



石山駅前自転車駐車場再整備事業
— 駅前再整備と連動した官民連携による利便性向上の可能性 —

石山駅前自転車駐車場施設概要

施設概要

所有者	土地：大津市、JR西日本旅客鉄道(株) 建物：大津市
概要	・開設年月日：昭和56年4月1日 ・敷地面積：1,724㎡ ・主な機能：自転車及びバイク駐車場 ・駐車台数：823台
所在地	大津市晴嵐二丁目10-1（JR石山駅より徒歩1分）
管理方法	指定管理方式（ミディ総合開発(株)が受託） 令和4年度～令和8年度（5年間） 管理人常駐
料金	自転車：110円/1日（定期券1,570円/月） 原動機付自転車：220円/1日（定期券2,480円/月） 自動二輪車：270円/1日（定期券3,110円/月）
収入	令和7年度：17,617,650円
稼働状況	令和7年度稼働率：約72% （内 定期利用：約78%、一時利用：約22%）



現地写真



区画図

- ✓ JR石山駅徒歩1分の駅前立地
- ✓ 自転車・バイク駐輪場機能として継続的な利用実績有り
- ✓ 駅前再整備と連動した利便機能導入の余地有り

石山駅前北口整備

JR石山駅北口の工場跡地を民間事業者が取得し、マンション建設（約1000世帯）及び商業モールの整備を発表。大津市では、急増する世帯数に対応するため、駅前広場の再整備や保育所の整備等を行う。

駅前広場整備

既存の駅前広場を拡充し、一般車両の乗降場の増設とマンション等の景観と調和した駅前広場を整備

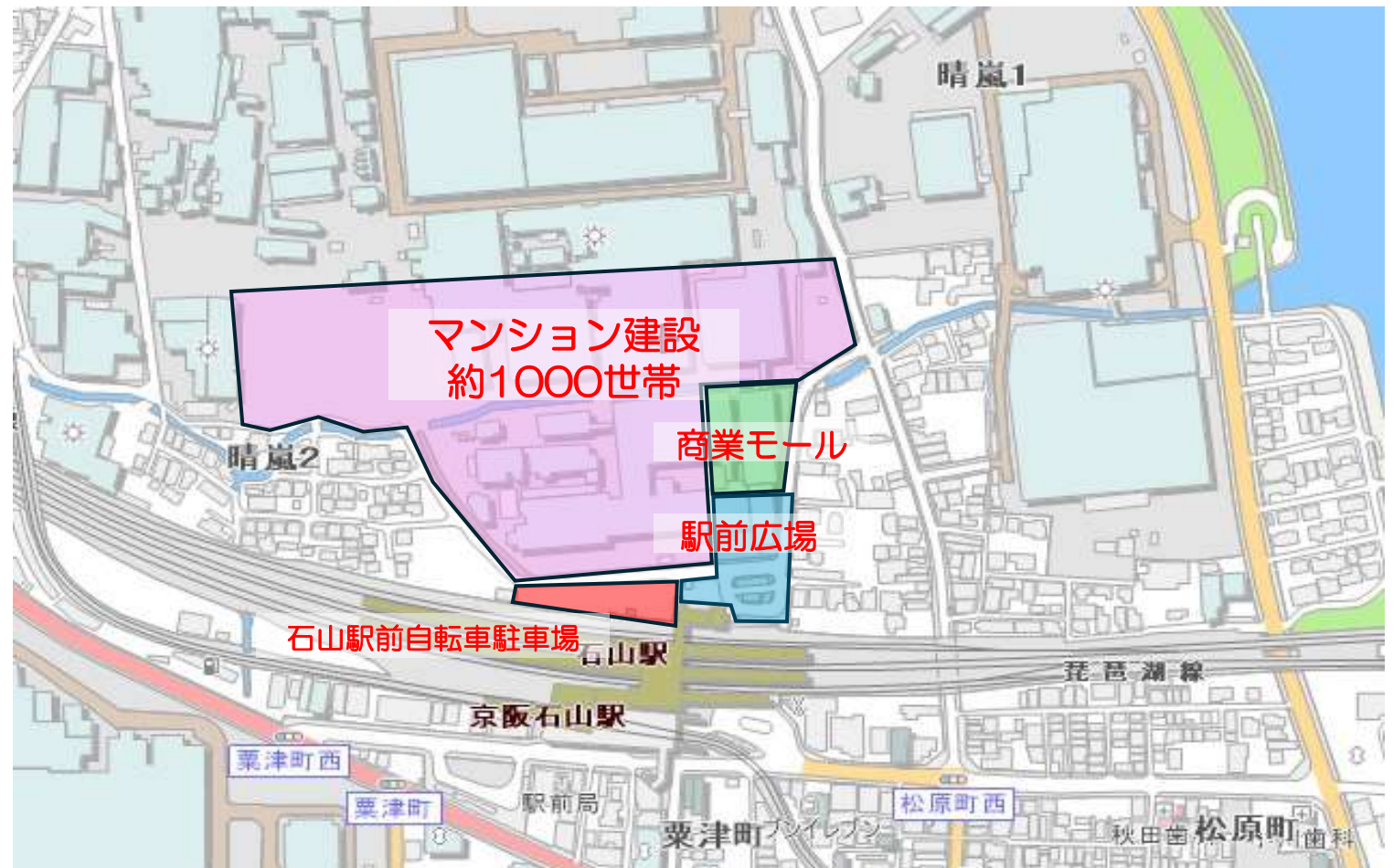
マンション建設

約1,000世帯のマンション建設
2028年1月竣工予定

商業モール

- ・スーパー
- ・クリニックモール
- ・保育所 等

※各施設は現時点の予定となります。



JR石山駅北口開発イメージ

石山駅北口完成イメージ

整備前



整備後



京阪電鉄不動産(株)HP引用

- ✓ 駅前広場側では、スーパー・クリニックモール・保育所等の整備が予定されている。
- ✓ 石山駅前自転車駐車場再整備においては、これらと重複しない機能の導入可能性を検討する。

石山駅前自転車駐車場再整備事業

再整備の検討

石山駅前自転車駐車場は、開設後４５年が経過し、老朽化が進行していることから再整備が必要なタイミングである。

また、JR石山駅北口の再整備を契機とし、石山駅前自転車駐車場においても既存の自転車駐車場機能を維持しつつ、駅利用者・周辺住民の利便性向上に資する機能導入及び複合施設整備の可能性について、検討を進めている。

目指す施設像

- 新しいまちに相応しい自転車駐車場の整備（機械化等）
- 急増する世帯に必要な商業施設の整備
- JR利用者が利用しやすい動線設計

前提条件

- 自転車駐車場機能の維持
- 民間施設（商業施設等）
- 行財政負担の抑制

法令関係

用途地域：商業地域
建ぺい率：８０％
容積率：６００％
屋外広告物規制区域：第３種許可地域
宅地造成等工事規制区域：対象区域

想定される導入機能の方向性（例）

- 生活利便サービス
- カフェ・軽飲食
- ワークスペース・学習スペース・交流スペース
- サイクル・モビリティ関連機能
- 行政・公共サービス機能の一部導入 等

※上記はあくまで例であり、今後の検討次第で変更となる可能性がある。

以下の事項について、検討が必要な状況である。

○ 駅利用における利便性向上機能の導入可能性

- ・ 石山駅北口開発で導入される機能（保育所・スーパー等）以外で、駅利用者や周辺居住者の利便性向上につながる機能の模索

○ 自転車駐車場機能の事業のあり方

- ・ 自転車駐車場機能を維持しながら、どのような機能との複合化が望ましいか
- ・ 自転車駐車場運営について、独立採算での運営の可能性検討

○ 官民連携手法（PFI、定期借地、民間整備等）の適用可能性

- ・ 想定しやすい事業方式（PFI、独立採算型、指定管理者等）の模索
- ・ 石山駅前自転車駐車場再整備事業に関する民間事業者の参加意欲の確認
- ・ 官民連携事業として成立するための条件整理

大津市では、上記事業の整理・検討のため、10月に民間事業者の皆様のご意見を収集するため、マーケットサウンディングの実施を予定しています。

マーケットサウンディング

- ◆対象者 本事業に関心のある民間事業者
 - ・設計、建設、維持管理、運営事業者、不動産、商業、サービス事業者等
- ◆実施日 10月19日（月）～10月30日（金）
- ◆実施方法 直接対話若しくはwebでの参加（1事業者等にき、1時間程度の直接対話型の聞き取り調査）
- ◆調査内容
 - ・自転車駐車場と民間施設（商業施設等）を備えた複合施設の提案
 - ・実現に向けた課題や対応策の案
 - ・応募意欲向上や設備投資の誘引等、サービス向上に資する公募要件
 - ・その他、大津市への意見・提案について
- ◆申込方法 <https://www.city.otsu.lg.jp/soshiki/036/1811/o/76243.html>



【公共施設 利活用調査】 サウンディング型市場調査

大津市では下記の案件を対象に、サウンディング型市場調査を実施します。
今回の調査は、事業の検討段階から民間視点での意見や提案を広く取り入れることで、将来の事業スキームを共につくり上げ、事業化へ繋げていくための対話の場です。
「こんな活用方法ができるのでは」「民間ならではの収益モデルを組めそう」といった、自由で前向きなご意見をお待ちしております。

《案件①》石山駅前自転車駐車場

超大型マンションや商業施設の建設。駅前ロータリーの整備を控え、街並みが大きく変化する石山駅北口。
駅前に位置する約2000㎡の既存平面自転車駐車場を対象に、上部空間の立体活用等により、駐輪事業の収益性の向上や駐輪台数不足の解消。加えてエリアの価値を最大化させる収益事業等のアイデアを募集します。



＜開催概要＞

日にち	令和8年10月19日（月）～10月30日（金）
場所	大津市役所本館4階 141・142会議室
実施方法	個別対話型／Webまたは現地（要予約）
申込み	参加資格の確認・事前申込等はQRコードからご確認ください

※申込締め切りは、要予約の場合異なります。詳細は申込み後にご確認ください。

問い合わせ先 大津市 建設部 建設監理課（大津市役所本館4階）
TEL：077-528-2705 Email：otsu1811@city.otsu.lg.jp



スケジュール

令和9年度以降は、事業化に向けた検討を進める。

令和8年度	令和9年度	令和10年度～
マーケット サウンディング (10月) 追加サウン ディング (12月) サウンディング 結果整理 (2月)	- 課題の整理 - 事業の実現性 検討 方針決定	方針に 沿った 事業展 開