

滋賀県立体育館跡地活用に向けたサウンディング型市場調査業務委託仕様書

1 業務名称

滋賀県立体育館跡地活用に向けたサウンディング型市場調査業務

2 目的

本業務は、滋賀県立体育館の跡地を中心とする周辺土地（以下「跡地」という。）における市場性などについて把握するため民間事業者にサウンディングを行い、跡地活用の方向性を検討するための資料等を作成することを目的とする。

3 対象地

次の(1)(2)の土地を一体として調査の対象とする。

(1) 滋賀県立体育館（ウカルちゃんアリーナ）

- ① 名称
滋賀県立体育館（ウカルちゃんアリーナ）
- ② 所在地
大津市におの浜4丁目2番12号
- ③ 敷地面積
13,087.18 m²
- ④ 延床面積
(本館) 7,985.28 m²
(別館) 2,047.77 m²
- ⑤ 所有者および管理者
滋賀県
- ⑥ 備考
詳細は別紙「滋賀県立体育館の概要」を参照のこと。

(2) 遊びの森S L公園

- ① 名称
大津市立遊びの森S L公園
- ② 所在地
大津市におの浜四丁目1番地の56
- ③ 敷地面積
2,053 m²
- ④ 所有者および管理者
大津市
- ⑤ 備考
公園の今後の在り方等については未定である。

○ 対象地の扱いは次のとおりとする。

- ・ 原則、更地としたうえで全筆での売却とするが、提案内容によっては定期借地も検討対象とする。（ただし、遊びの森S L公園の活用については大津市と協議する必要がある。）

4 履行期間

令和7年12月19日から令和8年3月31日まで

5 業務内容

本業務では以下の4項目に関して後述する(1)～(8)の検討、資料作成等の業務を行うものとする。

- 1：民間資本によるアリーナやホテル・リゾート施設実現の可能性
- 2：民間資本による商業施設実現の可能性
- 3：1または2以外の、民間資本による周辺地域の魅力向上と賑わいの創出に寄与し、市外・県外からの交流人口の増加につながるような地域の活性化に資する利活用実現の可能性
- 4：その他、1から3の実現可能性がいずれも低い場合、最も可能性のある利活用の検討

(1) 業務計画書の作成

本業務が円滑に遂行できるよう必要な資料の収集整理を行うとともに、業務の実施体制、実施内容、連絡先、業務スケジュール等をまとめ、業務計画書を作成する。

(2) 現状の把握及び制約条件の整理

- ① 上位・関連計画
跡地及び周辺エリアを含めた関連する上位計画及び関連計画について把握する。
- ② 対象地及び敷地条件の整理
対象地の活用検討の条件となる都市計画法、地区計画、建築基準法等の土地利用規制、道路、上下水道等のインフラ整備状況、災害リスク、周知の埋蔵文化財包蔵地、隣接土地所有者等について整理する。

(3) 類似事例の調査

事業内容や事業スキームにおいて参考になると考えられる先行事例（2～3件程度）を整理する。

(4) サウンディング型市場調査の実施

(2)(3)の内容をもとに、本事業の事業概要書を作成し、民間事業者の本事業に対する意見、要望等を把握するためのサウンディングを行う。

- ① 個別対話
民間事業者の事業参画意向や、導入可能な民間機能・規模、事業スキームへの意見等を把握し、本事業の導入機能や事業スキームの参考とするため、類似実績を有する事業者及び本事業に関心を示すと想定される民間事業者に対して、個別対話を行う。個別対話は非公開とし、少なくとも5社程度実施すること。
個別対話の際は、事業者からの提案内容について、今後県が跡地活用に係る事業化を行う場合、本調査における個別対話での提案実績等はインセンティブ（評価の加点等）とはならないが、優良な提案については事業内容の検討や公募条件に反映するなど、事業化に向けた課題解決を目指すことをあらかじめ事業者あて説明して行うこと。
- ② サウンディング結果のとりまとめ
結果のとりまとめを行う。

(5) サウンディング型市場調査等を踏まえた事業方針の検討

- ① 事業内容の整理
サウンディング型市場調査等を踏まえ、今後の跡地活用の実現に向け、民間活力導入の可能性がある事業内容を整理する。
- ② 事業スキームの検討
サウンディング型市場調査等を踏まえ、本事業において想定される具体的な事業スキームを抽出し、官民の業務分担・リスク分担、事業期間、契約形態等を比較検討する。
- ③ 事業化に向けた検討
想定される事業スケジュールの検討など事業化に向けて検討する。

(6) 成果とりまとめ

(2)から(5)の内容を報告書としてとりまとめる。

(7) 打合せ協議

本業務が円滑に実施されるよう、業務の進捗状況に合わせて適宜打合せを実施し、議事録を作成する。

6 業務体制

本業務に関する専門知識や経験を有した人員体制が構築され、県からの質疑や相談等に対応できる業務体制を確保すること。

7 成果品

本業務の成果品は次のとおりとする。

1：業務報告書 2部（A4簡易正本）

2：上記電子データ

PDF 及び元となるデータ（Excel、Word 等 Microsoft Office で閲覧可能なもの）

8 本業務実施にあたっての留意事項

(1) 疑義

本仕様書に記述のない事項及び解釈に疑義を生じた場合の取扱いについては、県と協議のうえ、定めるものとする。

(2) 業務の一括再委託の禁止

受託者は業務の処理を第三者に一括して委託し、または請け負わせてはならない。ただし、県と協議の上、業務の一部を委託することができる。

(3) 秘密保持

受託者は、業務執行上知り得た情報を他に漏らしてはならない。これは契約期間満了後においても同様とする。また、受託者は本業務に係る資料及び結果を発注者が指示する目的以外に使用、または第三者へ提供してはならない。

(4) 法令等の遵守

受託者は、本業務を行うにあたり、関連法令等を遵守すること。

(5) 個人情報の取扱い

受託者が本業務を行うにあたって個人情報を取り扱う場合には、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）を遵守すること。

(6) 知的財産権の取扱い

受託者は、本業務の実施のために必要となる受託者が従前より有する知的財産権、あるいは第三者が有する知的財産権については、当該権利の利用にあたり支障のないよう書面により確認しなければならない。書面による確認がない場合に、以後何らかの問題が発生した場合は、受託者の責任により対処する。

(7) 成果品等の帰属

本業務により作成した成果品及びその過程のデータの所有権は、委託者に帰属するものとする。受託者は、委託者の承諾なく成果品及びその過程データを他人に閲覧させ、複写させ、または譲渡してはならない。

滋賀県立体育館の概要

[2]周辺状況

- ・ マンション多数
- ・ びわ湖大津プリンスホテル
- ・ ラーゴ大津（3月24日OPEN）

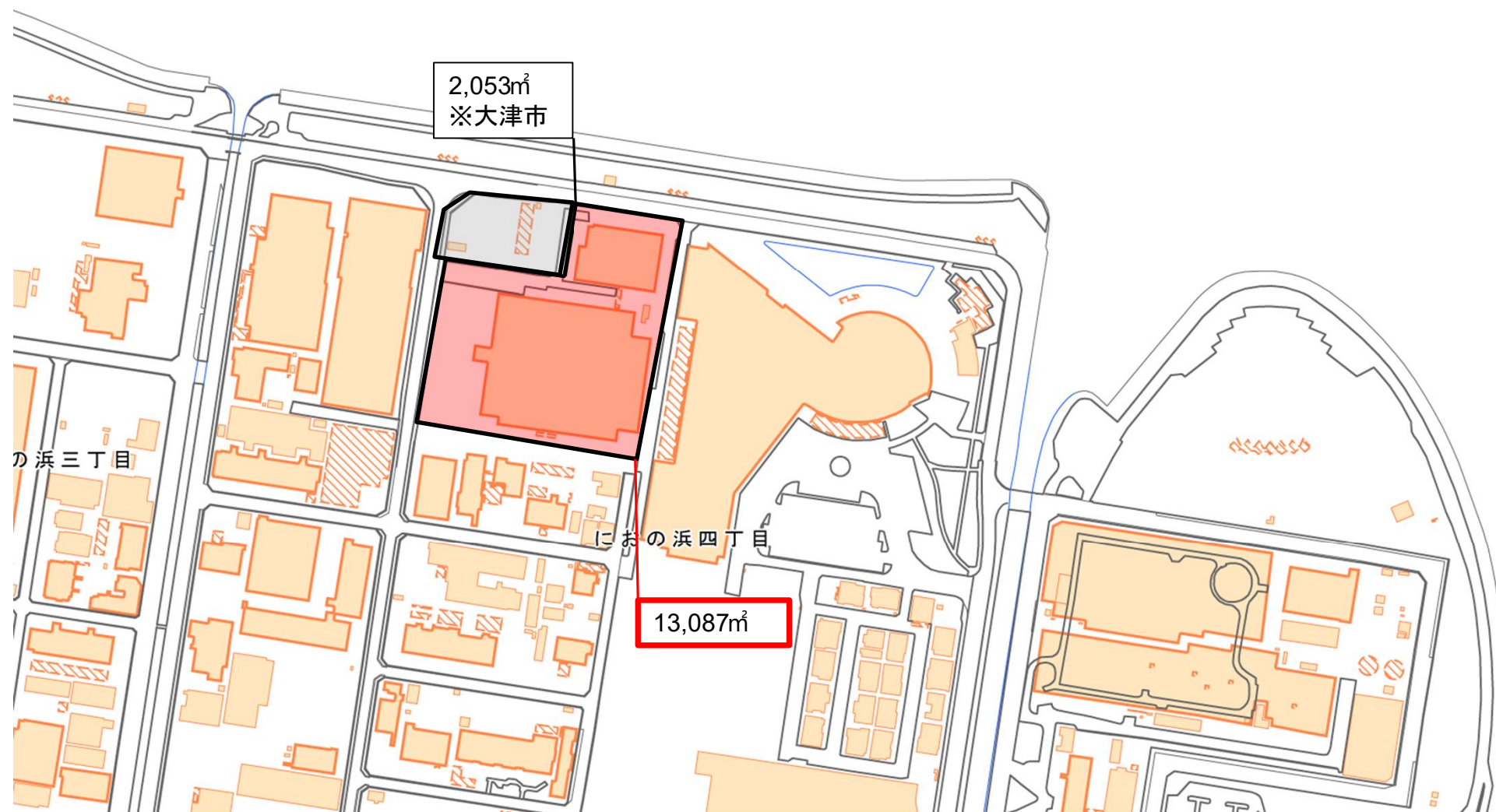
[1]諸情報

住 所	滋賀県大津市 におの浜 4 丁目 1 - 12
面 積	13,087㎡
用途地域	商業地域 (A) 近隣商業地域 (B)
固定資産価格	140,400円/㎡
容積率	(A)400 (B)300
建ぺい率	(A)(B)80
高さ規制	(A)(B) 45m

[3]アクセス

- ・ J R 膳所駅(京都駅から3駅(11分))
- ・ 京阪膳所駅から約1.0km
- ・ 大津ICより約10分

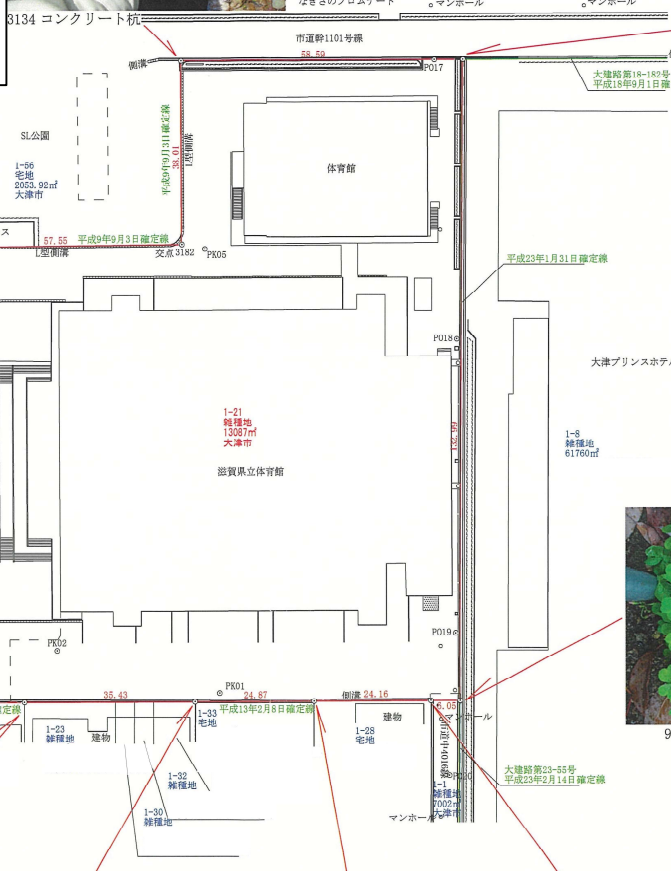
公簿面積



○道路との接道状況：あり
北、西側 大津市道（建築基準法上第42条1項1号道路）
に隣接
幅員：4m以上

○セットバックの必要性：なし

○高低差・等高線：不明



境界点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
5138	-110299.471	-10215.461
3134	-110290.595	-10273.375
3182	-110328.176	-10279.113
3101	-110319.841	-10336.061
3086	-110388.677	-10346.685
3054	-110412.991	-10351.083
3055	-110413.163	-10350.934
3044	-110416.946	-10326.309
3024	-110422.333	-10291.287
3016-1	-110428.109	-10266.700
5217	-110429.761	-10242.816
9085	-110430.733	-10236.840

測量多角点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
P017 (既設点)	-110298.582	-10221.339
P018 (既設点)	-110356.439	-10225.751
P019 (既設点)	-110416.683	-10235.541
PK01 (新設点)	-110421.337	-10285.929
PK02 (新設点)	-110407.434	-10317.872
PK03 (新設点)	-110406.732	-10358.266
PK04 (新設点)	-110327.901	-10339.096
PK05 (新設点)	-110329.846	-10274.551
PK06 (新設点)	-110280.483	-10272.675



3101 大津市アルミプレート



3086 大津市アルミプレート



3054 大津市アルミプレート



3055 アルミプレート



3044 アルミプレート



3024 アルミプレート



3016-1 アルミプレート



5217 コンクリート杭



9085 大津市アルミプレート

現況平面図 S=1:1000
境界線写真
大津市におの浜四丁目1番21 (滋賀県立体育館)