

# 【先-14】 県・市・民間連携による連鎖型観光・にぎわい機能整備手法検討調査 (対象箇所: 滋賀県大津市)

【実施主体】滋賀県

①

平成25年度

## 目的

県都であり、大津市の中心市街地でもある県庁周辺地域の価値を確実に高めていくためには、土地所有者である県や民間事業者、まちづくりの主体である市やまちづくり会社等の官民が幅広く連携し、一体的なコンセプトのもとで地域全体の魅力・価値を高める事業を推進していく必要がある。

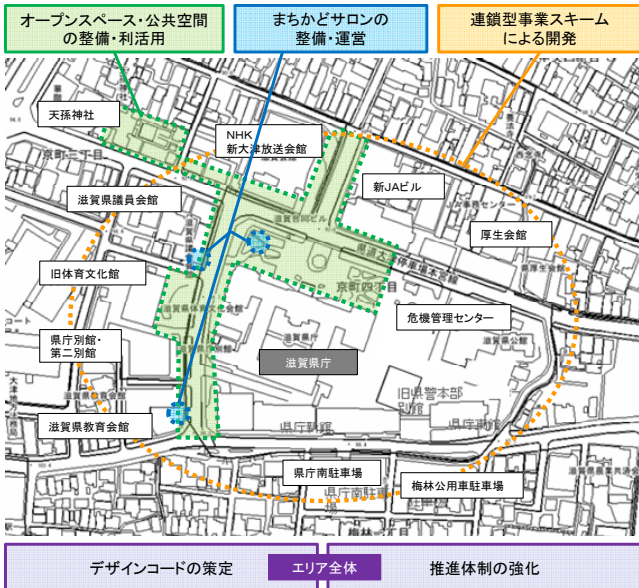
このような状況の中、本業務では、こうした関係者が協議の場を設けてそれぞれの役割について具体的に検討する官民連携スキームの構築や、官民連携による地域全体の観光・にぎわい機能の整備手法の検討を行うことを目的とする。

## 目次

- I. 調査の背景と目的
- II. 県庁周辺県有地活用促進事業を契機とした連鎖的な整備手法・スキームの検討
- III. 交流・にぎわい機能を備えた民間開発事業の創出手法の検討
- IV. 県・市・事業者間における事業分担スキームと事業収支シミュレーションの検討
- V. 調査内容の取りまとめと今後の課題

## 施設の概要

・本調査の対象エリア(県庁周辺地域)と取組イメージは以下の通り。



## これまでの経緯

### 【県庁周辺のあり方検討】

[平成22年度] 県庁周辺地域の将来構想(滋賀県)

[平成24年3月] 大津市まちなか資源活用方策検討委員会(大津市)

### 【県有施設に関する方針】

[平成24年4月] 滋賀県・大津市連携会議における知事と大津市長の意見交換

### 【一部県有地の事業化の開始】

[平成24年9月～平成25年2月] 県庁周辺県有地利活用に向けた事業者との対話の実施

○旧滋賀会館 → 事業者決定(平成25年9月)

○旧体育文化館等 → 募集要項作成中

## 結果

### ①本格整備(フェーズⅢ)に向けたエリアポテンシャル向上(「フェーズⅡ」)の展開

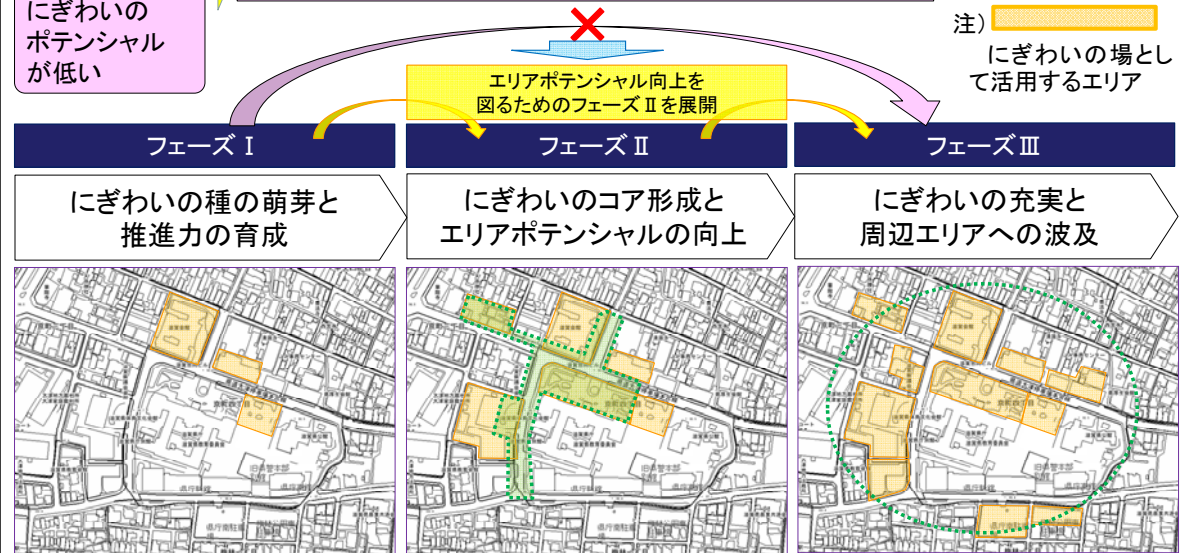
・対象エリアはにぎわい種が生まれつつあるが、依然民間にとっては魅力が低い。

・そのため一足飛びに民間主導によるにぎわい整備を行う(フェーズⅢへ移行する)ことは困難と想定。エリアポテンシャルの向上を図るため、官民連携によるにぎわいのコア形成(フェーズⅡ)を展開する。

现阶段ではにぎわいのポテンシャルが低い

一足飛びにフェーズⅠからフェーズⅢへ展開するのは困難

注) にぎわいの場として活用するエリア



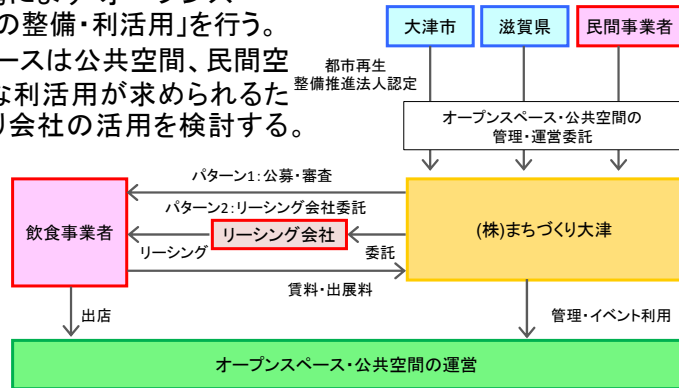
結論

②官民連携スキームの構築

【フェーズⅡ】

- ・本エリアのポテンシャルアップを図るため、官民連携により「オープンスペース・公共空間の整備・利活用」を行う。
- ・オープンスペースは公共空間、民間空間の一体的な利活用が求められるため、まちづくり会社の活用を検討する。

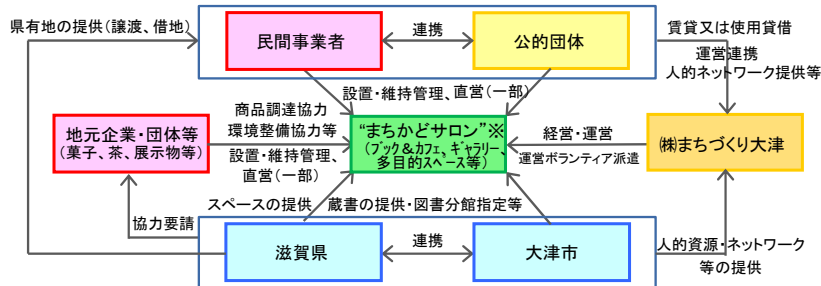
【官民連携によるオープンスペースの利活用イメージ(例)】



【フェーズⅢ】

- ・フェーズⅢでは本エリアのにぎわいを先導する施設として1) 学びの機能、2) 交流機能、3) 飲食機能、4) 物販機能等の機能を備えた“まちかどサロン”の整備・運営を想定している。
- ・“まちかどサロン”は、滋賀県から県庁周辺県有地の提供(譲渡、借地)を受け、まちづくり会社や民間事業者、公的団体等が経営・運営する主体となることが想定される。
- ・また、“まちかどサロン”にブック&カフェを整備する場合、滋賀県や大津市が蔵書を提供し、地元民間企業が茶、菓子等の商品を提供し、地元の団体・個人が調度品や展示物等を提供するような官民連携の運営スキームが考えられる。

【フェーズⅢにおける低層部のにぎわい施設(まちかどサロン)の運営スキーム(例)】

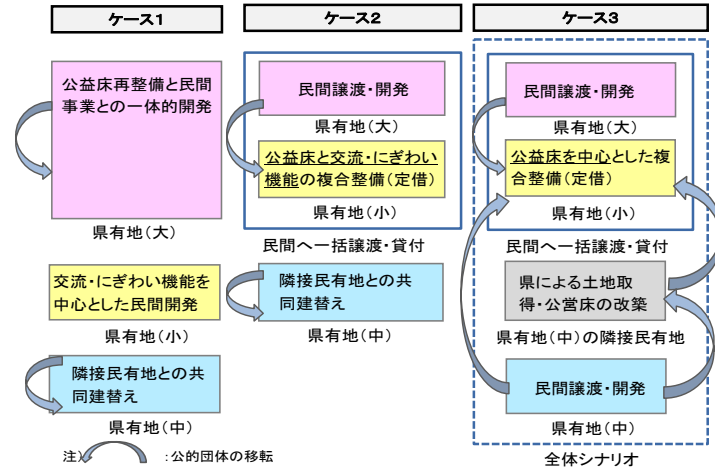


注)※:旧滋賀会館の「文化サロン」、県庁の「県民サロン」「新館サロン」の呼称・機能を継承し、創造的機能を付加しつつ県庁周辺エリア全体に展開

③フェーズⅢにおける連鎖型事業スキームによる開発

- ・エリア全体の魅力を高めていくためには単独敷地・単独事業では限界があり、県有地(大)、県有地(中)、県有地(小)を想定し民有地とともに連鎖的に開発整備していくことが求められる。
- ・連鎖的に開発する方法としては、以下の3ケースが考えられる。

- ケース1: 公益床の移転を当該敷地内で完結するケース
- ケース2: 県有地(大)を最大限に有効活用し公益床を県有地(小)に移転するケース(県有地(大)と県有地(小)を一括して事業者公募を行う)
- ケース3: 公益床や周辺の民間事務所を県有地(小)に集約移転する全体シナリオに基づき順次連鎖的に建替えるケース



事業化に向けた今後の展望

【今後のスケジュール(予定)】

- フェーズⅠ(～平成27年度頃): 危機管理センター、新JAビル供用開始
- フェーズⅡ(～平成30年度頃): NHK新大津放送会館・旧体育文化館等の供用開始、オープンスペースの整備・利活用開始
- フェーズⅢ(平成30年度頃～): その他の県有地の開発⇒にぎわい機能の整備

【課題】

1. オープンスペース・公共空間の整備・利活用について
2. 「まちかどサロン」の整備・運営について
3. 既存資産の更新に伴う公益法人会計上の処理への対応方策
4. 街並み誘導型地区計画の適用可能性の検討
5. テナント賃料抑制に向けた施設整備補助金活用の検討