



大津琵琶湖畔 市民プラザ& サンシャインビーチ サウンディングスタート 募集中

今年度もやってきました、大津・琵琶湖岸のなぎさ公園サウンディングシリーズ第2弾！

大津市最大の資源・琵琶湖を世界でここにしかない場所にする「ジュネーブ構想」を掲げる大津市。昨年度から、琵琶湖畔に4.8km続くなぎさ公園を積極的に民間の力でリノベーションしていく取り組みが始まっています。

今年度から「市民プラザ」と「サンシャインビーチ」の活用について検討すべく、サウンディングをスタートしました。こんなに街と湖が近い公園って、類をみないと思います。さらに、京都からも電車で9分とアクセス良好な大津市。ぜひ、このチャンスをお見逃しなく～

物件概要

所在地	大津市由美浜
交通	京阪石坂線錦駅から徒歩10分
価格	サウンディング対象 (2,210円/㎡)
期間	2019.10.16～12.20 (サウンディング提案受付期間)
募集要項	大津湖畔なぎさ公園における民間活力の導入に向けたマーケットサウンディング調査を実施します



なぎさ公園は全長4.8kmの琵琶湖南西岸に細長〜く伸びる公園。

6セクションに分かれ、それぞれにゆるやかな活用方針が定められています。昨年度は、中でも公園の玄関部分にあたる「おまつり広場」についてのマーケットサウンディングを実施。さらに、JR大津駅と琵琶湖をつなぐ「ジュネーブ構想」に基づき、駅から湖に歩を進めるきっかけとなるよう、駅前公園でもサウンディング&事業者募集を行い、併せて、この11月より、公園前の車道2車線を歩道化する工事が開始される予定です。

物件写真



ジュネーブ構想とは？

「ジュネーブ構想」とは、大津市の駅と琵琶湖の関係が、ジュネーブの駅とレマン湖の地理的な関係と類似しているところから名付けられたもの。ジュネーブでは、湖に続く広い通りにオープンテラスが並び、人々が歩いて楽しむ空間になっているそうで、大津市もそんな風に湖と街中を愉しんで回遊できるまちになろうという構想です。その第一歩として、昨年度から民間による積極的な公共空間活用が始まりました。

2019年度は2エリアのサウンディング

今回募集するのは、そんななぎさ公園の「市民プラザ」と「サンシャインビーチ」の2エリア。この素晴らしい景観がきちんと活かされ、市民にとっても観光客にとっても心地よい場所となり、経済的な価値になんらか還元され、持続可能な公園経営に寄与するような場所にしていきたいと考えています。そのために、どのような業態があり得るのか。サウンディングで、民間事業者さんにお聞きするためのサウンディングです。

PROJECT3：市民プラザ

市民プラザとは、日本語的な用途での施設名ではなく、本来的なPlaza=広場という意味で、びわ湖大津プリンスホテル目の前の広場のこと。湖面に突き出しているため、比叡山や比良山、市街の街並みまで眺めることができ、長い琵琶湖畔の中でも最も眺望がよいとされるエリアです。

違和感があるほど円形で広々したつくりはステージとして使われるだけでなく、災害時のヘリポートの役割も果たすそう。ホテル宿泊者や市民の散歩道としても使われていますが、ちょっと緑が少ないのと、背後が水の処理施設でアプローチしにくく、やや殺風景な印象。せっかく、プリンスホテルの目の前であり、景色がいい場所なので、もう少し何か拠り所になるような仕掛けがあるといいな—と思うところです。

PROJECT4：サンシャインビーチ

つづく、サンシャインビーチは白砂に松並木が続くエリア。市民プラザとはかなりキャラクターが異なり、なぎさ公園内で、もっとも水辺感溢れ、松林が続き、自然に近い印象でテンションがあがる場所ではないでしょうか。ただ、ビーチであるのに遊泳は禁止であるため、皮肉なことに(?)琵琶湖のすぐそばに、市民プールが整備されており、みなさん、フェンスの中で遊泳を楽しまれています。遊泳禁止とて、SUPやボートは可とのことで、ウォーターアクティビティに期待です。こんな街中で気軽に湖を楽しめたら…大津の新しいライフスタイルになるような企画が、ぜひほしいところですね！

また、突然現れる、プール横のヴェルツブルグハウスというドイツ式のレストランも気になります。姉妹都市であるドイツのヴェルツブルグ市より、市制100年を記念し1998年に寄贈されたもの。建材も現地から取り寄せ、職人さんまでいらっしやって、本格的なドイツの建築工法で建設されたとのこと。お庭でお食事できるような空間もあり、そこはさすがドイツです。

両方の施設とも、フェンスを外して、もっと広々としたビーチとつながって、シームレスにビーチを楽しめるような仕掛けができればいいのに…というのが個人的な意見。今回のサウンディングでは、広く、このプールやヴェルツブルクハウスについても、なんらか活用意向があればご意見いただけるとうれしいです！

駐車場活用の提案もあり

また、2エリアとも、公共交通で来るには、JR膳所駅徒歩19分、京阪電車錦駅から徒歩13分と、ややアクセス難。その分、バッチリ駐車場が整備されており、両エリアの合計233台分が駐車できます。この駐車場は現在、公園の指定管理者が管理していますが、もし、この駐車場活用を財源として、エリアに投資できるようであれば、駐車場に対する提案も可能です。

今後の進め方と今年度のサウンディングに参加しておいてほしい理由

今年度はマーケットサウンディングにて、活用希望事業者のみなさんに条件面をお聞きし、ニーズありということか確認でき次第、それをもとに、2020年度以降で具体的な活用事業者の募集に入る予定です。

今回のサウンディングでのご意見を元に、官民の役割分担や駐車場、既存施設との協議調整を開始しますので、もし、来年度手を挙げていただける可能性がある事業者様は、今年度の時点でぜひサウンディングに出ただいて、大津市側にご意見を伝えておいていただけると、来年度スムーズに進めることができますと思います。むしろ、そうでないと、公募要項での提案自由度が下がってしまったり、県や他部署との再調整のため選定後の着工までの時間が長引いてしまう可能性が…。また、今回のサウンディング調査要項内ではなかなか表現しきれなかったニュアンスなど、対話の時間内に市の意向もより詳しくお伝えできると考えています。

というわけで、お手数ではあるのですが、来年度にむけ、大切な条件整理の材料となりますので、ぜひぜひ、前向きにサウンディングの参加をご検討ください。

事業者様向けサウンディングの説明会を開催

近々ですが、10月18日(金)の午後、提案をサウンディングの説明会を開催します。

会場は、なんとサウンディングの対象敷地内のヴェルツブルグハウスです！

説明会后、任意で簡単な名刺交換&懇親会も用意しております。一緒に事業を考えられるパートナーと出会えたり、全然異なる事業視点が得られたり…するかもしれません。公共R不動産 ディレクターの馬場正尊も参加し、みなさんと未来のなぎさ公園について考えたいと思っています。事業実施に興味はあるけど、アイデアを広げたい、という方もぜひ、ドイツビールを片手に、直接じっくりゆっくり話せる機会ですので、いらしてくださいね。

翌10月19日(土)には一般市民の方々にもオープンなサウンディング・スタートのトークイベントがあります。遠方よりお越しの方は、泊まりがけで大津にいらしていただき、翌日のトークイベントにもご参加くださいね！（ということを見越して、この日取りに設定しています！）

こちらのトークイベントは、事業者だけでなく、市民の方々にもぜひ、琵琶湖が、なぎさ公園が、どんどんおもしろくなっていくことを一緒に楽しんでほしいと考えての企画となっております。会場を巻き込み、市民の反応やご意見も積極的に聞いていく会になりますので、ぜひ、事業者の方もご出席いただき、雰囲気を感じて、今後の事業のご参考にさせていただければと考えています。

◆サウンディングスケジュール

提案書の受付期間：令和元年10月21日(月)～令和元年12月20日(金)

質問受付期間：令和元年10月21日(月)～令和元年11月15日(金)

対話の実施日時：令和2年1月20日(月) 13-17時

1月21日(火) 9-17時

公募実施・事業者決定・事業開始：令和2年度～

◆サウンディング事業者説明会&現地案内会

開催日：2019年10月18日(金)

時間：15:00～17:00

場所：ヴェルツブルクハウス（滋賀県大津市由美浜5）

申込：[フォーム](#)よりお申し込みください

◆トークイベント開催概要

開催日：2019年10月19日(土)

時間：10:30～12:30

場所：大津市民会館小ホール

申込：[フォーム](#)よりお申し込みください