

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム  
「サウンディング」  
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
<b>1. サウンディング情報</b>	
① 団体名	滋賀県 高島市 商工観光部 観光振興課
② 事業名	近江今津駅周辺の市有地を利活用した関係人口増加計画
③ 本事業の現在の検討ステージ	<input checked="" type="checkbox"/> 1.事業発案 <input type="checkbox"/> 2.事業化検討 <input type="checkbox"/> 3.事業者選定 <input type="checkbox"/> 4.その他 ( )
④ サウンディングの目的	<p>○本市は、琵琶湖の水の3分の1を生み出す自然環境を強みとしており、年間観光入込客数が300万人超を誇る県内有数の観光地である。しかしながら、観光客数が増加傾向にある滋賀県全体に対して、本市の観光客数は伸び悩んでいる。</p> <p>○令和5年度に北陸新幹線が敦賀まで延伸予定であり、敦賀市と隣接する本市においても、観光やビジネスなどの様々な面での波及効果が期待される。</p> <p>この波及効果をより高めるため、本市では、敦賀駅から大阪駅へ向かうJR特急(サンダーバード)の停車駅である近江今津駅を市の玄関口として位置付けており、駅周辺の未利用市有地の利活用を核とした賑わいの創出を行うことが必要と考えている。</p> <p>○上記の観点から、民間事業者が有する柔軟なアイデアや具体的な提案を取り入れ、今後の市有地利活用の参考としたいと考えており、サウンディングを実施するものである。</p> <p>現状はあらゆる可能性を探っている段階であり、本サウンディング内容を踏まえて、令和5年度以降に近江今津駅周辺地域まちづくり構想を策定し、地域活性化に繋げる方針である。</p>
⑤ 民間事業者に対する質問事項	<input type="checkbox"/> 対象地の市場性(事業可能性) <input type="checkbox"/> 対象地の有効活用に重要な要素、障壁となる要素 <input type="checkbox"/> 民間事業者から市に期待する支援、要望、前提条件など
⑥ 対話を希望する業種	<input checked="" type="checkbox"/> 1.設計 <input checked="" type="checkbox"/> 2.建設 <input checked="" type="checkbox"/> 3.不動産 <input checked="" type="checkbox"/> 4.金融機関 <input checked="" type="checkbox"/> 5.維持管理 <input checked="" type="checkbox"/> 6.コンサルタント <input type="checkbox"/> 7.運営 ( ) <input type="checkbox"/> 8.その他 ( )
⑦ 対話を希望する事業者の事業展開エリア	<input checked="" type="checkbox"/> 1.全国展開している事業者 <input checked="" type="checkbox"/> 2.当該エリア外の事業者 <input checked="" type="checkbox"/> 3.地元事業者      4.その他 ( )

## 2. 事業概要

### (1) 基本情報

①事業の分野	<p>①.公有財産利活用 2.都市公園 ③.観光施設          4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舎等          6.廃棄物処理施設・斎場          7.インフラ施設 ( )          8.その他 ( )</p>
②事業の種類	<p>①.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営          5.その他 ( )</p>
③想定する事業類型	<p>1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型          ④.その他 ( 公的不動産の利活用 )</p>
④想定する事業の手法	<p>1.PFI事業 ( )方式 2.DBO方式          3.包括的民間委託 4.指定管理者制度          5.コンセッション 6.Park-PFI          ⑦.土地の賃貸借 ⑧.土地の売却・譲渡          9.建物の賃貸借 10.建物の売却・譲渡          11.その他 ( )</p>
⑤事業内容	<p>次のような要素が含まれていることが望ましいと考えている。          ○賑わいを生み出す場として、地域の活性化に貢献するもの          ○高島市のイメージに合い、市の象徴となるようなもの          (市のイメージ)          ・豊かな自然と水の文化 ・発酵(鮎寿司、日本酒)          ○該当地は道路を隔てて 24,379 m<sup>2</sup>と 11,137 m<sup>2</sup>に分かれており、          基本的には一体の利活用を想定しているが、現段階では、いずれか一方だけの利活用も検討可能。          ※上記以外の提案も可</p>
⑥現状及び課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該地は、昭和44年頃に内湖(琵琶湖に隣接し、一部でつながった湖沼)を埋め立てにより出来た土地であり、地盤が軟弱になっている。</li> <li>・平成27年に地盤調査(ボーリング調査)を行った際は、一部の地点で埋立土の層からコンクリートが検出されている。</li> <li>・GL 50m以深で支持地盤は十分な厚層が確認され、良好な支持層とされる。また既存構造物変状調査の結果、倉庫や詰所のような小規模の建築物の場合、地盤改良を施し、十分な地耐力が得られるのであれば、直接基礎による施工が可能。</li> </ul>
⑦前提条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ターゲットは観光客や地元住民などであり、今津駅周辺地域をはじめ市内の賑わい創出につながる施設を念頭に置いている。</li> <li>・該当地については、現段階では売却や賃貸借などを検討している。</li> </ul>
⑧事業スケジュール(予定)	<p>令和4年度 : 民間企業へのサウンディング調査など          令和5年度以降: まちづくり構想の策定</p>

(2) 対象地	
①所在地（交通情報含む）	滋賀県高島市今津町 448 番地 19、448 番地 20、448 番地 40（JR 近江今津駅から徒歩5分）
②敷地面積	35,516 m <sup>2</sup> （道路を隔てて 24,379 m <sup>2</sup> と 11,137 m <sup>2</sup> に分かれる）
③土地利用上の制約	準工業地域、防火地域なし、建蔽率60%・容積率200%
④所有者	高島市
⑤周辺施設等	<p>○1 km 圏内：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・JR 近江今津駅、郵便局、図書館、警察署、税務署、法務局、市民会館（1,024 席の音楽ホール）、銀行、病院、商店街</li> <li>・竹生島クルーズ（今津港／琵琶湖汽船）</li> <li>・ウィリアム・M・ヴォーリス建築群（今津ヴォーリス資料館、日本基督教団今津教会（ともに国の登録有形文化財）など）</li> <li>・琵琶湖周航の歌資料館</li> <li>・びわ湖ブルワリー（地ビール醸造所、レストラン）</li> </ul>
⑥対象地周辺の環境	<p>○電車：</p> <p>京都駅→近江今津駅（新快速 50 分、特急 30 分）</p> <p>大阪駅→近江今津駅（新快速 1 時間 20 分、特急 1 時間）</p> <p>敦賀駅→近江今津駅（新快速 35 分、特急 25 分）</p>
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2024 年 10 月に市内でリゾートトラストが会員制リゾートホテルを開業予定（該当地から車で約 20 分）。</li> <li>・2024 年 3 月に北陸新幹線が隣接の敦賀市まで延伸される。</li> <li>・市内全域に県を代表する観光スポットが点在（白鬚神社、メタセコイア並木、箱館山スキー場など）</li> </ul>

- 添付資料
- 概要資料