

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
1. サウンディング情報	
①団体名	滋賀県健康医療福祉部医療福祉連携室
②事業名	医療福祉拠点を中心とした県庁周辺の賑わい創出と 滋賀県厚生会館の利活用事業
③本事業の現在の検討の 状況 ※該当する番号に○（いずれか 一つ）	1.事業発案の検討 2.事業化の検討 3.事業者選定の検討 ● 滋賀県では「医療福祉拠点構想」として、県庁に隣接した県有地を活用し、医療福祉センター機能や人材養成機能を有する医療福祉拠点（以下、「拠点」という。）を整備することを目指している。 ● 合わせて、大津駅や大津ＩＣ（名神）と近接する利便性の良さと、医療福祉に関連する機能が集積するポテンシャルを活かし、産官学金等、多様な主体と協働し、県庁周辺の賑わい創出につながるソフト・ハードの空間整備を実現したいと考えているところ。 ● しかしながら、具体の事業手法が定まっておらず、民間事業者にとって肝となる市場性を踏まえた実現可能性のあるサービスや参入可能性を高めるために必要な県の協力等を把握できていないことから、民間事業者からの助言・提案を踏まえながら決定しようとしている段階。 ● また、同時に医療福祉拠点構想に伴い供用廃止を予定している滋賀県厚生会館（以下、「厚生会館」という。）を現状有姿で民間事業者に引き渡し、事業化いただく可能性を模索している段階。
④サウンディングの目的	①賑わい創出事業 ● 当事業は、将来的に拠点用地内に整備される医療福祉センター機能（（仮称）第二大津合同庁舎）や人材養成機能（看護系大学）と相乗効果を生む、拠点にふさわしい地域に開かれたサービスを提供することが目的である。 ● 具体の計画策定に向け、民間活力による事業化の可能性があるサービスおよび参入可能性を高めるために必要な条件を把握したい。 ● また、参画事業者の候補となる民間事業者とのマッチング機会を得たい。

	②滋賀県厚生会館の利活用事業 ● 厚生会館は、県庁の真向かいに立地し、昭和43年に竣工して以来、医療・福祉関係を中心とした多くの公共的団体の活動拠点とされてきた。 ● 一方で医療福祉拠点構想により、医療福祉センター機能（（仮称）第二大津合同庁舎）を整備し、厚生会館の入居団体を移転することを計画しており、移転後には供用廃止することを予定している（令和9年目途）。 ● 供用廃止後の施設のあり方については、行政施設としての活用や民間による事業化等が想定されるが、本サウンディングでは、民間による事業化（土地・建物の売却等）の観点から、市場性や参入可能性を高めるための条件等を把握したい。 ● また、参画事業者の候補となる民間事業者とのマッチング機会を得たい。
⑤民間事業者に対する質問事項	（共通） ● 民間事業者にとって県庁周辺はビジネスという観点からどの程度魅力的な場所か。 （県の考え） 大津市は大阪・京都といった都市部からも近く、その中でも県庁周辺は、JR大津駅や大津IC（名神）から至近距離に位置し、非常に利便性が高い。また、比較的に分譲マンションが多数立地し、子育て世代が多く、立地的な魅力は十分ではないかと考えている。 ①賑わい創出事業 ● 拠点用地の活用については、今後の大学誘致の状況に応じ土地の活用形態が左右されるが、以下の仮定のもと、実現可能性のある事業を提案していただきたい。また、事業実施にあたり想定される課題や懸念事項があればご教示いただきたい。 ＜前提＞ ※ハード整備を想定 ②拠点用地中央 2,000 m²程度を活用することを想定 ※その他詳細な情報は別添資料のとおり ①公共的機能（交流の促進、学びの提供、健康増進に資する空間等）の併設があり得る ＜賑わい創出の手段＞ ・ 民間活力等による施設整備 県有地に借地権を設定し、官民が協力しながら拠点にふさわしい賑わい創出に資する施設※を整備する。 ※飲食施設（フードコートやレストラン等）や医療福祉施設（老

	人ホームや介護施設等)、児童遊戯施設、健康増進施設(スポーツジム等)、商業施設等、可能性のあるサービスを幅広く提案いただきたい。 ※健康に関連する先進的な取組等、拠点の他の機能との相乗効果を生み出す取組が好ましい。 ※公共的機能はテナントとして入居する方法や官民で施設を整備し、区分所有する合築方式等、幅広く検討。 ● 施設内に公共的機能が入居する場合、どのような事業手法が好ましいか。また、その場合の民間事業者にとってのメリット・デメリットをご教示いただきたい。 (県の考え) 同一建物内に公共的機能が入っていると動線計画等、運営が難しい面がある一方で事業手法次第で民間事業者の費用負担の軽減にもつながるのであれば、民間活力による施設整備の後押しになるのではないかと考える。 ● その他、事業を実施するにあたり、民間事業者が参入しやすい条件等をご教示いただきたい。また、事業実施にあたり県に期待する支援、配慮してほしい事項等をご教示いただきたい。 (県の考え) 物価高騰等、新たな施設整備は簡単ではないと認識しているが、県の協力により参入可能性が高まるのであればその条件面を把握したい。 ソフト面でも、医療福祉センター機能や人材養成機能との物理的な距離を活かした協働や拠点としての発信力を利用した連携が可能で、県として、幅広く関わっていききたい。 ● 賑わい創出事業の検討にあたり、参考となる好事例をご教示いただきたい。 ②滋賀県厚生会館の利活用事業 ● 本施設の立地や規模、前提条件から考えられる実施可能な事業を提案いただきたい。また、事業実施にあたり想定される課題や懸念事項をご教示いただきたい。 (県の考え) 立地面から、民間事業者の新たなビジネス機会の創出が期待でき、更にオフィスが集積した当該地であれば、官民連携による地域住民の交流促進等の効果を生むような地域の魅力向上につながる事業も実施可能と考えている。一方で、本件は竣工から相当の築年
--	---

	数が経過した建物を土地とともに現状有姿で引き渡す条件としていることから、民間事業者の金銭負担に繋がる可能性があり、課題となり得ると考える。 ● その他、事業を実施するにあたり、必要となる条件等をご教示いただきたい。また、事業実施にあたり県に期待する支援、配慮してほしい事項等をご教示いただきたい。 (県の考え) 厚生会館は、滋賀県庁の向かいに位置しているほか、県や国の機関を中心として様々なオフィスが集積している場所に立地しており、物理的な距離の近さを生かした様々な形での官民連携の取り組みを支援・調整することが可能と考える。 ● 本施設の有効活用にあたり、参考となる好事例をご教示いただきたい。
⑥対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	1.設計 2.建設 3.不動産 4.金融機関 5.維持管理 6.コンサルタント 7.運営（ ） 8.その他（ ）
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する規模の事業者を確約するものではありません	1.全国展開している事業者 2.当該エリア外の事業者 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 ※該当する番号に○（複数可）	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（ ）
②事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営 5.その他（ ）
③想定する事業類型 ※該当する番号に○（複数可）	1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 4.その他（ ）
④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI事業方式（BTO、RO等）が具体的に決まっている場合、「1.PFI事業」の（ ）内に記載ください。	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.建物の賃貸借 9.その他（①FTK、区分所有等 ②土地・建物の売却等）

⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	①賑わい創出事業 ● 将来的には、拠点用地内に整備される医療福祉センター機能（（仮称）第二大津合同庁舎）や人材養成機能（看護系大学）と相乗効果を生む、拠点にふさわしい地域に開かれたサービスを提供する。 ● 産官学金等、多様な主体と協力しながら学生やパスポートセンター来所者をはじめとする県庁周辺の人流を回遊させる空間を作り上げるイメージを持っている。 ※その他詳細な情報は別添資料のとおり ②滋賀県厚生会館の利活用事業 ● 厚生会館の土地・建物を売却等することにより、公有財産を活用する。 ※現時点で売却を決定している訳ではなく、あくまでサウンディング時の条件設定 ● 現状、具体的な事業用途は定めていないが、民間事業者等のノウハウを発揮することで、以下のような事業を実現することをイメージしている。 ＜例示＞ ・地域交流施設 ・子育て支援施設 ・宿泊施設 ・レンタルオフィス ・老人ホーム ・共同住宅（賃貸/分譲） ・スポーツジム ・立体駐車場 ・上記用途を兼ね備えた複合施設
⑥現状及び課題	①賑わい創出事業 ● 医療福祉センター機能（（仮称）第二大津合同庁舎）や人材養成機能（看護系大学）が整備されれば、従来と異なる層の人流が生まれ民間事業者の新たなビジネスにつながる可能性がある。 ● 一方で、現状としては、拠点用地周辺はオフィスが集積していることから、休日の人通りは比較的少なく、また周辺に十分な駐車場があるとは言えず、一般的な商業利用には課題があるのではないかと認識している。 ● 拠点に親和性のある事業を求めながらも民間事業者のビジネス条件にマッチングさせ、参入の裾野を拡げていかなければならない点に工夫が必要と認識している。 ②滋賀県厚生会館の利活用事業 ● 築年数相当に建物は老朽化しているが、解体予定はなく、現状有姿での引き渡しを前提としているため、このことが民間事業者の金銭負担に繋がる可能性もあり、課題となり得るのではないかと考えて

	いる。
⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者 に考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください	①賑わい創出事業 ● 拠点用地は一団地全体で約 7,200 m²の敷地面積を有するが、令和 9 年 4 月に敷地の北側 2,500 m²に医療福祉センター機能（（仮称）第二大津合同庁舎）が供用開始する予定となっている。 ● また、残り 4,700 m²を限度に看護系大学を誘致する予定であるが、時期や敷地の活用範囲が未定のため、賑わい創出事業においては、様々な条件や制約が想定される流動的な状況となっている。 ● 一方で、具体の計画策定に向け、現時点では 2,000 m²程度の敷地を活用しソフト・ハードの空間整備を行うことを想定する。 ● なお、いずれの形態となった場合でも土地は売却せず県で保有し続ける（民間事業者には県有地を貸付）。 ②滋賀県厚生会館の利活用事業 ● 本施設は令和 9 年度を目途に供用廃止することとしているため、引き渡しは、供用廃止以後となる。 ● 土地施設を一括で売却等し、現状有姿で引き渡すことを想定している（供用廃止以後、本施設の修繕、設備等の更新は行わない方針）。 ※現時点で売却を決定している訳ではなく、あくまでサウンディング時の条件設定 ● 建物は、H 1 4 年度に耐震改修を行い耐震基準を満たしているほか、R 6 年度に実施した建物調査では、特に本館の躯体は非常に健全と評価されている。 ● 一方で、建物竣工から相当の年数が経過しているため、設備等には著しい老朽化が見られ、一部建築基準法に適合しない箇所があることから、継続的な使用には、大規模な改修が必要となる。 ● R 6 年度に一部アスベスト調査を行い、建物へのアスベストの含有が確認されている。 ※R 6 年度に実施した建物調査やアスベスト調査の結果について、事業化検討に必要であれば、提供可能
⑧事業スケジュール（予定）	<令和 7 年度> ・サウンディング調査の実施 ・利活用方針検討 <令和 8 年度>

	・事業者公募、決定 <令和9年度以降> ・引き渡し、活用
(2) 対象地	
①所在地（交通情報含む）	①賑わい創出事業 滋賀県大津市京町三丁目 226-1、226-2、225 滋賀県大津市梅林一丁目 207-1 ※いずれも地番 （ＪＲ東海道本線 大津駅から徒歩５分） ②滋賀県厚生会館の利活用事業 滋賀県大津市京町４丁目３－２８ （ＪＲ東海道本線 大津駅から徒歩８分）
②敷地面積	①賑わい創出事業 約 7,200 ㎡（うち 2,500 ㎡が（仮称）第二大津合同庁舎敷地、残り最大 4,700 ㎡に看護系大学を誘致予定（2,000 ㎡程度で賑わい創出事業を検討）） ②滋賀県厚生会館の利活用事業 敷地面積 1,456.82 ㎡ 延べ面積 4,144.85 ㎡ （本館：3,143.30 ㎡、別館 1,001.55 ㎡） 構造 本館：鉄筋コンクリート造、別館：鉄骨鉄筋コンクリート造 階数 本館：地上 6階、別館：地上 4階 ※その他詳細な情報は別添資料のとおり
③土地利用上の制約	指定建ぺい率／指定容積率 80％／400％ 用途地域 商業地域 防火地域 防火指定なし その他の区域等 第7種高度地区種高度地区（建築物の最高高さの限度 45 m）、商業地景観区、眺望景観保全地域 ※その他詳細な情報は別添資料のとおり
④所有者	①賑わい創出事業 土地：滋賀県 ②滋賀県厚生会館の利活用事業 土地：滋賀県 建物：滋賀県、社会福祉法人グロー、一般社団法人滋賀県歯科医師会、社会福祉法人滋賀県社会福祉協議会が区分所有
⑤周辺施設等	● ＪＲ大津駅や大津ＩＣ（名神）からも程近く、利便性が高い立地。 ● 周辺には、県や国の機関を中心として様々なオフィスが集積。
⑥対象地周辺の環境	【自然環境】 ・琵琶湖 ・比叡山 ・瀬田川

	【歴史と文化】 ・比叡山延暦寺 ・三井寺 ・石山寺 ・琵琶湖疎水 【産業】 ・農業 ・観光業 ・製造業 滋賀県大津市は利便性のよい立地に加え、自然の美しさ、歴史的な背景、産業の発展が魅力。
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	サウンディング開催前に現地見学をご希望される場合は、日程調整の上、ご案内させていただきますので担当者にご連絡ください。

■ 添付資料

①賑わい創出の概要

②厚生会館の概要