

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	滋賀県湖南市総合政策部市長特命プロジェクト推進室
② 事業名	(仮称) 湖南市西庁舎周辺公共施設再編事業
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)	<u>1.事業発案の検討</u> 2.事業化の検討 3.事業者選定の検討 湖南市西庁舎周辺は、旧石部町の中心市街地として、西庁舎、石部文化総合センター、石部老人福祉センター、石部軽運動場、石部保健センターなどの公共施設が集積しています。 平成 16 年の湖南市誕生に伴い、旧町ごとに整備されていた類似施設が重複して存在する状況となったため、これまで段階的に統合を進めてきました。現在、西庁舎には教育部、石部保健センターにはこども未来応援部が入居していますが、東庁舎の建替え完了後（令和 11 年度頃予定）に移転する予定です。 移転後、西庁舎、石部保健センター、石部老人福祉センター、石部軽運動場については、いずれも旧耐震基準の施設で老朽化も進んでいることから、必要な代替機能を確保したうえで解体を基本に検討しています。 一方、新耐震基準で建築されている石部文化総合センターについては、当初は解体して跡地に「(仮称) 石部地域小規模多機能自治センター」を整備する方向で検討していましたが、地域住民や市民団体からリノベーションを求める声も寄せられています。特に、図書館機能や学び・交流の場の存続を望む意見が多くある一方、文化ホール機能については統合の方向性に一定の理解が得られつつあります。 これまで 2 年間にわたり、市民ワークショップやタウンミーティングを重ねてきましたが、エリア全体の将来像については、なお検討を続けている段階です。 今年度は、内閣府の地方創生 SDGs 課題解決モデル都市事業の活用を予定しており、公民連携の専門家や大学教授、学生・若者など多様な主体の意見を取り入れながら、地域に必要な機能やサービスを整理し、将来の公共施設再編と新たな公共空間のあり方について検討を深めていきます。 なお、本事業の整備時期は東庁舎整備の完了後となるため、令和 10 年度以降を想定しています。 別紙 位置図を参照 別紙 庁舎周辺整備概要版を参照

④サウンディングの目的	西庁舎周辺については、これまでの官公庁機能を中心としたエリアから、市民活動や多世代交流、イベントなどを通じてにぎわいを生み出す地域コミュニティ拠点への転換を目指しています。 その実現に向けて、公民連携などの手法を積極的に活用したいと考えており、民間活力を引き出すために行政に求められる支援や仕組み、また参入の可能性がある事業者の業種・業態などについて、民間事業者の皆様からご意見やご提案をいただくことを目的としています。
⑤民間事業者に対する質問事項	① <u>西庁舎周辺エリアの魅力・可能性・課題について</u> - 当エリアの強みや活用可能性、事業化にあたっての課題、その解決策についてご意見をお聞かせください。 ② <u>公民連携による事業手法について</u> - 施設整備や管理運営において有効と考えられる公民連携手法や事業スキームをご提案ください。 ③ <u>資金調達手法について</u> - 民間資金や補助制度等を活用した事業化の可能性についてご意見をお聞かせください。 ④ <u>石部文化総合センターの活用可能性について</u> - リノベーションや複合利用を含めた利活用の可能性や具体的なアイデアをご提案ください。 ⑤ <u>民間事業者の参入意向</u> - 当エリアにおいて参入可能性のある事業内容や参入条件をお聞かせください。 - 事業参画にあたり懸念される事項があればご教示ください。 ⑥ <u>必要な行政支援</u> - 事業化を進めるうえで必要と考える行政支援（規制緩和、財政支援、施設提供、役割分担等）はありますか。 ⑦ <u>導入が望ましい機能</u> - 地域コミュニティ拠点として、どのような機能やサービスが必要と考えますか。（例：図書機能、コワーキング、カフェ、子育て支援、健康増進、交流スペース、イベント広場など） ⑧ <u>収益化の可能性</u> - 持続的な運営を行うために、どのような収益事業の導入が考えられますか。 ⑨ <u>エリアマネジメントの可能性</u> - 施設単体ではなく、周辺エリア全体の価値向上やにぎわい創出を図るエリアマネジメントの可能性についてご意見をお聞かせください。 ⑩ <u>他地域の先進事例</u> - 類似する事例や参考となる取組があればご紹介ください。

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（飲食業・イベント企画）
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・宿舍等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（ ） 8.スモールコンセッション 9.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（提案により検討を行う）
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（ 公民連携 ）
⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	地域コミュニティの拠点として、学びや文化活動、多世代交流を促進し、若者をはじめ多様な世代が集い、にぎわいを生み出すエリアの再整備。
⑥現状及び課題	○市町村合併により類似する公共施設が重複しており、施設の統廃合や再編が必要となっているが、地域住民の理解形成が十分に進んでいない。 ○エリア再整備には多額の事業費が必要となるため、財源確保や持続可能な運営手法の検討が求められている。 ○自治会加入率が 30%台まで低下するなど地域コミュニティの希薄化が進んでおり、多世代が交流し地域活動を支える拠点づくりが必要となっている。 ○東海道五十三次五十一番目の宿場町である石部宿の歴史・文化資源を十分に活かし切れておらず、地域の魅力向上や交流人口の拡大につなげていない。 ○公共施設の老朽化が進んでおり、維持管理費や更新費用の増加

	が見込まれている。 ○現在の施設配置では複数の機能が分散しており、市民にとって利用しやすい環境とは言い難い。 ○若者や子育て世代が日常的に集い、活動できる場所が不足している。 ○エリア全体の将来像や活用方針が十分に定まっておらず、民間投資や公民連携を呼び込みにくい状況にある。 ○公共施設中心の土地利用となっており、民間活力を取り入れたにぎわい創出や収益確保の仕組みが不足している。 ○人口減少・少子高齢化が進む中、将来の行政サービスや地域活動を支える新たな拠点機能が求められている。
⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者 考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください	○本事業は、公共施設の再編と地域コミュニティの活性化を目的としている。 ○西庁舎、石部保健センター、石部老人福祉センター、石部軽運動場については、原則として解体を前提としている。 ○石部文化総合センターについては、解体・リノベーションの双方を含めて検討しており、民間事業者からの提案を求める。 ○図書機能や学び・交流機能については、地域から存続を望む声があるため、一定の機能確保を想定している。 ○事業実施は東庁舎整備完了後となるため、令和 10 年度以降を想定している。 ○事業手法については、指定管理者制度、PFI、Park-PFI、定期借地、公有地活用、エリアマネジメントなど、幅広い提案を歓迎する。 ○施設単体ではなく、周辺エリア全体の価値向上やにぎわい創出につながる提案を期待する。 ○公共性と事業性の両立を図り、持続可能な運営が可能な事業スキームを求める。 ○市内外から人が集い、多世代交流や地域活動が促進される拠点形成を重視する。 ○東海道五十三次「石部宿」の歴史や文化資源を活かした提案を歓迎する。 ○行政単独では実現が難しい新たな発想や民間ノウハウを活かした提案を期待しており、施設整備に限らず、運営手法やエリアマネジメントの視点を含めた幅広い提案を求める。
⑧事業スケジュール（予定）	R8～R9 整備方針の検討・決定 R10 以降 基本計画、基本設計、実施設計 R13 以降 工事着手 なお、東庁舎新築工事を R9～11 で実施のため、その進捗に応じてスケジュールが遅延する可能性もある。
(2) 対象地	

①所在地（交通情報含む）	滋賀県湖南市石部中央一丁目1番地-1 JR草津線「石部駅」南口から徒歩約16分 栗東湖南IC出口から約8分（約4.6km） 竜王IC出口から約17分（約8.4km）
②敷地面積	西庁舎周辺整備のエリア全体で約1.4ha
③土地利用上の制約	市街化区域（商業地域 容積率400%、建ぺい率80%）
④所有者	湖南市
⑤周辺施設等	対象地周辺には、西庁舎、石部文化総合センター（図書館・文化ホール・まちづくりセンター）、石部保健センター、石部老人福祉センター、石部軽運動場などの公共施設が集積している。また、JR草津線石部駅、石部小学校、石部中学校、石部高校、石部郵便局、石部商店街、国道1号などが立地しており、生活利便性の高いエリアとなっている。
⑥対象地周辺の環境	対象地は旧石部町の中心市街地に位置し、人口集中地区（DID地区）として一定の居住人口を有している。また、主要地方道草津伊賀線（旧国道1号）沿線には製造業を中心とした企業が集積しており、地域住民だけでなく周辺企業との連携や利用も期待できるエリアである。 本市は人口約5.3万人を有し、JR草津線や国道1号を軸に京阪神都市圏への通勤・通学圏を形成するベッドタウンとして発展してきた。さらに、近年の道路ネットワーク整備により周辺市町とのアクセス性が向上しているほか、名神高速道路や新名神高速道路へのアクセスにも優れている。 周辺には農振農用地による田園景観が広がるとともに、東海道五十三次五十一番目の宿場町「石部宿」の歴史・文化資源を有している。また、外国人住民の割合が全国的にも高く、多文化共生のまちづくりが進められている。 一方で、人口減少や少子高齢化、自治会加入率の低下などにより地域コミュニティの希薄化が進んでおり、多世代が交流し地域活動を支える新たな拠点の創出が求められている。
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	本サウンディングは、今後の事業化に向けた検討の参考とするため実施するものであり、現時点で施設配置や導入機能、事業手法等は確定していない。 対象エリア内には既存施設利用者や地域住民がおり、事業検討にあたっては地域との合意形成や段階的な機能移転・施設再編への配慮が必要となる。 市としては、公共施設の再編だけでなく、地域コミュニティの再生、多世代交流の促進、若者の居場所づくり、にぎわい創出など、エリア全体の価値向上につながる取り組みを重視している。 そのため、既存の枠組みにとらわれない自由な発想による提案

	を歓迎するとともに、公民連携による施設整備・運営や、エリアマネジメントの視点を含めた持続可能な事業スキームの提案を期待している。特に、行政単独では実現が難しい民間ノウハウや収益性を取り入れた提案を求めるものである。
--	--

■ 添付資料

- ① : 位置図
- ② : 庁舎整備基本計画（概要版）
- ③ [庁舎整備ホームページ](#)
- ④ [石部文化ホールホームページ](#)
- ⑤ [湖南省立図書館ホームページ](#)
- ⑥ [石部老人センター](#)