

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 総務部管財契約課庁舎整備室
②事業名	(仮称) 湖南市東庁舎周辺整備にぎわい創出事業
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 湖南市東庁舎周辺は、東庁舎・消防署・社会福祉センター・共同福祉施設が立地する行政機能ゾーンと、甲西文化ホール・甲西図書館・森北公園が立地する文化ゾーンで構成されている。東庁舎や甲西図書館、甲西文化ホール、森北公園いずれも設置後 30 年以上経過し、社会情勢の変化やニーズへの対応や各施設間の連携が十分でないため、文化ゾーンとしての特性を最大限に活かしていないと考えている。新庁舎建設の進展にあわせ、この2つのゾーンを併せて約4ha となる広大な敷地を一体的に活用し魅力向上やにぎわいのある空間に生まれ変わらせたいと考えている。 (資料①位置図) ・行政機能ゾーンでは、同一敷地内に新庁舎を建設することが決定しており、玄関口を文化ゾーンに向かって設置し、新庁舎 1 階交流スペースと前面の屋外広場にて市民活動が企画できるよう一体感を生み出す仕掛けを検討している。 ・文化ゾーンの3施設は、新庁舎整備に合わせたりニューアル計画により、エリアのポテンシャルを引き出すためのハード整備や運営方法を検討している。 (資料②スケジュール・施設の概要・配置図・市民の意見) 【各施設の取組現状(令和7年度)】 「行政機能ゾーン」 新庁舎(付属棟含む): 実施設計 消防署: 未定 社会福祉センター: 解体予定 共同福祉施設(サンライフ甲西): リニューアル予定 「文化ゾーン」 甲西文化ホール: 実施設計(増築予定) 甲西図書館: 基本構想 森北公園: 基本計画
サウンディングの目的	・東庁舎周辺は、市民から気軽に集まれて自由度の高い多様な利用が求められており、既存施設の再編、また民間事業者が参入できる新たな施設の立地可能性を含めハード整備やソフト事業あるいはそれを掛け合わせ、にぎわいのある空間の実現のため柔軟な

	アイデアを取り入れたい。 ・新庁舎整備に伴うコンセプト「自然とひとだまりができ、交流が生まれる新庁舎」の実現には、エリア一帯で相乗効果を生み出すことが必要であり、行政だけでなく事業者の知見を取り入れ、各施設の設計等に反映させる。 (資料③コンセプト)
⑤ 民間事業者に対する質問事項	① 東庁舎周辺エリア一帯の魅力や可能性および課題と感ずることとその改善策について。 ② ハード整備や施設の管理運営についてどのような手法が想定され得るか（周辺施設内の単独施設のみあるいは複数施設もしくは市内の他の施設とあわせることも可。市直営や民間運営といった組み合わせも自由）。 ③ また、その際の資金の調達策について。 ④ 集客が見込めるか、ターゲット層を踏まえた幅広い提案をいただきたい。 ⑤ 現庁舎の利活用の可能性およびその利活用方法。
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・宿舎等 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	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（ ）

ください。	
⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入 下さい	新庁舎や文化ゾーン一帯に人が集まり交流が生まれる「にぎわい」 が創出されまちづくりの拠点となり市民が誇れる空間に整備す る。
⑥現状及び課題	・庁舎および甲西図書館、甲西文化ホール、森北公園いずれもそ れぞれの目的を果たしているものの、各施設間の連携が十分でな く、配置の利点、文化ゾーンとしての特性を最大限に生かせてい ない。一体利用を促進し、にぎわいの中核となるような仕組み、 きっかけづくりを提案いただきたい。 ・利用者数の減少が続いており利用者を増やしたい。 ・各施設とも建設後 30 年以上経過し、社会情勢の変化やニーズ に対応出来ていない。新たな機能を検討できていない。 ・各施設のイベントや催しの際に駐車場不足が課題となっている 。また、職員駐車場については民間から借地により確保してい るため、対象地内に駐車場を集約する等、最も効率的・効果的な 利用方法を検討いただきたい。
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	東庁舎（現庁舎）は、未定である。 消防署は、未定である。 社会福祉センターは、解体を予定している。 共同福祉施設は、改修のうえ既存施設を継続利用。 甲西文化ホールは、改修のうえ既存施設を継続利用。 甲西図書館は、改修のうえ既存施設を継続利用。 森北公園は、整備のうえ継続利用。 行政機能ゾーンと文化ゾーン間の市道針平松線の付け替えは予定 していない。
⑧事業スケジュール（予 定）	資料②スケジュール
（２）対象地	
①所在地（交通情報含む）	滋賀県湖南市中央一丁目１番地 JR 草津線「甲西駅」から徒歩約 7 分 栗東湖南 IC 出口から約 15 分（約 6.5 km） 竜王 IC 出口から約 18 分（約 8.4 km）
②敷地面積	・行政ゾーン：23,392.59 ㎡ - 新庁舎 延床面積 11,113.89 ㎡ - 付属棟 延床面積 980.76 ㎡ - 東庁舎（現庁舎） 延床面積 7,296.74 ㎡ - 共同福祉施設 延床面積 1,247.17 ㎡ ・文化ゾーン： 20,147.86 ㎡ - 甲西文化ホール 敷地面積 5,707.11 ㎡、延床面積 1,935.43 ㎡ - 森北公園 敷地面積 10,594.77 ㎡ - 甲西図書館 敷地面積 3,845.98 ㎡、延床面積 2,299.29 ㎡

③土地利用上の制約	市街化区域、近隣商業地域 (甲西図書館は第 1 種中高層住居専用地域)
④所有者	湖南省
⑤周辺施設等	1 km 圏内に中学校・高等学校・商業施設 施設周辺は小学生の通学路として利用されている。 2 km 圏内に野洲川親水公園(夏祭りの際は3万人ほど訪れる。)
⑥対象地周辺の環境	文化ゾーンと行政機能ゾーンの間に市道針平松線が東西に通る。 1. 文化ゾーン 森北公園の西側に野洲川へと向かう家棟川が流れ歩道沿いに面し、図書館側は住宅街に面している。 2. 行政機能ゾーン ゾーンの南側に県道草津伊賀線が通り交通量が多くアクセスが良い(約 2.3 万台/日)
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	市内人口: 5.3 万人 ・国道 1 号と JR 草津線が地域を東西に走り、石部、甲西、三雲の 3 駅があります。これらの交通基盤によって、京阪神の都市圏への通勤通学に便利のため、京阪神のベッドタウンとなっている。 ・令和 7 年 8 月に隣接する栗東市から本市への主要地方道バイパスが全線開通したことで、大津・湖南・甲賀地域の交通アクセスが向上し、より広範囲な交通連携が強化された。

■ 添付資料

- ①: 施設概要・位置図
- ②: スケジュール・施設の概要・配置図・市民の意見
- ③: コンセプト

○施設情報

庁舎整備ホームページ

<https://www.city.shiga-konan.lg.jp/soshiki/somu/kanzaikeiyaku/chousyaseibi/index.html>

甲西文化ホールホームページ

https://www.city.shiga-konan.lg.jp/soshiki/sogo_seisaku/30/bunkahall/shisetugaiyou/31169.html

湖南省公園等ストック再編基本計画

https://www.city.shiga-konan.lg.jp/soshiki/kensetsu_keizai/toshi_seisaku/park/35371.html

湖南省立図書館ホームページ

<https://www.lics-saas.nexs-service.jp/konan/>