

# 大津湖岸なぎさ公園市民プラザの利活用における 民間活力導入の基本的な考え方について

## 1 大津湖岸なぎさ公園市民プラザの利活用に係る状況等

### (1) 経緯

平成10年に開設された大津湖岸なぎさ公園（以下「なぎさ公園」という。）は、琵琶湖岸に沿って整備された、面積30.8ha、総延長4.8kmにわたる「都市計画緑地」で、雄大な琵琶湖の景観を楽しみながら散歩できる公園として、軽スポーツや犬の散歩などをも含め、数多くの市民、観光客に親しまれている。

なぎさ公園及び周辺のポテンシャルは、現在においても非常に高く評価されているものの、竣工から20年余りが経過し、今後とも公園の魅力を十分に発揮させるためには、社会情勢の変化とあわせ、利用者のニーズを踏まえた施設の更新、質の向上を図る仕組みづくりが必要である。

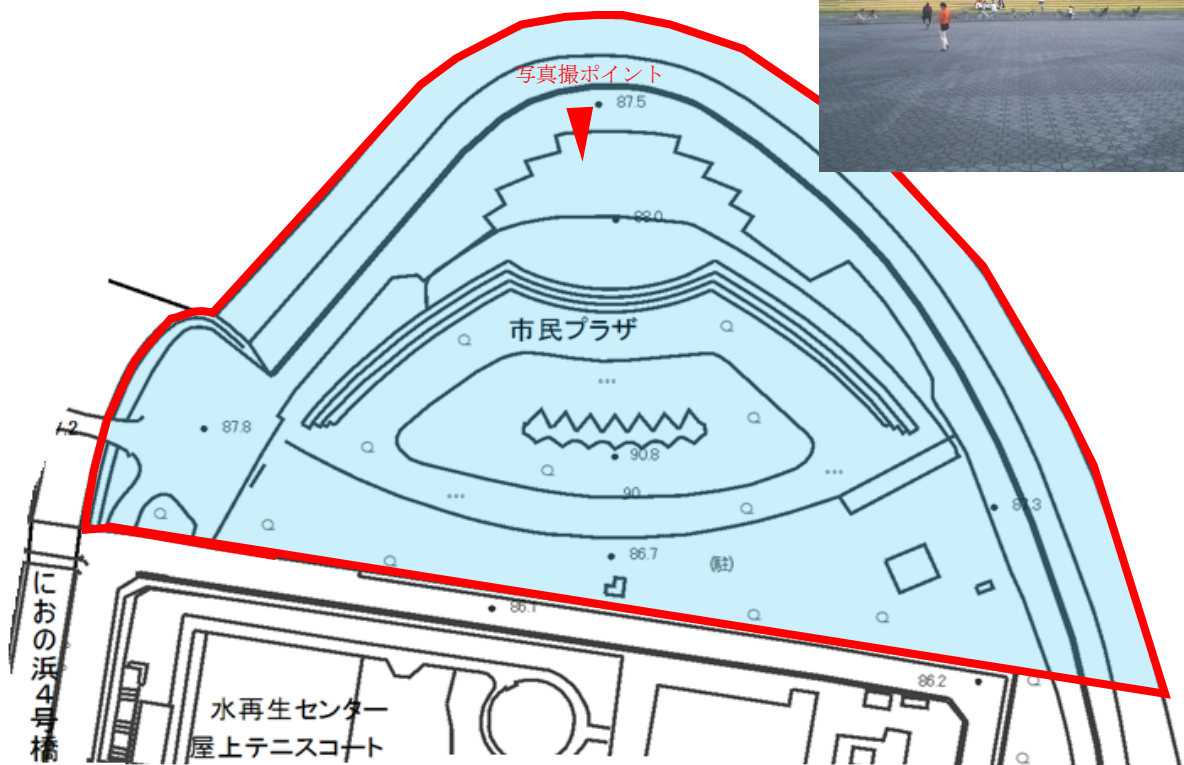
なお、第4次大津市緑の基本計画においては、なぎさ公園を「にぎわい重点エリア」と位置づけ、民間活用により、カフェや飲食店出店、これまでと異なる手法による、更なる利活用についての検討を進めることとしている。

### (2) 大津湖岸なぎさ公園市民プラザの概要

#### ア 敷地の概要

所在地： 大津市由美浜

面積： 28,000㎡程度



## イ 対象地の状況

(規模) 公園面積：2.8ha、延長：0.2km

(造成の方法) 公有水面埋立法による埋立

(水辺の形状) 階段護岸

(主な施設) 野外ステージ、芝生広場、駐車場 74 台、便所 1 棟

### (3) 周辺状況

大津湖岸なぎさ公園市民プラザ（以下「市民プラザ」という。）は、なぎさ公園の6つのゾーンの一つに位置している約 2.8ha の広場である。

都市計画区域としては、市街化調整区域となっており、その他、景観計画においては、市街地水辺景観区・水辺景観特別地区に指定されている。

また、市民プラザ周辺には、びわ湖大津プリンスホテルが隣接しており、比叡山や比良山を一望できる眺望が良いゾーンである。また、西側には相模川が流れており、南側に水再生センター（大津市企業局の施設）がある。

この市民プラザは、コンサートなどの文化活動の場として、また、元旦マラソンの中間地点や消防訓練（ヘリポート基地併用）会場として、ウォーキングラリーなど主にオープンスペースを活用した用途に利用されてきたが、近年の利用頻度は低い。

## 2 利活用に係る経緯

なぎさ公園は、竣工から 20 年余りが経過しているが、今後も引き続き、市民から愛される公園として、また、周辺地域とともに更なる魅力とにぎわいの創出を図っていくため、これまでから、官民が連携し、にぎわいを創出する事業の可能性について検討を進めてきた。

令和 2 年度からは、副市長をリーダーとして、6 つの部局が、それぞれの事業について部局横断的に対応できるよう、「なぎさ公園周辺魅力向上プロジェクト」を設置し、さらに検討を深めた。

同プロジェクトの設置にかかり、政策調整部（企画調整課）が事務局を担っていたことから、令和 3 年 1 月から 6 月にかけて、同事務局が、大津湖岸なぎさ公園（市民プラザ）官民連携手法等導入可能性調査業務（以下「本調査業務」という。）を株式会社日本総合研究所に委託し、この度、その調査がとりまとめられた。

については、本調査業務の結果を踏まえ、市民プラザにおいて、飲食・物販施設等の便益機能を導入する効果が、なぎさ公園全体の魅力向上、にぎわい創出、さらには、市民等が求める公園づくりに資するものとして、民間活力を活用した公園の再整備を進めていくこととする。

## 3 民間活力導入にあたっての前提条件

本調査業務の結果等を踏まえ、市民プラザにおける民間活力導入にあたっての前提条件について整理する。

## (1) 敷地条件

### ア 琵琶湖の景観を活かした広場

本調査業務の一環として実施した「市民インタビュー調査」などにおいて、なぎさ公園全体の満足度は高いことが分かった。一方、琵琶湖の景観を大切にしたいなどの意見もあげられていることから、なぎさ公園が整備された当時のコンセプトを堅持しながら、再整備することとする。

### イ ロケーションを活かした「便益施設（売店、飲食店）」の整備

本調査業務の一環として実施した「市民インタビュー調査」において、西武大津ショッピングセンターの撤退を要因として、なぎさ公園でのにぎわい創出が求められている声が多かった。このことから、市民プラザに、飲食や休憩ができる施設や機能を付加することとする。

### ウ 駐車場の一体整備

本調査業務の一環として実施した「第2次マーケットサウンディング」においては、民間事業者側から「便益施設を設置する場合、運営事業者専用の駐車場が一定の台数必要である。」との声が多かった。よって、市民プラザ内の駐車場を運営事業者専用駐車場として全部又は一部を活用する場合は、公園駐車場（市民プラザ、サンシャインビーチ）を一体としてつなげる動線などを整備することとする。あわせて、公衆用トイレの設置場所の変更などの対応も可能とする。

## (2) 事業手法

### ア Park-PFI 制度の活用

事業者の募集までには、利活用を求める具体的な期間や事業手法についての方向性を決定する必要がある。このため、本調査業務の一環として実施した「第2次マーケットサウンディング」では、民間事業者から望ましい事業期間や事業手法等についての意見を求めた。その結果、民間事業者のほとんどが、「最低でも20年以上の事業実施期間が必要である。」との意向が示され、また、事業手法としては、「民間事業者の裁量が大きい Park-PFI 制度が望ましい。」と回答された。市としても、Park-PFI 制度は、公園利用者の利便性の向上に資する公募対象公園施設の設置と当該施設から生じる収益を活用して、一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備等を一体的に実施できること、建蔽率や占用物件の特例等が設けられていることなどから Park-PFI 制度の活用が適していると考えられる。よって、市民プラザの利活用に係る事業者募集においては Park-PFI 制度を活用する方針とする。

### イ 市の財政負担

Park-PFI 制度を活用することにより、市民プラザの公園再整備における市の財政負担の全額または一部を民間事業者の負担で実施することが可能である。

本調査業務の一環として実施した「第2次マーケットサウンディング」において、一部の民間事業者からは、「全額事業者負担で実施できる。」との回答を得た。

このため、市の財政負担については、基本的に生じないものとするが、水道・ガス・下水などのインフラ整備については、大津市企業局などと調整をしていく。

#### 4 民間活力導入による評価のポイント

##### ◆ 考え方

本調査業務の一環として実施した「市民アンケート調査」や「市民インタビュー調査」で得た意見を参考とするとともに民間事業者の意見を踏まえ、市として民間事業者に望む対応事項を整理した。

##### ◆ 市民意見等の整理

- ・琵琶湖の自然や景観を活かした広場の確保
- ・地域貢献
- ・駐車場の料金設定
- ・周辺エリアへの配慮等

##### (1) 琵琶湖を活かした広場空間の確保

市民プラザは、音楽イベントなどのステージとして、また、琵琶湖が眺望できる休憩スペースとして、地域住民の貴重な憩いの場となっている。これらの実情を踏まえ、再整備する広場は、現状と同等程度以上の機能を有することが期待される。

##### (2) 地域貢献

なぎさ公園の歴史、地域性等を踏まえ、再整備後においても、地域への貢献が必要であると考えられる。地域の雇用や経済波及などが期待される。

##### (3) 駐車場の料金設定

市民プラザの利用者は、車での利用が圧倒的に多く、駐車料金が懸念される。

これらの実情を踏まえ、運営事業者が設営する駐車場においては、低廉な駐車場の設置が期待される。

##### (4) 周辺エリアへの配慮等

自然や水辺空間を活用して整備されたなぎさ公園は、地域住民が日常的に利用し、また、清掃活動等にも取り組んでいる。これらの実情を踏まえ、周辺エリアへの配慮を行いながら、地域住民の住環境などを損なわず、にぎわいを創出することが期待される。特に、周辺エリアは、大津市と草津市を結ぶ近江大橋が2013年から無料化されるなど、自動車交通量が多い地域でもあることから、便益施設を設置することに

よる交通への影響への対応などが期待される。

※ なお、民間活力導入による評価のポイントについては、今後、条件の精査を行ったうえで、公募設置等指針において明確に示すこととする。