

## 米原駅東口周辺まちづくり事業に関するサウンディング型市場調査 結果

### 1 米原駅東口周辺まちづくり事業について

#### (1) 米原駅東口周辺まちづくり事業の概要

米原市（以下、「市」といいます。）では、平成13年度から米原駅東部地区で土地区画整理事業を実施、平成23年に駅前広場整備が完了、令和3年度には市庁舎を米原駅東口へ移転するなど、米原駅東口でのまちづくりを進めています。

米原駅は滋賀県唯一の新幹線駅があり、京阪神、中京、北陸圏を結ぶ結節点という重要な役割を果たしており、市では米原駅の特徴を生かした地域の活性化や都市機能の集積を目指しているところです。

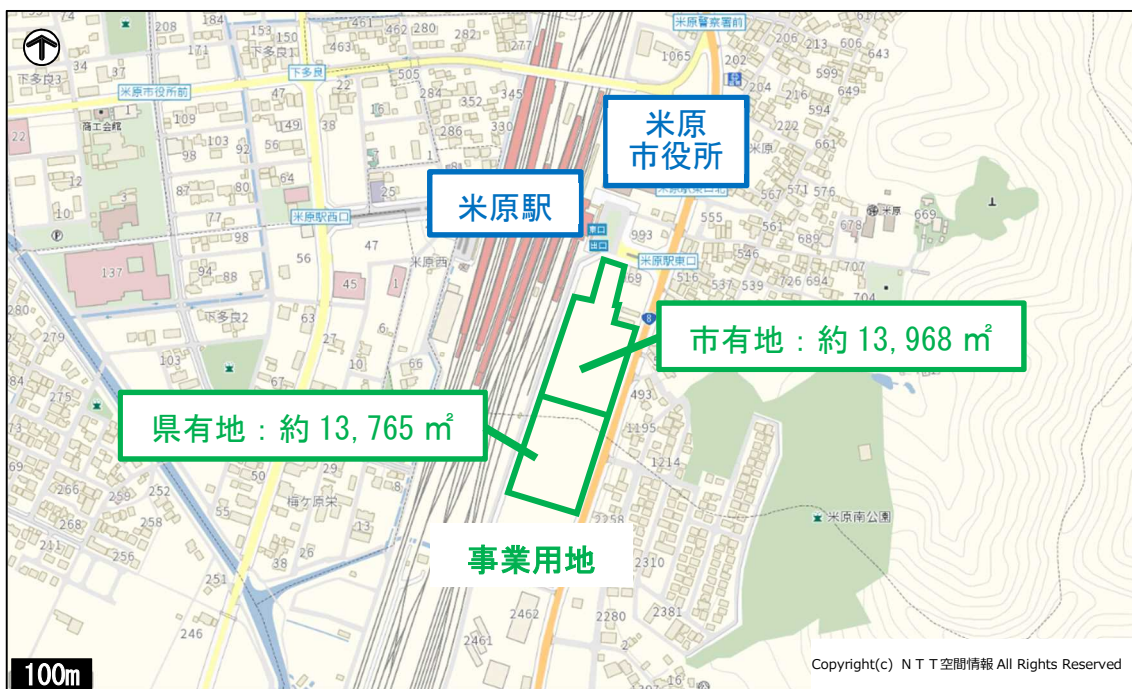
米原駅東口には約27,733㎡の公有地（市有地および県有地）があり、市庁舎移転によって賑わい創出の機運が加速する中で、都市機能集積や米原駅周辺の広域拠点化に向けて、有効活用が求められています。

市では、民間活力を導入した土地活用の実現に向けて、滋賀県と協力しながら、令和5年度中に公募型プロポーザルによる事業者募集を予定しています。

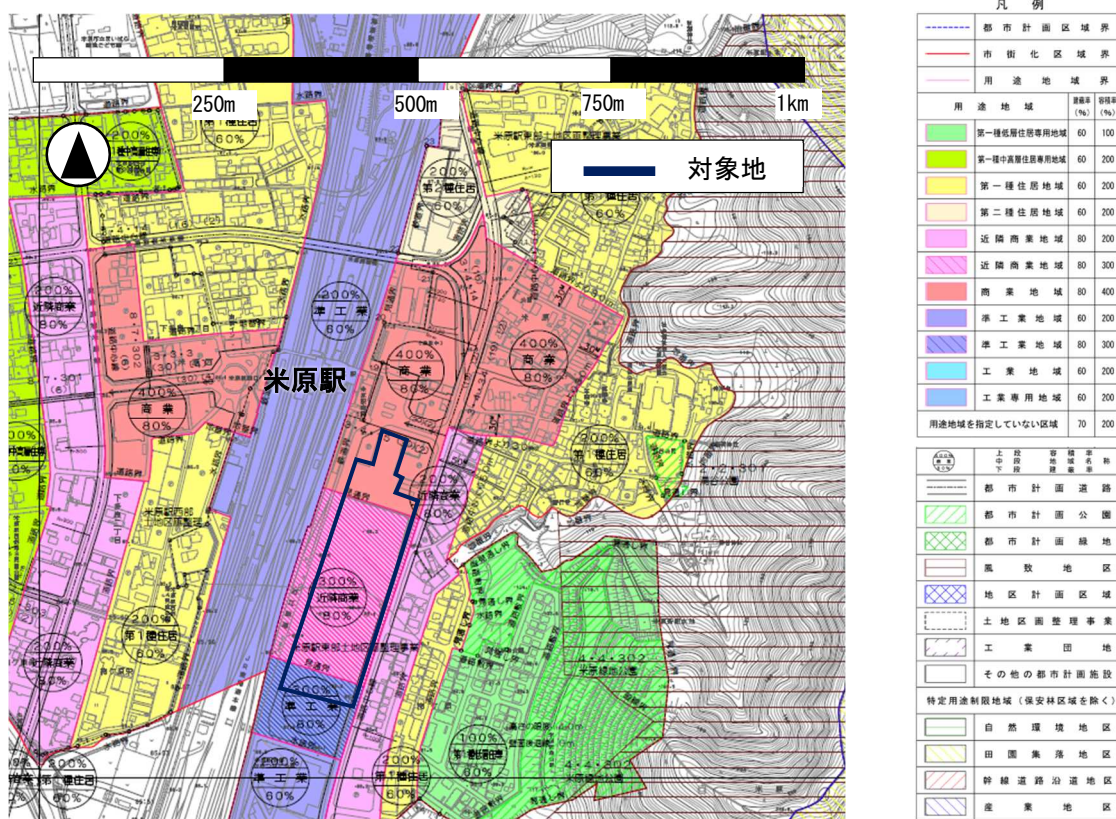
#### (2) 事業用地の概要



【図】 広域図



【図】事業用地位置図



【図】用途地域

出典：米原市都市計画縦覧図

## 【事業用地の状況】

所在地	滋賀県米原市米原 967 番ほか5筆			
面積	約 27,733 m <sup>2</sup> (市有地：約 13,968 m <sup>2</sup> 、県有地：約 13,765 m <sup>2</sup> )			
都市計画	用途地域	建蔽率	容積率	その他
	商業地域	80%	400%	景観計画区域
	近隣商業地域	80%	300%	景観計画区域
	準工業地域	80%	300%	景観計画区域
人口	米原市人口：37,559 人 ※令和5年5月時点 隣接自治体：長浜市 114,524 人 ※令和5年4月時点 彦根市 111,493 人 ※令和5年3月時点 多賀町 7,274 人 ※令和2年度国勢調査 岐阜県大垣市 158,548 人 ※令和5年4月時点 岐阜県揖斐川町 19,343 人 ※令和5年4月時点 岐阜県関ヶ原町 6,384 人 ※令和5年4月時点			

## 2 サウンディング型市場調査について

### (1) 実施目的

本事業は、民間活力やノウハウを導入した事業として実施することを想定しており、市が想定する導入機能や事業条件等について民間事業者の皆様から意見を伺い、公募条件として検討・反映することを目的に本サウンディングを実施しました。

### (2) 調査概要・結果

サウンディング型市場調査については、本事業に関心を持つ事業者の参加を募り、「サウンディング申込書」および「サウンディングシート」を提出した事業者に対して、サウンディングシートの内容に従って対面形式でヒアリングを実施しました。

調査の実施概要・結果については以下のとおりです。

受付期間	令和5年6月28日(水)～7月14日(金)
実施期間	令和5年7月28日(金)～8月4日(金)
参加事業者数	14者
建設	5者
デベロッパー	3者
その他	6者

(3) 調査結果

項目	主な意見	
①事業内容（提供サービス）について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ビジネスホテル</li> <li>・駐車場</li> <li>・商業施設、教育施設、福祉施設等の複合施設</li> <li>・医療機関</li> <li>・研究・開発拠点</li> <li>・分譲マンション</li> <li>・住宅</li> </ul>	
②本地域のポテンシャルや課題について	優位性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新幹線の停車駅であり、ビジネスパーソンをターゲットにできること。</li> <li>・米原市役所が近接していること。</li> <li>・大規模事業者の拠点が複数あること。</li> <li>・関西、北陸、東海方面の接合地であること。</li> <li>・整形地かつ長辺方向が道路に面していること。</li> <li>・国道8号に接道していること。</li> </ul>
	課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンビニ、居酒屋等夜間営業している店が周囲に不足していること。</li> <li>・新幹線の停車駅のイメージがあるが、街のイメージが乏しいこと。</li> <li>・駅の乗降客数が少ないこと。</li> <li>・商圏が弱いわりに土地価格が高いこと。</li> <li>・商業施設として必要なコンテンツは、長浜市、彦根市に集積しており、テナント誘致が厳しいこと。</li> </ul>
③事業スキームについて	売却	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スキーム自体に問題はないが、事業計画の試算に関わるため、売却価格を早期に決定してほしい。</li> <li>・10年間の買戻し特約があるため、制限がかかる事業がある。</li> <li>・掘削深度が深い場合、土壌汚染対策法関係の処理費がかなりかかると想定される。</li> </ul>
	定期借地	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スキーム自体に問題はないが、事業計画の試算に関わるため、賃料を早期に決定してほしい。</li> <li>・定借の期間設定によって事業者側での検討可能業態が相当狭まる可能性がある。</li> </ul>
④事業リスクについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・進出企業による早期撤退</li> <li>・分割敷地とする場合の事業の重複</li> <li>・土地価格が高い（商業での賑わいを第一に募集要項が定められた場合）。</li> <li>・土壌汚染や埋設物（杭等）等に関する費用負担や支持地盤等の状況</li> <li>・新幹線等が近いことによる振動</li> </ul>	

項目	主な意見
⑤公募スケジュールについて	<p><b>【課題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・契約締結後、3年以内の竣工については、インフラ整備等の問題で出来ない可能性がある。</li> <li>・提示された公募期間は一般的と感じるが、本件は土地面積が大きいため、公募期間が6か月程度あってもよい。</li> <li>・コンソーシアム組成等に向けた協議の必要性から、12月公募は早いのではないか。</li> </ul>
⑥市への要望について	<p><b>【税制緩和・インセンティブ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上下水道料金の補助</li> <li>・固定資産税等の減免</li> <li>・移住者および進出企業に対する優遇措置</li> </ul> <p><b>【規制緩和】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・容積率緩和</li> <li>・希望する建物用途が可能となるような地区計画の策定や用途地域の変更</li> </ul>

### 3 今後の計画について

サウンディング型市場調査の実施に当たり、御協力いただきました各事業者の皆様には貴重な意見を賜り、誠にありがとうございました。

今後は、いただいた意見・提案の内容を踏まえ、民間活力を導入した土地活用の実現に向け、民間事業者の参入しやすい公募条件等を検討していきます。

**【問合せ先】**

〒521-8501 滋賀県米原市米原 1016 番地  
 米原市役所 政策推進部 政策推進課  
 担当：鈴木、馬場  
 電話：0749-53-5162  
 FAX：0749-53-5148  
 E-mail：sousei@city.maibara.lg.jp