

大津びわこ競輪場跡地利活用における 民間活力導入の基本的な方針について

平成 28 年 3 月

大 津 市

1. 大津市びわこ競輪場跡地の利活用に係る状況等

(1) 経緯

昭和25年に開設された大津びわこ競輪場は、開設当初から滋賀県と本市がそれぞれ年間の2分の1ずつ開催してきたが、昭和57年3月の「滋賀県公営競技調査委員会」において、事業運営の効率化を目的とした「競輪事業の事業主体の一元化」が答申され、施行者は本市に一元化された。

当競輪場は、故高松宮宣仁親王から御下賜された近江神宮奉賛会総裁高松宮賜杯競輪（その後、高松宮杯競輪から高松宮記念杯競輪と改称）の開催場として、その収益金が本市の教育や福祉、都市基盤の整備等のまちづくりに大きく寄与してきた。

しかしながら、バブル崩壊後の長引く景気の低迷に加え、余暇の多様化、ファン層の高齢化等、競輪事業を取り巻く社会環境が大きく変化したことを背景に、車券売上は平成9年度をピークに年々減少を続け、その事業運営は平成16年度以降赤字決算が常態化した。その後、多額の累積赤字を計上することになり、経営改善が困難と判断し、平成22年度末をもって競輪事業を廃止するに至ったが、競輪場施設の取壊しには多額の費用が必要となること等から、滋賀県所有の当競輪場用地を市有地との交換により本市の所有とした。

(2) 大津市びわこ競輪場跡地の概要

① 敷地の概要

所在地：滋賀県大津市二本松1番1号（近江神宮外苑公園）

敷地面積：65,000m²程度



(出所) Google map

② 施設の残存状況

No	施設	竣工年	延床面積	建築面積
1	競走路	昭和 25 年		約 5,040 m ² (平面積)
2	フィールド			約 16,690 m ² (平面積)
3	カメラ棟	昭和 43 年	0	0
4	南スタンド棟	昭和 48 年	3,775 m ²	1,480 m ²
5	共同売店	昭和 61 年	691 m ²	525 m ²
6	施工者本部棟	昭和 62 年	1,394 m ²	575 m ²
7	選手宿舎棟	昭和 63 年	2,282 m ²	625 m ²
8	エネルギー棟	平成 3 年	1,225 m ²	391 m ²
9	中央スタンド棟	平成 4 年	6,659 m ²	2,348 m ²
10	中央スタンド棟	平成 5 年	5,799 m ²	2,337 m ²
10-1	同上 審判室棟	平成 4 年	77 m ²	0
10-2	同上 地下ピット	平成 4、5 年	1,440 m ²	0
11	南補助スタンド棟	平成 6 年	0	193 m ²
12	北補助スタンド棟	平成 6 年	0	479 m ²
13	南入場門棟	平成 6 年	206 m ²	393 m ²
14	選手宿舎棟	平成 6 年	699 m ²	236 m ²
15	北スタンド棟	平成 6 年	928 m ²	1,067 m ²
16	北売店棟	平成 6 年	360 m ²	432 m ²
17	警備棟	平成 7 年	856 m ²	466 m ²
18	北便所棟	平成 7 年	37 m ²	40 m ²
19	中央スタンド棟 増築	平成 9 年	341 m ²	378 m ²
20	中央スタンド棟 増築	平成 9 年	349 m ²	393 m ²
21	表入場門棟	平成 9 年	596 m ²	945 m ²
22	ゴミ置場棟	平成 9 年	24 m ²	24 m ²
23	バス停上屋	平成 9 年	81 m ²	40 m ²
24	バス停上屋	平成 9 年	54 m ²	25 m ²
25	管理センター棟	平成 13 年	3,166 m ²	1,436 m ²
26	休憩所	不明	91 m ²	91 m ²
27	バス停上屋	不明	62 m ²	62 m ²
28	管理施設関係	不明	588 m ²	294 m ²
29	倉庫	不明	9 m ²	9 m ²
30	倉庫	不明	9 m ²	9 m ²
31	倉庫	不明	3 m ²	3 m ²
32	売店	不明	5 m ²	5 m ²
33	売店	不明	21 m ²	21 m ²
34	倉庫	不明	12 m ²	12 m ²
35	売店	不明	22 m ²	22 m ²
合計			31,566 m ²	37,379 m ²



(出所) 白地図より日本総合研究所が作成

(3) 周辺状況

大津市びわこ競輪場跡地（以下「競輪場跡地」という。）は、近江神宮外苑公園内に存する。東側にある正面出入口は国道 161 号線に、南側は近江神宮参道に面している。

また、北側には柳川が流れている。

周辺には戸建て住宅、集合住宅、小規模な畑、飲食店、商業施設などが存在し、郊外型の大型商業施設や集合住宅なども複数立地している。

近年は、集合住宅の建設が活発に行われている。

2. 利活用に係る検討経緯

平成23年に競輪事業を廃止して以来、現在、5年が経過している。

この間、競輪場跡地が、都市計画決定された「近江神宮外苑公園」に所在すること、本市の将来を考える上で重要な立地と広大な面積を有していること、一方で既存施設の解体や撤去には多額の経費を要することなどを踏まえ、慎重に当跡地のあり方を検討してきた。

検討にあたっては、多方面からの要望や厳しい財政事情にも鑑み、民間事業者のノウハウと資金を活用し、当跡地の中長期的な利活用（将来的には、「公園施設」として整備することを前提とする。）を検討することにした。

こうした前提に基づき、本年度においては、株式会社日本総合研究所を支援事業者として大津市競輪場跡地利活用基本方針策定支援業務を委託し、作業を進めたところである。

3. 民間活力導入にあたっての前提条件

本年度の競輪場跡地利活用に係る検討結果を踏まえ、民間活力導入にあたっての前提条件を以下のとおり設定する。

(1) 敷地条件

① 都市計画決定の変更は行わない

将来的に都市公園として整備するために、現在の都市計画決定の変更は行わないものとする。

② 多目的広場（公園）の整備

競輪場跡地は、都市計画決定された「近江神宮外苑公園」に位置しているため、将来的には「公園施設」として整備する必要がある。

多目的広場の整備にあたっては、都市公園法で定める運動施設等の機能を保持する施設として、民間事業者の負担により、一定の整備をすることを前提とする。

③ 多目的広場（公園）の維持管理、運営

多目的広場は、民間事業者による運動施設等の整備後、本市が寄付等の手段により引き継ぎ、維持管理及び運営するものとする。

④ 既存インフラへの配慮

競輪場跡地の東端沿い南北及び北売店棟の南側から敷地東端までの、地下4m～5mの地点において、下水道の本管が存している。

このため、これに配慮した施設整備を図ることを前提とする。

また、同跡地には、ガス供給施設も存することから、本市企業局の負担により、ガス管等の撤去・移設及びガス整圧器の敷地内移設(ガバナー施設の設置60㎡程度)を予定しているが、民間事業者に対し、その移設先の提案を求めるものとする。

なお、これらの詳細は、民間事業者の公募時において示すものとする。

(2) 既存施設の解体撤去

① 民間事業者負担での実施

急速な少子高齢化を迎えた昨今において、地方自治体の財政状況は厳しい状況が続いており、本市もその例外ではない。

本市では、今後、ごみ処理施設の整備をはじめ、大規模な財政負担を伴う事業が控えていること踏まえ、競輪場跡地の利活用においては、本市の財政負担を伴わない形で実施することを基本とする。

このことを踏まえ、既存施設の解体撤去のみならず、多目的広場（公園）の整備についても、民間活力導入の対象とし、その費用は民間事業者が負担するものとする。

また、解体撤去工事の範囲としては、競輪場跡地に存する施設の全撤去、敷地中央部を東西に横断する水路（暗渠）の付け替え、また、上下水道及びガス引込管等の撤去と閉塞及び既存施設の杭基礎、地下通路等を含めるものとする。

これらの詳細は、民間事業者の公募時において示すものとする。

② 既存施設の解体時期

既存施設の解体時期は、定期借地契約以後において、いずれの時期でも可能とする。

ただし、利活用の終了時においては、本市が都市公園として敷地全体を整備するため、既存施設はもちろんのこと利活用期間中に整備された施設についても、解体撤去された更地の状態で本市に引き渡されるものとする。

(3) 事業手法

① 定期借地権を活用

本競輪場跡地は、昭和18年に都市計画決定された都市計画公園「近江神宮外苑公園」内に存していることから、将来的に都市公園として整備する必要がある。このため、土地の売却は行わず、定期借地権を活用し、民間活力導入を図るものとする。

② 中長期的な有効活用

民間事業者が有する創意工夫やノウハウを効果的に発現させるため、競輪場跡地の利活用は、20年以上を目安とするが、できる限り短い期間での提案を募るものとする。

4. 民間活力導入による評価のポイント

民間活力導入の結果、民間のノウハウ・創意工夫が発揮され、以下の取り組みが実施されることを期待する。

(1) 一定規模以上の多目的広場（公園）の整備

将来的には、敷地全体を「都市公園施設」として整備する必要があるが、競輪場跡地の暫定的な利活用時点から、市民が憩える、自然豊かな公園の提供が期待されている。また、現在の競輪場跡地は、グラウンドゴルフや自治会等の運動会として活用されるなど、地域住民の貴重な憩いの場としての役割を果たしている。

これらの実情を踏まえ、整備される多目的広場の規模感は、概ね、15,000㎡の確保が望まれているが、最低でも、現状と同等程度以上であり、グラウンドゴルフや自治会の運動会などの開催が可能である広場として、8,000㎡以上の規模を基本とするもの。

また、多目的広場内における天然芝の整備、その他、公園専用駐車場や付帯施設等の設置が望まれる。

(2) 地域貢献

競輪事業実施時において、大津びわこ競輪場は、その収益金が本市の教育や福祉、都市基盤の整備等のまちづくりに大きく貢献してきた。

この事実を踏まえ、利活用後においても、地域経済の活性化や雇用の創出に寄与するとともに、地域住民の交流が図られ、また、地産地消の推進ができる施設やスペースの配置など、地域に貢献することが望まれる。

(3) 周辺地域への一体性の配慮

競輪場跡地の西には近江神宮が存し、東側には柳が崎湖畔公園が近接している。

また、南西には、皇子山総合運動公園や皇子が丘公園があり、まちのシンボルである施設が複数存在する地域である。

よって、これらまちのシンボルである施設を踏まえた、面的な一体性（デザイン性や施設の配置計画等）を持った利活用が期待される。

また、これらハード的な一体性のみならず、地域と一体となったイベントの開催など、ソフト的な連携が行われ、地域の一体性に寄与することが望まれる。

(4) 防災機能の確保

競輪場跡地は、現状、指定緊急避難場所、指定避難所に指定されており、また、災害時における物資の集積場所として、周辺住民にとって貴重な防災機能を備えている。

このことを踏まえ、防災機能を備えることを基本とし、同機能が継続的に確保されることが望まれる。

さらには、災害時における帰宅困難者支援やこれを含めた防災協定の締結や、避難場所、避難所としての提供などの積極的な提案も期待される。

5. その他

競輪場跡地の賃借料

不動産鑑定評価額や現存施設の解体撤去費用等を考慮し、詳細については、民間事業者の公募時において示すものとする。

以 上