『石山駅前自転車駐車場 民間活力導入に向けたマーケットサウンディング』
結果概要

1　調査スケジュール

日　程	内　容
令和８年９月１日(火)	各受付開始
令和８年９月１８日(金)	現地見学
令和８年９月２５日(金)	事前質問回答
令和８年１０月２０日(火) ～１０月２１日(水)	個別対話実施

2　調査結果

⑴　参加事業者数

５社（リース事業者、建設事業者、設計事業者、駐輪場運営事業者）

⑵　結果の概要

質問項目	回答の総括
本事業全体の印象	・駅前立地と駐輪需要は一定の評価がある。 ・自転車駐車場の再整備＋何を実現するための事業か、コンセプトが不明確である。 ・開発/建設/運営を担う複数事業者の連携が前提とされる。
自転車駐車場と民間施設等を備えた複合施設の提案	・広域から集客するのではなく、周辺住民や周辺施設の利用者をターゲットとする。 ・民間施設の用途は、飲食・カフェ・ドラッグストア等が中心となる。 ・1 階の商業利用を評価するが、周辺商業モールとの競合回避と、自転車の上階動線が課題である。
実現に向けた想定課題・対応案	・工事中の駐輪機能確保/JR 線路の近接施工/低収益な駐輪場の投資主体が課題となる。
応募意欲向上・施設投資の誘因	・市の金銭投資/長期契約/安価な土地条件/公共機能の付加が参画の誘因条件となる。 ・要求水準は明確にしつつ、民間提案を阻害する過度な条件は避ける必要がある。
本事業にふさわしい官民連携手法	・一括 PFI に限定せず、公共整備＋民間開発、DB/DBO、定期借地、区分所有、土地の売却、別棟などを比較検討すべき。 ・運営事業者を早期に座組へ組み込むことが重要となる。
本事業の採算性	・駐輪場単体での民間投資回収は長期化する。商業等の収益機能と、公共負担・土地条件・契約期間を組み合わせたキャッシュフロー検証が必要となる。
大津市に期待する支援・役割分担	・事業コンセプト/公共的機能/土地条件/事業期間/需要データを整理し、民間が収支試算できる条件を提示する役割が求められる。
その他の意見・提案	・施工時期、将来の車種・需要変化、放置自転車対策まで含めた検討が必要である。 ・公募前に関係者間で条件を整理し、後出しの制約を減らすことが重要となる。