

議題(1) ピアザ淡海の現状

議題(2) ピアザ淡海あり方検討の進め方(スケジュール)

第1回ピアザ淡海あり方検討会議 資料 (令和元年8月23日)

ピアザ淡海あり方検討会議事務局

1 ピアザ淡海の現状

(1) 施設の概要

- 「共済宿泊施設、自治研究施設、旅券発行施設を1か所に移転新築するのに加えて、多目的会議室や国際会議室を備えた県民交流施設を一体的に建設し、相互に有機的な利用を図ろうとする複合施設」を目的に設置された。
- 約125億円かけて建設し（関係団体から収入し県が一括して支出、一般財源と起債）、平成11年4月に開業した。

【施設概要】

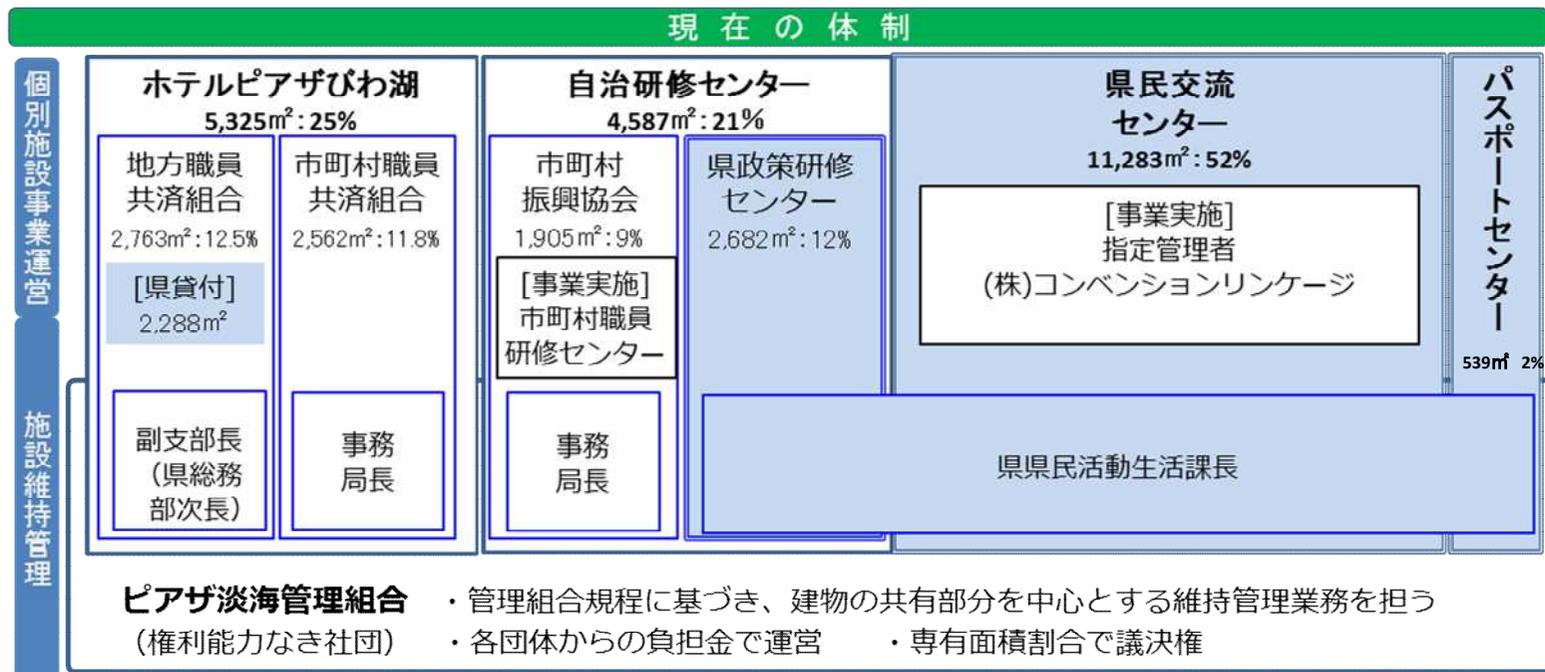
施設	機能	専有面積	所有者（事業主体）	建設費（当時）
ホテルピアザびわ湖	<ul style="list-style-type: none"> ・職員の元気回復を図るための共済の宿泊施設 ・一般利用も可能 	5,324.57㎡	地共済	3億円
			滋賀県 総務事務・厚生課 （地共済に貸付）	13億円
			市町村共済	16億円
パスポートセンター	<ul style="list-style-type: none"> ・外務省の法的受託事務である旅券発給 	538.9㎡	滋賀県 国際課	59億円
県民交流センター	<ul style="list-style-type: none"> ・自発的な活動に参加する県民が集い、交流するための会議室・ホール 	7,962.62㎡	滋賀県 県民活動生活課	
地下駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・施設利用者のための有料駐車場 	3,320.80㎡		12億円
自治研修センター	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公務員法に基づく職員研修を実施 ・滋賀県と市町村研修センターで施設を共同管理し、それぞれ研修実施 	4,586.83㎡	滋賀県 人事課	13億円
			市町村振興協会	9億円
土地		6,048.97㎡	滋賀県 県民活動生活課	32億円

- ※ 地共済：地方職員共済組合滋賀県支部（県共済）
 市町村共済：滋賀県市町村職員共済組合
 市町村振興協会：公益財団法人 滋賀県市町村振興協会
 市町村研修センター：一部事務組合 滋賀県市町村職員研修センター

1 ピアザ淡海の現状

(2) 事業運営と施設の維持管理

- 多様な事業目的を持つ複数の行政機関と共済組合の宿泊施設から構成される複合施設であることから、事業運営は個別施設ごとに実施している。
- 建物の共有部分を中心とする維持管理業務をピアザ淡海管理組合が担う。



※上記面積は専有面積（合計21,734㎡）であり、他に共有部分（3,607㎡）があり専有面積割合で各団体持分を配分。

1 ピアザ淡海の現状

(3) 法的制約、土地利用上の制約

①建物の状況

ホテルピアザびわ湖	<ul style="list-style-type: none">両共済と県の区分所有であり、県所有分を地共済に対して無償貸付しているため、運営主体変更、共済の関与方法の変更によっては、有償貸付、買取等が発生する可能性がある仮に地方自治法に基づく指定管理者制度、PFI法に基づくコンセッション等を行う場合は、公共施設ではないため、管理権限が県に移転される必要がある（コンセッションの場合は、所有権も必要）
県民交流センター	<ul style="list-style-type: none">公の施設としての利用を廃止する場合は、普通財産への変更、条例廃止等の手続きが必要現指定管理期間は令和元年度から3年度まで避難場所指定されているため、用途廃止する場合は調整が必要
自治研修センター	<ul style="list-style-type: none">市町村振興協会所有部分については、公共施設でないため、地方自治法に基づく指定管理者制度、PFI法に基づくコンセッション等を行う場合は、管理権限が県に移転される必要がある（コンセッションの場合は、所有権も必要）
全体	<ul style="list-style-type: none">区分所有建物であるため、修繕等については、各区分所有者の合意が必要淡海文化振興財団、国際協会等に令和元年度から3年度まで行政財産の目的外使用許可

1 ピアザ淡海の現状

(3) 法的制約、土地利用上の制約

②土地の状況

1.土地概要

地目/筆数	宅地/1筆 (びわ湖ホール駐車場を除く)
地積	6,048.97㎡ (実測)
間口/奥行	約90m / 約70m
形状	ほぼ整形
権利の態様	所有権
持分割合	100%
借地権の有無	無
地代	無
高低差	無
固定資産税路線価	150,000 円/㎡
その他	無

2.行政的条件

都市計画	都市計画区域
用途地域	商業地域
容積率 (指定)	400%
建蔽率 (指定)	80%
防火規制	無
高度規制	第7種高度地区
日影規制	無
地区計画	無
その他の規制	景観計画区域 (市街地水辺景観区)

3.交通接近条件

JR東海道本線	膳所駅	北方	約1,200 m
JR東海道本線	大津駅	北東方	約1,600 m

4.街路条件

北側	約 8.6 m	市道	建築基準法上、法42条第1項1号
西側	約 8.0 m	市道	建築基準法上、法42条第1項1号
東側	約 8.0 m	市道	建築基準法上、法42条第1項1号
都市計画道路の有無	無	特定道路からの距離	約 - m
特記事項	無		

5.環境条件

供給処理施設	上水道：有 下水道：有 ガス：有
嫌悪施設	無
隣接他の状況	びわ湖ホールの立体駐車場
その他	特に無し

1 ピアザ淡海の現状

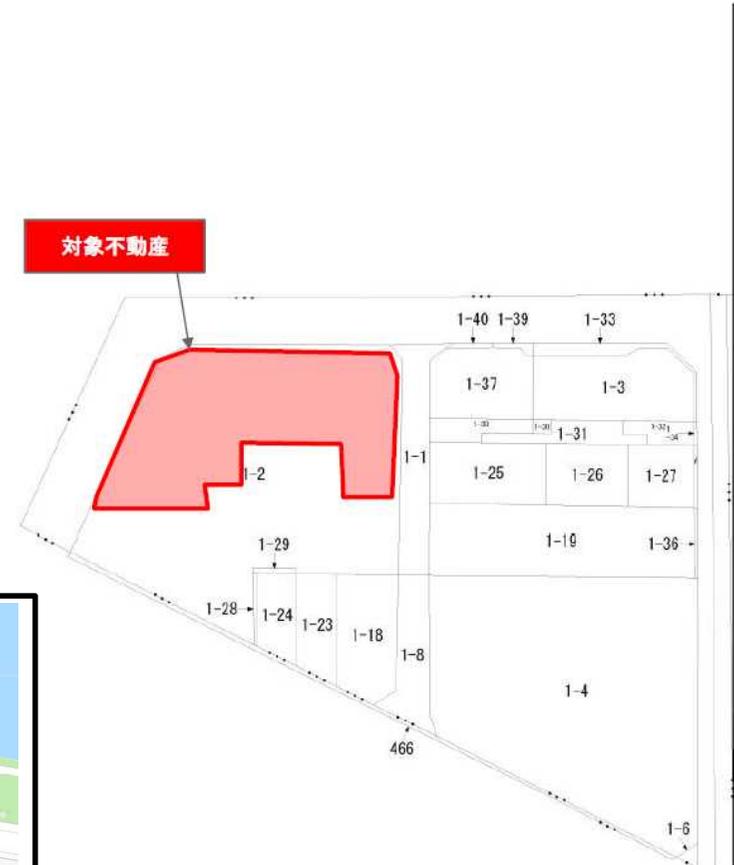
(3) 法的制約、土地利用上の制約

③土地の概要

1.位置図



2.公図



2 ピアザ淡海のあり方検討の進め方

- 運営改善等を進めている施設がある中、開業から20年が経過し、今後の老朽化対策や複合施設としての連携強化が必要となってくるため、長期的なあり方を検討する必要がある。

【ピアザ淡海】

- 老朽化対策：多額の老朽化対策費が必要
- 相乗効果の発揮、施設運営の一体性の強化が課題

【ホテルピアザびわ湖】

- ・ 共済の宿泊利用者は開業時を上回り、また全体でも増加傾向。
- ・ その他の利用が大きく減少し、経営改善に向けて取組推進中。

【県民交流センター】

- ・ 近年の利用料収入、利用率は開設時の見込みを大きく上回っている。
- ・ 県外利用者と企業・営利団体の利用割合が増加してきている。

【自治研修センター】

- ・ 研修修了者は増加傾向である。
- ・ 県、市町の共同研修実施など、連携を図っている。
- ・ 施設の一部に余剰も。

【パスポートセンター】

- ・ サービスを安定的に提供できている。
- ・ 交付件数（収入）は増加傾向。



- 現行の事業スキームでの効率化に加えて、民間活力の活用を併せて検討する。
- 個別施設の意見をもとに、全体最適を追求する方式で議論を進める。

2 ピアザ淡海のあり方検討の進め方

○ 予定スケジュール

時期	あり方検討会議・調整会議	事務局	区分所有者
令和元年 7月		第1回あり方検討会議に向けた資料の整理	個別施設のあり方検討趣旨・方針を整理
8月2日	・第1回調整会議 あり方検討会議の進め方		
8月23日	○第1回あり方検討会議 ・あり方検討会議の進め方		
9月～11月中旬		サウンディング調査の実施（詳細別紙）	
11月下旬	・第2回調整会議 サウンディング結果の報告・分析		
11月～12月		調整会議のフォロー・次回会議準備	施設ごとに利活用方針の原案を検討
令和2年 1月上旬	・第3回調整会議 利活用方針たたき台の調整	利活用方針たたき台の取りまとめ・全体調整	
1月中下旬		調整会議のフォロー・次回会議準備	利活用方針の素案の検討
2月上旬	・第4回調整会議 利活用方針素案の調整	利活用方針素案の取りまとめ・全体調整	
2月上旬		調整会議のフォロー・検討会議準備	素案の再調整
2月中旬	○第2回あり方検討会議 利活用方針素案の決定	利活用方針案の取りまとめ・全体調整	
2月下旬		検討会議のフォロー・次回調整会議準備	関係者への説明・調整
3月中旬	・第5回調整会議 利活用方針案の調整	利活用方針案の再修正	
4月～5月		利活用方針案の再検討	利活用方針案の再検討
6月	・第6回調整会議 利活用方針案を策定		
7月	○第3回あり方検討会議 ・利活用方針を策定		8

2 ピアザ淡海のあり方検討の進め方

○ マーケットサウンディングの進め方

