

## ピアザ淡海利活用方策サウンディング型市場調査の結果について

共済宿泊施設、県民交流施設、自治研修施設、旅券発行施設で構成される複合施設「ピアザ淡海」においては、開業から20年が経過する中、今後の施設の利活用について検討を進めている。

今回、現行施設全体の運営を一括して（一体的に）民間事業者が運営するケースと、一部または全部の転用や売却など、現行形態に捉われない施設の利活用のケースについて、民間事業者のニーズを踏まえた具体像を描き、費用対効果を把握するために、サウンディング型市場調査（「対話」）を行ったところ下記のとおりの結果であった。

今後は、この結果を踏まえて、適切な利活用の具体的方策を見定め、具体化を進めていく。

### 記

#### 1 検討の実施主体

ピアザ淡海を区分所有する、滋賀県、地方職員共済組合滋賀県支部、滋賀県市町村職員共済組合、公益財団法人滋賀県市町村振興協会の4所有者で「ピアザ淡海あり方検討会議」を設置し、検討を進めている。

#### 2 サウンディング型市場調査実施の経過等

- 令和3年11月から令和4年1月まで実施
- 以下について意見・提案を募集（想定と異なる提案も可能）
  - ・ 現行施設全体の運営を一括して（一体的に）民間事業者が運営するケースで、公共が担うべき機能提供にかかる費用は公共が負担した上で、民間事業者がその他諸費用を負担し自由に経営し収益を上げる考え方を想定。
  - ・ 一部または全部の転用や売却など、現行形態に捉われない施設の利活用のケースでにぎわい創出や地域振興などまちづくりに資することを想定。
- 説明会開催
  - ・ リモートでの説明会4回実施：参加者10者
  - ・ 現地見学会2回実施：参加者8者
- 関心表明書兼誓約書を締結した上での意見回答者数：8者（意見回答のみ1者）

#### 3 サウンディング型市場調査結果の概要

##### (1) 一体的運営に対する意見・提案（1者）

- ・ ロケーションは良いので、それを生かせるリノベーションや設備更新を提案する。
- ・ 公共の巡回バスなど、ネックとなっている大津駅とのアクセスを改善し、京都や大阪との近接性をアピールできるようにすべき。
- ・ こうしたことに加え、民間事業者のノウハウを生かした運営を行えばコロナ収束後

は運営面での独立採算は可能だと考える。他方、リノベーションや改修については、収益ができればその一部の納付は可能だが、基本的には公共側で担ってほしい。

#### (2) ホテル運営に対する意見・提案（3者）

- ・ 改装が必要だが、民間出資ではリスクが大きい。
- ・ ニーズが低い事業の他事業への転用を提案する。
- ・ 立地・施設とも魅力的で経営次第では黒字も可能だが、赤字補填の中での事業参画を希望する。
- ・ 指定管理者制度や補助金付きの運営受託を希望する。

#### (3) 会議室運営に対する意見・提案（1者）

- ・ 県民交流センターや自治研修センターの余剰空間での貸館事業とともに、各種イベントの実施を提案する。
- ・ 公共側の負担は現行レベルが望ましい。指定管理者制度を希望する。

#### (4) 施設全体の転用や売却に対する意見・提案（2者）

- ・ インフラ的基礎部分は公共が担う中での施設全体のコンセプトやサービス内容の見直しを提案する。その場合は交通アクセスの充実が必要である。
- ・ 建物と土地の売却を希望する。

#### (5) 施設の建て替えに対する意見・提案（2者）

- ・ びわ湖ホールなど、近隣施設との連携の下、建物全体を建て替え集客施設とすることも考えられる。
- ・ ホテルの建て替えの上、運営を受託することも考えられる。

### 4 サウンディング型市場調査結果に対する考え方

一体的運営等の現行施設の運営については、いただいた多様なアイデアによる収益向上により、運営面での黒字化が視野に入った提案があったが、公共が担うべき機能提供にかかる費用は公共が負担した上であっても、募集にあたり想定した、改修費等を含む民間事業者による経営に参画を希望する事業者はなかった。

その他については、まちづくりの視点をもった、現行形態に捉われない提案があった。

こうした意見・提案から、ピアザ淡海の事業や土地建物に対する民間事業者の評価等を一定得ることができたため、今後、所有4団体で議論を深め、ピアザ淡海あり方検討会議において、一体的運営等での現行施設の継続か、現行形態にとらわれない利活用かなどの方向性を決定し、その具体化を進めていく。