

ピアザ淡海のあり方検討の進め方（案）

第1 ピアザ淡海あり方検討の経緯・現状等

○令和2年度に「ピアザ淡海利活用方針」を策定し、ピアザ淡海の一体的運営と廃止との2つの選択肢について、深掘りしていき、その長短を見極め、適切な選択を行うこととした。
○令和3年度には、サウンディング調査を実施し、現行施設の一体的な維持・管理、運営等について、民間活力の活用の可能性を探った。

第2 ピアザ淡海の総括

○県民交流センターおよび自治研修センターの公共施設については、当初に想定した役割は、一定果たしていると評価する一方で、社会情勢が変化の中で、一部の機能や規模が過剰になってきている。
○ホテルピアザびわ湖については、収益構造を見直し、運営改善が必要な状況にある。

第3 ピアザ淡海のあり方方針の考え方

1 前回サウンディング調査のサウンディング結果

○サウンディング市場調査
現行施設の一体的な維持・管理、運営等について、具体的提案を求めた。
→ 一体的運営等の現行施設の運営については、運営面での黒字化が視野に入った提案はあったが、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。

○一体的経営の試算
専門的知見を持つ経営コンサルタントから、今後必要となる経費の試算を得た。
→ 現行の公共による経営を継続した場合
10年間で約64.9億円、30年間で約147.8億円の老朽化対策費および運営赤字額
民間事業者で管理・運営を一体的に運営した場合
10年間で約44.9億円、30年間で約96.0億円の老朽化対策費

■より民間の自由度の高い、公共の所有に捉われない提案を求めるとし、次の基本方針の下で、第4のサウンディング市場調査を実施し、その結果を踏まえてあり方方針に取りまとめる。

（1）基本方針1 『賑わい・交流の拠点としての活用』

琵琶湖畔の都心エリアに立地する特性を最大限に活かし、これまでのピアザ淡海の役割も踏まえ、滞在して交流することをコンセプトに賑わい・交流の拠点として活用

（2）基本方針2 『民間活力の活用の追求』

民間事業者の創意工夫により効率的に施設を運営し財政負担を軽減。また、収益施設を導入することで、民間の柔軟な発想やノウハウを活かした事業展開を図るなど、民間活力の活用を追求

第4 事業の進め方

1 サウンディング市場調査の実施

○これまで現行施設の一体的利活用を主眼としたサウンディング市場調査を実施したが、今回は、ピアザ淡海の機能を見直し、今後の各施設の機能や規模を整理し明確に示した上で、民間活力による現行施設利活用の場合と、現行施設の廃止・解体後に民間活力による新施設整備の場合に関して、民間事業者の参加意向について調査を実施する。

2 事業手法の選定

【選定の視点】

○公共の財政負担の軽減のため、定期借地権等も活用し、持続的な運営を可能とする。
○民間の発想に基づく新たな視点を取り入れ、官民協働で魅力ある施設を実現する。
○社会経済状況の変化に柔軟に対応し、弾力的な施設運営を可能とする。

【事業手法】

（1）民間活力による現行施設利活用の場合

○現行施設の全部または一部を、引き続き必要となる施設の機能については残すことを条件に民間に売却し、民間により効率的・効果的に施設管理を一体的に実施する。必要となる施設部分については、民間から借り受けまたは区分所有することを検討する。余剰空間については、民間が創意工夫して、賑わい・交流に資する事業を実施する。

（2）民間活力による新施設整備の場合

○民間活力で新たな施設を整備し、その中で引き続き必要となる施設について、必要な機能を必要規模で実施する場合には、賃料等を負担するか区分所有することが考えられる。
○民間が創意工夫して、賑わい・交流に資する事業を実施することを目指す。公共施設との相乗効果が期待できる施設、来訪者の利便性の向上に資する施設が望まれる。

※（1）、（2）での実現が困難な場合は、条件を付さず売却等を行うことを検討します。

第5 今後の予定

○サウンディング市場調査等で、それぞれの場合について、可能性や費用対効果等を調査し、ピアザ淡海のあり方について検討を進め、ピアザ淡海あり方検討会議において、「ピアザ淡海のあり方方針」として取りまとめていく予定である。

