

県有資産活用のひろば パートナーとのヒアリング結果概要

所 属 名	滋賀県総務部総務事務・厚生課
案件（事業）名	ピアザ淡海利活用事業
ヒアリング実施日	令和6年8月16日（金）、21日（水）、23日（金）、30日（金）
参加パートナー数	5者
ヒアリングの目的	公共機能の見直しや設備の老朽化対策が課題となっているピアザ淡海を、賑わい・交流の拠点としての整備・運営を目指しているところであるが、民間事業者との対話を通して、その可能性・活用方法・必要条件等を把握し、今後の「あり方方針」の検討に生かすことを目的として実施した。
結 果 概 要	
ピアザ淡海の立地について	＊ピアザ淡海からの眺望やロケーションを評価する意見と、最寄り駅から距離があることや賑わいがないなどのマイナス面を指摘する意見があった。 ・ロケーションはいい。人を呼べる。 ・琵琶湖の向こう側に比叡山が望める景色は最高。 ・JRの最寄り駅からは距離があるので、商業施設とすることは現実的ではない。ロケーションがいいので、どのように生かすのが課題。 ・琵琶湖の眺望はいいが、賑わいがない。
参画可能性と事業への興味の有無	＊「現行施設利活用」、「新施設整備」の両方に対して参画可能性・興味を持つ事業所の意見があった。 ・建物はまだ使えるので売却に出せば、買う業者はいると思う。 ・現行施設を利活用する方が、コストを抑えられるし、工事期間も短縮できるメリットがある。 ・新設するのにはコストがかかるので、現行施設の利活用は有用であると考えるが、他方、他社が建築した建物をリノベーションする場合は、契約不適合責任などの点でリスクがある。ただ現状からすると、選択肢としては「既存の建物のリノベーション」しかないと思う。 ・新施設整備を行い、琵琶湖を眺めながらのオープンキッチン、露天風呂を作りたい。
公共機能（自治研修センター）を設置することへの意見	＊建物として長期利用される可能性を歓迎する意見がある一方、公共施設とは動線を完全に分けるべき、公共施設が入っていると運営がしにくい等の意見が見られた。 ・公共施設（自治研修センター）があれば、建物として長期間利用されることが見込まれるので、望ましいと考える。 ・動線は完全に分けて欲しい。 ・公共施設があると運営がしにくいので、ない方がいい。
参画のための条件	＊転売禁止条項の除外、賃料に対する意見があった。 ・建物の売却については、転売禁止条項があると対応しにくいので、外して欲しい。 ・売買が成立するかどうかは、価格交渉次第である。
定期借地権	＊長期間の契約を望む意見が多かった。中途契約のペナルティー除外を希望する意見もあった。 ・長期の方が採算はとりやすいが、30年以上は厳しい。 ・県が定期借地権を設定する理由は理解できる。 ・土地＋建物のセットで売却に出す方が、受け手はあると思う。