

# ピアザ淡海のあり方方針【概要版】

ピアザ淡海あり方検討会議(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)

## 第1 ピアザ淡海の施設の概要

平成11年4月に以下の複合施設として開業	
ホテルピアザびわ湖	職員の元気回復のための共済の宿泊施設、一般利用も実施
県民交流センター	市民活動等に参加する県民が集い、交流するための会議室・ホール
自治研修センター	地方公務員法に基づいて県、市町の職員研修を実施する施設
パスポートセンター	外務省の法定受託事務である旅券発給施設



## 第2 ピアザ淡海あり方検討の経緯

R元	ピアザ淡海あり方検討会議設置
R元	サウンディング市場調査実施 ※一定の公共負担での構成施設の一体的運営に興味を示す事業者があった
R2	ピアザ淡海のあり方検討会議で利活用方針を策定 ※一体的運営と廃止を深掘りして長短を見極めて選択
R3	サウンディング市場調査 ※老朽化対策を民間でカバーしてまで経営参画を希望する事業者はなかった
R5	ピアザ淡海のあり方検討の進め方を策定 ※これまでより民間事業者の自由度の高い、公共の所有に捉われない形で、民間活力による現行施設利活用と新施設整備について、サウンディング市場調査を行い、その結果を踏まえてあり方方針を策定することとした。

## 第3 ピアザ淡海の総括

<b>○本格化する老朽化対策</b> ・建設から26年が経過、老朽化対策に本格的に取り組む必要。 ・公共の経営を継続した場合、多額の老朽化対策費、運営経費必要。	<b>○各施設の課題認識と対応等</b> ・ホテルピアザびわ湖: 共済組合による独立採算での経営困難。民間活力の活用を考える。 ・県民交流センター: ニーズ変化への対応や老朽化対策費の見通しが立たず、現行形態での運営は廃止。 ・自治研修センター: 利用率の低い研修室等が多くあり、必要面積を精査し、一層の効率化を図る。 ・パスポートセンター: 令和9年4月以降、医療福祉拠点((仮称)第二大津合同庁舎)に移転予定。
--	---

## 第4 ピアザ淡海の基本方針と目指す姿

<b>&lt;基本方針&gt;</b> ○賑わい・交流の施設として活用 ○民間活力の活用を追求	<b>&lt;目指す姿&gt;</b> ○観光客やビジネス客が宿泊や会議で来訪。 ○観光客が、周遊の拠点として滞在して賑わう。 ○県・市町の職員も賑わい・交流を感じ、自らを高め、さらなる交流を生む。
---	--

## 第5 サウンディング市場調査等の実施

<b>【国土交通省「ロック」プラットフォームの結果(8者参加)】</b> ・ピアザ淡海の立地を評価する事業者が多かった。現行施設の利活用と新施設整備の両方に対して興味。 ・公共施設の設置について否定的な意見はなかったが、民間の自由度を高めることを求める意見があった。 ※県有資産活用のひろばへも5者が参加	<b>【質問票による調査での意見】</b> ※サウンディング市場調査後、事業参入を検討する事業者に対して意向調査を実施 ・建物については、全部取得を希望。土地については、売却または普通借地が望ましいが、条件次第では定期借地も可。 ・公共施設は、賃借で入居されることを希望。 ・宿泊施設は民間施設として規模を拡大し、共済組合と連携を図る意向。
---	---

## 第6 事業展開の検討

<b>○現行施設利活用が適当</b> ・建設後26年の施設の解体について理解を得ることは難しい。 ・新施設整備について、具体的で実現性のある提案をした事業者はなかった。	<b>○公共施設は賃借での設置が適当</b> ・区分所有する場合、初期経費が多額になることが見込まれ、また、将来的に老朽化対策や解体の経費も必要となる。 ・区分所有について、具体的で実現性のある提案をした事業者はなかった。
<b>○賃借における課題等</b> 自治研修センター: 施設規模を半分程度に縮小し賃借とすることで、大幅な事業費節減が見込めるが、適正な賃借条件を定める必要がある。 ホテルピアザびわ湖: 賃借して共済組合の施設とすることは、施設の新設や増設を認めない国の方針や、多額の経費を要することが予想されることから難しいため、民間施設として共済組合との連携を図る必要がある。	

## <今後の事業展開の考え方>

- 民間活力による現行施設の利活用とし、賑わい・交流の創出に向けた提案を求める。
- ピアザ淡海の建物の全部を民間事業者へ売却し、民間事業者の柔軟な発想やノウハウを生かした創意工夫により事業展開。
- 土地は定期借地権を設定し、賑わいや交流に資する用途で使用されるよう、県が関わり続ける。
- 宿泊施設を中心に会議室やテナント等を併設する民間施設として、県内外から観光客やビジネス客で賑わいや交流が生まれる施設として、長期間にわたって安定した利活用を行っていただくことともに、共済組合との連携を図る。
- 自治研修センターは、継続可能で適正な条件となる場合には、施設の規模を半分程度に縮小し、賃借して運営。
- 県民交流センターは廃止する。
- パスポートセンターについては、令和9年4月以降、医療福祉拠点((仮称)第二大津合同庁舎)に移転する予定。

## (将来のイメージ)

○ホテル(レストラン、宴会場含む)、会議室、さらには、賑わい・交流の施設として相応しいテナント等(賃貸オフィス、フィットネス、スポーツジム、塾・習い事、クリニック等)のご利用を想定している。

10階～8階	ホテル等		
7階	ホテル等		
6階	ホテル等		
5階	ホテル等	自治研修センター	テナント等(体育室)
4階	ホテル、テナント等		会議室、テナント等(大会議室)
3階	ホテル、会議室、テナント等		会議室等(ホール)
2階	ホテル、会議室、テナント等		(エントランスホール)
1階	ホテル等		ホテル、テナント等
地下1階			(駐車場)

※各スペースのホテル、会議室、テナント等の使用用途は、あくまでイメージです。  
 ※自治研修センターの位置(階層等)は未定です。

## 第7 事業スケジュール

令和7年度	令和8年度	令和9年度以降
公募準備 事業者公募～決定 不動産鑑定、事業者公募要領等作成 事業者公募(説明会、プレゼンテーション、優先交渉権者決定等)	契約手続 建物引き渡し 優先交渉権者との協議、仮契約締結、構成団体承認手続、各種廃止手続等 年度途中: 建物引渡し等 事業者による運営等	事業者による運営 *建物引渡し後も、継続使用が必要な一部の施設は、令和8年度末までの一定の期間の継続使用を想定。