

第269回 滋賀県公有財産審議会議事録

1 日 時 令和7年10月6日（月）13:30～15:00

2 場 所 県庁北新館5-A

3 出席者 会長：駒林 良則

委員：上田 和子、田中 勝、千代 博、上田 理子、西川 真美子、

佃 裕美、西谷 真由美、野田 英男

幹事：橋本 憲一郎、寺田 由美子

【欠席者】

委員：東郷 寛彦

幹事：佐藤 勝也

4 進行等 議長：駒林 良則（会長）

報告：大橋 淳也（財政課 財産活用推進室長）

5 質問案件

第1号議案（総務部 総務事務・厚生課）

ピアザ淡海利活用事業に伴う建物の売却および土地の定期借地権設定について

第2号議案（総合企画部 企画調整課 新駅問題対策・特定プロジェクト推進室）

びわ細江工業団地における土地の売却について

第3号議案（土木交通部 住宅課）

県営住宅大森団地未利用部分の用地売却について

6 概要

第1号議案（総務部 総務事務・厚生課）

ピアザ淡海利活用事業に伴う建物の売却および土地の定期借地権設定について

【説明資料】 質問調書、モニター（パワーポイント）

【説明者】 総務部 総務事務・厚生課（宮川課長）

会長

平面図の黄色で囲まれていない部分はどうなっていますか。

提案者	琵琶湖ホールの駐車場です。その結果、対象地は不整形となります。
会長	対象地の地下駐車場には現在、指定管理者が入っていますか。
提案者	はい。指定管理の対象となっております。
佃委員	施設の稼働率について教えていただけますか。ホテル等はどれくらい利用されているのでしょうか。
提案者	現在、ホテルは非常に人気がありまして、稼働率でいいますと 80～90%ぐらいとなっております。年間で言いますと 2 万数千人となっております。
	県民交流センターの令和 6 年度利用団体につきましては、2,747 となっております。利用者の内訳は、県内が約 63%、県外が 37% となっております。
	自治研修センターの主に利用している研修室の稼働率につきましては 60～70%。稼働率が低い室で申しますと約 20%以下となっております。
千代委員	県民交流センターにつきまして貸会議室的な利用がそんなに多くないような印象の数字を言われたのですが、例えば 3 月末や 4 月 5 月の理事会とか総会がある特定の時期は、周辺に代替する施設がないため需要があるのでないかと思います。
	それを今回、廃止するということになっているのですが、そのような機能をどのように形で担保するか、ご検討されているようでしたら教えていただきたいです。
提案者	県民交流センターは、NPO やボランティア団体といった非営利団体を主対象としております。こちらにつきましては、当初の公的な利用という観点からみると利用者はそれほど多くないと捉えております。
千代委員	確かに当初の目的から鑑みれば公的利用が優先みたいなことでしょうから、そういうことでしょうが、現実問題としては、民間の利用もかなりあって、それを全くゼロにしてしまうということについてのお考えはあるんでしょうか？

提案者	今回、あくまでも公的な利用目的を外すという結論しておりますが、次期利用については、会議室をそのままということで提案を求めておりますので、そちらにつきましては特に民間利用が多いと見込んでいただくような事業者の提案に期待したいと考えております。
会長	当初、周辺のまちづくり計画の中で整備されたものかと思いますが、そのあたりは今後どのような関わり方をしていくものと考えておられますか。
提案者	今回、ピアザ淡海の利活用事業をする中で、基本方針を「賑わい交流の施設」としており、それを民間活力でやっていただくということで考えております。 この地域については大津市さんの都市計画の中でも賑わいや交流を目指している地域ということですので、まさにそこも考慮した上で、今回の公募では賑わい交流の施設としてホテルも残していただきながら、民間の方でより賑わい交流に資するような施設にしていただければと思い、公募させていただくところでございます。
会長	35年と49年11ヶ月の2パターンというのは通常的なパターンと考えていいのでしょうか。49年11ヶ月は、事業用定期借地権の期間上限が50年未満とされているからわかるのですが、35年というのはどのようにして決められたのでしょうか。
提案者	35年といたしましたのは、去年度からサウンディング調査を通して事業者からご意見をいただき、それを踏まえて決めております。 多くの施設は、30年の経過年数を目安に大規模修繕工事が必要とされます。ピアザ淡海の経過年数は25年で、5年以内に大規模修繕工事をする想定をしております。このことから、残りの5年と大規模修繕工事の目安となる30年を足して、35年としているところです。
会長	他に質問はございませんか。他に質問もなさそうですので、議案第1号について、原案のとおり承認したいと思いますが、異議はございませんか。
	(異議なし)

異議がないようですので、第1号議案は原案どおり承認して答申することに決定いたします。

第2号議案（総合企画部 企画調整課 新駅問題対策・特定プロジェクト推進室）

びわ細江工業団地における土地の売却について

【説明資料】 調問調書、モニター（パワーポイント）

【説明者】 総合企画部 企画調整課

新駅問題対策・特定プロジェクト推進室（藤澤室長補佐）

上田理子委員 事業用定期借地権を設定されていますが、なぜ更地の評価でご依頼されたのでしょうか。

提案者 桃瀬鑑定士は滋賀県土地開発公社の依頼で令和6年度に同じびわ細江工業団地内の土地の鑑定を行っています。このことを踏まえ、鑑定士のお二人に目線合わせ協議を行っていただきました。

その結果、借地期間が残りわずかで、賃料も妥当な水準なことから借地権に市場価値が生じないことに加え、借地人は購入により完全所有権を取得することになり、更地価格で買うことに経済的合理性があるとの共通認識に至ったため、対象不動産の種別は更地で行うこととなりました。

会長 平成9年に高橋金属が分譲土地を購入された際の土地単価はわかりますか。

提案者 分譲開始時点では2万5000円ほどの単価で販売されております。

会長 なので、今は安くなっているということですね。だから安くなるのを待つておられたのかなと思いました。先ほど上田委員が質問されたようにこのような案件が今後も出てくる可能性はあるとみていいですか。

提案者 県の基本方針として、不要となった普通財産は原則、売却となっております。びわ細江

工業団地については、残り 2 区画残っておりますので、このあたりも売却が可能であれば進めいくことになると思っております。

会長 土地開発公社から県に土地が移管した際は、簿価で買い取られているのでしょうか。

提案者 土地につきましては、唯一の出資者である県に無償譲渡という形で入ってきたものでございます。

会長 他に質問はございませんか。他に質問もなさそうですので、議案第 2 号について、原案のとおり承認したいと思いますが、異議はございませんか。

(異議なし)

異議がないようですので、第 2 号議案は原案どおり承認して答申することに決定いたします。

第 3 号議案（土木交通部 住宅課）

県営住宅大森団地未利用部分の用地売却について

【説明資料】 質問調書、モニター（パワーポイント）

【説明者】 総務部 総務事務・厚生課（大森課長）

会長 質問はございませんか。質問もなさそうですので、議案第 3 号について、原案のとおり承認したいと思いますが、異議はございませんか。

(異議なし)

異議がないようですので、第 3 号議案は原案どおり承認して答申することに決定いたします。