

ピアザ淡海利活用事業

～官民連携によるより良い施設づくりに向けて



ピアザ淡海あり方検討会議事務局 （滋賀県総務事務・厚生課）

滋賀県は日本の真ん中で、活力が溢れる

- 中部圏と近畿圏の真ん中で日本の真ん中。
- 名神高速道路や新名神高速道路等の整備。
- JR東海道本線が通り、特に京阪神へのアクセス良好。
大津駅から京都駅まで約10分、大阪駅まで約40分、
三ノ宮駅まで約65分

○1%「滋賀県」

- ・県土は4,017km²で、国土の約1%
[統計でわかる滋賀/滋賀県]
- ・人口は1,406,257人で、全国の約1%
[人口推計 R5.11.1/滋賀県]



○活力溢れる滋賀県

- ・出生率(人口千人当たり) 7.1 全国 3位 [令和4年人口動態統計〈確定数〉/厚生労働省]
- ・年少人口割合13.2% 全国 2位 [R4.10.1人口推計/総務省]
- ・平均寿命 男性 82.73年 **全国 1位** [R2都道府県別生命表/厚生労働省]
女性 88.26年 全国 2位 [R2都道府県別生命表/厚生労働省]

自然と文化財に囲まれた滋賀県の観光

- 延観光入込客数 [滋賀県観光入込客統計調査/滋賀県]
コロナ禍前 R1 5,404万人 (うち宿泊408万人)
コロナ禍後 R4 4,547万人 (うち宿泊356万人)
- 客室稼働率 [宿泊旅行統計調査/観光庁]
コロナ禍前 R1 53.7% 全国33位
コロナ禍後 R5 56.1% 全国16位
- 自然公園面積割合 37.3% **全国1位**
[R5.3.31自然公園面積調査/環境省]
- 重要文化財・国宝指定件数 888件 全国4位
[R6.5.1文化財指定等の件数/文化庁]



ピアザ淡海の位置図

○位置図



最寄り駅はJR膳所駅。京都駅から3駅目11分、駅から徒歩12分琵琶湖畔に位置し、目の前に琵琶湖が広がる最高のロケーション

(出典 : Google マップ)

<主な行政的条件> 用途地域 : 商業地域
容積率(指定) : 400% (現行施設360%)
建蔽率(指定) : 80% (現行施設 68%)
高度規制 : 第7種高度地区 (45m 現行施設42.56m)

ピアザ淡海の概要

「共済宿泊施設、自治研修施設、旅券発給施設を1か所に移転新築するのに加えて、多目的会議室や国際会議室を備えた県民交流施設を一体的に建設し、相互に有機的な利用を図ろうとする複合施設」を目的に、平成11年4月に開業。

施設	機能	専有面積	所有者（事業主体）	建設費（当時）
ホテルピアザびわ湖	<ul style="list-style-type: none"> ・職員の元気回復を図るための共済の宿泊施設 ・一般利用も可能 ※R2.4月からR5.9月まで、新型コロナウイルス感染症軽症者等宿泊療養施設 	5,324.57㎡	地共済	3億円
			滋賀県 総務事務・厚生課（地共済に貸付）	13億円
			市町村共済	16億円
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	538.9㎡	滋賀県 国際課	59億円
県民交流センター	・自発的な活動に参加する県民が集い、交流するための会議室・ホール	7,962.62㎡	滋賀県 県民活動生活課	
地下駐車場	・施設利用者のための有料駐車場	3,320.80㎡		12億円
自治研修センター	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公務員法に基づく職員研修を実施 ・滋賀県と市町村研修センターで施設を共同管理し、それぞれ研修実施 	4,586.83㎡	滋賀県 人事課	13億円
			市町村振興協会	9億円
土地		6,048.97㎡	滋賀県 県民活動生活課	32億円

- ※ 地共済：地方職員共済組合滋賀県支部（県共済）
 市町村共済：滋賀県市町村職員共済組合
 市町村振興協会：公益財団法人 滋賀県市町村振興協会
 市町村研修センター：一部事務組合 滋賀県市町村職員研修センター

各フロアの概要

【フロア構成】

現状は、以下のようなフロア構成となっている。

10階 ～8階	客室				
7階	客室、屋上ビアガーデン、男・女展望風呂				
6階	宴会場、式場、待合室等			(体育館)	
5階	(図書室、演習室)	自治研修センター			
4階				大会議室	
3階	中小会議室、特別会議室 応接室 和室・茶室				ピアザホール
2階	中小会議室	淡海ネットワークセンター (公財)滋賀県国際協会		エントランスホール	
1階	会議室受付	ホテルフロント レストラン			
地下1階	駐車場(77台 有料)				

※令和6年2月、ホテル営業再開後は、1階レストランは宿泊者の朝食会場としてのみの使用。
また、6階宴会場、式場等および7階ビアガーデンは、営業していません。

ホテルピアザびわ湖の施設の概要

« レストラン » (1階) 100席

« 宴会・会議 » (6階・7階 休止中)

○洋宴会場

- ・大宴会場・会議室(6階) : スクール200名
※ 2分割可
- ・小宴会場 (7階) : 26名

○和宴会場 (6階)

- ・比叡の間 : 110名(121畳)※3分割可
- ・伊吹の間 : 24名(36畳) ※2分割可
- ・箱館の間 : 12名(12畳)
- ・三上の間 : 8名(12畳)

« 宿 泊 »

7階から10階 (各部屋バス・トイレ付)

- ・洋 室 : 62室 定員78人
- ・和室ハリウッドツイン : 6室 定員12人
- ・和洋室デラックスルーム : 2室 定員 8人
- ・展望浴場 (7階)

※内装リニューアル

*平成31年 9階・10階客室

*令和4年 8階客室

*令和6年 7階和室のベッド化



県民交流センターの施設の概要

◀ 2 階 ▶

- ピアザホール：556m² シアター 426席 ※フラット使用可
- 大会議室：468m² スクール 216席
- 中小会議室
 - ・201会議室：70m² □の字 24席
 - ・202会議室：69m² スクール 24席
 - ・203会議室：123m² スクール 48席
 - ・204会議室：123m² スクール 48席
 - ・205会議室：97m² スクール 36席
 - ・206会議室：89m² スクール 36席
 - ・207会議室※：177m² スクール 81席
※2分割可



県民交流センターの施設の概要

« 3 階 »

○中小会議室

- ・ 301会議室 : 89m² スクール 30席
- ・ 302会議室 : 97m² □の字 36席
- ・ 303会議室 : 88m² □の字 36席
- ・ 304会議室 : 89m² スクール 36席
- ・ 305会議室 : 170m² スクール 72席
- ・ 特別会議室 : 77m² □の字 20席
- ・ 応接室 : 78m² □の字 14席
- ・ 和室 : 54m² 22畳
- ・ 茶室 : 37m² 10畳 + 4.5畳



自治研修センターの施設の概要

《 4階 》

- ・ 視聴覚教室：254m² 100名
- ・ 討議室 1～4：各39～53m² 各12～15名
- ・ 特別研修室：71m² 22名
- ・ 他、講師控え室、事務室等



《 5階 》

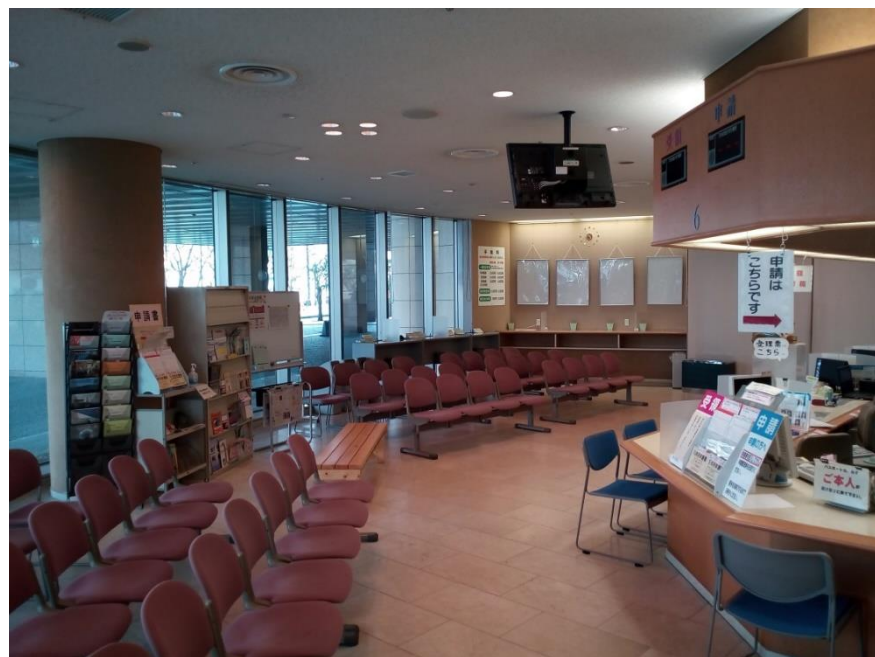
- ・ 演習室 1～5：各77～78m² 各20名
- ・ 研修室 1～4：各131～138m² 各50名
- ・ 図書室：192m²
- ・ 体育室：507m²
- ・ 他、更衣室等



パスポートセンターの施設の概要

《 1 階 》

- ・ 待合フロアー 147㎡
- ・ 発行窓口 30㎡
- ・ 事務室 92㎡
- ・ 他、応接室等



民間事業者の皆様との対話の目的について

- ピアザ淡海は、共済宿泊施設、自治研修施設、旅券発給施設、県民交流施設で構成される複合施設として運営をしていますが、社会情勢が変化する中で、公共機能の見直しが必要となっていることや、設備の老朽化への対応が課題となっています。
- これまでも施設の利活用等を検討するため、サウンディング市場調査を実施してきましたが、今回は、より民間活用の自由度を高め、賑わい・交流の拠点となる施設の整備・運営を目指すこととし、民間事業者と対話を行うことにより、その可能性や活用方法、さらには民間活用のための必要条件等を把握し、その結果を今後の「あり方方針」の検討に生かすことを目的とします。

☆ 「賑わい・交流の拠点」の展開イメージは以下のとおり

- * 隣接するびわ湖ホール、びわ湖コンベンションストリートなど、観光客やビジネス客が宿泊や会議で来訪して、賑わい・交流の輪が広がっている。
- * 近隣の世界遺産の比叡山延暦寺や、大河ドラマで人気の石山寺、さらには京都を訪れる観光客が、琵琶湖の景色を楽しみながら滞在している。
- * 賑わい・交流を感じながら、職員も自らを高めている。

事業の進め方について

- 「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」について、皆様からいただいたご意見を踏まえて、本年度に『ピアザ淡海のあり方方針』を策定し、来年度に事業者の募集をさせていただく予定です。

(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、必要な機能を必要な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。

前提条件

○賑わい・交流の拠点として活用いただくこと

琵琶湖畔の都心エリアに立地する特性を最大限に生かし、賑わい・交流の拠点として活用いただくこと。

○一部公共機能等を設置すること

■現行施設を活用する場合

施設	機能	現行面積(m ²)	必要面積(m ²)
ホテルピアザびわ湖	・職員の元気回復を図るための共済の宿泊施設、一般利用も可能	5,325	3,300
自治研修センター	・滋賀県と市町村職員研修センターで、それぞれ研修実施	4,587	2,400~3,200

※自治研修センターは、現行、4階と5階に位置するが、面積が確保される場合は、一つの階層に集約することも可能。
ホテルピアザびわ湖は、現行、共済組合の宿泊施設であるが、共済組合からの委託に限らず、ホテルの規模の変更等も含めて民間宿泊施設とすることなど、自由な提案を求める。

■現行施設の解体後に新施設を整備する場合

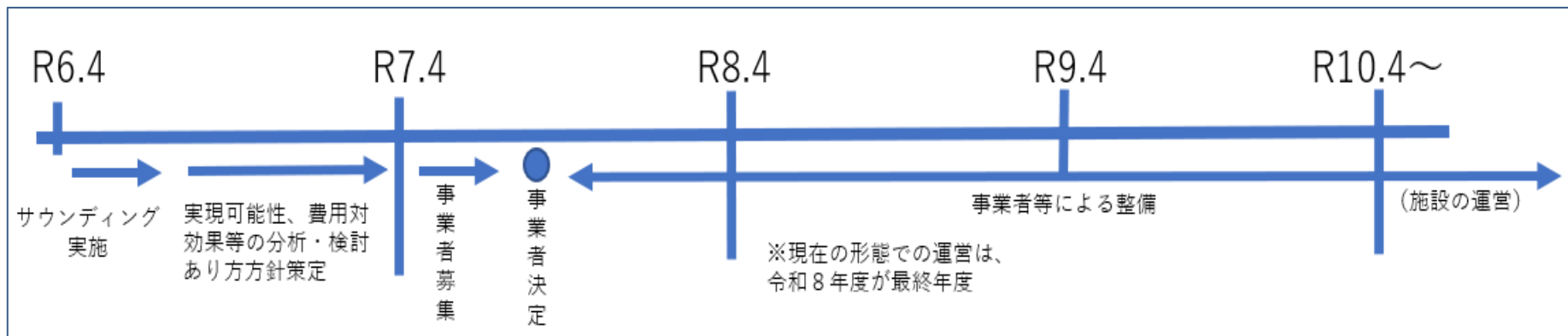
施設	機能	現行面積(m ²)	必要面積(m ²)
自治研修センター	・滋賀県と市町村職員研修センターで、それぞれ研修実施	4,587	2,300

※賑わい・交流の拠点として宿泊施設が考えられるが、その場合には、共済組合との連携の可能性を含めて、自由な提案を求める。

○土地は定期借地として滋賀県から賃借すること

今後の事業スケジュール

- 令和6年度
 - ・サウンディング市場調査 → 「ピアザ淡海あり方方針」策定
- 令和7年度
 - ・事業者募集・決定
- 令和8年度
 - ・事業者等による整備（現在の形態でのピアザ淡海の運営は当年度が最終年度）
- 令和9年度
 - ・事業者等による整備
- 令和10年度以降
 - ・事業者等による整備、（施設の運営）



民間事業者の皆様からご意見を聞かせていただきたい事項

- ピアザ淡海の立地について、どのようにとらえていますか。
- 事業への参画の可能性について
「現行施設利活用」と「新施設整備」の2つの内、どちらにご関心がありますか。
また、どのような事業を検討いただける可能性がありますか。
- 一部公共機能等を置くことについて、どのようにお考えですか。
- どのような条件があれば、本事業に参画いただけますか。
- 定期借地権について、どのようにお考えですか。

**ピアザ淡海の利活用に向けて、皆様のご提案や
ご意見をお待ちしております。**

(お問い合わせ先) 〒520-8577
滋賀県大津市京町四丁目1番1号
ピアザ淡海あり方検討会議事務局
(滋賀県総務部総務事務・厚生課)
担当：城戸（きど）・市川
TEL：077-528-3174
e-mail：kido-yukihiko@pref.shiga.lg.jp

