

## ピアザ淡海利活用事業に係るサウンディング市場調査の結果について

共済宿泊施設、県民交流施設、自治研修施設、旅券発行施設で構成される複合施設「ピアザ淡海」については、開業から25年が経過する中、今後の施設の利活用について検討を進めている。

今回、現行施設を利活用するケースだけでなく、解体して新施設を整備するケースも含めて、ピアザ淡海を賑わい・交流の施設とすることについて、その可能性、活用方法、必要条件等を把握するために、サウンディング市場調査を行ったところ、下記のとおり結果であった。

今後は、この結果を踏まえて利活用の方策を検討し、具体化を進めて行く。

### 記

#### 1 検討の実施主体

ピアザ淡海を区分所有する、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の4所有者で「ピアザ淡海あり方検討会議」を設置し、検討を進めている。

#### 2 サウンディング市場調査実施の経過等

令和6年7月26日に実施

国土交通省の官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム「サウンディング」に参加

#### 3 サウンディング市場調査の概要

##### (1) 前提条件等

- ・自治研修センターは現行の半分程度の規模とすること。
- ・県民交流センターは継続を前提としないこと。
- ・土地は定期借地とすること。
- ・民間活力を活用して、現行施設の利活用または新施設を整備を行うこと。
- ・公共施設等で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とし、宿泊施設部分については、借り受けや区分所有が難しい場合でも、共済組合員の何らか有利な利用等の連携を図ること。

##### (2) 主な意見

ア ピアザの立地について

\* ピアザ淡海の立地を評価する事業者が多かった。

- ・琵琶湖が目の前にあり、京都までのアクセスも便利。ポテンシャルは高い。
- ・最寄り駅からの距離は少しあるが、ロケーションは抜群。魅力を発信できる。
- ・近隣にホテルが集まっている地区であることに注目している。

#### イ 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・興味を持つ事業者の意見があった。
- ・ 現行施設の利活用に関心がある
- ・ 内装業を生業にしているので、その強みを生かして当該建物をリノベーションしたい。
- ・ 建て替えが前提。ホテルを運営するにしても、規模が小さい。

#### ウ 公共機能（自治研修センター）を設置することへの意見

- \* 公共機能を設置することについての否定的な意見はなかったが、民間の自由度を高めて欲しいとの意見や、建物内に複数の機能が入ることを懸念する意見はあった。
- ・ 公共施設が入居していても構わない。
- ・ 当社で全ての施設を活用することは困難なので、公共施設が入っていただく方がいい。
- ・ 公共機能は、なるべく少ない方が自由度が高くなるので、その方がいい。

#### エ 参画のための条件

- \* 税制面での優遇、設備投資への助成等、行政の支援を求める意見があった。
- ・ 建物修繕への補助、税制面での優遇、行政が主体となったキャンペーンなどを検討いただきたい。

#### オ 定期借地権

- \* なるべく長期間の契約を望む意見が多かった。

前提条件等を踏まえた提案もあったことから、さらに具体性や実現可能性等について調査し、その結果を参考にしながら方策の具体化を進め、令和6年度末までに「ピアザ淡海あり方方針」に取りまとめていく。