

ピアザ淡海のあり方方針



令和 7 年 3 月

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

〈目 次〉

あり方方針策定の趣旨	2
第1 ピアザ淡海の施設の概要	
1 施設の概要	2
2 施設の立地等	5
第2 ピアザ淡海あり方検討の経緯	6
第3 ピアザ淡海の総括	
1 本格化する老朽化対策の必要性	7
2 ホテルピアザびわ湖の現状と課題等	7
3 県民交流センターの現状と課題等	8
4 自治研修センターの現状と課題等	9
5 パスポートセンターの現状と課題等	10
第4 基本方針と目指す姿	
1 基本方針	10
2 目指す姿	11
3 検討の進め方	11
第5 サウンディング市場調査等の実施	
1 目的	11
2 調査内容	11
3 進め方	12
4 サウンディング市場調査等の結果	12
第6 事業展開の検討	
1 基本的な事業展開の整理	13
2 施設整備、施設運営、事業費等の観点からの整理	13
3 今後の事業展開の考え方	15
第7 事業スケジュール	16
(参考資料)	
1 国土交通省ブロックプラットフォーム サウンディング結果概要	18
2 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	19
3 淡海公民連携研究フォーラム 結果概要	20

あり方方針策定の趣旨

ピアザ淡海については、建設から 26 年が経過し、施設を取り巻く社会情勢が変化するとともに、今後は本格的に老朽化対策に取り組む必要性も生じてきています。そのような中で、令和元年度には、ピアザ淡海の区分所有者で構成する「ピアザ淡海あり方検討会議」を設置し、施設のあり方について検討を進めてきました。

この「ピアザ淡海のあり方方針」は、これまでの検討の結果を踏まえて、ピアザ淡海を民間活力を活用した賑わい・交流の施設とするための方針としてまとめたものです。

第 1 ピアザ淡海の施設の概要

1 施設の概要

(1) ピアザ淡海



ピアザ淡海は、県職員の共済組合宿泊施設、県内市町職員の共済組合宿泊施設、県職員の研修施設、市町職員の研修施設および県の旅券発給施設に、多目的会議室等を備えた県民交流施設を併設し、施設相互の有機的な利用を図る複合施設として、平成 11 年 4 月に開業した施設です。

- ・ 県が約 32 億円をかけて取得した土地に上記施設の所有者で約 125 億円をかけて建設
 - ・ 県と市町の共済組合宿泊施設「ホテルピアザびわ湖」、「県民交流センター」、県職員と市町職員の研修施設「自治研修センター」、「パスポートセンター」の 4 つの個別施設から構成
 - ・ 所有者で構成するピアザ淡海管理組合を設置し、共用部分を中心に施設の維持管理を行い、事業運営を含むその他業務は個別施設ごとに実施
 - ・ 6,049 ㎡の土地に、地下 1 階、地上 10 階建ての建物を建設。各所有者の専有面積の合計は 21,734 ㎡、共有部分は 3,607 ㎡、延べ床面積は 25,340 ㎡（ピロティ 1,058 ㎡を除く）
- ※面積等の表記については、四捨五入により合計不一致となっているものがある。

(2) ホテルピアザびわ湖



県職員の共済組合である地方職員共済組合滋賀県支部（以下「地共済」という。）と、市町職員の共済組合である滋賀県市町村職員共済組合（以下「市町村共済」という。）とで、職員の元気回復を図る宿泊施設としてホテルピアザびわ湖を共同設置・共同運営しています。

- ・開業後は、宿泊サービスや会食サービスに加えて、レストランやビアガーデン等の事業を実施。令和2年4月から令和5年9月までは、新型コロナウイルス感染症の宿泊療養施設として運営。令和6年2月のホテル再開後は、宿泊特化型ホテルとして運営中
- ・他の自治体職員だけでなく、一般利用者も対象にして収入を確保
- ・全体で約 32 億円をかけて建設。地共済と市町村共済の共同責任の考えから市町村共済が約 16 億円負担するとともに、地方公務員法第 42 条に基づいて県が一部を建設・所有し地共済に貸し付ける方式をとっており、県が約 13 億円、地共済が約 3 億円負担
- ・専有部分の面積の合計は 5,325 ㎡（全体（共用部分を除く。（以下同じ））の約 25%）

(3) 県民交流センター



県民交流センターは、県内のNPO法人などの市民活動団体等に活動場所を提供し、県民の自発的な活動を促進するために設置しました。

また、県の事業と密接な関わりを有する「公益財団法人滋賀県国際協会（以下「国際協会」という。）」と「公益財団法人淡海文化振興財団（以下「淡海文化振興財団」という。）」に使用を許可し、両団体が施設内で事業を行うことにより、県の役割を補完しています。

- ・ホール1室と大小会議室14室等から構成
- ・県内のNPO法人など市民活動団体の活動・交流の場としての利用を想定した施設ですが、一般利用者にも対象を拡げ、収入の確保に努めています。
- ・パスポートセンターと合わせて県が約59億円をかけて建設
- ・地下に駐車場を県が約12億円かけて整備し一体的に管理
- ・より効率的な運営を行うため、平成18年から指定管理者制度を導入
- ・専有部分の面積は7,963 m²で、地下駐車場3,321 m²を合わせて、合計11,283 m²（全体の約52%） ※四捨五入により合計不一致

（４）自治研修センター



地方公務員法に基づく県と市町の職員研修を実施するための施設として、県と公益財団法人滋賀県市町村振興協会（以下「市町村振興協会」という。）とで、自治研修センターを設置し、共同管理しています。

滋賀県政策研修センターにおいて県職員に対する研修を、また、市町村職員研修センターにおいて、市町職員に対する研修を実施しています。

- ・多人数の集合研修を行う視聴覚教室や中小の研修室等から構成
- ・県が約13億円、市町村振興協会が約9億円をかけて建設
- ・専有部分の面積の合計は4,587 m²（全体の約21%）

（５）パスポートセンター



県は、外務省の法定受託事務である旅券発給業務を行うため、パスポートセンターを設置しました。

- ・専有部分の面積 539 m²（全体の約 2 %）

（６）ピアザ淡海管理組合

ピアザ淡海管理組合は、区分所有者 4 団体（滋賀県、地共済、市町村共済、市町村振興協会）により設置されました。各団体からの負担金で共用部分を中心とする維持管理業務を行っていて、所有 4 団体は、専有面積に応じて議決権を有しています。

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	・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	5,324.57m ²	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	・外務省の法的受託事務である旅券発給	538.9m ²	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	7,962.62m ²	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	3,320.80m ²		12億円
自治研修センター	・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	4,586.83m ²	滋賀県 人事課	13億円
			市町村振興協会	9億円
土地		6,048.97m ²	滋賀県 県民活動生活課	32億円

（フロア構成）

10階 ～ 8 階	ホテル客室		体育室	ピアザホール
7階	ホテル客室、屋上ビアガーデン、展望風呂			
6 階	ホテル宴会場、式場、待合室等			
5 階	自治研修センター			
4階				
3 階	中小会議室、特別会議室 応接室、和室・茶室		大会議室	
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（有料 77台）			パスポートセンター

2 施設の立地等

施設は、琵琶湖湖畔に位置し、周辺にはホテル、商業施設、中高層マンション、公共施設等が立ち並ぶ商業地域に立地しています。

また、土地利用上の制約等は、次のとおりです。

1.土地概要		宅地/1筆（びわ湖ホール駐車場を除く）			
地目/筆数		6,048.97㎡（実測）	3.交通接近条件	JR東海道本線	膳所駅
地積		約90m / 約70m		JR東海道本線	北方
間口/奥行		約90m / 約70m			約1,200 m
形状		ほぼ整形			約1,600 m
権利の態様		所有権	4.街路条件		
持分割合		100%	北側	約 8.6 m	市道
借地権の有無		無	西側	約 8.0 m	市道
地代		無	東側	約 8.0 m	市道
高低差		無	都市計画道路の有無	無	
固定資産税路線価		175,000 円/㎡	特記事項	無	
その他		無			
2.行政的条件		5.環境条件			
都市計画		都市計画区域	供給処理施設	上水道：有	下水道：有
用途地域		商業地域	嫌悪施設	無	ガス：有
容積率（指定）		400%	隣接他の状況	びわ湖ホールの立体駐車場	
建蔽率（指定）		80%	その他	特に無	
防火規制		無			
高度規制		第7種高度地区			
日影規制		無			
地区計画		無			
その他の規制		景観計画区域（市街地水辺景観区）			

第2 ピアザ淡海あり方検討の経緯

ピアザ淡海のあり方検討については、令和元年度に、ピアザ淡海あり方検討会議を設置し、1回目のサウンディング市場調査を実施したところ、施設の一体的な運営に興味があるとの意見が多くあったことを踏まえ、令和2年度には、民間による一体的運営で事業者を募る場合とピアザ淡海を廃止する場合の2つの選択肢を深掘りして選択するという「ピアザ淡海利活用方針」を策定しました。

それを受けて令和3年度には、2回目のサウンディング市場調査を実施し、現行施設の一体的な維持・管理、運営等について、民間活力の活用の可能性を探りましたが、結果としては、改修費等を負担してまで経営に参画を希望する事業者はありませんでした。

そこで、令和5年度には、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提案を、改めてサウンディング市場調査を実施して求めるという「ピアザ淡海のあり方検討の進め方」をピアザ淡海あり方検討会議で合意しました。

時期	項目
令和元．5	ピアザ淡海のあり方検討会議設置
令和元．10	サウンディング市場調査実施（一定の公共負担での一体的運営に興味がある5者）
令和2．9	「ピアザ淡海利活用方針」を策定 一体的運営と廃止を深掘りして長短を見極め選択 ・ホテルと県民交流センターは、民間活力活用で費用対効果を維持できる方策を模索し、困難なら廃止 ・自治研修センターとパスポートセンターは、現在地での事業継続を優先するが、全体最適の観点から移転も検討
令和3．11 ～4．3	サウンディング市場調査実施（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。）

令和 5. 12	「ピアザ淡海のあり方検討の進め方」を策定 ・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提案を求めることとし、民間活力による現行施設利活用の場合と、民間活力による新施設整備の場合について、次年度に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

1 本格化する老朽化対策の必要性

建設から 26 年が経過し、今後、老朽化対策に本格的に取り組む必要性が生じてきています。

多くの設備が耐用年数を経過しており、保守点検や修繕を実施しながら予防保全を行っているものの、故障等により円滑な施設運営に支障をきたす可能性が高まってきていることから、大規模修繕や改修などの対策を検討する必要があります。

2 ホテルピアザびわ湖の現状と課題等

(1) 現状

ホテルピアザびわ湖の開業時は、婚礼部門を中心に好調であり、計画を上回る営業収入がありました。その後は、宿泊利用者は増加傾向にあるものの、景気悪化の影響等により、特に婚礼と会食部門で大幅に収入が減少しました。インターネット予約の推進や人件費の抑制等に努めましたが、平成 26 年度には、営業収入が落ち込み資金不足の事態となり、地共済と市町村共済で赤字繰入を行いました。その後も厳しい経営状況は続き、累積の繰入額は令和元年度末で約 2.7 億円となりました。

令和 2 年度から 5 年度上半期にかけては、県からの要請により新型コロナウイルス感染症の軽症者等の宿泊療養施設として運営しており、通常のホテルとしての運営は行っていません。なお、令和 6 年 2 月には、宿泊部門に人材と経費を集中させた宿泊特化型ホテルとして営業を再開しています。

再開後は、宿泊需要に合わせた宿泊料金の弾力的運用を行うなど、客単価や利用率の向上により、収益の改善も見られるところです。

項目（千円）	H11	H26	R1	R2	R3	R4	R5
宿泊収入	183,453	159,586	169,597	3,277	0	0	19,031
会食収入	237,966	116,216	86,078	178	0	0	0
婚礼収入	447,314	8,357	0	0	0	0	0
営業収入合計	1,032,460	353,436	312,625	231,900	201,893	153,298	112,240
償却前営業損益	135,059	△ 10,844	△ 29,646	34,501	75,615	45,635	△ 14,172
赤字繰入	—	30,887	28,364	—	—	—	—

(2) 課題認識と対応等

設立当初は、独立採算で運営し老朽化対策費も積み立てる計画でしたが、会食や婚礼など

の部門の落ち込みが激しく収益構造が悪化しました。

組合員の利用状況から、地共済と市町村共済では、組合員にとって有効な事業の一つであると認識していますが、両共済組合からの繰入に頼る時期もありました。

今後も共済組合による独立採算での経営は困難であると考えられることから、民間活力を活用して、どのような形にしていくのが良いのかを考えていく必要があります。

3 県民交流センターの現状と課題等

(1) 現状

県民交流センターは、指定管理者制度を導入しており、指定管理者の経営努力などにより、新型コロナウイルス感染症による影響が生じるまでの利用率は60%前後で推移しており、開設当初見込みの55%を上回っていました。しかし、令和元年度から令和5年度においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、利用料収入、利用団体数は減少しています。

また、利用団体における県内団体の利用割合が減少するとともに、行政・非営利団体の利用割合が減少傾向にあります。市民活動団体や中間支援組織のニーズを把握するために、ヒアリングを行いました。その結果を踏まえ、市民活動団体等への支援は引き続き必要ですが、県内各地域に会議室等が整備されており、活動場所としての大規模な会議室の提供までを求められている状況ではないと認識しています。

また、淡海文化振興財団が施設内に淡海ネットワークセンターを設置し、相談や情報提供、講座開催などのNPO法人等に対する活動支援を行っています。

利用率の推移		県内団体	県外団体
		うち大津市内団体	
H18（指定管理導入）	78.3%	－	21.7%
H21（公の施設見直し）	85.0%	－	15.0%
R元年度	70.2%	49.4%	29.8%
R2年度	62.4%	42.1%	37.6%
R3年度	61.4%	47.3%	38.6%
R4年度	61.9%	48.0%	38.1%
R5年度	62.5%	49.2%	37.5%

利用団体数の推移	利用団体数	行政・非営利団体数	営利団体数
H18（指定管理導入）	2,876	2,049（71.2%）	827（28.8%）
H21（公の施設見直し）	2,684	1,971（73.4%）	713（26.6%）
R元年度	3,571	2,273（63.7%）	1,298（36.3%）
R2年度	708	406（57.3%）	302（42.7%）
R3年度	1,792	1,080（60.3%）	712（39.7%）
R4年度	2,107	1,077（51.1%）	1,030（48.9%）
R5年度	2,701	1,487（55.1%）	1,214（44.9%）

	利用料収入 (千円)	利用率
施設開設当初見込	72,000	55.0%
平成11年度（供用開始）	77,591	43.0%
平成18年度（指定管理導入）	65,952	48.0%
平成21年度（公の施設見直し）	76,222	47.0%
平成28年度	94,362	59.5%
平成29年度	103,262	61.6%
平成30年度	98,155	60.2%
令和元年度	96,300	57.7%
令和２年度	16,230	22.2%
令和３年度	43,859	30.7%
令和４年度	51,721	35.9%
令和５年度	73,577	46.0%

（２）課題認識と対応等

県内のＮＰＯ法人等の市民活動団体等への活動場所の提供とともに、淡海文化振興財団によるＮＰＯ法人等の活動支援により、市民活動の活性化につなげることができたと評価しています。

他方、使用状況やヒアリング結果から、市民活動団体の活動促進の必要性に変わりはないものの、活動場所を確保していく必要性は開設時と比較すると低下していると考えています。

こうしたニーズの変化への対応や老朽化対策費の見通しが立っていないこと等の課題があるために、現行形態での運営を廃止することもやむを得ないと考えています。

４ 自治研修センターの現状と課題等

（１）現状

自治研修センターは、滋賀県政策研修センターと市町村職員研修センターで構成され、地方公務員法に基づき、それぞれが行政ニーズに対応するため、職員の知識や技能の修得および職員の資質向上に向けた職員研修を行っています。研修の企画運営はセンターそれぞれで行っていますが、連携した研修も実施しています。

受講者数（人）	R元年度	R２年度	R３年度	R４年度	R５年度
県職員	5,935	5,418	4,666	5,560	6,212
市町職員	6,950	3,809	6,234	7,302	7,908

施設の利用状況については、多人数の集合研修で用いる視聴覚教室は７割弱の利用率ですが、利用率が１割に満たない研修室もあります。

(令和5年度 稼働率実績)

視聴覚教室	研修室 1	研修室 2	研修室 3	研修室 4	演習室 1	演習室 2	演習室 3
69.5%	35.8%	39.1%	28.8%	25.5%	17.7%	11.5%	8.6%
演習室 4	演習室 5	討議室 1	討議室 2	討議室 3	討議室 4	特別研修室	体育室
6.6%	4.1%	18.9%	4.1%	18.1%	3.7%	1.6%	1.2%

(2) 課題認識と対応等

職員研修は、講義を直接受け質疑応答し、受講者が同じ空間で理解を深め、相互に議論を行う集合型研修が効果的であり、中心になるものと考えています。

そして、このような研修を安定して実施するためには専用の施設が必要であり、利便性と効率的な施設運営、連携した研修の実施などの面から、引き続き現在地で県・市町施設を共同で利用する形態が望ましいと考えています。

一方で、利用率の低い研修室等が多くあることから、必要な施設面積を精査し、一層の効率化を図る必要があります。

5 パスポートセンターの現状と課題等

(1) 現状

外務省の法定受託事務の旅券発給事務を行っており、安定的にサービスを提供することができています。

項目	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
旅券交付数(件)	49,622	6,393	5,085	17,408	42,395

また、国際協会がピアザ淡海内に事務所を置き、相談や情報提供など、国際交流や多文化共生を推進するための活動を行っています。

(2) 課題認識と対応等

県民の利便性向上と、海外の健康危機管理事案等の効果的な発信の観点から、令和9年4月以降に、医療福祉拠点（(仮称) 第二大津合同庁舎）に移転する予定です。

第4 基本方針と目指す姿

1 基本方針

次の基本方針のもとで、施設の利活用を図ることとします。

○賑わい・交流の施設として活用

琵琶湖畔の都心エリアに立地する特性を生かし、これまでのピアザ淡海の役割も踏まえ、滞在して交流できる賑わい・交流の施設として活用します。

○民間活力の活用を追求

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る事業展開を図っていただ

くなど、民間活力の活用を追求します。

2 目指す姿

ピアザ淡海については、賑わい・交流の施設として、次のような姿を目指します。

○琵琶湖畔の都心エリアに立地し、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、なぎさ公園、令和9年に開館を目指している（仮称）新・琵琶湖文化館などと連携しながら、観光客やビジネス客が宿泊や会議で来訪して、賑わいや交流の輪が広がっている。

○近隣に位置する比叡山延暦寺や三井寺、石山寺などの観光スポットや京都を訪れる観光客が、眼下に広がる美しい琵琶湖の景色を楽しみながら、周遊の拠点として滞在して賑わっている。

○県・市町の職員も、賑わいや交流を感じながら自らを高め、更なる交流を生み出している。

3 検討の進め方

これまでの現行施設の一体的運営を前提とするのではなく、より民間の自由度の高い、公共の所有に捉われない形で、改めてサウンディング市場調査を実施して事業者から提案を求め、その結果を踏まえてピアザ淡海のあり方方針を策定することとしました。

また、今回はピアザ淡海の公共機能を見直し、今後の各施設の機能や規模を整理して明確に示した上で、現行施設を利活用する場合だけでなく、現行施設の廃止・解体後に新施設を整備する場合についても提案を求め検討することとしました。

第5 サウンディング市場調査等の実施

1 目的

ピアザ淡海を賑わい・交流の施設として、民間活力により利活用する可能性・活用方法・必要条件等を、サウンディング市場調査（国土交通省ブロックプラットフォーム、県有資産活用のひろば等）で把握し、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て実施しました。

2 調査内容

（1）前提条件

- 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て、賑わい・交流の施設として活用いただくこと。
- 自治研修センターは、現行の半分程度の規模に縮小して設置すること。
- 県民交流センターは継続を前提としないこと。
- 土地は定期借地として滋賀県から賃借すること。

（2）事業手法

- 民間活力により、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。

- 宿泊施設については、共済組合による借り受けや区分所有が難しい場合でも、民間宿泊施設として、共済組合員の何らかの利便な利用等の連携を図ること。
- 公共施設以外の部分については、事業者で創意工夫して、賑わい・交流に資する事業を実施すること。

3 進め方

民間事業者へのピアザ淡海利活用事業の周知を図り、全国の多くの事業者から有益な提案を受けるために、国土交通省のブロックサウンディングに参加するとともに、本県の県有資産活用のひろばを活用したパートナーとのヒアリングや、淡海公民連携研究フォーラムでの情報交換などを行いました。

その中で、本事業に対して参入を検討する民間事業者に対しては、決算書等のより詳細な情報を開示し、個別ヒアリング等を行った後、質問票によるアンケート調査を実施しました。

4 サウンディング市場調査等の結果

ア サウンディング市場調査等および個別ヒアリングでの意見

事業への興味の有無や参画の可能性について、主に、次のような意見をいただきました。

<国土交通省ブロックサウンディング 令和6年7月26日（オンライン集合形式）>

8者の事業者に参加いただき、ピアザ淡海の立地を評価する事業者が多く、現行施設の利活用と新施設整備の両方に対して、興味を持つ事業者の意見がありました。

また、公共機能（自治研修センター）を設置することについて、否定的な意見はありませんでしたが、民間の自由度を高めることを求める意見がありました。

※詳細については、参考資料の「国土交通省ブロックプラットフォーム サウンディング結果概要」のとおり

<県有資産活用のひろば 令和6年8月16日～30日（ピアザ淡海にて個別ヒアリング）>

5者の事業者に参加いただき、ピアザ淡海からの眺望やロケーションを評価する意見があり、現行施設の利活用と新施設整備の両方に対して、興味を持つ事業者の意見がありました。

また、公共機能を設置することについて、長期利用される可能性を歓迎する意見がある一方で、公共施設が入居することによる運営の難しさを指摘する意見もありました。

※詳細については、参考資料の「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」のとおり

<淡海公民連携研究フォーラム 令和6年8月22日>

PPP／PFIの最新動向、先進地事例、県内の整備・運営検討事例をテーマとする本フォーラムにおいて、ピアザ淡海利活用事業を紹介しました。

※詳細については、参考資料の「淡海公民連携研究フォーラム 結果概要」のとおり。

イ 質問票による調査での意見

サウンディング市場調査後には、個別ヒアリングを行い、事業への参入を検討する事業者

対して意向調査を実施してご意見をいただきました。その中には、実現可能性のある具体的な提案もありました。

＜意見のポイント＞

- ・琵琶湖畔の立地を高く評価しており、ホテルを中心とした事業展開が考えられること。
- ・建物の取得については、一部ではなく全部取得を希望すること。
- ・土地については、売却または普通借地が望ましいが、借地期間を長期間とするなど、条件次第では定期借地でも可能であること。
- ・公共施設については、区分所有ではなく、賃借で入居されることを希望すること。
- ・宿泊施設は民間施設として、経営上の観点から規模を拡大し、また、共済組合と連携を図る意向であること。
- ・可能な範囲での早期の建物の引渡しを希望すること。

第6 事業展開の検討

サウンディング市場調査等の結果および個別ヒアリングでのご意見を踏まえて、以下のとおりピアザ淡海の利活用の事業展開について検討しました。

1 基本的な事業展開の整理

（１）現行施設の利活用

現行施設利活用と新施設整備の２つの場合について検討しましたが、次の理由から、現行施設の利活用という形で事業を進めることが適当であると考えられます。

- ・建築後 26 年を経過したばかりの施設の解体について、県民等の理解を得ることは難しいこと。
- ・サウンディング市場調査後に実施した個別ヒアリング等の時点では、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こと。

（２）賃借での公共施設の設置

現行施設の利活用において、公共施設を区分所有する場合と賃借する場合について検討しましたが、次の理由から、賃借する形で事業を進めることが適当であると考えられます。

- ・区分所有権を取得する場合、民間事業者の改修工事後の初期経費が多額になることが見込まれるとともに、民間事業者と調整しながら施設の維持管理を行い、将来的には老朽化対策や解体の経費も必要になること。
- ・サウンディング市場調査等で、公共が建物の一部を区分所有する形での事業に、具体的で実現性のある提案をした事業者はなかったこと。

2 施設整備、施設運営、事業費等の観点からの整理

現行施設を利活用し、公共施設を賃借で設置する場合について、施設整備、施設運営、事業費等の３つの観点から、課題等の整理を行いました。

(1) 施設整備の観点からの課題等の整理

施設整備にかかわる事項の状況や、事業展開における課題等の整理を行いました。

【自治研修センター】

現行施設利活用（賃借）	（参考）現行
・適正な賃借条件を定める必要がある。	・建設から 26 年が経過し、今後、本格的に老朽化対策に取り組む必要が生じてきている。

【ホテルピアザびわ湖】

民間施設との連携※	現行施設利活用（賃借）	（参考）現行
・民間事業者と共済組合で、可能な連携内容を定める必要がある。	・採算面からはホテルの規模拡大が必要であるが、国は施設の新築・増築を認めない方針であり、共済組合の宿泊施設とすることは難しい。 ・サウンディング市場調査等において、具体的で実現性のある、賃借での設置の提案は無かった。	・建設から 26 年が経過し、今後、老朽化対策に本格的に取り組む必要性が生じてきている。

※共済組合の施設とすることが難しい場合における民間施設と共済組合の連携を検討

(2) 施設運営の観点からの課題等の整理

施設運営にかかわる事項の状況や、事業展開における課題等の整理を行いました。

【自治研修センター】

現行施設利活用（賃借）	（参考）現行
・将来にわたり適正な賃借条件で運営を継続する必要がある。	・設備が老朽化する中で、予防保全を行っているが、故障等により施設運営に支障をきたす可能性が高まってきている。

【ホテルピアザびわ湖】

民間施設との連携	現行施設利活用（賃借）	（参考）現行
・民間事業者と共済組合との連携を進めていくことが必要である。	・共済宿泊施設の整備自体が難しく、施設運営に至ることは困難である。	・設備が老朽化する中で、予防保全を行っているが、故障等により施設運営に支障をきたす可能性が高まってきている。

(3) 事業費等の観点からの整理

施設の整備や運営等における事業費等の見込や、事業展開における課題等の整理を行いました。

【自治研修センター】

現行施設利活用（賃借）	（参考）現行
・現行の運営を継続する場合に必要な老朽化対策実施に係る多額の支出は不要となる。 ・施設の規模を半分程度に縮小することにより、現行経営を継続する場合に比べて、大幅な事業費の節減が見込まれる。 ・現行施設の建物全体の売却額から、その構成比率に応じた売却収入が見込まれる。	・今後、多額の老朽化対策費および運営経費を要する。

【ホテルピアザびわ湖】

民間施設との連携※	現行施設利活用（賃借）	（参考）現行
・現行の経営を継続する場合に必要な老朽化対策の実施に係る多額の支出を抑えることができる。 ・共済組合で宿泊助成を行う場合には、その事業費が必要になる。 ・現行施設の建物全体の売却額から、その構成比率に応じた売却収入が見込まれる。	・宿泊施設を同規模で賃借した場合に必要な老朽化対策に係る多額の支出は不要となるが、賃借料等の多額の経費を要することが予想される。	・今後、多額の老朽化対策費および運営経費を要する。

3 今後の事業展開の考え方

以上の検討を踏まえて、今後のピアザ淡海を利活用する事業については、以下のように展開していくことが適当であると考えます。

- ピアザ淡海の今後のあり方としては、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こととします。
- 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る事業展開を図っていただくこととします。
- 県有地である土地については定期借地権を設定し、大津市の都市計画マスタープランでも当該地域で目指されている賑わいや交流に資する用途で使用されるよう、県が関わり続けて活用いただくこととします。
- 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、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します。また、宿泊施設については共済組合との連携を図ることとします。
- 自治研修センターについては、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て事業費の節減を図りながら賃借し、現在と同様、県と市町が共同で効率的に運営することとします。
- 県民交流センターについては廃止することとします。
- 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)に移転する予定です。

- 今後は売却等の準備を進め、公募により事業者決定した後は、速やかに必要な手続きを行ったうえで、民間事業者へ建物を引き渡すこととします。なお、令和8年度末までの一定期間の継続使用が必要な一部の施設については、民間事業者から賃借することにより継続使用を行うこととします。

(将来のイメージ)

民間事業者の柔軟な発想やノウハウを生かして、以下のような形で利活用されることを想定しています。

10階 ～ 8 階	ホテル等		テナント等 (体育室)	会議室等 (ホール)
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		
4階	ホテル、テナント等			
3 階	ホテル、会議室、テナント等		会議室、テナント等 (大会議室)	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。

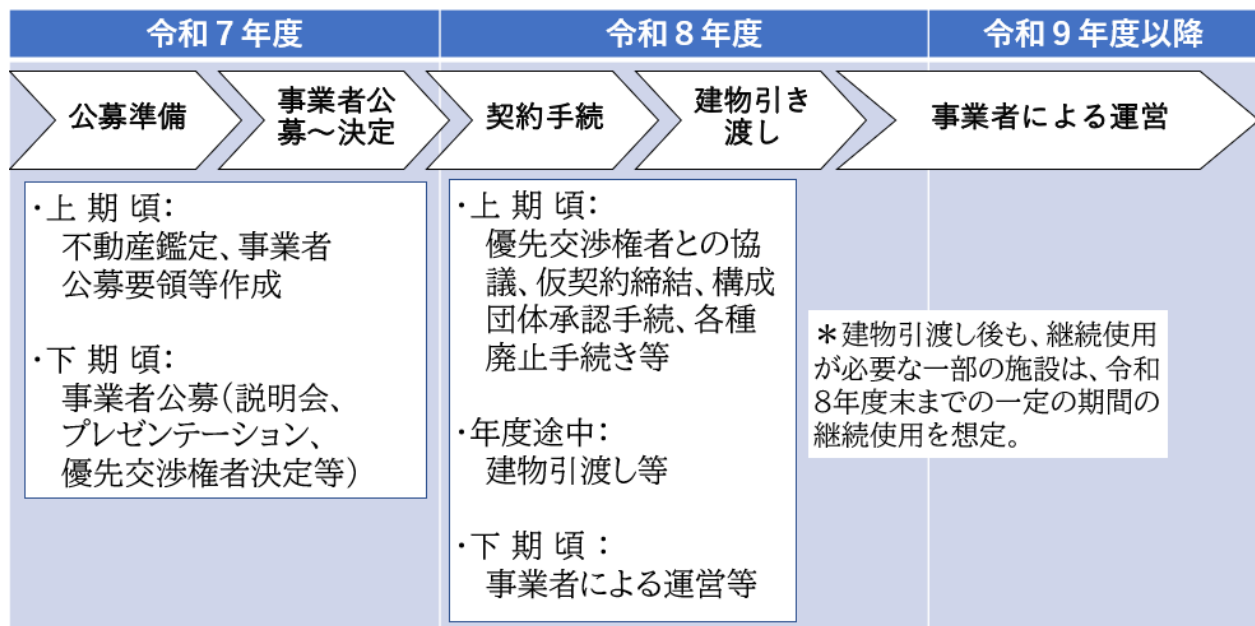
※自治研修センターの位置(階層等)は未定です。

- 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(飲食店、ショップ、文化・エンターテインメント、ワークスペース、スポーツ・レクリエーション等)のご利用を想定しています。
- 風俗営業や騒音等により近隣環境を損なうと危惧される用途や住居は想定していません。

第7 事業スケジュール

事業実施スケジュールは、以下のとおり予定しています。

- 令和7年度
- ・上期頃：不動産鑑定、事業者公募要領作成
 - ・下期頃：事業者公募(説明会、現地見学、プレゼンテーション、優先交渉権者の決定等)
- 令和8年度
- ・上期頃：優先交渉権者との協議・調整、仮契約等の締結、構成団体における手続
賃貸借契約の締結、廃止対象施設における各種手続き 等
 - ・年度途中：建物引渡し・賃貸借の開始 等
 - ・下期頃：事業者等による改修工事等の整備・運営
- 令和9年度以降
- ・事業者による施設の運営



参考

国土交通省ブロックプラットフォーム サウンディング結果概要

案件（事業）名	ピアザ淡海利活用事業
サウンディング実施日	令和6年7月26日（金）9：50～10：50
参加事業者数	8者
サウンディングの目的	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	
ピアザの立地について	*ピアザ淡海の立地を評価する事業所が多かった。 ・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。 ・プリンスホテル、琵琶湖ホテルなどのホテル群が集まっている地区であることに注目している。
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。 ・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。 ・新設整備の方が、可能性が高い。リノベーションよりも現実的。賑わい・交流の拠点となるなら、観光関係の施設がいい。 ・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。
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があった。 ・公共機能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。
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。
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。 ・なるべく長期で

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

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）
参加事業者数	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。 ・新設するにはコストがかかるので、現行施設を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当社が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、公共機能とは動線を完全に分けるべき、公共機能が入っていると運営がしにくい等の意見が見られた。 ・公共機能があれば、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。 ・公共機能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。

淡海公民連携研究フォーラム結果概要

案件（事業）名	ピアザ淡海利活用事業															
開催日	令和6年8月22日（木）															
参加事業者数	69者 翌日8月23日の県有資産活用のひろばヒアリング事業者も参加															
参加目的	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、PPP／PFIについての最新の動向や、他府県の先進地事例や県内のPPP／PFI手法を活用した整備・運営検討事例を把握するため参加した。															
結 果 概 要																
基調講演	PPP／PFI 関連施策の最新の動向等について 国土交通省総合政策局社会資本整備政策課 企画専門官															
PPP／PFI 事業事例	北条まちづくりプロジェクトについて 大阪府大東市政策推進部公民連携推進室 室長兼課長															
県内の案件紹介	<table><tr><td>滋賀県希望が丘文化公園活性化事業</td><td>県文化芸術振興課</td></tr><tr><td>滋賀県衛生科学センター整備事業</td><td>県健康危機管理課</td></tr><tr><td>ピアザ淡海利活用事業</td><td>県総務事務・厚生課</td></tr><tr><td>公営住宅建て替え事業</td><td>草津市市営住宅課</td></tr><tr><td>県営住宅指定管理</td><td>県住宅課</td></tr><tr><td>奥びわ湖スポーツの森指定管理</td><td>県都市計画課</td></tr><tr><td>東北部工業技術センター未利用資産</td><td>県イノベーション推進課</td></tr></table>		滋賀県希望が丘文化公園活性化事業	県文化芸術振興課	滋賀県衛生科学センター整備事業	県健康危機管理課	ピアザ淡海利活用事業	県総務事務・厚生課	公営住宅建て替え事業	草津市市営住宅課	県営住宅指定管理	県住宅課	奥びわ湖スポーツの森指定管理	県都市計画課	東北部工業技術センター未利用資産	県イノベーション推進課
滋賀県希望が丘文化公園活性化事業	県文化芸術振興課															
滋賀県衛生科学センター整備事業	県健康危機管理課															
ピアザ淡海利活用事業	県総務事務・厚生課															
公営住宅建て替え事業	草津市市営住宅課															
県営住宅指定管理	県住宅課															
奥びわ湖スポーツの森指定管理	県都市計画課															
東北部工業技術センター未利用資産	県イノベーション推進課															