

ピアザ淡海のあり方方針(骨子)について

1 策定の趣旨

ピアザ淡海については、建設から約25年が経過し、社会情勢が変化する中で、将来、老朽化対策に本格的に取り組む必要性も生じてきたため、令和元年度に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、そのあり方について検討を進めてきました。

そのような中で、昨年の夏には、ピアザ淡海を構成する施設の機能や規模を見直した上で、民間事業者に対してサウンディング市場調査等を実施しました。その結果を踏まえて、ピアザ淡海を民間活力による賑わい・交流の施設とすることを実現するための計画として、ピアザ淡海あり方方針を策定します。

2 今後の予定

令和6年度

3月 ピアザ淡海あり方検討会議にて、「ピアザ淡海あり方方針」策定

令和7年度

5月 一斉常任委員会にて、「ピアザ淡海あり方方針」報告

ピアザ淡海のあり方方針(骨子)

令和6年12月19日
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

ピアザ淡海は、滋賀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、多目的会議室や国際会議室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ある。

施設	機能
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

時期	項目
R元. 5	ピアザ淡海あり方検討会議設置
R元.10	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。
R2.9	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するというもの ・ホテルと県民交流センターは民間活力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
R3.11 ～4.3	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無かった。
R5.12	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

○本格化する老朽化対策の必要性

建設から約25年が経過し、老朽化対策に本格的に取り組む必要性が生じてきており、今後、公共の経営を継続した場合には、多額の老朽化対策費および運営経費が必要となる。

○各施設の課題認識と対応等

ホテルピアザびわ湖	・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あったが、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た。 ・組合員の利用状況から、地方職員共済組合と市町村職員共済組合では、組合員にとって有効な事業の一つであると認識しているが、両共済組合からの繰入に頼る時期もあった。 ・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けるか良いのかを考えていく必要がある。
県民交流センター	・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る。 ・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る。 ・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る。
自治研修センター	・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る。 ・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る。 ・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る。
パスポートセンター	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)に移転する予定である。

第4 ピアザ淡海の基本方針と目指す姿

<基本方針>

- 賑わい・交流の施設として活用
琵琶湖畔の立地を生かした、賑わい・交流の施設
- 民間活力の活用を追求
民間の柔軟な発想やノウハウを生かした事業展開

<目指す姿>

- ピアザ淡海について、次のような姿を目指すこととする。
- 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。
 - 観光客が、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・交流を感じながら自らを高め、さらなる交流を生み出している。

<検討の進め方>

- 民間の自由度の高い、公共の所有に捉われない形で、事業者から提案を求め、ピアザ淡海のあり方方針に反映させる。
- 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示して、サウンディング市場調査を実施する。
- 現行施設利活用の場合と新施設整備の場合についても検討する。

第5 サウンディング市場調査等の実施

<目的> ピアザ淡海を賑わい・交流の施設として利活用する可能性・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、今後の「あり方方針」の検討に生かす。

<前提条件> ・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。

<事業手法> ・民間活力を活用して、現行施設の利活用または新施設の整備を行うこと。

・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の利活用等の連携を図ること。

【国土交通省ブロックプラットフォームの結果(8者参加)】

・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、興味を持つ事業者の意見があった。

・公共施設(自治研修センターをいう。以下同じ)を設置することについて、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の結果(5者参加)】

・ピアザ淡海の眺望やロケーションを評価する意見があった。

・現行施設の利活用と新施設整備の両方に対して、興味を持つ事業者の意見があった。

・公共施設を設置することについて、長期利用を評価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った。

【質問票による調査での意見】

※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でも可能である。

・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

<基本的な事業展開の整理>

○現行施設利活用が、次の理由から適当と考えられる。

・建設後約25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。

<施設整備の観点からの課題等の整理>

○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。	建設から約25年経過。今後、本格的な老朽化対策の取組が必要。

○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。	規模拡大が必要であるが、国は施設の新築・増築を認めておらず、共済組合の施設とすることは難しい。	上記の自治研修センターと同じ
	具体的で実現性のある、賃借での設置の提案は無かった。	

※共済組合の施設とすることが難しい場合に民間施設と共済組合の連携を検討

<施設運営の観点からの課題等の整理>

○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、故障等による施設運営支障の可能性が高まっている。

○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	共済宿泊施設の整備自体が難しい。	上記の自治研修センターと同じ

<事業費等の観点からの整理>

○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時の多額の支出は不要となる。	今後、多額の老朽化対策費および運営経費を要する。
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。	

○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時の多額の支出を抑えることができる。	宿泊施設を同規模で賃借した場合でも、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。
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。		

<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する。

・土地は定期借地権を設定し、県が関わり続けて活用する。

・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た上で、賃借して運営する。

・宿泊施設は民間施設とし、共済組合との連携を図る。

・県民交流センターは廃止する。

第7 事業スケジュール

R7 不動産鑑定、事業者公募準備
→ 事業者公募・決定

R8 年度途中、建物引き渡し
→ 事業者による改修工事
→ 運営

R7.4 不動産鑑定
R8.4 事業者者決定
R9.4 事業者による整備・運営

※建物引き渡し後も、一部必要部分については、令和8年度中の使用継続を想定