

# ピアザ淡海のあり方 検討について



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、活力いっぱい

## ○真ん中「滋賀県」

- ・日本の真ん中に位置
- ・中部圏と近畿圏の真ん中
- ・県の真ん中に琵琶湖（県土の1/6）

[統計でわかる滋賀2019/滋賀県]

## ○1%「滋賀県」

- ・県土は4,017km<sup>2</sup>で、国土の約1%
- ・人口は1,412,528人で、全国の約1%

[統計でわかる滋賀2019/滋賀県]

[人口推計 H29.10.1/総務省]



## ○活力いっぱい滋賀県

- ・平均年齢44.5歳 全国3位の若さ [平成27年国勢調査/総務省]
- ・年少人口割合14.1% 全国2位の高さ [平成29年人口推計年報/総務省]
- ・平均寿命 男性 81.78歳 **全国1位** [平成27年都道府県別生命表/厚生労働省]  
女性 87.57歳 全国4位 [平成27年都道府県別生命表/厚生労働省]
- ・健康寿命 男性 73.0 歳 **全国1位** [平成29年7月 東京大学大学院研究結果]  
女性 77.5 歳 **全国1位** [平成29年7月 東京大学大学院研究結果]

# 交通のアクセスは良好です。



(出典：西日本高速道路株式会社ホームページ)

- 高速道路の整備が進んでいます。
- またJR東海道本線が通り、特に京阪神へのアクセスは良好  
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

# 滋賀県の経済は工業が盛んです。

- 一人あたり県民所得 306万円 全国12位 [県民経済計算H27/内閣府]
- 製造品出荷額等 (従業者4人以上) 7兆2,973億円 全国15位 [工業統計調査H29/経済産業省]
- 県内総生産に占める製造業の割合 41.1% **全国1位** [平成27年度県民経済計算/内閣府]
- 1 製造事業所あたりの付加価値額 10.18億円で 全国2位  
[平成29年工業統計調査/経済産業省]
- 年間商品販売額 (卸売・小売業) 2兆6,823億円 全国35位  
[平成28年経済センサス-活動調査/総務省・経済産業省]
- 農業産出額 636億円 全国41位 [生産農業所得統計H28/農林水産省]

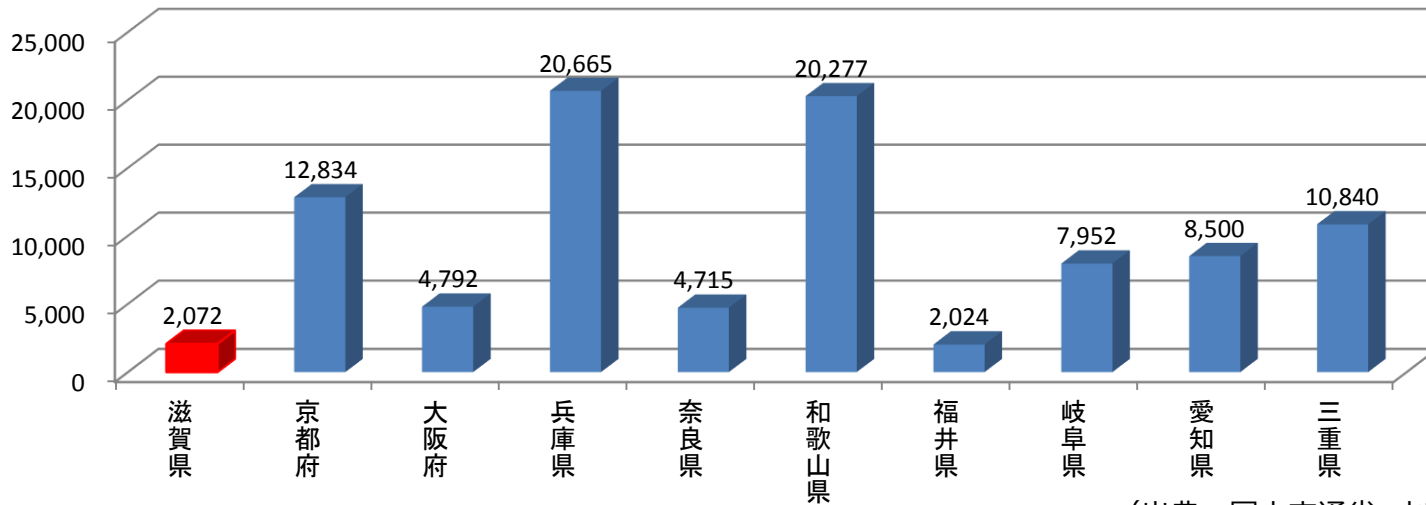
# 自然と文化財に囲まれた滋賀県の観光

- 観光入込客数 5,248万人（うち宿泊387万人）  
[滋賀県観光入込客統計調査H29/滋賀県]
- 客室稼働率 55.4% 全国25位 [平成29年宿泊旅行統計調査/観光庁]
- 自然公園面積割合 37.3% **全国1位** [環境統計集H29.3.31/環境省]
- 重要文化財（国宝含）指定件数 813件 全国4位  
[文化財指定等の件数 H30.9.1/文化庁]



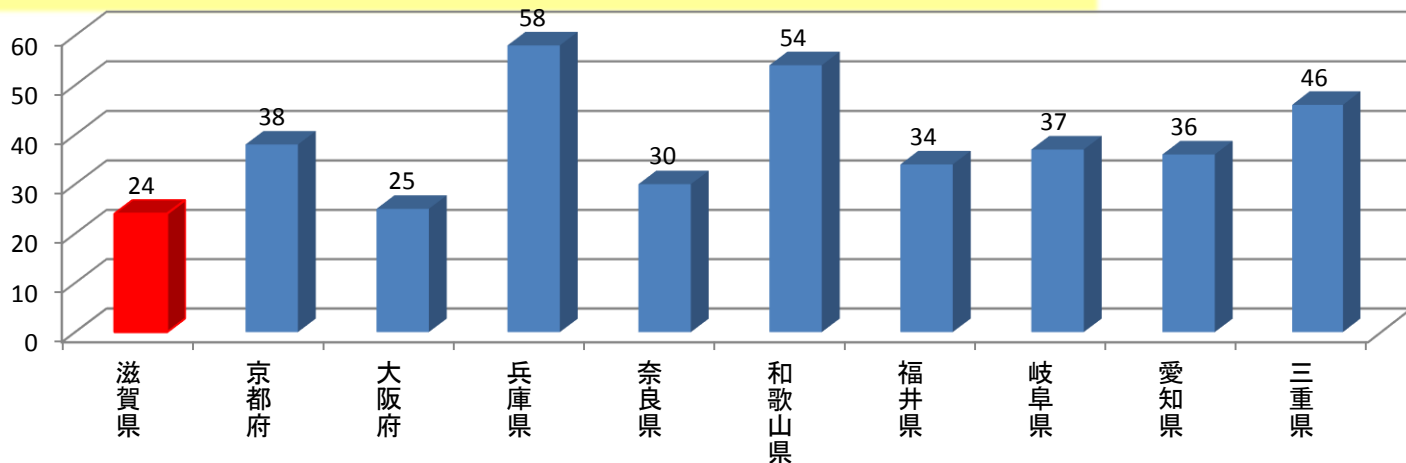
# 安全・安心の滋賀県

## 過去10年間の年間平均水害被害額(2007~2016年) (単位:百万円)



(出典:国土交通省 水害統計調査)

## 震度4以上の回数(1923.1~2018.8) (単位:回)



(出典:気象庁 震度データベース検索)

# ピアザ淡海の概要

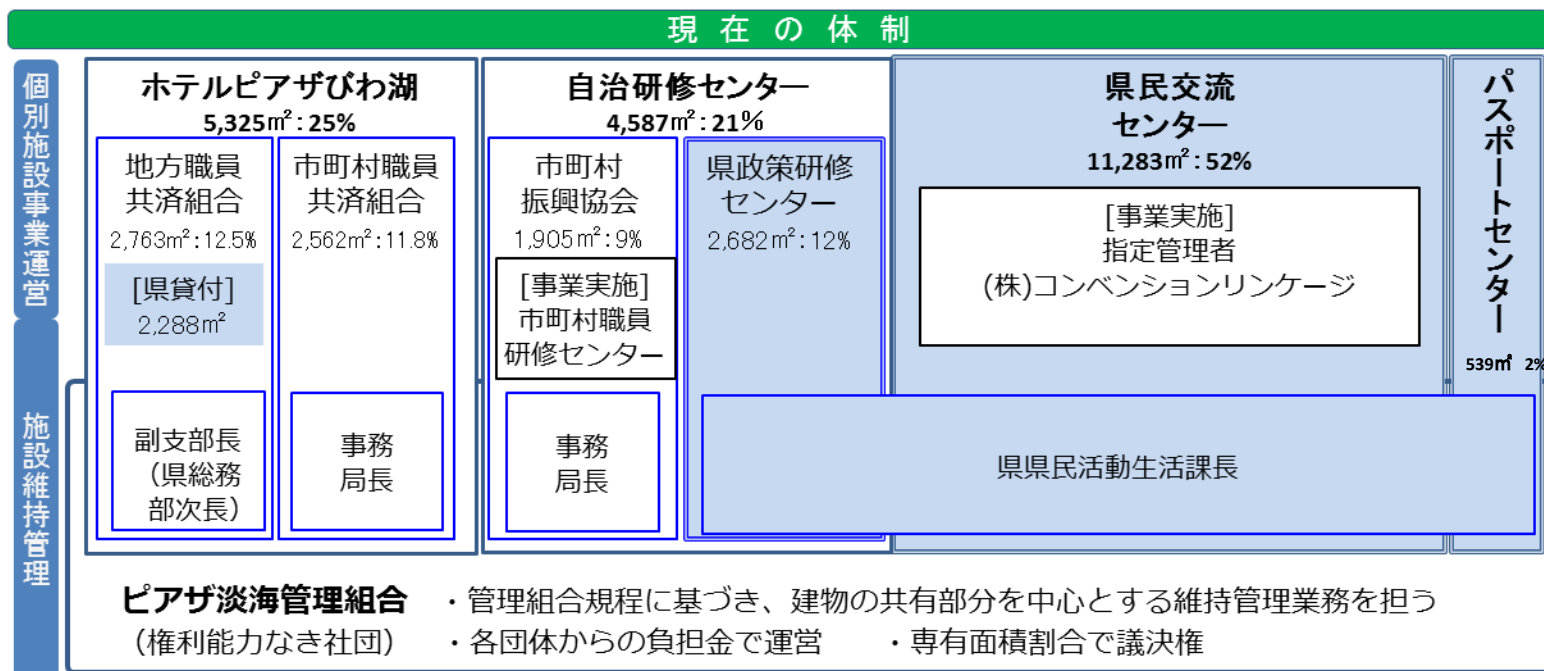
「共済宿泊施設、自治研修施設、旅券発行施設を1か所に移転新築するのに加えて、多目的会議室や国際会議室を備えた県民交流施設を一体的に建設し、相互に有機的な利用を図ろうとする複合施設」を目的に、平成11年4月に開業しました。

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"> <li>・職員の元気回復を図るための共済の宿泊施設</li> <li>・一般利用も可能</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外務省の法的受託事務である旅券発給</li> </ul>	538.9㎡	滋賀県 国際課	59億円
県民交流センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	7,962.62㎡	滋賀県 県民活動生活課	
地下駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設利用者のための有料駐車場</li> </ul>	3,320.80㎡		12億円
自治研修センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地方公務員法に基づく職員研修を実施</li> <li>・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</li> </ul>	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

# ピアザ淡海の運営体制

- 多様な事業目的を持つ複数の行政機関と共済組合の宿泊施設から構成される複合施設であることから、事業運営は個別施設ごとに実施しています
- 建物の共有部分を中心とする維持管理業務をピアザ淡海管理組合が担っています。



※上記面積は専有面積(合計21,734㎡)であり、他に共有部分(3,607㎡)があり専有面積割合で各団体持分を配分。



# ピアザ淡海の法的制約等

ホテルピアザびわ湖	<ul style="list-style-type: none"><li>両共済と県の区分所有であり、県所有分を地共済に対して無償貸付しているため、運営主体変更、共済の関与方法の変更によっては、有償貸付、買取等が発生する可能性がある</li><li>仮に地方自治法に基づく指定管理者制度、PFI法に基づくコンセッション等を行う場合は、公共施設ではないため、管理権限が県に移転される必要がある（コンセッションの場合は、所有権も必要）</li></ul>
県民交流センター	<ul style="list-style-type: none"><li>公の施設としての利用を廃止する場合は、普通財産への変更、条例廃止等の手続きが必要</li><li>現指定管理期間は令和元年度から3年度まで</li><li>避難場所指定されているため、用途廃止する場合は調整が必要</li></ul>
自治研修センター	<ul style="list-style-type: none"><li>市町村振興協会所有部分については、公共施設でないため、地方自治法に基づく指定管理者制度、PFI法に基づくコンセッション等を行う場合は、管理権限が県に移転される必要がある（コンセッションの場合は、所有権も必要）</li></ul>
全体	<ul style="list-style-type: none"><li>区分所有建物であるため、修繕等については、各区分所有者の合意が必要</li><li>淡海文化振興財団、国際協会等に令和元年度から3年度まで行政財産の目的外使用許可</li></ul>

# ピアザ淡海の土地の状況等

## 1. 土地概要

地目/筆数	宅地/1筆（びわ湖ホール駐車場を除く）
地積	6,048.97㎡（実測）
間口/奥行	約90m / 約70m
形状	ほぼ整形
権利の態様	所有権
持分割合	100%
借地権の有無	無
地代	無
高低差	無
固定資産税路線価	150,000 円/㎡
その他	無

## 2. 行政的条件

都市計画	都市計画区域
用途地域	商業地域
容積率（指定）	400%
建蔽率（指定）	80%
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）

## 3. 交通接近条件

JR東海道本線	膳所駅	北方	約1,200 m
JR東海道本線	大津駅	北東方	約1,600 m

## 4. 街路条件

北側	約 8.6 m	市道	建築基準法上、法42条第1項1号
西側	約 8.0 m	市道	建築基準法上、法42条第1項1号
東側	約 8.0 m	市道	建築基準法上、法42条第1項1号
都市計画道路の有無	無	特定道路からの距離	約 - m
特記事項	無		

## 5. 環境条件

供給処理施設	上水道：有	下水道：有	ガス：有
嫌悪施設	無		
隣接他の状況	びわ湖ホールの立体駐車場		
その他	特に無し		

# 課題と対応

- 運営改善等を進めている施設がある中、開業から20年が経過し、今後の老朽化対策や複合施設としての連携強化が必要となってくるため、長期的なあり方を検討する必要があります。

## 【ピアザ淡海】

- 老朽化対策：多額の老朽化対策費が必要
- 相乗効果の発揮、施設運営の一体性の強化が課題

### 【ホテルピアザびわ湖】

- ・ 共済の宿泊利用者は開業時を上回り、また全体でも増加傾向。
- ・ その他の利用が大きく減少し、経営改善に向けて取組推進中。

### 【県民交流センター】

- ・ 近年の利用料収入、利用率は開設時の見込みを大きく上回っている。
- ・ 県外利用者と企業・営利団体の利用割合が増加してきている。

### 【自治研修センター】

- ・ 研修修了者は増加傾向である。
- ・ 県、市町の共同研修実施など、連携を図っている。
- ・ 施設の一部に余剰も。

### 【パスポートセンター】

- ・ サービスを安定的に提供できている。
- ・ 交付件数（収入）は増加傾向。

- 現行の事業スキームでの効率化に加えて、民間活力の活用を併せて検討します。
- 個別施設の意見をもとに、全体最適を追求する方式で議論を進めます。

# ピアザ淡海の位置図

## ○位置図



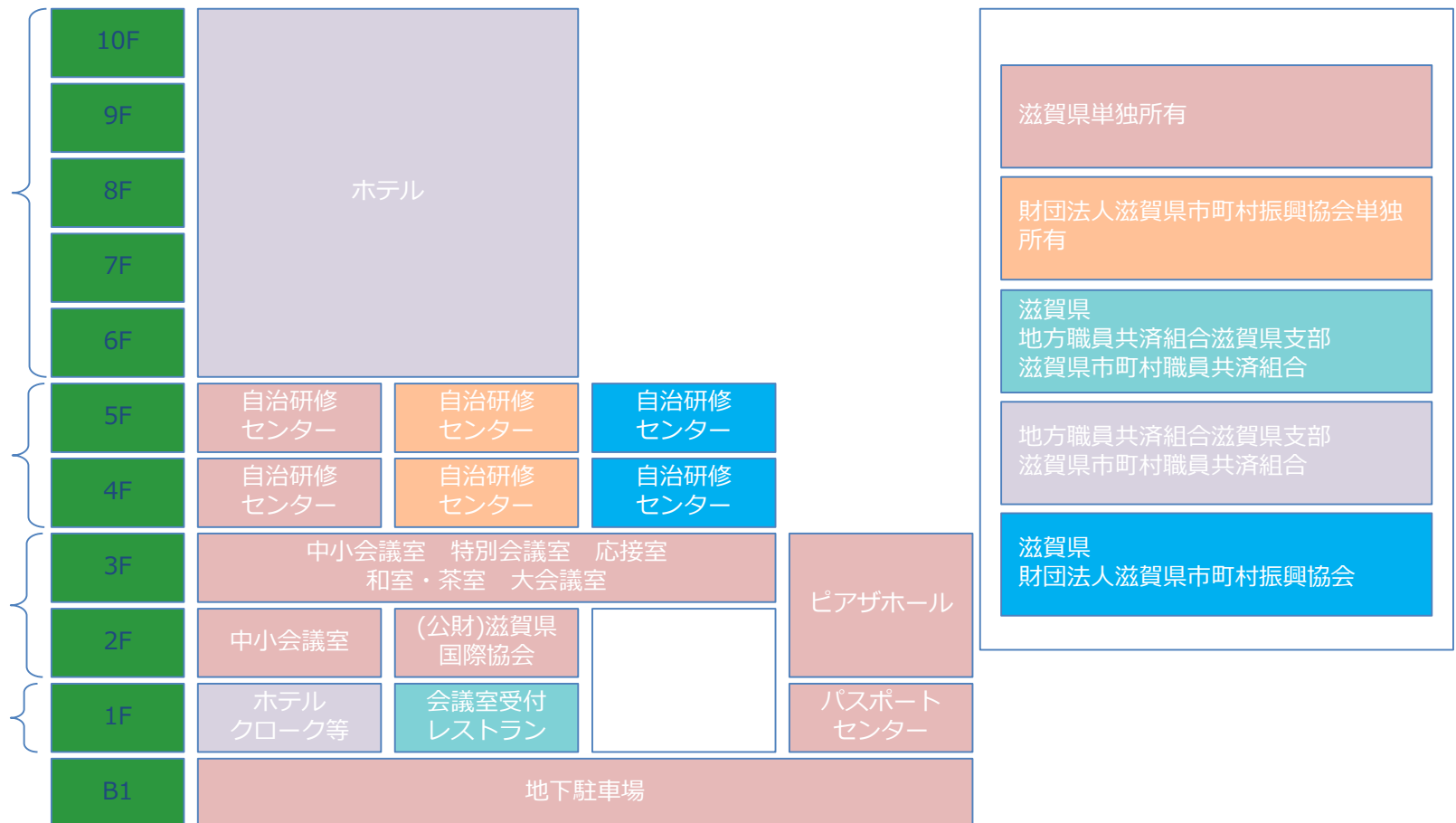
琵琶湖の湖畔に位置し、周辺には、ホテル、商業施設、中高層マンション、公共施設等が立ち並ぶ地域

(出典：Google マップ)

大津市におの浜1-1-20



# 各フロアの概要



# ホテルピアザびわ湖の施設の概要

## 《 宿 泊 》

7階から10階

- ・洋室：64室 定員86人  
バス・トイレ付
- ・和室：6室 定員24人  
バス・トイレ付
- ・大浴室：男性用×1 女性用×1

※令和元年に8階から10階まで  
内装リニューアル



# ホテルピアザびわ湖の施設の概要



## « 宴会・会議 »

### ○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)



# ホテルピアザびわ湖の施設の概要

《レストラン》  
1階 100席

《ビアガーデン》  
7階 85席  
平成29年に  
リニューアル





# 県民交流センターの施設の概要

## ◀ 2 階 ▶

○ピアザホール：556㎡ シアター 426席 ※フラット使用可

○大会議室：468㎡ スクール 216席

○中小会議室

- |              |      |     |              |       |     |
|--------------|------|-----|--------------|-------|-----|
| ・201会議室：70㎡  | □の字  | 24席 | ・205会議室：97㎡  | スクール  | 36席 |
| ・202会議室：69㎡  | スクール | 24席 | ・206会議室：89㎡  | スクール  | 36席 |
| ・203会議室：123㎡ | スクール | 48席 | ・207会議室：177㎡ | スクール  | 81席 |
| ・204会議室：123㎡ | スクール | 48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 : 89m<sup>2</sup> スクール 30席
- ・ 302会議室 : 97m<sup>2</sup> □の字 36席
- ・ 303会議室 : 88m<sup>2</sup> □の字 36席
- ・ 304会議室 : 89m<sup>2</sup> スクール 36席
- ・ 305会議室 : 170m<sup>2</sup> スクール 72席
  
- ・ 特別会議室 : 77m<sup>2</sup> □の字 20席
- ・ 応接室 : 78m<sup>2</sup> □の字 14席
- ・ 和室 : 54m<sup>2</sup> 22畳
- ・ 茶室 : 37m<sup>2</sup> 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：254m<sup>2</sup> 100名
- ・ 討議室 1～4：各39～53m<sup>2</sup> 各12～15名
- ・ 特別研修室：71m<sup>2</sup> 22名
- ・ 他、講師控え室、事務室等

## 《 5階 》

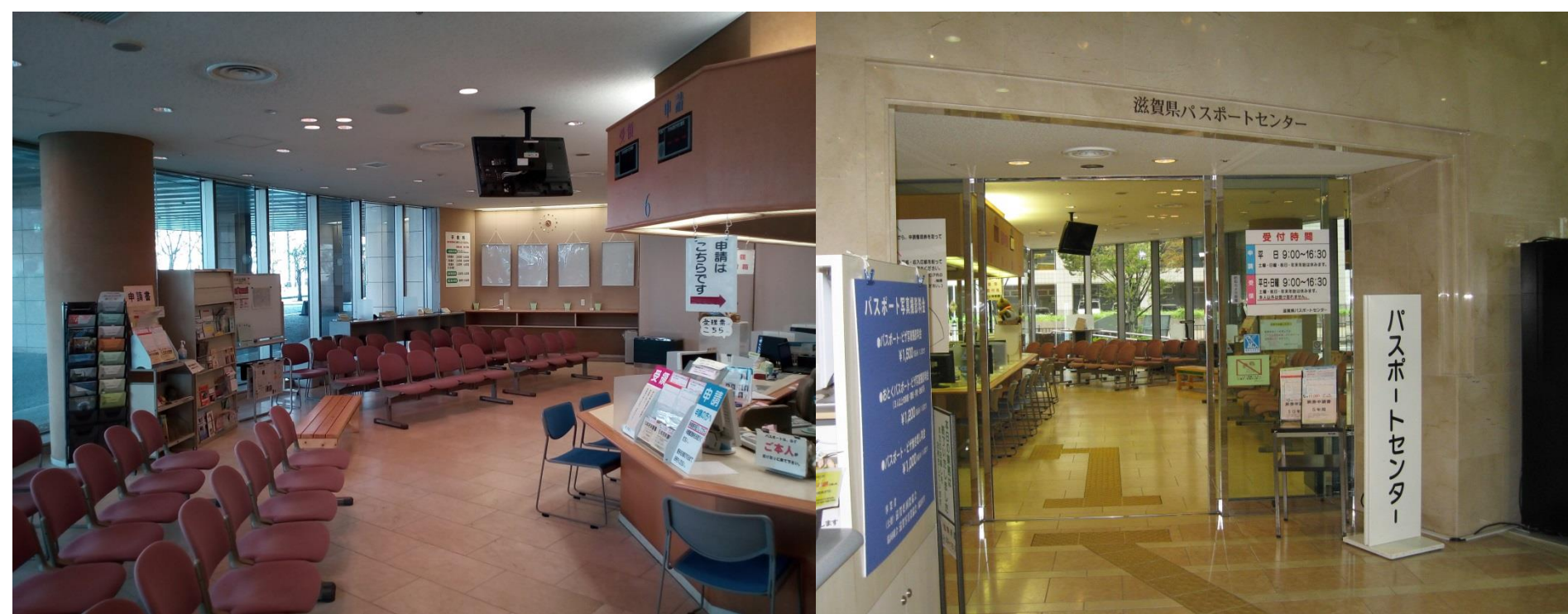
- ・ 演習室 1～5：各79m<sup>2</sup> 各100名
- ・ 研修室 1～4：各132～139m<sup>2</sup> 各50名
- ・ 図書室：192m<sup>2</sup>
- ・ 体育室：507m<sup>2</sup>
- ・ 他、更衣室等



# 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



# サウンディング型市場調査の目的

- 現行運営スキームの効率化、施設運営権の民間事業者への付与や所有権の売却など、民間活力の活用を加えた幅広い選択肢を持って、その中から適切な方策を見出していく検討を進めているところです。
- 選択肢の設定にあたっては、多様な方策の中から実現可能性が見込めるものに絞りこむ必要があり、個別施設の運営や施設全体の利活用の方策等について、具体的なアイデアや実現可能性などのご意見・ご提案をこの場で民間事業者等よりいただきます。
- ご関心をもっていただいた方には、開示情報の守秘を誓約いただいた上で詳細な情報を開示し、書面での調査や個別ヒアリングを実施し、議論を深めていきます。

時 期	プロセス
令和元年12月まで 令和 2年7月頃 令和 4年4月頃を目安に	・サウンディング型市場調査の実施 ・ピアザ淡海利活用方針の策定 ・利活用方針の具体化

# サウンディングの深掘り

プラットフォームサウンディング。

- ・近畿ブロック：令和元年11月26日（火）
- ・関東ブロック：令和元年12月 5日（木）

関心をもっていただいた方は



STEP	項目
①-1	事業者の方から関心表明書兼誓約書（開示資料に係る情報の守秘義務）を提出いただきます。 ・令和元年12月18日（水）まで
①-2	電子データにより、個別施設の決算や業務委託の状況などの情報を開示するとともに、質問票を送付します。
②	質問票を提出してください（質問の中で個別ヒアリング希望の有無を回答してください）。 ・令和元年12月20日（金）まで
③	個別ヒアリングを実施します。 ・令和元年12月中下旬頃
④	調査実施結果概要を公表します（参加事業者に確認の後）。 ・令和2年2月頃

# サウンディング型市場調査の内容

- 現行4施設の事業効果を増大させ、効率化する方策について検討を進めます。
  - 他方、琵琶湖を一望できるなどの立地上の優位性があると考えており、そのポテンシャルに注目し、さらなる効果的な空間の利活用方策の有無についても検討を進めます。
- 次の2つのケースについて、同時並行的に市場調査を行います。

## ケース1

- 自治研修センターの余剰空間の活用も含めた中で、ホテルピアザびわ湖および県民交流センターの現行の事業継続について、現在の施設区分に捉われない方策を検討します。その上で余剰空間があれば、商業施設、観光施設、事業所など、公益性に反しない範囲で、施設の賃貸等を検討します。
- ただし、好条件があれば自治研修センター全体やパスポートセンターを移転した上での転用も検討に含めます。

# サウンディング型市場調査の内容

## ケース2

- 商業施設、観光施設、事業所など、公益性に反しない範囲で、現行の事業継続を前提とせず、施設全体や一部について賃貸等の幅広い利活用方策を検討します。

### 【両ケース共通事項】

- 用途変更等にかかる改修経費については所有者側は負担しません。
- 事業実現に向けたピアザ淡海所有者間の調整は所有者側が主体的に行います。