

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」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	滋賀県総務部総務事務・厚生課
②事業名	ピアザ淡海利活用事業
③本事業の現在の検討ステージ ※該当する番号に○（いずれか一つ）	1.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（ ）
④サウンディングの目的	○ピアザ淡海は、京都にほど近い大津市の琵琶湖畔、びわ湖ホールなどの文化施設や商業施設等が立ち並び、観光やビジネスに絶好のロケーションに立地しています。 ○現在は、共済宿泊施設、自治研修施設、旅券発給施設、県民交流施設からなる複合施設として運営をしていますが、今後は官民連携により、賑わい・交流の拠点として、今まで以上に魅力のある施設にしていきたいと考えています。 ○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です。 ＊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（老舗菓子店「たねや」の大規模店（R7 年開業予定）等）、R9 年供用予定の（仮称）新・琵琶湖文化館などを、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。 ＊近隣に位置する世界遺産の比叡山延暦寺や今年の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、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・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。

⑤民間事業者に対する質問事項	■ピアザ淡海の立地について 賑わい・交流の拠点として活用していくことを考えていますが、本件の立地について、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 2（1）⑤の事業内容について、どの事業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 本事業の条件として、施設の一部に研修施設等を置くこととしていますが、そのことについては、どのようにお考えですか。 ■参画のために必要な条件について 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 本事業の条件として、定期借地によることとしていますが、このことについてどのようにお考えですか。
⑥対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	1.設計 2.建設 3.不動産 4.金融機関 5.維持管理 6.コンサルタント 7.運営 8.その他（宿泊業）
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する規模の事業者を確約するものではありません	1.全国展開している事業者 2.当該エリア外の事業者 3.地元事業者 4.その他（ ）
2. 事業概要 （1）基本情報	
①事業の分野 ※該当する番号に○（複数可）	1.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舍等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（ ） 8.その他（ ）
②事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営 5.その他（ ）
③想定する事業類型 ※該当する番号に○（複数可）	1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 4.その他（民間事業者による公有財産利活用）
④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI 事業方式（BTO、RO 等）が具体的に決まっている場合、	1.PFI 事業（ ）方式 2.DBO 方式 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI 7.土地の賃貸借 、 8.建物の賃貸借

「1.PFI 事業」の（ ）内に記載ください。	9.その他（ ）
⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	民間事業者（以下「事業者」という。）により、賑わい・交流の拠点となる施設を整備の上、運営していただきたいと考えています。その際、現行施設を利活用しても、新たに施設を整備しても、いずれのご提案でも構いません。 ■現行施設を利活用する場合 現行施設の全部または一部を事業者売却し、事業者により、効率的・効果的に改修、設備更新、管理運営を一体的に実施いただきます。その中で、現在の公共施設の必要な機能を必要な規模で残し、その部分については現行施設の所有者または事業実施者（以下「現行所有者等」という。）が事業者から借り受け、または区分所有します。その他の部分については、事業者で創意工夫して、賑わい・交流に資する事業を実施いただきます。 ■現行施設の廃止・解体後に新施設を整備する場合 現行施設の解体後に、事業者により、新たな施設を整備し、効率的・効果的に管理運営を一体的に実施いただきます。その中で、事業者は、現在の公共施設の必要な機能を必要な規模で設置し、その部分については、現行所有者等が事業者から借り受け、または区分所有します。その他の部分については、事業者で創意工夫して、賑わい・交流に資する事業を実施いただきます。
⑥現状及び課題	現在は、共済宿泊施設、自治研修施設、旅券発給施設のほか多目的会議室や国際会議室を備えた県民交流施設を有する複合施設として、公共が運営をしています。 社会情勢が変化する中で、機能や規模が過剰になってきている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。
⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者にご考慮してほしい事項等を簡潔にご記入ください	■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。 現行施設を利活用する場合、新施設を整備する場合のいずれの場合も、必要となる公共機能等を設置（現行所有者等が事業者から借り受けまたは区分所有）すること。 ※「必要となる公共施設等の機能・規模」は別紙1のとおり ■土地は定期借地として滋賀県から賃借すること。

⑧事業スケジュール（予定）	■令和6年度 ・サウンディング市場調査の実施 ・各検討パターンについて、実現可能性や費用対効果を分析・検討 ・「ピアザ淡海のあり方方針」の策定【あり方検討会議】 ■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、当年度が最終年度となります。 ■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）
（２）対象地	
①所在地（交通情報含む）	滋賀県大津市におの浜1-1-20 （ＪＲ東海道本線 膳所駅から徒歩12分）
②敷地面積	敷地面積 6,048.97 m ² 建築面積 4,125.86 m ² 延べ面積 26,399.30 m ² 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 耐火建築物 耐火建築物 階数 地上 10階 地下 1階
③土地利用上の制約	用途地域 商業地域 防火地域 指定なし その他の区域等 琵琶湖景観形成地域
④所有者	土地：滋賀県 建物：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（事業実施者：滋賀県市町村研修センター（一部事務組合））が区分所有
⑤周辺施設等	琵琶湖畔に位置し、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。
⑥対象地周辺の環境	ＪＲ東海道本線 膳所駅 北方約 1,200m ＪＲ東海道本線 大津駅 北東方約 1,600m
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	サウンディング開催前に現地見学をご希望の場合、日程調整の上ご案内させていただきますので参加申込時にフォーム上でお問合せください。

■添付資料

- ①：ピアザ淡海のご紹介
- ②：必要となる公共機能の規模等