

ピアザ淡海利活用事業に係る公募について

1 経緯

時 期	項 目
R 元	ピアザ淡海あり方検討会議設置
R 2～3	ピアザ淡海利活用方針を策定、サウンディング市場調査を実施 ※老朽化対策をカバーしてまで経営参画を希望する事業者はなかった
R 5. 12	ピアザ淡海のあり方検討の進め方を策定 ※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、サウンディング市場調査を行うこととした
R 7. 3	ピアザ淡海のあり方方針を策定

2 ピアザ淡海のあり方方針のポイント

基本方針	○賑わい・交流の施設として活用 ○民間活力の活用を追求
目指す姿	○観光客やビジネス客が宿泊や会議で来訪 ○観光客が、周遊の拠点として滞在して賑わう。 ○県・市町の職員も賑わい・交流を感じ、自らを高め、更なる交流を生む。

<事業展開の考え方>

- 建物全部を民間事業者へ売却し、現行施設を利活用
- 土地は定期借地権を設定し、賑わい・交流に資する利用
- 宿泊施設を中心とした施設とし、共済組合とも連携
- 自治研修センターは施設規模を半分程度に縮小して賃借
- 県民交流センターは廃止予定、パスポートセンターは(仮称)第二大津合同庁舎に移転

【将来イメージ】

10～8階	ホテル等		
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	テナント等 (体育室)
4階	ホテル、テナント等		会議室、テナント等 (大会議室)
3階	ホテル、会議室、テナント等		会議室等 (ホール)
2階	ホテル、会議室、テナント等		
1階	ホテル等	(エントランスホール)	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。

3 令和7年度の取組状況

実施時期	項 目
R 7. 4～9	不動産鑑定（建物売却額、土地貸付料、研修センター賃借料）の実施
R 7. 5～	アドバイザー事業者によるピアザ淡海利活用事業の支援 ※公募に向けた事業者への周知、公募要領等の作成

4 公募要領の概要

項目	概要
対象物件	
土地	滋賀県大津市におの浜一丁目1番2号 のうちの 6,048.97㎡
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階地上10階建 建物延床面積 26,399.03㎡
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性を生かした賑わい・交流の施設として活用 ・ 柔軟な発想やノウハウを生かした民間活力による事業展開を期待
目指す姿	<ul style="list-style-type: none"> ・ 観光客やビジネス客が宿泊や会議で来訪、周遊の拠点として滞在して賑わっており、県・市町の職員も自らを高め、更なる交流を生んでいる。 ・ 将来のイメージとしては、宿泊施設、会議室、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）の利用を想定している。
事業の条件	
土地の貸付	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用定期借地権設定契約 ・ 期間は35年または49年11月から選択すること。 ・ 賑わい・交流の用途に利用すること。 ・ 公募要領に示す貸付基準額以上の金額であること。（3年ごとに見直し） <p><基準額> 期 間 35 年 の 場 合 ： 年額地代 29,752,500円（非課税） 期 間 49 年 11 月 の 場 合 ： 年額地代 29,604,000円（非課税）</p>
建物の売却	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賑わい・交流の用途に利用すること。 ・ 公募要領に示す売却基準額以上の金額であること。 <p><基準額> 期 間 35 年 の 場 合 ： 132,250,000円（税抜） 期 間 49 年 11 月 の 場 合 ： 225,250,000円（税抜）</p>
開始予定日	令和8年10月1日（建物の引渡し、土地貸付の開始、賃借入居の開始）
宿泊施設	宿泊施設の設置は必須とし、共済組合との連携を図ること。
自治研修センターの賃借入居	<ul style="list-style-type: none"> ・ 別添の条件を踏まえた最大約1,700㎡を対象とする普通借家契約 ・ 期間は10年（更新見込み有） ・ 公募要領に示す賃借基準額以下の金額であること。（3年ごとに見直し） <p><基準額> 月額賃料：2,700円／㎡（税抜）</p>
その他施設の賃借入居	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次の施設について、規定の賃借料で入居できること。 <p>パスポートセンター（令和9年6月まで） 滋賀県国際協会、淡海ネットワークセンター（令和9年3月まで）</p>

提案に対する評価	ピアザ淡海利活用事業者選定委員会において評価項目および評価点に基づき企画提案書等の審査を行い、総合点が最も高い者（満点の6割未満の場合を除く。）を優先交渉事業者とする。
実施方針	基本方針、実施体制
施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・賑わい・交流機能の導入、施設内の配置 ・自治研修センターの入居への対応、宿泊施設の概要
施工計画	工事の実施計画、入居団体への配慮、施設周辺への配慮
運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・賑わい・交流への効果、継続的な経営の確保 ・宿泊施設の共済組合との連携
地域貢献	地域の観光交流との連携、地元事業者の活用、現行スタッフの継続雇用の考え方
価格	建物売却価格、土地貸付料、自治研修センター賃借料
その他	ワーク・ライフ・バランス、高齢者雇用、障害者雇用、女性活躍推進、環境マネジメントの取組

5 事業スケジュール

予定時期	項目
R 7.10.31	公募開始
R 7.12.15	参加資格申請の受付期限
R 8.2.27	企画提案書提出期限
R 8.3 中旬	事業者選定委員会の審査
R 8.3 下旬	優先交渉事業者と基本協定を締結
R 8.4～9	企画提案に基づき交渉し事業計画を決定、県・市町関係団体等と優先交渉事業者との間で各種契約の仮契約を締結。 ※仮契約は、県議会等で可決されたときに本契約に移行。
R 8.10.1	建物の引渡し、土地の貸付・賃借入居の開始

別添：自治研修センターの賃借エリア

【自治研修センターの賃借エリアの主な条件】

原則として、現に所在する4階・5階を活用する参考図の範囲とする。
ただし、以下を満たす場合には単層階も含め、階層を変更することも可とする。

○研修室

・250㎡以上×1室、130㎡以上×5室

○執務室（60㎡、90㎡以上×各1室）

○その他 文書庫、講師控室、研究室、コピー室、静養室等

※研修室をパーティションで区画することで、上記と同等程度の室数を確保する提案も可

参考図 4階・5階を活用する場合

