

## ピアザ淡海利活用事業について

### 1 これまでの経緯

時 期	項 目
令和元年度	ピアザ淡海あり方検討会議設置
令和2～3年度	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 ※現行形態により、公共機能の費用は公共負担としても、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。
令和5年12月	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。
令和6年7月	サウンディング市場調査を実施 ※サウンディング市場調査後の質問票による調査において、①建物の全部取得を希望、②土地は定期借地でも可、③公共施設は賃借入居を希望という意見があった。
令和7年3月	ピアザ淡海のあり方方針を策定 ※主な内容 ・現行施設を利活用し民間活力による賑わい・交流の施設 ・建物の全部を民間事業者へ売却、土地は定期借地 ・宿泊施設を中心とした民間施設とし、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し、賃借して運営 ・県民交流センターは廃止、パスポートセンターは移転
令和7年10月31日	ピアザ淡海利活用事業の公募開始 ※あり方方針の内容から公募要領を作成
令和7年12月15日	同 参加資格申請期限 ※6者から申請
令和8年2月27日	同 提案書提出期限 ※2者から提出
令和7年10月～ 令和8年3月	ピアザ淡海利活用事業事業者選定委員会での審査 ※提出された企画提案書(2件)に基づくプレゼンテーションおよびヒアリングにより審査をした。
令和8年3月30日	ピアザ淡海利活用事業の優先交渉事業者を(株)アベストコーポレーションに決定
令和8年5月	優先交渉事業者と基本協定書を締結

## 2 優先交渉事業者

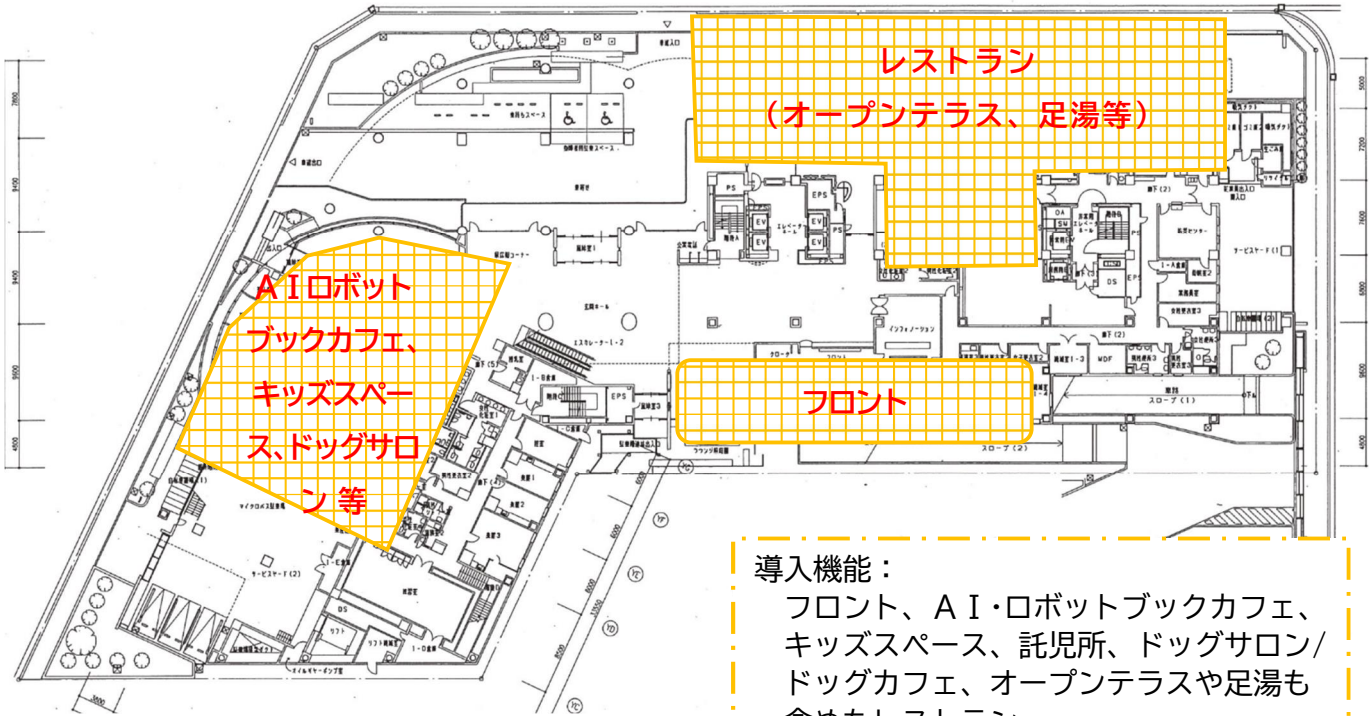
事業者		株式会社アベストコーポレーション
事業者の概要		<p>本社：兵庫県神戸市 設立：平成15年 資本金：5,000万円          従業員：535名(正社員82名、パート・アルバイト453名)※R7.3月期末時点          事業内容：ホテル事業、レストラン事業、不動産事業、ペット事業、IT事業 売上：約88億円 (R7.3月期)</p> <p>実績：行政・外郭団体が所有するホテルや複合施設の再生・運営に長年取り組まれている。神戸市では、撤退・倒産が相次いだ施設を引き継ぎ、運営開始後に稼働率82%超を達成し、黒字化と安定経営に成功。その後、公募を経て同施設を取得。高槻市の施設では、経済産業省の「特定民間中心市街地経済活力向上事業計画」に基づく地域活性化拠点としての役割を担う。奈良県のインバウンド動向調査の一環で、県保有のホテルを運営し、インバウンド受入や観光商品の企画販売の役割を担う。</p>
事業コンセプト		人・まち・文化が交流する場を生み出す。
事業の特徴	事業期間	49年11か月
	ホテル関係	<p>宿泊機能を強化(70室→133室)し、全面リニューアル、新コンセプトホテルとして再出発し、地域交流を生み出す          共済組合との連携          なお、一部客室を自転車用フックやドックラン付きの客室に改修</p>
	会議室関係	ピアザホール、大会議室、中小会議室、和室を維持し、一部テナント(自社運営)へ改修
	研修センター関係	5階部分を3階に移設し、より良い研修環境を2階層で設置
	その他	こども食堂、カフェ、コワーキングスペース、ジム等を導入予定
価格	土地貸付価格	33,000,000円/年(非課税)
	建物売却価格	233,000,000円(税抜)
	自治研修センター賃借料	31,768,200円/年(税抜)

### 3 今後のスケジュール（予定）

時 期	項 目
～令和8年9月	<p>提案をもとに事業計画および契約内容を調整 優先交渉事業者と各種の契約を締結</p> <p>○事業計画 49年11か月間にかかる事業の大枠 事業者の企画提案に基づき協議・承認</p> <p>○事業契約 各個別契約を統合 (全ての契約が成立して初めて事業が成就することとする)</p> <p>○建物売買契約 ピアザ淡海の建物売却 議決後、本契約を締結</p> <p>○事業用定期借地契約 県有地の貸付け (49年11か月、期間満了後更地返還)</p> <p>○物品売買契約 机・椅子・機器等の動産売却</p> <p>○普通建物賃貸借契約 自治研修センター入居(令和18年9月末まで) (10年契約、更新あり)</p> <p>○定期建物賃貸借契約 一時的施設入居(令和9年度まで) (パスポートセンター等)</p>
令和8年8月31日(予定)	ホテルピアザびわ湖の宿泊営業終了
令和8年9月30日(予定)	県民交流センターの廃止
令和8年10月1日(予定)	建物の引き渡し、土地の貸付・賃借入居の開始

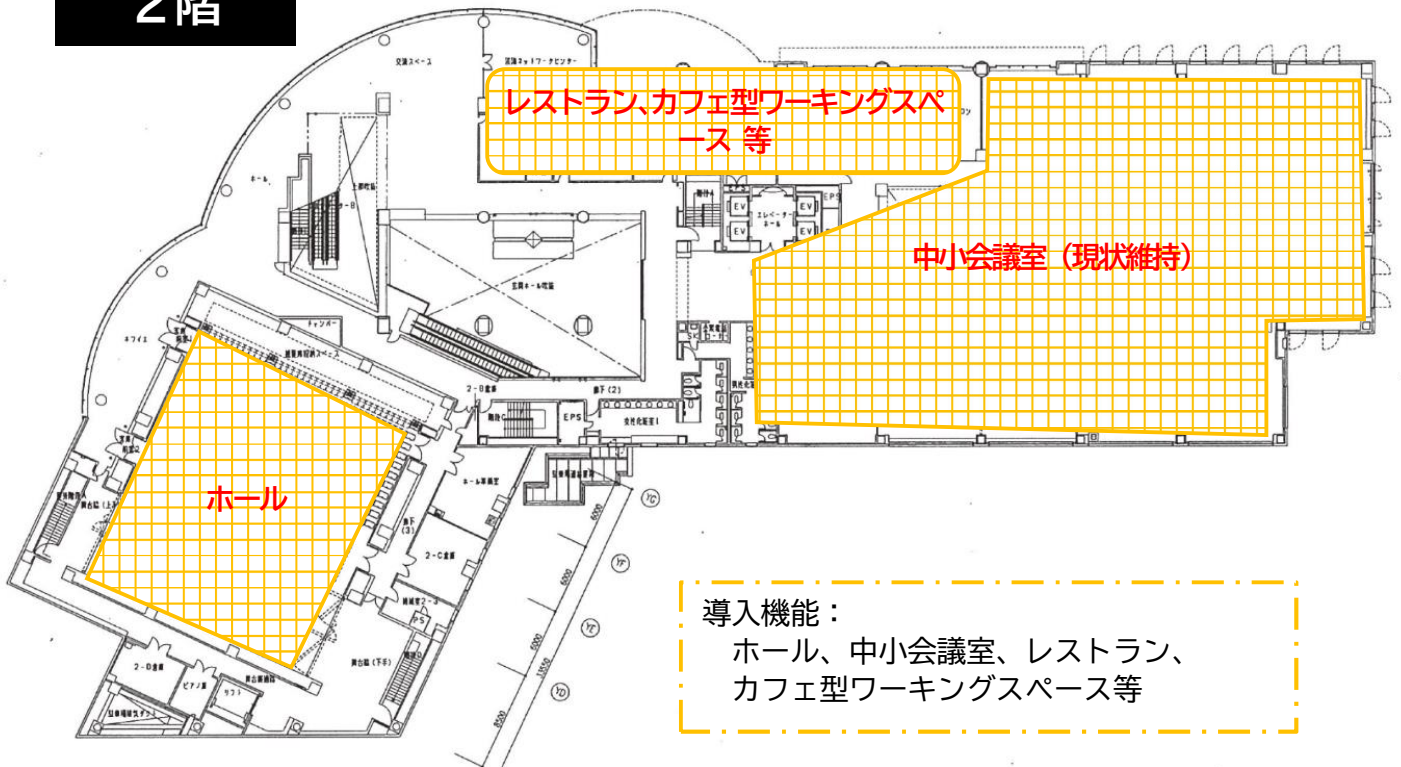
(参考) フロア別導入機能

1階



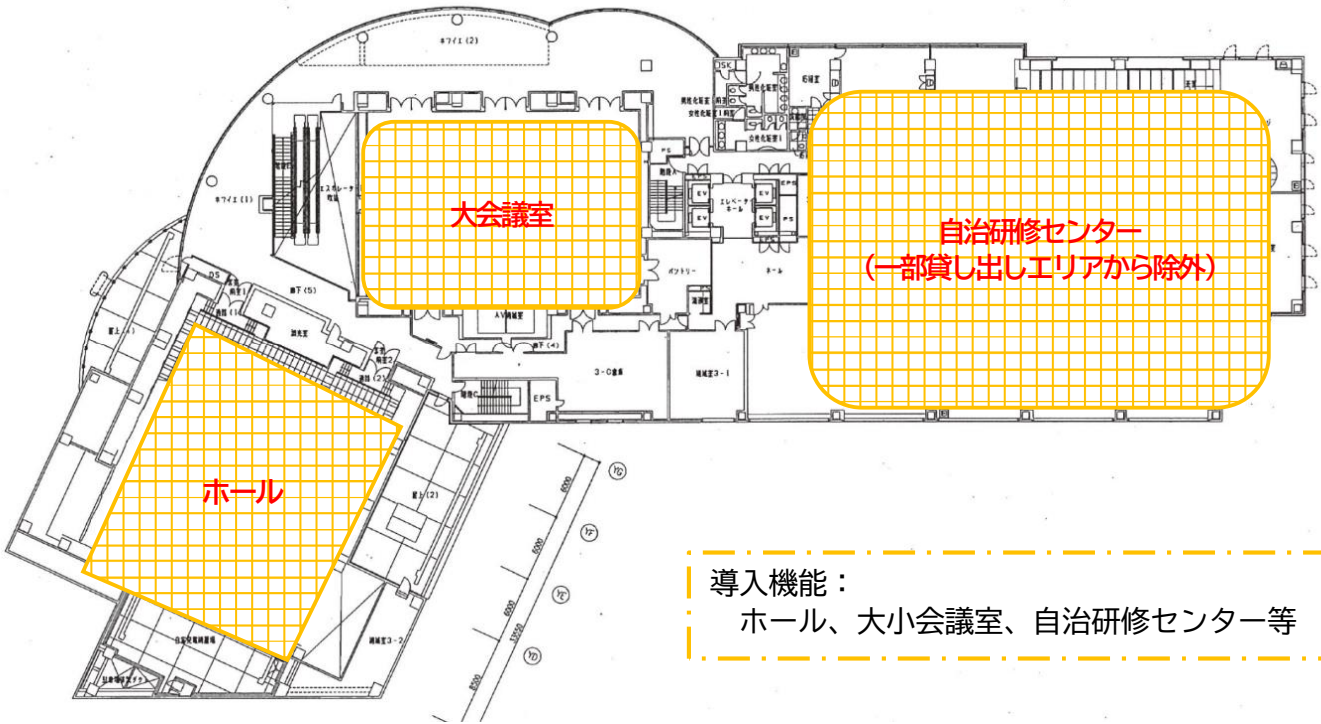
導入機能：  
フロント、AI・ロボットブックカフェ、キッズスペース、託児所、ドッグサロン/ドッグカフェ、オープンテラスや足湯も含めたレストラン

2階

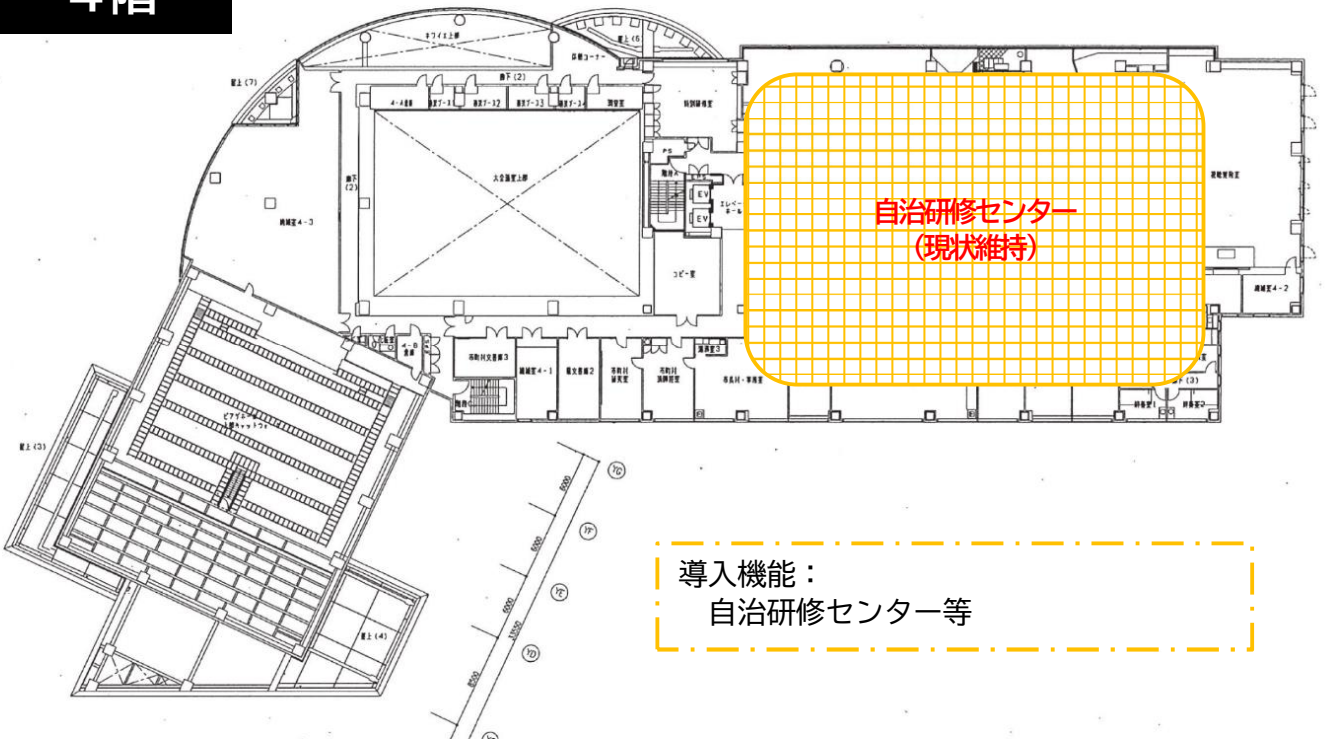


導入機能：  
ホール、中小会議室、レストラン、カフェ型ワーキングスペース等

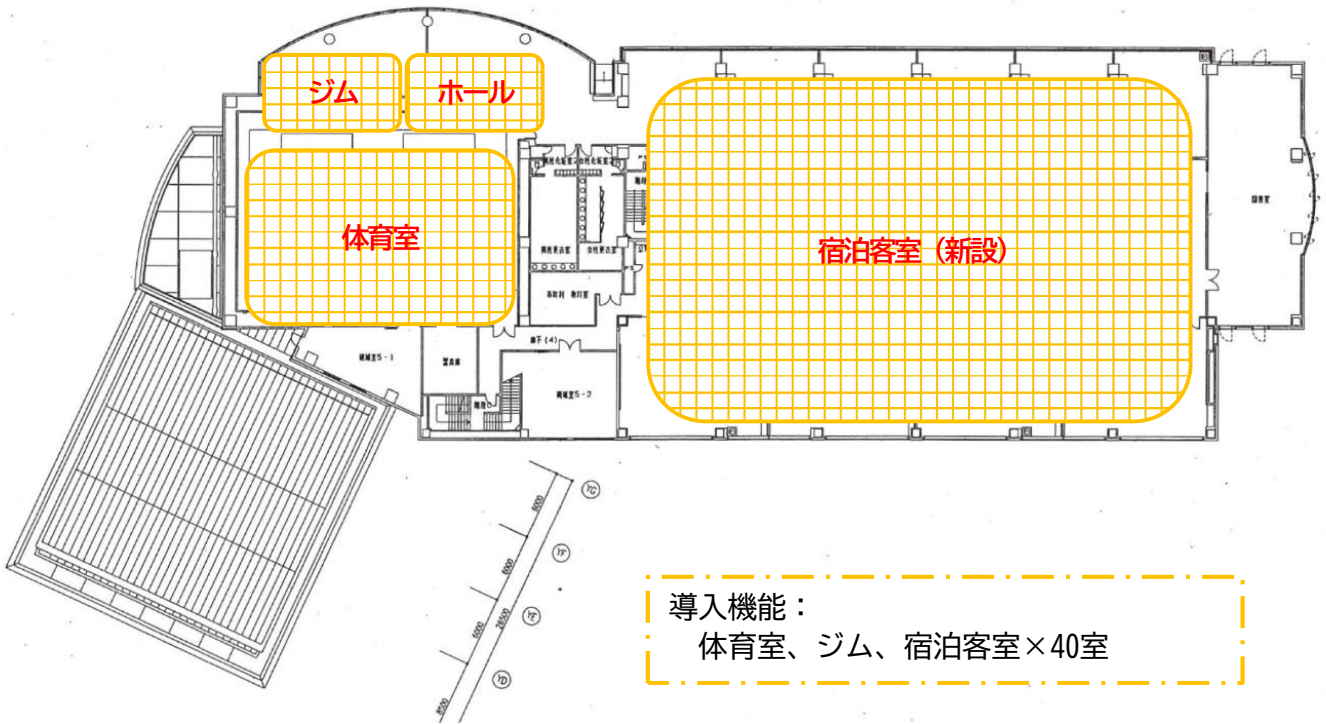
# 3階



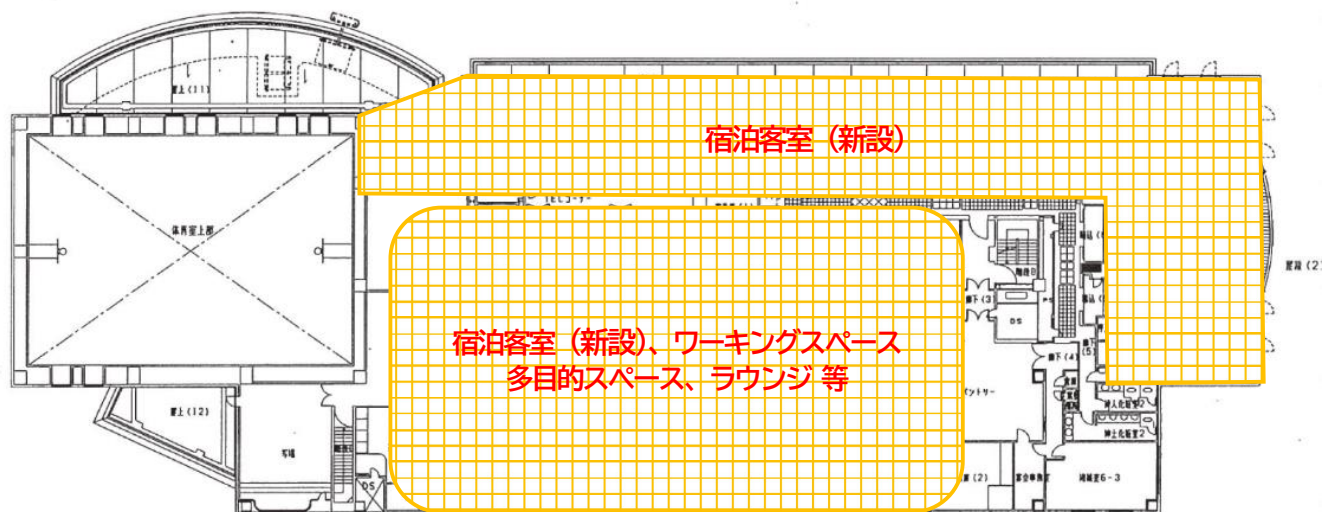
# 4階



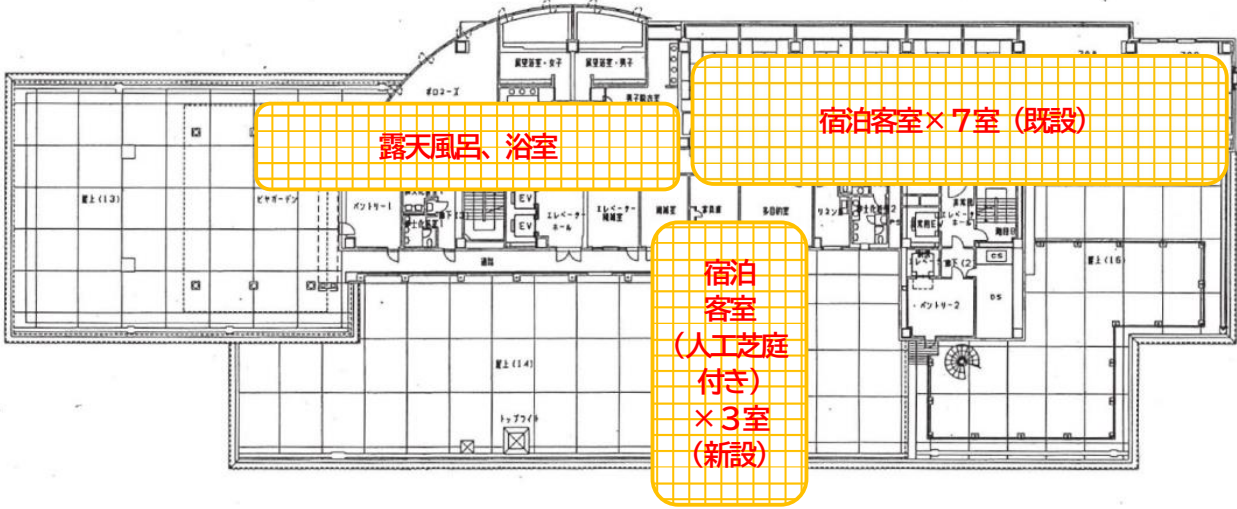
# 5階



# 6階



# 7階



※ 8～10階については、現状をもとに改装、宿泊客室として活用

導入機能：(7～10階)  
宿泊客室×69室 (既設)、7階ビアホールの変更