

## ピアザ淡海利活用事業について

### 1 事業計画について

#### (1) 趣旨

- ・事業期間 4 9 年 1 1 か月にわたる事業運営に係る方針や実施の考え方を示すもの。

#### (2) 主な内容

##### ① 事業の基本方針

「観光と学びのスマート地域交流拠点」

- ・宿泊・交流・学び・地域連携が一体となった地域に開かれた新たな拠点
- ・収益性を確保しつつ、公的機能と共存する。
- ・施設の従来機能に、民間活力により新たな利活用価値を加える。
- ・自治研修センター等関係団体の利用環境に配慮

##### ② 施設整備・利活用の考え方

「既存施設の価値を活かしつつ、安全・安心、快適性を維持・向上させる整備」

- ・宿泊機能を事業の中核と位置づけ、観光客・ビジネス客の誘致に注力。
- ・こども食堂、カフェ、ワーキングスペース、地域交流機能等を導入。
- ・会議室、ホール、研修機能は現状を継承。
- ・設備更新等については、法令遵守の上、実情に合わせて優先順位を定めて実施し、安全・安心な施設運営を支える。
- ・コンプライアンス徹底に向けた全社員を対象とした研修の実施。

##### ③ 段階的整備

「施設は全館停止せず、既存利用や公的機能との両立を図りつつ、段階的に整備」

###### ○初期段階（1～3年目）

- 令和 8 年度内にソフトオープンし、令和 9 年度内にグランドオープン。
- 過度な高級化を避け、観光やビジネス等に対応できる宿泊料金体系。
- 現従業員の雇用に配慮、共済組合専用・優遇利用プランを設定。

###### ○成長段階（4～10年目）

- 宿泊機能の拡充、本格運用、会議イベント機能の高度化を進める。
- 利用実態に即した機能の磨きこみと運営改善。

###### ○成熟段階（11年目～）

- 運営実績を踏まえて改修更新し、構成の見直しや需要に応じた再投資。

##### ④ 変更管理および協議

「長期事業であり、将来的な変更や見直しが生じうることから、契約条件や公共機能の維持、施設全体の継続性・安全性を損なわないなかで、事前に関係者間で協議。」

## 2 事業契約書(案)について

ピアザ淡海利活用事業に関する各契約（借地、建物売買、賃貸借等）を単一の事業として統合するとともに、事業全体の実施内容・責任・スケジュールを統一することで、事業者の公募要領に基づく事業実施を図る。（各契約の全てが成立して初めて事業が成就。）

<主な内容> 甲:県・関係団体 乙:事業者

- ・建物売買契約の議決が得られない場合は、契約は効力を失う。
- ・事業者の債務不履行等があれば、甲は通知により契約を解除できる。
- ・法令変更や不可抗力で業務継続が困難になった場合は、甲乙で協議し業務継続を図る。それでも継続できない場合は契約を解除する。
- ・契約を解除できる場合、甲は乙に対し、乙以外の民間事業者に本事業を承継させるよう求めることができる。
- ・事業用定期借地権設定契約が解除された場合、事業者は土地を更地返還する。
- ・甲または乙が契約違反により相手方に損害を与えた場合、違反した当事者は相手方に対し、その損害を賠償する。

## 3 事業用定期借地権設定契約書(案)について

県の所有するピアザ淡海の土地を事業者に貸し付ける。（R 8.10～R 5 8.8）

<主な内容>

- ・事業者は事業計画に基づいた使用をしなければならない。
- ・事業者は貸付期間中、県の通知により財務諸表を提出しなければならない。
- ・契約への重大な違反や反社勢力の関与、差押・競売ほか契約を継続できないような場合は、県から催告なく契約を解除できる。
- ・契約の解除等により県に損害を発生させた場合は、事業者が賠償する。
- ・事業終了時、契約解除時は、事業者が土地を更地にして県に返還する。

## 4 建物売買契約書(案)について

ピアザ淡海の建物を事業者に売却する。

<主な内容> 甲:県・関係団体 乙:事業者

- ・事業者は事業計画に基づいた使用をしなければならない。
- ・乙に契約違反や反社勢力の関与がある場合は、甲は契約を解除できる。
- ・乙は、この契約に定める義務の不履行等により県に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない

## 5 その他契約について

### (1) 普通建物質貸借契約(案) 甲:事業者 乙:研修センター

事業者から県等が、自治研修センターとして利用する場所を借り受ける。(10年間)

・契約の延長、更新等は、期間満了1年前までに甲乙協議で決定。(敷金礼金は不要。)

・賃借料は固定資産評価替えの時期にあわせて改定。

・乙は、6か月前までの甲への通知により、本契約を中途解約することができる。

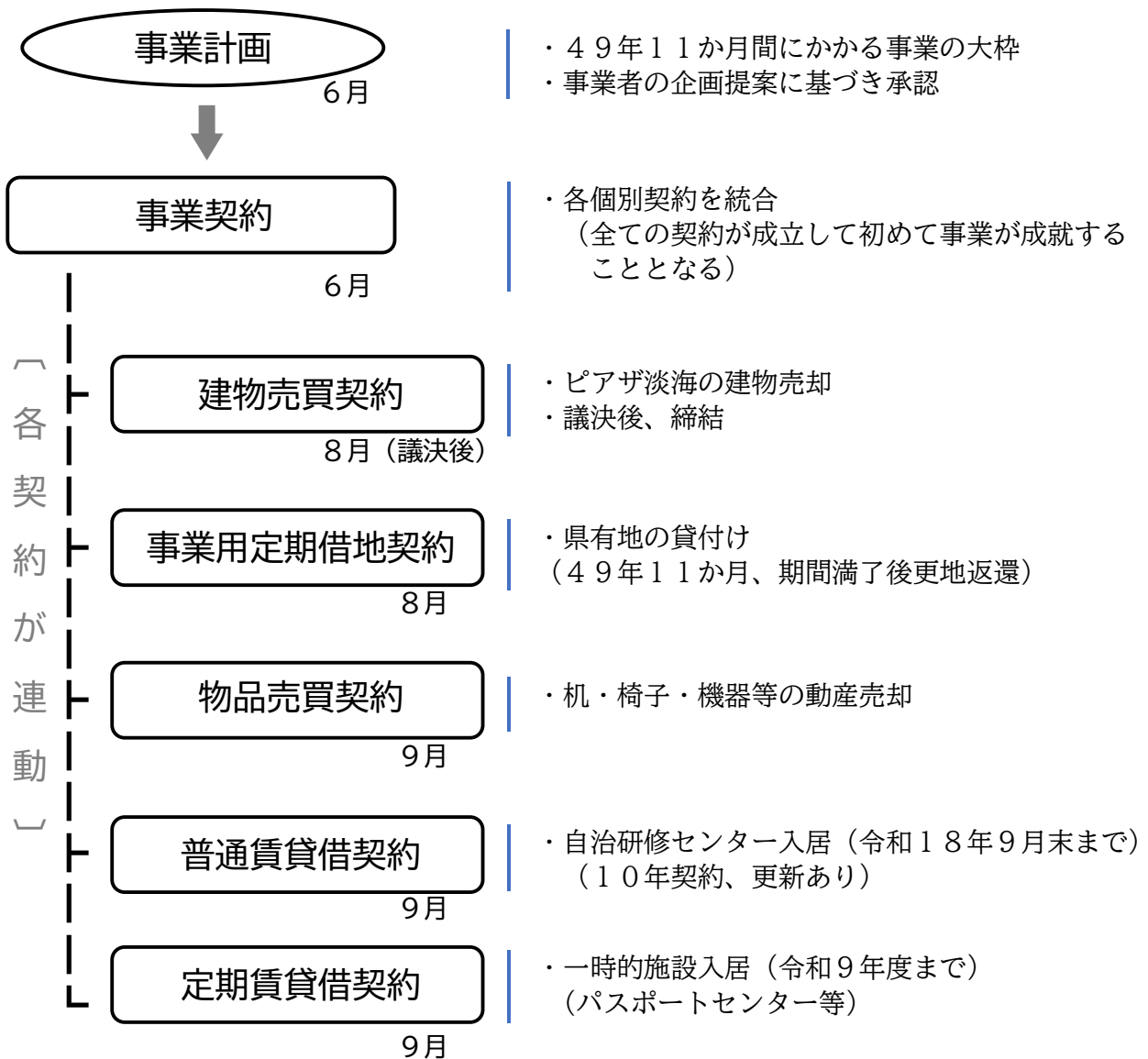
### (2) 定期建物質貸借契約(案)

事業者から各団体(パスポートセンター等)が、従前所在していた場所を借り受ける。

### (3) 物品売買契約(案)

ピアザ淡海内の今後使用見込みがない県等の所有する物品を事業者売却する。

(参考) 今後のスケジュール (予定)



◇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) 建物の引渡し、土地の貸付・賃借入居の開始

## (参考) 計画している事業の概要

### 事業の特徴

○事業期間 49年11か月

○ホテル関係

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。

○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。

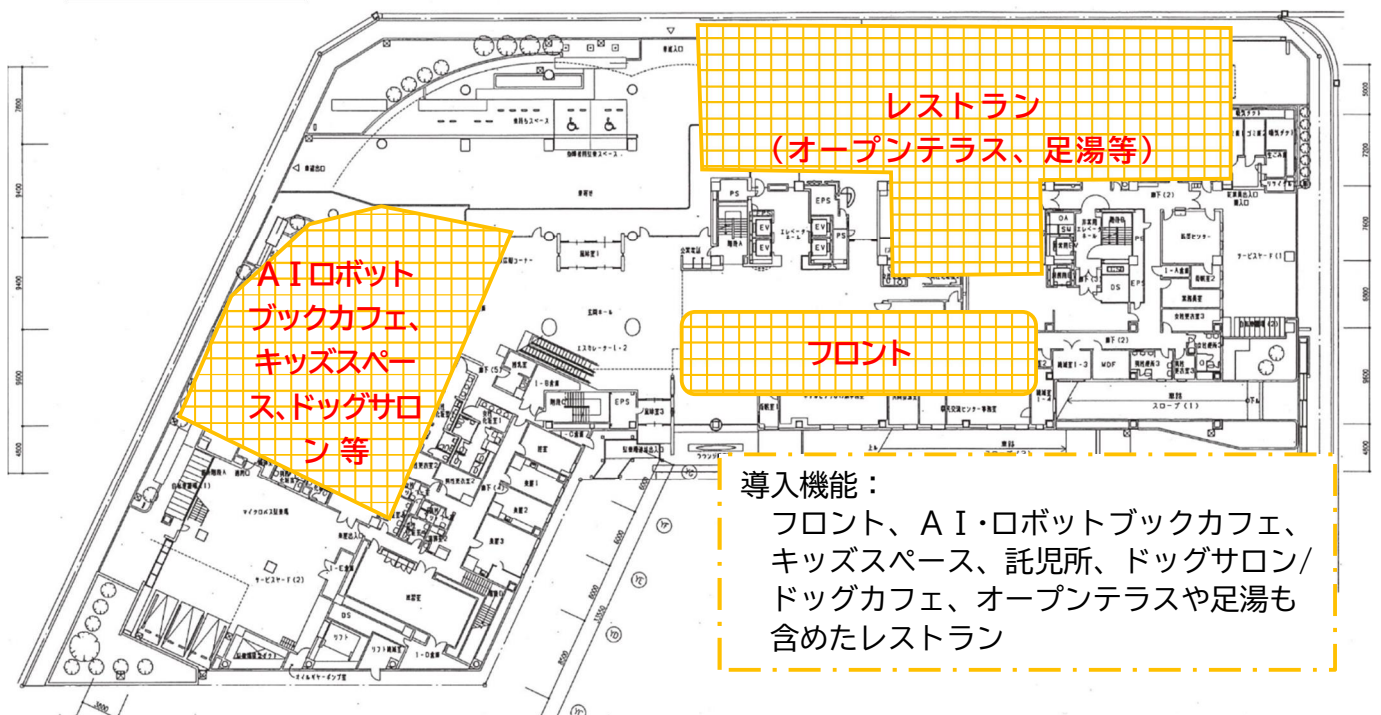
事業者から賃借(31,768,200円/年(税抜))。

○その他

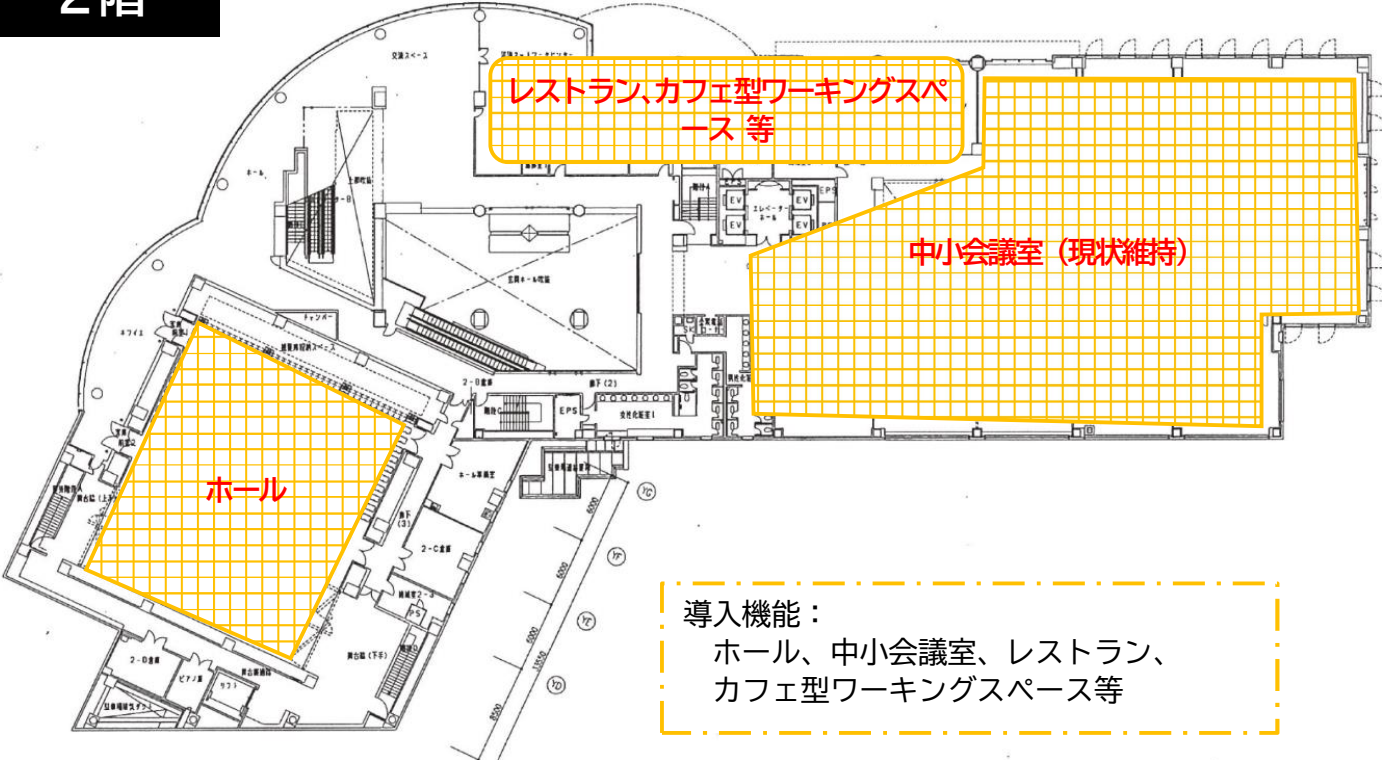
こども食堂、カフェ、コワーキングスペース、ジム等を導入予定。

## (参考) フロア別導入機能

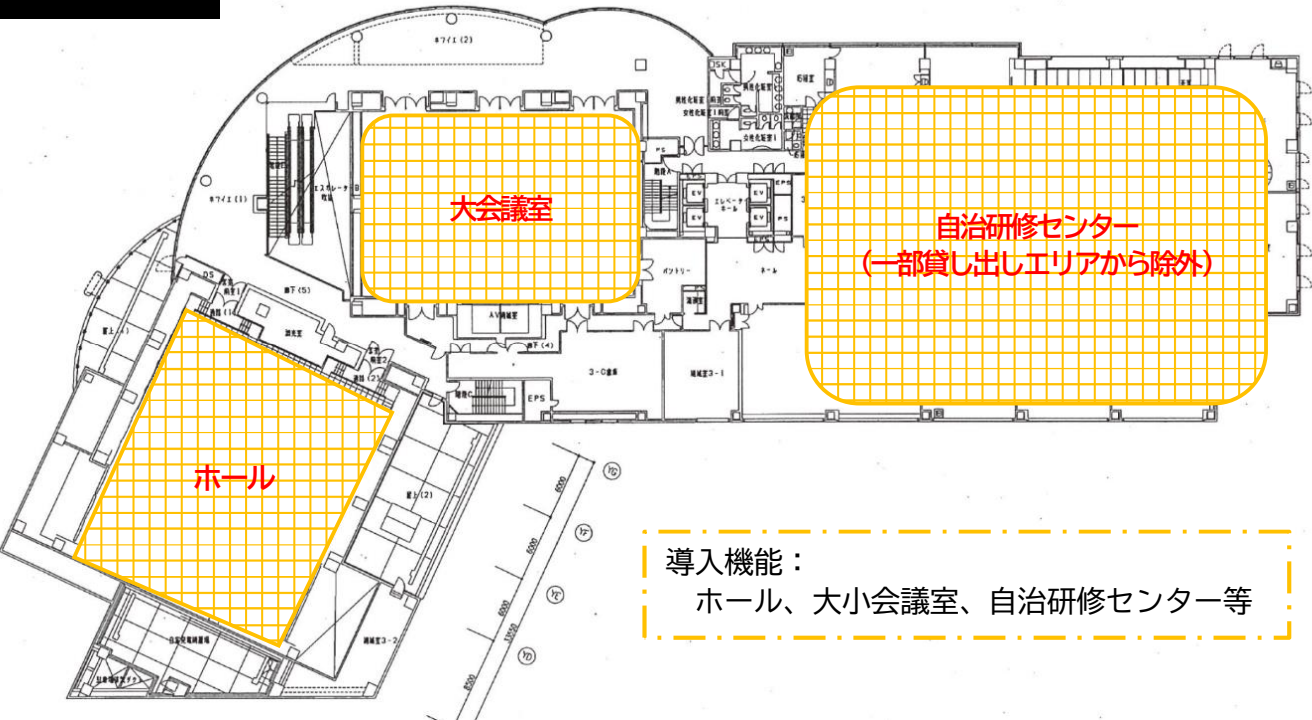
### 1階



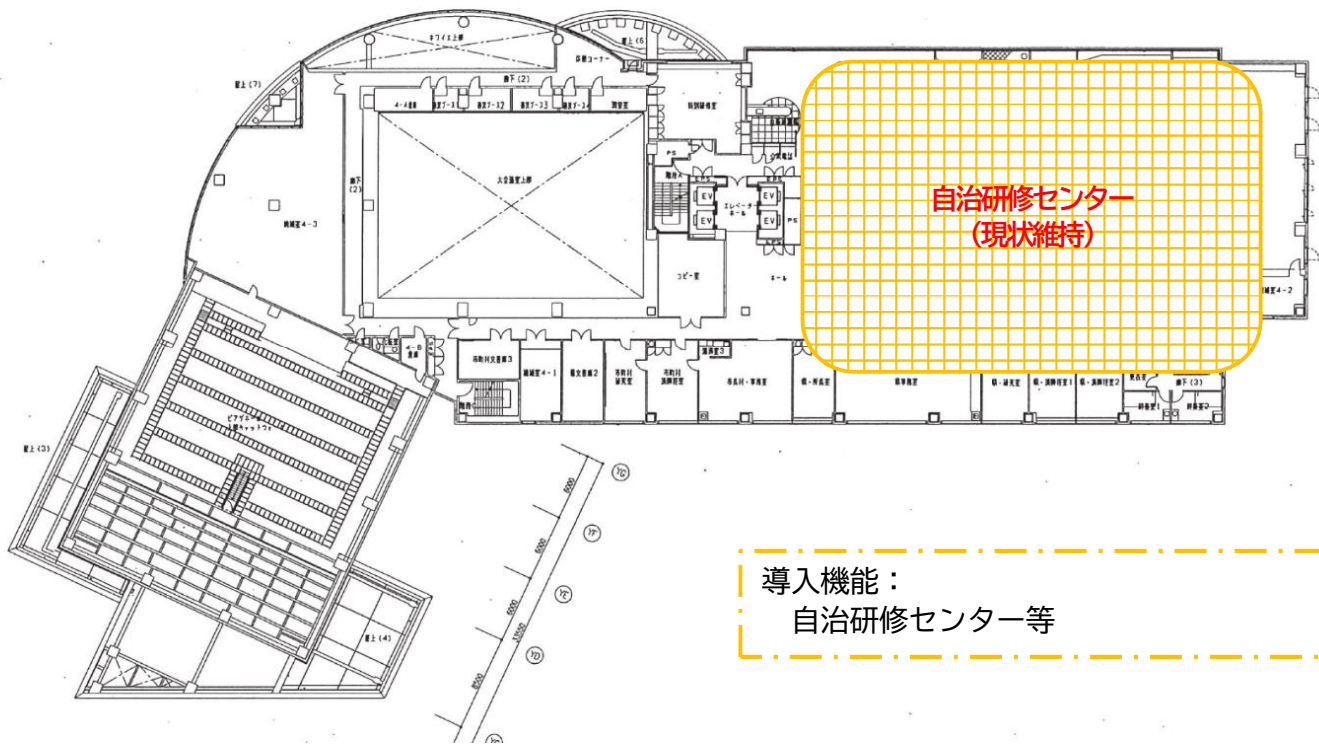
# 2階



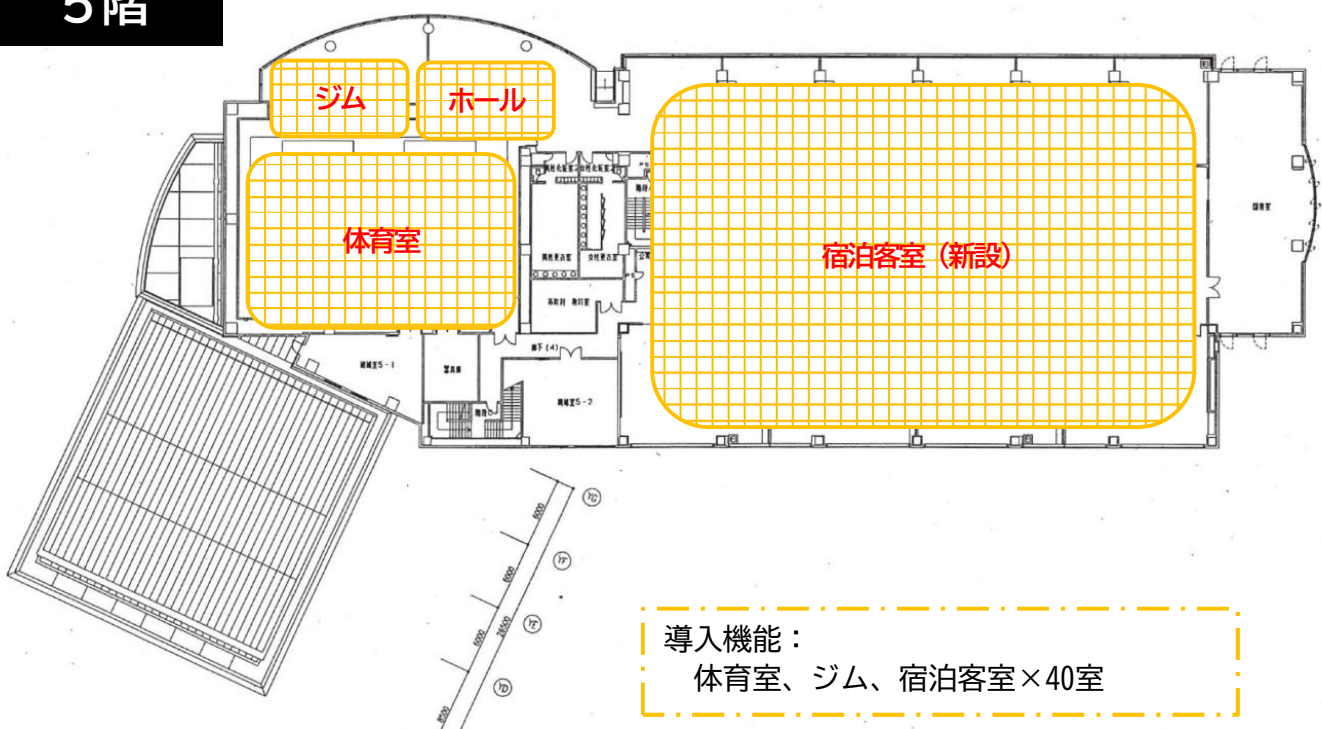
# 3階



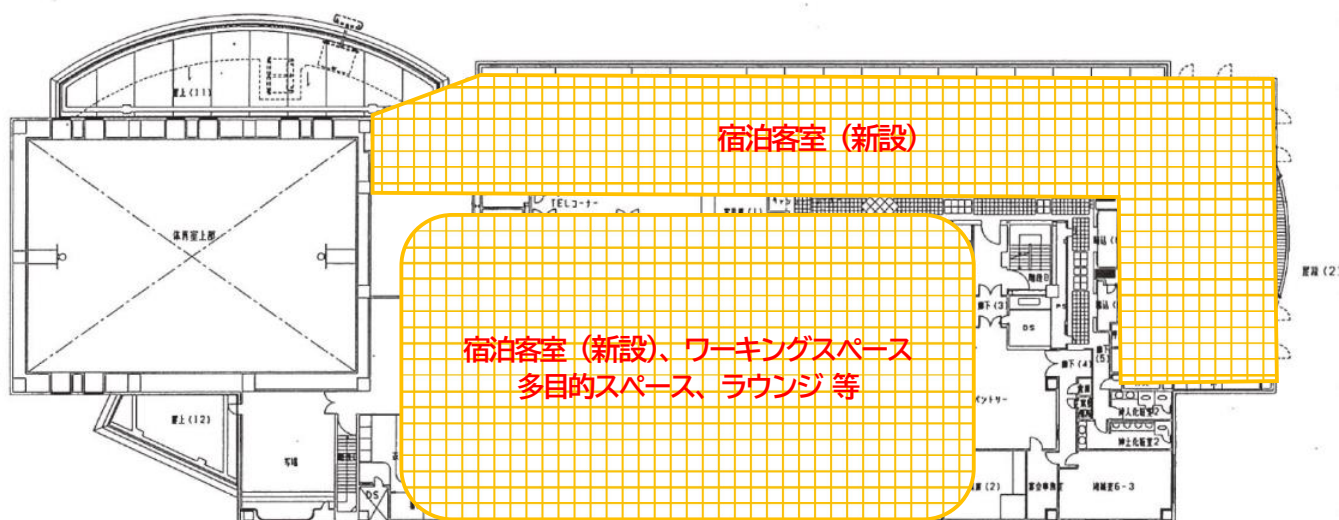
# 4階



# 5階

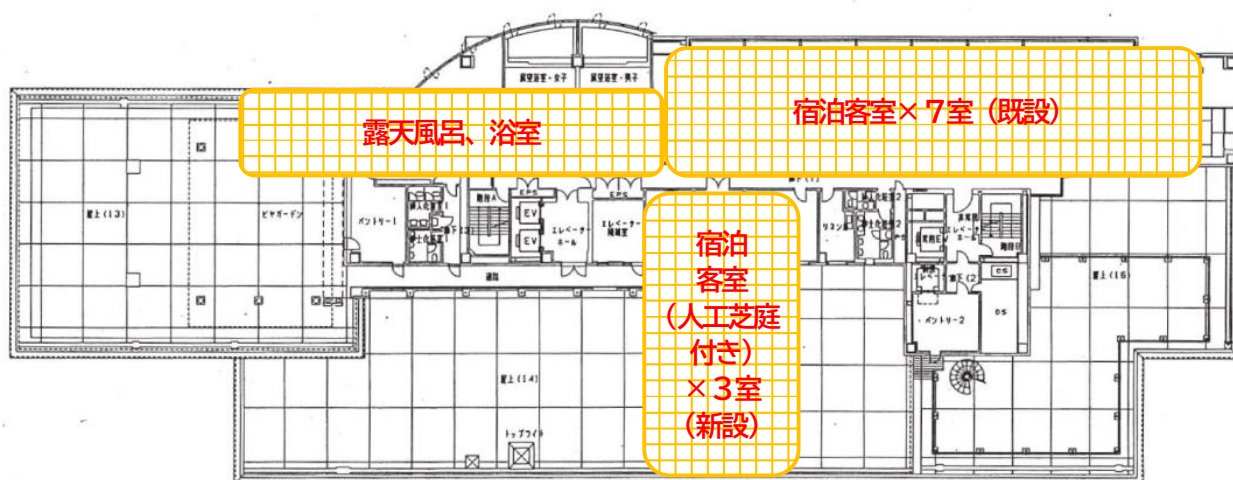


## 6階



導入機能：  
ワーキングスペース、宿泊客室×24室

## 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階ビアホールのシステム変更