

令和7年度 ピアザ淡海利活用における 事業者選定支援に係る業務委託仕様書

1 業務の趣旨

本業務は、令和7年3月に策定した「ピアザ淡海のあり方方針」に基づき、ピアザ淡海について民間活力を活用した賑わい・交流の施設とするため、同施設の利活用を行う事業者の公募から建物の引渡しまでを円滑に行うため、その過程で必要となる各種資料の作成支援や助言等、必要な支援を求めるものである。

なお、業務実施の際には、「ピアザ淡海のあり方方針」(※)を参照すること。

(※) 主な考え方は以下のとおり。

- ピアザ淡海の建物の全部を民間事業者に売却
- 土地は定期借地権を設定
- 宿泊施設を中心に会議室やテナント等を併設する民間施設として利活用を行うとともに、共済組合との連携を図る
- 自治研修センターは、継続可能で適正な条件となる場合には、規模を半分程度に縮小し、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、令和9年4月以降、医療福祉拠点に移転する予定

2 業務の期間

契約締結の日から令和8年10月30日(金)まで

3 建物概要

- (1)所在地 : 大津市におの浜一丁目1番20号
- (2)敷地面積 : 6,048.97 m²
- (3)地域・地区 : 商業地域・琵琶湖景観形成地域
- (4)法定建ぺい率 : 80%
- (5)法定容積率 : 400%
- (6)建築面積 : 4,125.86 m²
- (7)延床面積 : 26,399.03 m² (ピロティ 1,058.60 m²を含む)
- (8)建物高さ : 42.56 m
- (9)建物最高高さ : 51.48m
- (10)構造種別 : 鉄骨鉄筋コンクリート造
- (11)竣工年月 : 平成10年12月

4 委託業務の内容

(1) 事業条件等の整理

「ピアザ淡海のあり方方針」をはじめ、ピアザ淡海あり方検討会議(以下、「委託者」という。))が実施したこれまでの関連調査結果等を踏まえ、ピアザ淡海の利活用を行う事業者の募集に係る具体的な事業条件等の整理・検証を行う。

また、本件公募に向けた法的・技術的課題等対応方法の検討および整理を行う。

(2) 募集要項等の作成支援

①募集要項の作成支援

ピアザ淡海利活用事業（以下、「利活用事業」という。）を実施する事業者を募集する手続きについて、利活用事業の概要、事業スケジュール、事業条件、参加資格要件、事業提案書の作成要項、リスク分担等を整理し、募集要項の作成を支援する。

②要求水準書の作成支援

利活用事業の募集にかかる要求水準書の作成を支援する。

③事業者選定基準の作成支援

審査項目および項目ごとの評価の配点、審査方法等を検討し、事業者選定基準の作成を支援する。

④事業提案書の様式の作成支援

参加資格の確認に関する提出書類および事業提案書の様式について必要な記載事項を整理し、様式集の作成を支援する。

(3) 事業者の募集・個別ヒアリング・選定業務の支援

①募集要項等に関する質問・回答に対する支援

公表した募集要項等の書類について、事業者から提出された質問を整理し、回答書の作成を支援する。

②提案審査に係る支援

事業者から提出された参加資格関連書類の確認および審査、事業提案書の内容に関する個別ヒアリング等を支援する。

(4) 事業者選定委員会の運営支援

①事業者選定委員会の運営支援

委託者が設置する「ピアザ淡海利活用事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）の開催支援として、必要資料の作成、議事録の作成を支援する。

○選定委員会は外部有識者を含む5名程度で組織し、開催はプレゼンテーション・審査を含め3回程度を見込む。

○選定委員への報酬、旅費および会場費は委託者が負担する。

②事業提案書の概要資料の作成

提出された事業提案書について、比較検討を行うためのまとめ資料（概要資料）を作成する。

③審査講評の作成支援

選定委員会において行われた事業提案書の審査の経過および結果を取りまとめ、

審査講評の作成支援を行う。

- (5) 基本協定書、建物売買契約、定期借地権設定契約、自治研修センター賃借契約の各契約締結に係る書類の作成支援および協議支援

上記契約についての手続を整理するとともに、上記契約に係る書類の作成について支援する。当該支援には、官民連携事業に精通した弁護士の助言や精査を受ける業務を含むものとする。

なお、上記契約は、滋賀県議会での議決・市町団体の理事会での議決を経た上で、本契約に移行するものとし、委託期間中は、上記契約の締結に必要となる交渉・協議を支援する。

- (6) その他、本契約の締結の日から建物の引渡しまでの間、事業を遂行する中で突発的な事項等への対応を含め、専門的知見を必要とする事項に対しての助言、支援等を行う。

- (7) 報告書の作成

上記(1)～(6)の項目において整理した内容を取りまとめた報告書を作成する。

5 事業実施体制

- (1) 配置者について

本業務における配置者については、以下のとおりとする。

○管理者 : 本業務の管理・総括を行う者。

○主たる担当者 : 管理者を実務面から補佐する者。

なお、プロポーザル参加申請書に記載した管理者、主たる担当者は、原則として変更できないものとする。

なお、やむを得ない場合は、委託者の承認を経た上で、変更することができる。

- (2) 管理者および主たる担当者は、受託者の組織に所属する者であること。

- (3) 受託者は、管理者および主たる担当者を除き、業務の適正な履行を確保するために必要な範囲において、委託者の承認を経た上で、業務の一部を再委託することができる。

6 承認事項

- (1) 受託者は、業務の着手および完了に当たって、次の書類を提出し、委託者の承認を受けなければならない。

○着手届

○配置者届

○工程表

○完了届

- (2) 受託者は、承認された事項を変更するときまたは委託者が変更を求めたときは、その都度あらかじめ書面によって委託者に変更の届出をし、承認を受けなければならない。

7 成果品の提出

業務完了時に、次の成果品を提出する。提出部数は(1)、(2)は各 10 部とし、成果品の製本形態等は協議の上決定する。また、(3)については一式とする。

- (1) 上記 4 (6) で示した報告書
- (2) その他必要な資料
- (3) 上記に関する電子媒体

8 成果品提出期限

令和 8 年 10 月 30 日（金）

9 その他

- (1) 本業務の実施に当たっては、業務着手前に「(別紙) 事業スケジュール」を踏まえた上で、工程表を提出し、業務の工程を明確にすること。
- (2) 本業務の実施に当たっては、十分な業務遂行能力を有する、適正な人員と体制を確保すること。
また、業務の各過程において、委託者と十分に協議を行い、その指示に柔軟に対応すること。
- (3) 委託者は、県、市町団体およびピアザ淡海が保有する業務に必要な資料（例 ピアザ淡海の施設に関連する資料、自治研修センターに関連する資料、ピアザ淡海管理組合に関連する資料 等）を受託者に貸与する。
- (4) 本業務の実施により発生した成果物の所有権および著作権は、委託者に帰属するものとし、委託者の許可なく第三者に閲覧、複写、貸与または譲渡してはならない。
- (5) 本業務の実施に当たっては、関係法令等を遵守すること。
- (6) 守秘義務として、本業務に当たり業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。契約期間満了後及び契約解除後においても同様とする。
- (7) 委託業務の遂行のために委託者が提供した資料、データ等は委託業務以外の目的で使用しないこと。
また、これらの資料、データ等は委託終了までに委託者に返却すること。
- (8) 委託業務の実施における個人情報等の取扱いについては、個人情報の保護の重要性を十分認識し個人の権利利益を侵害することのないよう必要な措置を講じること。
- (9) 委託業務に従事する者に対して個人情報保護の教育を行うこと。
- (10) 委託者が実施する事項
本業務の遂行およびピアザ淡海利活用事業者を選定する際に、調整が必要となるピアザ淡海あり方検討会議および、これに関連する会議等は委託者が実施する。
また、委託者は、次の業務委託を実施する予定であること。
 - ・アスベスト含有調査
 - ・不動産鑑定評価（定期借地権付区分所有建物の鑑定評価、自治研修センターの賃料

の鑑定評価、定期借地権設定による新規地代の鑑定評価)

・物件調書作成

- (11) 受託者が業務を遂行するに当たり必要となる経費は、契約金額に含まれるものとし、委託者は契約金額以外の費用は負担しない。
- (12) 受託者は、委託業務の全部もしくは主たる部分を他に委託し、または請け負わせてはならない(再委託する場合は、軽微な部分を除き、委託者の承諾を得なければならない)。
- (13) 本仕様について生じた疑義については、委託者および受託者の双方で協議するものとする。

(別紙) 事業スケジュール

○令和7年度

- ・上期頃：アスベスト含有調査、不動産鑑定評価、物件調書作成、事業者募集要項作成
- ・下期頃：事業者募集（説明会、現地見学、プレゼンテーション、優先交渉権者の決定等）

○令和8年度

- ・上期頃：優先交渉権者との協議・調整、仮契約等の締結、構成団体における手続貸貸借契約の締結、廃止対象施設における各種手続き 等
- ・年度途中：建物引渡し・貸貸借の開始 等
- ・下期頃：事業者等による改修工事等の整備・運営

○令和9年度以降

- ・事業者による施設の運営