

業務仕様書

1 委託業務名

令和7年度ピアザ淡海物件調書作成業務

2 委託業務の対象物件

名称：ピアザ淡海

所在：滋賀県大津市におの浜一丁目1番20号

土地：宅地1筆、6,048.97㎡

建物：鉄骨鉄筋コンクリート、地下1階、地上10階、塔屋2階（建設費約125億円）

3 委託業務の内容

（1）物件調書の作成

①物件の所在地等について記入すること。

②土地の概要に係る以下の内容について記入すること。

- ・面積、地目、接面道路の状況、地勢、法令等による制限、私道の負担等に関する事項、供給処理施設状況、現地までの交通機関、近隣の公共施設、特記事項等

＊上記の根拠となる資料も併せて提出。

（2）地図等の作成

①物件についての位置図及び明細図を作成し記入すること。

②現況写真を付けること。

（3）質問への対応について

- ・作成した物件調書は、土地および建物の利活用事業の公募に使用する。
- ・本事業で作成した調書への質問があれば、受託者に回答を依頼する。
- ・物件調書の作成に必要な情報があれば、発注者と調整すること。

4 成果物

（1）成果物の提出について

①物件調書及び地図等の作成が完了したときは、遅滞なく成果物として紙およびデータで提出するものとする。

②データはワード及びエクセルで作成したものを提出するものとする。

③当該成果物は、県の売却等の各種事務（県HPへの掲載、利活用事業の検討業者への配布、県庁内における資料）で利用できるよう、著作権等の整理をしておくこと。（前述の利用において、物件調書の内容を県で加工・修正する場合がある。）

④本物件の利活用に向けて、利活用事業者選定支援業務を別途委託している。物件調書の記載内容について、発注者および当該委託事業者との調整に対応すること。

（2）完了報告書の提出について

すべての業務が完了したときは完了報告書を作成し、報告するものとする。

5 その他

（1）発注者は次の資料を用意する。（ただし、現在所有しているものに限る。）

- ・建物新築時の図面
- ・その他、登記事項等の公用請求資料

（2）本仕様書は業務の大要を示すものであるため、具体的な事項や、疑義については発注者と十分に協議の上、実施すること。

物件調書作成依頼概要

1 ピアザ淡海設立の経緯

共済宿泊施設、自治研修施設、旅券発給施設を1か所に移転し、多目的会議室や国際会議室を備えた県民交流施設を併設することで、施設間相互の有機的な利用を図ることを目的に、滋賀県民ならびに滋賀県および県内市町の職員の施設として、平成11年4月に開業しました。

2 立地特性および既存施設の概要

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び商業地域に立地しています。また、土地利用上の制約等は以下のとおりです。

(1) 立地特性

1. 土地概要		5. 交通接近条件	
地目/筆数	宅地/1筆(びわ湖ホール駐車場を除く)	JR東海道本線	膳所駅 北方約1,200m
地積	6048.97㎡	JR東海道本線	大津駅 北東方約1,600m
間口/奥行	約90m/約70m		
形状	ほぼ整形	6. 街路条件	
権利の態様	所有権	北側 約 8.6m	市道 建築基準法上、法42条第1項第1号
持分割合	100%	西側 約 8.0m	市道 建築基準法上、法42条第1項第1号
		東側 約 8.0m	市道 建築基準法上、法42条第1項第1号
借地権の有無	無	都市計画道路の有無	無 特定道路からの距離 約 - m
地代	無	特記事項	無
高低差	無	7. 環境条件	
固定資産税路線価	160,000円/㎡	供給処理施設	上水道:有 下水道:有 ガス:有
その他	無	嫌悪施設	無
2. 行政的条件		隣接地の状況	びわ湖ホールの立体駐車場
都市計画	都市計画区域	その他	特に無し
用途地域	商業地域		
容積率(指定)	400%		
建蔽率(指定)	80%		
防火規制	無		
高度地区	第7種高度地区		
日影規制	無		
地区計画	無		
その他の規制	景観計画区域(市街地水辺景観区)		

(2) 既存建物の概要

所在地	大津市におの浜1丁目1番20号
敷地面積	6,048.97㎡(県が約32億円で取得)
建築面積	4,125.86㎡
延床面積	延床面積25,340.17㎡ (ピロティ1,058.60㎡含む場合は26,399.03㎡)
建物規模	地下1階、地上10階、塔屋2階(建設費約125億円)
建物の高さ	42.56m、
建物最高高さ	51.48m
構造種別	鉄骨鉄筋コンクリート
駐車場	地下1階:自走式平面駐車場 3,320.80㎡(77台) (地下駐車場の建設費、全体建設費の内数12億円) 地上:自走式平面駐車スペース(15台)
駐輪場	上記のうち、身体障害者用(2台)
エレベーター	2か所:乗用13人乗り4台、非常用17人乗り1台(身体障害者対応) 厨房用15人乗り1台、ホール搬入用1台
エスカレーター	W800タイプ(1階~2階、2階~3階)4台

3 既存施設の区分所有概要

県・市町の共済組合宿泊施設「ホテルピアザびわ湖」、「パスポートセンター」、「県民交流センター」、県・市町職員の研修施設「自治研修センター」の4つの個別施設から構成されています。所有者で構成するピアザ淡海管理組合を設置し、共用部分を中心に施設の維持管理を行い、事業運営を含むその他業務は個別施設ごとに実施されています。

				ホテル 5,324.57 m ² (32 億円)	
10～8 階	ホテル 客 室			自治研修センター 4,586.83 m ²	
7 階	ホテル 客 室	ホテル ラウンジ 展望浴室	ホテル 屋上ビアガーデン	県民交流センター 7,962.62 m ² (両センター合わせて 59 億円)	
6 階	ホテル 洋宴会場 和宴会場	ホテル 結婚式場 写真・美容室	ホテル 待合ロビー等	自治研修センター 体育館	
5 階	自治研修センター 研修室	自治研修センター 図書室	自治研修センター 演習室		
4 階	自治研修センター 事務室、講師控室、討議室、視聴覚教室			県民交流センター 大会議室 (468 m ²)	県民交流センター ピアザホール (556 m ²)
3 階	県民交流センター 中小会議室 301～305 号室	県民交流センター 特別会議室 (77 m ²) 応接室 (78 m ²)	県民交流センター 和室＋茶室 (36.5 畳) ラウンジ		
2 階	県民交流センター 中小会議室 201～207 号室	県民交流センター (公財) 淡海文化振 興財団【淡海ネット ワークセンター】	県民交流センター (公財) 滋賀県 国際協会退去	【供用面積】 エントランス ホール	県民交流センター ピアザホール (556 m ²)
1 階	県民交流センター 会議室受付 事務室	県民交流センター 楽屋 練習室 (92 m ²)	ホテル フロント レストラン		
地下 1 階	地下駐車場(77 台 有料)				
土地					