

# ピアザ淡海利活用事業 事業実施方針

## 1. 事業の趣旨

ピアザ淡海は、共済組合のホテル、県・市職員の研修施設、県民が活用できる会議室・ホールおよびパスポートセンター等の複合施設で、平成11年4月に開業しました。

今回、民間活力の活用(建物の売却・土地の定期借地 等)により、本施設が「賑わい・交流の施設」となることを目指しています。

## 2. 施設概要

地下1階、地上10階、延べ床面積約26,400㎡の大規模な建物で、琵琶湖に対して視界の開かれたロケーションに位置しています。

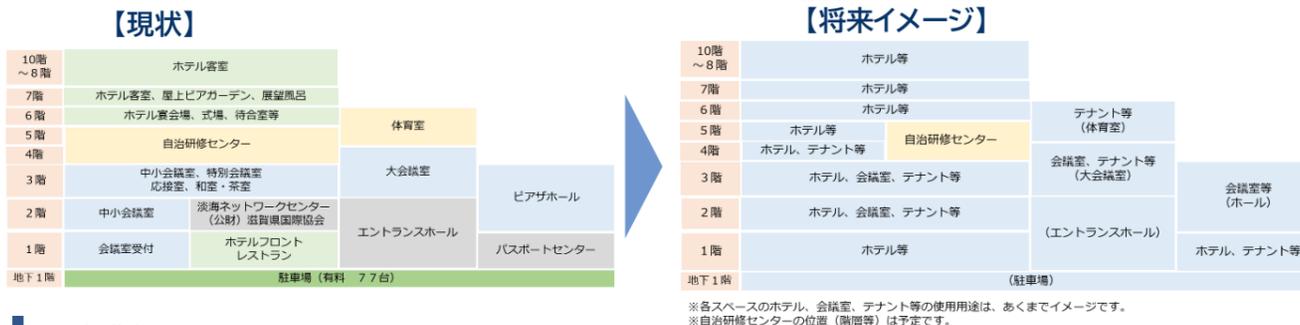
施設名称	ピアザ淡海		
所在地	大津市におの浜一丁目1番 20 号		
延床面積	約26,399.03㎡(ピロティ約1,058.60㎡を含む)		
階数	地下1階、地上10階		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
地域・地区	商業地域・琵琶湖景観形成地域		
建物高さ	42.56m	竣工年月	平成10年12月
機能	ホテルピアザびわ湖、県民交流センター、自治研修センター、パスポートセンター、駐車場	容積率	400%
		建ぺい率	80%



## 3. ピアザ淡海の基本方針と目指す姿

民間事業者の柔軟な発想やノウハウを生かした「賑わい・交流の施設」として、ホテル(レストラン、宴会場含む)、会議室、テナント等(賃貸オフィス、フィットネス、スポーツジム、塾・習い事、クリニック等)を想定しています。住居系の利用は想定していません。

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、さらなる交流を生む



## 4. 事業概要

基本的に、建物は売却、土地は定期借地となり、不動産鑑定評価結果をもとに滋賀県公有財産審議会の審議を経て決定した価格をベースに公募条件を検討する予定です。詳細の事業条件は、「ピアザ淡海のあり方方針」を基に設定します。

事業スキーム	建物	民間事業者へ売却 一部公的機能は民間に売却後も引き続き賃借で入居
	土地	定期借地権を設定
事業要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○自治研修センターは、規模を半分程度に縮小し、賃借で入居</li> <li>○パスポートセンターは令和9年6月まで、淡海ネットワークセンターと国際協会は令和9年3月まで賃借で入居の予定</li> </ul>	

## 5. 事業スケジュール

以下のスケジュールを想定しています。

項目	時期
実施方針の公表	令和7年(2025年)7月
現地説明会	令和7年(2025年)8月
公募開始	令和7年(2025年)11月
質問回答	令和7年(2025年)12月
参加申込	1回目〆切: 令和7年(2025年)12月 2回目〆切: 令和8年(2026年)1月末
競争的対話	令和8年(2026年)1月末～
提案書提出	令和8年(2026年)2月中旬
プレゼン事業者選定	令和8年(2026年)3月下旬

## 【施設位置図】



## 5. 建物の様子

2024年春にリニューアルオープンをして以降、7～10階のホテル客室についてじゃらん等のクチコミ評価で高評価をいただいております。

階層	面積	現状	階層	面積	現状
10階 【ホテル客室】	652.99㎡	10階は、ホテル客室が18室あります。平成31年に内装を補修しています。最近のホテル稼働率は85%程度と高い状況です。 	4階 【自治研修センター会議室、事務室】	2,422.12㎡	4階には、自治研修センターの事務所と研修室があります。4階の南側(琵琶湖と反対側)は、今後も自治研修センターが賃借入居して継続使用します。 
9階 【ホテル客室】	652.99㎡	9階は、ホテル客室が18室あります。平成31年に内装を補修しています。	3階 【県民交流センターピアザホール、大会議室、会議室】	3,043.19㎡	3階には、426席のピアザホールの上部と、216席の大会議室、30席～72席の5部屋の会議室、特別会議室、応接室、和室、茶室があります。これらは、県民交流センターとして運用されており、ピアザホール、大会議室の稼働率は50%、会議室の稼働率は30～40%程度と高い状況です。なお、大会議室にはAV機器室、パントリーと、4階に通訳室が併設されています。 
8階 【ホテル客室】	841.03㎡	8階は、ホテル客室が26室あります。令和4年に内装を補修しています。			
7階 【ホテル客室、屋上ビアガーデン、展望風呂】	1,268.27㎡	7階は、ホテル客室が8室あります。客室は、令和6年に和室をベッド化しています。また、展望浴場と屋上ビアガーデンがあります。屋上ビアガーデンはコロナ禍以降営業していませんが、びわ湖大花火大会の際には観覧席として活用しています。 	2階 【県民交流センターピアザホール、会議室、事務所】	3,827.06㎡	2階には、426席のピアザホールと、24席～81席の7部屋の会議室があります。2階に入居している淡海ネットワークセンター、国際協会、国際交流サロンは、令和9年3月まで賃借で入居します。 
6階 【ホテル宴会場、式場、待合室等】	2,081.45㎡	6階はホテルの結婚式場として整備され、チャペル、神殿、宴会場、美容室、写真室などがありますが、現在はホテルを宿泊特化型として運用しているため使用していません。1階厨房から6階パントリーへ直通エレベーターがあります。 			
5階 【自治研修センター会議室、体育館】	2,864.33㎡	5階には、自治研修センターの研修室と体育室、フィットネスルームがあります。5階の南側(琵琶湖と反対側)は、今後も自治研修センターが賃借入居して継続使用します。 	1階 【エントランスホール、ホテルフロント・レストラン、事務所、パスポートセンター】	3,898.48㎡	玄関ホールとホテルフロント、ホテルレストラン(約100席)、事務所、パスポートセンターがあります。パスポートセンターは、令和9年6月まで賃借で入居します。 
			地下1階	4,605.68㎡	一般客77台、業務用8台の計85台の自走式駐車場と機械室があります。