ピアザ淡海利活用事業 概要説明資料

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。

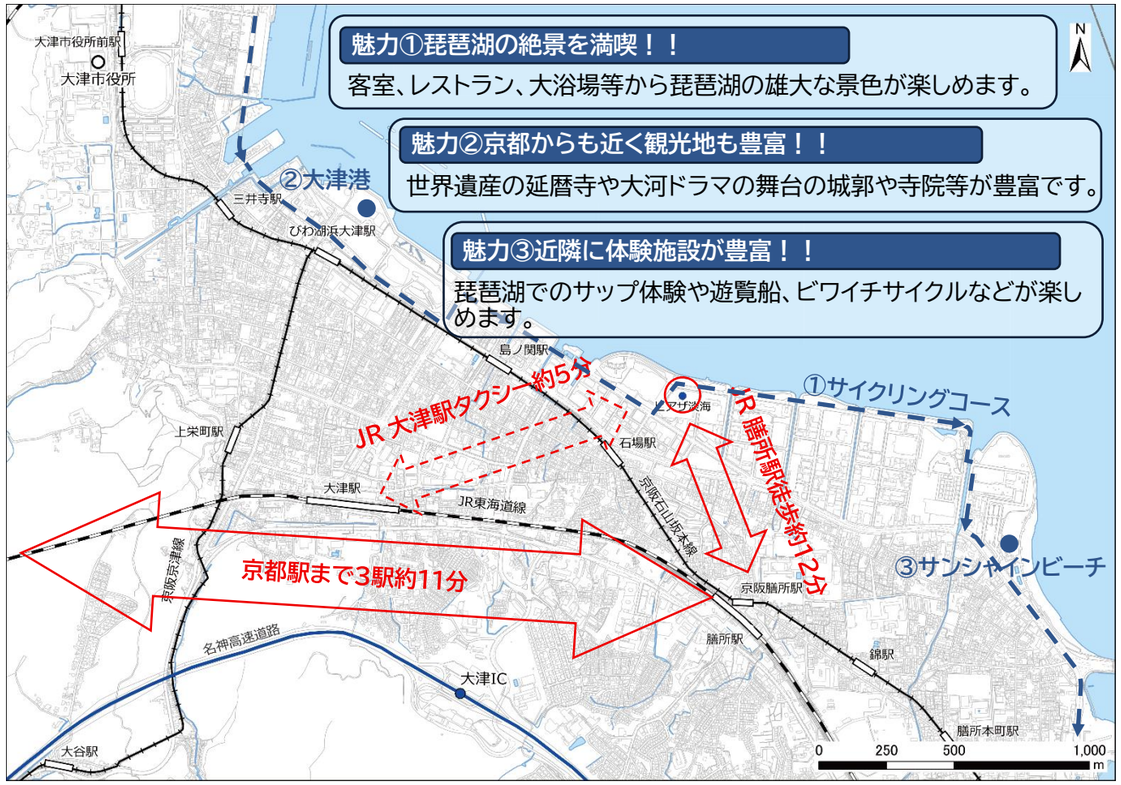
今回、民間活力の活用（建物の売却・土地の定期借地　等）により、本施設が「賑わい・交流の施設」となることを目指しています。

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%

【施設位置図】

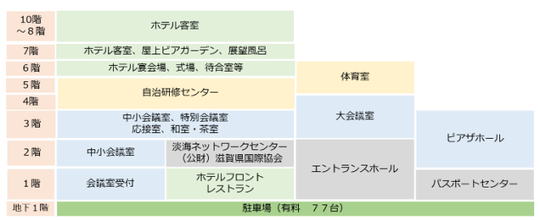


3. ピアザ淡海の基本方針と目指す姿

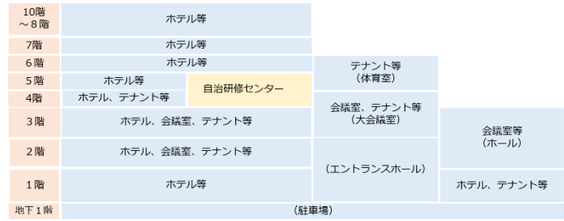
民間事業者の柔軟な発想やノウハウを生かした「賑わい・交流の施設」として、ホテル（レストラン、宴会場含む）、会議室、テナント等（賃貸オフィス、フィットネス、スポーツジム、塾・習い事、クリニック等）を想定しています。住居系の利用は想定していません。

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

【現状】



【将来イメージ】



※各スペースのホテル、会議室、テナント等の使用用途は、あくまでイメージです。
※自治研修センターの位置（階層等）は予定です。

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	民間事業者に売却 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		○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 ○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 ○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

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

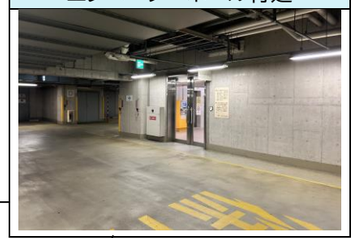
地下1階の様子

地下1階には、84台の自走式駐車場および機械室があります。駐車場には、料金精算機が設置されています。

地下　1階	
延床面積　合計	4,605.68㎡
内訳/　A　共済宿泊施設	—
B　自治研修施設	—
C　県民交流施設	110.50㎡
D　駐車場	3,320.80㎡
E　全体供用面積	1,174.38㎡
F　ピロティ	—

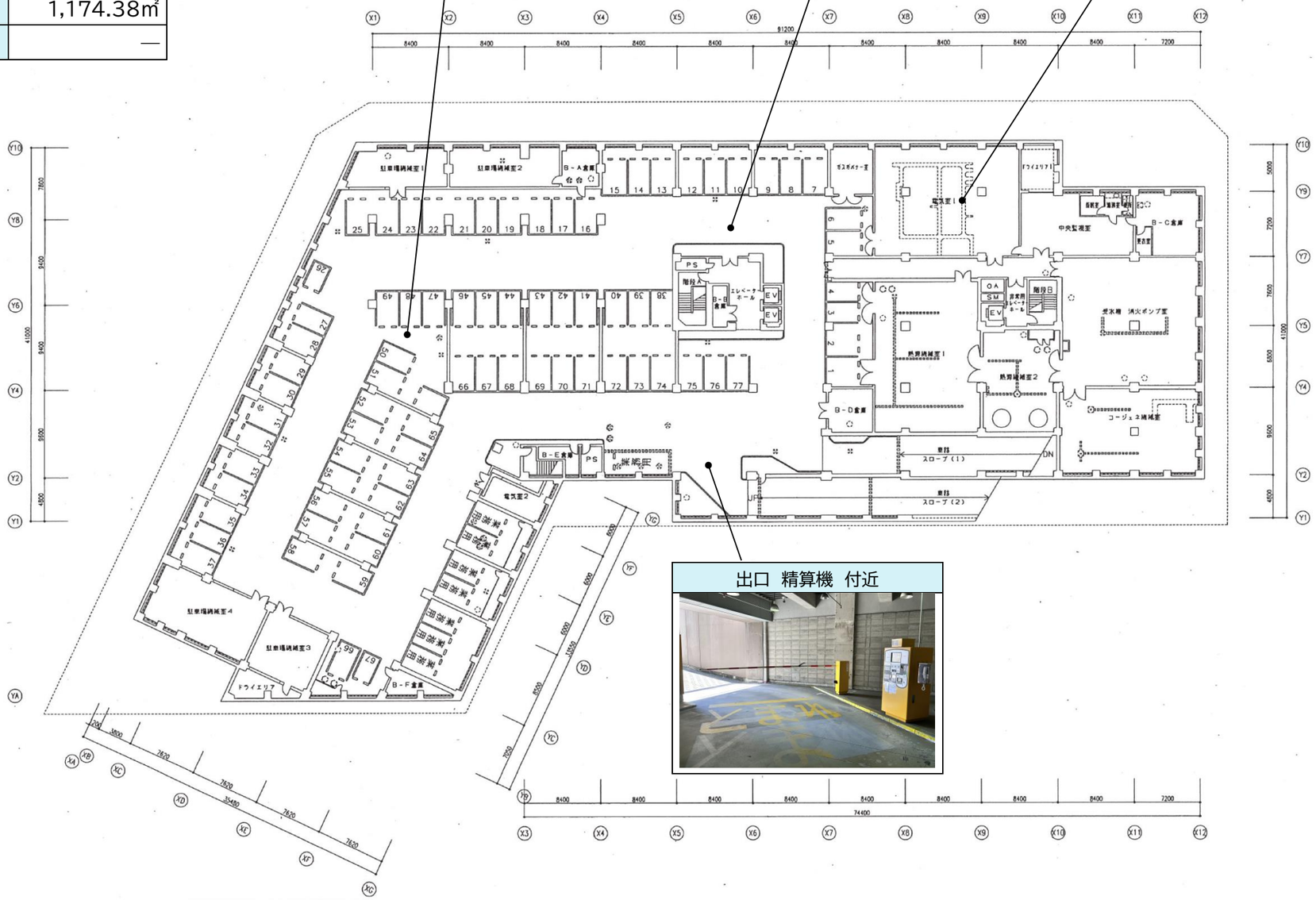
地下駐車場

エレベーターホール付近



蓄電・変電設備

令和元年度に更新済み



出口　精算機　付近

1階の様子

1階には、玄関ホールとホテルフロント、ホテルレストラン、事務所、パスポートセンターがあります。

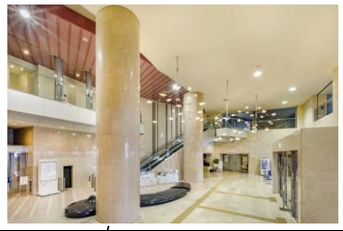
1 階	
延床面積 合計	3,898.48㎡
内訳/ A 共済宿泊施設	484.04㎡
B 自治研修施設	
C 県民交流施設	1,670.20m
D 駐車場	
E 全体供用面積	906.18㎡
F ピロティ	838.06㎡

パスポートセンター

パスポートセンターは、令和9年6月まで賃借で入居する予定です。

玄関ホール

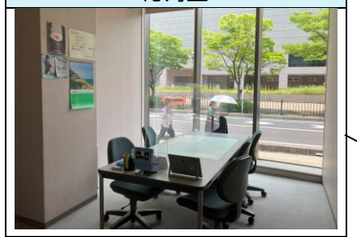
開放感と光が溢れるロビー。自由でリラックスしたホテルステイをご満喫いただけるよう、集いやくつろぎのスペースがあります。



レストラン

レストランは客席数100席に加え、1階の厨房から6階のバンケットへ専用 EV でつながっています。びわ湖に面した大きな窓と吹き抜けの空間が開放的なレストラン「タントタント」

応対室



セミセルフレジ

ホテルフロント

簡単な操作で精算ができるよう「セミセルフレジ」をご用意。

練習室

2階ピアザホール舞台袖につながる控室・練習室があります。

ピアザホール搬入口

2階ピアザホール専用搬入口として運用可能です。

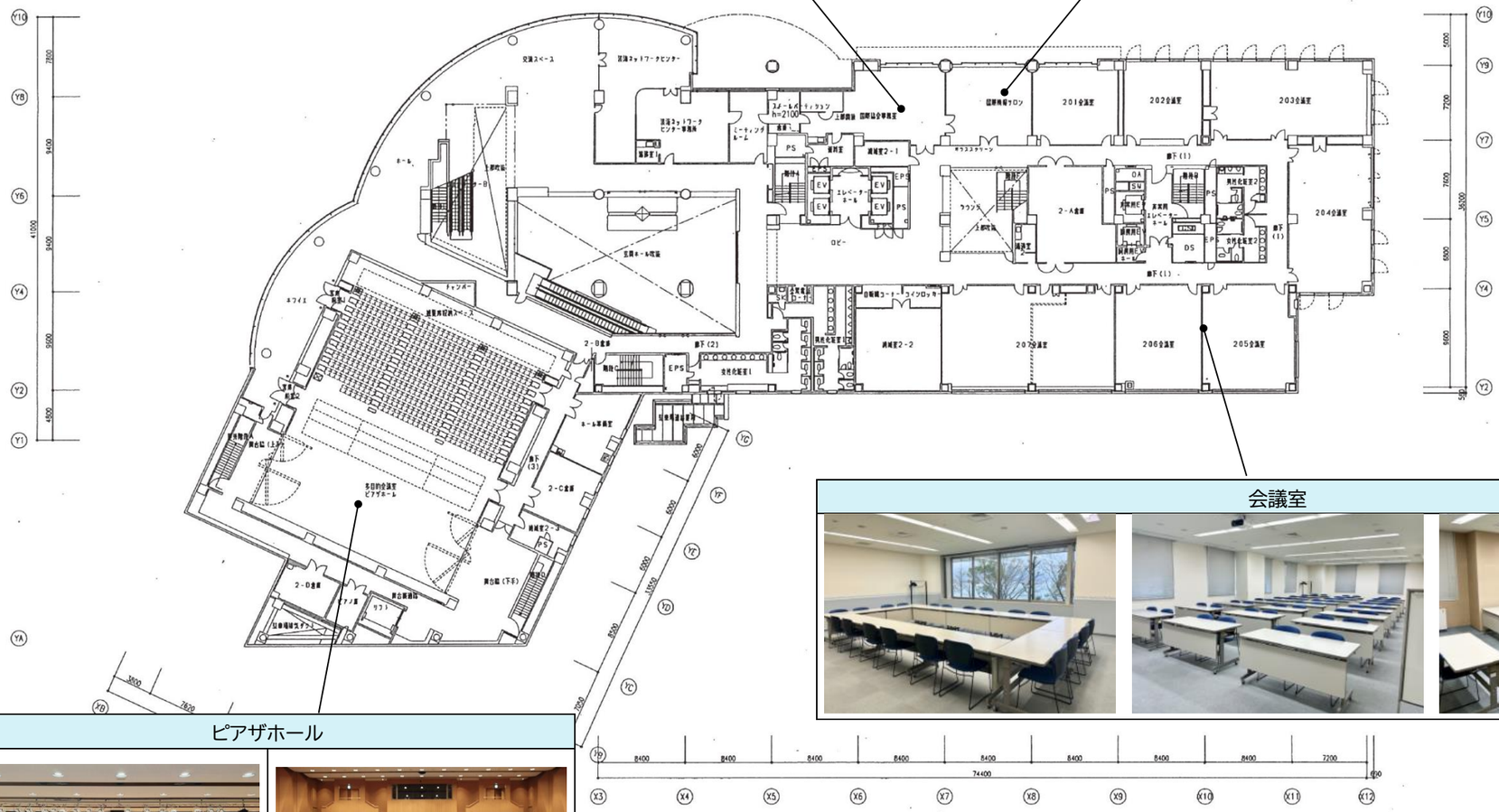
2階の様子

2階には426席のピアザホールと、24～81席の7部屋の中小会議室があります。ピアザホールは、大型スクリーンを利用しての講演会、シンポジウム・大規模な会議はもとより、演劇やコンサートの舞台としても使いやすいホールです。また、中小会議室は、企業研修・採用面接・分科会など、ご利用人数に合わせたご利用が可能です。2階に入居している淡海ネットワークセンター、国際協会は、令和9年3月まで賃借で入居の予定です。

2 階	
延床面積 合計	3,827.06㎡
内訳/ A 共済宿泊施設	6.25㎡
B 自治研修施設	
C 県民交流施設	3,666.03m
D 駐車場	
E 全体供用面積	154.78㎡
F ピロティ	

国際協会事務所

国際情報サロン



会議室

ピアザホール

3階の様子

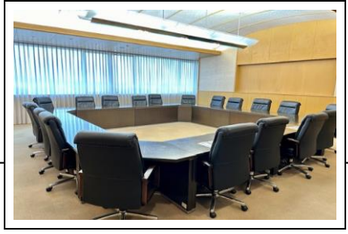
3階には216席の大会議室、30～72席の5部屋の中小会議室、特別会議室、応接室、和室・茶室があります。大会議室は、木目の壁が美しく、縦・横使いどちらでもレイアウトが可能となっており、研修発表会や各種式典、ブロック会議、全国会議など多様な使い方ができるとともに、パントリーや4階に通訳室が併設されています。

3 階	
延床面積 合計	3,043.19㎡
内訳/ A 共済宿泊施設	6.25㎡
B 自治研修施設	
C 県民交流施設	2,841.13m
D 駐車場	
E 全体供用面積	195.81㎡
F ピロティ	

大会議室

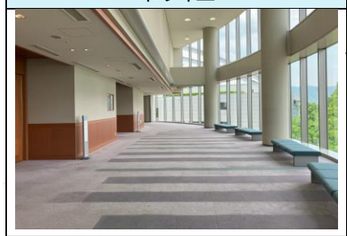
応接室

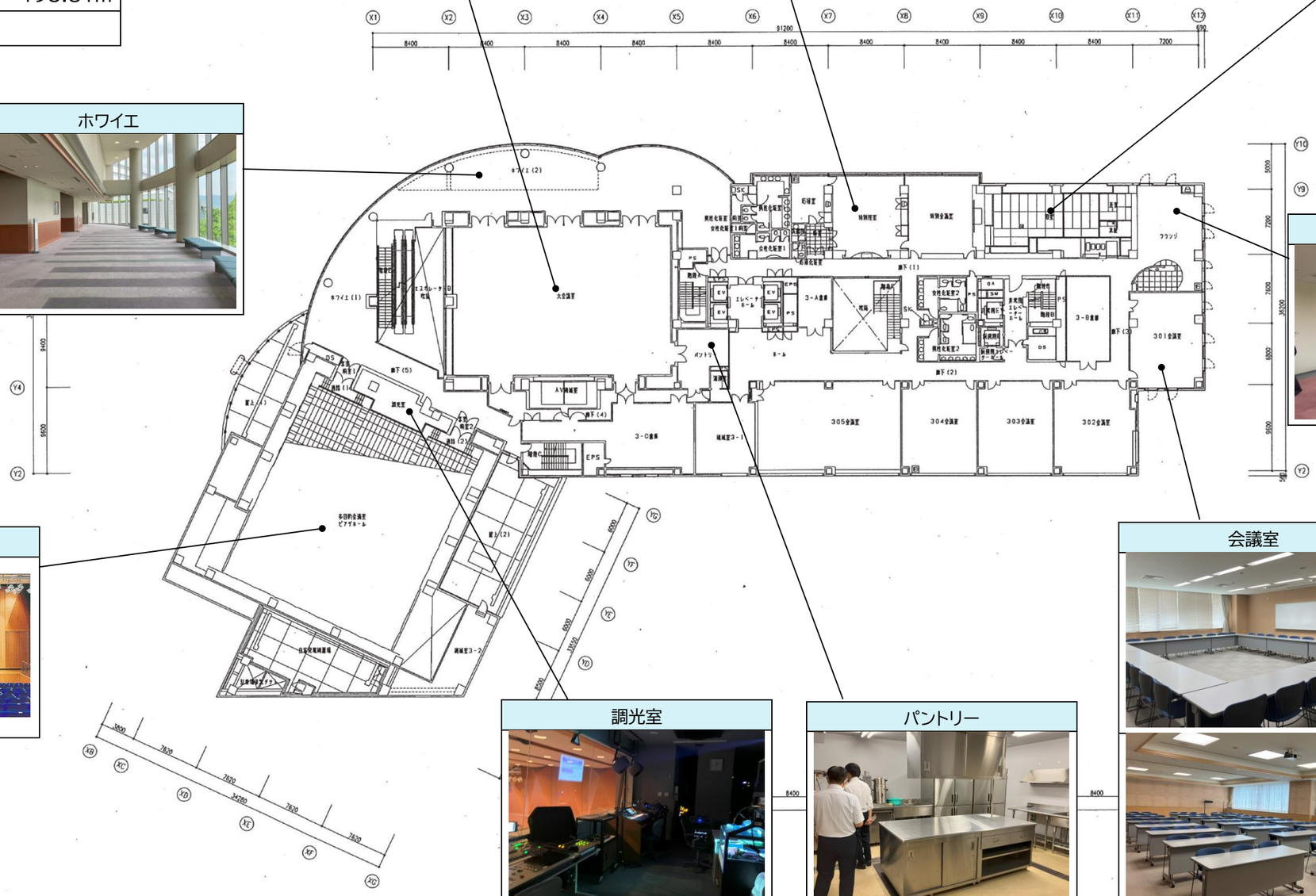
特別会議室



和室

ホワイエ

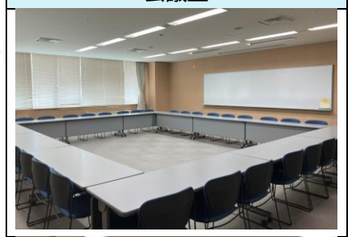




ラウンジ

ピアザホール

会議室



調光室

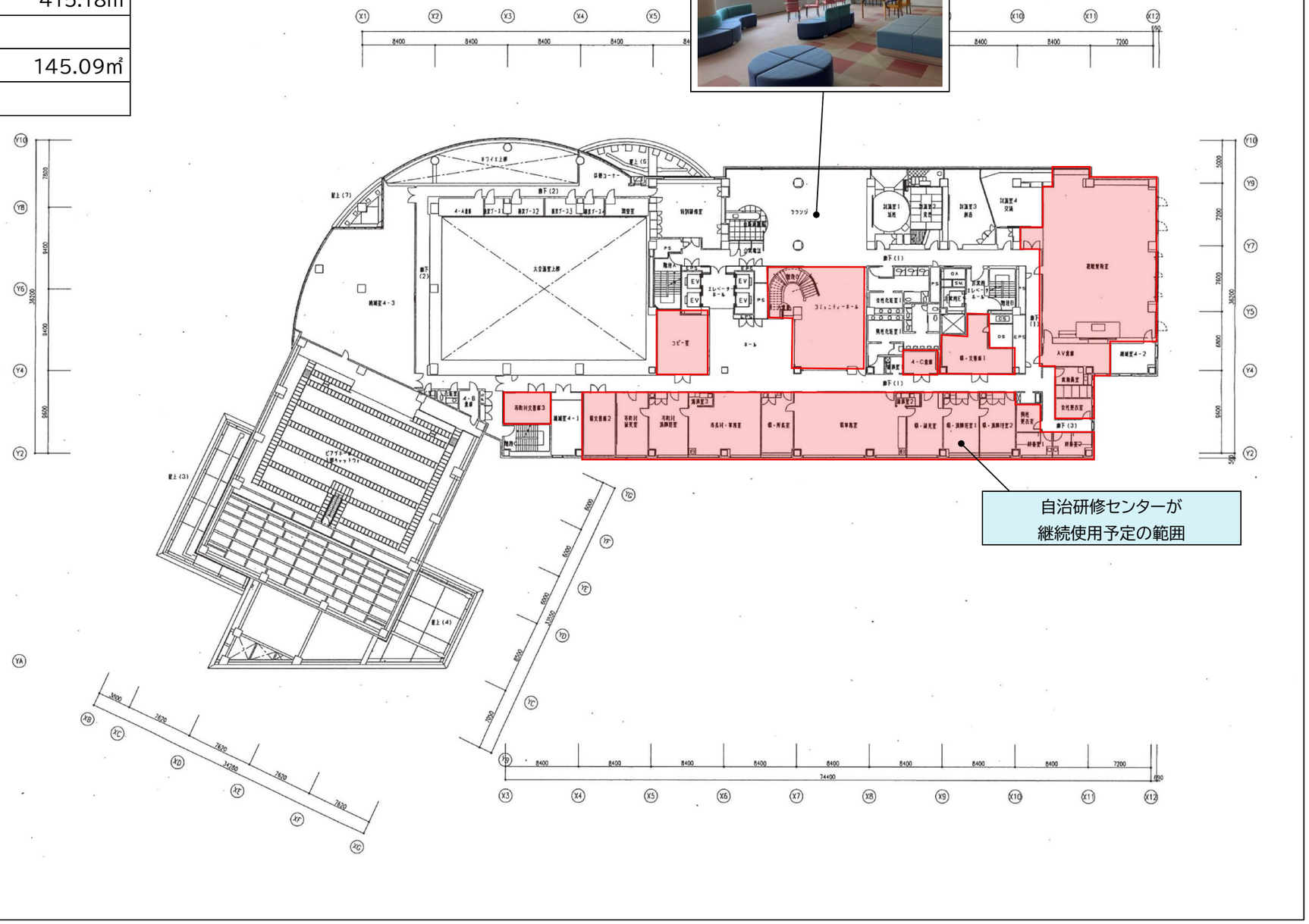
パントリー

4階の様子

4階の一部は、自治研修センターが賃借入居して継続使用します。フロアの使用用途やレイアウト変更など細部については、基本契約等を締結するまでの間に調整していただくことが可能です。

4 階	
延床面積 合計	2,422.12㎡
内訳/ A 共済宿泊施設	
B 自治研修施設	1,861.85m
C 県民交流施設	415.18m
D 駐車場	
E 全体供用面積	145.09㎡
F ピロティ	

ラウンジ



5階の様子

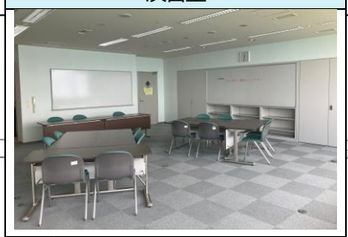
5階には、自治研修センターの研修室、体育室、フィットネスルーム、更衣室があります。4階と同様、一部は、自治研修センターが賃借入居して継続使用します。フロアの使用用途やレイアウト変更など細部については、基本契約等を締結するまでの間に調整していただくことが可能です。

5 階	
延床面積 合計	2,864.33㎡
内訳/ A 共済宿泊施設	
B 自治研修施設	2,724.98m
C 県民交流施設	
D 駐車場	
E 全体供用面積	139.35㎡
F ピロティ	

フィットネスルーム

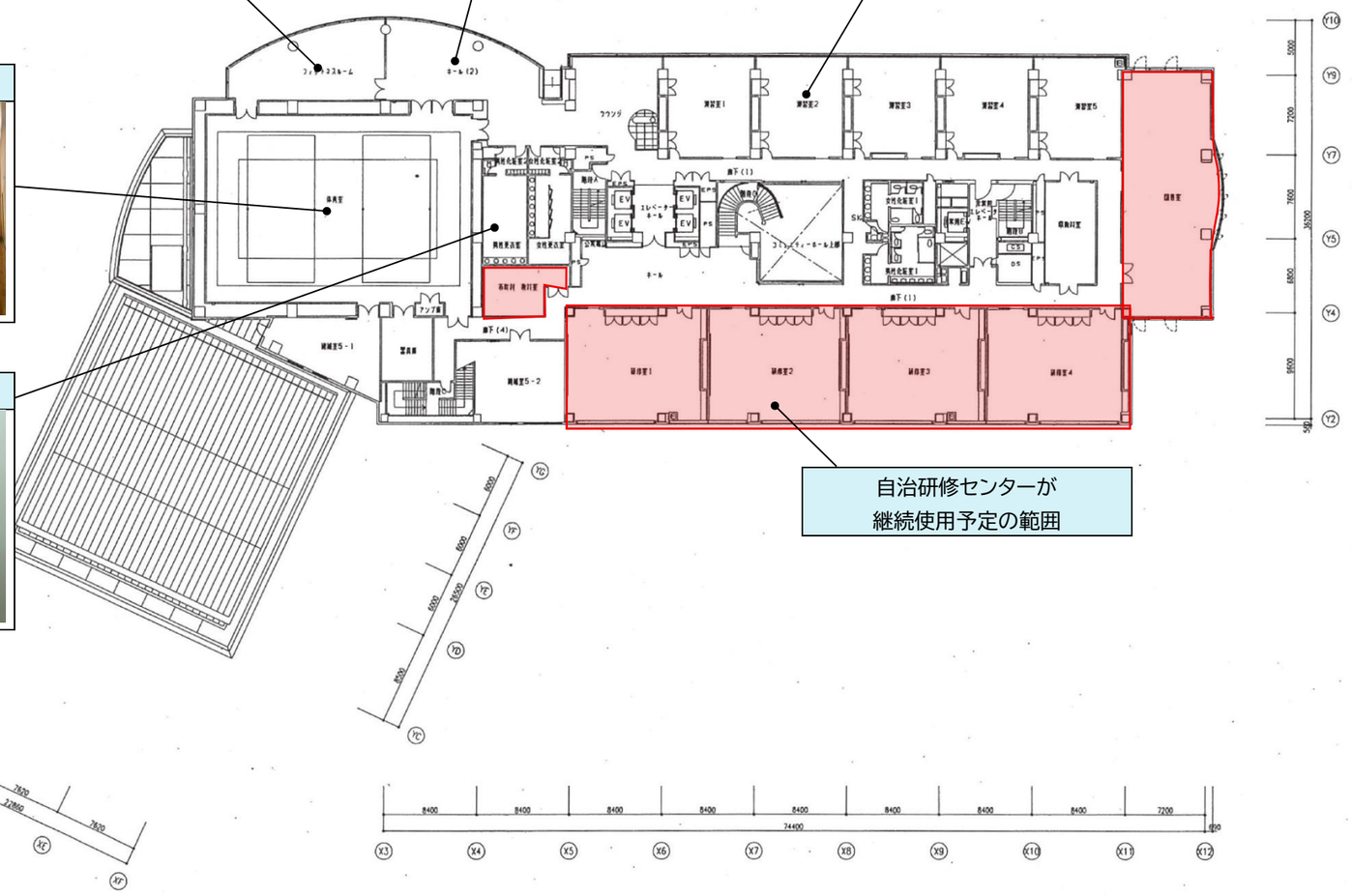
ホール

演習室



体育室

更衣室



6階の様子

6階は、もともと和宴会場と洋宴会場として使用されており、チャペル、神殿、美容室、写場なども整備されていましたが、現在は、宿泊特化型ホテルとして運営しているため、6階フロアは使用していません。1階厨房から6階パントリーへの直通エレベーターが設置されています。

6 階	
延床面積 合計	2,081.45㎡
内訳/ A 共済宿泊施設	1,940.32m
B 自治研修施設	
C 県民交流施設	
D 駐車場	
E 全体供用面積	141.13㎡
F ピロティ	

神殿

結婚式や法事等に使用されていた神殿。

絵画

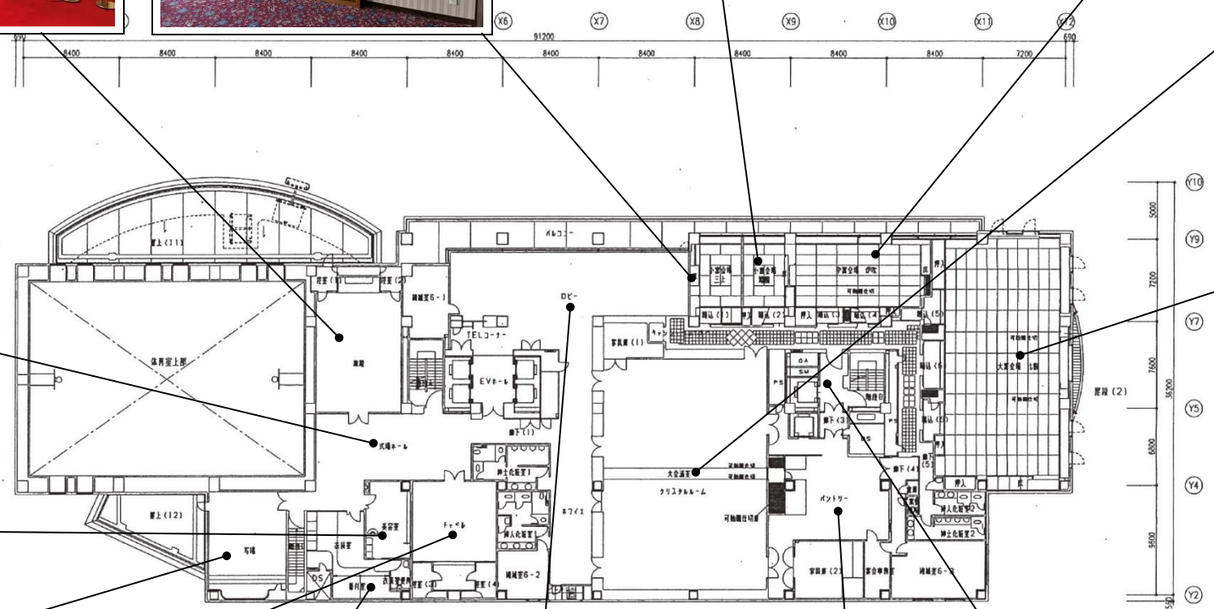
約650万円で購入された壁と一体化した絵画。

箱館の間(和の小宴会場)

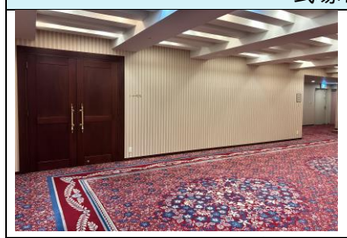
伊吹の間(和の中宴会場)

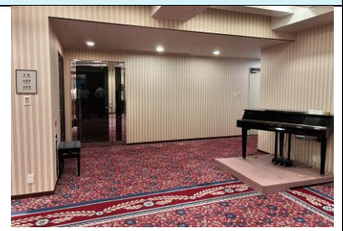
大会議室
(クリスタルルーム洋宴会場)
※宴会利用当時の写真

250～300名まで対応可能な大会議室。コロナ禍で療養施設として運用された際に、カーペットから長尺シートに変更された。



式場ホール





比叡の間(和の大宴会場)
※宴会利用当時の写真

120畳の大宴会場。

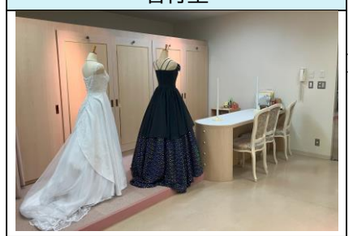
美容室

写場

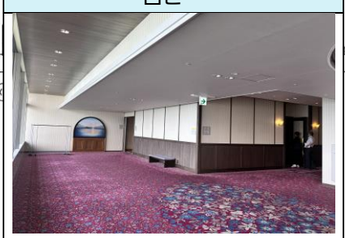
チャペル

結婚式に使用されていたチャペル

着付室



ロビー



パントリー

搬入用 EV

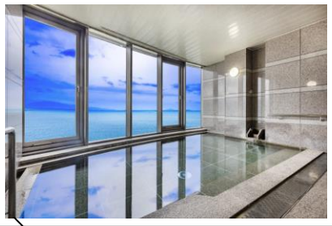
1階厨房と直通するエレベーター。現在は使用されていない。

7階の様子

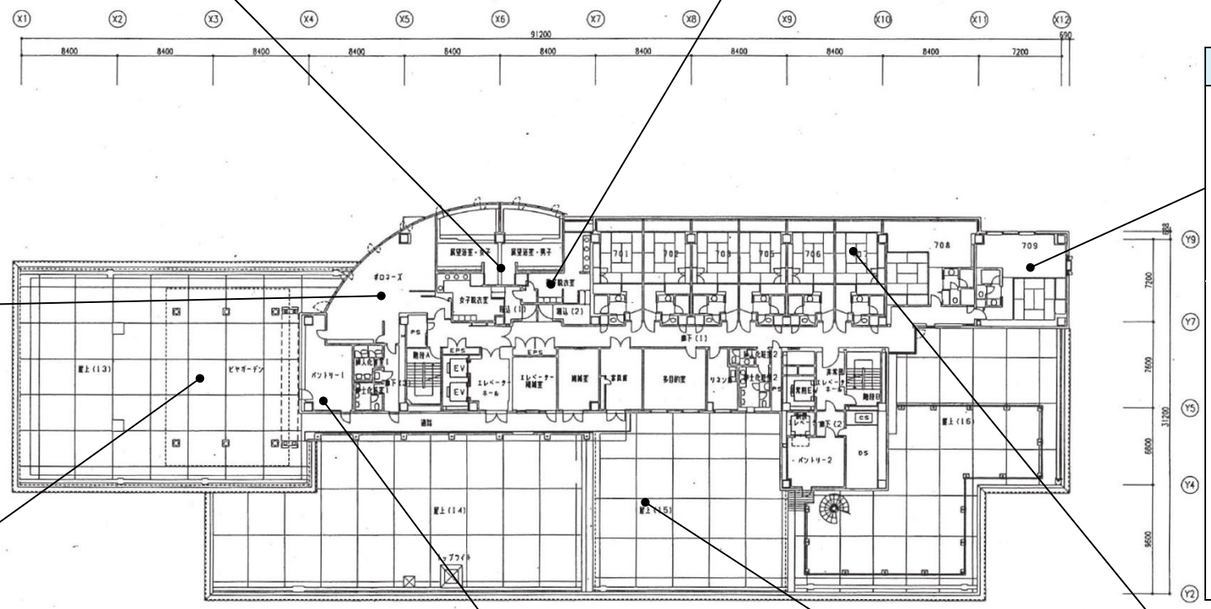
7階から10階は、現在、ホテル客室として稼働中です。7階の客室は畳の温もりと欧米デザインのお洒落さを組み合わせた和室ハリウッドツインルーム6室と、60㎡以上の広々とした和洋折衷の和洋デラックスルーム2室の計8室が配置されています。また、比良・比叡の山々、一面に広がる琵琶湖を眺めることのできる展望浴場があります。

7 階	
延床面積 合計	1,268.27㎡
内訳/ A 共済宿泊施設	885.68m
B 自治研修施設	
C 県民交流施設	
D 駐車場	
E 全体供用面積	162.05㎡
F ピロティ	220.54㎡

展望浴室



脱衣室



ポロネーズ(小宴会場)
※宴会利用当時の写真

客室(和洋室)

60 平米以上の広々とした和洋折衷タイプの客室。
開放的な窓から琵琶湖の景観を楽しめる。バスルームとトイレが独立

ビアガーデン

コロナ禍前まで使用されていた。現在は、花火大会の時だけ使用している。

パントリー

屋上

客室(和室)

畳の温もりと欧米デザインのお洒落さを組み合わせた客室。
バスルームとトイレが独立しておりゆっくりとお過ごしいただけます。

8 階～10階の様子

8階～10階は、ゆったり18㎡のシングルルームや落ち着いた雰囲気のツインルームなど62室から、壮大な琵琶湖や大津の街並みを眺めることができます。

8 階	
延床面積 合計	841.03㎡
内訳/ A 共済宿泊施設	686.86㎡
B 自治研修施設	
C 県民交流施設	
D 駐車場	
E 全体供用面積	154.17㎡
F ピロティ	

9 階	
延床面積 合計	652.99㎡
内訳/ A 共済宿泊施設	534.68㎡
B 自治研修施設	
C 県民交流施設	
D 駐車場	
E 全体供用面積	109.31㎡
F ピロティ	

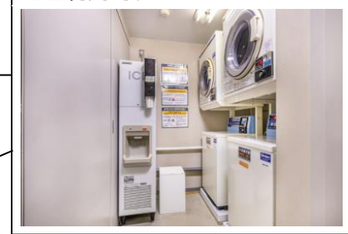
廊下

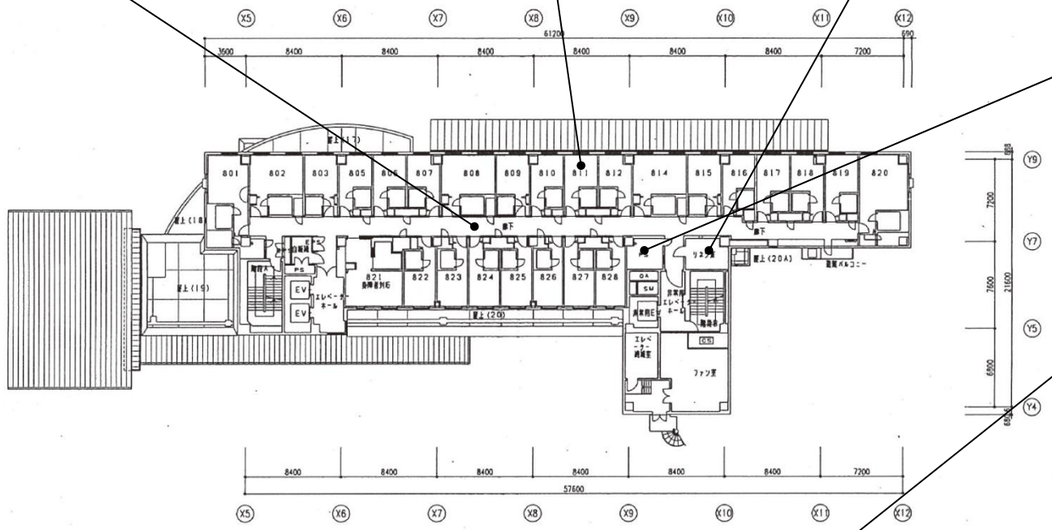
客室

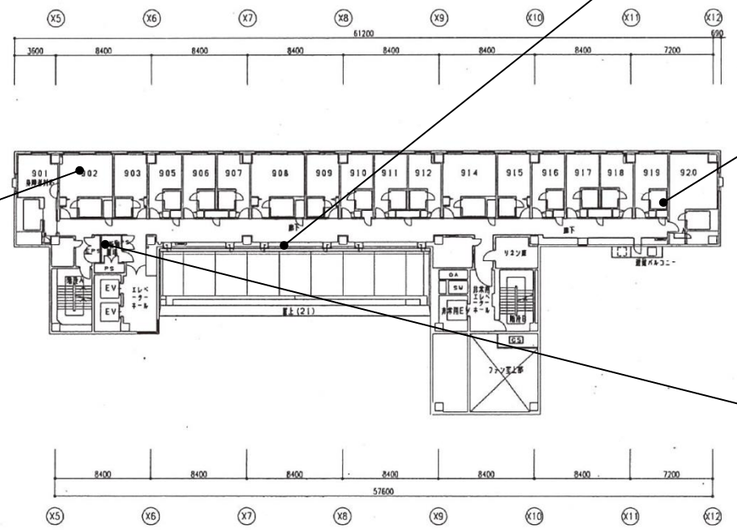
リネン室

セルフランドリー

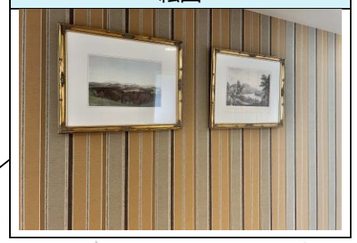
8階にはセルフランドリーと乾燥機をご用意。長期滞在にも便利にご利用可。







絵画



ユニットバス

自動販売機

9階にはソフトドリンク自動販売機と製氷機をご用意。

客室

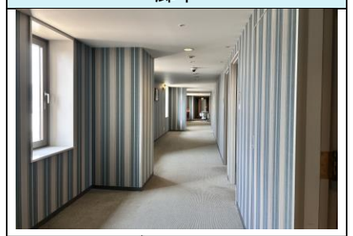
街側の客室：リーズナブルでスタンダードな落ちついた雰囲気。窓の外には、大津の街並みが広がる。

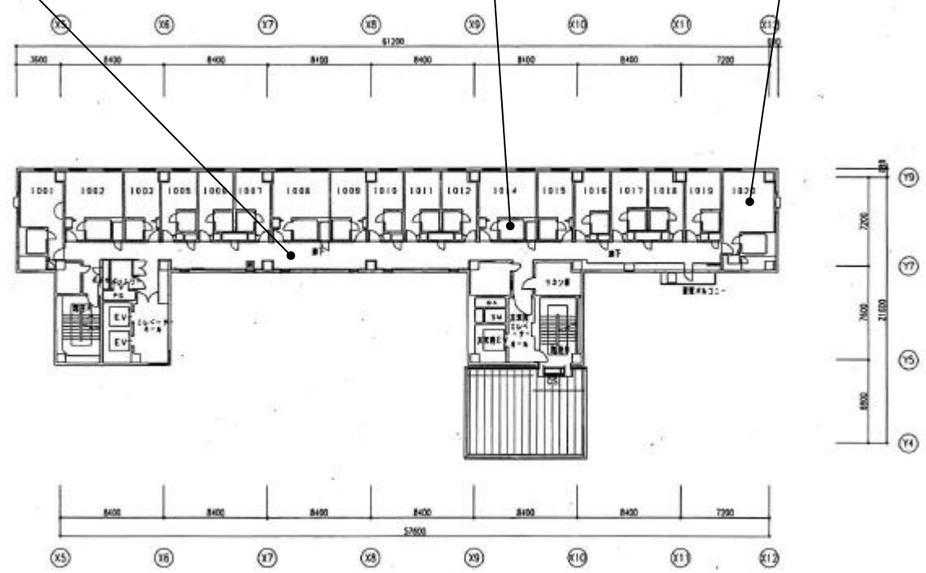
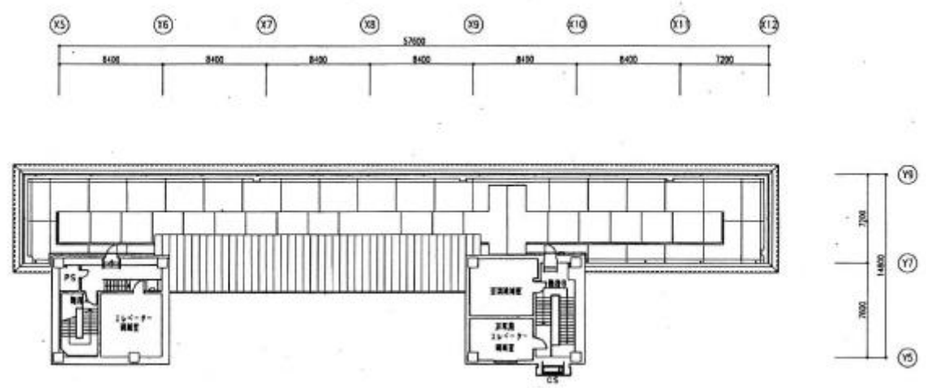
湖側の客室：落ちついた雰囲気のゆったりした客室。窓の外には壮大な琵琶湖が広がる。

10 階	
延床面積 合計	652.99㎡
内訳/ A 共済宿泊施設	543.68m
B 自治研修施設	
C 県民交流施設	
D 駐車場	
E 全体供用面積	109.31㎡
F ピロティ	

塔屋	
延床面積 合計	241.44㎡
内訳/ A 共済宿泊施設	26.29㎡
B 自治研修施設	
C 県民交流施設	
D 駐車場	
E 全体供用面積	215.15㎡
F ピロティ	

廊下



ユニットバス

客室