

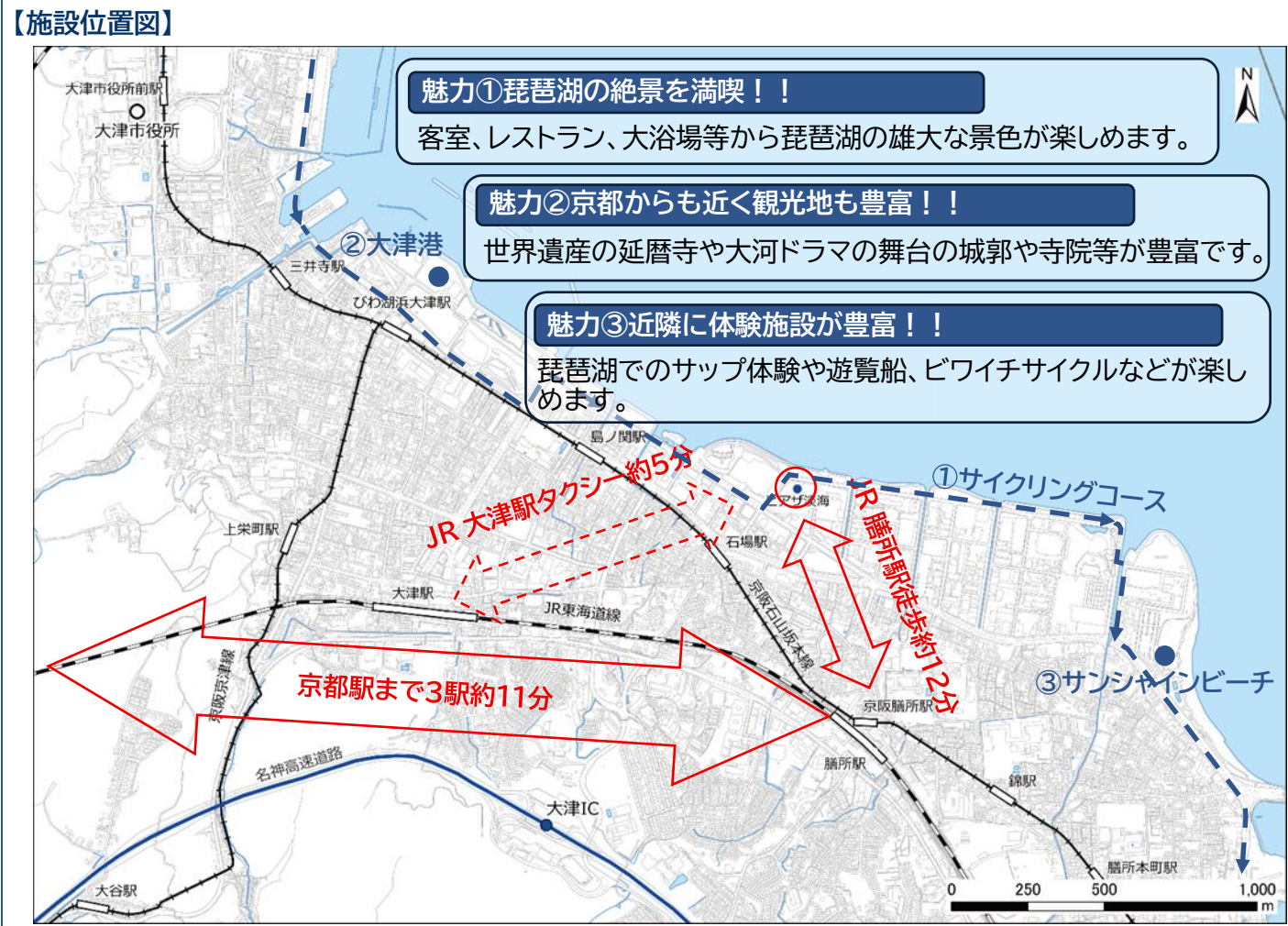
1. 事業の趣旨

ピアザ淡海は、琵琶湖の絶景を満喫できるホテル等の施設で、多くの観光客や県民の方に利用されています。今回、民間事業者の皆様のお力により、本施設が、より素晴らしい「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

平成11年4月に開業した、共済組合のホテル、県・市町職員の研修施設、県民が活用できる会議室・ホール、パスポートセンター等の複合施設で、地下1階、地上10階、延べ床面積約26,400㎡の建物です。琵琶湖に対して視界の開かれた絶好の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㎡		
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	竣工年月	平成10年12月
建物高さ	42.56m	容積率	400%
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	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)を想定します。

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】

10階～8階	ホテル客室				
7階	ホテル客室、屋上ビアガーデン、展望風呂				
6階	ホテル宴会場、式場、待合室等				
5階	自治研修センター	体育室			
4階	中小会議室、特別会議室 応接室、和室・茶室	大会議室			
3階	中小会議室	淡海ネットワークセンター(公財) 滋賀県国際協会	ピアザホール		
2階	会議室受付	ホテルフロント レストラン	エントランスホール	バスポートセンター	
1階					
地下1階		駐車場(有料 77台)			

8～10階	ホテル等				
7階	ホテル等				
6階	ホテル等	テナント等(体育室)			
5階	ホテル等	自治研修センター	会議室、テナント等(大会議室)		
4階	ホテル、テナント等				
3階	ホテル、会議室、テナント等				
2階	ホテル、会議室、テナント等				
1階	ホテル等				
地下1階		(駐車場)			

※各スペースのホテル、会議室、テナント、自治研修センター等の使用用途は、あくまでイメージです。

4. 事業概要

建物は売却、土地は定期借地といたします。以下の一部公的機能は、売却後も賃借で入居します。

	貸付期間	土地貸付基準額(非課税)	建物売却基準額(税抜)	備考
選択1	35年	29,752,500円/年	132,250,000円	貸付期間を応募者が選択し、基準額以上の価格を提案して下さい
選択2	49年 11か月	29,604,000円/年	225,250,000円	

	借受期間	契約区分	賃借料(税抜)
自治研修センター	令和18年9月末まで(更新見込みあり)	普通建物賃貸借契約	2,700円/月・㎡以下を提案して下さい
県民交流センターの一部	令和8年10月末まで(予定)	定期建物賃貸借契約	2,350円/月・㎡
淡海ネットワークセンター	令和9年 3月末まで(予定)	定期建物賃貸借契約	2,350円/月・㎡
滋賀県国際協会	令和9年 3月末まで(予定)	定期建物賃貸借契約	2,350円/月・㎡
パスポートセンター	令和9年 6月末まで(予定)	定期建物賃貸借契約	2,350円/月・㎡

5. 公募スケジュール

以下のスケジュールで実施します。詳細は、公募要領をご覧ください。

項目	時期
公募開始	令和7年(2025年)10月31日
質問受付期限	令和8年(2026年) 2月13日 ※回答は2週間以内に随時公表
参加資格申請の受付期限	令和7年(2025年)12月15日
提案書提出期限	令和8年(2026年) 2月27日
優先交渉事業者の決定	令和8年(2026年) 3月下旬

6. 建物の様子

令和6年(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。また、ホテルの最近の客室稼働率は80～90%程度と高い状況です。

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。  
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。
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年に和室にベッドを入れています。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。  
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、体育室】	2,864.33㎡	5階には、自治研修センターの研修室と図書室、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する予定ですが、建物内の他のフロアに移転するご提案も可能です。  

階層	面積	現状
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、講師控室などがあります。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する予定ですが、建物内の他のフロアに移転するご提案も可能です。  
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。  
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(予定)まで賃借で入居します。  
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(予定)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。