

## ピアザ淡海利活用事業に係る優先交渉事業者の決定について

### 1 経緯

時期	項目
令和元年度	ピアザ淡海あり方検討会議設置
令和2～3年度	ピアザ淡海利活用方針を策定、サウンディング市場調査を実施 ※現行形態により、公共機能の費用は公共負担としても、老朽化対策をカバーしてまで経営参画を希望する事業者はなかった。
令和5年12月	ピアザ淡海のあり方検討の進め方を策定 ※民間事業者の自由度の高い、公共の所有に捉われない形で、サウンディング市場調査を行うこととした。
令和6年7月	サウンディング市場調査を実施 ※サウンディング市場調査後の質問票による調査において、①建物の全部取得を希望、②土地は定期借地でも可、③公共施設は賃借入居を希望という意見があった。
令和7年3月	ピアザ淡海のあり方方針を策定 ※主な内容 ・現行施設を利活用し民間活力による賑わい・交流の施設 ・建物の全部を民間事業者へ売却、土地は定期借地 ・宿泊施設を中心とした民間施設とし、共済組合とも連携 ・自治研修センターは施設規模を半分程度にし、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移転
令和7年10月31日	ピアザ淡海利活用事業の公募開始 ※あり方方針の内容から公募要領を作成
令和7年12月15日	同 参加資格申請期限 ※6者から申請
令和8年2月27日	同 提案書提出期限 ※2者から提出

### 2 ピアザ淡海利活用事業事業者選定委員会における審査

#### (1) 構成および審査方法

- ア 構成 大学教授（まちづくり1名、建築1名）、弁護士1名、公認会計士1名、観光関係者1名、県1名、市町団体1名 計7名
- イ 審査方法 提出された企画提案書に基づくプレゼンテーションおよびヒアリング

#### (2) 委員会の実施日程

実施回	時期	実施内容
第1回	令和7年10月16日	公募要領および選定基準
第2回	令和8年3月18日	企画提案の仮審査
第3回	令和8年3月23日	優先交渉事業者候補の選定

(3) 審査項目および評価

審査項目	配点	株式会社アベスト コーポレーション
<b>事業実施方針</b>	<b>20点</b>	<b>15.0点</b>
基本方針、基本コンセプト、事業スケジュール	10点	7.5点
実施体制	10点	7.5点
<b>施設計画</b>	<b>60点</b>	<b>38.4点</b>
導入機能（賑わい・交流の機能導入）	20点	14.2点
施設内の機能配置、動線計画	10点	6.7点
宿泊施設の概要	10点	7.1点
意匠・景観配慮	10点	5.0点
設備等更新計画	10点	5.4点
<b>施工計画</b>	<b>20点</b>	<b>10.8点</b>
施工方法、工程	20点	10.8点
<b>運営計画</b>	<b>50点</b>	<b>35.4点</b>
施設全体の管理運営（継続困難時の対策等）	10点	7.9点
ホテル運営計画	20点	12.5点
賑わい・交流施設運営計画	20点	15.0点
<b>地域貢献</b>	<b>20点</b>	<b>14.2点</b>
地域貢献（地元への配慮等）	20点	14.2点
<b>その他社会政策面の取組み</b>	<b>10点</b>	<b>6.7点</b>
その他社会政策面での取組み	10点	6.7点
<b>価格</b>	<b>50点</b>	<b>50.0点</b>
土地貸付価格	20点	20.0点
建物売却価格	10点	10.0点
自治研修センター賃借料	20点	20.0点
<b>合計</b>	<b>230点</b>	<b>170.5点</b> (74.1%)

主な意見、評価

- ・提案のあった2者とも、これまでの公共団体との連携や施設の再生等の経験を踏まえて、ピアザ淡海のロケーションを生かした賑わい・交流の施設とする前向きな提案であった。
- ・優先交渉事業者候補とならなかった1者も慎重で丁寧な検討がなされていたが、アベストコーポレーションは公募要領の条件を満たすとともに、自治研修センターの運営経費を抑え、共済組合との連携や地域貢献にも配慮された提案であった。

(4) 優先交渉事業者候補

審査の結果、株式会社アベストコーポレーションを優先交渉事業者候補として選定。ほか1者は、合計点が、公募要領で定める満点の6割を下回るため、次点交渉事業者とはしない。

### 3 優先交渉事業者

事業者		株式会社アベストコーポレーション		
事業者の概要		<p>本社：兵庫県神戸市 設立：平成15年 資本金：5,000万円          従業員：535名(正社員82名、パート・アルバイト453名)※R7.3月期末時点          事業内容：ホテル事業、レストラン事業、不動産事業、ペット事業、IT事業          実績：行政・外郭団体が所有するホテルや複合施設の再生・運営に長年取り組まれている。神戸市では、撤退・倒産が相次いだ施設を引き継ぎ、運営開始後に稼働率82%超を達成し、黒字化と安定経営に成功。その後、公募を経て同施設を取得。高槻市の施設では、経済産業省の「特定民間中心市街地経済活力向上事業計画」に基づく地域活性化拠点としての役割を担う。奈良県のインバウンド動向調査の一環で、県保有のホテルを運営し、インバウンド受入や観光商品の企画販売の役割を担う。</p>		
事業コンセプト		人・まち・文化が交流する場を生み出す。		
事業の特徴	事業期間	49年11か月		
	ホテル関係	宿泊機能を強化(70室→133室)し、全面リニューアル、新コンセプトホテルとして再出発し、地域交流を生み出す 共済組合との連携 なお、一部客室を自転車用フックやドックラン付きの客室に改修		
	会議室関係	ピアザホール、大会議室、中小会議室、和室を維持し、一部テナント(自社運営)へ改修		
	研修センター関係	5階部分を3階に移設し、より良い研修環境を2階層で設置		
	その他	こども食堂、カフェ、コワーキングスペース、ジム等を導入予定		
	フロア別導入機能	7~10階	宿泊客室×69室、7階ピアホールのシステム変更	
		6階	ワーキングスペース、宿泊客室×24室	
		5階	体育室、ジム、宿泊客室×40室	
4階		自治研修センター等		
3階		ホール、大小会議室、自治研修センター等		
2階		ホール、中小会議室、レストラン、カフェ型ワーキングスペース等		
1階		フロント、AI・ロボットブックカフェ、キッズスペース、託児所、ドッグサロン/ドッグカフェ、オープンテラスや足湯も含めたレストラン		
地下駐車場	ホテル利用客等の駐車場、EV充電スペース			
価格	土地貸付価格	33,000,000円/年(非課税)		
	建物売却価格	233,000,000円(税抜)		
	自治研修センター賃借料	31,768,200円/年(税抜)		

#### 4 今後のスケジュール（予定）

時期	項目
令和8年4月初旬	優先交渉事業者と基本協定を締結
令和8年4～9月	提案をもとに事業計画および契約内容を調整 優先交渉事業者と各種の契約を締結 ※建物売却等について、県議会・各団体理事会等における議決が必要
令和8年8月31日（予定）	ホテルピアザびわ湖の宿泊営業終了
令和8年10月1日（予定）	建物の引き渡し、土地の貸付・賃借入居の開始