

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 |
|-----------------------|-------------|--------------------------|
| 事業実施方針 | 20点 | 15.0点 |
| 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 |
| 施設計画 | 60点 | 38.4点 |
| 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 |
| 施工計画 | 20点 | 10.8点 |
| 施工方法、工程 | 20点 | 10.8点 |
| 運営計画 | 50点 | 35.4点 |
| 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 |
| 地域貢献 | 20点 | 14.2点 |
| 地域貢献（地元への配慮等） | 20点 | 14.2点 |
| その他社会政策面の取組み | 10点 | 6.7点 |
| その他社会政策面での取組み | 10点 | 6.7点 |
| 価格 | 50点 | 50.0点 |
| 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 |
| 合計 | 230点 | 170.5点 (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（案）

| | | | | |
|---------|----------------------|--|-------------------------|--|
| 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3月30日 | ピアザ淡海あり方検討会議（優先交渉事業者の決定） |
| 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 |