

ピアザ淡海利活用事業

公募要領



令和 7 年 10 月

令和 7 年 12 月（修正）

ピアザ淡海あり方検討会議

滋賀県

地方職員共済組合滋賀県支部

滋賀県市町村職員共済組合

公益財団法人滋賀県市町村振興協会

目次

第1章 公募要領の位置付け	1
1 公募要領の位置付け	1
2 用語の定義	1
第2章 事業概要	3
1 事業の名称	3
2 事業の経緯・目的	3
3 基本方針と目指す姿	4
4 事業物件の概要	5
5 事業手法	6
6 事業の進め方	7
7 事業の条件	7
8 事業契約にあたっての条件	12
9 その他留意すべき事項について	16
10 関係法令等の遵守	17
11 リスク分担	17
12 事業スケジュール	18
第3章 募集条件	19
1 募集と選定方法	19
2 応募者の条件	19
3 SPCを設立する場合の要件	20
第4章 募集手続き等に関する事項	22
1 募集及び選定スケジュール	22
2 募集手続き等	22
第5章 審査及び選定に関する事項	26
1 事業者選定委員会の設置	26
2 審査方法	26
3 企画提案審査会（プレゼンテーション）	26
4 審査項目と主な審査の視点	26
5 優先交渉事業者の決定	28
6 事業者との契約	28
7 失格事項	29
8 留意事項	29
9 問合せ先	30

別紙資料

資料 1 令和 7 年度 ホテルピアザびわ湖宿泊利用助成事業実施要領

資料 2 ピアザ淡海 自治研修センターの要求水準

資料 3 現在判明している既存不適格箇所

資料 4 石綿分析結果報告書

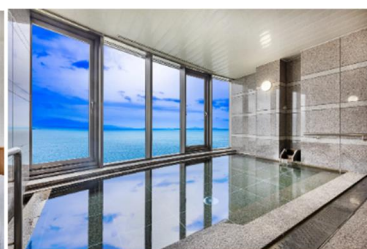
資料 5 定期借地権を設定する土地の範囲

資料 6 県民交流センターの一部の範囲

資料 7 ホテルピアザびわ湖 売却対象備品リスト



びわ湖から望むピアザ淡海



ホテル客室・展望露天風呂



屋上（びわ湖大花火大会での様子）

第1章 公募要領の位置付け

1 公募要領の位置付け

ピアザ淡海利活用事業公募要領（以下「公募要領」という。）は、ピアザ淡海あり方検討会議（以下「あり方検討会議」という。）が、ピアザ淡海利活用事業（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定するための手続き等を示したものである。

また、公募要領及び以下の資料は、公募要領と一体をなすものとする。（以下「公募要領等」という。）

- （１）様式集
- （２）基本協定書（案）
- （３）事業契約書（案）
- （４）事業用定期借地権設定契約書（案）
- （５）建物売買契約書（案）
- （６）物品売買契約書（案）
- （７）普通建物賃貸借契約書（案）
- （８）定期建物賃貸借契約書（案）

2 用語の定義

用語の定義については、法令上の用語である場合は当該用語の定義に従う。本文中に指定があるものはその内容、その他の用語については本節を参照すること。

（１）ピアザ淡海あり方検討会議

滋賀県、地方職員共済組合滋賀県支部、滋賀県市町村職員共済組合、公益財団法人滋賀県市町村振興協会で構成される団体をいう。

（２）応募者

本公募に応募する単一の法人又は複数の法人で構成されるグループをいう。

（３）代表企業

応募者を代表し、応募手続きを行う者をいう。本公募に単一の法人で応募する場合は、その法人をいう。

（４）構成企業

応募者を構成する法人のうち代表企業以外の者をいう。

（５）優先交渉事業者

基本協定及び事業契約の締結に当たり、優先的に交渉を行うことのできる応募者としてあり方検討会議が決定した者をいう。

（６）次点交渉事業者

基本協定及び事業契約の締結に当たり、優先交渉事業者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる応募者としてあり方検討会議が決定した者をいう。

(7) 事業者

基本協定及び事業契約を締結した応募者をいう。

(8) 既存施設

既存建物（ピアザ淡海）及び既存工作物等をいう。

第2章 事業概要

1 事業の名称

ピアザ淡海利活用事業

2 事業の経緯・目的

ピアザ淡海は、滋賀県及び地方職員共済組合滋賀県支部、滋賀県市町村職員共済組合、公益財団法人滋賀県市町村振興協会（以下「区分所有者」という。）が区分所有し、県・市町村職員共済組合宿泊施設、県・市町村職員研修施設及び旅券発給施設に、多目的会議室等を備えた県民交流施設を併設し、施設相互の有機的な利用を図る複合施設として、平成11年4月に開業した。

建設から約20年が経過し、施設を取り巻く社会情勢が変化するとともに、今後は本格的に老朽化対策に取り組む必要性も生じてきていることから、令和元年度にピアザ淡海の区分所有者で構成するあり方検討会議を設置し、民間活力の導入、施設の一体的運営、更には廃止の可能性など、多角的な視点から議論を行ってきたところである。

その後、複数回にわたるサウンディング市場調査を経て、現行施設の一体的な維持・管理・運営等について、民間事業者の自由度が高く、公共の所有に捉われない民間活力の活用の可能性を検討し、その結果、宿泊施設を中心にテナント等を併設し、観光客やビジネス客の誘致、地域の活性化を目指す事業展開を求めることとなった。

こうした経緯を踏まえ、本事業では、ピアザ淡海を民間活力を最大限に活用し、琵琶湖畔という立地特性を生かした賑わいと交流の施設を目指すものである。

3 基本方針と目指す姿

(1) 基本方針

以下の基本方針のもと、既存施設の利活用を図ることを目指す。

○賑わい・交流の施設として活用

琵琶湖畔の都心エリアに立地する特性を生かし、これまでのピアザ淡海の役割も踏まえ、滞在して交流できる賑わい・交流の施設として活用する。

○民間活力の活用

民間事業者の柔軟な発想やノウハウを生かした創意工夫による事業展開を期待する。

(2) 目指す姿

既存施設を活用し、賑わい・交流の施設として、以下のような姿を目指す。

○琵琶湖畔の都心エリアに立地し、隣接するびわ湖ホール、びわ湖コンベンションストリート、なぎさ公園、令和9年に開館を目指している新しい琵琶湖文化館などと連携しながら、観光客やビジネス客が宿泊や会議で来訪して、賑わいや交流の輪が広がっている。

○近隣に位置する比叡山延暦寺や三井寺、石山寺などの観光スポットや京都を訪れる観光客が、眼下に広がる美しい琵琶湖の景色を楽しみながら、周遊の拠点として滞在して賑わっている。

○県・市町の職員も、賑わいや交流を感じながら自らを高め、更なる交流を生み出している。

(3) 主な関連計画等

以下に示す行政計画と整合させること。

- ①滋賀県基本構想
- ②シガリズム観光振興ビジョン
- ③ピアザ淡海のあり方方針
- ④大津市都市計画マスタープラン2017-2031

4 事業物件の概要

(1) 土地の情報

土地に関する主な事項は、以下のとおりである。

表 土地の概要

所在地		滋賀県大津市におの浜一丁目 1 番 2
地目/筆数		宅地/1 筆（びわ湖ホール駐車場を除く。）
所有者		滋賀県
地積		15,477 m ² のうち 5,718.81 m ² ※事業契約時の面積は、分筆後の登記面積による。
接道状況		北側 市道幹 1101 号線 幅員約 8.6m 西側 市道幹 1101 号線 幅員約 8.0m 東側 市道中 4020 号線 幅員約 8.0m
インフラ状況		上水道：有 下水道：有 ガス：有
行政的 条件	区域区分	都市計画区域
	用途地域	商業地域（容積率 400%、建ぺい率 80%）
	防火規制	なし
	高度規制	第 7 種高度地区
	日影規制	指定なし
	地区計画	なし
	その他規制	景観計画区域（市街地水辺景観区）

図 本事業の対象用地



(2) 既存施設の情報

既存施設に関する主な事項は、以下のとおりである。

表 既存施設の概要

名称	ピアザ淡海	
竣工年月	平成 10 年 12 月	
開業年月	平成 11 年 4 月	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC 造）	
規模	地下 1 階、地上 10 階	
建物高さ	42.56m	
延床面積	約 26,399.03 ㎡（ピロティ約 1,058.60 ㎡を含む。）	
主な既存施設機能	ホテルピアザびわ湖、自治研修センター、県民交流センター、パスポートセンター、駐車場	
区分所有者	ホテルピアザびわ湖	・地方職員共済組合滋賀県支部 ・滋賀県 ・滋賀県市町村職員共済組合
	自治研修センター	・滋賀県 ・公益財団法人滋賀県市町村振興協会
	県民交流センター	・滋賀県
	パスポートセンター	・滋賀県
	駐車場	・滋賀県

図 既存施設のフロア構成

10階 ～8階	ホテル客室		体育室	ピアザホール
7階	ホテル客室、屋上ピアガーデン、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			
4階				
3階	中小会議室、特別会議室 応接室、和室・茶室		大会議室	
2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	エントランスホール	パスポートセンター
1階	会議室受付	ホテルフロント レストラン		
地下1階	駐車場（有料 77台）			

5 事業手法

本事業の実施にあたり、事業用定期借地権（借地借家法第23条に規定する借地権）を設定し、事業者土地を有償で貸し付けるとともに、既存施設については、現状有姿で事業者売却する。

なお、自治研修センター、県民交流センター、淡海ネットワークセンター、滋賀県国際協会、パスポートセンターについては、施設売却後も事業者から賃借入居し、以下に示す期間まで引き続き運営を継続する。

表 賃借入居する施設と賃借期間
(継続的に賃借入居するもの)

名称	賃借期間
自治研修センター	令和 18 年 9 月末まで (契約条項に基づき賃貸借期間を更新・延長する場合がある。)

(一時的に賃借入居するもの)

名称	賃借期間
県民交流センターの一部	最長令和 8 年 10 月末まで (ただし、本賃借に係る予算案が県議会で可決された場合に限る。)
淡海ネットワークセンター	令和 9 年 3 月末まで
滋賀県国際協会	令和 9 年 3 月末まで (ただし、(仮称) 第二大津合同庁舎の工事進捗次第では、賃借期間を延長する可能性がある。)
パスポートセンター	令和 9 年 6 月末まで (ただし、(仮称) 第二大津合同庁舎の工事進捗次第では、賃借期間を延長する可能性がある。)

6 事業の進め方

本事業においては、公募要領等に基づき優先交渉事業者を選定した後、あり方検討会議を通じて各区分所有者に滋賀県市町村職員研修センターを加えた団体等（以下「県・市町関係団体等」という。）と優先交渉事業者が基本協定を締結するものとする。基本協定締結後、優先交渉事業者は、提出した企画提案書に則り、あり方検討会議を通じて県・市町関係団体等と協議を行い、承認を得たうえで事業計画を決定する。なお、事業計画の作成にあたっては、本事業の目的達成と実現に必要と県・市町関係団体等が認めた場合、企画提案書に示した提案内容について変更できるものとする。

その後、県・市町関係団体等と事業契約を締結する。ただし、事業契約は、既存施設に係る建物売買契約に係る議案が県議会又は市町関係団体理事会・組合会のいずれかの議決機関において否決された場合にはその効力を失うものとする。

7 事業の条件

本章第 2 項及び第 3 項に示す「事業の経緯・目的」、「基本方針と目指す姿」を踏まえ、以下の事項を求める。

（１）施設の機能に関する事項

①基本的な考え方

- ・ 宿泊施設を中心に会議室やテナント等（飲食店、ショップ、文化・エンターテインメント、ワークスペース、スポーツ・レクリエーション等）を併設する民間施設として、県内外から観光客やビジネス客で賑わい、交流が生まれる施設を期待しているが、応募者の提案を限定するものではない。

②提案条件

- ・ 提案する施設機能は、宿泊施設及び賃借入居による自治研修施設は必須とし、その他機能は、自由提案とする。
- ・ 宿泊施設の提案にあたり、共済組合（地方職員共済組合滋賀県支部及び滋賀県市町村職員共済組合を示す。以下同じ）との連携は必須とするが、連携内容は事業者の提案に委ねる。（現在の共済組合における組合員のホテルピアザびわ湖の利用に対する助成事業は別紙資料１「令和７年度ホテルピアザびわ湖宿泊利用助成事業実施要領」のとおり）。なお、共済組合による宿泊費補助は継続することを検討しており、継続する場合は、共済組合と連携した精算手続きに対応すること。
- ・ 宿泊施設は、共済組合員も利用する宿泊施設であることに考慮し、ビジネスホテル～シティホテル相当の宿泊施設での提案を期待する。

③禁止用途

- ・ 次に掲げる用途は不可とする。
 - ・ 住宅用途
 - ・ 騒音、振動、塵芥、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途
 - ・ 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途、その他の周辺地域の品位や価値を損なう用途
 - ・ 周辺地域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがある用途
 - ・ その他事業の目的にそぐわない用途

(2) 県・市町関係団体等と事業者の業務・費用分担に関する事項

県・市町関係団体等と事業者の業務分担は以下のとおりである。

表 業務分担表

業務分類	業務内容	県・市町 関係団体等	事業者
全体	県・市町関連施設として県又は関係団体が賃借する部分の設定	事業者提案に基づき協議	
	事業計画の作成		○
	災害対応マニュアルの作成、防災センターの運営		○
民間施設 部分	改修・更新工事		○
	維持管理運営		○
県・市町 関連施設 部分 ※1	躯体、外壁、外部建具、機械設備、電気設備（電話設備、TV 設備、インターネット設備を含む）の改修・更新工事、維持管理		○ ※2
	照明設備、空調設備、水道設備、防火設備の改修、更新工事、維持管理		○
	造作家具、内装の維持管理	○	
	置き家具・備品の調達、維持管理	○	
	室内の清掃（自治研修センター部分）		○ ※3
	室内の警備（自治研修センター部分）		○ ※3
	室内の清掃（県民交流センター、淡海ネットワークセンター、滋賀県国際協会、パスポートセンター部分）	○	
	室内の警備（県民交流センター、淡海ネットワークセンター、滋賀県国際協会、パスポートセンター部分）	○	
共用部分	改修・更新工事		○
	設備備品・家具等の調達・維持管理		○
	点検・修繕等		○
	清掃・警備等		○

※1 県・市町関連施設とは、自治研修センター、県民交流センター、淡海ネットワークセンター、滋賀県国際協会、パスポートセンターをいう。

※2 自治研修センターのフロア移転を提案する場合は、別紙資料2「ピアザ淡海 自治研修センターの要求水準」を参照のこと。

※3 清掃警備等の詳細は、別紙資料2「ピアザ淡海 自治研修センターの要求水準」を参照のこと。

県・市町関係団体等と事業者の費用分担は以下のとおりである。

表 費用分担表

費用負担者	費用内容
県・市町関係団体等の費用負担	①県・市町関連施設の賃料、共益費、光熱水費 ※1 ②県・市町関連施設の造作家具、内装の維持管理費 ③県・市町関連施設の置き家具・備品等調達費及びこれらの維持管理費 ④自治研修センターの清掃費 ※2 ⑤自治研修センターを除く県・市町関連施設の清掃・警備費
事業者の費用負担	⑥設計・改修に関する費用 ※3 1)施設の設計費 2)施設の改修・更新費 3)施設の工事監理費 4)施設の申請及び登記に係る費用 ⑦維持管理費（点検・修繕、清掃・警備等を含む。費用②③④⑤を除く。） ⑧施設運営費（県・市町関連施設は含まない） ⑨地代及び保証金 ⑩公正証書作成費用 ⑪施設所有に係る公租公課 ⑫保険料 ⑬事業終了時に係る登記に必要な費用 ⑭施設除却費（事業終了時）
協議により決定するもの	⑮自治研修センターの警備費※4

※1 各県・市町関連施設の光熱水費の扱いについては、公募要領のp15①d賃料及びp16②d賃料を参照のこと。

※2 自治研修センターの清掃費の扱いの詳細は、別紙資料2「ピアザ淡海 自治研修センターの要求水準」を参照のこと。

※3 県・市町関連施設部分をピアザ淡海内の現状とは異なる箇所に移転する場合、必要となる設計・改修費用も事業者の費用負担とする。

※4 自治研修センターの警備の実施及び警備費用の負担については、自治研修センターとの協議により定めるものとする。詳細は、別紙資料2「ピアザ淡海 自治研修センターの要求水準」を参照のこと。

（3）施設の整備等に関する事項

提案にあたっては、以下の条件を遵守すること。

①施設整備全般に関する事項

- ・提案施設の整備は、事業契約に基づき、事業者において確実に実施すること。
- ・施設計画等にあたっては、関係法令・基準等を遵守すること。

- ・近隣及び工事関係者、施設内勤務者等の安全確保と環境確保に十分配慮すること。
- ・近隣住民や関係部局との調整を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保すること。

②県・市町関係団体等の賃借部分に関する事項

- ・工事期間中も入居している自治研修センター、県民交流センター、淡海ネットワークセンター、滋賀県国際協会、パスポートセンターが通常運営できるように配慮すること。
- ・施設整備にあたり、自治研修センターに関する特記事項を、別紙資料2「ピアザ淡海 自治研修センターの要求水準」に示しており、これを満たすこと。なお、自治研修センターについては、別紙資料2「ピアザ淡海 自治研修センターの要求水準」に示す条件を満たす場合に限り、他のフロアへ移転する提案も認める。
- ・自治研修センターのフロア移転を提案する場合は、事業者負担で整備することとし、自治研修センターの業務継続に支障をきたさないよう計画すること。
- ・滋賀県国際協会及びパスポートセンターは、移転先である（仮称）第二大津合同庁舎の供用開始が遅れる場合には、賃借期間を延長し、引き続きピアザ淡海内にて業務を継続できるようにすること。なお、滋賀県国際協会の賃借期間の延長が事業者の事業計画の支障になる場合には、ピアザ淡海内での移転について協議に応じるものとする。

③施設の留意事項

- ・既存施設は、引き渡し時の現状有姿で引き渡すものとし、既存施設の改修・修繕等に必要となる費用は事業者の負担とする。
- ・既存施設には、少なくとも別紙資料3「現在判明している既存不適格箇所」に示す既存不適格箇所があることが判明しているので、留意すること。
- ・既存施設には、少なくとも別紙資料4「石綿分析結果報告書」に示す箇所にアスベストがあることが判明しているので、留意すること。

（４）提案施設の維持管理運営等に関する事項

提案にあたっては、以下の条件を遵守すること。

①施設の維持管理運営全般に関する事項

- ・提案施設の維持管理運営は、事業契約に基づき、事業者の責任と費用負担で実施すること。
- ・関係法令基準及び社会通念に則り、借受した事業敷地の毀損・価値低下、及び、公募・選定実行者であるあり方検討会議及び現行区分所有者への苦情、名誉毀損

等につながるようなことがないように十分配慮し業務を実行すること。

②県・市町関係団体等の賃借部分に関する事項

○自治研修センター

- ・自治研修センターは、令和 18 年 9 月末までを賃借入居の期間としているが、令和 18 年 10 月以降も引き続き入居継続する可能性があり、契約更新する場合は、「普通建物賃貸借契約書（案） 自治研修センター」に定めるとおりとする。
- ・施設の維持管理運営にあたり、自治研修センターに関する特記事項を、別紙資料 2 「ピアザ淡海 自治研修センターの要求水準」に示しており、これを満たすこと。

○県民交流センター、淡海ネットワークセンター、滋賀県国際協会、パスポートセンター

- ・県民交流センターの一部は、最長令和 8 年 10 月末まで（ただし、本賃借に係る予算案が県議会で可決された場合に限る。）賃借入居する予定である。
- ・淡海ネットワークセンターは、令和 9 年 3 月末まで賃借入居する予定である。
- ・滋賀県国際協会は、令和 9 年 3 月末まで賃借入居する予定である。（ただし、（仮称）第二大津合同庁舎の工事進捗次第では、賃借期間を延長する可能性がある。）
- ・パスポートセンターは、令和 9 年 6 月末まで賃借入居する予定である。（ただし、（仮称）第二大津合同庁舎の工事進捗次第では、賃借期間を延長する可能性がある。）

③その他

- ・既存宿泊施設従事者（プロパー職員 3 名、非正規職員 14 名程度）の継続雇用についての検討を期待する。
- ・建物引き渡し前において、ホテル事業の継承等に必要な事項があれば、協議に応じる。

8 事業契約にあたっての条件

（１）土地の貸付

①契約手法

- ・事業用定期借地権設定契約とする。定期借地権の設定は以下の内容とする。
 - ア 借地借家法第 23 条に基づく定期借地権を設定する。
 - イ 契約の更新はしないものとする。（協議のうえ再契約することはある。）
 - ウ 建物買取請求権は発生しないものとする。
 - エ 公正証書により契約を締結するものとする。

②貸付期間

- ・貸付期間は、以下に示す2つの選択肢のなかで応募者が選択した期間（事業終了時の提案施設の撤去期間を含む。）とする。

表 土地の貸付期間

選択肢	貸付期間
選択 1	35 年
選択 2	49 年 11 か月

③土地の範囲

- ・定期借地権を設定する敷地面積は、5,718.81 m²を予定しているが、今後実施する分筆の結果登記する面積をもって事業契約書に記載する。（土地の範囲は、別紙資料5「定期借地権を設定する土地の範囲」を参照のこと。）

④貸付料

- ・貸付料は、以下に示す貸付基準額以上で応募者が提案する金額とする。
- ・支払い方法等については、定期借地権設定契約書に定めるものとする。

表 土地の貸付基準額

選択肢	貸付基準額（円／年）
選択 1（貸付期間 35 年）の場合	29,752,500 円／年（非課税）
選択 2（貸付期間 49 年 11 か月）の場合	29,604,000 円／年（非課税）

⑤貸付料の改定

- ・貸付料の改定は、固定資産税評価替えの時期にあわせて行うこととし、改定方法、算定式については事業用定期借地権設定契約の中で定める。

⑥保証金

- ・事業用定期借地権設定契約締結と同時に、保証金として契約締結時点の貸付料1年分に相当する額を納付するものとする。

（2）建物の売却

①契約手法

- ・建物売買契約の仮契約を締結する。係る仮契約は、県議会及び市町村団体理事会・組合会の全ての議決機関において可決されたときにのみ本契約に移行するものとし、いずれかで否決された場合には、仮契約は解除する。

②売却価格

- ・売却価格は、以下に示す売却基準額以上で応募者が提案する金額とする。売却価格には、別途消費税及び地方消費税を加算する。
- ・支払い方法等については、建物売買契約書に定めるものとする。

表 建物の売却基準額

選択肢	売却基準額（円）
選択 1（貸付期間 35 年）の場合	132,250,000 円（税抜）
選択 2（貸付期間 49 年 11 か月）の場合	225,250,000 円（税抜）

（３）県・市町関係団体等の賃借

①自治研修センター

a 契約手法

自治研修センターは、普通建物賃貸借契約を締結し、県・市町関係団体等の施設部分を事業者から賃借し、当施設部分の賃料を、賃借期間中にわたり支払う。

b 賃借期間

自治研修センターの賃借期間は以下のとおりである。

表 入居施設の賃借期間

入居施設	賃借期間
自治研修センター	令和 18 年 9 月末まで（契約条項に基づき賃貸借期間を更新・延長する場合がある。）

c 賃借の範囲

- ・自治研修センターの賃借面積は以下のとおりである。具体的な賃借範囲については、別紙資料 2「ピアザ淡海 自治研修センターの要求水準」を参照のこと。

表 入居施設の賃借面積

入居施設	賃借面積
自治研修センター	1,689.56 m ² ※異なる面積でも提案することは可能だが、賃借料の総額が「1,689.56 m ² × 2,700 円／月・m ² 」の範囲内に収まるよう計画すること。

d 賃料

- ・自治研修センターの賃料は、次に示す賃借基準額以下であることを条件に事業者が提案する額とする。賃料には、別途消費税及び地方消費税を加算する。
- ・月額共益費は、賃料の 10% である。専有部分の光熱水費は、子メーターによ

り、別途精算とする。共益費には、別途消費税及び地方消費税を加算する。

- ・支払い方法等については、「普通建物賃貸借契約書（案）」に定めるものとする。

表 入居施設の賃借基準額

入居施設	賃借基準額（円/月・㎡）
自治研修センター	2,700 円/月・㎡（税抜）

e 敷金等

- ・敷金礼金及び契約更新料は、支払わないものとする。

f 賃料の改定

- ・賃料の改定は、固定資産税評価替えの時期にあわせて行うこととし、改定方法、算定式については普通建物賃貸借契約の中で定める。

②県民交流センター、淡海ネットワークセンター、滋賀県国際協会、パスポートセンター

a 契約手法

- ・県民交流センター、淡海ネットワークセンター、滋賀県国際協会、パスポートセンターは、定期建物賃貸借契約を締結し、県・市町関係団体等の施設部分を事業者から賃借し、当施設部分の賃料を、賃借期間中にわたり支払う。

b 賃借期間

- ・各施設の賃借期間は以下のとおりである。

表 入居施設の賃借期間

入居施設	賃借期間
県民交流センターの一部	令和 8 年 10 月末まで
淡海ネットワークセンター	令和 9 年 3 月末まで
滋賀県国際協会	令和 9 年 3 月末まで （ただし、（仮称）第二大津合同庁舎の工事進捗次第では、賃借期間を延長する可能性がある。）
パスポートセンター	令和 9 年 6 月末まで （ただし、（仮称）第二大津合同庁舎の工事進捗次第では、賃借期間を延長する可能性がある。）

c 賃借の範囲

- ・各施設の賃借面積は以下のとおりである。具体的な賃借範囲については、別紙資料6「県民交流センターの一部の範囲」を参照のこと。

表 入居施設の賃借面積

入居施設	賃借面積
県民交流センターの一部	6,425.77 m ²
淡海ネットワークセンター	182.30 m ²
滋賀県国際協会	185.49 m ²
パスポートセンター	538.90 m ²

d 賃料

- ・各施設の賃料は、以下に規定する金額である。賃料には、別途消費税及び地方消費税を加算する。
- ・月額共益費は、賃料の10%であり、共益費には専有部分の光熱水費分も含まれている。共益費には、別途消費税及び地方消費税を加算する。
- ・支払い方法等については、「定期建物賃貸借契約書(案)」に定めるものとする。
- ・(仮称) 第二大津合同庁舎の工事進捗により賃借期間を延長する場合、滋賀県国際協会及びパスポートセンターの賃借については、当初契約と同条件で賃借できるものとする。

表 入居施設の賃借額

入居施設	賃借額 (円/月・m ²)
県民交流センターの一部	2,350 円/月・m ² (税抜)
淡海ネットワークセンター	2,350 円/月・m ² (税抜)
滋賀県国際協会	2,350 円/月・m ² (税抜)
パスポートセンター	2,350 円/月・m ² (税抜)

e 敷金等

- ・敷金礼金及び契約更新料は、支払わないものとする。

9 その他留意すべき事項について

①既存施設の備品について

- ・4階、5階の既存の自治研修センターのうち、民間部分となる諸室に所在する備品等で、優先交渉権事業者が購入を希望する備品等があれば売却する。売却価格は協議により決定する。対象備品等は第4章2の「(2)資料の提供の補足資料」中の備品リストのとおりであり、資料の提供が可能である。

- ・ 淡海ネットワークセンター、滋賀県国際協会、パスポートセンターが所有する物品等は、所有者が処分するため、基本的には、残置物は発生しない。
- ・ 施設内の大型の美術品やモニュメントは、他施設への移転に係る予算案が県議会において可決されれば令和８年度に移設される予定である。当該予算が成立しない場合については、応募者の希望の有無に関わらず、残置し応募者に無償譲渡するが、譲渡後の扱いについては、事業者委ねる。
- ・ ホテルピアザびわ湖が所有する備品等については、事業者選定後に、別紙資料７「ホテルピアザびわ湖 売却対象備品リスト」の中から優先交渉事業者が購入を希望する備品があれば売却する。売却する売却価格は、譲渡日の前日時点の帳簿価格に記載の金額とする。
- ・ そのほか、滋賀県等が所有する物品については、P25の(2)資料の提供の補足資料中の滋賀県等が所有する備品リストのとおりであり、資料の提供が可能である。

②その他

- ・ 事業契約後は、事業計画に定める利用に限定する。
- ・ 事業者が事業計画を変更する場合及び事業の譲渡、その他の権利の設定、移転等を行う場合は、県・市町関係団体等と協議を行い、承認を得ることとする。
- ・ 本事業に係る一切の契約及び登記等の費用は、事業者が負担するものとする。
- ・ 事業計画に反した利用又は、県・市町関係団体等が承認をしていない利用を行い、県・市町関係団体等の是正勧告に従わない場合には、事業用定期借地契約を解除することがある。ただし、県が認めた場合には現状のまま返還することができる。
- ・ 事業者が、当該地の貸付期間内に事業が破綻した場合、県・市町関係団体等の承認により別の民間事業者が事業を承継するように努めなければならない。それが困難な場合には、事業者の負担により建物等を撤去し更地にして返還しなければならない。ただし、県が認めた場合には現状のまま返還することができる。
- ・ 既存施設の西側に設置されている郵便差出箱については、現状のまま利用できるようにし、移動・撤去が必要な場合には、県・市町関係団体等と協議すること。
- ・ 県・市町関係団体等の賃借入居については、いずれも議会等において所要の予算が可決されることを前提とする。

10 関係法令等の遵守

事業者は、本事業の実施にあたり必要とされる関係法令等（法律、政令、省令、条例、規則、基準、指針等）を遵守しなければならない。

法令変更の場合は、必要な対応を行うこと。

11 リスク分担

本事業において、事業者が実施するものについては、事業者が責任を持って遂行

し、その実施に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、県・市町関係団体等が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、県・市町関係団体等が責任を負うものとする。

12 事業スケジュール

事業スケジュールは、以下のとおり予定している。

表 事業スケジュール

項目	時期
優先交渉事業者の決定	令和8年3月下旬
基本協定の締結	令和8年4月上旬
事業計画の協議・承認	～令和8年5月頃
事業契約の締結	令和8年7月頃
建物売却に係る仮契約の締結	令和8年7月頃
建物売却に係る県議会・理事会・組合会議決	令和8年9月
事業用定期借地権設定契約、物品売買契約、建物賃貸借契約締結	令和8年9月
建物引渡し、賃借入居	令和8年10月
事業終了	令和43年9月末 (定期借地権設定期間が35年間の場合)
	令和58年8月末 (定期借地権設定期間が49年11か月の場合)

- ・事業計画の承認後は、周辺自治連合会等への事業計画の説明会を行うこと。
- ・事業契約の満了又は再契約の協議は、遅くとも事業期間満了の1年前から行うこと。
- ・事業期間満了時には、更地で返還すること。

第3章 募集条件

1 募集と選定方法

事業候補者の選定にあたり、公募要領等で定める条件を満たしていることを前提として、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、提案施設の設計・施工に関して実績と柔軟かつ高度な発想力や設計技術力などをもち、維持管理・運営に関する豊富な経験や幅広い知識を有している事業者を総合的に評価する必要があるため、募集及び選定は「公募型プロポーザル方式」を採用する。

2 応募者の条件

(1) 応募者の構成

応募者の構成は以下のとおりとする。

- ①応募者は、単一の法人又は複数の法人で構成されるものとする。個人での応募は認めない。
- ②応募者は、定期借地権設定契約の当事者となる法人を含むものとする。
- ③応募者は、定期借地権設定契約の当事者となる法人から提案施設を借り受ける又は運営委託を受託するなどして事業を実施する法人のうち、提案内容の遂行上、必要な法人を含むものとする。なお、その他の法人が応募者を構成することも認める。
- ④②③に示す法人のうち、定期借地権設定契約の当事者となる法人を代表企業とする。定期借地権設定契約の当事者となる法人が複数いる場合は、そのうちの二者を代表企業とする。また、代表企業以外の法人を構成企業とする。
- ⑤定期借地権設定契約の当事者となる法人として、特別目的会社（以下、「SPC」という。）の設立を予定する場合は、SPCに出資する法人又はアセットマネジメント（AM）、プロパティマネジメント（PM）業務等を担う企業を代表企業とする。
- ⑥参加資格確認申請書の提出時には、代表企業・構成企業の社名等を明らかにすること。

(2) 参加資格要件

応募者は、参加資格確認申請書の提出日から事業契約の締結日までの間において、以下の要件を全て満たすこととし、これらの要件を欠く事態が生じた場合、当該応募者を失格とする。

- ①事業の実施及び建物の売買、定期借地契約にあたり、必要な資力、信用、知識、経験及び実績を有すること。
- ②滋賀県の定める指名停止措置等の措置基準に基づく指名停止の措置を受けていない者であること。
- ③地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項及び第2項の規定

に該当しない者であること。

- ④国税や地方税を滞納している者でないこと。
- ⑤会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされている者（更生手続開始の決定を受けた者を除く。）でないこと。
- ⑥民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決定を受けた者を除く。）でないこと。
- ⑦役員のうち以下のいずれにも該当する者がない法人であること。
 - ア 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者
 - イ 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者
- ⑧暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員ではない者。また、暴力団又は暴力団員と密接な関係を有しない者であること。
- ⑨事業者選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面又は人事面において関連がある者でないこと。
- ⑩あり方検討会議が本事業において、公募支援業務を委託した以下の者と資本面又は人事面において関連がある者でないこと。
 - ア 日本工営都市空間株式会社
 - イ 林総合法律事務所
- ⑪他の応募者の代表企業又は構成企業でないこと。

（３）応募者の変更

①代表企業の変更

応募者の代表企業に変更の必要が生じた場合には、あり方検討会議は協議に応じる。

②構成企業の変更又は追加

企画提案書の提出までに構成企業を変更又は追加する場合は、構成企業変更承認願（様式 4-1）をあり方検討会議に提出し、承認を得るものとする。やむを得ない場合を除き、企画提案書の提出後の変更及び追加はできない。

3 S P Cを設立する場合の要件

S P Cを設立する場合の要件は、以下のとおりとする。

- （１）S P Cは会社法又は資産の流動化に関する法律等に基づく法人であること。

- (2) 事業契約の締結までにS P Cを設立すること。
- (3) 参加資格確認申請の提出時には、S P Cを設立する予定であることを明記すること。
- (4) 企画提案時に、S P Cの出資者やアセットマネジメント(AM)、プロパティマネジメント(PM)業務等を担う企業名を付した全体スキーム図、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたS P C設立の事業実施計画書を提出すること。
- (5) アセットマネジメント(AM)、プロパティマネジメント(PM)業務等を担う企業は、S P Cの出資持分の譲渡等やS P Cの新株発行、増資等を行う場合は、以下の条件に加え、事業の安定性や提案内容の実行性、譲渡先等の事業者の適格性等を総合的に判断し、譲渡等を行わなければならない。
 - ①譲渡先等の事業者は、事業者による提案内容や事業者が負う本事業に関する義務を承継すること。
 - ②譲渡等を行った場合でも、本事業における権利や義務、本県及び地域に対する事業者の窓口が分散しないこととし、事業運営は原則として同一企業が継続して行うこと（例：アセットマネジメント(AM)、プロパティマネジメント(PM)企業が引き続き実施する）。また、定期借地権は、分割譲渡を行わないこと。

第4章 募集手続き等に関する事項

1 募集及び選定スケジュール

応募者の募集及び選定に当たっては、以下のスケジュールを予定している。

表 募集及び選定スケジュール

項目	時期
公募要領等の公表	令和7年10月31日（金）
資料の提供及び閲覧の期間	随時
参加資格確認申請書受付	令和7年12月15日（月）まで
参加資格確認審査結果の通知	令和7年12月26日（金）（予定）
競争的対話の実施	令和8年1月13日（火）～2月13日（金）（上記期間内で、希望がある場合に実施。上記期間から希望日時を選定し、希望する5日前（土日祝日除く）にあり方検討会議へ連絡し、調整すること。）
公募要領等に関する質問受付	令和8年2月13日（金）まで
公募要領等に関する質問回答の公表	質問受付から2週間以内に随時公表
企画提案書受付	令和8年2月27日（金）まで
企画提案審査会	令和8年3月中旬
優先交渉事業者の決定及び公表	令和8年3月下旬
基本協定の締結	令和8年4月上旬
売却に係る県議会・理事会・組合会議決	令和8年9月
建物引渡し予定日	令和8年10月1日（木）

2 募集手続き等

（1）公募要領等に関する質問の受付及び回答公表

公募要領等に関する質問の受付は、以下の手順により行う。

①質問の方法

質問は、公募要領等に関する質問書（様式1-2）に必要事項を記載のうえ、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には、「公募要領等に関する質問、送信年月日（西暦8桁）、会社名」と記載すること。

なお、電子メール送信後、以下の問合せ先に電話で受信を確認すること。

②受付期限

令和8年2月13日（金）正午まで

③質問の宛先

第5章第9項に示す「問合せ先」を参照すること。

④回答公表

質問及び回答は、質問者を特定することができないようにしたうえで、ピアザ淡海あり方検討会議ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、経営能力等に関わり、質問者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害する恐れがあるとあり方検討会議が判断したものは公表しない。

回答の公表：質問受付から 2 週間以内に随時公表予定

（２）資料の提供

本事業に関する補足資料として、以下の資料の提供が可能である。

- ・ピアザ淡海新築工事
- ・ピアザ淡海旧台帳附属地図
- ・ピアザ淡海施設別面積表
- ・ピアザ淡海全部事項証明書（土地・建物）
- ・公共・公益的施設新築工事 構造計算書
- ・令和 7 年度 ピアザ淡海 各種維持管理業務委託 業者一覧
- ・修繕費【令和 3 ～令和 6 年度決算】
- ・長期保全計画表（予防保全＋事後保全）
- ・滋賀県等が所有する備品リスト
- ・経理状況の分かる資料
- ・令和 7 年度 ピアザ淡海管理組合収支予算（案）
- ・ホテルピアザびわ湖客室稼働状況【令和 6 ・令和 7 年度】
- ・県民交流センター貸し会議室稼働状況【令和 6 ・令和 7 年度】

①申込方法

資料の提供を希望する者は、電子メールにて事前に連絡すること。電子メールの件名には、「資料提供希望、送信年月日（西暦 8 桁）、会社名」と記載し、守秘義務の遵守に関する誓約書（様式1-1）を添付すること。閲覧を希望する場合は、閲覧希望日の 1 週間前までに連絡することとし、本文に閲覧希望日を記載すること。

なお、電子メール送信後、問合せ先に電話で受信を確認すること。

②申込の宛先及び閲覧場所

第 5 章第 9 項に示す「問合せ先」を参照すること。

③受付期限

随時受け付ける。

（３）参加資格確認申請の受付

参加を表明する者は、参加資格確認申請に関する書類を以下のとおり提出すること。

①提出の方法

様式集に示すとおり作成し、持参又は郵送により提出すること。

持参する場合は、事前に連絡を行ったうえ、土曜日、日曜日及び祝日を除く午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分までの間に直接持参すること。

郵送する場合は、記録が残る簡易書留郵便等で行い、提出期限必着とすること。

②受付期限

令和7年12月15日（月）正午まで

③提出先

第5章第9項に示す「問合せ先」を参照すること。

④審査結果の通知

参加資格確認審査結果については、応募者の代表企業に対し、令和7年12月26日（金）（予定）に通知する。

（４）競争的対話の参加希望書受付

公表した公募要領等の内容について、事業者の意見を聴取し、本県と事業者間で認識の共有を図ることを目的として、個別対話を実施する。なお、対話はWEBでの実施も可能とする。

個別対話の内容は、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、ピアザ淡海あり方検討会議ホームページにて公表する。

参加を希望する者は、競争的対話への参加申請に関する書類を以下のとおり提出すること。

①提出の方法

様式集に示すとおり作成し、E-mailにて提出すること。提出の際は、件名に「競争的対話参加申込書」と表記の上、E-mail送信後に、その旨を第5章9に示す「問合せ先」に記載の連絡先に電話連絡すること。

②受付期限

令和8年1月13日（火）～2月13日（金）の期間内から対話希望日時を選定し、最短希望日時の5日前（土日祝日除く）までに競争的対話参加申込書（様式3-1）を提出すること。

③提出先

第5章第9項に示す「問合せ先」を参照すること。

（５）企画提案書の受付

資格審査の通過者は、企画提案書に関する書類を以下のとおり提出すること。

①提出の方法

様式集に示すとおり作成し、持参又は郵送により提出すること。

持参する場合は、事前に連絡を行ったうえ、土曜日、日曜日及び祝日、年末年始（12月29日～1月3日）を除く午前8時30分から午後5時15分までの間に直接持参すること。

郵送する場合は、記録が残る簡易書留郵便等で行い、提出期限必着とすること。

②受付期限

令和8年2月27日（金）正午まで

③提出先

第5章第9項に示す「問合せ先」を参照すること。

（6）参加表明の辞退

①提出の方法

資格審査の通過者が、企画提案書の提出を辞退する場合は、企画提案書提出期限までに、辞退届（様式4-2）を提出すること。

②提出先

第5章第9項に示す「問合せ先」を参照すること。

（7）提出書類の取扱い

①著作権等

提出書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、選定された応募者の企画提案書については、本事業において公表する場合、その他あり方検討会議が必要と認める場合には、あり方検討会議は企画提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、選定に至らなかった応募者の提出書類については、本事業の選定結果の公表以外には応募者に無断で使用しない。なお、企画提案書は返却しない。

②特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じる責任は、提案を行った応募者が負う。

（8）提出書類作成に係る費用

応募に係る費用については、全て応募者の負担とする。

（9）その他留意事項

①提出された書類は、返却しない。

②募集が公正に執行することができないと認められる場合又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、募集の執行を延期又は中止することがある。

第5章 審査及び選定に関する事項

1 事業者選定委員会の設置

審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した「ピアザ淡海利活用事業事業者選定委員会（以下、「事業者選定委員会」という。）」において行う。

県・市町関係団体等は、事業者選定委員会による検討結果を踏まえ、優先交渉事業者を決定する。なお、公募要領等の公表日以降に、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者は応募に係る参加資格を失うものとする。

2 審査方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階で実施する。

(1) 資格審査

応募者が提出する資格審査書類について、参加資格要件の不備を確認し、審査結果を応募者の代表企業に通知する。

(2) 提案審査

事業者選定委員会は、応募者から提出された提案書類、企画提案審査会及び質疑応答の内容を総合的に審査し、合計点が最も高い提案をした応募者を優先交渉事業者として、合計点が2番目に高い提案をした応募者を次点交渉事業者として選定する。

3 企画提案審査会（プレゼンテーション）

応募者は、提出した提案書類について、プレゼンテーション及び質疑応答を行う。プレゼンテーション及び質疑応答は、本事業に直接携わる者が行うものとする。詳細は別途通知する。なお、プレゼンテーションでは、提出された企画提案書に基づいて行うものとし、新たな提案を行うことは認めない。

4 審査項目と主な審査の視点

(1) 審査項目内容及び配点と主な審査の視点

審査項目及び配点と主な審査の視点は以下のとおりである。

表 審査項目及び配点と主な審査の視点

審査項目	審査項目と主な審査の視点	配点
事業実施方針（20点）	基本方針、基本コンセプト、事業スケジュール ※あり方方針を理解した上で、事業方針・コンセプトが提案されているか ※事業スケジュールは適切か	10点
	実施体制 ※代表企業・構成企業は、本業務と類似した事業の実績がある等、十分なノウハウを有しているか ※事業の遂行に必要な有資格者が配置されており、実施体制や責任分担が明確に示されているか	10点

施設計画（60点）	導入機能 ※ピアザ淡海の目指す賑わい・交流の姿を実現可能な機能の導入が提案されているか ※滋賀県や関係市町のまちづくりに資する機能の導入が提案されているか ※長期的な人の流れが生まれる機能を有しているか	20 点
	施設内の機能配置、動線計画 ※自治研修センターの位置、面積、設備は適切か ※自治研修センター利用者と民間施設利用者の動線計画は適切か	10 点
	宿泊施設の概要 ※賑わい・交流の施設となる宿泊機能の提案がされているか	10 点
	意匠・景観配慮 ※周辺環境や利用者に配慮した外観デザインが提案されているか	10 点
	設備等更新計画 ※既存施設の保守点検状況や老朽化状況、既存不適格箇所等を理解した設備等更新計画が提案されているか	10 点
施工計画（20点）	施工方法、工程 ※工事期間中も営業する県・市町関係団体等の施設や周辺地域への影響が配慮されているか	20 点
運営計画（50点）	施設全体の管理運営 ※県・市町関係団体等の施設の運営に配慮した維持管理運営計画となっているか ※事業の継続が困難になった場合でも、自治研修センターの運営に影響を及ぼさないような方策が提案されているか	10 点
	ホテル運営計画 ※ホテルが継続的に運営できる計画となっているか ※共済組合との連携に配慮されているか	20 点
	賑わい・交流施設運営計画 ※賑わい・交流施設が継続的に運営できる計画となっているか、賑わい・交流の効果は高いか	20 点
地域貢献（20点）	地域貢献 ※施工又は運営において、地域の観光交流との連携、地元事業者への配慮及び、既存施設スタッフの継続雇用や地元雇用への配慮はされているか	20 点
価格（50点）	土地貸付価格 得点＝応募者の年間土地貸付価格÷全応募者中の最高年間土地貸付価格×20 点	20 点
	建物売却価格 得点＝応募者の建物売却価格÷全応募者中の最高建物売却価格×10 点	10 点
	自治研修センター賃借料 得点＝全応募者中の最も低い年間賃借料÷応募者の年間賃借料×20 点	20 点

その他社会政策面での 取り組み（10点）	その他社会政策面での取り組み ※応募企業において、ワーク・ライフ・バランス、 高齢者雇用、障がい者雇用、女性活躍推進、環境 マネジメントの取組がされているか	10 点
合計		230 点

提案内容の審査は230点満点とする。事業者選定委員会は、上表「審査項目及び配点と主な審査の視点」に基づき、応募者の提案内容について評価し、全委員の配点の平均点により応募者の順位を決定する。なお、同点の場合は、施設計画と運営計画の合計点が高い者を優先する。

得点化に際しては、価格点については表中の算定式により算出し、それ以外の項目は下表「提案審査の得点化基準」に基づき、得点を付与する。（小数点以下第2位を四捨五入し、小数点以下第1位を求める。）なお、応募者が1者の場合も選定を行う。

応募者の提案のうち、著しく内容の劣る審査項目がある場合は、獲得した点数の大小によらず、当該応募者を順位の決定対象から除外することがある。

表 提案審査の得点化基準

評価区分	判断基準	加算割合
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	やや優れている	配点×0.50
D	あまり優れた点は見受けられない	配点×0.25
E	特に優れた点は全く見受けられない	配点×0

5 優先交渉事業者の決定

あり方検討会議は、事業者選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉事業者、次点交渉事業者の決定を行い、速やかに全ての代表企業に対して通知するとともに、あり方検討会議ホームページにて公表する。

なお、事業者選定委員会による審査の結果、全ての応募者の得点が満点の6割を下回る場合、又は本事業の実施に適した応募者について該当なしと判断された場合は、優先交渉事業者及び次点交渉事業者を選定しないものとする。

6 事業者との契約

（1）基本協定の締結

県・市町関係団体等は、基本協定書（案）に基づき、優先交渉事業者と協議を行った上で、優先交渉事業者と基本協定を締結する。

（2）事業契約の締結

基本協定締結後、優先交渉事業者は、提出した企画提案書に則り、県・市町関係団体等と協議を行い、承認を得たうえで事業計画を決定する。その後、県・市町関係団体等は、事業契約書（案）に基づき、優先交渉事業者と協議を行った上で、優先交渉事業者と事業契約を締結する。この締結により、優先交渉事業者を事業者とする。

7 失格事項

応募者が以下の事項のいずれかに該当する場合は失格とする。

- (1) 提出期限のある書類等が当該期限までに提出されなかった場合
- (2) 土地の貸付基準額又は建物の売却基準額を下回る金額を提案した場合
- (3) 自治研修センターの賃借基準額を上回る提案をした場合
- (4) 県民交流センター、淡海ネットワークセンター、滋賀県国際協会、パスポートセンターの規定する賃借額と異なる提案をした場合
- (5) 提出された書類等に虚偽の記載があった場合
- (6) 応募者が企画提案審査会に出席しなかった場合
- (7) 選定の公平性を害する行為があった場合
- (8) その他、著しく信義に反する行為等があったと認められた場合

8 留意事項

(1) 募集の中止

あり方検討会議は、募集の妨害、又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により公募型プロポーザルを公正に執行できないと認めるとき、又は競争性を確保し得ないと認めるときは、公募型プロポーザルの執行延期、再募集又は募集の取り止め等の対処を図る場合がある。

(2) 優先交渉事業者の選定の無効

優先交渉事業者が以下のいずれかに該当した場合、優先交渉事業者の選定は無効とし、次点交渉事業者が優先交渉事業者になるものとする。

- ①参加資格確認申請書、企画提案書に虚偽の記載をした場合
- ②基本協定締結に向けた協議が整わない場合
- ③事業契約締結に向けた協議が整わない場合

(3) 次点交渉事業者の権利

次点交渉事業者の権利について、あり方検討会議と優先交渉事業者との事業契約の締結をもって消滅するものとする。

(4) その他留意事項

- ①あり方検討会議に提出された書類等について、本業務以外の目的で使用しない。
- ②公募要領等に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、質疑を通じて行うものとする。
- ③応募者は、審査選考後、公募要領等の内容について、不明又は錯誤等を理由に異議を申し立てることはできない。

9 問合せ先

〒520-8577

大津市京町四丁目1番1号

滋賀県総務部総務事務・厚生課内 ピアザ淡海あり方検討会議事務局

E-mail : kyosai@pref.shiga.lg.jp

TEL 077-528-3174

FAX 077-528-4816

※電話対応は、午前8時30分から午後5時15分まで

(土曜日、日曜日及び祝日を除く。)

令和7年度 ホテルピアザびわ湖宿泊利用助成事業実施要領

1 目的

地方職員共済組合滋賀県支部（以下「共済組合」という。）の組合員および被扶養者が、ホテルピアザびわ湖に宿泊した場合にその費用の一部を助成することにより、組合員および被扶養者の元気回復を図ることを目的とします。

2 助成対象者

組合員およびその被扶養者【短期組合員を含む】

3 助成対象期間

令和7年4月1日（火）から令和8年3月31日（火）まで

4 助成金額

宿泊した組合員および被扶養者それぞれ1人につき1泊4,500円とします。

※ただし、添い寝およびオプションのベビーベッド利用者など、宿泊経費が1泊4,500円に満たない方は助成対象外とします。

5 助成の回数

助成の回数については、制限しません。

6 助成の制限

宿泊利用についてのみ助成します。公務による宿泊は助成の対象としません。

また、被扶養者のみの利用は対象としません。

7 利用方法

到着時にフロントに申し出て、備え付けの「ホテルピアザびわ湖宿泊助成券」に必要事項を記入するとともに、共済組合員証、県職員証その他によりフロントで確認を受けてください。

8 助成の方法

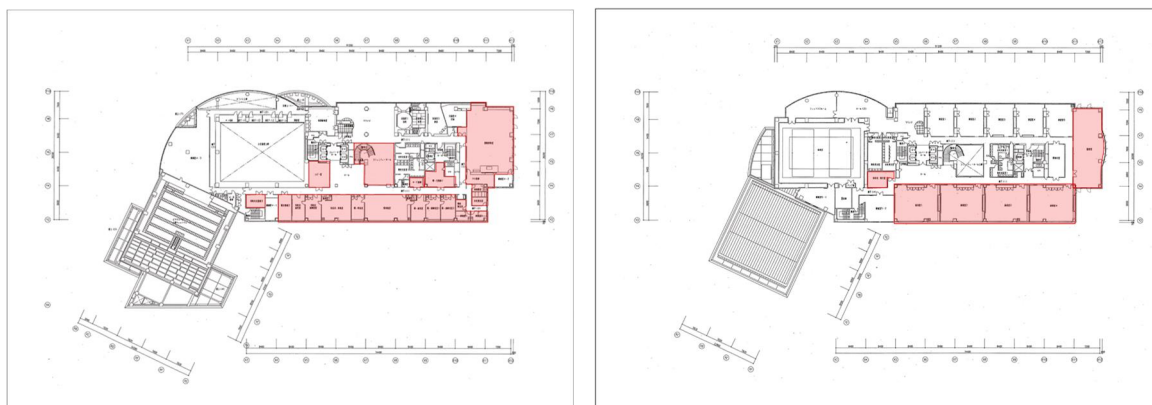
フロントで宿泊料金を支払うときに、前記助成金額を差し引くこととします。

ピアザ淡海 自治研修センターの要求水準

1 施設整備

- ・4階、5階の自治研修センターは、参考図に示す範囲を引き続き自治研修センターとして使用できるようにすること。ただし、「3. 移転条件」に示す条件を満たす場合に限り、他のフロアへ移転する提案を認めるものとする。なお、他のフロアへの移転を提案する場合は、事業者負担で整備することとし、研修センターの業務継続に支障をきたさないよう計画すること。
- ・トイレは共用部として自治研修センター利用者が利用できるようにすること。特に、4階、5階の民間部分と自治研修センター部分の間に間仕切り壁等を設置する場合でも、各階の自治研修センター利用者が、同じフロア内で男子トイレ、女子トイレを利用できるように配慮すること。

＜参考図：自治研修センターが継続使用予定の範囲＞



2 設備・備品等整備

- ・自治研修センターが専用する部分の照明設備、空調設備、水道設備、防火設備、電話設備、TV設備は、事業者が維持管理すること。なお、これらの設備を更新する場合には、予め自治研修センターと協議し、整備内容及び工事時期を調整すること。
- ・自治研修センターが専用する部分の照明設備は、蛍光灯が使用されているため、必要に応じLED化するなど蛍光灯生産終了に向けた対応を行うこと。

3 移転条件

- ・自治研修センターを他のフロアへ移転する提案を行う場合、以下の条件を満たすものとし、設計時に自治研修センターとの協議により詳細条件を調整すること。

<賃借料>

- ・自治研修センターの専用面積を 1,689.56 m²と異なる面積とする場合でも、賃借料は 1,689.56 m²×2,700 円／月・m²の範囲内に収めること。

<施設整備>

- ・以下に示す以上の専有面積や設備等を、事業者の負担により確保すること。ただし、研究室・倉庫・講師控室・コピー室・ホールについては、以下に示す面積に比べ最大で 5 %の減少を、執務室については最大で 3 %の減少を認める。

《構成 A：研修室を独立配置する場合》

項目	面積	設備等
研修室	2 5 0 m ² × 1 部屋 1 3 0 m ² × 5 部屋	<ul style="list-style-type: none"> ・各研修室前方にホワイトボード、スクリーンを設置できるようにすること。 ・2 5 0 m²の研修室には、上記に加えて後方天井にモニター、スピーカーを設置できるようにすること。 ・電源コンセントの位置、容量は現在の部屋と同等以上とすること。 ・極端に細長い部屋構成にならないように設計すること。 ・2 5 0 m²の研修室が主研修室であることから、執務室等との動線を考慮して設置すること。
執務室	9 0 m ² × 1 部屋 6 0 m ² × 1 部屋	<ul style="list-style-type: none"> ・ハンドル式移動棚などの造作家具は、現在の設備と同等以上とすること。 ・事務机、棚などの置き家具は、現在使用しているものを設置できるようにすること。 ・職員が常駐する執務室であることから、窓がある部屋として設計すること。
研究室	3 0 m ² × 2 部屋	<ul style="list-style-type: none"> ・窓を除き、執務室の要件と同じ。 ・加えて、研修機材等を保管する部屋であることから、執務室と続きあるいは主研修室からの動線を考慮して設置すること。
倉庫	6 0 m ² × 2 部屋	<ul style="list-style-type: none"> ・窓を除き、執務室の要件と同じ。
講師控室	1 5 m ² × 2 部屋 2 5 m ² × 1 部屋	<ul style="list-style-type: none"> ・同上
コピー室	3 0 m ² × 1 部屋	<ul style="list-style-type: none"> ・同上
静養室	1 0 m ² × 1 部屋	<ul style="list-style-type: none"> ・同上
ホール	9 0 m ² × 1 部屋	<ul style="list-style-type: none"> ・開放空間として確保すること。

※上記諸室の配置が可能であれば、一階層でも二階層でも構わないが、二階層とする場合は連続する階に配置すること。

《構成 B：研修室を稼働壁等により仕切って配置する場合》

- ・施設整備について、稼働壁により研修室の配置を工夫することで、必要な室数を確保しつつ総面積を減らす提案も可とし、その場合は以下を満たすこと。

項目	面積	備考
研修室	2 6 0 m ² × 2 部屋 1 3 0 m ² × 1 部屋 9 5 m ² × 1 部屋	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2 6 0 m² の 2 部屋は、稼働壁等により区分し、1 3 0 m² × 4 部屋としても使用できるようにすること。 ・ 稼働壁等で連結する部屋は、防音に配慮すること。 ・ 各研修室前方にホワイトボード、スクリーンを設置できるようにすること。 ・ 2 6 0 m² の研修室として使用する研修室には、上記に加えて後方天井にモニター、スピーカーを設置できるようにすること。 ・ 電源コンセントの位置、容量は現在の部屋と同等以上とすること。 ・ 極端に細長い部屋構成にならないように設計すること。
執務室	9 0 m ² × 1 部屋 6 0 m ² × 1 部屋	<ul style="list-style-type: none"> ・ ハンドル式移動棚などの造作家具は、現在の設備と同等以上とすること。 ・ 事務机、棚などの置き家具は、現在使用しているものを設置できるようにすること。 ・ 職員が常駐する執務室であることから、窓がある部屋として設計すること。
研究室	3 0 m ² × 2 部屋	<ul style="list-style-type: none"> ・ 窓を除き、執務室の要件と同じ。 ・ 加えて、研修機材等を保管する部屋であることから、執務室と続きあるいは主研修室からの動線を考慮して設置すること。
倉庫	6 0 m ² × 2 部屋	<ul style="list-style-type: none"> ・ 窓を除き、執務室の要件と同じ。
講師控室	1 5 m ² × 2 部屋 2 5 m ² × 1 部屋	<ul style="list-style-type: none"> ・ 同上
コピー室	3 0 m ² × 1 部屋	<ul style="list-style-type: none"> ・ 同上
静養室	1 0 m ² × 1 部屋	<ul style="list-style-type: none"> ・ 同上
ホール	9 0 m ² × 1 部屋	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開放空間として確保すること。

※本構成は6階一階層に配置した場合を想定したものである。参考資料として、6階を改装した場合のイメージ図を添付するが、提案はこれに限定するものではない。

※研修室を稼働壁等により上記要件を満たすように配置できるのであれば、6階に限らず一階層に配置することも可とする。

<施設整備その他条件>

- ・和室等のままの室構成とせず、照明や天井高も含めて、一般に研修施設としてふさわしいしつらえとすること。
- ・共用部の廊下も含めて、バリアフリーに配慮すること。
- ・共用部として、給湯室（現在と同様ガスコンロは不要）及びトイレを確保すること。
なお、給湯室は専用部として確保することも可とする。
- ・新設するトイレは洋式で設置すること。また、既存トイレについても洋式に改修されることが望ましい。
- ・基数は、職員17名、受講者数240名を想定し、一階層の場合は男子大4基・小5基、女子7基以上を原則とし、二階層の場合は現状に準じること。また、上記基数の内数として多目的トイレを設置すること。（男女共用の多目的トイレを1基設置する場合、男子大1基、女子1基をそれぞれ減じて差し支えない）

<設備・備品等整備>

- ・自治研修センターを他のフロアへ移転する場合、研修センターで使用している家具備品（ホワイトボード、スクリーン、プロジェクタ、モニター、マイク、スピーカー、黒幕、机、椅子等）を移転後も使用できるようにすること。ただし、移転に合わせて自治研修センターが備品を更新する場合には、新たに更新する備品を設置できるようにすること。なお、研修室後方や講師控室の造作棚の移設は不要である。
- ・詳細条件は、設計時に自治研修センターとの協議により調整すること。

<移転>

- ・自治研修センターを他のフロアへ移転する場合、日時、作業条件等について、自治研修センターとの協議により調整し、自治研修センターの業務継続に支障をきたさないようにすること。

4 備品等

- ・4階、5階の既存の自治研修センターのうち、民間部分となる諸室に所在する備品等は、募集要領P21の(2)資料の提供の補足資料中の備品リストのとおりであり、資料の提供が可能である。

5 維持管理・運営

- ・自治研修センターが専用する部分のうち、研修室部分の清掃は下表のとおり事業者が実施し、その費用は別途実費精算で支払うものとする。なお、実施方法の詳細は以下を参考に、自治研修センターとの協議により定めるものとする。

<研修室の清掃>

床（繊維床）	除塵（掃除機）	1回／2日
扉ガラス、窓ガラス	部分拭き	1回／2日
什器備品、金属部分、手すり	除塵、拭き	1回／2日
壁、天井	除塵（ハタキ等）、部分吹き	2回／年

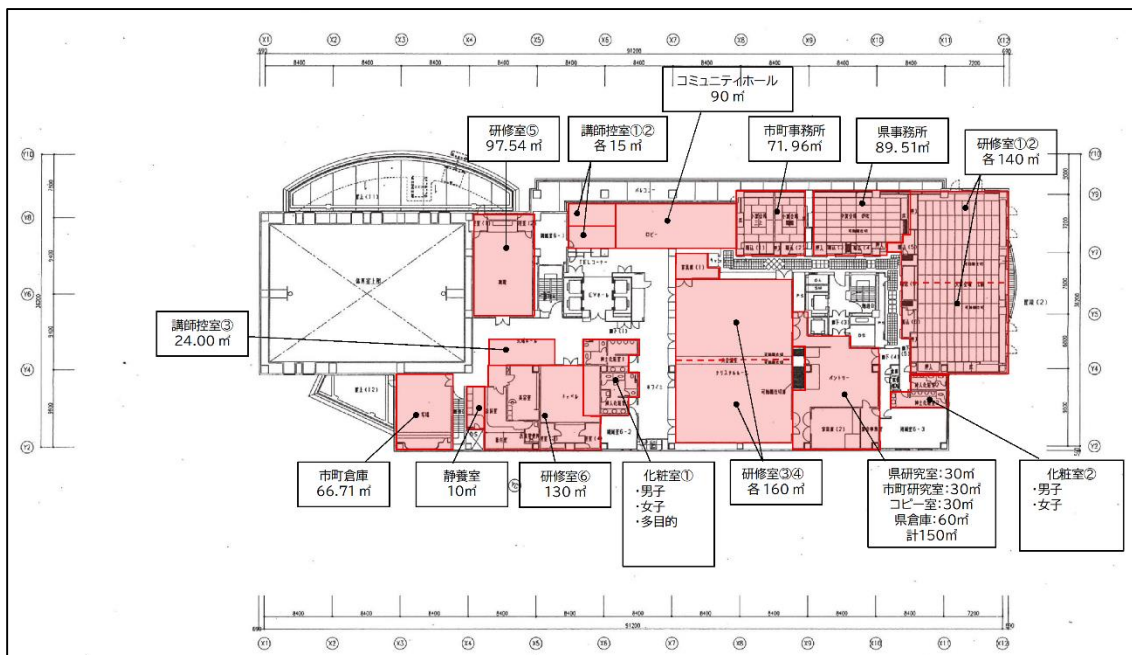
- ・自治研修センターが使用するフロアの共用部分の清掃は下表のとおり事業者が実施し、その費用は共益費に含まれているものとする。なお、実施方法の詳細は以下を参考に、自治研修センターとの協議により定めるものとする。

<研修室フロアの共有部分の清掃>

床（繊維床）	除塵（掃除機）	1回／週
扉ガラス、ガラススクリーン	部分拭き	1回／週
什器備品、金属部分、手すり	除塵、拭き	1回／週
壁、天井	除塵（ハタキ等）、部分吹き	2回／年
便所	衛生陶器洗浄、衛生消耗品補充、 ごみ処理、床除塵・水拭き等	1回／日
ガラス清掃	全面洗浄	4回／年

- ・自治研修センターが使用するフロアの警備は事業者が実施するものとし、自治研修センター職員の不在時に、自治研修センターが専用する部分への不審者の侵入を防ぐこと。なお、機械警備による警備の提案も可とする。なお、実施方法の詳細は自治研修センターとの協議により定めるものとする。
- ・建物全体及び共用部分の警備費用は共益費に含まれているものとし、自治研修センターが使用するフロアにおいて職員の不在時に不審者の侵入を防ぐこと。なお、機械警備による警備の提案も可とする。専用部分の警備の実施及び警備費用の負担については、自治研修センターとの協議により定めるものとする。
- ・本施設が消防法に基づく「防災センター」を必要とする建物であることを認識したうえで、自治研修センターと協議し、災害対応マニュアルを策定すること。
- ・最大240名が受講する研修が開催されることを前提に、受講者が円滑にフロアに到着できるように、エレベーターの停止階を設定すること。

<参考図：6階にフロア移転する場合の参考イメージ（構成 B）>



※上記図面はあくまで参考イメージであり、事業者の提案に制約を課すものではありません。

現在判明している既存不適格箇所

ピアザ淡海においては、下記箇所の既存不適格が判明または疑いがあり、疑いについては現在詳細を調査中です。

記

1 エスカレーター（県民交流センター専有部分）

誘導柵とハンドレール外縁とのすき間を 160mm 以上にする必要がある。

（現状約 100mm）

【通常の使用状態において人又は物が挟まれ、又は障害物に衝突することがないようにしたエスカレーターの構造及びエスカレーターの勾配に応じた踏段の定格速度を定める件等の一部を改正する告示（令和 6 年国土交通省告示第 57 号）】

2 エレベーター

詳細調査中

平成 21 年および平成 25 年の建築基準法等改正により、既存不適格が発生している疑いがある。

- ・戸開走行保護装置設置の義務付け
- ・地震時等管制運転装置設置の義務付け
- ・脱落防止対策関連 等

3 特定天井

吊り天井で、以下の要件に該当するもの

- ・人が日常立ち入る場所（居室、廊下等）に設けられたもの
- ・6 m 超の高さにある 200 m² 超の天井

図面上、以下の箇所が該当

- ・1 階～2 階 玄関ホール（7.5m）
- ・3 階～4 階 ホワイエ（7.2m）、大会議室（6 m）
- ・4 階～5 階 ホワイエ（6.9m）
- ・5 階～6 階 体育室（8 m）

図面上での判断はできないが、以下の箇所は該当する疑いあり

- ・2 階～3 階 ピアザホール

※その他、既存不適格ではないが、現時点で以下の不具合が確認されている。

- ・業務用エレベーターの運行停止、コージェネレーションシステムの運用停止、駐車場料金精算機の新紙幣未対応

石綿分析結果報告書

ピアザ淡海あり方検討会議 委員長 東勝 様

貴社により委託を受けた石綿分析の結果は、下記の記載したとおりであることを証明します。

ただし、本分析の結果は、入手した試料の範囲に限定させていただきます。

記

実施した分析方法	JIS A 1481-1 に基づく偏光顕微鏡法による定性分析方法 -
----------	---------------------------------------

分析を実施した石綿分析機関等

名称	株式会社 日吉	代表者氏名	鈴木 正
所在地	〒523-8555 滋賀県近江八幡市北之庄町908番地 TEL 0748-32-5001 FAX 0748-32-4192		
作業環境測定機関登録			
試験管理者			
採取箇所等の指示(判断)者の所属、氏名、資格	株式会社 日吉		
石綿障害予防規則第三条第六項の規定に基づき厚生労働大臣が定める者			
氏名			
-	-		

物件名称

業務名称	令和7年度 ピアザ淡海アスベスト含有調査業務委託
施設名または住所	滋賀県大津市におの浜一丁目1-20

分析結果

試料No.	試料名称	偏光顕微鏡による定性分析結果		定量分析結果
		石綿の種類	推定石綿質量分率	石綿含有率(%)
001	本館棟 屋外 庇 ケイ酸カルシウム板1種	-	不検出	-
002	本館棟 屋外 外壁・門扉 タイル目地・下地モルタル	-	不検出	-
003	本館棟 屋外 外壁 躯体シーリング材	-	不検出	-
004	本館棟 屋外 基礎 モルタル塗	Chr	Chr : 0.1%-5%	-
005	本館棟 屋外 サービスヤード付近 階段部 踏板 外装塗材・下地調整材	Chr	Chr : 0.1%-5%	-
006	本館棟 屋外 通用口周辺 外壁・柱 外装塗材・下地調整材	-	不検出	-
007	本館棟 屋外 塔屋 天端 防水塗材・下地調整材	-	不検出	-
008	本館棟 屋外 塔屋 立上 押出成形セメント板	Chr	Chr : 0.1%-5%	-
009	本館棟 10階 エレベーター機械室 柱・梁 ロックウール吹付材	-	不検出	-
010	本館棟 10～7階 内部 天井 ジブトーン	-	不検出	-

011	本館棟 10～7階 内部 天井 岩綿吸音板・プラスターボード	-	不検出	-
012	本館棟 10～7階 内部 天井 クロス・プラスターボード	-	不検出	-
013	本館棟 10～7階 内部 壁 クロス・プラスターボード	-	不検出	-
014	本館棟 10～7階 内部 巾木 ソフト巾木・接着剤	-	不検出	-
015	本館棟 10～7階 内部 床 長尺シート・接着剤・下地調整材	Chr	Chr : 0.1%-5%	-
016	本館棟 10～7階 内部 床 カーペット接着剤・下地調整材	-	不検出	-
017	本館棟 10～7階 内部 床 Pタイル・接着剤・下地調整材	-	不検出	-
018	本館棟 7階 屋上 壁 外装塗材・下地調整材	-	不検出	-
019	本館棟 7階 ビアガーデン 柱 外装塗材・下地調整材	-	不検出	-
020	本館棟 7階 厨房 天井 ケイ酸カルシウム板1種	-	不検出	-
021	本館棟 7階 客室 壁 クロス・プラスターボード	-	不検出	-
022	本館棟 6階 小宴会場 壁 じゅらく・プラスターボード	-	不検出	-
023	本館棟 6階 大宴会場 壁 クロス・プラスターボード	-	不検出	-
024	本館棟 6階 チャペル 壁 内装塗材・クロス	-	不検出	-
025	本館棟 6階 写場 スクリーン裏 壁 内装塗材・クロス・プラスターボード	-	不検出	-
026	本館棟 6～5階 内部 天井 ジブトーン	-	不検出	-
027	本館棟 6～5階 内部 天井 岩綿吸音板・プラスターボード	-	不検出	-
028	本館棟 6～5階 内部 天井 クロス・プラスターボード	-	不検出	-
029	本館棟 6～5階 内部 天井 ケイ酸カルシウム板1種	-	不検出	-
030	本館棟 6～5階 内部 壁 クロス・プラスターボード	-	不検出	-
031	本館棟 6～5階 内部 巾木 ソフト巾木・接着剤	-	不検出	-
032	本館棟 6～5階 内部 床 長尺シート・接着剤・下地調整材	Chr	Chr : 0.1%-5%	-
033	本館棟 6～5階 内部 床 カーペット接着剤・下地調整材	-	不検出	-
034	本館棟 6～5階 内部 床 Pタイル・接着剤・下地調整材	Chr	Chr : 0.1%-5%	-
035	本館棟 4階 ラウンジ 壁 クロス・内装塗材・下地調整材	Chr	Chr : 0.1%-5%	-
036	本館棟 4階 討議室4 天井 クロス・プラスターボード	-	不検出	-
037	本館棟 4階 ダクトスペース 壁 モルタル埋め材	-	不検出	-
038	本館棟 4階 ダクトスペース 壁 隙間塞ぎ材	-	不検出	-
039	本館棟 3階 ホワイエ 壁・柱 クロス・下地調整材	Chr	Chr : 0.1%-5%	-
040	本館棟 3階 和室 壁 じゅらく・ラスモルタル	-	不検出	-
041	本館棟 3階 305会議室 壁 クロス・プラスターボード	-	不検出	-
042	本館棟 3階 パントリー 床 塗床・下地調整材	-	不検出	-
043	本館棟 4～3階 内部 天井 ジブトーン	-	不検出	-
044	本館棟 4～3階 内部 天井 岩綿吸音板・プラスターボード	-	不検出	-
045	本館棟 4～3階 内部 天井 クロス・プラスターボード	-	不検出	-
046	本館棟 4～3階 内部 壁 クロス・プラスターボード	-	不検出	-
047	本館棟 4～3階 内部 天井・壁 ケイ酸カルシウム板1種	-	不検出	-
048	本館棟 4～3階 内部 巾木 ソフト巾木・接着剤	-	不検出	-
049	本館棟 4～3階 内部 床 長尺シート・接着剤・下地調整材	-	不検出	-
050	本館棟 4～3階 内部 床 カーペット接着剤・下地調整材	Chr	Chr : 0.1%-5%	-
051	本館棟 4～3階 内部 床 Pタイル・接着剤・下地調整材	Chr	Chr : 0.1%-5%	-
052	本館棟 2階 ピアザホール 床 塗床・下地調整材	-	不検出	-

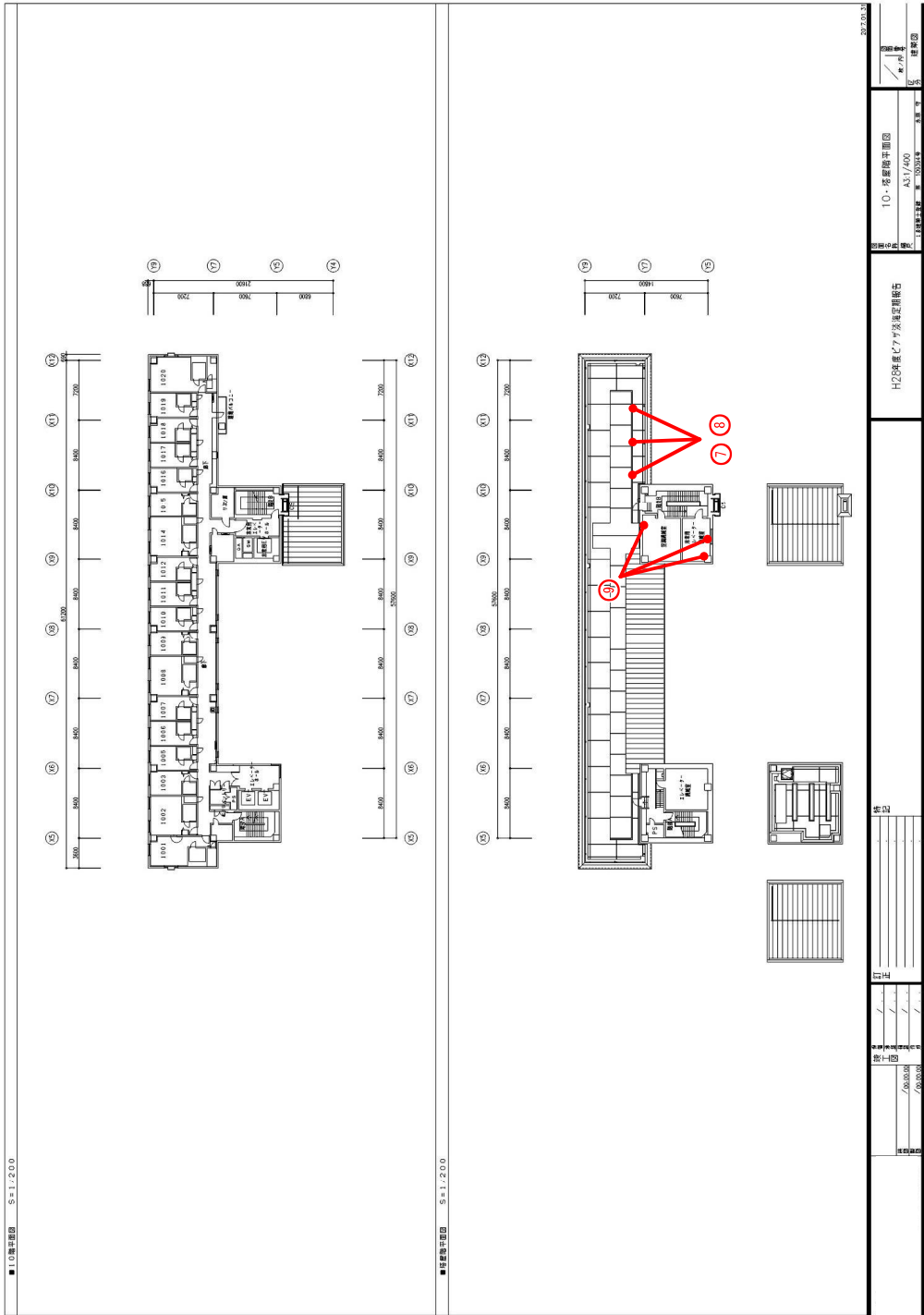
令和7年度 ピアザ淡海アスベスト含有調査業務委託

10・塔屋階

凡例
アスベスト検出
アスベスト不検出

採取位置図

- 7 屋外 塔屋 天端 防水塗材・下地調整材
- 8 屋外 塔屋 立上 押出成形セメント板
- 9 10階 エレベーター機械室 柱・梁 ロックウール吹付材



令和7年度
ピアザ淡海アスベスト含有調査業務委託

第6～8階

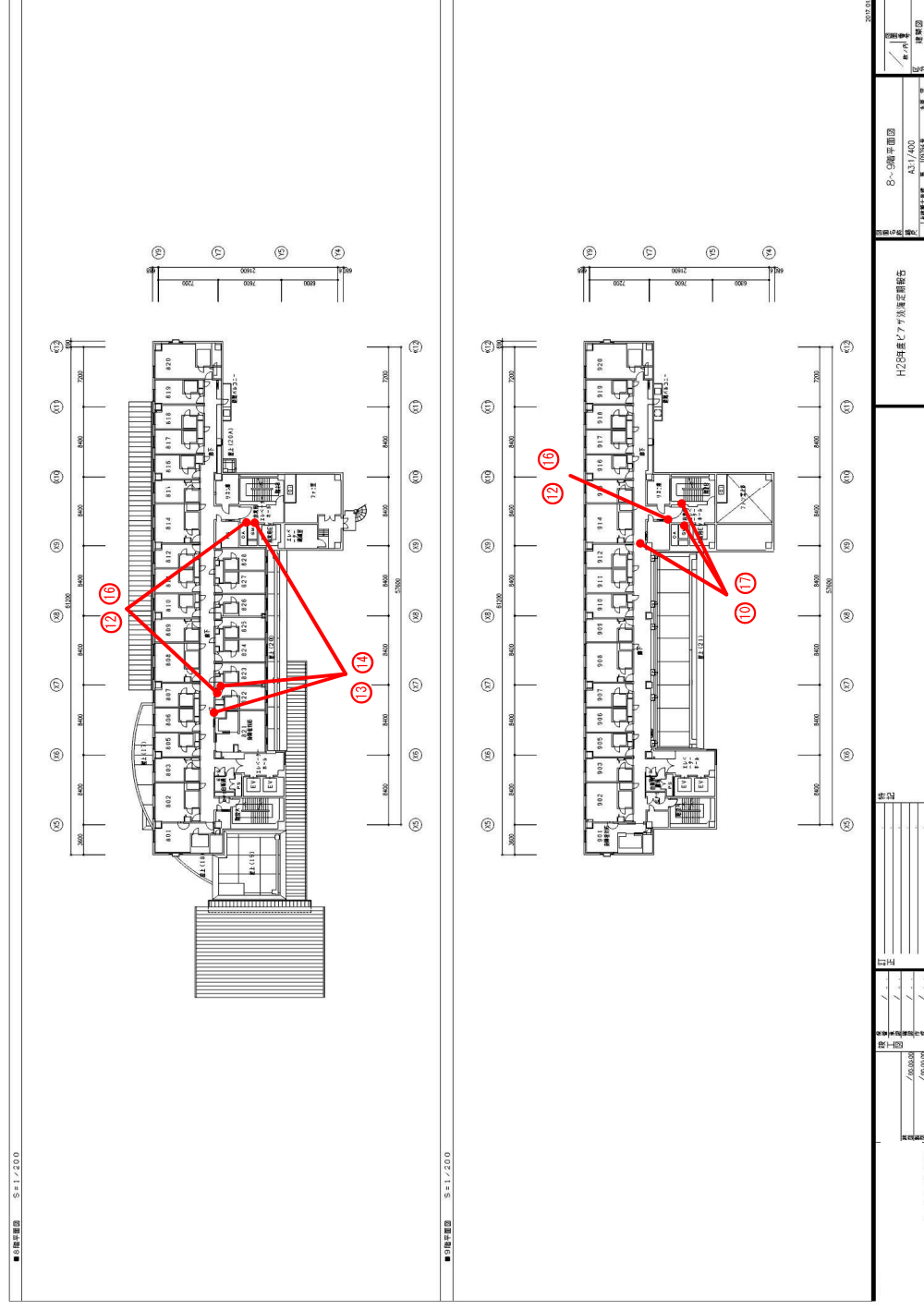
凡例

アスベスト検査

アスベスト不検出

圖置位採

- 10 10～7階 内部 天井 ジブトーン
- 12 10～7階 内部 天井 クロス・プラスターボード
- 13 10～7階 内部 壁 クロス・プラスターボード
- 14 10～7階 内部 巾木 ソフト巾木・接着剤
- 16 10～7階 内部 床 カーペット接着剤・下地調整材
- 17 10～7階 内部 床 Pタイル・接着剤・下地調整材



令和7年度
ピアザ淡海アスベスト含有調査業務委託

7階

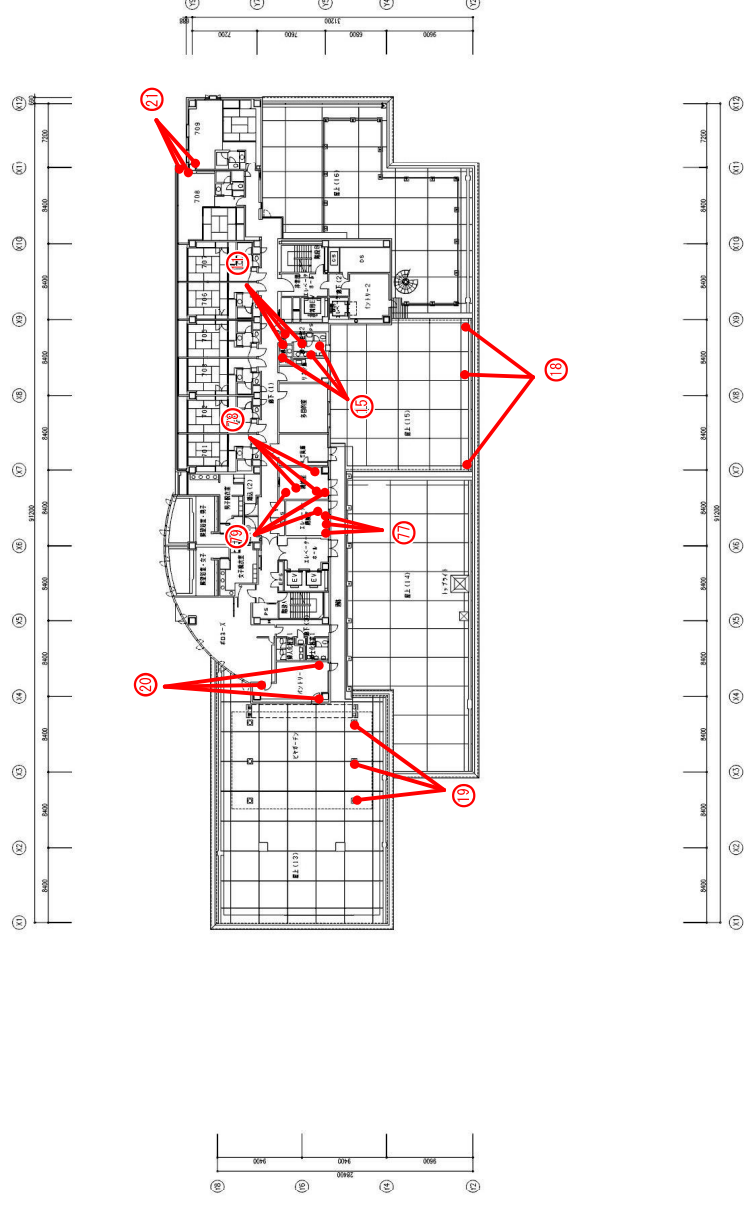
凡例

アスベスト検査

アスベスト不検出

圖 置 取 採

- 11 10~7階 内部 天井 岩綿吸音板・プラスチックボード
- 15 10~7階 内部 床 長尺シート・接着剤・下地調整材
- 18 7階 屋上 壁 外装塗材・下地調整材
- 19 7階 ピアガーデン 柱 外装塗材・下地調整材
- 20 7階 厨房 天井 ケイ酸カルシウム板1種
- 21 7階 客室 壁 クロス・プラスチックボード
- 77 10~1階 機械室 柱・梁 ロックウール吹付材
- 78 10~1階 機械室 立上 塗床・下地調整材
- 79 10~1階 機械室 床 塗床・下地調整材



令和7年度
ピアザ淡海アスベスト含有調査業務委託

9 附

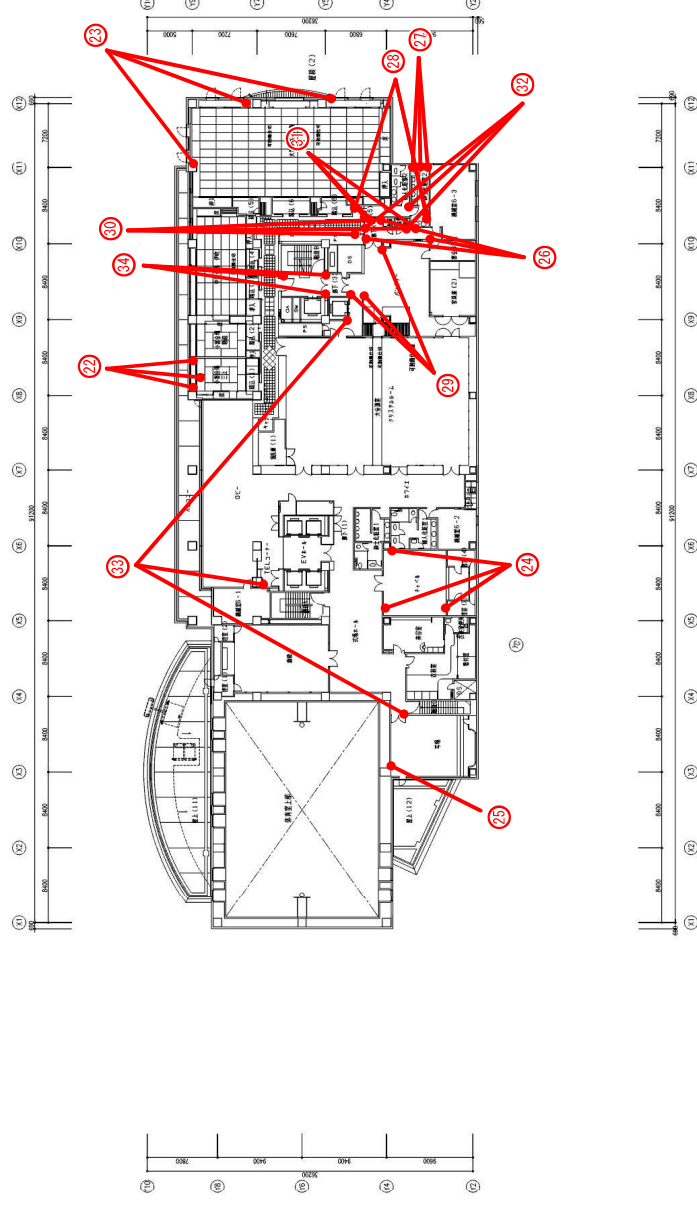
凡例

アスベスト検査

アスベスト不検出

圖 置 取 採

- | | | | | |
|----|------|------|----------|-------------------|
| 22 | 6階 | 小宴会場 | 壁 | じゅらく・プラスターボード |
| 23 | 6階 | 大宴会場 | 壁 | クロス・プラスターボード |
| 24 | 6階 | チャペル | 壁 | 内装塗材・クロス |
| 25 | 6階 | 写場 | スクリーン裏 壁 | 内装塗材・クロス・プラスターボード |
| 26 | 6～5階 | 内部 | 天井 | ジブトン |
| 27 | 6～5階 | 内部 | 天井 | 岩綿吸音板・プラスターボード |
| 28 | 6～5階 | 内部 | 天井 | クロス・プラスターボード |
| 29 | 6～5階 | 内部 | 天井 | ケイ酸カルシウム板1種 |
| 30 | 6～5階 | 内部 | 壁 | クロス・プラスターボード |
| 31 | 6～5階 | 内部 | 巾木 | ソフト巾木・接着剤 |
| 32 | 6～5階 | 内部 | 床 | 長尺シート・接着剤・下地調整材 |
| 33 | 6～5階 | 内部 | 床 | カーペット・接着剤・下地調整材 |
| 34 | 6～5階 | 内部 | 床 | Pタイル・接着剤・下地調整材 |



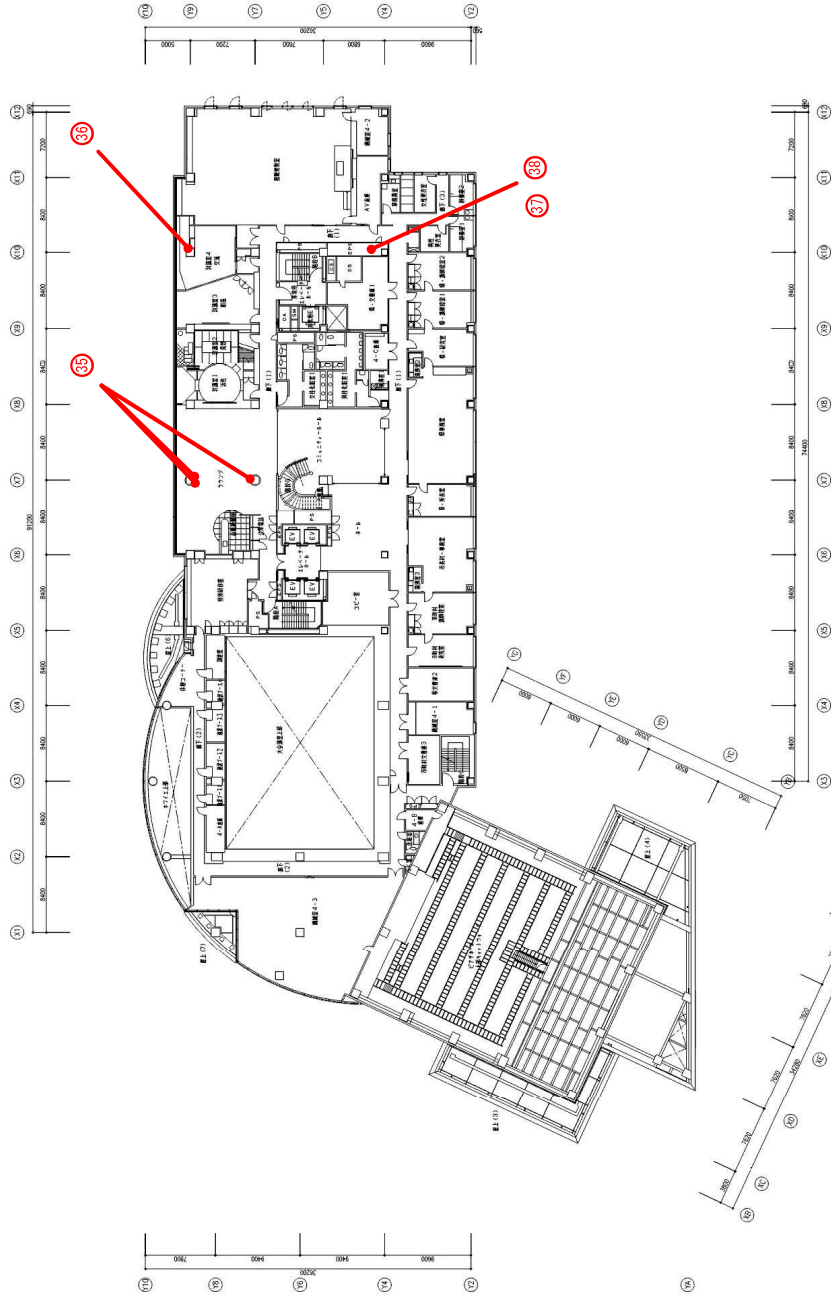
令和7年度 ピアザ淡海アスベスト含有調査業務委託

4階

凡例
アスベスト検出
アスベスト不検出

採取位置図

- 35 4階 ラウンジ 壁 クロス・仕上塗材・下地調整材
- 36 4階 会議室4 天井 クロス・プラスチックボード
- 37 4階 ダクトスペース 壁 モルタル埋め材
- 38 4階 ダクトスペース 壁 隙間塞ぎ材



2025.03.13		H25年度ピアザ淡海定期報告		4階平面図		A3/A50		4階	
作成者		作成者		作成者		作成者		作成者	
確認者		確認者		確認者		確認者		確認者	
承認者		承認者		承認者		承認者		承認者	
作成日		作成日		作成日		作成日		作成日	
2025.03.13		2025.03.13		2025.03.13		2025.03.13		2025.03.13	

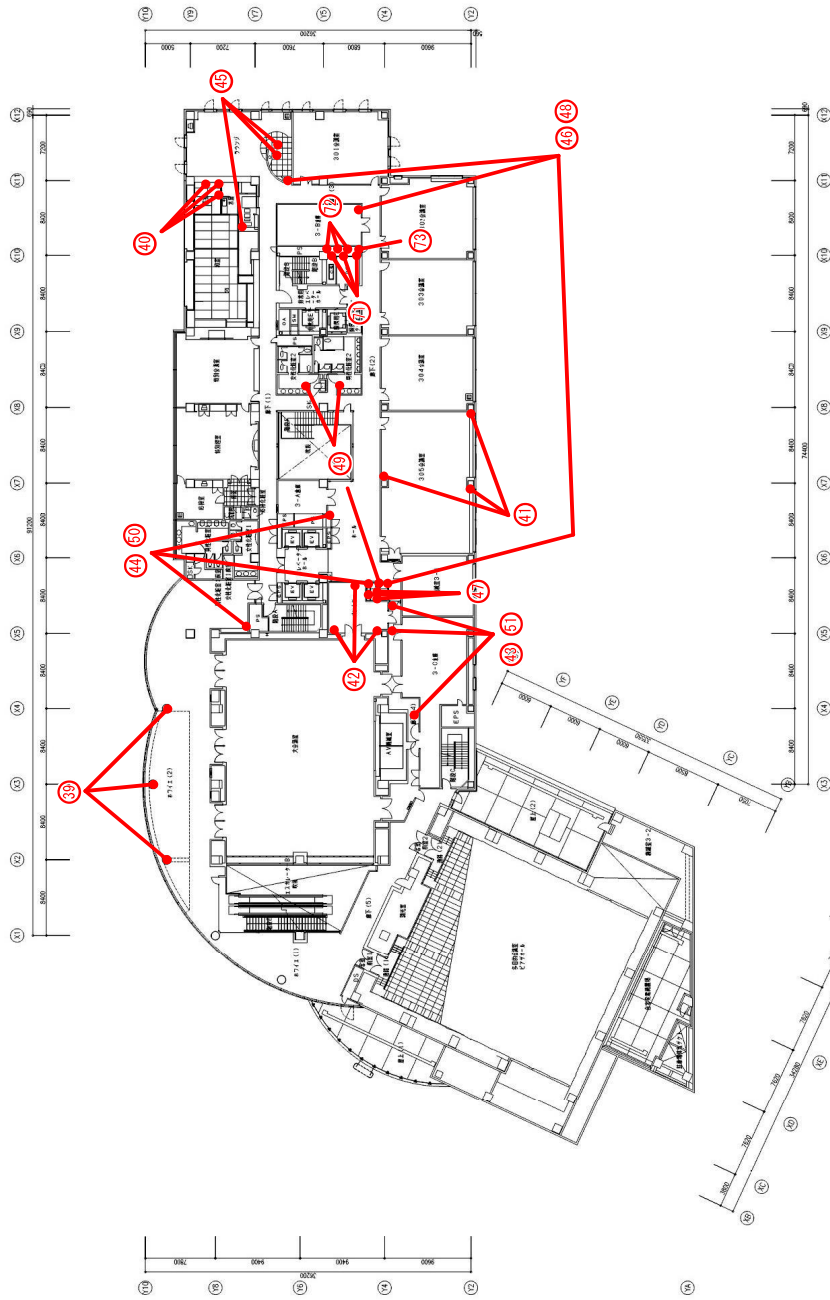
令和7年度 ピアザ淡海アスベスト含有調査業務委託

3階

凡例
アスベスト検出
アスベスト不検出

採取位置図

- 39 3階 ホワイエ 壁・柱 クロス・下地調整材
- 40 3階 和室 壁 じゅらく・ラスモルタル
- 41 3階 305会議室 壁 クロス・プラスターボード
- 42 3階 パントリー 床 塗床・下地調整材
- 43 4~3階 内部 天井 ジプトーン
- 44 4~3階 内部 天井 岩綿吸音板・プラスターボード
- 45 4~3階 内部 天井 クロス・プラスターボード
- 46 4~3階 内部 壁 クロス・プラスターボード
- 47 4~3階 内部 天井・壁 ケイ酸カルシウム板1種
- 48 4~3階 内部 巾木 ソフト巾木・接着剤
- 49 4~3階 内部 床 長尺シート・接着剤・下地調整材
- 50 4~3階 内部 床 カーペット接着剤・下地調整材
- 51 4~3階 内部 床 Pタイル・接着剤・下地調整材
- 71 3~1階 ダクトスペース 壁 押出成形セメント板
- 72 3~1階 ダクトスペース 貫通部 隙間塞ぎ材
- 73 3~1階 ダクトスペース 貫通部 耐火パテ



H28年度ピアザ淡海定期検査		2階平面図	AS1/AS2	検査員	検査員
H28年度ピアザ淡海定期検査		2階平面図	AS1/AS2	検査員	検査員
H28年度ピアザ淡海定期検査		2階平面図	AS1/AS2	検査員	検査員

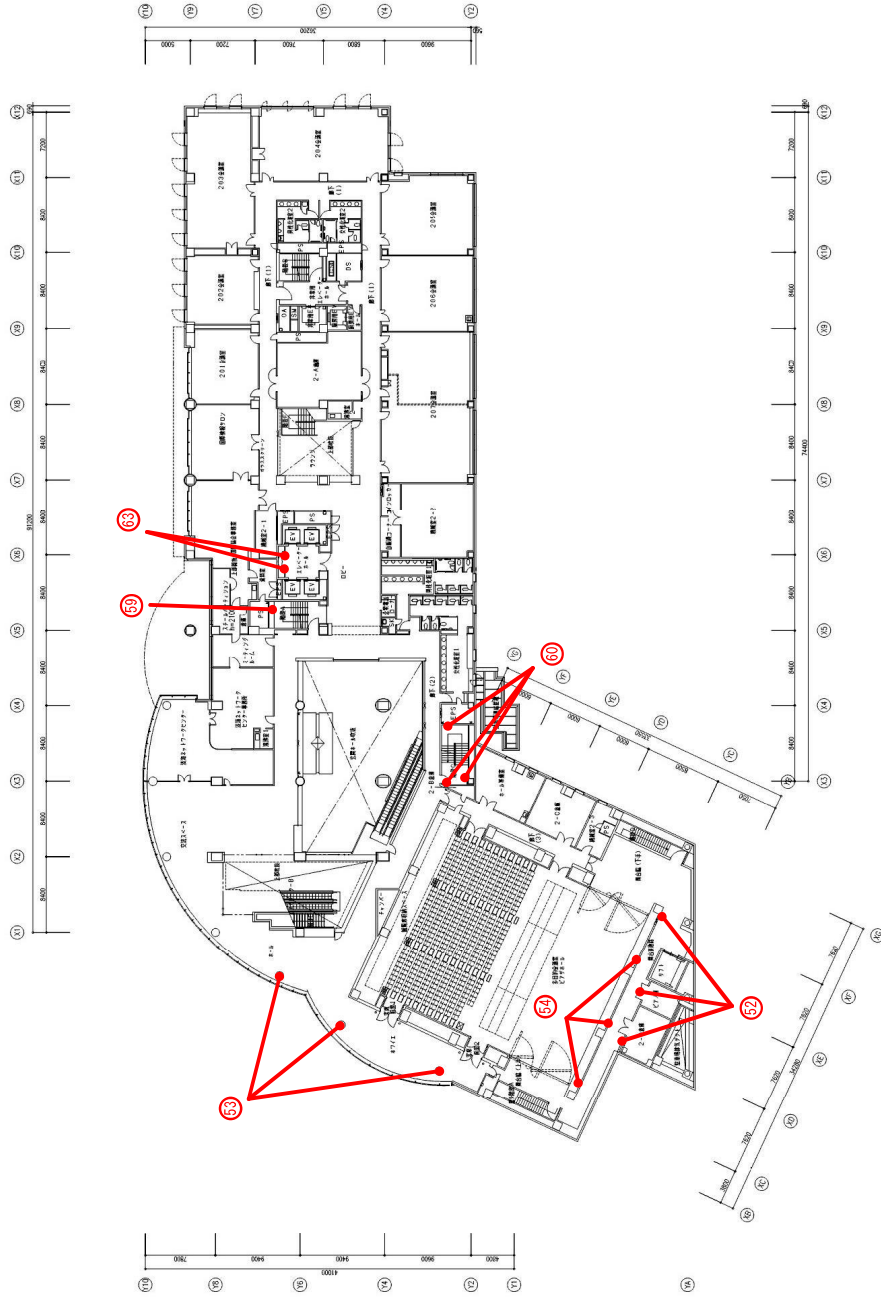
令和7年度 ピアザ淡海アスベスト含有調査業務委託

2階

凡例
アスベスト検出
アスベスト不検出

採取位置図

- 52 2階 ピアザホール 床 塗床・下地調整材
- 53 2階 ホール 柱 内装塗材・下地調整材
- 54 2階 ホール 舞台裏通路 壁 内装塗材・プラスターボード
- 59 階段室 段裏 スレート
- 60 階段室 壁 内装塗材・下地調整材・プラスターボード
- 63 2~1階 内部 天井 クロス・プラスターボード(1箇所は1階)



調査機関 株式会社 Z/030308 Z/030309	調査対象 H28年度ピアザ淡海定期報告書	調査範囲 2階平面図 A31/A50	調査日 令和7年 7月14日	調査員 建築部

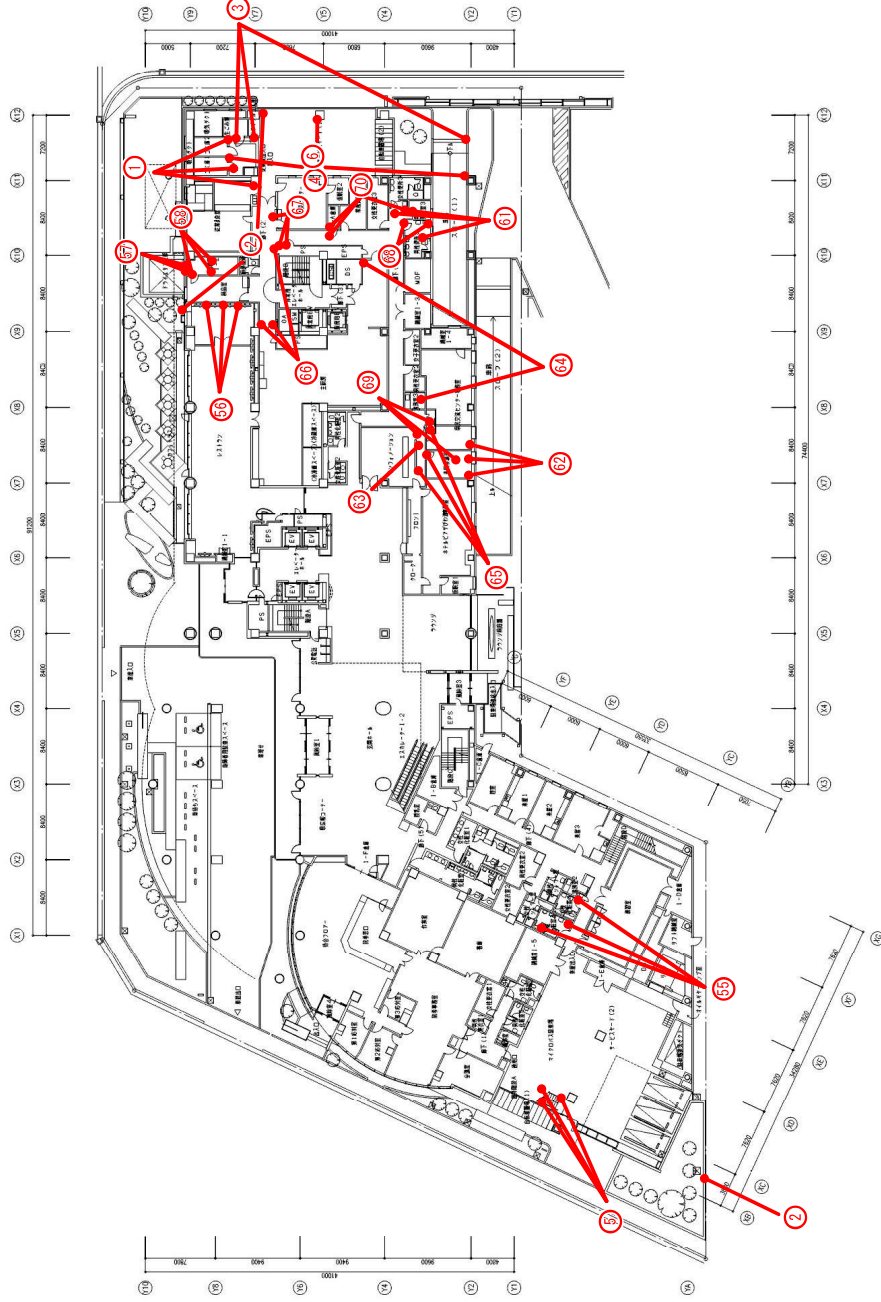
令和7年度 ピアザ淡海アスベスト含有調査業務委託

1階

凡例
アスベスト検出
アスベスト不検出

採取位置図

- 1 屋外 庇 ケイ酸カルシウム板1種
- 2 屋外 外壁・門扉 タイル目地・下地モルタル
- 3 屋外 外壁 躯体シーリング材
- 4 屋外 基礎 モルタル塗
- 5 屋外 サービスヤード付近 階段部 踏板 外装塗材・下地調整材
- 6 屋外 通用口周辺 外壁・柱 外装塗材・下地調整材
- 55 1階 男子・女子化粧室 天井・壁 化粧ケイ酸カルシウム板1種
- 56 1階 オンディエヌ 壁 内装塗材・プラスチックボード
- 57 1階 機械室1-2 壁 断熱材
- 58 1階 機械室1-2 床 塗床・下地調整材
- 61 2～1階 内部 天井 ジブトーン
- 62 2～1階 内部 天井 岩綿吸音板・プラスチックボード
- 63 2～1階 内部 天井 クロス・プラスチックボード(2箇所は2階)
- 64 2～1階 内部 天井 ケイ酸カルシウム板1種
- 65 2～1階 内部 壁 クロス・プラスチックボード
- 66 2～1階 内部 壁・巾木 木製巾木・接着剤・内装塗材・下地調整材・プラスチックボード
- 67 2～1階 内部 巾木 ソフト巾木・接着剤
- 68 2～1階 内部 床 長尺シート・接着剤・下地調整材
- 69 2～1階 内部 床 カーペット接着剤・下地調整材
- 70 2～1階 内部 床 Pタイル・接着剤・下地調整材



2025.03.11		H25年度ピアザ淡海定期検査		1 1階平面図		AS1/400		検査者		検査日	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308		Z/030308	
Z/030308											

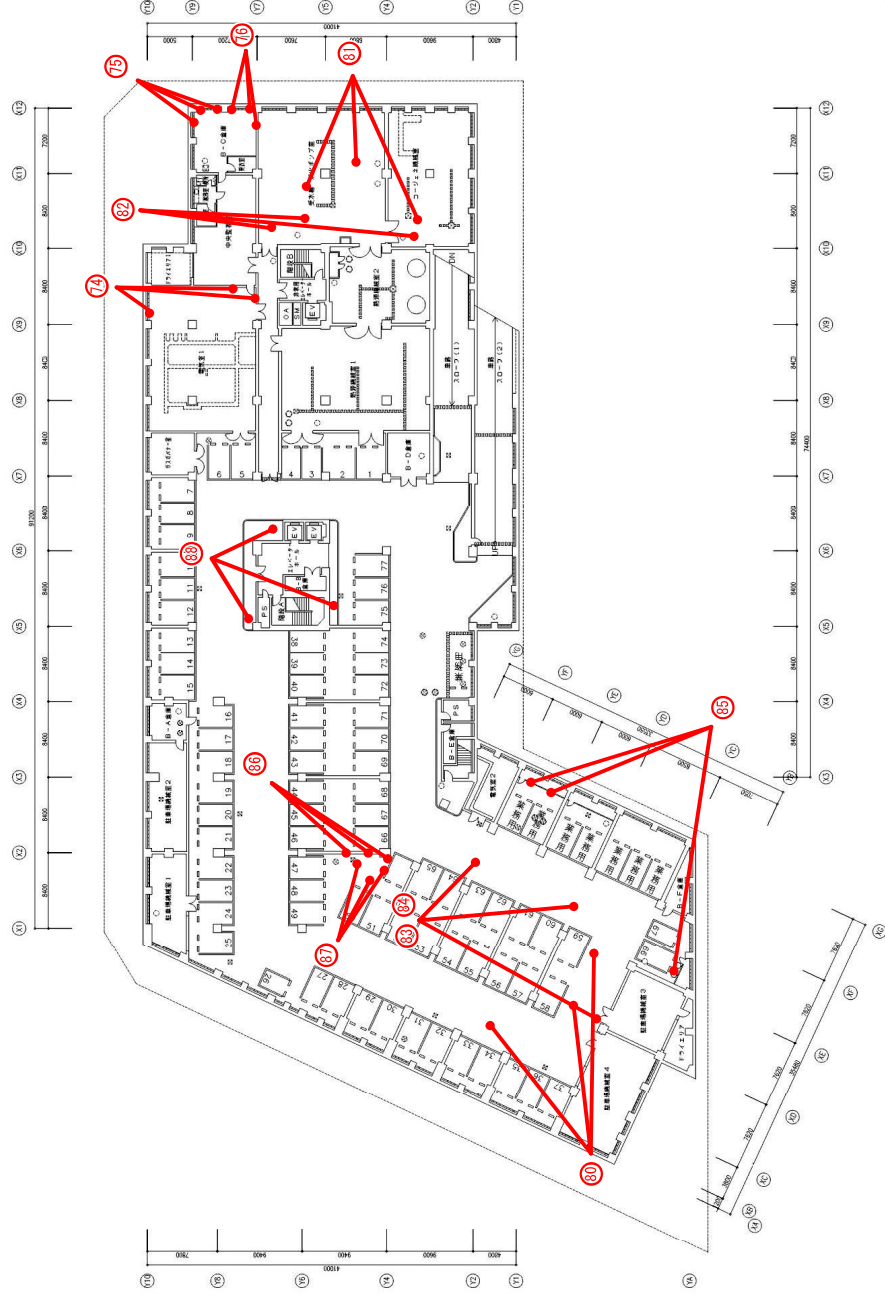
令和7年度 ピアザ淡海アスベスト含有調査業務委託

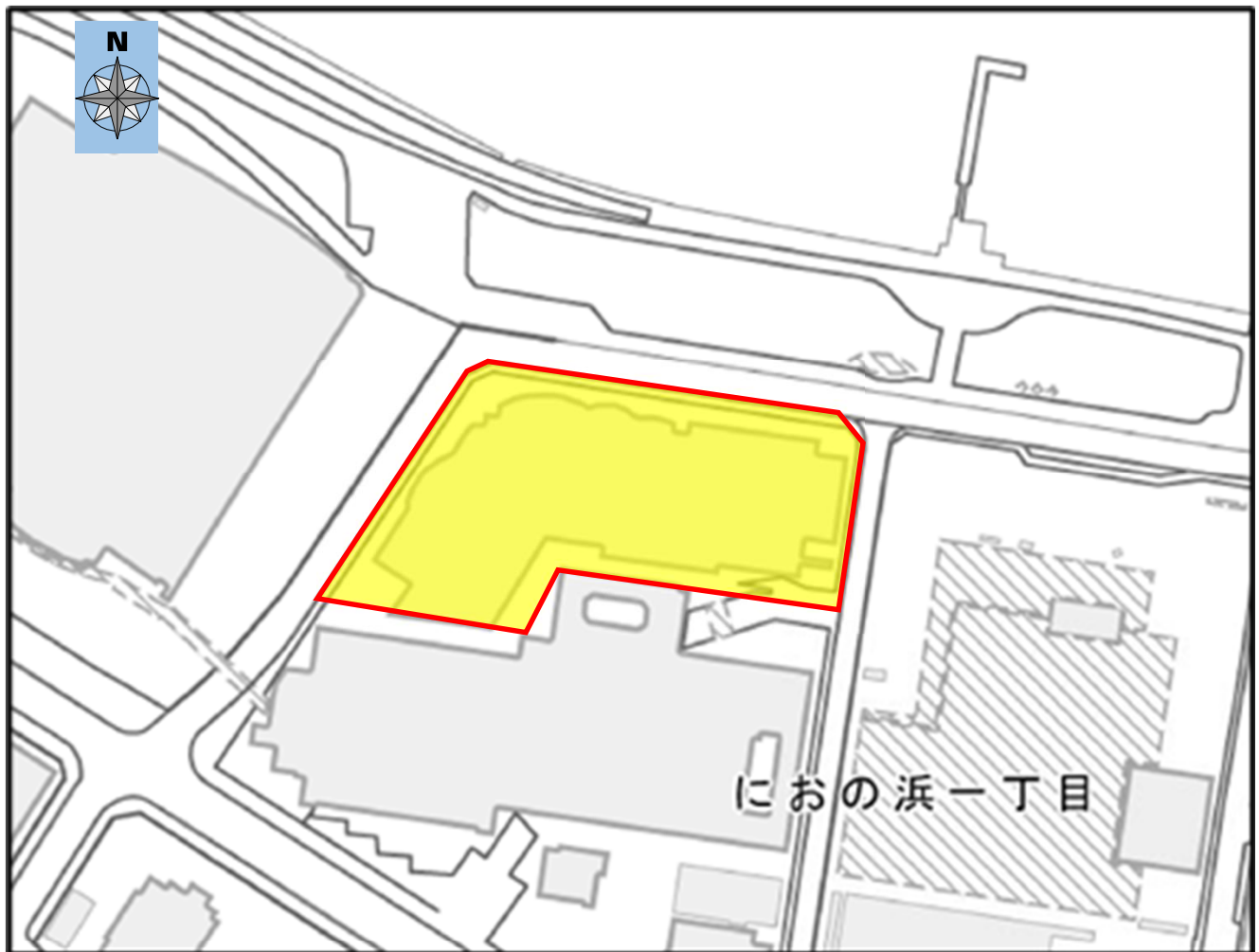
地下1階

凡例
アスベスト検出
アスベスト不検出

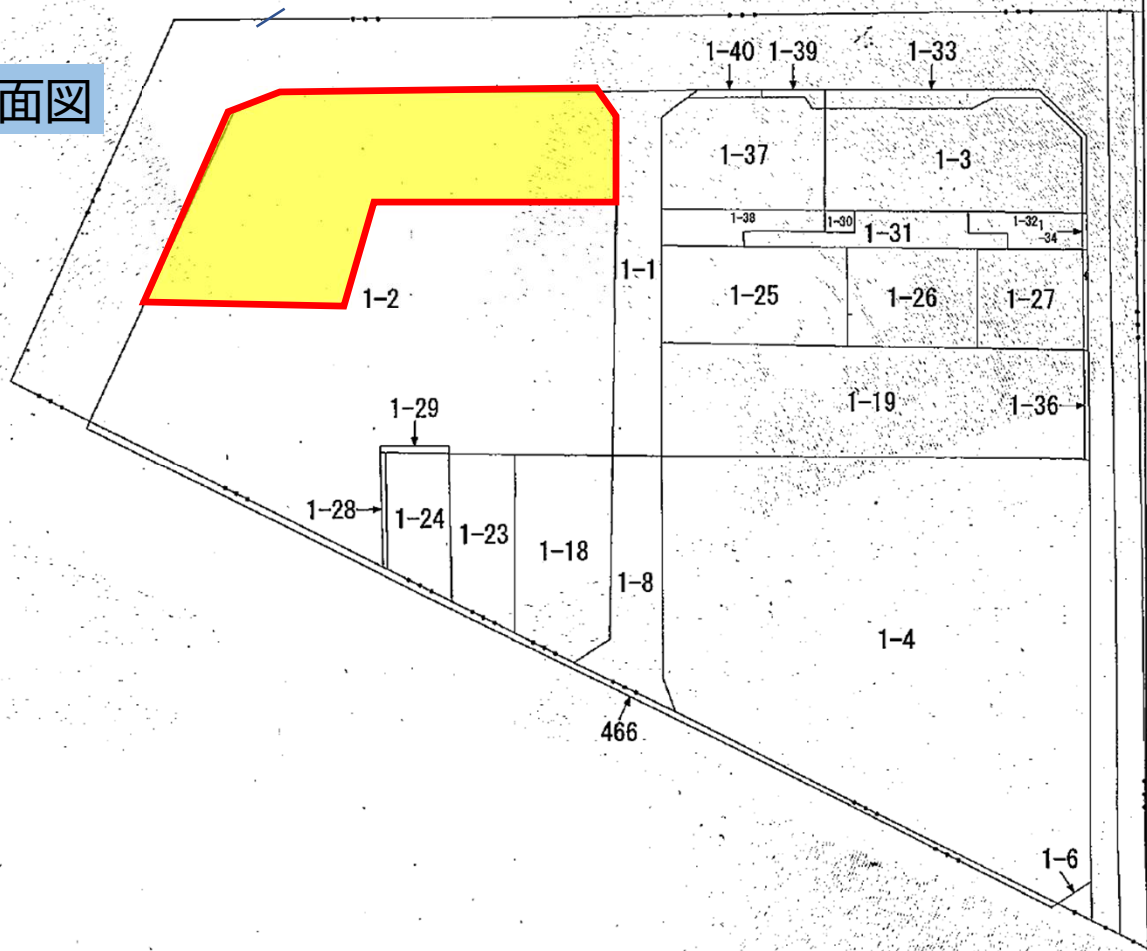
採取位置図

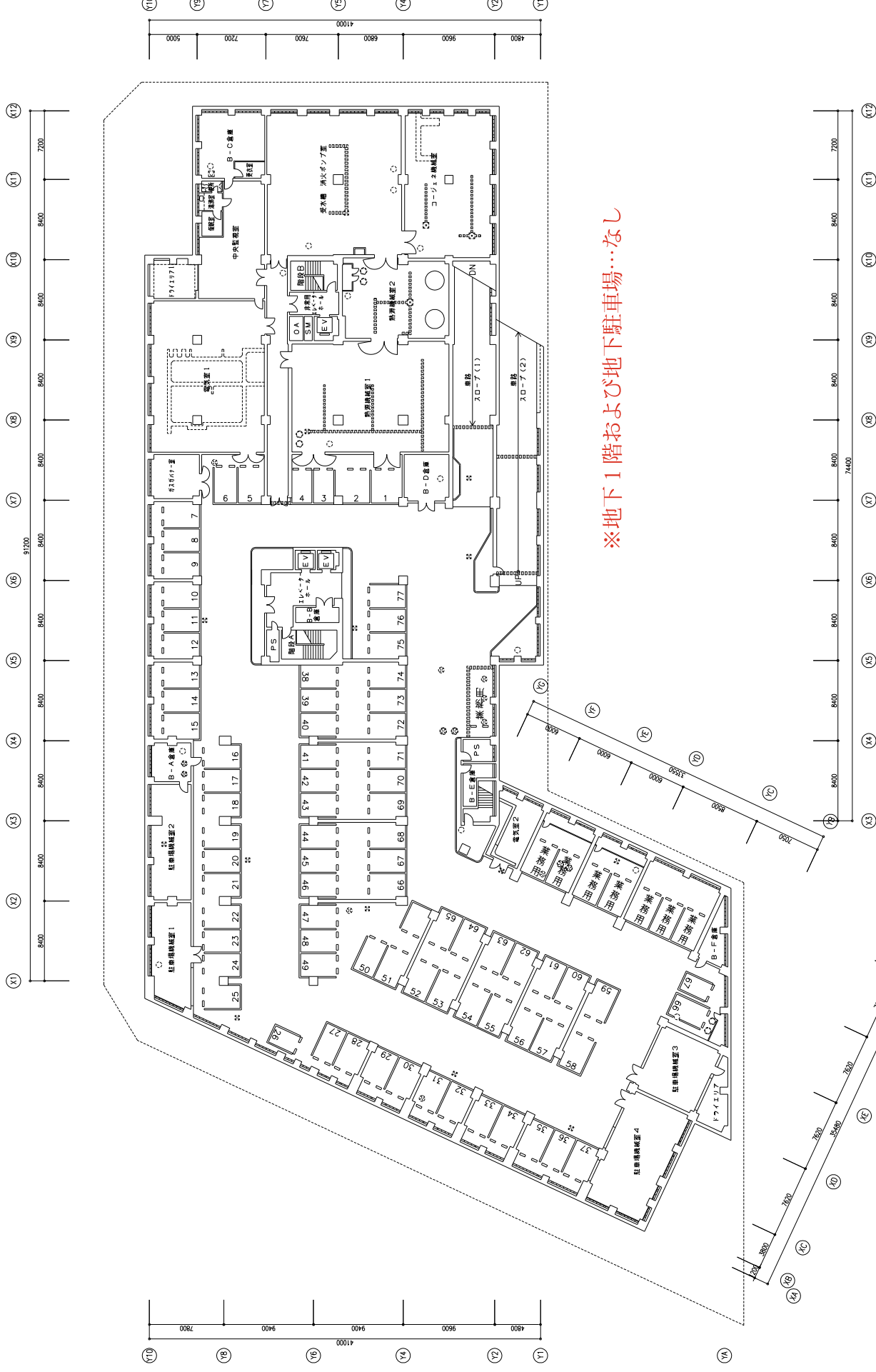
- 74 地下1階 電気室1 腰壁 モルタル塗
- 75 地下1階 B-C倉庫 天井 木毛白セメント板
- 76 地下1階 B-C倉庫 柱・壁・梁 内装塗材・下地調整材
- 80 地下1階 接続部 ひも状パッキン
- 81 地下1階 機械室 立上 塗床・下地調整材
- 82 地下1階 機械室 床 塗床・下地調整材
- 83 地下1階 機械室・駐車場 貫通部 ケイ酸カルシウム板2種
- 84 地下1階 機械室・駐車場 貫通部 耐火パテ
- 85 地下1階 駐車場 壁一部 押出成形セメント板
- 86 地下1階 駐車場 立上 塗床・下地調整材
- 87 地下1階 駐車場 床 塗床・下地調整材
- 88 地下1階 エレベーターホール周辺 床 塗床・下地調整材



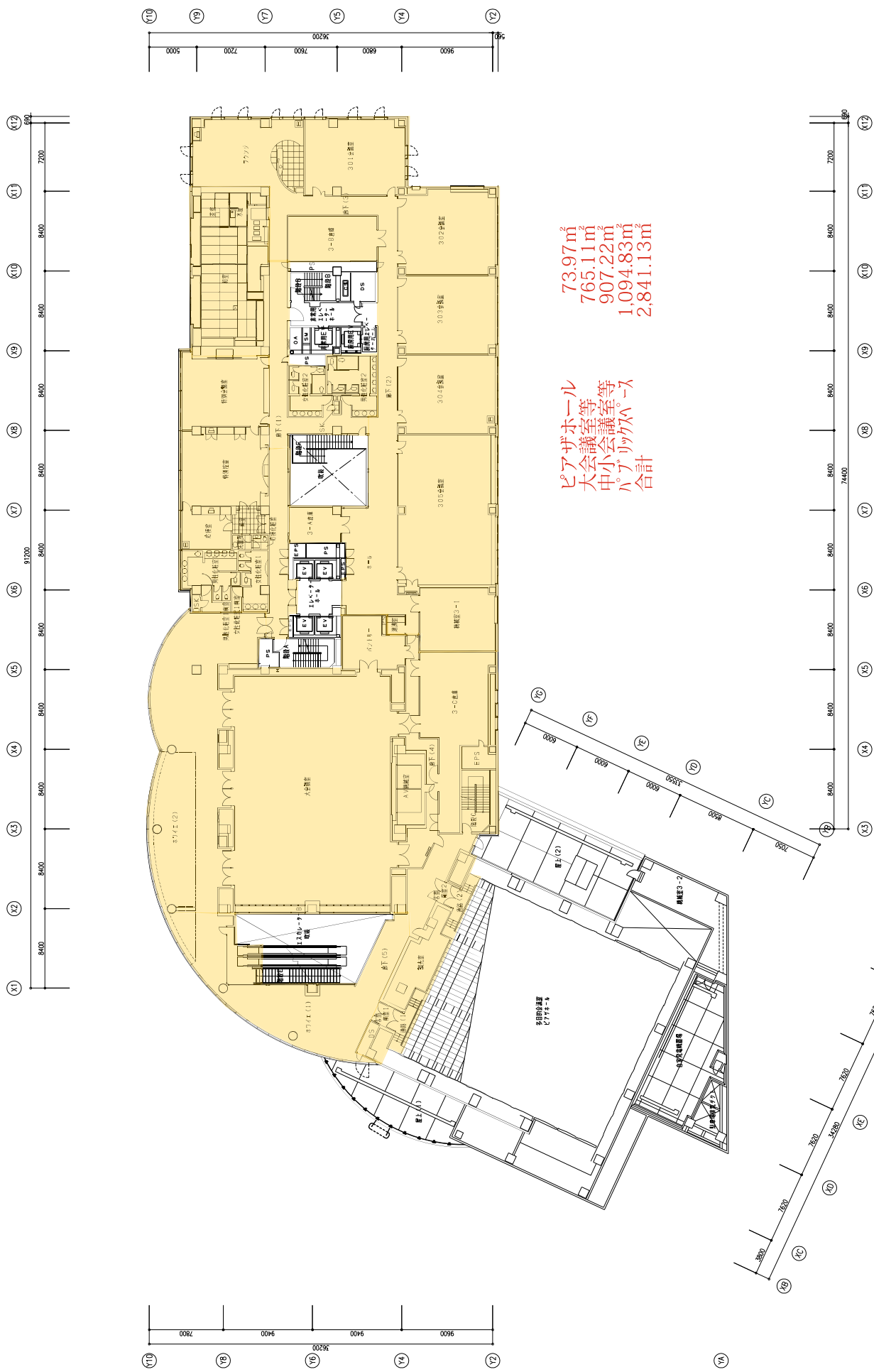


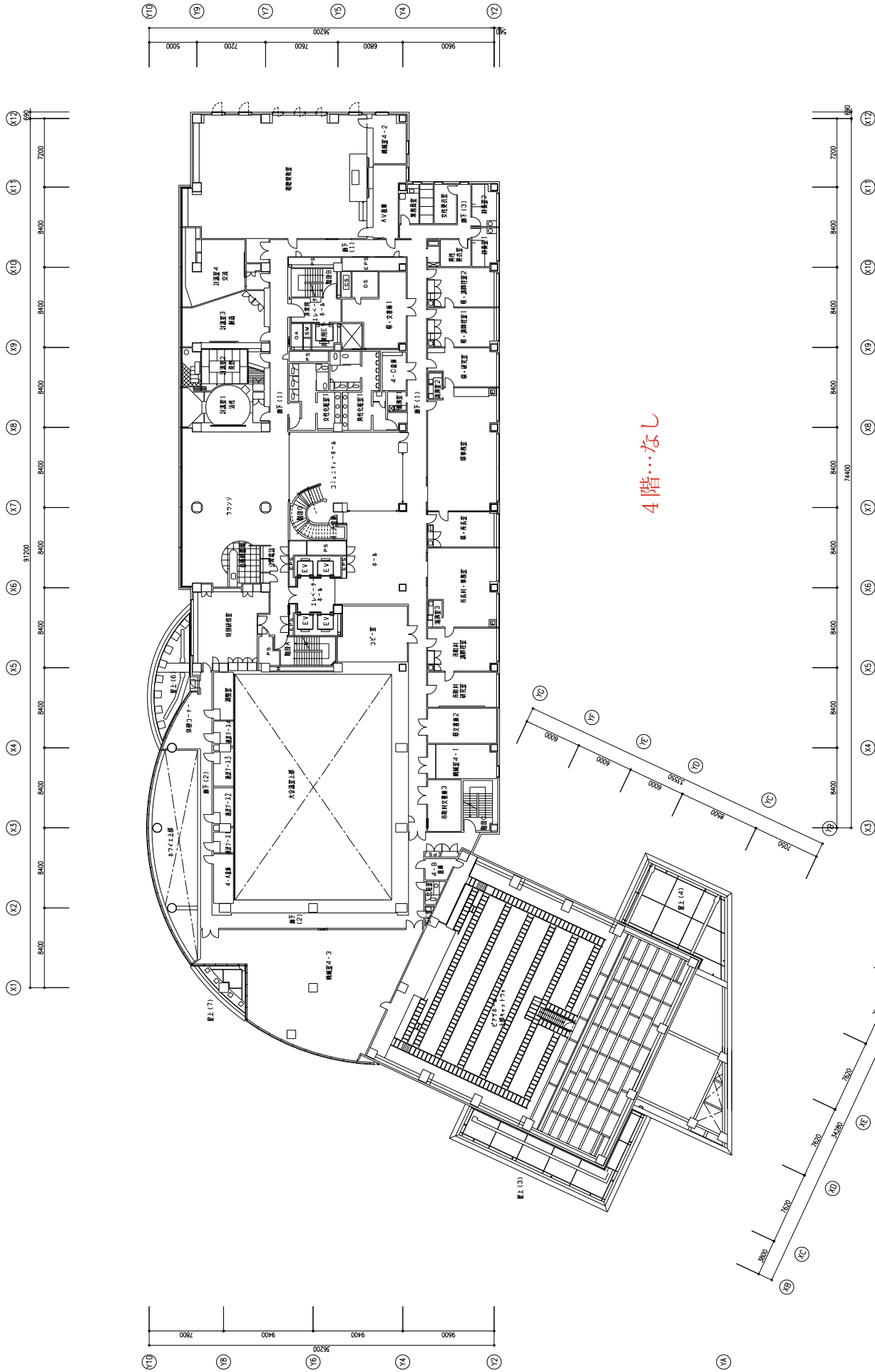
平面図





[illegible]

[illegible]



ホテルピアザびわ湖 売却対象備品リスト

設置場所	品名	規格・構造	数量	取得年
客室801	カーテン		1	1999
客室701～703、705～707	カーテン		6	1999
客室820	カーテン		1	1999
6 階	ディッシュトラック	ML-D1 (エレクター)	1	1999
1 階厨房 (洋食)	ロボクーブマジックス		1	1999
1 階厨房	まな板立		1	1999
1 階厨房	トレーラックワゴン	S 3 6 - C	3	1999
1 階レストラン	バードケージワゴン	F S - 2 4 4 3	1	1999
1 階フロント	バゲージカート	F S - 2 5 6 2 B	1	1999
6 階写真場	エレクトーン	ヤマハ E L - 9 0 0	1	1999
エレクトーン・ピアノの場所	可動ステージ		2	1999
6 階チャペル	オルガン	ヤマハ F 1 0 0	1	1999
1 階サロン	テーブル	丸型	3	1999
1 階レストラン (調理場とのかの カウンター)	デシャップ		1	1999
1 階レストラン入口	ベンチシート (片面)		2	1999
1 階レストラン (調理場とのかの カウンター)	コンソールテーブル		1	1999
6 階写真室	簡易ステージ	コクヨ K F - 1 3 N	5	1999
1 階管理組合書庫	リソグラフ		1	1999
1 階厨房 (和食)	貯蔵庫 (米用)		1	1999
1 階従業員食堂	ウォーマー付釜		1	1999
1 階従業員食堂	サービステーブル		1	1999
6 階パントリー横倉庫50	キャビネット		1	1999
1 階レストラン	ディッシュウォーマー		1	1999
7 階倉庫	氷彫刻台	38寸	2	1999
7 階倉庫	ミラープレート (角)	30寸足付	1	1999
7 階倉庫	ミラープレート (丸)	24寸足付	1	1999
7 階倉庫	スモークガスボード (スタン ダード)	長角+半丸 2	1	1999
7 階倉庫	角皿 (手足付)	32寸	4	1999
7 階倉庫	チャーフィングスタンド (セット)	角16寸シングル	4	1999

設置場所	品名	規格・構造	数量	取得年
7 階倉庫	チャーフィングスタンド (セット)	角20寸シングル	4	1999
7 階倉庫	チャーフィングスタンド (セット)	小判20寸シングル	4	1999
7 階倉庫	チャーフィングスタンド (セット)	丸13.5寸シングル	4	1999
7 階倉庫	三段回転オードブルスタンド	王冠、海老掛付	2	1999
6 階パントリー横倉庫 2 台、1 階 レストラン 1 台	ヒートランプ		3	1999
6 階ホワイエ	電子グランドピアノ		1	1999
1 階サロン	パンフレットボックス		1	1999
7 階倉庫	寿司ネタケース	0H1000	1	1999
7 階倉庫	スープウォーマー	6000cc	2	1999
6 階写場	システムバーカウンター		1	1999
6 階ロビー	琵琶湖をモチーフとした陶壁		1	1999
6 階ロビー	絵画	一式 8 点	1	1999
6 階ロビー	版画	イノシュバシュタイン城 780*920	1	1999
6 階ロビー	版画	バイエルンの村 710*920	1	1999
1 階レストラン (←フロント)	絵画	印刷	1	1999
1 階レストラン	版画	赤い花	1	1999
1 階レストラン	絵画	印刷	2	1999
1 階レストラン	絵画	印刷	1	1999
1 階従業員食堂	券売機		1	1999
(県民交流セに貸出中)	ショーケース		1	1999
1 階サロン	パンフレットスタンド		1	1999
	司会者台	WA-111T 650*480*1070	2	1999
	演台 1	コクヨWA11T 900*480*1070	1	1999
	演台 2	コクヨWA-1 1200*630*1070	1	1999
1 階厨房洗い場	ステンレス製パイプ棚 (大)		1	1999
7 階客室	鏡台		6	1999
8 階エレベーターホール	コンソール	アイデック VT-0152 1700*360*800	1	1999
9 階エレベーターホール	コンソール	アイデック VT-0152 1700*360*800	1	1999
10 階エレベーターホール	コンソール	アイデック VT-0152 1700*360*800	1	1999
1 階事務室	金庫	投入金庫	1	1999
1 階事務室	金庫		1	1999
1 階事務室	スライド式収納セット	コクヨSMW-P53S4F-1 他2	1	1999

設置場所	品名	規格・構造	数量	取得年
1 階サロン	受付テーブル		1	1999
1 階事務室	紙幣計算機		1	1999
6 階	貴重品ロッカー		1	2000
6 階比叡の間	ポータブルワイアレスアンプ		1	2000
6 階クリスタルルーム パントリー側に増設	シーン再生スイッチ		1	2002
6 階パントリー	ポータブルワイヤレス送受信機	クリスタルの音声受信	1	2002
7 階	プレハブ冷蔵庫		1	2002
西側坂上部	駐車場案内看板		2	2002
正面玄関石垣	玄関前案内看板		1	2002
	ソフトアイスマシンセット	冷凍庫付	1	2005
展望浴室	浴槽手摺り		1	2006
フロント	駐車場管理システム		1	2006
1 階通用口	生ごみ処理機		1	2006
1 階通用口	生ごみ処理機		1	2006
6 階クリスタルルーム	液晶プロジェクター		1	2007
1 階厨房（洋食）	スチームコンベクションオーブン		1	2007
1 階事務室	紙折り機		1	2007
7 階展望浴場脱衣室	エアコン一式（7 階展望浴場脱衣室）		1	2007
7 階展望浴場脱衣室	貴重品ロッカー（7 階展望浴場脱衣室）		2	2007
1 階事務室	シュレッダー		1	2007
1 階従業員食堂	冷凍冷蔵庫（従業員食堂）		1	2008
1 階レストラン	ローマンシェード（1 階レストラン）		2	2008
1 階レストラン	ローマンシェード（1 階レストラン）		1	2008
7 階ポロネーズ	ローマンシェード（7 階ポロネーズ）		1	2008
7 階ポロネーズ	ローマンシェード（7 階ポロネーズ）		1	2008
6 階クリスタルルーム	Horizontカーテン（6 階クリスタルルーム）		1	2008
6 階クリスタルルーム	Horizontカーテン（6 階クリスタルルーム）		1	2008
1 階事務室	レーザープリンター（総務）		1	2008
8 階自販機コーナー	製氷器（8 階自販機コーナー）		1	2008
1 階厨房（洋食）	ホットワゴン（洋食調理）		1	2009
1 階厨房（洋食）	製氷機（洋食厨房）		1	2009
7 階パントリー	冷凍庫（7 階パントリー）		1	2009

設置場所	品名	規格・構造	数量	取得年
東側芝生	案内看板		1	2010
1 階厨房（和食）	冷蔵庫（和食厨房）		1	2010
1 階厨房（和食）	コールドワゴン（和食厨房）		1	2010
1 階厨房（和食）	コールドワゴン（和食厨房）		1	2010
1 階厨房洗い場	コンペアー式洗浄機		1	2010
6 階パントリー	洗浄機		1	2010
	テレビ共視聴設備（地上デジタル放送受信設備）		1	2010
客室	テレビ		72	2011
	空調熱源台数制御機器		1	2011
6 階パントリー	電磁調理器		1	2011
6 階	コールドワゴン		1	2011
1 階厨房（和食）	スチームコンベクションオーブン		1	2011
	空調監視機器		1	2012
	空調監視機器		1	2013
1 階厨房	真空包装機		1	2013
7 階	冷蔵庫		1	2014
1 階レストラン	レストランディッシュウォーマー		1	2016
6 階クリスタルルーム	クリスタルルーム音響設備一式		1	2017
7 階ビアガーデン	コールドテーブル冷蔵庫		1	2017
7 階ビアガーデン	コールドテーブル冷蔵庫		1	2017
7 階ビアガーデン	製氷機		1	2017
7 階ビアガーデン	プレハブ冷蔵庫冷却ユニット		1	2017
1 階レストラン	冷蔵ショーケース		1	2018
1 階レストラン	レストランエアコン		1	2018
1 階厨房	厨房ﾌﾟﾚﾊﾌﾞ 冷蔵庫ｾｯﾄ		1	2018
6 階	コールドワゴン（CW452）		1	2018
7 階倉庫、モニターは 1 階事務室	防犯カメラシステム		1	2023
客室・ロビー	客室・ロビーWi-Fiシステム		1	2024
1 階事務室	セルフ会計システム一式		1	2024