

ピアザ淡海利活用事業に関する質問等

No.	質問等	回答
1	現在のレイアウトを改修し、有効活用したい。建築図書データを公開してほしい。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
2	収支予想を立てる為、現ホテルの稼働だけでなく平均単価や、レストラン部門の収支、雇用継続の為 人件費等なども知りたい。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
3	施設共用部、ホテル、テナント別の光熱水費、管理経費について知りたい。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
4	会議室だけでなく、ホールや和室などすべてのテナントの稼働状況、収支を知りたい。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
5	補足資料として13の資料が提供可能と表記されているが、データでの提供は可能か？	補足資料につきましては、データにて送付させていただきます。
6	施設除去費用は建物解体、更地渡しの事か？	お見込みのとおり、「事業用定期借地権設定契約書（案）」第20条（原状回復義務等）に記載のとおりです。
7	臨時職員の各月の人数を教えてください。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
8	宿泊について、宿泊客のエリアなどより細分化された分析表をいただきたい。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
9	発地別宿泊者のうち、滋賀県内の宿泊者の宿泊単価についての詳細を教えてください。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
10	「参加資格確認申請書の代表企業の変更は不可」とのことであるが、グループ内で担当法人の入れ替わりの可能性がある場合、提案時の代表企業名は、どのように記載すべきか？	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
11	職員給与についての規程などについて教えてください。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
12	「滋賀県内の宿泊者の宿泊単価」についての詳細を教えてください。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
13	ホテル職員の業務役割（組織図があれば）を教えてください。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
14	駐車場の利用内訳（宿泊者、県民交流センター、パスポートセンター、研修センターのそれぞれの利用内訳）を教えてください。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
15	滋賀県立県民交流センターで行われていた（いる）イベントなどの一覧（年間予定表）などがあれば、教えてください。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
16	県民交流センターの指定管理に関する契約書を開示いただきたい。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
17	臨時職員等の給与額等について	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。

No.	質問等	回答
18	売却基準額を決定するにあたり、不動産鑑定など評価額決定に至る資料があれば、ご開示頂きたい。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
19	風俗営業・住宅用等の禁止用途の解釈やガイドラインをご教示いただきたい。例)アパートメント・長期滞在・商業施設等の可否基準等)	<p>「風俗営業・住宅用途の禁止」については、当該施設に研修施設が継続して設置されること、また周辺住民の生活環境への配慮を目的として設定したものです。以下に、禁止用途の趣旨および具体的な解釈の目安をお示しします。</p> <p>○「風俗営業」とは、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風営法）に基づく営業を指します。具体的には、接待を伴う飲食店（キャバレー、クラブ、スナック等）、パチンコ店、マージャン店、ゲームセンター、性風俗関連特殊営業などが該当しますが、これらは、研修施設の機能や周辺環境との調和を損なうおそれがあるため不可としています。</p> <p>○「住宅用途」とは、主たる居住の場として使用される施設（住民票を置くような恒常的な住まい）を指しますが、当公募の趣旨である「賑わい・交流の施設」に馴染まないため、禁止用途としました。 アパートや、「利用者が住む」ことを前提にしている長期滞在は、住宅用途に該当するため不可とします。</p> <p>○商業施設（飲食店、ショップ、サービス業、店舗等）については、「賑わい・交流」の生まれる施設としてのご提案を期待いたします。</p>
20	現在判明している既存不適格箇所のうち、エレベーターの詳細調査結果・是正要件・概算コストと工期見込をご教示いただきたい。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
21	アスベスト分析結果の具体的な箇所・レベル分類・除去/囲い込み方針と改修計画への影響見込みをご教示いただきたい。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
22	県民交流センター等の退去後の当該フロアの用途制限・工事可能期間および工事期間中の自治研修センター等への騒音・振動・導線確保に関する規定があればご教示いただきたい。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
23	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の譲渡可能なりストの購入金額をご提示いただきたい。（運営に最低限必要なもの）	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
24	ホテルピアザびわ湖の備品一覧の購入金額をご提示いただきたい。（譲渡日の前日でなく現状価格で可）	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
25	滋賀県等が所有する備品リストの購入金額をご提示いただきたい。いわゆる躯体に設置されている以外での備品に関しての概算金額を把握させていただきたい。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。

No.	質問等	回答
26	事業破綻時の事業継承の手順・期間・承継先の要件や現状返還を県が認める条件をご教示いただきたい。	<p>このご質問は、事業契約の第34条（契約解除の際の本事業の承継）に関するものと理解しました。</p> <p>事業者が事業を継続できなくなり、県が事業契約を解除できる場合において、別の事業者により事業を承継させるか否か、その際の手順・期間・承継先の要件、現状返還を県が認める条件については、当該解除ができる時点の具体的な状況を踏まえて県の裁量により決定することになります。</p> <p>そのため、現時点においては、ご質問のあった事項について明らかにすることができないことをご理解いただきますようお願いいたします。</p>
27	事業終了時の「更地返還」義務に関する除却対象範囲（基礎杭・インフラ埋設物・外構）と、現状返還を県が認める判断基準をご教示いただきたい。	<p>○1点目の除却対象範囲については、ご理解のとおり、地中埋設物を除去して返還していただくこととなります。</p> <p>○2点目の現状返還を県が認める判断基準については、事業終了時に建物が耐震性や機能性の観点からまだ利用可能な状態にあり、かつ県としても建物を利用する（又は第三者に利用させる）何らかの計画がある場合に現状返還を認めることになるとは思われますが、事業公募時である現時点で、それ以上の具体的な判断基準を示すことは困難であることをご理解いただきますようお願いいたします。</p>
28	企画提案書には、具体的な様式や記載項目が定まっていないが、事業者側で適宜、作成すればよいのか。	<p>ご指摘のとおり、企画提案書の具体的な様式や記載項目を定めていませんでしたので、別紙「審査項目及び配点の補足説明」を作成いたしました。</p> <p>こちらをご参照いただいて企画提案書を作成いただきますようお願いいたします。</p>
29	<施設整備その他条件>に既存トイレを洋式に改修されることが望まれる旨、2 設備・備品等整備において、必要に応じて照明設備のLED化の対応等の記載があるが、その他、自治研修センターの維持管理において対応が求められると考えられる事項はあるか？	<p>○自治研修センターの要求水準につきましては、「公募要領 別紙資料 資料2 ピアザ淡海 自治研修センターの要求水準」のとおりです。</p> <p>○研修施設であることから、防音・採光など必要な環境整備を行っていただきたいと考えます。</p> <p>○自治研修センターの維持管理としては公募要領等でお示ししているとおり、点検・修繕、清掃・警備等が含まれます。点検・修繕が必要となってくる機器等としては、照明設備、空調設備、水道設備、防火設備等となります。し、トイレ改修については移転の際の条件として記載されておりますが、移転しない場合でも、事業者様が全館的にトイレ改修されるのであれば、同様に改修願いたいと考えます。</p>

No.	質問等	回答
30	<p>①すでにご回答いただいているエレベーター以外の不適合/不具合箇所について、改修等を実施する場合の概算コストと工期見込みについて、ご教示いただきたい。</p> <p>②不具合が生じているエレベーター等は図面上、どの部分が該当するかご教示いただきたい。</p> <p>③現在、コージェネレーションシステムの運用が停止されているとのことですが、当該省エネシステムを介さない状態で、6百万円程度の水道光熱費との認識でよいのか？</p>	<p>「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。</p>
31	<p>滋賀県との土地に係る契約書について、第11条（物件の修補請求等）に記載の「地下埋設物」とは何を指しているのか？</p>	<p>事業用定期借地権設定契約書の第11条にある「地下埋設物」とは、人工物・自然物であるかを問わず、全ての地下埋設物を意味しております。そのことをご承知の上で、お借り受けいただきますようお願いいたします。</p>
32	<p>基本協定締結後、優先交渉事業者は県・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と記載されているが、優先交渉事業者決定後から事業契約締結・運営開始までの期間において、現運営者との間で運営引継ぎに関する協議や共同作業を行うことは可能か？</p> <p>具体的には、現運営者が運営を継続している期間中に、引継ぎ日以降の宿泊予約の継続受付や、予約・運営オペレーション等に関する引継ぎ業務を、関係者の承認を得たうえで段階的に進めることが可能かご教示いただきたい。</p>	<p>○優先交渉事業者決定後から事業契約締結・運営開始までの期間において、現運営者との間で運営引継ぎに関する協議や共同作業を行うことは可能です。</p> <p>○現運営者が運営を継続している期間中の引継ぎ日以降の宿泊予約の継続受付や、予約・運営オペレーション等に関する引継ぎ業務については、出来る限りのご協力をしたいと考えておりますが、地方職員共済組合本部への確認が必要ですので、宿泊予約の継続受付の考え方について確認後、回答させていただきます。</p> <p>ただし、個別具体の取り扱いについては、優先交渉事業者が決定後、同者と具体的に協議させていただきます。</p>
33	<p>公募要領7ページに記載の「一時的に賃借入居するもの」とされている県民交流センターの一部について、添付図面では該当箇所がハイライト表示されているが、当該「一部」に該当しない県民交流センターについて、図面上の対象範囲および現在の用途をご教示いただきたい。</p> <p>あわせて、当該「一部」以外のエリアについて、今後も県民交流センターとしての利用を継続する予定があるのか、または将来的な取扱い方針等について、現時点で整理されている内容があればご教示いただきたい。</p>	<p>○県民交流センターは、建物売却に伴い令和8年9月末での全館廃止を予定しており、令和8年10月以降はセンターとしては利用しません。</p> <p>○センター廃止後の一時入居期間中（令和8年10月）には、設置物品のうち不要なものの集積・搬出準備を、当該「一部」エリアにおいて実施する想定です。</p> <p>○当該「一部」以外のエリアは、現在は以下のとおりとなっており、物品の集積等に使用しない想定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1階：倉庫、廊下 ・4階：ピアザホール準備室、廊下 <p>※2階と3階についてはセンター部分の全面を物品の集積等に使用する想定です。</p>

No.	質問等	回答
34	先に開示されたA不動産鑑定士作成の不動産鑑定評価資料54ページに「付属資料」として記載のある「客室等増設計画図」を提供いただきたい。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
35	外壁調査の結果を教えてください。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
36	県民交流センター設置物品（「20251226県民交流センター備品リスト」）の入札予定日や入札方法等は決まっているのか？	<p>○県民交流センター設置物品（「20251226県民交流センター備品リスト」に掲載しているもの）については、県の物品管理のルールに基づき、まず県庁内での再利用の可否を調整した上で、残余物品を売却対象とさせていただきます。</p> <p>なお、本リストに掲載している物品は、取得価格が10万円以上のものであり、それ以外の多くの物品については、簿価などで売却させていただこうと考えています。</p> <p>○売却対象の物品は、優先交渉権者の決定後の令和8年度上半期に県ホームページ上での一般競争入札の公告実施を見込んでおります。</p>
37	設備関連の契約内訳書を開示いただきたい。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
38	1階エントランスに設置されている自動証明写真機はどうなるのか。	<p>当該写真機は、(公財)滋賀県国際協会がパスポート申請用自動証明写真機として設置しているものです。</p> <p>公募要領に示す当協会の賃借面積の一部は、この写真機の設置部分であり、賃借期間中は現状のまま設置する予定です。</p>
39	建物の「建築構造図」を開示いただきたい。	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。
40	<p>補足資料「⑪ホテルピアザびわ湖 令和6～7年度宿泊運営実績ピアザ淡海客室稼働状況【令和6・令和7年度】」、「ピアザ淡海貸し会議室稼働状況【令和6・令和7年度】」に関して、2025年1月～12月の実績値として、以下の実績値に基づく資料の提供されたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホテル客室におけるADR（平均客室単価）、稼働率、同伴率 ・ホテル利用に加え、ホール、宴会、会議室等を含む各施設区分ごとの利用実績（稼働率、利用件数等） 	「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。

No.	質問等	回答
41	<p>質問32への回答の内容のうち、「宿泊予約の継続受付の対応」については、確認後の回答とさせていただいていましたので、今回、右の通り回答します。</p>	<p>○2023年の旅館業法の改正により、旅館業法での「譲渡による承継」にあたる場合には、譲渡後の事業者が宿泊予約の受付を行えるようになったようです。</p> <p>○大津市保健所に確認したところ、旅館業法での「譲渡による承継」は衛生水準の確保が前提となるとのことでした。また、「同一性がない程度の増改築や変更」を行った場合は新規の許可が必要とのことで、具体的には構造設備の変更が延べ床面積の50%以上となる場合ということでした。</p> <p>○今回の貴社のご提案について、旅館業法での「譲渡による承継」と認められた場合には、現運営者の運営中でも引き継ぎ日以降の宿泊予約受付を行っていただけると認識しています。 貴社がお考えの提案内容がこの「譲渡による承継」にあたるかどうかは、貴社から大津市保健所にご相談いただければと考えています。</p> <p>○事業譲渡による承継に該当する場合、優先交渉事業者と事業譲渡契約等を締結後、当ホテルの運営中は、当該事業者の指定される予約受付窓口を当ホテルホームページから当該事業者ホームページへのリンク等でご案内したいと考えています。 なお、予約受付をされる場合には、当該事業者において適切にご対応いただくようお願いします。</p> <p>○また、地方職員共済組合本部へも確認した結果、譲渡後はホテルの名称を変更する必要があるとのことでした。</p>
42	<p>以下の書類を開示いただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認済証 ・ 検査済証 ・ 法定点検に係る報告書 	<p>「守秘義務の遵守に関する誓約書」をご提出された事業所様に開示させていただきます。</p>