

	分だけ採用するかは現段階ではまだわからないが、比良とびあの今後の運営の参考としたい。もちろん、実現可能で効果がある提案であれば、積極的に採用したい。
⑤ 民間事業者に対する質問事項	<p>○施設のリニューアルについて</p> <ul style="list-style-type: none"> マレットゴルフ場、屋根付多目的広場、調理等実習室をリニューアルする場合、こういった施設にすれば、温泉施設とシナジーがあり、顧客満足度が高く収益が見込まれる施設になるか。 上記を実施する場合、どれくらいの維持費がかかり、どれくらいの収益が見込まれるか。リニューアルするにあたってのコストはどれくらいになるか。 サイクリスト向けに整備する場合、収益が見込まれる施設になるか。温泉施設とサイクリスト向けの施設は需要があるか。顧客満足度が高い施設とするためには、こういった設備が必要か。 <p>○施設の運営について</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記施設と温泉施設を運営する際、スタッフをどう工面するか。温泉施設は専門性が高い業務であり、スタッフの確保が問題となる。 上記施設を運営する場合、利用料金をいくらで設定するか。 ネーミングライツを検討する価値はあるか。
④ 対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	<p>1.設計 2.建設 3.不動産</p> <p>4.金融機関 5.維持管理 6.コンサル</p> <p>7.運営（温泉＋αの施設の運営について）</p> <p>8.その他（ ）</p>
2. 事業概要	
(1) 基本情報	
① 事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営 5.その他（ ）
② 想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可）	1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 4.公的不動産の利活用 5.包括的民間委託 6.指定管理者制度 7.コンセッション 8.その他（ ）
③ 事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	温泉保養交流施設比良とびあの運営
④ 現状及び課題	温泉施設、マレットゴルフ場、屋根付多目的広場、調理等実習室からなる施設で、平成 14 年に開設し、平成 18 年度に指定管理者制度を導入して以来、指定管理者の効率的な運営もあり、長らく黒字での運営を続けてきたが、近年は燃料費の高騰や利用者が減少する中で、赤字が続いている。温泉利用客を増やすため、利用が特に低迷し、敷地が広大なマレットゴルフ場の利活用を検討

	<p>している。</p> <p>サイクリストの利用については、今のところ年間 100 人程度で多くはない。</p>
<p>⑤前提条件</p> <p>※事業化にあたって事業者 考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください</p>	<p>ターゲット：ファミリー層</p> <p>施設の所有形態： 建物：市、土地：賃貸</p> <p>ガス：プロパンガス</p>
<p>⑥事業スケジュール（予 定）</p>	<p>令和4年：改修 令和5年：開設予定</p>
<p>（2）対象地</p>	
<p>①所在地（交通情報含む）</p>	<p>滋賀県大津市北比良1039番の2 （志賀バイパス比良ランプより1分、JR 湖西線・比良駅から徒歩 20分）</p>
<p>②敷地面積</p>	<p>22,791㎡</p> <p>温泉施設（RC造1階建て 546.92㎡）</p> <p>マレットゴルフコース（18ホール 11,385㎡）</p> <p>屋根付多目的広場（S造1階建て 500.00㎡）</p> <p>調理等実習室（S造1階建て 52.00㎡）</p> <p>その他の敷地内工作物（屋外便所棟 機械室棟 泉源施設 駐 車場その他）</p>
<p>③土地利用上の制約</p>	<p>市街化調整区域</p> <p>開発許可の用途：第二種特定工作物（マレットゴルフ場） 福祉交流施設（温泉施設）</p> <p>※マレットゴルフ場に不可分な施設として、温泉施設が存在。 マレットゴルフ場を第二種特定工作物の他の用途に変更する場 合、変更手続は不要だが、温泉施設が附属施設であることの説明 が必要。</p> <p>マレットゴルフ場を他の用途へ変更する場合、温泉施設が附属施 設と見なせない場合は、それぞれ単独の施設として扱い、接道が それぞれ必要となる。</p> <p>建築確認の用途：温泉交流施設</p>
<p>④所有者</p>	<p>建物：大津市</p> <p>土地：賃貸</p>
<p>⑤周辺施設等</p>	<p>近隣に大学やグランピング施設やキャンプ場が立地。民間企業の 保養所や大学の研修施設がある。また北に白髭神社、南に琵琶湖 バレイといった近年話題となっている観光名所がある。</p>
<p>⑥対象地周辺の環境</p>	<p>東側には琵琶湖、西側には比良山系が広がる自然豊かな立地。 夏場には水泳場が開設され、比良山系を目指す登山客が多数。 かつては別荘の建設がさかんであった。</p>
<p>⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、</p>	<p>滋賀県では、琵琶湖を自転車で一周する「ピワイチ」が国内で3 事例しかないナショナルルートとして採用されており、年間走行</p>

留意すべきこと等)	<p>者は 10 万人を超えている。比良とびあが立地するエリアも「ピワイチ」のルートとして採用されていることから、「ピワイチ」と連携した事業展開が、「ピワイチ」の推進と比良とびあの利活用という相乗効果が期待できるため、事業検討をしている。当該エリア内では「ピワイチ」とタイアップした旅館はあるものの、自転車のための施設はなく、アンケート等聞き取りを実施した訳ではないが、需要は見込まれると思われる。実現すれば、自転車の拠点に温泉があるという全国的にも珍しい施設となる。ただし、比良とびあは「ピワイチ」のルートから 2km 程度離れた場所に立地しており、ルートと直結している訳ではない。</p> <p>他のニーズとしては、比良山系への登山口が近いことから、トレイル利用者の需要も見込まれる。</p>
-----------	--

(3) 対象施設

(3) -1. 建物	既存	整備後 (予定)
①施設名称	比良とびあ	名称未定
②施設の延床面積	22,791 m ²	22,791 m ²
③建物の構成 (構造、階数)	RC、1 階	RC、1 階
④主な施設の内容、導入機能	温泉施設、マレットゴルフコース、屋根付多目的広場、調理等実習室、屋外便所棟、機械室棟、泉源施設、駐車場その他	温泉施設、屋外便所棟、機械室棟、泉源施設、駐車場その他 マレットゴルフ場等をリニューアルした施設
⑤運営状況 (運営主体、事業手法等)	指定管理者	指定管理者、PFI
⑥その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	<ul style="list-style-type: none"> • 指定管理料 0 円 • 平成 31 年度温泉施設決算 - 672 万円 • 平成 31 年度来場人数 112,979 人 • 入浴料 70 歳以上：410 円 小学生：410 円 上記以外：620 円 • 利用料 マレットゴルフ：220 円 体験工房：220 円 多目的広場：220 円 • 自主事業による軽食スペース 	

	あり。	
(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等)	既存	整備後(予定)
①施設名称		
②規模、能力 等	例) ●●m ³ /日、●●km、●● m ² 、●●方式	例) ●●m ³ /日、●●km、●● m ² 、●●方式
③運営状況 (運営主体、事業手法 等)	例) ●●、●●を分割で委託	例) ●●、●●、●●を包括委 託
④その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと 等)		

■ 添付資料

- 位置図
- 敷地図
- 学区別人口、推移
- 年齢別人口
- 比良とぴあ写真
- 比良とぴあ収支
- 比良とぴあ利用者数(マレットゴルフ他)
- 比良とぴあ利用者数(温泉)