

草津川跡地テナントミックス事業推進支援業務

特 記 仕 様 書

I. 業務目的

草津市が整備を進めている草津川跡地の区間⑤（JR琵琶湖線から草津川橋）において、草津まちづくり株式会社は、公園内において賑わいを生み出す商業施設の整備を予定している。

この商業施設整備にあたり、専門的な見地から市場特性や草津川跡地の立地特性等、事業化に係る様々な基礎条件の検証を行うとともに、出店テナント候補への打診を通じてテナント誘致が可能な条件を探り、事業性と持続性とを兼ね備えた、草津川跡地にあるべき商業施設の整備・運営に関する基本計画の策定を行うことに加えて、当該計画の実現に向け、テナント誘致活動を通じて、出店テナントの絞込みを進めるものである。

II. 業務内容

「草津川跡地利用基本計画」に掲載されている商業施設イメージは参考とし、本業務では、業務目的の達成のため、以下の（１）～（４）の業務項目を行うものとする。

なお、本業務は、平成29年春オープン予定のJR琵琶湖線側の商業施設（選定要領1-3朱色実線部分）の事業計画の作成を主に行うものであるが、その前提として、平成32年春にオープン予定の国道1号線側他の商業施設（選定要領1-3の朱色点線部分）についても、本計画の投資効果を最大化させる見地から利活用の検証を行い、それぞれの商業的ポジショニングやコンセプト等について一定の方向性を示すものとする。（以下（１）-①、（１）-②部分）

なお、成功する商業施設の実現に向けた提案を行う中で、業務項目に追加が必要と判断される場合は、企画提案書にその内容を記載すること。契約時に業務仕様に追加するものとする。

（１） 事業計画作成業務

①前提条件評価（立地条件、競合条件、市場条件からみた留意点）

※事前調査実施済み（ニーズ調査、マーケティング調査、機能状況調査）

②コンセプト設定（開発基本戦略ならびにコンセプト、業種、テナントミックス案）

③賃貸借条件の設定（適正賃料ならびに経済条件の考え方）

④運営体制の設定（契約形態を含む管理運営に関する留意点）

⑤事業収支計画の作成

（２） テナントリーシング業務

①テナント情報収集

②出店打診

③誘致活動

（３） 建物予備設計業務

①鳥瞰イメージパースの作成

②建築基本計画の策定（店舗配置図、立面図作成、断面図作成、概算工事費等の算定）

（４） その他

①草津市、中心市街地活性化協議会等、関係機関との連携・協議

Ⅲ. 業務期間

契約締結日 ～ 平成28年3月15日

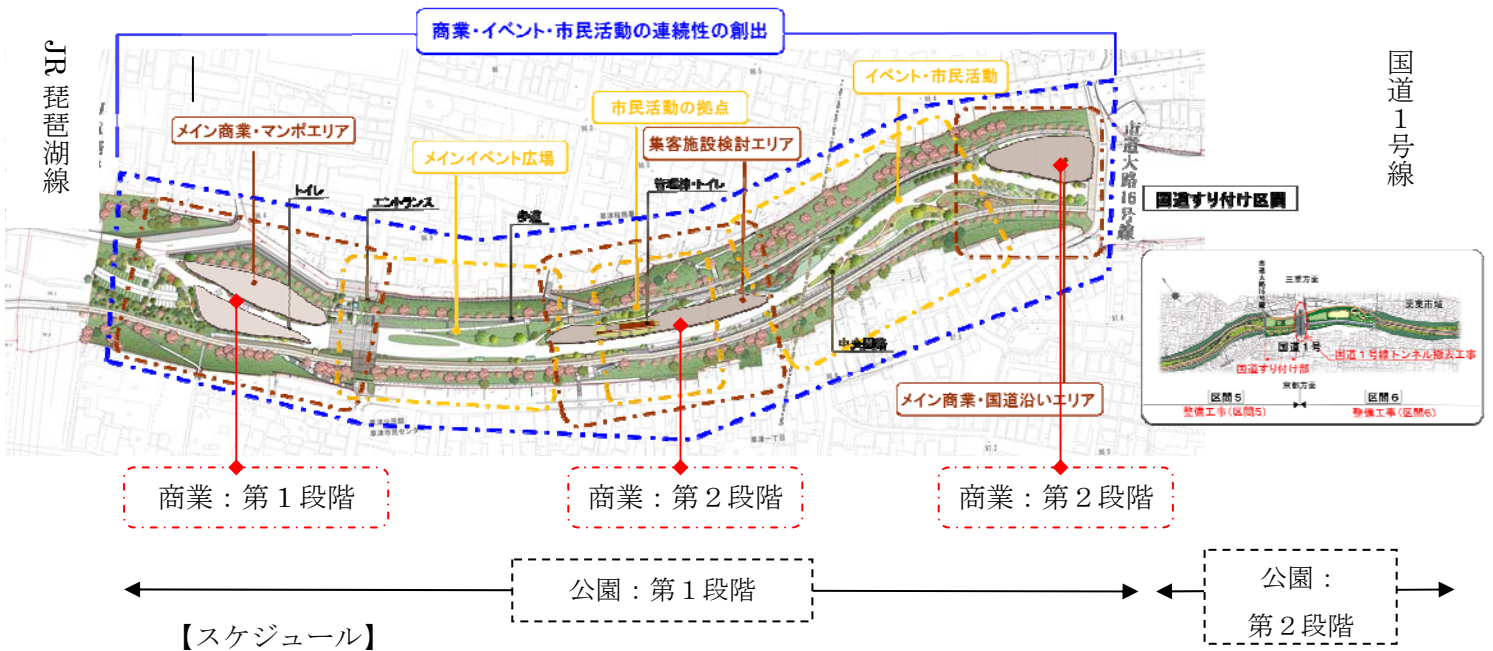
Ⅳ. 業務スケジュール (予定)

平成27年度	5月～10月	事業計画・建物予備設計の作成
	11月～12月	テナント決定 (公募)
	12月～ 3月	(建物基本設計) 経済産業省補助金申請

Ⅴ. 事業化条件

本業務は、草津市の実施している「草津川跡地整備事業」が国道1号線のトンネル撤去工事等の影響により、下記のスケジュールのとおり、2段階での供用となることから、これに合わせ、第1段階として平成29年春にJR線路側の商業区画をオープンさせ、平成32年春には、第2段階として国道1号線側の商業施設についてオープンを行う予定であり、この2段階での商業施設整備事業である点を前提条件とした上で、第1期事業計画部分の事業の条件を以下のとおりとする。

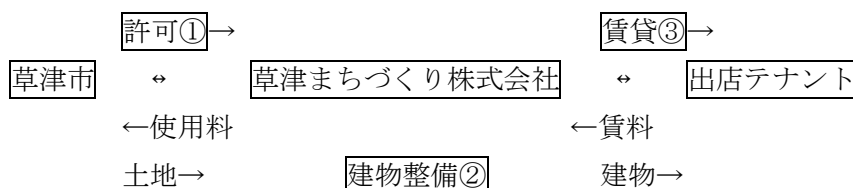
なお、本事業と関連して、「草津川跡地整備事業」が目指している「商業」「イベント」「市民活動」の連続性による賑わいの創出について留意のこと。



項目	第1段階			第2段階		
	H27	H28	H29	H30	H31	H32
区間5	整備工事		(供用開始)	整備工事(国道すり付け)		
区間6	詳細設計(国道すり付け部)		整備工事(全体)			
国道1号	国道1号トンネル撤去他工事					
① 区間全体のにぎわい創出のコンセプト検討	[スケジュール]					
② 店舗企画・整備等(第1段階)(マンボエリア)	[スケジュール]					
③ 第1段階の検証と、集客施設・国道沿いエリアにおける施設検討	[スケジュール]					
店舗企画・整備等(第2段階)(集客施設・国道沿いエリア)	[スケジュール]					

【第1段階部分：事業条件】

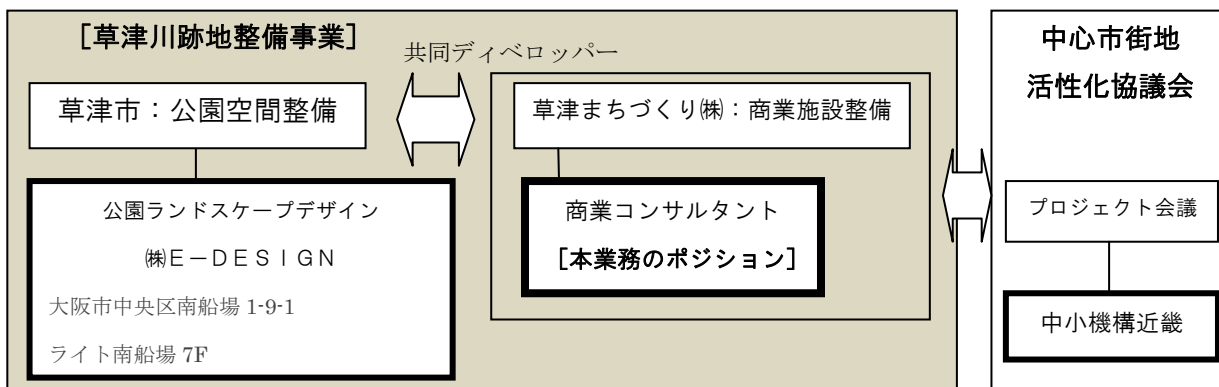
1. 事業規模 区間⑤商業ゾーン約3,300㎡の内、道路部分を除いた敷地内（選定要領1-3朱色実線部分）
2. 店舗条件 都市公園法第2条2項の公園施設に該当する施設（公園便益施設）
3. 事業主体 草津まちづくり株式会社（第三セクター）
4. 投資予定額 約2億円
5. 事業手法
 - ①都市公園法第5条による許可（草津市から草津まちづくり株式会社へ許可）
 - ②草津まちづくり株式会社が商業施設整備
 - ③草津まちづくり株式会社とテナント出店者との定期建物賃貸借契約



6. 事業期間 10年間（許可更新あり）

VI. 業務体制

本業務における業務ポジションは以下のとおりであるので留意のこと。



VII. 成果物

- (1) 業務期間終了後、以下の成果物を提出すること。
 - ① 商業施設基本計画書（3部）
 - ② 予備設計図書（3部）
 - ③ リーシング結果報告書（3部）
- (2) 成果物は、紙および電子媒体で提出する。電子媒体は、冊子毎にファイルに整理し、オリジナルファイル及びPDFファイルの両方をCD-Rにより提出するものとする。
- (3) 電子ファイル形式（オリジナル）は、受注者が一般的に使用しているアプリケーションを双方で確認し、発注者が選定する。
- (4) 原則として1ファイルあたり10MB以下に分割すること。