草津川跡地テナントミックス事業
テナント募集要項

２０２２年８月

草津まちづくり株式会社

１．事業のコンセプト

１．これまでの経緯

草津川跡地テナントミックス事業は、天井川として全国的に有名な旧草津川の跡地を活用して、草津市が整備した公園内に草津まちづくり株式会社が商業施設を建設し、２０１７年４月に３店舗を開業しました。

開業以降、四季折々の草花が咲き誇る公園に位置する当事業地は市内だけでなく、市外や県外からも多くの方にお越しいただき、まちなかのにぎわいづくりと活性化に貢献しています。

この度は、開業以降、イタリアンレストランとして運営いただいておりました「サルティンボッカココリバ店」様が、契約満了につき退店されることとなったため、当社では新たなテナントを誘致するため、下記のとおり募集いたします。

２．施設コンセプト

（１）ナチュラルガーデンと一体の「癒される施設」

散策遊歩道やジョギングコース、美しいガーデン（夜間ライトアップ）といった草津川跡地公園（区間５）のもつテーマ性を最大に利用し、草津市に居住する幅広い年齢の市民や日帰り観光客が気軽に来場し、「癒される施設」をめざします。

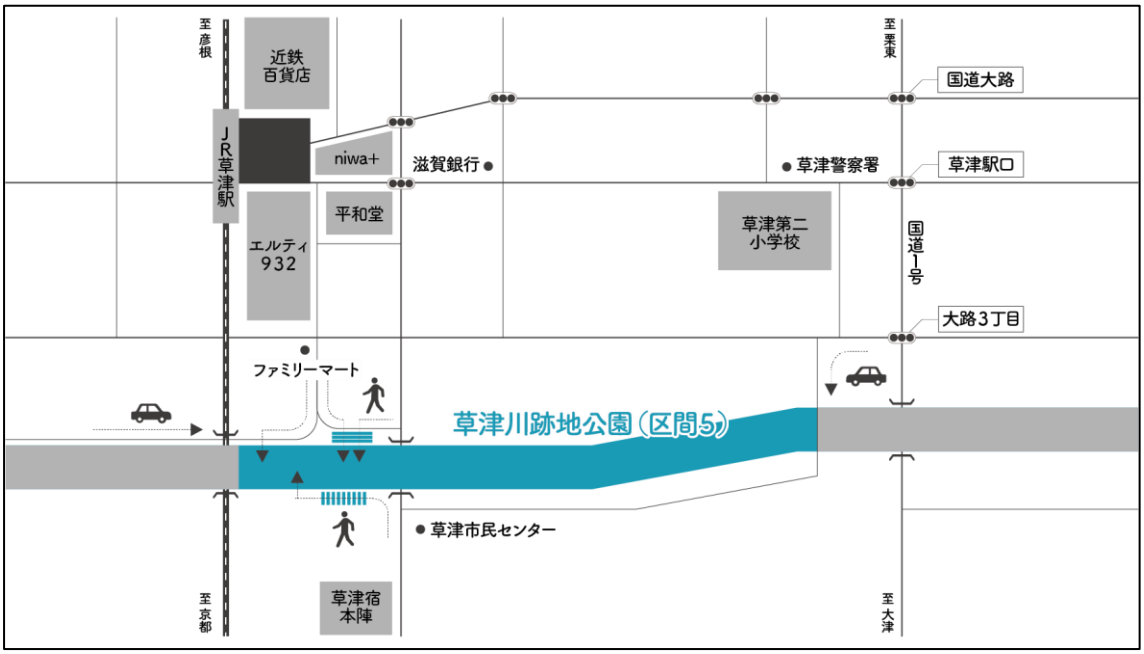
（２）ライブ感あふれる「祝祭の広場」

高質なガーデンの中に体験（ライブ）の要素を取り入れることで、ここにしかない新しい施設をめざします。さらに、今回のガーデンだけでなく、草津市の歴史的景観、地域の商店街と共に魅力を発揮し、草津市全体として、安近短の観光顧客やインバウンド顧客の誘致もとりこめるテーマづくりをします。

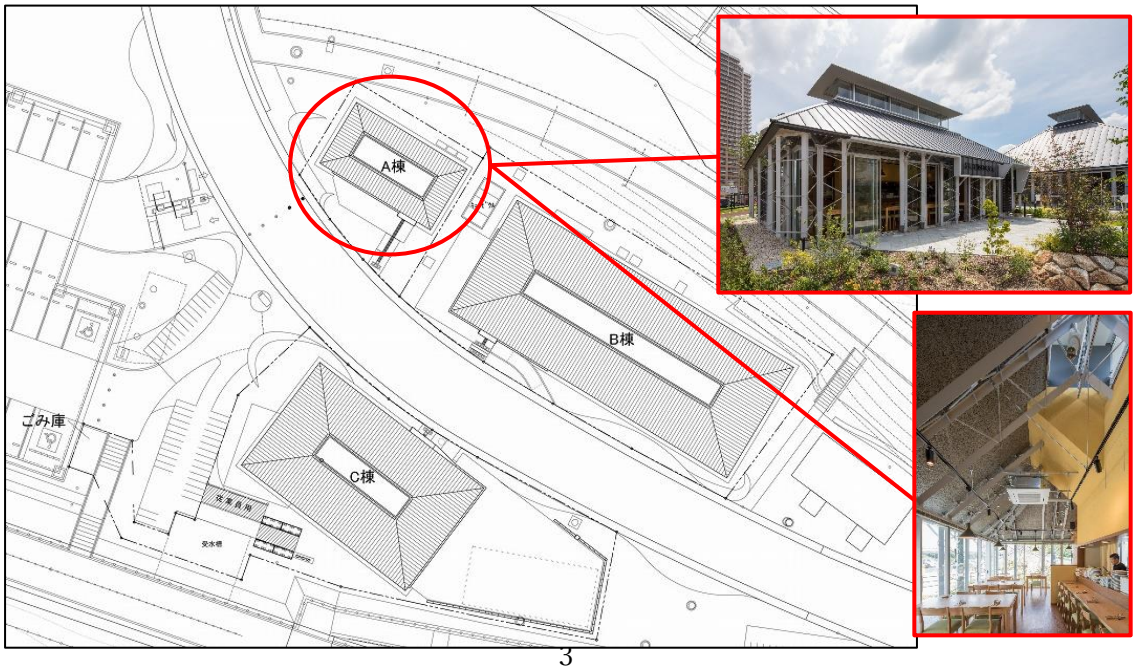
（３）情報発信やイベントを通して「地域と協力し、ともに発展する施設」

既存の地域商業施設と今回の計画が共に相乗効果を発揮し、内外からわざわざ来ていただける魅力ある施設にするという共通の目的のもと、様々な情報発信やイベント実施を協力して行い、「地域の発展」に寄与することが最大のテーマです。

３．施設位置図


至彦根
近鉄百貨店
JR草津駅
niwa+
滋賀銀行
平和堂
エルティ932
草津第二小学校
草津警察署
至栗東
国道大路
草津駅口
国道1号
大路3丁目
ファミリーマート
草津川跡地公園（区間5）
草津市民センター
草津宿本陣
至京都
至大津

イベント広場では
さまざまな催しが
実施されています！
JR琵琶湖線
至草津駅
中山道
商業地
イベント広場
東海道
トイレ
階段
エレベーター
トイレ・休憩所
商業（上流側）
商業（下流側）・駐車場
広場・活動拠点
水景・フォレストガーデン


A棟
B棟
C棟
ごみ庫

４．草津川跡地整備事業について

かつて、草津市内を東西に流れていた草津川は、まちよりも高い位置に流れる「天井川」として全国的にも有名でした。しかし、その地形のために洪水の懸念があったため、２００２年に新しい河川への切り替えがなされ、川としての役割を終えました。草津市では、この草津川跡地の全域を一つの「緑軸」としてとらえ、まちなかと琵琶湖をむすび、人と人をつなぐ、草津市ならではの魅力ある空間づくりのため、草津川跡地整備を進めています。周辺市街地の連携・連続性にも配慮しながら、永く市民に愛され、多くの人が訪れ、長い年月にわたり利用されるにぎわい空間として都市価値の向上につなげる計画です。

工事着工前の草津川跡地

※事業の詳細は草津市ホームページをご参照ください。

https://www.city.kusatsu.shiga.jp/kurashi/toshikeikaku/kusatsugawaatochi/index.html

５．草津川跡地公園（区間５）と草津川跡地テナントミックス事業について

四季折々の木々・花々で彩られた多彩なガーデンのほか、イベント広場等で様々なイベントが開催されており、草津のメインスポットとして、多くの人々が賑わう、市民の憩いの場・市民の活動の場として親しまれています。

今回、テナント募集を行います、『草津川跡地テナントミックス事業』は、区間５のなかでも最も草津駅に近く、また公園の玄関口となるイベント広場に隣接して整備される民間商業施設です。

日常の草津川跡地公園（区間５）の様子

桜の時期の様子

みんなの健幸フェア

星降る映画館

KUSATSU COFFEE FES.

草津川ハイライン

２．募集概要

１．物件概要

所在地　　滋賀県草津市大路一丁目３番１８－１号
用途地域　　商業地域
建物構造　　鉄骨造（S造）
店舗番号　　Ａ棟
賃貸面積　　建物　　５８．００㎡（約１７．５４坪）
　　テラス　　２０．００㎡（約６．０５坪）
　　荷物置場　１１．３４㎡（約３．４３坪）

２．管理・運営について

・草津市が整備する公園内（土地所有者：草津市）に、草津市の許可のもと草津まちづくり株式会社が商業施設（建物）を整備し、運営しております。
・公園や駐車場等、公共空間部分は草津市が整備し、運営しております。本商業施設は、公園の利便性や賑わいを高める役割を担います。（そのため、店舗用途や外観等に一定の条件が付きます。）
・まちなかに賑わいを創出するという目的のもと、草津まちづくり株式会社は本事業に国と市の補助金の導入しております。
・出店者は草津まちづくり株式会社と定期建物賃貸借契約を締結し、テナントとして入居のうえ、営業をします。なお、出店者は当社に売上報告をしていただきます。
・当施設は専用駐車場がございませんが、公園内に来園者用駐車場として、西口駐車場（約６０台）、東口駐車場（約４０台）がございます。
・当施設は専用駐輪場がございませんが、公園内に来園者用駐輪場がございます。
・園内の植栽の一部は、緑の市民活動サークル「グラッシー」を中心に、草津川跡地公園指定管理者と草津まちづくり株式会社が管理しています。（月に一度お手入会を実施。）
・各店舗前の植栽管理や、公園を活用したイベントなど、草津まちづくり株式会社と連携して積極的に参画いただきます。また、当施設を含むエリア内において、他団体によるイベント等が実施される場合があるため、ご理解ご協力ください。

３．募集概要

契約形態	出店契約書（借地借家法第３８条に定める定期建物賃貸借契約）
契約期間	６年間 ※契約満了後の契約については双方協議するものとします。
契約面積	建物　　５８．００㎡（約１７．５４坪） テラス　　２０．００㎡（約６．０５坪） 荷物置場　１１．３４㎡（約３．４３坪）
保証金	賃料(月額)とテラス使用料(月額)と荷物置場使用料(月額)の６ヶ月分

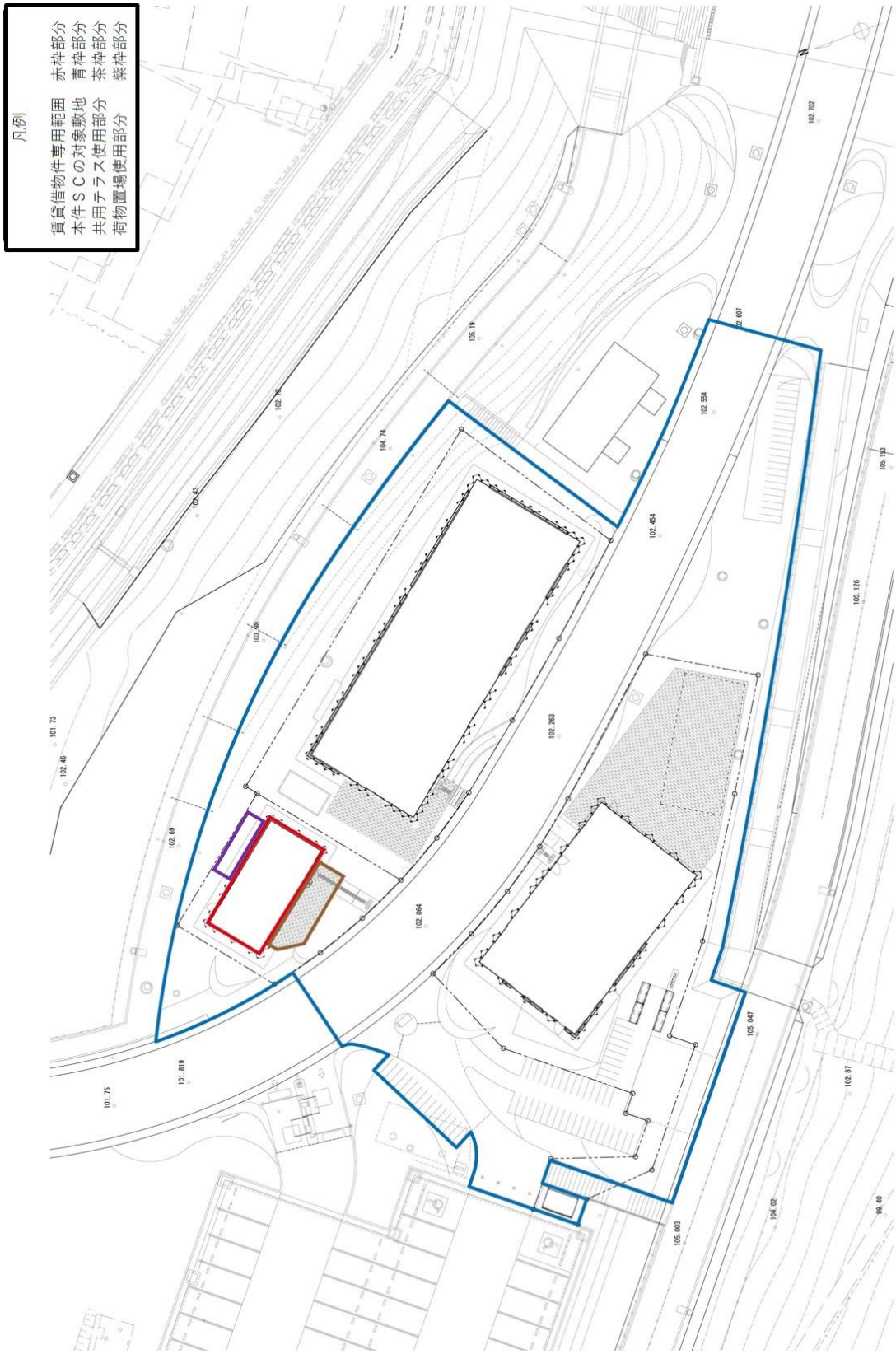
	契約期間満了までに退店された場合の返還率 賃貸借期間が　５年未満　保証金は返還いたしません 賃貸借期間が　５年以上　保証金１００％返還
月額賃料(税抜)	１５７，０００円
月額テラス使用料(税抜)	１２，０００円
月額荷物置場使用料(税抜)	１，０００円
月額共益費(税抜)	２６，０００円
月額共同販促費(税抜)	２０，０００円
個別経費	各店舗において個別に発生する経費は、実費負担いただきます。 ・水道光熱費 ・ごみ処理費（当社が指定する業者） ・セキュリティ（当社が指定する業者） ・従業員用駐輪場、原付駐車場 ・その他、保険、電話・インターネット回線等
賃料および共益費等の改訂	２年毎（物価上昇および社会情勢により賃料等を見直すことがあります）

４．工事区分

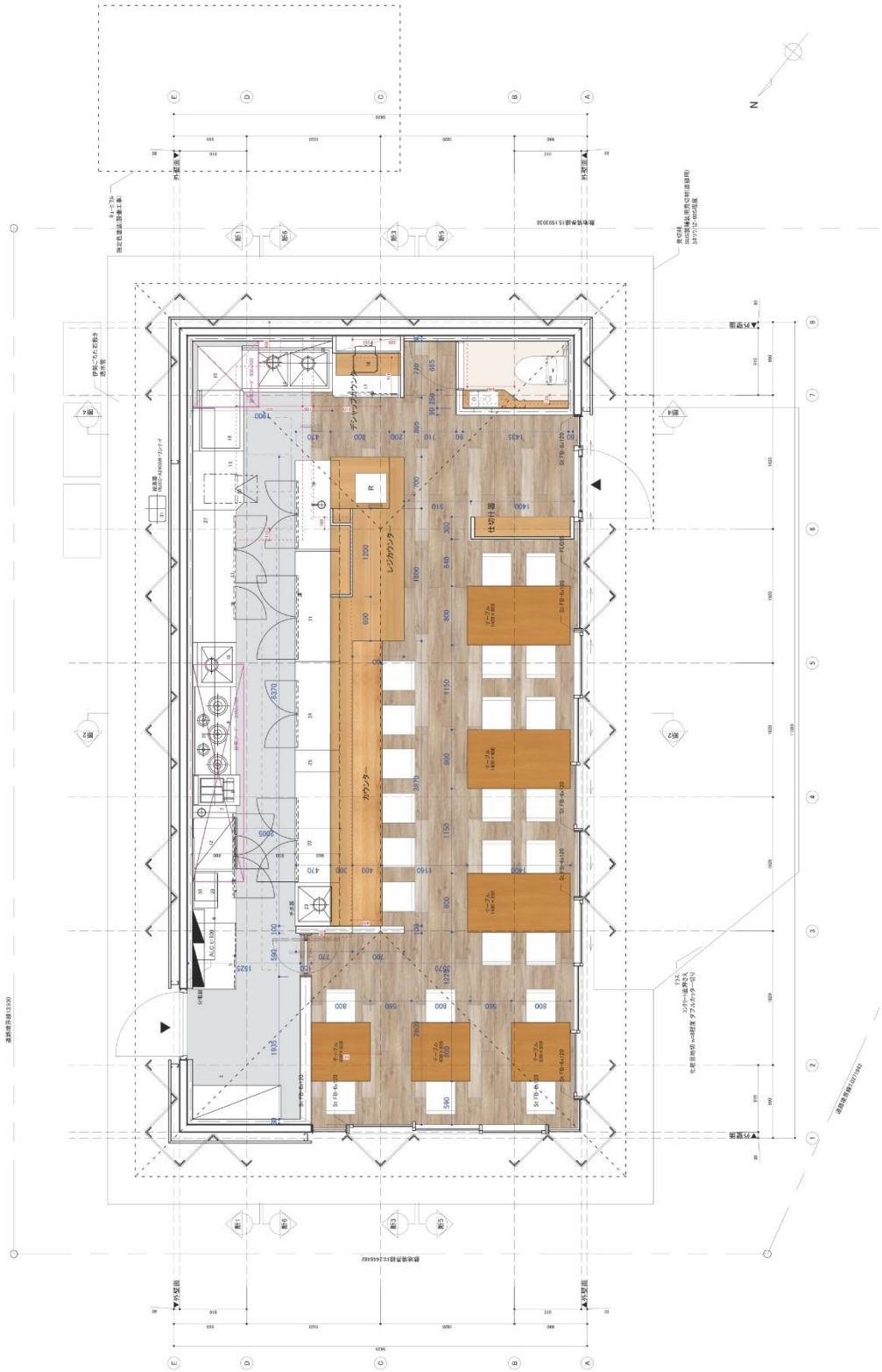
工事区分は以下のとおりです。

Ａ工事	当社の費用負担で、当社が設計・施工する工事です。主に外構、建物の躯体・主要設備や防災機器等が該当します。（実施済み）
Ｂ工事	当社が施工し、テナントが費用負担する工事です。管理上、一括して施工するもので、主にテナントの内装に起因する分電盤・飲食や食品店舗等の給水メーター・ガスメーター・グリストラップ・会所桝等の設備の増移設工事等です。また、施工にあたっては予め当社に設計書類等を提出いただき、当社の承認を得ていただきます。
Ｃ工事	テナントの費用負担で、テナントが設計・施工する工事です。施工にあたっては予め当社に設計書類等を提出いただき、当社の承認を得ていただきます。Ｃ工事は原則、退店時に原状復旧いただきます。なお、設計監理の一部をテナントにご負担いただきますので、予めご了承ください。

■ココリバ　平面図


凡例
賃貸借物件専用範囲　赤枠部分
本件ＳＣの対象敷地　青枠部分
共用テラス使用部分　茶枠部分
荷物置場使用部分　紫枠部分

■Ａ棟　平面図



３．営業に関する事項

■募集テナントについて

・業種は飲食または物販（食料品含む）・その他サービス業あるいは、その他複合機能を備えるものとします。（事務所使用は不可）なお、市営の公園内の設置のため、業態については市の承諾が必要となります。

例：ガーデニング・雑貨などの専門店、オーガニックカフェ、ライブハウス＆レストラン、カルチャースクール・簡易なスポーツ施設、等

注：公園にふさわしい業種業態であることが必要です。記載の業態は概ね問題ないと考えますが、個々ご提案の事業内容等により、市の承諾が取れず出店できなくなる場合があります。市の承諾の可否については、市と協議をして確認します。

・地域住民が日常利用できるとともに、広域からの集客力を兼ね備えるものとします。

・顧客層は、特定の世代に限定せず、親子連れ、高齢者も含めた多世代を想定します。

・公園内に設置されることから、公園となじむデザインを取り入れるものとします。また、サイン等の掲示についても、公園の景観への配慮が必要です。

（１）営業時間・休業日・売上金

営業日 営業時間	原則として、少なくとも昼間（１１時から２０時まで）は営業することとします。営業日、営業時間については、当社と協議させていただきます。
売上金の取扱	出店者にて管理していただきます。
報告	店舗の経営状況を把握するため、来店者数や売上状況等を報告していただきます。

（２）その他

営業経験等	応募される方は、申込業種または関連業種に関して、営業または勤務の経験を有していることが必要です。また、当社（当社が委託するコンサルタントを含む）の指導・助言を受けていただきます。
許認可等の取得	営業に際し許認可等を必要とする業種については、出店者の責任において取得してください。また、営業開始日以前に、その写しを当社に提出してください。
関係法規等の遵守	出店者は、関係諸法規および行政官庁の指導を遵守してください。
転貸・担保設定等の禁止	賃貸物件を転貸し、また賃借権・営業権等を第三者に譲渡したり、あるいは保証金等を担保に供することはできません。
営業不振・秩序びん乱による退店	開業後業績が著しく不振の場合、または共同事業体としての秩序を乱す行為があった場合には、退店していただくことがありま

	す。
営業場所の変更等	法令の改正、行政官庁の指導または売場構成の変更、営業不振等により、営業区画の移転・縮小または明渡しをしていただくことがあります。
違約金	契約後出店までに、出店者の都合による解約の場合、所定の違約金をいただきます。
営業種目および販売品目の承認	営業種目および販売品目は、当社との契約によって決定させていただきます。種目および品目の追加・変更においても、当社の承認を必要とします。
出店者の選考および配置の決定	出店者の選考および店舗の配置・規模・形態については、提出いただく企画書をふまえ、総合的に検討して当社で決定します。
損害保険の加入	出店に際して各種損害保険に加入していただきます。
まちづくりへの寄与	草津まちづくり株式会社や草津川跡地公園指定管理者、商店街、まちづくり団体等が行う行事やイベントが開催される場合、出店者は理解・協力することとします。また、店内はもちろんのこと、店外の建物廻りについても、接客・清掃・植栽管理を含め、お客様の満足度を高めるようおもてなしすることとします。

その他、管理運営に関する詳細は、別に定める「管理規定等」に基づきます。

４．応募方法

１．提出書類

応募にあたっては、下記の書類を提出ください。（各１通）
なお、開業に際して免許を必要とする業種については、その写しを提出してください。

★共通
本募集内容に合致した具体的な店舗展開について、以下の項目を含む企画書（任意様式）を提出ください。用紙は原則Ａ４タテ使い（横書き）としてください。
① 予定店舗の業態、営業日、営業時間、コンセプト、特色、まちづくりへの寄与などについて
②主たる取扱商品（メニュー）とサービス内容の特色などについて
③主たる客層と来店予想人数、想定客単価、売上見込みについて
④事業収支計画（初期投資、ランニング）

■法人の場合
①業務実績（現在の経営状況がわかる資料（過去５年の決算書、実績に係る事業収支など）を添付してください）
※５年未満の法人は設立から直近までの経営状況がわかる資料を提出ください
②会社経歴書
③代表者略歴書
④役員名簿

■個人の場合
①直近３か年の納税証明書（居住する市町村の税に係る滞納がないことの証明）
②業務実績（現在の経営状況がわかる資料（過去５年の決算書、実績に係る事業収支、損益計算書、貸借対照表など）を添付してください）
※５年未満の個人は開業から直近までの経営状況がわかる資料を提出ください
③本人の経歴書

２．応募方法

上記提出書類を、草津まちづくり株式会社事務所に持参または郵送し、ご応募ください。

草津まちづくり株式会社（担当：金綱）
〒５２５－００３４　滋賀県草津市草津二丁目５番１３号青木ビル１階
電話番号：０７７－５６４－５８８８　FAX：０７７－５６４－５８８５

３．応募者の制限

下記に該当する法人または個人は応募することができません。

①法人または代表者が、破産し復権していない。

② 会社更生法、民事再生法（平成１１年法律第２２２号）等に基づく更生または再生手続きを行っている法人。

③銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人。

④事務所が所在する市町村の税に係る滞納がある。

４．募集期間

２０２２年８月１日(月)～９月１５日(木)まで（必着）

５．選考・ヒアリング

出店者選考については、草津まちづくり株式会社の判断（規定）に沿って決定します。

出店希望者につきましては、個別にヒアリングを行う場合がございます。

なお、応募者のうち、書類選考を通過した方のみ選考会に参加することができます。

★選考会：１０月３日（月）１４時～

※応募者は必ず上記日程を空けていただきますようお願い申し上げます。

６．事業スケジュール（予定）

出店者公募	２０２２年８月～９月
出店者内定	２０２２年１１月
本契約締結	２０２３年３月
改装工事	２０２３年４月
新店舗開業	２０２３年５～６月頃

※事業スケジュールはあくまで予定であり、選考状況により変更となる場合があります。

７．その他

下記について予めご承知おきください。

・提出書類および記載事項は、できる限り詳しく記入ください。なお、店舗配置計画、営業計画、信用調査等一定の目的において使用いたしますので、予めご了承ください。

・その他、場合により当社が必要とする書類の提出を求めることがあります。

・提出書類は返却いたしません。

８．お問合せ先

草津まちづくり株式会社
〒５２５－００３４　滋賀県草津市草津二丁目５番１３号青木ビル１階
電話番号：０７７－５６４－５８８８　FAX：０７７－５６４－５８８５
Mail：info@kusatsu-machizukuri.co.jp　　HP：https://kusatsu-machizukuri.co.jp/

＜草津まちづくり株式会社について＞

草津市では、国から認定を受けた「草津市中心市街地活性化基本計画」に基づき、まちなかを再生し元気にする活性化事業に取組んでいます。この中心市街地活性化の推進は、行政や商工会議所、商店街、まちづくり団体により官民連携して行います。

「草津まちづくり株式会社」は、中心市街地活性化のための事業実施や、官民連携をマネジメントする役割を担うため、草津市や地域に根差す企業、市民など１１３名の多くの方々の出資により設立した組織です。

https://kusatsu-machizukuri.co.jp/

以上