ニワタスＢ棟（区画②）

テナント募集要項

〈公募〉

２０２４年1月

草津まちづくり株式会社

１．施設概要

１．ニワタスの概要とテナント募集の経緯

niwa+（ニワタス）は、草津市が策定した「草津市中心市街地活性化基本計画（第１期）」の第一弾プロジェクトとして、JR 草津駅東口前の約 1,600 ㎡の市所有地に、草津市がまちなかで四季を感じられる木々と草花を配した緑化広場を整備する一方、草津まちづくり株式会社が魅力的でこだわりのある５店舗を建設する、官民連携による新しいスタイルの公共事業として、２０１４年７月２６日に開業しました。

開業以降、緑あふれる広場を活用した様々なイベントや、各店舗による地域に密着した店舗運営により、まちなかににぎわいを先導的に生み出し、中心市街地活性化に貢献しています。

この度は、開業以降、魅力あるレストランとして運営いただいておりました「ミソラテラス」様が諸事情により退店されることとなったため、当社では新たな店舗を誘致するため、下記のとおりテナントを募集いたします。

２．施設コンセプト

（１）中心市街地活性化事業を牽引する先導的プロジェクト

中心市街地活性化のモデルプロジェクトとして、駅前のにぎわいや交流の創出を、先導的に取組み、市民の暮らしを豊かに創造します。また、広域から人を呼び込む魅力的な発信と強い集客に期待します。

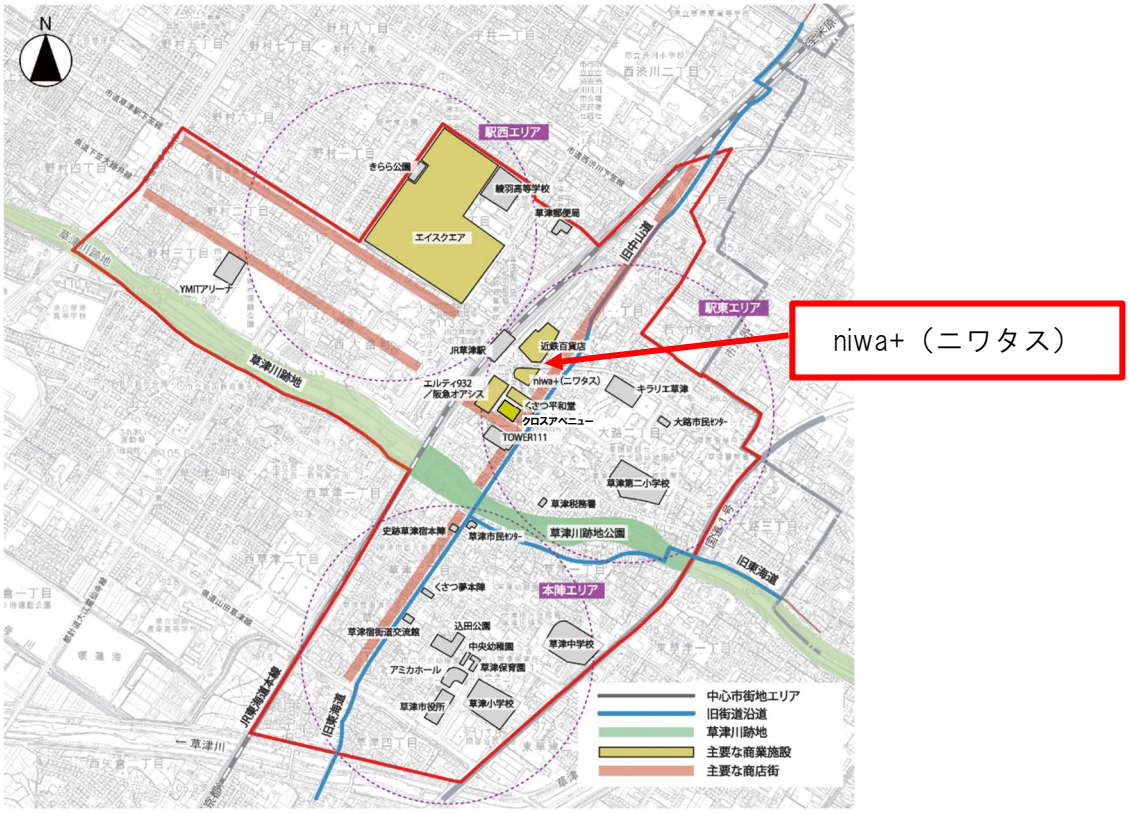
（２）魅力ある店が集い、にぎわいが広がる まちなかの回遊拠点

JR 草津駅や周辺の商業施設等をつなぎ、市民の憩いの場である草津川跡地公園や、東海道と中山道の交差する宿場町の歴史的まちなみが残る本陣周辺へと誘う回遊拠点として、まちなかの取組みと連携・協働し、ともに発展します。

（３）多様化するライフスタイルに対応する 個性的で魅力的な店舗群

既存の大型店、郊外型店舗、周辺商店街とは違う、個性的かつ斬新な業種・業態で、多様化するライフスタイルやニーズに柔軟に対応できる店舗群を目指します。

３．施設位置図・配置図


N
駅西エリア
きらら公園
綾羽高等学校
草津郵便局
エイスクエア
YMITアリーナ
旧中山道
駅東エリア
niwa+（ニワタス）
JR草津駅
近鉄百貨店
草津川跡地
エルティ932
／阪急オアシス
niwa+（ニワタス）
キラリエ草津
くさつ平和堂
クロスアベニュー
TOWER111
大路市民センター
草津第二小学校
草津税務署
史跡草津宿本陣
草津市民センター
草津川跡地公園
旧東海道
くさつ夢本陣
本陣エリア
草津宿街道交流館
込田公園
中央幼稚園
草津保育園
アミカホール
草津中学校
草津市役所
草津小学校
JR東海道本線
旧東海道
草津川
中心市街地エリア
旧街道沿道
草津川跡地
主要な商業施設
主要な商店街

JR 草津駅
（C 棟）
近鉄百貨店
草津店
ホットドック専門店
募集物件（B 棟）区画②
和菓子販売・茶房
アパレル＆フルーツサンド販売
くさつ
平和堂
カフェ
（A 棟）
（B 棟）

２．募集概要

１．ニワタス全体

所在地　　滋賀県草津市渋川１丁目１－６０
用途地域　　商業地域・防火地域
建物構造　　鉄骨造
面　積　　１６１７．５㎡（建物 840.79 ㎡　広場 776.71 ㎡）

２．ニワタス全体の管理・運営について

・広場は草津市が整備・管理を行い、店舗は草津まちづくり株式会社が整備・管理を行います。
・当施設は専用駐車場がございません。近隣駐車場をご利用いただきます。
・当施設は専用自転車駐輪場（約２０台）がございます。
・ゴミ庫は当番制で清掃を実施しています。
・広場の植栽は、緑の市民活動サークル「グラッシー」を中心に、草津市と草津まちづくり株式会社が管理しています。（月に一度お手入れ会を実施）
・各店舗前の植栽管理や、広場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	５年（業種によって応相談） ※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	２０３．２０．㎡（６１．５８坪）
月額賃料(税抜)	１階　９７．４０㎡（２９．５２坪）　１坪あたり　１２，０００円 ２階　７４．２０㎡（２２．４８坪）　１坪あたり　８，４００円 １階デッキ　８．４０㎡（２．５５坪）　１坪あたり　５，０００円 ２階デッキ　１８．２０㎡（５．５２坪）１坪あたり　４，０００円 吹抜け　５．００㎡（１．５２坪）　１坪あたり　３，０００円 合計　５８０，０００円
月額共益費(税抜)	１５，０００円（設備補修・管理・点検、駐輪場維持管理など）
テナント会費(税込)	１０，０００円
保証金	月額賃料の８ヶ月分 契約期間満了までに退店された場合の返還率 出店期間が　３年未満　保証金は返還いたしません 出店期間が　３年以上５年未満　保証金　５０％返還 出店期間が　５年満了　保証金１００％返還

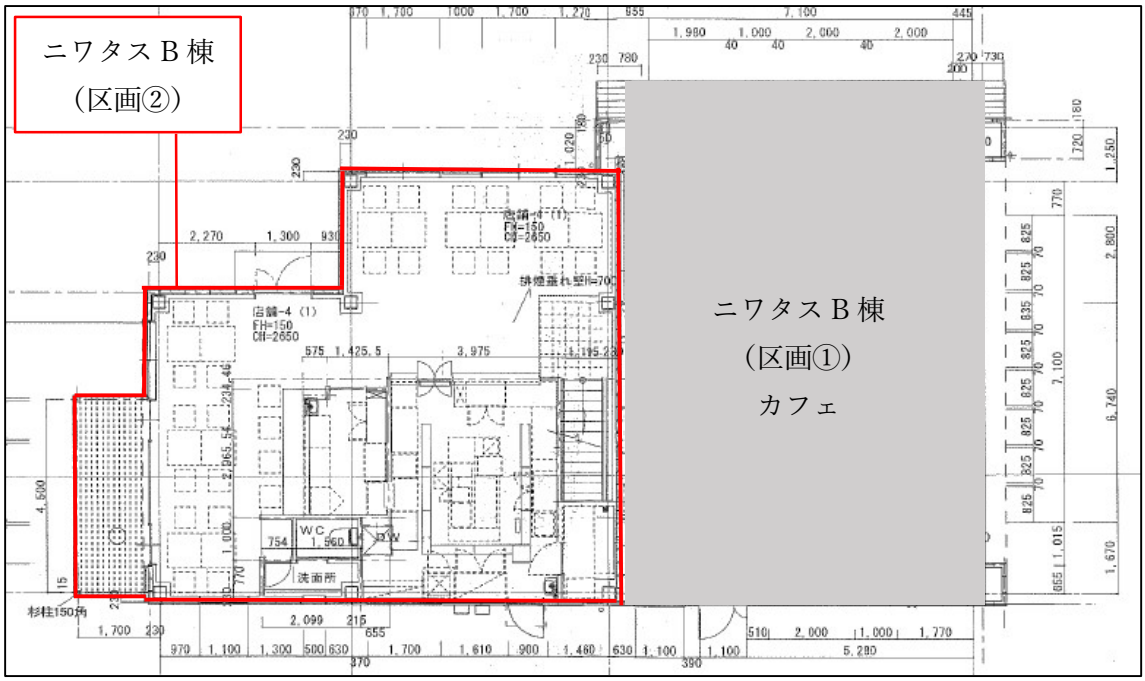
個別経費	各店舗において個別に発生する経費は、実費負担いただきます。 ・水道光熱費 ・ごみ処理費（当社が指定する業者） ・セキュリティ（当社が指定する業者） ・その他、保険、電話・インターネット回線等
賃料および共益費等の改訂	２年毎（物価上昇および社会情勢により賃料等を見直すことがあります）

４．工事区分

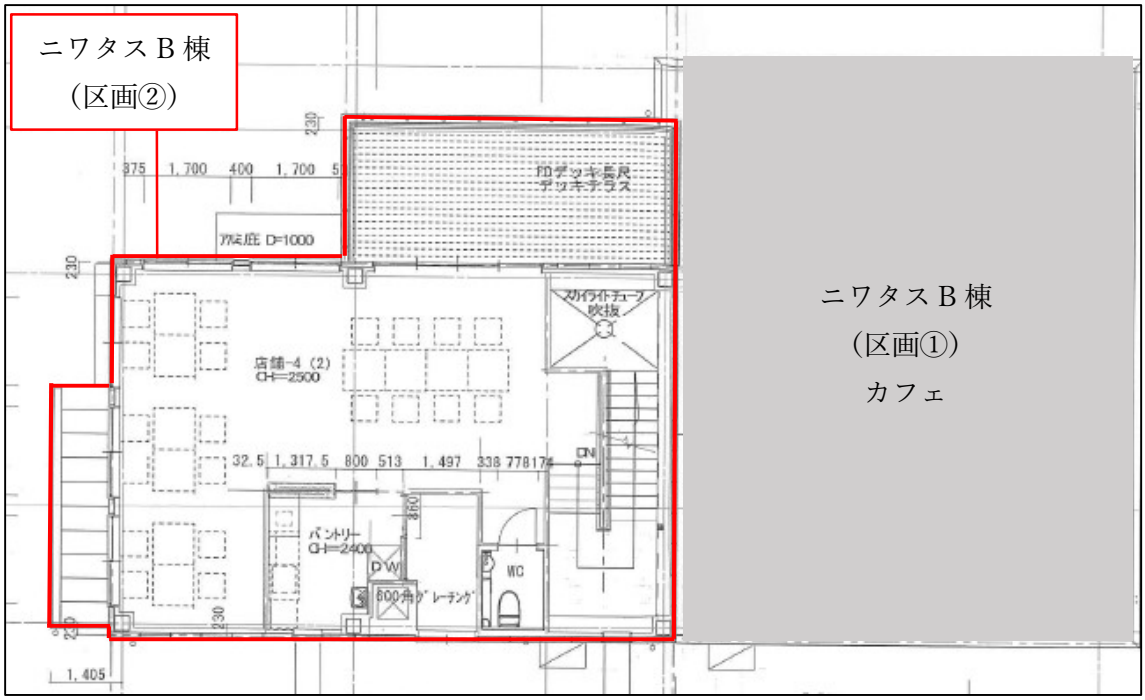
工事区分は以下のとおりです。

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。

■B 棟 平面図



１階図面



２階図面

３．営業に関する事項

■募集テナントについて

・業種は飲食・物販・サービス・他、あるいは、その複合機能を備えるものとします。
（事務所使用は不可）
・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。
・主たるターゲット層は、中心市街地において特に人口が多く、消費総額も大きい３０代から４０代の子育てファミリー世代とします。
・大量生産大量消費型のショッピングセンターや、標準化されたロードサイド型店舗にはない、居心地のよい空間、心のこもったサービス、オリジナルで安全・安心なものの提供を求めます。

（１）営業時間・休業日・売上金

営業日 営業時間	原則として、年中無休、少なくとも１０時から２０時まで営業することとします。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。
テナント会へ加入	ニワタステナント会に加入いただき、共同販促や広場を活用したイベント等に意欲的に取り組んでいただきます。

その他、管理運営に関する詳細は、別に定める「niwa+管理規定等」に基づきます。

４．応募方法

応募にあたっては、下記の書類を提出ください。（各１通）
【提出締切：２０２４年３月２２日（金）まで（必着）】
★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、コンセプト、特色について
②主たる取扱商品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

■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：真下）
〒525-0034　滋賀県草津市草津２丁目５－１３青木ビル１階
電話番号：077-564-5888（平日 8：30～17：00）　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

２０２４年１月３１日（水）～２０２４年３月２２日（金）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：２０２４年４月１日（月）

６．事業スケジュール（予定）

出店者公募	２０２４年１月３１日～３月２２日
出店者内定	２０２４年４月下旬
本契約締結	２０２４年５月上旬
店舗引渡し	２０２４年７月１日頃
新店舗開業	２０２４年８月下旬

※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（担当：真下）
〒525-0034　滋賀県草津市草津２丁目５－１３青木ビル１階
電話番号：077-564-5888（平日８：30～17：00）　FAX：077-564-5885
info@kusatsu-machizukuri.co.jp
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１１２名の多くの方々の出資により設立した組織です。