

東海道草津宿拠点整備事業
テナント募集要項

2024年3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

草津まちづくり株式会社では、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）」のプロジェクトとして、旧街道のまちなみに相応しい景観を形成しながら、賑わいを創出するため、二棟の建物を借り受け、国や草津市の補助金を活用して建物を改修し、厳正な選考により、2015年10月10日に2店舗を開業しました。（…東海道・草津宿テナントミックス事業）開業以降、確かな品質とこだわりで市内だけでなく、市外や県外からも多くの方にお越しいただき、まちなかの再生と活性化に貢献しています。

今回募集する物件は、これまでの取組みの延長線上として、本陣エリアに強い集客力をもつ複合拠点を整備し、人が行き交い交流するウォークアブルなまちづくりプロジェクトである「東海道草津宿拠点整備事業」の一環として、施設の一部に魅力ある店舗を募集します。

2. 施設コンセプト

（1）歴史の街並み・建物を活かしたりノベーション—東海道・宿場町の歴史を未来につなぐ

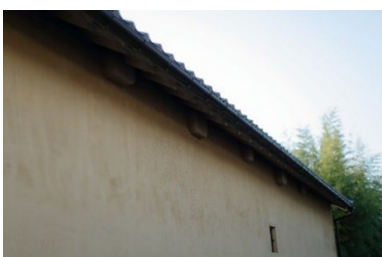
計画地は、東海道と中山道が分岐、合流する交通の要衝であり、多くの旅籠が軒を並べた東海道草津宿であり、街並みや建物をはじめ、伝統や文化が今なお生活の中で息づいているエリアに立地しています。その歴史的な背景を大切にし、新しくつくる建物にはない、使いこなされた古い建物を活かすことで、まわりの街並みの大切な構成要素として引き立たせるとともに、次の時代につなげ、個性や魅力にあふれた店づくりをめざします。

（2）こだわりが見える店づくりを追求—ていねいに美しく暮らすことへの提案

同じ料理、同じ商品であっても、素材やデザイン、新鮮さや産地へのこだわり、手づくり感、クオリティの高いディスプレイなどを通じて、単にものを売るというのではなく、訪れた人に「よりていねいに美しく暮らす」ことへの提案を行う店づくりを行います。また、草津の魅力を発信していくため、地域資源を常に新しい視点で捉え、独自にアレンジしつつ、創造していくお店づくりを応援します。

（3）広域的な集客力のある施設—まちと人をつなぐ

本事業は、まちなかの元気を回復し、魅力ある景観や店づくりを行うことで活性化につなげていくモデル的な事業として位置づけられています。草津市内外、県外からも多くのお客様に来店していただける施設をめざします。

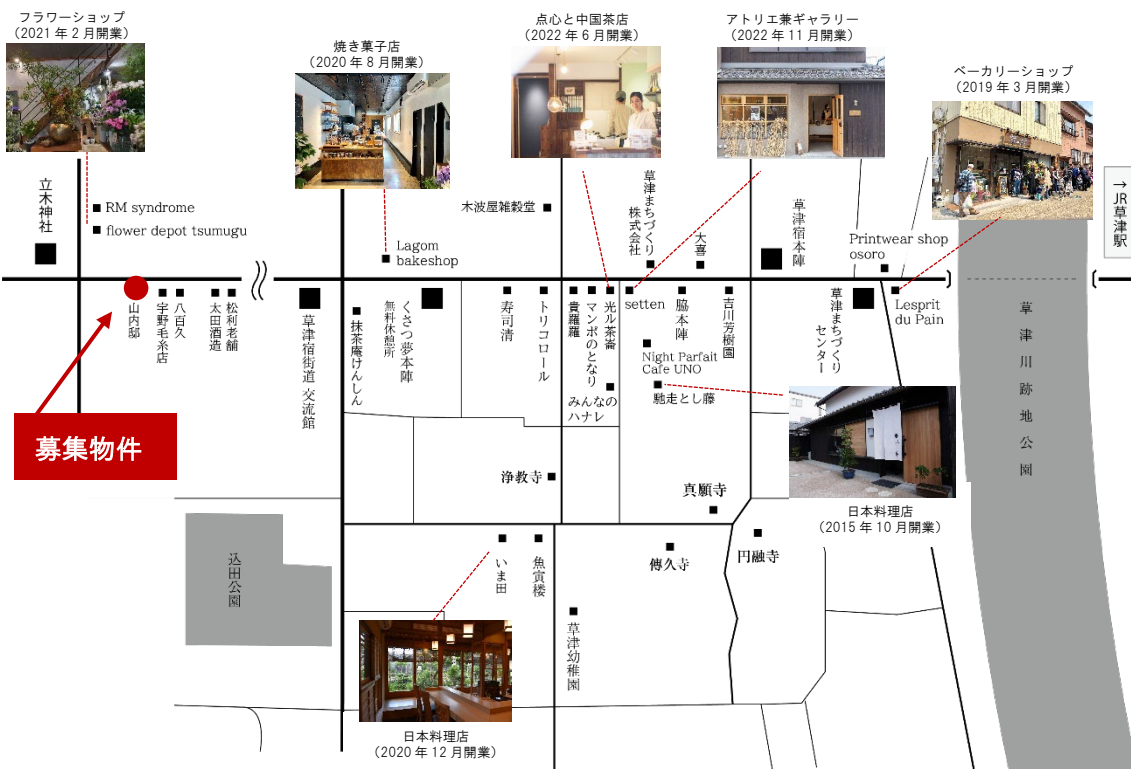


3. 施設位置図



募集物件

JR 草津駅から徒歩 15 分
草津宿本陣から徒歩 5 分
立木神社から徒歩 3 分
草津市役所から徒歩 5 分



草津川跡地公園から立木神社までの旧街道沿いに、新しいお店が開業しています
(掲載写真は、2019年以降開業した主な店舗)

4. 東海道・草津宿一本陣エリアについて

草津市は滋賀県の南東部に位置し、京阪神大都市圏へのアクセスに優れています。草津市は、古くから東西交通の要衝にあり、江戸時代には東海道と中山道の分岐・合流する、東海道五十三次の江戸から52番目の宿場として、賑わいを見せました。

今回の募集物件が位置する本陣エリアは、国史跡草津宿本陣をはじめ、歴史資源とともに資料や情報を提供する「草津宿街道交流館」、1250余年を有する古社「立木神社」、江戸城を創建した太田道灌公を祖とし、代々問屋場の総取締役をつとめてきた家柄の「太田酒造・道灌蔵」や、登録有形文化財である「吉川芳樹園」「八百久」などの建築物を有しています。

近年では、歴史ある街並みや建物を活かした魅力ある店舗が開業し、新旧が入り混じるまちづくりがすすんでいます。



東海道のまちなみ



国指定史跡・草津宿本陣



追分道標



立木神社



flower depot tsumugu (フラワーショップ)



道灌蔵・太田酒造



八百久 (登録有形文化財)

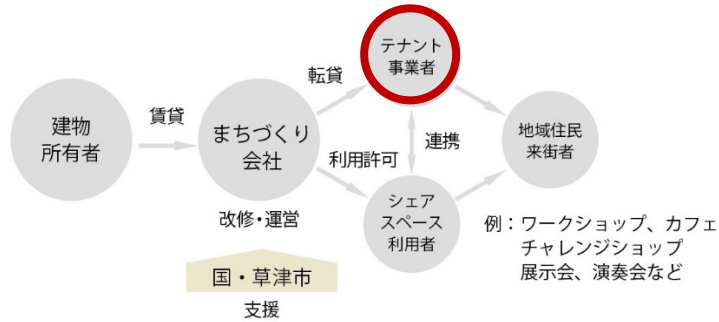
5. 山内邸について

今回の募集物件は、明治3年頃、郵便創業者である前島密^{まえしまひそか}とともに、郵便制度の設立に携わった山内頼富^{やまうちよりとみ}氏の邸宅の一部です。山内氏は郵政事業において西日本で中心的役割を果たした人物であり、山内家に伝わる資料調査の過程で、差出に前島密の名のある書状が数点確認されています。

6. 東海道草津宿拠点整備事業について

当該施設は、草津まちづくり株式会社が所有者より土地建物を賃貸し、シェアスペースや広場を地域の交流施設として運営します。同敷地内にある建物をテナント事業者に転貸します。

◇事業スキーム図



◇施設概要



◇参考：施設全体 ※今回募集する区画 以外 の施設写真



区画3（昭和棟・明治棟の玄関）



区画3（昭和棟）



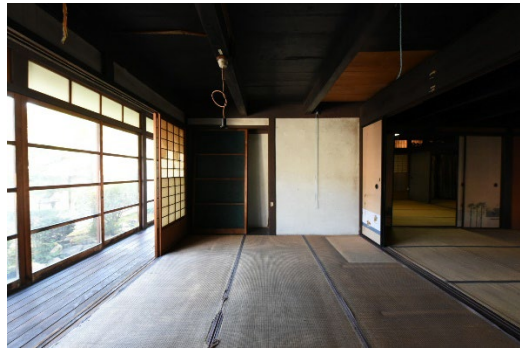
区画3（昭和棟）



区画3（昭和棟）



区画4（明治棟）

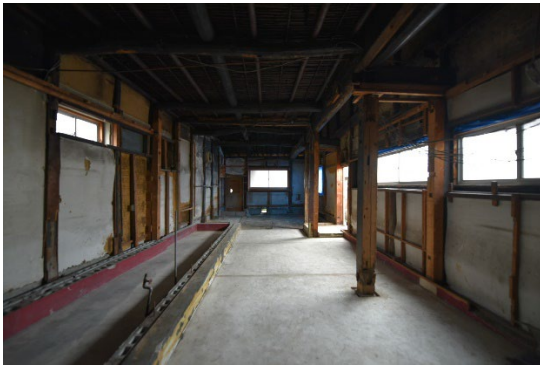


区画4（明治棟）

2. 募集概要

1. 物件概要

所在地	滋賀県草津市草津3丁目12番37号
用途地域	近隣商業地域
建物構造	木造瓦葺平屋建
賃貸面積	50.37㎡(15.23坪)



2. 管理・運営について

- ・土地および建物は建物所有者が所有します。今回募集する建物部分を、草津まちづくり株式会社が建物所有者より借り受け、出店者は草津まちづくり株式会社と建物賃貸借契約を締結し、テナントとして入居の上、営業していただきます。
- ・建物の内外装は、草津まちづくり株式会社が改修し、営業に必要な設備機器類や建物に付随しない工事は、出店者負担となります。
- ・当施設は専用駐車場がございません。周辺に有料駐車場がございます。

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	10年 ※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 50.37㎡(15.23坪)

	テラス 8.65㎡ (2.61坪) ※テラス面積は実施設計の進捗により多少変更する場合がございます。
業種・業態	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
月額賃料(税抜)	129,000円(坪単価:8,500円)
月額テラス使用料(税抜)	5,000円(坪単価:2,000円)
月額共益費(税抜)	5,000円
保証金	月額賃料とテラス使用料(月額)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 5年未満 保証金は返還いたしません 出店期間が 5年以上10年未満 保証金は70%返還 出店期間が 10年満了時 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。
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。

工事名称	工事部位	費用負担	草津まちづくり会社	入店者
		工事区分	A 工事	C 工事
建築工事	全体	仮設工事	外装工事に関わる工事 外部足場・廃材処分・仮設電気 仮設トイレ・防腐防蟻	外装工事に関わる工事 内部足場・廃材処分・仮設電気 仮設トイレ
	全体	木工事	外装工事に関わる工事 構造材の補強・修繕	内装工事に関わる工事 断熱工事
	全体	大工工事	外装工事に関わる工事 屋根周り木部修繕	内装工事に関わる工事 窓枠・建具枠・造付け造作・フローリング張り等
	屋根	瓦・板金 補工事	瓦・板金の補修・入替え 雨樋の交換 テラス予定部分の屋根増築	A 工事以外で新設で屋根を増設
	外壁	外壁工事	外壁左官塗り 外壁板張り修繕	
	開口部	外部建具工事	外部サッシ・外部ドア	A 工事以外で外部サッシ・外部ドアを増設
	内部	内装建材工事		床材、棚、カウンター等の内装建材
	内部	内部建具工事		内部建具等
	全体	塗装工事	外部塗装（外壁・破風板・増築木部等）	内部塗装
	内部	内装工事		内装仕上げ工事（クロス貼り・左官塗り等）
内部	備品関係		ロールカーテン・テーブル・椅子・可動式什器等	
設備工事	全体	空調設備工事		エアコン・換気扇・給気口等
	全体	衛生設備工事		便器・手洗い器・水栓金具・厨房機器 厨房内SUS張り・レンジフード等 及びこれらの設置・接続
	全体	給排水工事	給水、給湯、排水管引込、立ち上げ	給湯器・グリストラップ設置
	全体	電気設備工事	幹線工事（引込、電気メータ、分電盤等） 電話等空配管工事	照明・スイッチ・コンセント・弱電配線設置等 音響設備・警備システム・POSレジ設置等
	全体	ガス工事	ガス管引込、内部立ち上げ	ガス調理機器の設置・接続
全体	消防設備工事		火災報知設備・消火器・非常用照明・誘導灯	
外構工事	外部	左官工事	増築部土間コンクリート、敷石等	
	外部	その他工事	砂利敷等	店舗看板サイン、装飾

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）旧街道筋の街並みや町家など古い建物の良さを生かし、個性や魅力にあふれた独自性の高い集客力のある店づくりを応援します。
- ・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。
- ・外食や買い物の経験を積み、「目の肥えた」「舌の肥えた」顧客、例えば30～50代女性のニーズにも対応できるレベルのものとします。
- ・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、少なくとも昼間（11時から18時まで）は営業することとします。営業時間および休業日については、当社と協議させていただきます。
売上金の取扱	出店者にて管理させていただきます。
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させていただきます。

(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・秩序びらんによる退店	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、店外の建物まわりや通りについても、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)

【提出締切：2024年4月30日(火)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、まちづくりへの寄与などについて
- 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:西澤)

〒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3月28日(木)～2024年4月30日(火)まで(必着)

建物見学を希望される方は、「8. お問合せ先」に記載する連絡先までご連絡ください。

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5月16日(木)

6. 事業スケジュール(予定)

出店者公募	2024年3月～4月
出店者内定	2024年6月
予約契約締結	2024年7月
本契約締結	2024年11月
改装工事	2024年12月～3月
新店舗開業	2025年4月頃

※事業スケジュールはあくまで予定であり、事業の進捗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. お問い合わせ先

草津まちづくり株式会社（担当：西澤、辻）

〒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

nishizawa@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り組んでいます。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者の多くの方々の出資により設立した組織です。

以上