

ニワタスA棟（区画②）

テナント募集要項

〈公募〉

（二次募集）

2025年3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、駅前の緑あふれる空間を彩る市民活動と、地域に根差した魅力的な店づくりによって、まちなかの再生と活性化に貢献しています。

この度、A棟区画②の店舗様が契約期間満了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

#### 草津駅前の多様な暮らしに寄り添う緑空間

JR草津駅東口すぐ、季節ごとの草花など緑に囲まれた小さな空間は、市民活動によって支えられており、子育て世代を中心に家族がゆったりと過ごせる憩いの場です。

駅東エリアとして、周辺施設と連携しながら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個性あふれる店舗群を目指します。



niwa+全体



市民活動による庭づくり

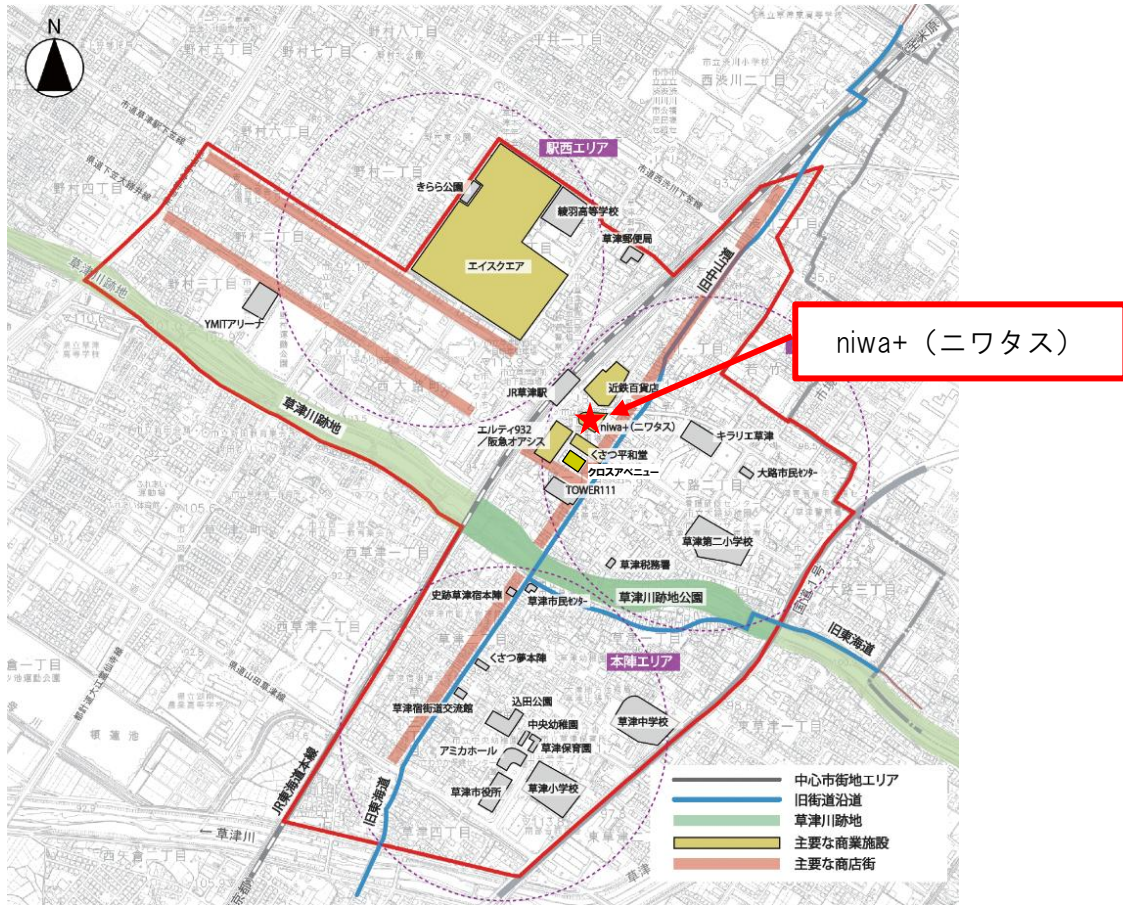


緑豊かな癒しの空間



広場を生かしたイベント

### 3. 施設位置図・配置図





## 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	8年7か月(2034年1月31日まで) ※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	216.23㎡(65.52坪)
月額賃料(税抜)	1階 98.32㎡(29.79坪) 1坪あたり 12,000円 1階デッキ 16.60㎡(5.03坪) 1坪あたり 5,000円 2階 75.68㎡(22.93坪) 1坪あたり 8,400円 2階デッキ 25.63㎡(7.77坪) 1坪あたり 4,000円 合計 605,000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6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8年未満 保証金 50%返還

	出店期間が 8年以上 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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・水道光熱費</li> <li>・ごみ処理費（当社が指定する業者）</li> <li>・セキュリティ（当社が指定する業者）</li> <li>・その他、保険、電話・インターネット回線等</li> </ul>
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）

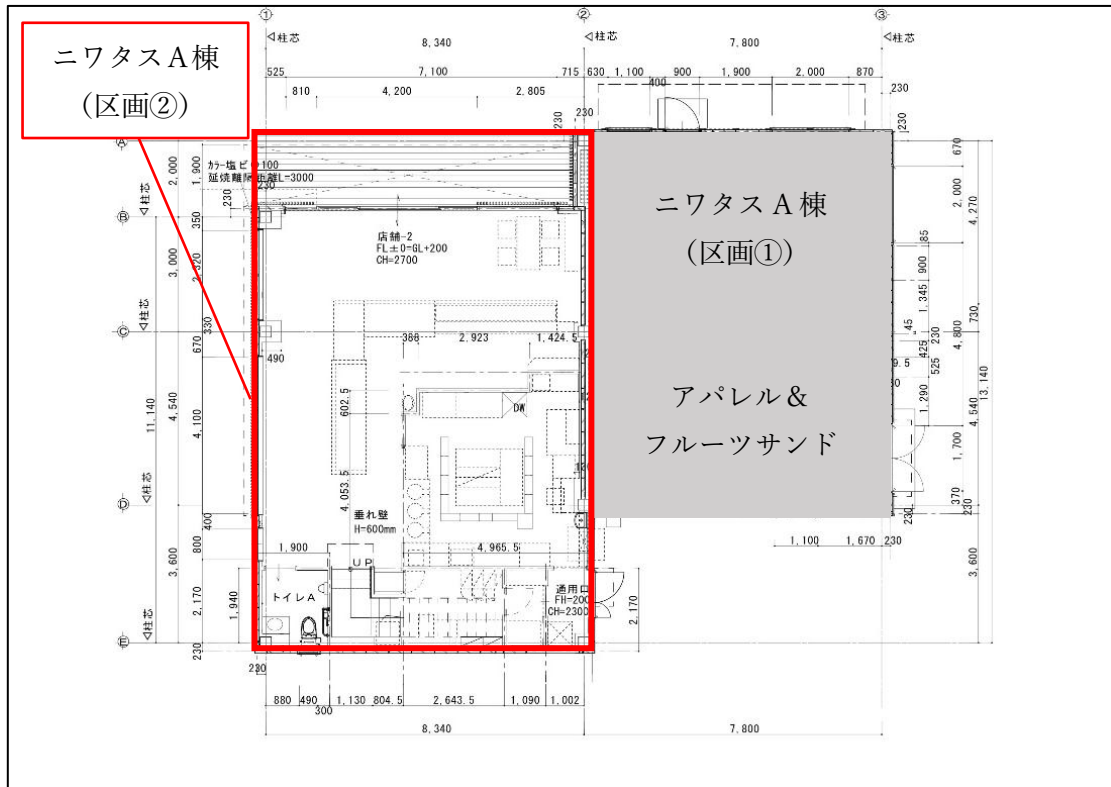
※原則、1階・2階全てを賃貸する一棟貸しを前提としますが、1階または2階のみの賃貸をお考えの方は、草津まちづくり株式会社までお問い合わせください。

#### 4. 工事区分

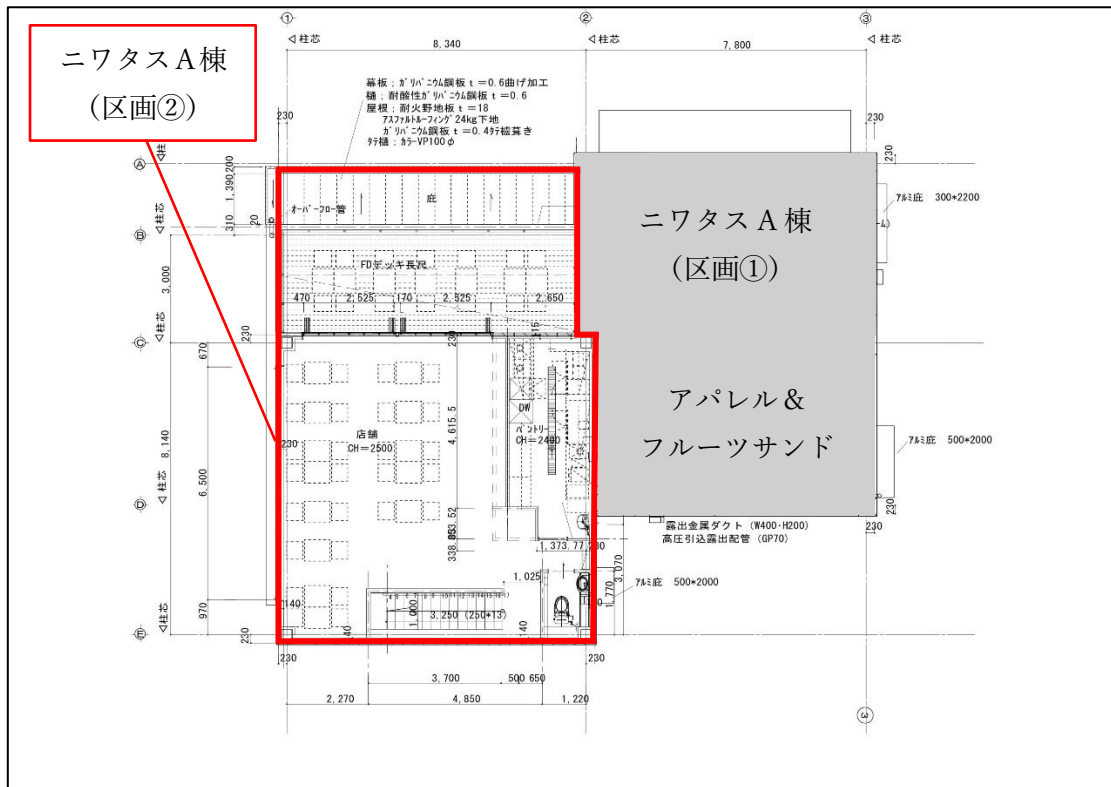
工事区分は以下のとおりです。

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。

■ A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（食料品含む）・サービス（子育てサービスなどを含む）、あるいは、それら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。
- ・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	年中無休、少なくとも10時から20時まで営業することを原則としますが、業種・業態に合わせ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させていただきます。
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。
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、挨拶・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「niwa+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：2025年4月18日(金)まで(必着)】

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 予定店舗の業種・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(または事業内容、メニュー)とサービス内容などについて
- 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：前田）

住所：〒525-0034 滋賀県草津市草津3丁目12-3 旧山内邸

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

2025年3月25日(火)～2025年4月18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：2025年4月25日（金）ころ

※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。

※日程は現在調整中です。確定でき次第、更新します。

## 6. 事業スケジュール（予定）

（1）一棟貸し（1階・2階すべて賃貸）の場合

出店者公募 2025年3月25日～4月18日

出店者内定 2025年5月上旬

本契約締結 2025年5月中旬

店舗引渡し 2025年7月1日頃

新店舗開業 2025年9月上旬

※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。

(2) 1階・2階分割賃貸の場合

出店者公募	2025年3月25日～4月18日
出店者内定	2025年5月上旬
本契約締結	2025年5月中
店舗引渡し	2025年9月1日頃
新店舗開業	2025年11月上旬

※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. お問い合わせ先

草津まちづくり株式会社（担当：前田）

〒525-0034 滋賀県草津市草津3丁目12-3 旧山内邸

電話番号：077-564-5888 FAX：077-564-5885

MAIL：[info@kusatsu-machizukuri.co.jp](mailto:info@kusatsu-machizukuri.co.jp) HP：<https://kusatsu-machizukuri.co.jp/>

営業時間：平日8：30～17：00

### <草津まちづくり株式会社について>

草津まちづくり株式会社は、草津駅周辺の中心市街地活性化事業に取り組むため、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2013年に設立しました。同年、草津市より「都市再生推進法人(※1)」の指定を受け、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、行政や商工会議所、商店街、まちづくり団体などと連携しながら、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。

※1 都市再生推進法人：都市再生特別措置法に基づき、市町村がまちづくりに関する運営体制や人材が整っている団体に公的な位置づけを与え、まちづくりを担う法人として指定する法人を指す。