

# **烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業 実施事業者募集要項**

**令和元年10月**

**草津市土地開発公社**

## 目 次

|                          |    |
|--------------------------|----|
| はじめに                     | 1  |
| 1. 公募対象地の立地上の特徴          | 2  |
| 2. 募集の概要                 | 4  |
| (1) 名称                   | 4  |
| (2) 公募対象地                | 4  |
| (3) 土地の売却に対する価格          | 5  |
| (4) 募集及び事業者の選定方法         | 5  |
| (5) 受付窓口等                | 5  |
| (6) 作成上の留意事項             | 5  |
| (7) 提出書類の取扱い             | 6  |
| (8) 失格条件                 | 6  |
| 3. 募集の手順と方法              | 6  |
| (1) 募集スケジュール             | 6  |
| (2) 募集要項等公表              | 7  |
| (3) 募集要項に関する説明会の開催       | 7  |
| (4) 資格審査・事業提案に関する質問事項の受付 | 7  |
| (5) 資格審査・事業提案に関する質問事項の回答 | 8  |
| (6) 資格審査・事業提案審査申込受付      | 8  |
| (7) 資格審査・事業提案審査          | 9  |
| (8) 資格審査・事業提案審査の結果通知     | 9  |
| (9) 土地の売買契約の締結           | 10 |
| 4. 応募者の資格条件              | 10 |
| 5. 土地売買契約に関する事項          | 12 |
| (1) 土地の売買契約の締結について       | 12 |
| (2) 土地の利用開始について          | 12 |
| (3) 水生植物公園みずの森の駐車場について   | 12 |
| (4) 公社の承諾を必要とする事項        | 12 |
| (5) 所有権移転の禁止             | 12 |
| (6) 保証金                  | 13 |
| (7) 買戻し特約                | 13 |
| (8) 違約金                  | 13 |
| 6. 開発方針等                 | 13 |
| (1) 基本方針                 | 13 |
| (2) 期待する機能・方針            | 13 |

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| (3) 想定される土地利用                      | 14 |
| (4) 開発において遵守すべき条件                  | 14 |
| (5) 開発において求める事項                    | 14 |
| (6) その他留意事項                        | 15 |
| (7) 公募対象地の活用にあたり、遵守すべき関係法令等        | 18 |
| 7. 審査                              | 18 |
| (1) 烏丸半島中央部観光施設事業用地土地利用事業者選定委員会の設置 | 18 |
| (2) 審査方法                           | 18 |
| 8. その他                             | 19 |
| 9. 事前説明会等の参加申込および質疑書に関する様式         | 19 |
| 様式1 説明会参加申込書                       |    |
| 様式2 質疑書                            |    |

#### 参考資料

- ・ 航空写真
- ・ 草津市遺跡地図

#### 様式集（別添）

- (様式1－1) 資格審査参加申込書（一者（単独）申込用）
- (様式1－2) 資格審査参加申込書（グループ申込用）
- (様式1－3) 委任状
- (様式1－4) 事業者別状況調書
- (様式1－5) 経理状況調書
- (様式2－1) 事業提案審査申込書（一者（単独）申込用）
- (様式2－2) 事業提案審査申込書（グループ申込用）
- (様式2－3) 共同企業体協定書（標準様式）
- (様式3－1) 事業概要書表紙
- (様式3－2) 事業概要書様式
- (様式3－3) 施設計画書表紙
- (様式3－4) 施設計画書一般様式
- (様式3－5) 施設諸元表
- (様式3－6) 全体事業スケジュール
- (様式3－7) 建設・管理運営計画書表紙
- (様式3－8) 資金計画書
- (様式3－9) 事業経営計画書

## はじめに

烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業実施事業者募集要項（以下、「募集要項」といいます。）は、草津市土地開発公社（以下、「公社」といいます。）の烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業（以下、「本事業」といいます。）を実施するもの（以下、「事業者」といいます。）の募集手続きを示したものです。

烏丸半島は、草津市総合計画基本構想において、「市民や本市を訪れる人に憩いや安らぎを提供し、同時に、人と環境が調和した暮らしについて語りかけてくれる拠点（湖岸共生拠点）」として位置づけられています。また、草津市都市計画マスタープランにおいて「琵琶湖と向き合い親しみながらその自然や歴史を学ぶとともに、幅広い人々の交流を促進する土地利用を図る地区（レクリエーション地区）」に位置づけられています。

そこで、本事業は烏丸半島中央部の有効に活用されていない用地約9.0ha（以下、「公募対象地」といいます。）において、民間活力の活用により、地域の活性化に寄与するまちづくりを目指します。

本募集は公社が所有する公募対象地を活用する事業者を一般公募するものです。

民間事業者の方々には、本事業の趣旨を十分理解していただき、烏丸半島及び本市の目指す姿にふさわしい事業提案を期待しています。

## 1. 公募対象地の立地上の特徴

公募対象地は、本市の最北、琵琶湖に突き出す烏丸半島の中央部に位置しています。

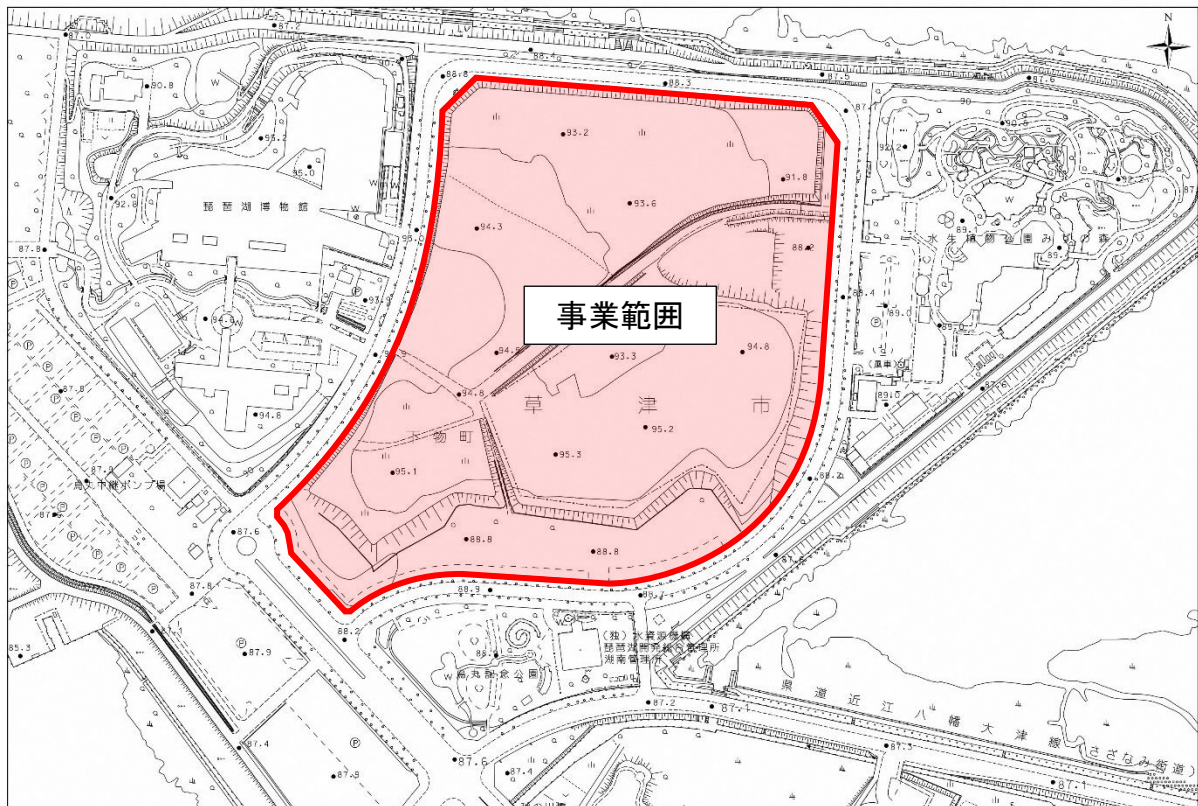
烏丸半島は JR 東海道本線草津駅から約 8.4km、草津駅よりバスで約 25 分（「琵琶湖博物館」停留所もしくは「水生植物公園みずの森」停留所）の距離にあります。烏丸半島の付け根にあたる部分には、琵琶湖さざなみ街道もしくは湖岸道路といわれる県道 559 号線が通っており、遠方より自動車にて来訪する場合にも、高速道路から約 25 分の距離にあります。このように公募対象地が位置する烏丸半島は、市域の北端に位置しながらも、交通の利便性が比較的高い状況にあります。

また、烏丸半島には琵琶湖の原風景といわれるヨシ原などの豊かな自然環境に加え、公募対象地の西側には「滋賀県立琵琶湖博物館」、東側には「草津市立水生植物公園みずの森」、南側には烏丸記念公園が立地しています。

こうした交通アクセス及び既存観光施設の立地状況等から見ると、烏丸半島は、観光面において潜在能力の高い場所であるといえます。

| 交通条件   |                                                  |        |
|--------|--------------------------------------------------|--------|
| 公共交通機関 | JR 東海道本線草津駅より近江鉄道バス「琵琶湖博物館」停留所または「水生植物公園みずの森」停留所 | 約 25 分 |
| 車      | 名神高速道路「栗東 IC」から                                  | 約 25 分 |
|        | 名神高速道路「瀬田西 IC」から                                 | 約 30 分 |
|        | 新名神高速道路「草津田上 IC」から                               | 約 25 分 |

■ 計画地概要図



## 2. 募集の概要

### (1) 名称

烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業実施事業者募集

### (2) 公募対象地

|   |          |   |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---|----------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① | 所在地      | : | 滋賀県草津市下物町字烏丸 1091-163                                                                                                                                                                                                                                        |
| ② | 敷地面積     | : | 公簿：90,653 m <sup>2</sup> 、実測：90,653.84 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                        |
| ③ | 用途地域     | : | 市街化調整区域<br>※地区計画策定予定。策定後、複合型観光集客施設の建設が可能となる見込み。                                                                                                                                                                                                              |
| ④ | 建ぺい率・容積率 | : | 40%、200%                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ⑤ | その他規制    | : | <p>「草津守山湖岸風致地区」</p> <p>■建築物等の新築<br/>建ぺい率 40%以下、壁面後退 2m、緑化 30%以上</p> <p>■宅地の造成等<br/>緑化 30%以上、5mを超える切土・盛土不可</p> <p>「琵琶湖湖岸景観形成特別地区」（滋賀県景観計画）<br/>「琵琶湖湖岸景観形成重点地区」（草津市景観計画）<br/>高さ制限 13m、色彩等の景観基準あり</p> <p>草津市屋外広告物規制（禁止区域 1）</p> <p>敷地の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地「烏丸崎遺跡」</p> |
| ⑥ | 現状道路     | : | 草津市道 烏丸環状線（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号）四方路                                                                                                                                                                                                                         |
| ⑦ | その他      | : | <p>■ガス<br/>南側、東側市道に埋設管あり</p> <p>■上水道<br/>南側、東側市道に埋設管あり</p> <p>■下水道<br/>西側、南側、東側市道に埋設管あり</p> <p>■土壌汚染<br/>土壌汚染対策法に規定する要措置区域・形質変更時要届出区域の指定なし<br/>※既存のインフラ設備図については、草津市土地開発公社管理業務課（草津市役所 7 階）窓口において、閲覧に供します。</p>                                                 |

### （３）土地の売却に対する価格（参考額）

土地の売却額：５３７，５４２，５５０円

※上記売却額については、土地取得額に当該地の草刈業務費等を加算して算出しておりますが、現在草刈業務の実施中であるため、売買契約締結時には多少の変更が生じる可能性があります。

### （４）募集及び事業者の選定方法

公募型提案競技により、事業者を公募します。応募者は、資格審査に必要な資料及び事業提案書の提出（以下、「提出書類」といいます。）が必要となります。

資格審査・事業提案審査については、公社が設置した烏丸半島中央部観光施設事業用地土地利用事業者選定委員会（以下、「選定委員会」といいます。）が審査し、資格審査を合格したうえで、最も優れた事業提案を行った事業者を優先交渉権者、次に優れた事業提案を行った事業者を次点交渉権者として選定します。

なお、優先交渉権者は、公社と売買契約を締結した後、事業者となります。

### （５）受付窓口等

- ① 各種申込手続きについては、募集要項、様式集その他公募に係る資料（以下、「募集要項等」といいます。）を熟知し、必要書類の提出方法、提出期日等に十分注意してください。
- ② 審査結果等は、電子メールを用いる予定です。このため、資格審査参加申込書（様式 1-1 または様式 1-2）には、必ず連絡窓口となる電子メールアドレス（グループで申込む場合は、代表者の電子メールアドレス）を記載してください。
- ③ 本募集に関する受付窓口は次のとおりとします。

草津市土地開発公社 管理業務課（草津市役所 7 階）

〒525-8588 滋賀県草津市草津三丁目 13 番 30 号

電 話 ： 077-561-2446

連絡先メールアドレス：kosha@city.kusatsu.lg.jp

### （６）作成上の留意事項

#### ① 使用言語と単位

提出書類及び質疑等における使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、数字はアラビア数字をそれぞれ用いることとします。

#### ② 費用負担

応募に係る一切の費用は、すべて応募者の負担とします。

## (7) 提出書類の取扱い

### ① 著作権

提出書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、公社が本事業の範囲において、公表または展示するとき、その他必要と認めるときは、公社は無償で使用できるものとします。

### ② 提出書類の取扱い

応募者から提出された提出書類は、一切返却しません。また、提出書類は、公文書となり公開対象となり得ます。なお、提出された書類のうち草津市情報公開条例第7条各号に該当するものは、非公開とします。

## (8) 失格条件

本募集に関して、応募者（グループで申込む場合は、その構成員を含みます。）が次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- ① 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ② 提出書類に重大な不備不足があった場合
- ③ 募集要項等にした応募に関する条件に違反した場合
- ④ 選定委員に働きかける等正当な審査を妨げる行為があった場合
- ⑤ その他不正行為があった場合

## 3. 募集の手順と方法

### (1) 募集スケジュール

| 日 時                            | 概 要                                                  |
|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| 令和元年10月31日（木）～                 | 募集要項等公表開始                                            |
| 令和元年11月14日（木）                  | 募集要項に関する説明会及び現地説明会の開催                                |
| 令和元年10月31日（木）～<br>11月29日（金）    | 資格審査・事業提案に関する質問事項の受付                                 |
| 令和元年12月16日（月）                  | 資格審査・事業提案に関する質問事項の回答                                 |
| 令和元年10月31日（木）～<br>令和2年3月26日（木） | 資格審査・事業提案審査 申込受付<br>「資格審査申込に必要な書類」<br>「事業提案審査に必要な書類」 |
| 令和2年4月（予定）                     | 資格審査・事業提案審査<br>（優先交渉権者及び次点交渉権者の選定）<br>※応募者からヒアリングの実施 |
| 令和2年5月以降（予定）                   | 土地の売買契約締結                                            |

## (2) 募集要項等公表

募集要項等は、令和元年10月31日（木）から、ホームページ（草津市 HP 内 <https://www.city.kusatsu.shiga.jp/shisei/gyoseijoho/kousha/index.html>）に掲載し、資料を公表します。

## (3) 募集要項に関する説明会の開催

- ① 日時 : 令和元年11月14日（木）午後2時から2時間程度
- ② 会場 : 草津市立まちづくりセンター3階 301 会議室  
※この説明会では、募集要項等の資料の配布は行いませんので、各自でダウンロードしてご用意ください。また、説明会では、質問は受け付けません。  
※駐車場はわずかしかありませんので、周辺の駐車場をご利用いただくか公共交通機関をご利用ください。
- ③ 参加申込 : 参加を希望される方は、当募集要項 P20 の説明会参加申込書（様式 1）に必要事項を記載して、令和元年11月12日（火）午後5時までに、受付窓口まで電子メールにて送付してください。ただし参加人数は一団体につき3名までとします。メールのタイトルを「烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業実施事業者募集説明会参加申込（●●）」としてください。（●●：会社等申込団体の名称）  
※説明会及び現地説明会への参加は任意ですが、重要事項に関する詳細な説明を行いますので、可能な限り参加をお願いします。
- ④ 現地説明会 : 募集要項の説明後、現地説明会を行う予定です。移動方法は、マイクロバスを用意する予定です。

## (4) 資格審査・事業提案に関する質問事項の受付

### ① 質問の受付

資格審査・事業提案に関する質問を受け付けます。

### ② 提出方法

資格審査・事業提案に関する不明な事項については、当募集要項 P21 の質疑書（様式 2）に記入のうえ、電子メールにて受付窓口へ送付してください。応募者がグループの場合は、代表者が質問をまとめて送付してください。その際、メールのタイトルは「烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業実施事業者募集について（●●）」としてください。（●●：会社等申込団体の名称）

なお、不当に混乱を招くことが危惧されると判断した質問については、回答しない旨を回答書に記載する場合があります。

### ③ 受付期間及び受付時間

令和元年10月31日（木）～令和元年11月29日（金）午後5時まで

## (5) 資格審査・事業提案に関する質問事項の回答

質問事項に関する回答は、質疑回答書として取りまとめ、回答をホームページ（草津市HP内<https://www.city.kusatsu.shiga.jp/shisei/gyoseijoho/kousha/index.html>）にて公表します。回答の公表は、令和元年12月16日（月）を予定しています。

## (6) 資格審査・事業提案審査申込受付

### ① 申込方法

資格審査・事業提案審査の申込みに必要な書類を指定の期間に受付窓口へ持参してください。郵送による申込みは受け付けません。なお、あらかじめ申込希望日時を受付窓口へ連絡してください。

### ② 資格審査申込に必要な書類

A4 ファイルに下記書類を左側2穴でとじてください。必要書類は各2部（正本1部、副本1部（副本は複写可））とします。

(ア) 資格審査参加申込書【様式1-1～様式1-5】

| 名 称            | 内 容                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a. 資格審査参加申込書※1 | 所定の申込書（様式1-1または様式1-2および様式1-3）により提出                                                                                                                                                                                          |
| b. 事業者別状況調書※2  | 所定の事業者別状況調書（様式1-4）により提出                                                                                                                                                                                                     |
| c. 経理状況調書※2    | 所定の経理状況調書（様式1-5）により提出                                                                                                                                                                                                       |
| d. 添付書類※2      | i 会社定款<br>ii 法人の登記簿謄本及び代表者の印鑑証明書（直近1ヶ月以内のもの）<br>iii 会社概要書（書式自由、パンフレット等も可）<br>iv 貸借対照表、損益計算書、附属明細書、株主資本等変動計算書（直近3カ年分）<br>v 監査役の監査報告書<br>vi 会計監査人の監査を受けている会社は、会計監査人の監査報告書（直近2期）<br>vii 直近2年間の法人税、法人市民税、消費税及び地方消費税、固定資産税の納税証明書 |
| e. 事業実績調書※2    | 公募対象地で実施しようとする事業に関する同種及び類似事業の実績調書（書式自由）                                                                                                                                                                                     |

※1：グループで申込む場合、公社との連絡窓口として、グループ構成員の調整を確実に実施できる適切な代表者を選定してください。

※2：グループで申込む場合、すべての構成員について上記bからeを提出してください。

※ 上記以外にも、公社または選定委員会が必要と認める書類の提出を求める場合があります。

### ③ 事業提案審査に必要な書類

(ア) 事業提案審査申込書【様式 2-1～様式 2-3】

| 名 称                       | 提出部数                 | 摘 要                    |
|---------------------------|----------------------|------------------------|
| a. 事業提案審査申込書              | 1 部                  | 様式 2-1 または様式 2-2 により提出 |
| b. 共同企業体協定書 <sup>※1</sup> | 副本 1 部 <sup>※2</sup> | 様式 2-3 を参考に作成          |

※1 グループで申込む場合のみ提出してください。

※2 副本は複写可とし、受付時に照合を行うので原本を持参してください。

(イ) 事業提案書【様式 3-1～様式 3-9】

| 名 称                 | 提出部数 | 摘 要                                          |
|---------------------|------|----------------------------------------------|
| a. 事業概要書            | 15 部 | 「様式集」事業提案書作成方法参照<br>A4 ファイル（左側 2 穴）にとじてください。 |
| b. 施設計画書            | 15 部 | 「様式集」事業提案書作成方法参照<br>A4 ファイル（左側 2 穴）にとじてください。 |
| c. 資金計画<br>・事業経営計画書 | 15 部 | 「様式集」事業提案書作成方法参照<br>A4 ファイル（左側 2 穴）にとじてください。 |

※ 事業概要書、施設計画書、資金計画・事業経営計画書を A4 ファイルにまとめてとじ、15 部提出してください。

### ④ 受付期間及び受付時間

令和元年 10 月 31 日（木）～令和 2 年 3 月 26 日（木）午後 5 時まで

### (7) 資格審査・事業提案審査

募集要項に定める条件（応募者の資格条件）に基づき資格審査を行います。

事業提案内容の審査は、募集要項に記載した審査項目に基づき、選定委員会が審査を行います。選定委員会は、当該審査結果をもとに、最も優れた事業提案を行った応募者を優先交渉権者、次に優れた事業提案を行った応募者を次点交渉権者として選定します。

また、審査の過程で、応募者へのヒアリングを実施します。ヒアリングの日程などの詳細は、後日、応募者（グループの場合は代表者）に通知します。

### (8) 資格審査・事業提案審査の結果通知

資格審査・事業提案審査結果については、令和 2 年 4 月下旬（予定）に、応募者（グループの場合は代表者）に通知します。

なお、審査内容及び審査結果に対する問い合わせ並びに異議等については、一切応じません。

#### **(9) 土地の売買契約の締結**

当該地については、令和2年5月（予定）から売買契約を締結します。ただし、提案された土地利用に基づく施設の建設が一部でも完成し、完成した建物が建築基準法に基づく完了検査に合格し、検査済証が交付される段階で、売却とし、売却までの間は無償の貸付とします。公社と優先交渉権者との土地の売買契約の手続きが不調に終わった場合、公社は次点交渉権者と土地の売買契約の手続きに入ります。

なお、無償貸付期間中における当該地の維持管理（草刈等）については、これまで公社等で行ってきた内容と同程度の維持管理を事業者の負担において実施してください。

#### **4. 応募者の資格条件**

応募者は、1 者（単独）またはグループにおいて、次の①から⑤の条件をすべて備えている法人とします。

資格審査・事業提案審査申込は、1 応募者（グループで申込む場合は、1 グループ）につき、1 点とします。1 者（単独）で申込む場合は、他のグループ構成員としての申込みはできません。また、グループとして申込む場合、他のグループ又は1 者（単独）での申込みはできません。

なお、グループとして申し込む場合、応募書類提出後から事業実施段階にわたってグループの構成員の変更は、原則認めないものとしますが、公社がやむを得ない事情と判断した場合は、書面で公社の承諾を得ることによって変更を認めます。ただし、代表者の変更は認めません。

##### **① 一括して土地を購入し事業を行うことができる者**

##### **② 次のすべての条件を備えている者**

- (ア) 事業の実施及び土地の売買に当たり、必要な資力、信用、知識、経験及び実績を有すること。
- (イ) 本市に支払う土地の売却額の支払い見込が確実であること。
- (ウ) 公募対象地にてグループで事業を行う場合は、すべての構成員が（ア）及び（イ）の条件を備えていること。

##### **③ グループによる申込みの場合は、次の条件をすべて備えている者**

- (ア) 募集要項等に基づき、共同して行う事業提案及び事業の実施に関し、施設等の建設完了まで連帯して責任を負えること。
- (イ) グループ構成員との調整を図り、次の内容を確実に実施できる適切な代表者を選定できること。なお、複数の代表者は認めない。
  - a 本募集における本市との連絡窓口
  - b 事業者に決定した後の事務手続きに係る公社との窓口

##### **④ 事業の実施に必要な法令等の資格を有する者**

- (ア) 事業者として本事業を行う者は、必要な法令等の資格を有すること。

**⑤ 法令等により規定される次の条件に該当しない者**

(ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に規定する者

(イ) 募集要項の公表日から本事業の審査結果の公表日までの間において、本市の指名留保又は指名停止措置を受けている者

(ウ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしている者又は更生手続の開始の申立てをなされている者

ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者については、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画認可の決定を含む。）があった場合にあっては、更生手続開始の申立てをしなかった者又は更生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。

(エ) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者

ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者については、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合にあっては、再生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。

(オ) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項（会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 107 条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。）の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者

(カ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号から第 4 号または第 6 号のいずれかに該当する者

(キ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条第 1 項の規定による観察処分を受けている者

(ク) 直近 2 年間の法人税、法人市民税、消費税及び地方消費税、固定資産税を滞納している者

(ケ) 募集要項の公表日から契約までの期間において、次の a 又は b のいずれかに該当する者

a 草津市市建設工事等の請負契約に係る指名停止等の措置要領に基づく入札参加停止の措置を受けている者又は同要領別表に掲げる措置基準に該当する者

- b 草津市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月 27 日施行）に基づき指名除外措置を受けている者

## 5. 土地売買契約に関する事項

### （１）土地の売買契約の締結について

優先交渉権者と令和 2 年 5 月（予定）に土地の売買契約を締結します。

### （２）土地の利用開始について

事業者は、売買契約の締結日から起算して、2 年を経過する日までに工事着工し、5 年を経過する日までに提案した土地利用を開始してください。ただし、提案する施設の性質上、これによることができない合理的な理由がある場合には、優先交渉権者決定後、提案内容及び契約締結に関する協議において、工事の着手時期及び土地利用の開始時期等の変更を認める場合があります。

なお、具体的な事業着手時期と用途の使用時期については、応募時及び土地の売買契約締結時に、事業者が公社に対して提案を行い、公社の承認を得るものとします。

### （３）水生植物公園みずの森の駐車場について

当該地の一部については、現在隣接する水生植物公園みずの森の駐車場として使用しているため、提案者は売買契約締結後も、特に来園者の多い夏季期間などの混雑時には現状と概ね同規模で無償で借用できるよう配慮し、その借用方法も含めて事業を提案するものとします。

#### 【参考】現駐車台数

普通車 95 台 大型バス 10 台

### （４）公社の承諾を必要とする事項

事業者が公募対象地について、次に掲げる行為を行おうとする場合には、公社の承諾を得ることとします。

- ① 土地の全部又は一部について、第三者に譲渡し又は貸与し若しくは抵当権その他の権利を設定しようとするとき。
- ② 土地の全部又は一部について、事業提案で決定した内容と異なる用途に供しようとするとき。
- ③ 施設等の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて土地の形状を変更しようとするとき。

### （５）所有権移転の禁止

- ① 事業者は、売買契約の締結日から起算して、10 年を経過するまでは、売買物件を第三者に所有権移転することを禁止します。ただし、やむを得ない事由により、公社または市の書面による承諾を得た場合はこの限りではありません。

- ② 事業者は上記期間内に公社または市の書面による承諾に基づいて、第三者に所有権を移転する場合、当該募集要項に記載の条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければなりません。

#### **(6) 保証金**

事業者は、売買契約締結時に、保証金として売却額の10分の1に相当する額を公社に支払うものとします

保証金は無利息とし、売却代金を支払う際に、その一部に充当できるものとします。

#### **(7) 買戻し特約**

公社は、事業者が本要項の規定や売買契約に基づく義務や債務の不履行が生じた場合、土地を原状に復させた上で、無条件で買い戻すことができるものとします。買戻しの期間は売買契約締結日から10年間とします。

#### **(8) 違約金**

事業者が本要項の規定や売買契約に基づく義務や債務の不履行が生じた場合、事業者は、売却額の10分の1に相当する額を違約金として公社の指定する期間内に支払うものとします。

### **6. 開発方針等**

#### **(1) 基本方針**

本事業の基本方針は以下のとおりとします。

- (ア) 周辺施設と調和し、景観に配慮した複合型観光集客施設
- (イ) 誰もが自由に集える緑地や広場の創出
- (ウ) 憩いや安らぎの提供と、人々の交流、自然環境と調和した施設

#### **(2) 期待する機能・方針**

本事業において期待される機能は以下のとおりとします。

- (ア) 地域貢献、地域雇用、地域活性化、市民の利便性の向上、まちづくりへの寄与
- (イ) 烏丸半島内及び本市での各種イベントとの連携
- (ウ) 琵琶湖や船着場を活用した湖上交通や観光集客
- (エ) 隣接する滋賀県立琵琶湖博物館、草津市立水生植物公園みずの森との調和
- (オ) 南湖の湖岸エリア内での広域連携と相乗効果
- (カ) 周辺施設との連携による相乗効果(滋賀県立琵琶湖博物館、草津市立水生植物公園みずの森、道の駅草津、草津川跡地公園 ai 彩ひろば・de 愛ひろば、矢橋帰帆島公園、等)

### (3) 想定される土地利用

本事業において想定される土地利用は、下記に例示する「複合型観光集客施設」とします。なお、例示する内容は、現時点で想定されるものであり、記載のない項目に係る提案を妨げるものではありません。

- (ア) ホテル、多目的ホール、ショッピングセンター、レストラン、映画館、アミューズメントパーク、スポーツ施設、温浴施設など一体となった施設
- (イ) リゾートホテルなどの宿泊施設
- (ウ) 農業公園や観光農園などの体験型レジャー施設

### (4) 開発において遵守すべき条件

事業者は、公募対象地を開発するにつき、関連する法令、条例並びに次に掲げる用途制限及び遵守事項に留意してください。

- (ア) 建築基準法等の法令により、建築してはならない建築物
- (イ) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」(昭和 23 年法律第 122 号) の第 2 条に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業に用いることができる店舗や施設
- (ウ) 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」(平成 3 年法律第 77 号) 第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所やその他これに類する施設
- (エ) その他公社が不適当であると認める施設

### (5) 開発において求める事項

事業者は、公募対象地の開発について、以下の事項を考慮した計画を行ってください。

#### ① 施設計画

施設計画においては、以下の点に配慮したものとしてください。

- (ア) 本市の上位関連計画に記されている烏丸半島及び本市の目指す姿に合致するものとなるよう留意してください。
- (イ) ユニバーサルデザインの考え方を導入し、高齢者・障がい者をはじめ、誰もが快適に利用できる空間が形成されるよう留意してください。
- (ウ) 防災性や防犯性の向上に向けた計画としてください。
- (エ) 琵琶湖湖岸にふさわしい景観を形成するとともに、烏丸半島全体を通して統一性のある空間のデザインとしてください。
- (オ) 環境保全の観点から省エネルギー、省資源化などが考慮された計画としてください。

#### ② 交通計画

交通計画については、以下の点に配慮したものとしてください。

- (ア) 歩行者動線と車両動線の錯綜に留意し、安全な動線を計画してください。
- (イ) 現状の道路渋滞等を考慮し、開発による交通渋滞を発生させない適切な交通対

策を計画してください。

- (ウ) 施設に応じた自動車・自転車の収容台数の確保を行い、適切な配置となるよう計画を行ってください。

### ③ 地域・まちづくりへの貢献

地域・まちづくりへの貢献については、以下の点に配慮したものとしてください。

- (ア) 地域コミュニティや地域経済団体が取り組むまちづくり活動への積極的な参加、協力を努めてください。
- (イ) 廃棄物の減量化及びリサイクル活動の推進に努めてください。
- (ウ) 防災及び防犯・非行防止対策に努めてください。

### ④ 事業計画及び施設の維持管理運営

事業計画及び施設の維持管理運営については、以下の点に配慮したものとしてください。

- (ア) 速やかな効果の発現が可能な事業計画（施工計画、スケジュール等）としてください。
- (イ) 建設後の明確な維持管理責任の所在、持続的かつ適正な管理運営計画としてください。また、提案した事業内容が長期に継続されるようリスク管理には十分務めてください。
- (ウ) 十分な事業実施体制及び維持管理体制としてください。

## (6) その他留意事項

### ① 埋蔵文化財について

- (ア) 当該地の一部は周知の埋蔵文化財包蔵地「烏丸崎遺跡」内に含まれているため、文化財保護法に基づき、事前の届出および事業内容に応じて埋蔵文化財調査が必要です。

なお、都市計画法第34条の2の規定に基づく開発許可の特例を適用し、公社で開発手続きを行う場合は、当該埋蔵文化財に関する事前の届出および埋蔵文化財調査の手続きについても公社で行います。

- (イ) 埋蔵文化財調査に関する費用は、事業者の負担となります。

### ② 工事車両について

工事車両のうち車両制限令による特殊車両が通行する経路については、道路管理者と協議してください。

### ③ 工事公害、電波障害、風害等の対策について

事業者が行う施設等の建設に際して生じる騒音、振動、ほこり等の工事公害及び施設を建設することに起因する電波障害、風害、日影等の周辺への影響については、事業者の責任において対処してください。

**④ 土地利用について**

土地の買受後、公社が公募対象地の土地利用及び事業内容等に関して、調査又は報告を求めたときは協力してください。

**⑤ 歩道について**

出入り口を設ける際や敷地接続部分については、関係機関と協議が必要です。なお、出入り口設置に関して、交通管理者及び道路管理者と協議を行ってください。施工に関する費用については事業者の負担となります。

**⑥ バス停について**

公募対象地周辺に近江鉄道バスの停留所が存在するため、その運行に支障がないよう配慮してください。

**⑦ 烏丸半島中央部以外の土地利用について**

当該地の活用にあたり、烏丸半島における当該地以外の土地を活用する場合は活用方法を別途公社と協議してください。

**⑧ 公共的なイベント等への協力について**

烏丸半島内では、毎年、野外音楽イベントである「イナズマロックフェス」などの各種イベントを開催しているため、関係機関が公共的なイベント等を開催する際には、当該地を一時的な駐車場として使用させていただくなど、積極的なご協力をお願いいたします。

**⑨ 開発等手続に関すること**

当該地につきましては、事業者決定後、草津市が地区計画の策定および建築制限条例の制定を行います。

また、活用にあたりましては、都市計画法、建築基準法およびその他関係法令、要綱等に基づく開発等の手続を行う必要がありますが、実際の手続きにおいては、下記のいずれの手続きをとるか、公社と協議の上進めることとします。

(ア)都市計画法第29条の規定に基づく開発許可申請の手続きを事業者で行い、開発許可内容に基づく開発工事も事業者で行う。

(イ)都市計画法第34条の2の規定に基づく開発許可の特例を適用し、公社で手続きを行い、協議成立内容に基づく開発工事も公社で行う。

ただし、手続きや開発工事にかかる費用は全て事業者の負担とする。

(※(ア)と比較して、手続きにかかる期間が短縮される可能性があります。)

**⑩ インフラ整備に関すること**

提案事業内容により、インフラ設備の新設等を行う場合の費用は事業者の負担になります。

#### ⑪ 烏丸半島管理協議会に関すること

烏丸半島は烏丸半島管理協議会において、共用施設等の維持管理業務を行い、烏丸半島の良好な環境を維持しており、選定事業者も当該地の活用にあたり、烏丸半島管理協議会に参加する必要があります。なお、実施される事業内容等により、下水道中継ポンプ場維持管理費、道路の修景維持等の経費について、利用割合等に応じて負担いただきます。

また、自家用電気工作物や公衆トイレ等の烏丸半島における当該地以外の土地にある他の施設についても、利用される場合は、別途負担いただく可能性があります。

併せて、当該地の活用により、下記に記載の下水道中継ポンプの能力を超える場合、ポンプ場の新設等は事業者の負担になります。

※下記「参考2」「参考3」については、参考値であり、污水計画については、別途市給排水課と協議してください。

※上記の経費の負担については、土地の売買契約を締結し、所有権が事業者に移転した時点以降に発生するものとします。

#### 【参考1 令和元年度予算額】

|     | 下水道ポンプ場維持管理費                                   | 道路の修景維持等の経費                                    |
|-----|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 予算額 | 14,422,000円/年<br>※烏丸半島のポンプ使用者の汚水量で案分して負担しています。 | 8,006,042円/年<br>※烏丸半島の土地利用者の利用面積等で案分して負担しています。 |

#### 【参考2 下水道中継ポンプ能力】

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
|         | ポンプ能力（1基あたり）※稼働は2基の交互運転)                     |
| ポンプ口径   | φ150mm                                       |
| ポンプ揚水能力 | 51m <sup>3</sup> /h ⇒ 1,224m <sup>3</sup> /日 |

#### 【参考3 下水道中継ポンプ稼働状況】

|      |                                                  |
|------|--------------------------------------------------|
|      | 令和元年7月の稼働状況                                      |
| 送水量  | 8m <sup>3</sup> /h ⇒ 193.2m <sup>3</sup> /日      |
| 稼働時間 | No.1ポンプ 29.1h/月<br>No.2ポンプ 29.6h/月<br>合計 58.7h/月 |

## **(7) 公募対象地の活用にあたり、遵守すべき関係法令等**

建築基準法等の関係法令に定める事項のほか、上位計画等の指針に定める事項を遵守してください。

### **【関係法令】**

- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 消防法
- ・ 草津市情報公開条例
- ・ 草津市屋外広告物条例
- ・ 草津市開発行為の手続き及び基準等に関する条例
- ・ 草津市景観条例
- ・ 草津市下水道条例
- ・ 滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例
- ・ 草津市特定開発行為等に関する指導要綱
- ・ その他、本事業実施に必要とされる法令等

### **【関連計画】**

- ・ 草津市総合計画
- ・ 草津市都市計画マスタープラン
- ・ 草津市景観計画
- ・ 草津市環境基本計画
- ・ 草津市地域防災計画
- ・ 草津市バリアフリー基本構想
- ・ 草津市就労支援計画
- ・ その他、本事業実施に必要とされる関連計画等

## **7. 審査**

### **(1) 烏丸半島中央部観光施設事業用地土地利用事業者選定委員会の設置**

資格審査及び事業提案審査に際しては、学識経験者及び本市職員等で構成する選定委員会（烏丸半島中央部観光施設事業用地土地利用事業者選定委員会）を設置し、提出された書類の審査を行います。選定委員会の会議は非公開としますが、選定委員、審査の結果及び講評については、優先交渉権者及び次点交渉権者決定後、公表します。

### **(2) 審査方法**

別添「烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業実施事業者決定基準」を参照ください。

## **8. その他**

本募集要項において定めのない事項、明確でない事項等については、提案合格者の決定後、別途協議します。

## **9. 事前説明会等の参加申込および質疑書に関する様式**

事前説明会等の参加申込および質疑書に関しては、次ページ以降にある所定の様式によります。

(様式1)

## 説明会参加申込書

烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業実施事業者募集要項に関する説明会への参加を以下のとおり申し込みます。

令和 年 月 日

|                                   |                                     |  |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--|
| 法人名<br>代表者名<br>法人所在地              | ※法人のグループで参加する場合は、全て構成法人について記載して下さい。 |  |
| 担当者                               | 部署・役職                               |  |
|                                   | フリガナ<br>氏名                          |  |
|                                   | E-mail                              |  |
|                                   | 電話番号                                |  |
|                                   | Fax                                 |  |
| 参加予定者<br>(3名まで)                   | 部署・氏名                               |  |
|                                   |                                     |  |
|                                   |                                     |  |
|                                   |                                     |  |
| 現地説明会<br>(どちらかに<br>○を付けて<br>ください) | 参 加                      不 参 加      |  |

※ この申込書は、令和元年11月12日(火)午後5時までに電子メール  
(宛先 [kosha@city.kusatsu.lg.jp](mailto:kosha@city.kusatsu.lg.jp)) にて提出してください。

※ 電子メールに添付して送付される際に、メールの標題を「烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業実施事業者募集説明会参加申込(●●)」とし、メール送付後、必ず電話連絡により送付確認をしてください。(●●：会社等申込団体の名称)

(様式2)

## 質 疑 書

烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業実施事業者募集要項等に関して、以下のとおり質問します。

令和 年 月 日

|                         |                                     |      |
|-------------------------|-------------------------------------|------|
| 法人名<br>代表者名<br>法人所在地    | ※法人のグループで参加する場合は、全て構成法人について記載して下さい。 |      |
| 担当者                     | 部署・役職                               |      |
|                         | フリガナ<br>氏名                          |      |
|                         | E-mail                              |      |
|                         | 電話番号                                |      |
|                         | Fax                                 |      |
| 質問項目<br>(記載ページも記入ください。) |                                     | 質問内容 |
| 1                       |                                     |      |
| 2                       |                                     |      |
| 3                       |                                     |      |

- ※ この申込書は、令和元年11月29日(金)午後5時までに電子メール  
(宛先 [kosha@city.kusatsu.lg.jp](mailto:kosha@city.kusatsu.lg.jp)) にて提出してください。
- ※ 項目が不足する場合は、適宜追加してください。
- ※ 電子メールに添付して送付される際に、メールの标题を「烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業実施事業者募集について(●●)」とし、メール送付後、必ず電話連絡により送付確認をしてください。(●●：会社等申込団体の名称)



1:2,000

0 15 30 60 90 120

草津市遺跡地図①(北西部)

