

【近畿ブロック】

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	草津市土地開発公社
②事業名	烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業
③本事業の現在の検討ステージ	以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。 1.事業発案 <u>2.事業化検討</u> 3.事業者選定 4.その他（ ）
④サウンディングの目的	<p>○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 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ている。</p> <p>○草津市烏丸半島は、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おり、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る。</p> <p>○上記の観点から、令和元年 10 月 31 日から令和 2 年 3 月 26 日までを公募期間として募集した（以下「令和元年度公募」という。）ものの、令和 2 年 7 月 31 日に開催した選定委員会において、優先交渉権者を選定するに至らなかった。このことから、公募条件や昨今のコロナ禍における社会経済状況を踏まえ、民間事業者のアイデアや参入意欲を把握するためにサウンディングを実施するもの。</p>
⑤民間事業者に対する質問事項	<p>○市内外からの観光客の宿泊などを伴う複合型観光集客施設の誘致を想定しているが、民間事業者から見て魅力がある土地だと考えるか否か、また、魅力がないと考えるのであればその理由となる課題やどのような条件であれば（琵琶湖に面した土地も含めた公募にするなど）魅力的な土地だと考えるかなど、意見をいただきたい。</p> <p>※参考（R1年度の近隣施設等の観光入込客数）</p>

	滋賀県立琵琶湖博物館 約 50 万人 草津市立水生植物公園みずの森 約 5 万人 道の駅草津 約 20 万人 イナズマロックフェス 約 10 万人 ○複合型観光集客施設を新設いただくにあたり、新型コロナウイルス感染症などの社会経済状況を見据えた際に、公募の適切な時機について意見をいただきたい。
④対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	1.設計 2.建設 <input checked="" type="checkbox"/> 3.不動産 <input checked="" type="checkbox"/> 4.金融機関 5.維持管理 <input checked="" type="checkbox"/> 6.コンサル 7.運営（ ） 8.その他（ ）
2. 事業概要 （1）基本情報	
①事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	<input checked="" type="checkbox"/> 1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営 5.その他（ ）
②想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可）	1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 <input checked="" type="checkbox"/> 4.公的不動産の利活用 5.包括的民間委託 6.指定管理者制度 7.コンセッション 8.その他（ ）
③事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	対象地（当公社所有地）について、一括して土地を購入いただき、関連計画に則った活用をいただける事業者を一般公募する。 ※土地売却額については、土地取得額に当該地の草刈業務費等を加算して算出（約 5 億 5 千万円） ※令和元年度公募における条件は「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要項」のとおり
④現状及び課題	・現況は更地であり維持管理のために草刈業務を行っている。
⑤前提条件 ※事業化にあたって事業者を考慮してほしい事項等を簡潔にご記入ください	・募集内容は複合型観光集客施設であり、工場や小売店舗は対象外となる。 ・一括して土地を購入できる事業者が対象となる。 ・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、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をお願いしたい。また、イナズマロックフェスなどのイベント等の際には駐車場について御協力をお願いしたい。
⑥事業スケジュール（予定）	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いただきたい。
（2）対象地	
①所在地（交通情報含む）	滋賀県草津市下物町字烏丸 1091-163

	<p>JR 東海道本線草津駅より近江鉄道バスで約 25 分 ※近江鉄道バス「琵琶湖博物館」停留所、「水生植物公園みずの森」停留所 隣接</p> <p>名神高速道路「栗東 IC」から約 25 分 名神高速道路「瀬田 IC」から約 30 分 新名神高速道路「草津田上 IC」から約 25 分</p>	
②敷地面積	公募：90,653 m ² 実測：90,653.84 m ²	
③土地利用上の制約	<p>用途地域：市街化調整区域 ※提案された事業内容に沿って地区計画策定予定。</p> <p>建蔽率・容積率：40%・200%</p> <p>その他規制：</p> <p>「草津守山湖岸風致地区」</p> <p>■建築物等の新築 建蔽率 40%以下、壁面後退 2m、緑化 30%以上</p> <p>■宅地の造成等 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） 「琵琶湖湖岸景観形成重点地区」（草津市景観計画） 高さ 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） 「敷地の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地」（烏丸崎遺跡）</p>	
④所有者	草津市土地開発公社	
⑤周辺施設等	<p>以下の施設が草津市道烏丸環状線を挟んで隣接</p> <p>西側：滋賀県立琵琶湖博物館 東側：草津市立水生植物公園みずの森 南側：烏丸記念公園</p>	
⑥対象地周辺の環境	<p>①近隣に大型商業施設が存在している 北へ自動車約 15 分 ピエリ守山 南へ自動車約 15 分 草津イオン</p> <p>②徒歩圏内に道の駅（草津グリーンプラザからすま）がある</p>	
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	<p>・烏丸半島内の芝生広場は野外音楽イベント「イナズマロックフェス（例年 9 月頃開催）」の開催地となっている。</p>	
（3）対象施設		
（3）-1. 建物	既存	整備後（予定）
①施設名称		
②施設の延床面積		
③建物の構成（構造、階数）		
④主な施設の内容、導入機能		
⑤運営状況		

(運営主体、事業手法等)		
⑥その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)		
(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等)	既存	整備後(予定)
①施設名称		
②規模、能力 等	<p>ガス：西側、北側、東側市道に埋設管あり(大阪ガス)</p> <p>上水道：西側、北側、東側市道にΦ200mm、南西側市道にΦ250mmの埋設管あり(草津市上下水道施設課)</p> <p>公共下水： 西側市道にΦ250mm、東側市道にΦ500mm、南西側市道にΦ600mmの埋設管あり(草津市上下水道施設課)</p> <p>土壌汚染：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</p>	
③運営状況 (運営主体、事業手法 等)		
④その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)		

■参加予定形式

本取組は、現地会場及びWeb会議(Zoom 予定)を併用した開催を予定しています。

相談自治体の参加予定形式	<input type="checkbox"/> 1 現地会場で参加する <input checked="" type="checkbox"/> 2 Web会議で参加する
--------------	--

※今後の状況の変化に応じて、相談自治体の参加予定形式については変更となる場合があります。

■添付資料

- 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
- 烏丸半島中央部 現況写真方向図
- 写真①～⑦
- 令和元年度公募の際の質疑回答
- 位置図