

草津川跡地（区間 6）民間事業者誘致事業

**公募設置等指針の検討に係るマーケットサウンディング調査
実施要領**

2025/05

草津市

- 草津川跡地は、平成14年に天井川であった旧草津川が廃川となり生まれた全長約7.0kmに及ぶ広大な空間です。
- 草津市では、当該空間をまちづくりの資源として活用しようと、平成23年5月に草津川跡地利用に関する「基本構想」を、平成24年度10月に「基本計画」を策定し、にぎわいというおいが創出される空間づくりを進めています。
- これまで、「基本計画」に基づき、平成29年4月には、メロン街道から浜街道間までの約1.2kmを「ai彩ひろば（区間2）」、JR琵琶湖線から市道大路16号付近の約0.8kmを「de愛ひろば（区間5）」として供用を開始しており、いずれの区間においても、テーマに則したにぎわいが形成されるとともに、多様なコミュニティが形成されています。
- 本事業は、「de愛ひろば（区間5）」と連担する旧東海道付近からJR東海道新幹線までの区間6において、草津市と栗東市が一体的に都市公園として整備することと合わせ、民間活力の導入により、にぎわい機能等の立地を図ることを目的とします。
- なお、本事業の実施にあたっては、単なる便益施設等の設置にとどまらず、民間事業者等のノウハウを活かし、草津市・栗東市の暮らしの質向上や周辺地域の価値向上に資する施設整備やサービスの提供を期待しています。
- 本調査においては、民間事業者からアイデアを募集するとともに、対話の機会を設けることで、当該事業における事業条件（公募設置等指針）を検討することを目的とします。

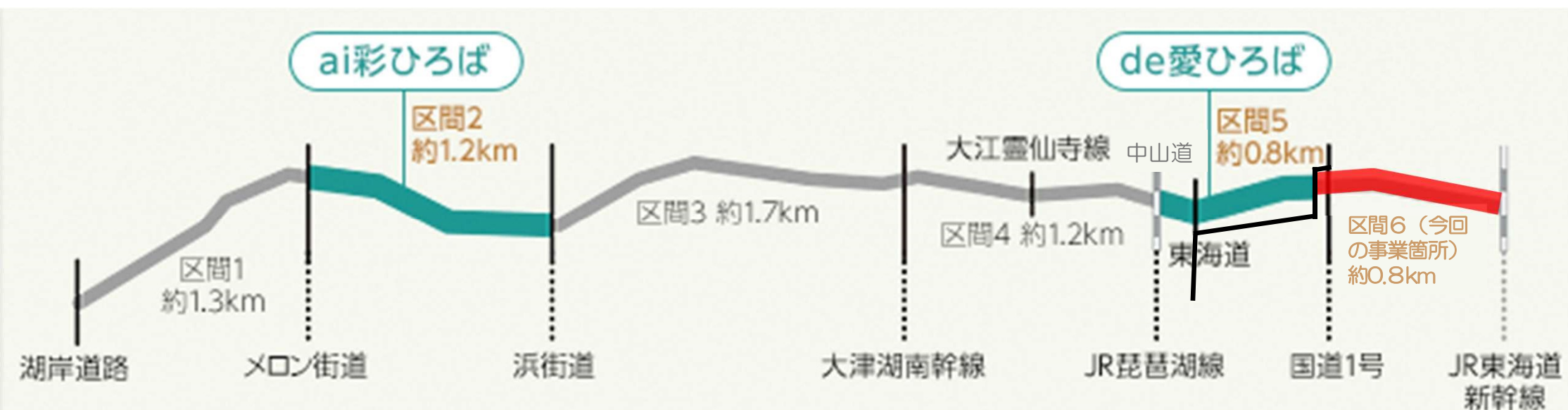
(1) 都市公園の位置

草津市位置図



(2)公園の諸元

名称	草津川跡地公園（区間6）
所在地	草津市東草津、大路、青地町の一部、及び栗東市小柿、岡の一部 ※「都市公園の位置」図 参照
開設予定面積	約38,200㎡（区間6公園面積）
公園種別	都市公園
防災上の位置付け	災害時には、一次避難地として活用するほか、広域防災の拠点として活用することが草津川跡地利用基本計画、及び草津市地域防災計画において位置付けられています。
区間6全体のコンセプト	川と街を融合する エントランスと流動の風景を創る ～（仮称）様々な世代（子育て若者）が時（高齢）をつなぎ、過去・現在・未来をまたぐ～



(3)ご提案をいただきたい敷地



(4)都市計画の指定状況

- ・ 近隣商業地域 
(指定容積率：200%、指定建蔽率：80%)
- ・ 準工業地域 
(指定容積率：200%、指定建蔽率：60%)
- ・ 第一種中高層住居専用地域 
(指定容積率：200%、指定建蔽率：60%)



(5)コンセプト等

区間6の整備方針：「様々な世代が時をつなぎ、過去・現在・未来をまたぐ」

公募対象区域

市が期待する機能

にぎわい交流機能
(立地を活かした
集客・拠点機能)

若者・子育て世代
の憩いの空間

公園利用者 (若者・子育て世代のニーズ)

店舗

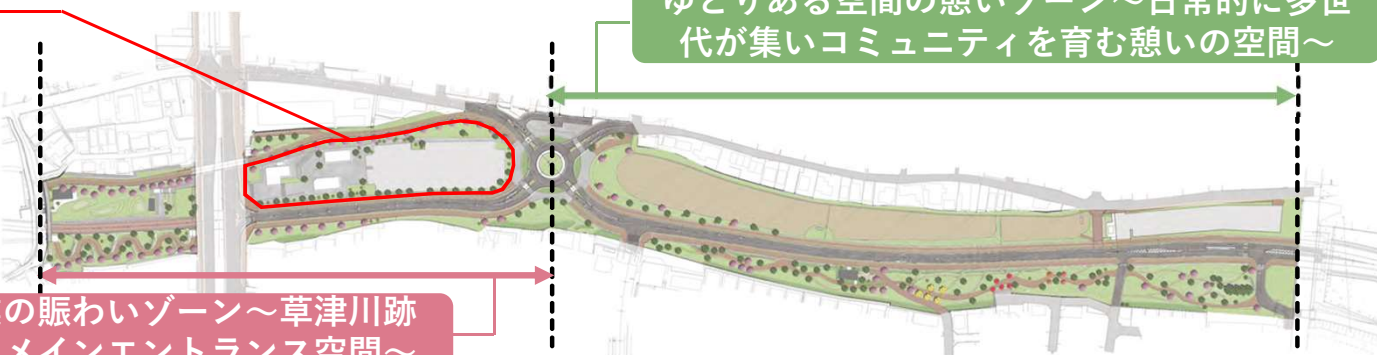
- ・ 食事ができる場所
- ・ テイクアウトカフェ

その他の施設

- ・ 運動施設
- ・ 子育て施設

人と商業の賑わいゾーン～草津川跡地公園のメインエントランス空間～

ゆとりある空間の憩いゾーン～日常的に多世代が集いコミュニティを育む憩いの空間～



(1) 事業手法

Park-PFI(公募設置管理制度) (都市公園法第5条の2) を活用し、公園施設を設置・管理していただきます。

「Park-PFI」とは

平成29年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。

都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」(略称：P-PFI)と呼称。



(2) 提案いただきたい事業内容

Park-PFI(公募設置管理制度)

(都市公園法第5条の2)

を活用し、以下の業務を実施していただきます。

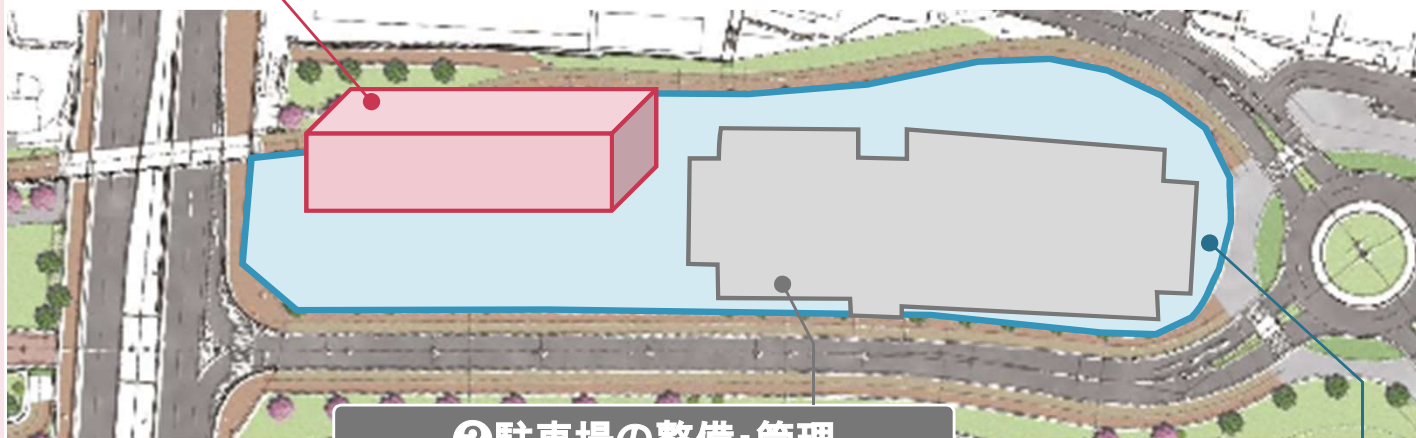
**①公募対象公園施設(収益施設)
の設置・管理****①施設の用途**

以下を予定していますが、貴社のノウハウを活かすことができる用途・サービスを自由にご提案ください。

- ア) 公園の魅力空間を活かした滞在が可能な飲食施設
- イ) 市民の子育てや健康づくりを応援し、周辺地域の暮らしの質の向上に寄与する施設
- ウ) 特産品の販売など草津市・栗東市の魅力発信や来街者の滞在促進に寄与する施設 など

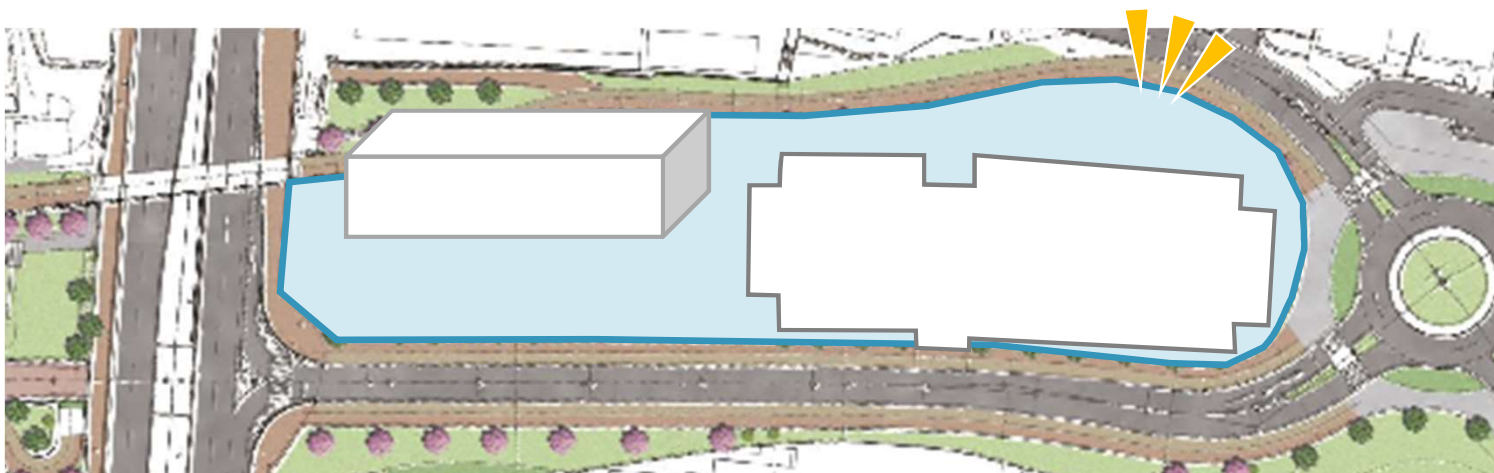
②施設規模

事業性確保の視点から望ましい規模をご提案ください。

**②駐車場の整備・管理****③特定公園施設の建設・管理**

(2) 提案いただきたい事業内容

② 特定公園施設の建設・管理



ア) 建設・譲渡いただきたい範囲

○「民間事業者誘致エリア」のうち、公募対象公園施設を除く公園施設（公衆便所、広場、園路等）を特定公園施設として整備いただくことが可能です。

※公募対象公園施設以外の公園施設については、草津市で標準設計（右図参照）を行なっていますが、当該施設の魅力向上に資する公園施設のデザインに係る提案を歓迎します。

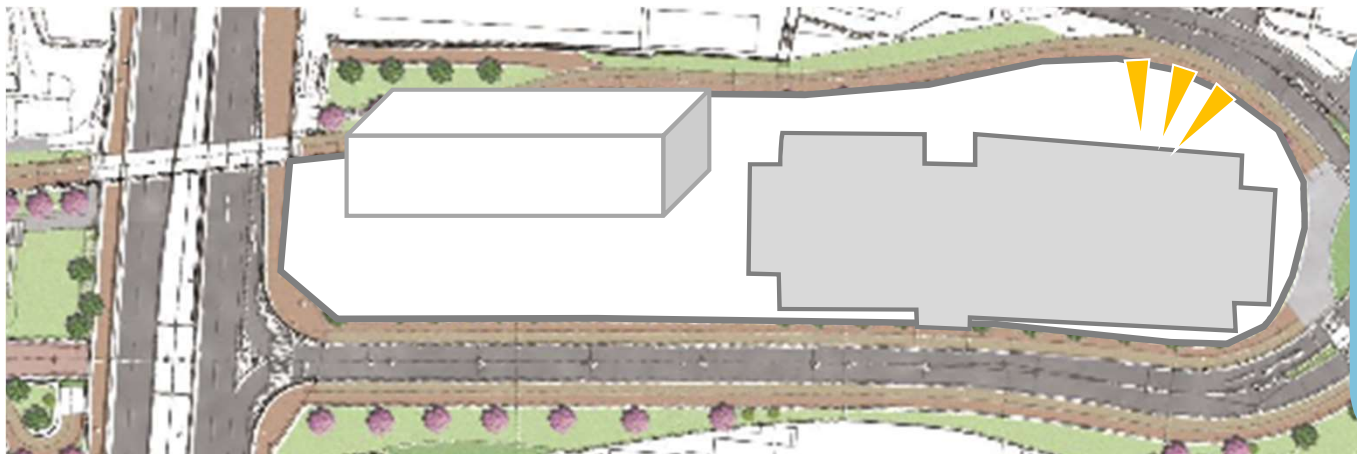
※なお、「民間事業者誘致エリア」を基本にご提案いただくことを想定していますが、事業者の負担に基づき「民間事業者誘致エリア」以外の区域の整備をご提案いただくことも可能です。



標準設計のイメージ

(2) 提案いただきたい事業内容

③ 駐車場の整備・管理



参考) 条例で定められる駐車場の利用料金

	一般利用者	障害者手帳等 所持者
入車後 1 時間以内	無料	無料
6:00～22:00	100円／30分	50円／30分
22:00～翌日 6:00	100円／60分	50円／60分

※最大料金1,200円/24時間

ア) ご提案いただきたい内容について

- 「民間事業者誘致エリア」の駐車場について、「公募対象公園施設」または「特定公園施設」として整備いただくことを想定しています。
- 「公募対象公園施設」、「特定公園施設」いずれの手法とすべきか、整備・管理負担や利用料金の分担等を含めたスキームを具体的にご提案ください。

イ) 整備台数について

- 120台以上の区画を設けてください。

参考) 整備・管理運営の考え方	整備	民間整備 負担	駐車場部分の 使用料	管理 運営	収益	利用料金
特定公園施設として整備	民間	一部	発生 しない	草津市 民間	草津市 民・市※	条例に従い設定
公募対象公園施設として整備	民間	全額	発生する	民間	民間	条例を鑑み、民間で設定

※収益を民間・市で案分する場合考え方・管理手法の整理が必要

(2)提案いただきたい事業内容

①公募対象公園施設(収益施設)の設置・管理

参考) 公募対象公園施設として設置可能な公園施設一覧

(出典：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」)

分類	園路広場	修景施設	休憩施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石 その他これらに類するもの	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他これらに類するもの これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)	植物園 温室 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 柵 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む) くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [係留施設] [発電施設] [延焼防止のための散水施設] ※[]内は省令で定めている施設

休憩施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。

(1) 調査のスケジュール

①実施要領の公表	令和7年5月7日（水）
②質問の受付期間	令和7年5月7日（水）～ 令和7年5月16日（金）
③質問に対する回答	令和7年5月23日（金）
④現地見学会の申込 期間	令和7年5月7日（水）～ 令和7年5月30日（金）
⑤対話参加・提案の 受付期間	令和7年5月7日（水）～ 令和7年6月27日（金）
⑥対話の実施	提案受付から概ね2週間以内
⑦実施結果の公表	令和7年8月中旬予定

(2) 質問について

- ・ 本実施要領に関する質問を次のとおり受け付けます。
- ・ これ以外の方法による質問の受付は行いません。

【受付期間】 令和7年5月7日（水）～
令和7年5月16日（金）

【提出方法】 様式1「質問書」に記入の上、次の提出先
メールアドレス宛に提出してください。

【提出先】 kusatsu-river@city.kusatsu.lg.jp
メールの件名は、「草津川跡地（区間6）
民間事業者誘致事業に関するサウンディング
グ調査質問書（貴社名）」としてください。

【回答方法】 受付期間終了後、概ね1週間以内を目安に
草津市ホームページで公表します。
※質問を行った法人名等は非公表とします。

(3)参加申込及び提案の受付

- ・マーケットサウンディングに参加いただける場合は、次のとおり参加申込を行ってください。

【受付期間】 令和7年5月7日（水）～
令和7年6月27日（金）

【提出方法】 様式2「参加申込書」に必要事項を記入の上、提案内容（様式3「サウンディング票」または任意様式）と一緒に次の提出先メールアドレス宛に提出してください。

【提出先】 kusatsugawa_area6@arpak.co.jp
メールの件名は、「草津川跡地（区間6）民間事業者誘致事業に関するサウンディング調査参加申込書（貴社名）」としてください。

(4)参加いただける事業者の要件

- ・参加事業者様は、以下の要件を満たしていることを条件とします。

- ① 当該事業について公募設置等計画を提出し、かつ実行する意向を有する法人又は法人のグループとします。
- ② 草津市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団又は同条第2号に規定する暴力団員と密接な関係を有する者については、本調査に参加することはできません。
- ③ 申込は1法人等・グループにつき1つとします。
- ④ 事業を行う上で主体的な役割を担う者が含まれていることを必須とします（自らが事業に関与しない提案や、事業主体が明確にされていない提案は受け付けません）。
- ⑤ 海外の法人等が参加する場合においても、対話の言語は日本語とします。

(5)ご提案いただく事項

- ・提案にあたっては、「2 事業条件」を踏まえ、次に示す事項について提案してください。
- ・できる限り具体的な提案資料を期待します。そのため、以下に加え、別紙として図面やイメージ図を添付することも歓迎します。

① 事業参加のモチベーション

② 事業内容

- ・事業コンセプト、及び全体の配置計画
- ・公募対象公園施設の内容（用途、規模、サービス内容、使用料等）
- ・特定公園施設の内容（整備内容、公民の整備負担の考え方、管理運営スキーム）
- ・駐車場の設置・管理運営の内容（整備内容、公民の整備負担の考え方、管理運営スキーム）
- ・その他利便増進施設等の提案（必須ではありません）
- ・収支計画の考え方（整備費等初期費用・売上・収益額等）

③ ②の実現にあたっての懸念事項、及び草津市に求める対応等

※提案書の様式は問いませんが、できる限り具体性のある提案・意見をご提示ください。

(6)対話の実施

- ・提案資料をもとに、対話方式によるヒアリングを実施します。
- ・必要に応じて追加ヒアリング等を実施することがありますためご協力をお願いします。

【期 間】 提案受付から概ね2週間以内

【実施方法】 対面での実施を原則としますが、オンラインによる実施を希望される場合は参加申込時にお申し出ください。

【日程調整】 参加申込後、開催日について概ね2週間以内を基本に、事務局と調整いただきます。

【実施場所】 対面で実施する場合、以下のうち、参加者及び事務局の都合の合う場所で調整させていただきます。

①草津川跡地公園にぎわい活動棟（滋賀県草津市大路2丁目4）

②地域計画建築研究所京都事務所（京都市下京区四条通柳馬場西入立売中之町99 四条SETビル2F）

③地域計画建築研究所大阪事務所（大阪府中央区今橋3-1-7 日本生命今橋ビル10F ）

【留意事項】

- ・対話は参加事業者のアイデア及びノウハウを保護するため、個別に非公開で実施します。
- ・対話の所要時間は60 分以内を目安とします。

(7)実施結果の公表

- ・マーケットサウンディングの実施結果については、概要をホームページで公表します。
- ・参加事業者の名称は公表しません。

(8)留意事項

① 意見、提案内容及びサウンディングの内容に係る知的財産の取り扱いについて

- ・意見及び提案書に係る著作権等は、参加事業者に帰属するものとします。また、対話の内容についても、これに準拠するものとして取り扱います。
- ・参加者から提出された資料等については、草津市情報公開条例（平成16年12月27日）の対象となり、同条例第7条各号に規定する事項を除き、開示される場合があります。開示、不開示の決定にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。
- ・提出書類は、返却いたしません。なお、草津市市政情報の管理に関する条例（平成24年12月27日）に基づき保存し、保存期間が満了後に廃棄します。

② 調査結果の使用について

- ・草津市は、本事業実施に係る意思決定を行うための庁内検討用の資料の作成にあたり、議事録等の内容を利用できるものとします。

③ 費用負担

- ・マーケットサウンディングへの参加に要する費用は、全て参加事業者の負担とします。

④ 参加事業者の取り扱い

- ・マーケットサウンディングへの参加実績は、関連する事業者公募等における評価の対象としません。

⑤ 辞退について

- ・マーケットサウンディング参加申込後、辞退される場合は、次のとおり辞退を行ってください。

【受付期間】 令和7年6月27日（金）

【提出方法】 様式4「辞退届」に必要事項を記入の上、次の提出先メールアドレス宛に提出してください。

【提出先】 kusatsugawa_area6@arpak.co.jp
メールの件名は、「草津川跡地（区間6）民間事業者誘致事業に関するサウンディング調査辞退届（貴社名）」としてください。

(1)草津川跡地整備事業全体に関すること

草津市建設部草津川跡地整備課整備管理係（担当：宇野、島田）

電話：077-561-6867

FAX：077-561-2487

所在地：〒525-8588 滋賀県草津市草津三丁目13番30号（草津市役所5階）

メール：kusatsu-river@city.kusatsu.lg.jp

(2)マーケットサウンディング全般に関すること

※本調査は、株式会社地域計画建築研究所に委託し、実施しています。

【事務局（委託先）】

株式会社地域計画建築研究所（担当：高瀬、中井、三木）

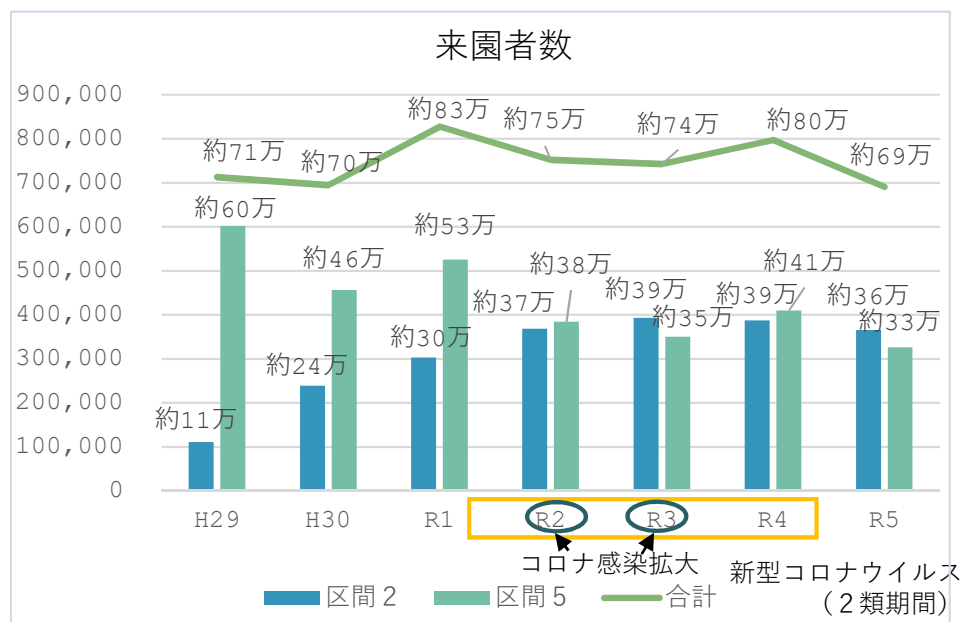
電話：(075)221-5132

FAX：(075)256-1764

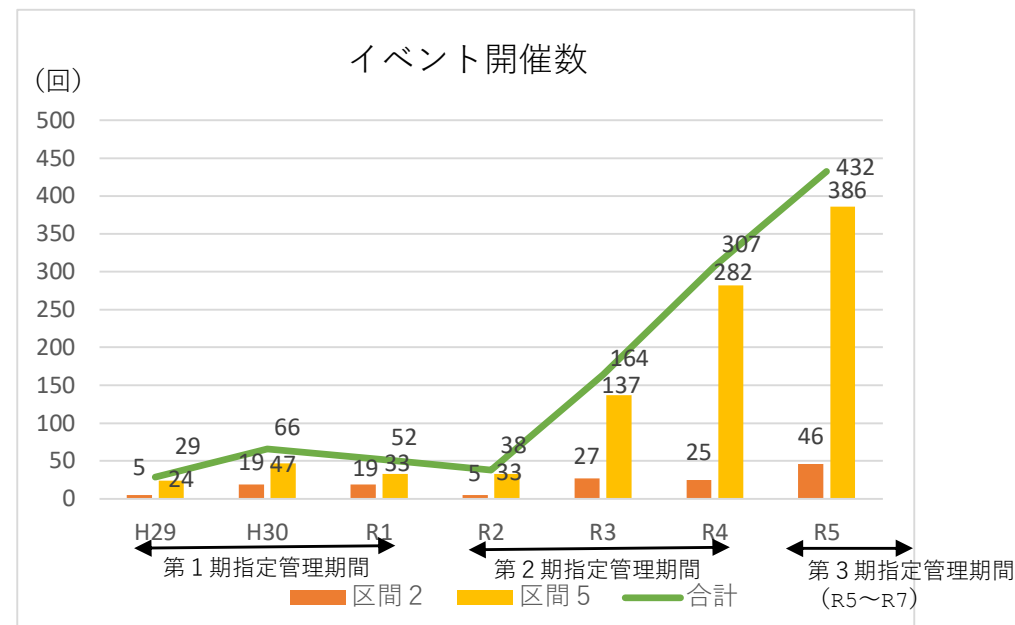
所在地：京都市下京区四条通柳馬場西入立売中之町99 四条SETビル2F

メール：kusatsugawa_area6@arpak.co.jp

公園利用状況に関するデータ

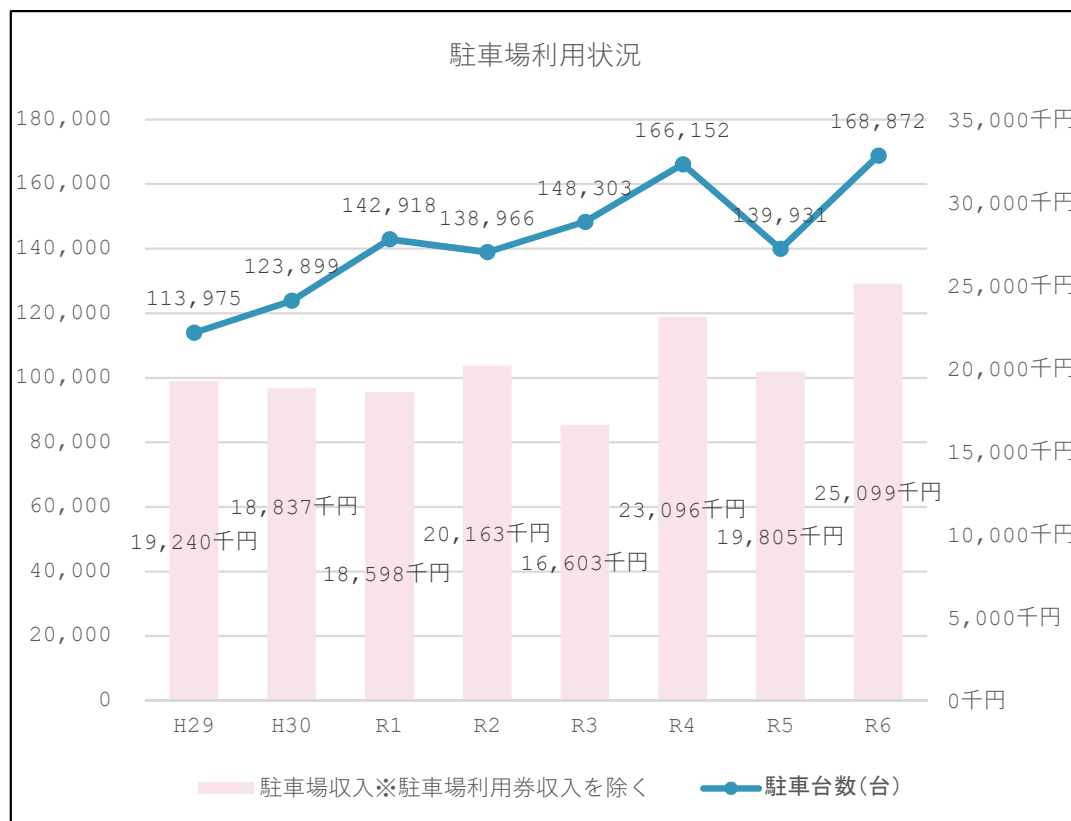


来園者数は、新型コロナウイルスの感染が拡大したR2, R3で外出規制のため、約9万人減少しましたが、毎年多くの方に利用していただいています。

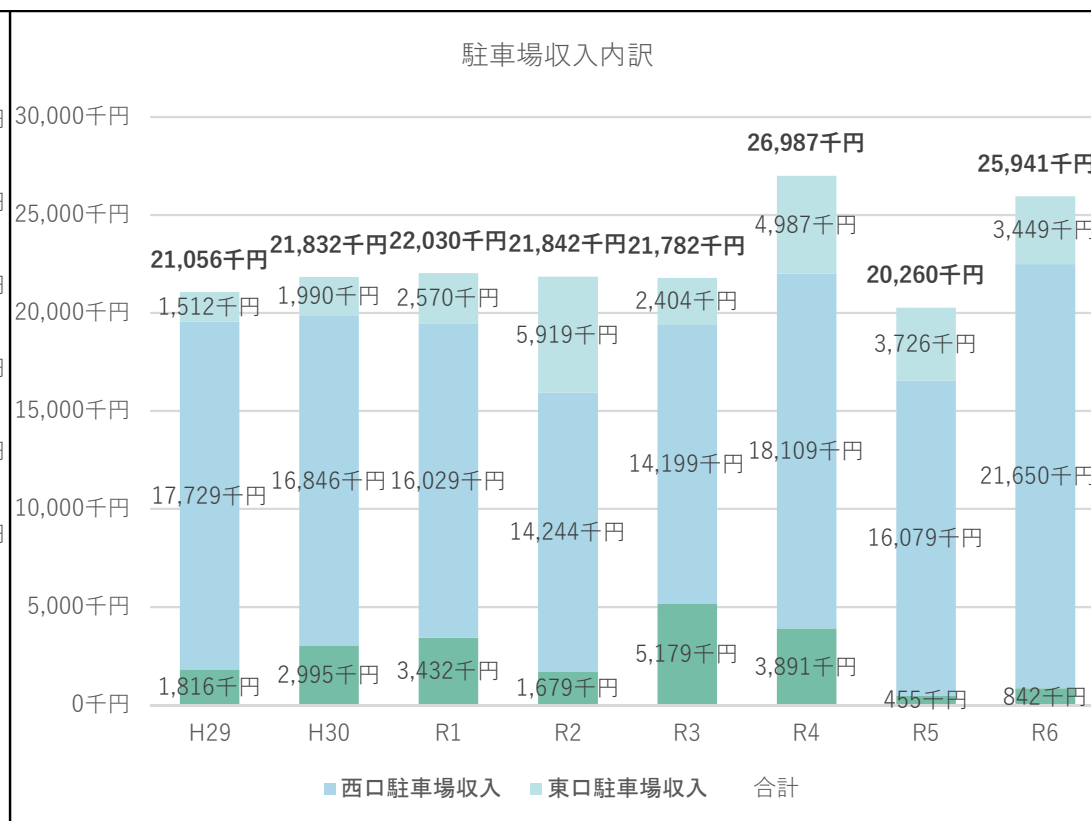


開園当初からR2まで指定管理者や市民活動等によるイベント数の広がりが小さかったが、コロナ禍が明けた頃から増加しています。

公園駐車場(区間5)利用状況に関するデータ



R2は新型コロナウイルス感染症、R5は工事による駐車場の一部閉鎖により利用数が減少したが、R3,R4,R6はコロナ前の水準にもどり、台数・収入ともに増加傾向にある。



駐車場収入は全体で毎年2,000万円以上となっており、西口駐車場収入が各年約1,500万円前後と過半を占める。周辺施設の駐車場利用券収入はR5,R6はR4以前に比べ減少。※R5は工事のため一部閉鎖