

【報1-2】

情報解禁日
令和5年8月1日

草津市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5年8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	
(1) 名称	3
(2) 公募対象地	3
(3) 公募対象地の活用にあたって	4
(4) 土地の売却、事業用定期借地権設定契約に対する価格（参考額）	4
(5) 募集および事業者の選定方法	4
(6) 受付窓口等	4
(7) 作成上の留意事項	
① 使用言語と単位	5
② 費用負担	5
(8) 提出書類の取扱い	
① 著作権	5
② 提出書類の取扱い	5
(9) 失格条件	5
3. 募集の手順と方法	
(1) 募集スケジュール	6
(2) 募集要項等公表	6
(3) 資格審査・事業提案に関する質問事項の受付	
① 質問事項の受付	6
② 提出方法	6
③ 質問事項の受付期間および受付時間	6
(4) 資格審査・事業提案に関する質問事項の回答	7
(5) 資格審査・事業提案審査申込受付	
① 申込方法	8
② 資格審査申込に必要な書類	8
③ 事業提案審査申込に必要な書類	9
④ 資格審査・事業提案審査申込の受付期間および受付時間	9
(6) 資格審査・事業提案審査	9
(7) 資格審査・事業提案審査の結果通知	10
4. 応募者の資格条件	10

5. 土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約に関する事項

(1) 土地の売買契約の場合

① 土地の売買契約の締結	12
② 所有権の移転および移転登記、本件土地の引渡し	12
③ 表示土地の貸付	12
④ 危険負担	12
⑤ 土地の利用開始	13
⑥ 水生植物公園みずの森の事業との連携	13
⑦ 公社の承諾を必要とする事項	13
⑧ 公社への通知を必要とする事項	14
⑨ 実地調査等	14
⑩ 報告義務	14
⑪ 所有権移転の禁止	15
⑫ 契約保証金	15
⑬ 公社の契約解除権等	15
⑭ 違約金	16
⑮ 遅延利息	16
⑯ 相殺	16
⑰ 契約不適合責任	16
⑱ 本件土地の回復	17
⑲ 買戻し権の登記およびその抹消	17
⑳ 公租公課の負担	17
㉑ 有益費等の請求権の放棄	17
㉒ 契約履行の調査等	17
㉓ 相隣関係等への配慮	18
㉔ 契約の費用	18

(2) 土地の事業用定期借地権設定契約の場合

① 土地の事業用定期借地権設定契約の締結	18
② 事業用定期借地権の公正証書および設定登記に要する費用	18
③ 危険負担	18
④ 土地の利用開始	19
⑤ 賃料の発生時期	19
⑥ 水生植物公園みずの森の事業との連携	19
⑦ 草津市の承諾を必要とする事項	19
⑧ 草津市への通知を必要とする事項	20
⑨ 実地調査等	20
⑩ 報告義務	21
⑪ 借地権移転の禁止	21
⑫ 契約保証金	21

⑬ 事業の継続が困難となった場合の措置	22
⑭ 草津市の契約解除権等	22
⑮ 原状回復、違約金の支払い	23
⑯ 遅延利息	23
⑰ 契約不適合責任	23
⑱ 本件土地の回復	23
⑲ 有益費等の請求権の放棄	24
⑳ 契約履行の調査等	24
㉑ 相隣関係等への配慮	24
㉒ 契約の費用	24
6. 本事業の基本方針等	
(1) 基本方針	24
(2) 期待する効果	24
(3) 想定される土地利用	25
(4) 開発において遵守すべき条件（禁止用途等）	25
(5) 開発において求める事項	
① 施設計画	25
② 交通計画	26
③ 地域・まちづくりへの貢献	26
④ 事業計画および施設の維持管理運営	26
(6) その他留意事項	
① 埋蔵文化財	26
② 工事車両	26
③ 工事公害、電波障害、風害等の対策について	27
④ 土地利用	27
⑤ 歩道	27
⑥ バス停	27
⑦ 烏丸半島中央部以外の土地利用について	27
⑧ 公共的なイベント等への協力について	27
⑨ 開発等手続に関する事	27
⑩ インフラ整備に関する事	27
⑪ 烏丸半島管理協議会に関する事	27
(7) 公募対象地の活用にあたり、遵守すべき関係法令等	29
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	29
(2) 審査方法	29
8. その他	30
様式1 質疑書	31

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」という。）は、草津市土地開発公社（以下「公社」という。）の烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集手続を示したものです。

烏丸半島は、草津市総合計画基本構想において、「琵琶湖などの恵まれた自然や水生植物公園みずの森などの施設が集積した地域特性を最大限に生かし、憩いや安らぎを提供するとともに、幅広い人々の交流を促進する北部の拠点（観光レクリエーション拠点）」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、「琵琶湖岸特有の恵まれた資源・景観を最大限に生かして、市民および草津市に來訪される方にぎわいと“健幸”に満ちた多様な余暇の活動を通じた交流を創出する核（交流創出核）」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未利用地約 9.0ha（以下「公募対象地」という。）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、草津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、草津市の最北、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、県道近江八幡大津線（さざなみ街道）もしくは湖岸道路と呼ばれる県道 559 号線が通っています。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（名神高速道路「栗東 IC」の場合）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。

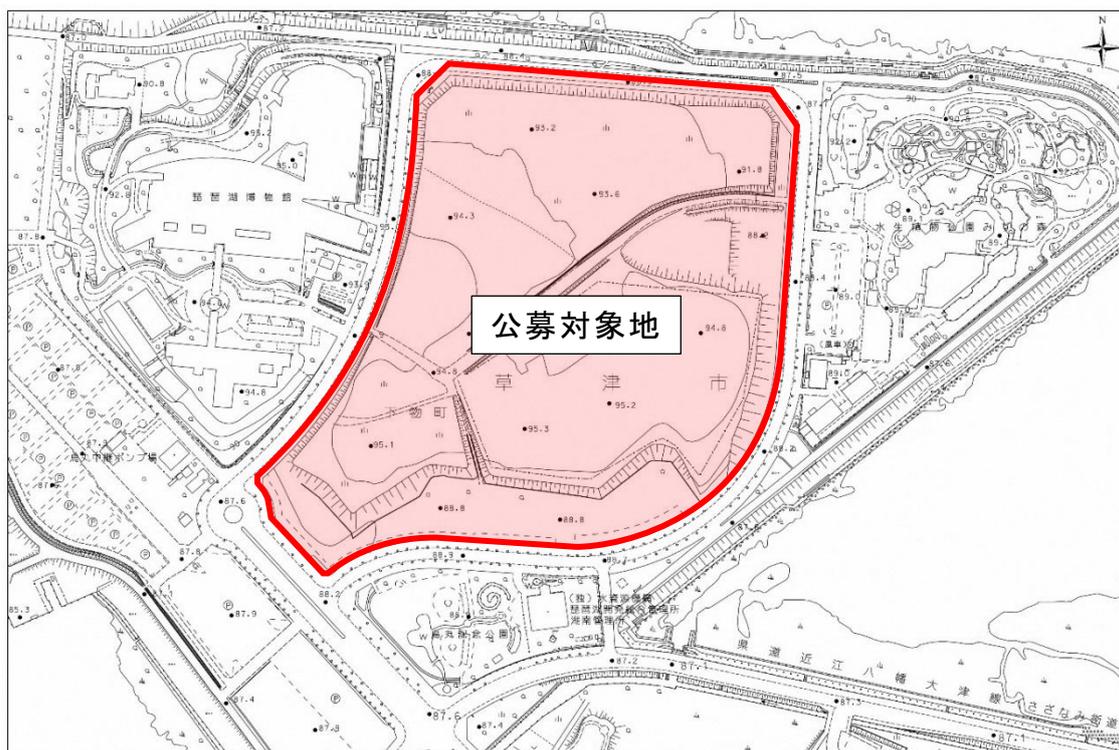
また、烏丸半島には琵琶湖の原風景といわれるヨシ原などの豊かな自然環境に加え、公募対象地の西側には「琵琶湖博物館」、東側には「水生植物公園みずの森」、南側には烏丸記念公園が立地しています。

こうした交通アクセスおよ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」停留所又は「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

草津市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 ² 、実測：90,653.84 m ²
③ 用途地域	市街化調整区域 ※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 建蔽率・容積率	40%・200%
⑤ その他規制	<p>「草津守山湖岸風致地区」 「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）</p> <p>■建築物等の新築 高さ制限 13m、色彩の景観基準あり、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を超えるのりを生じる切土・盛土不可</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> <p>※事業者となった後、高さ、緑化、5mを超えるのりを生ずる切土・盛土、屋外広告物に係る制限について、制限の緩和を希望する場合、公社又は市との協議において、提案された内容がより発展することが認められ、かつ、草津市景観審議会にてやむを得ないと認められ、緩和される場合があります。</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 南側、東側市道に埋設管あり</p> <p>■上水道 南側、東側市道に埋設管あり</p> <p>■公共下水道 西側、南側、東側市道に埋設管あり</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) 公募対象地の活用にあたって

応募者は、公募対象地の活用にあたり、下記のいずれかにより提案することができます。

- ・ 土地の売買契約を前提とする提案（公社からの売却）
- ・ 土地の事業用定期借地権設定契約を前提とする提案（草津市からの貸付）
（存続期間：20年以上30年以内で事業提案した期間）

(4) 土地の売却、事業用定期借地権設定契約に対する価格（参考額）

土地の売却額：金 563,041,000円

- ・ 上記の売却額については、土地取得額に公募対象地の草刈業務費等を加算して算出していますが、現在草刈業務中であるため、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。

土地の貸付額：22,521,000円／年

- ・ 土地の売却額に100分の4を乗じた価格であるため、契約締結時に多少の変更が生じる可能性があります。
- ・ 賃料の発生時期までの間の貸付額については、「募集要項 5.(2)⑤」に規定するとおりとします。
- ・ 毎年4月1日から翌年3月31日までの賃料につき、毎年4月30日までに指定する金融機関に納付することとします。ただし、納付期限が土曜日にあたる場合は、その翌々日を納付期限とし、納付期限が休日にあたる場合は、その翌日を納付期限とします。
- ・ 経済情勢の変動等により、賃料が著しく不相当であると認められるに至ったときは、賃料を改定することがあります。

(5) 募集および事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式により、事業者を公募します。応募者は、資格審査に必要な資料および事業提案書の提出（以下「提出書類」という。）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」という。）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たうえで、その他の応募者についての順位（失格を除く）を選定します。

なお、優先交渉権者で売却の場合は公社と売買契約を締結した後、定期借地の場合は草津市と事業用定期借地権設定契約を締結した後、事業者となります。

(6) 受付窓口等

- ・ 各種申込手続については、募集要項、様式集その他公募に係る資料（以下「募集

要項等」という。)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。

- ・ 審査結果等は、電子メールを用いる予定です。このため、資格審査申込書（様式 1-1 又は様式 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。
- ・ 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

メールアドレス : kosha@city.kusatsu.lg.jp

（7）作成上の留意事項

① 使用言語と単位

提出書類およ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。

（8）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、公社又は市が本事業の範囲において、公表又は展示するとき、その他必要と認めるときは、公社又は市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。

（9）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。

- ・ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ・ 提出書類に重大な不備不足があった場合
- ・ 募集要項に示した応募に関する条件に違反した場合
- ・ 選定委員会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
- ・ 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 5 年 8 月 1 日 (火) ~	募集要項等公表開始
令和 5 年 8 月 1 日 (火) ~ 8 月 31 日 (木)	資格審査・事業提案に関する質問事項の受付
令和 5 年 9 月 15 日 (金)	資格審査・事業提案に関する質問事項の回答
令和 5 年 12 月 11 日 (月) ~ 12 月 22 日 (金)	資格審査・事業提案審査 申込受付 「資格審査に必要な書類」 「事業提案審査に必要な書類」
令和 6 年 3 月 (予定)	資格審査・事業提案審査 (優先交渉権者および提案者の順位の選定) ※応募者からヒアリング、プレゼンテーション の実施
令和 6 年 3 月以降 (予定)	土地の売買契約締結 (売却の場合)
令和 6 年 7 月以降 (予定)	土地の事業用定期借地権設定契約締結 (定期借 地の場合)

(2) 募集要項等公表

募集要項等は、令和 5 年 8 月 1 日 (火) から、草津市のホームページ (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) 資格審査・事業提案に関する質問事項の受付

① 質問事項の受付

資格審査・事業提案に関する質問を受付けます。

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 P31 の質疑書 (様式 1) 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、メール送付後、必ず電話連絡により送付を確認してください。(●●:会社等申込団体の名称)

なお、不当に混乱を招く可能性があると思われる質問については、回答しない旨を回答書に記載する場合があります。

③ 質問事項の受付期間および受付時間

令和 5 年 8 月 1 日 (火) ~ 令和 5 年 8 月 31 日 (木) 午後 5 時まで

(4) 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、回答を草津市の下記のホームページにて公表します。回答の公表は、令和5年9月15日（金）を予定しています。

(草津市 HP 内 <https://www.city.kusatsu.shiga.jp/shisei/gyoseijoho/kousha/index.html>)

(5) 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 穴で綴じてください。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 又は様式 1-2) により提出 ^{※3}
b. 事業者別状況調書 ^{※2}	所定の事業者別状況調書 (様式 1-3) により提出
c. 経理状況調書 ^{※2}	所定の経理状況調書 (様式 1-4) により提出
d. 添付書類 ^{※2}	i 会社定款 ii 法人の登記簿謄本および代表者の印鑑証明書 (直近 1 ヶ月以内のもの) iii 会社概要書 (書式自由、パンフレット等も可) 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 ヶ年分) v 監査役 ^{※4} の監査報告書 ^{※4} 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) ^{※4} vii 直近 2 年間の法人税、法人市民税、消費税および 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お よ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 d を提出してください。

※3：本事業を実施するにあたり、本事業のみを目的とする新たな会社 (会社法 (平成 17 年法律第 86 号) に基づく株式会社、又は特定目的会社 (資産の流動化に関する法律 (平成 10 年法律第 105 号)) を設立して事業実施を行う場合は、資格審査の提出時点でその旨を記載してください。

※4：監査役を設置していない、又は会計監査人の監査報告書を作成していない 1 者、並びにグループ構成員については、法人税の確定申告書 (決算書を含む、2 年分) を提出してください。

なお、上記の書類以外にも、公社又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 事業提案審査申込に必要な書類

(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 又は様式 2-2 により提出
b. 共同企業体協定書※ ¹	副本 1 部※ ²	任意様式

※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】

募集要項等に示す「事業提案書」とは、下記に示す a～c に示す書類の総称とします。

名 称	提出部数	摘 要
a. 事業概要書	12 部	「様式集」事業提案書作成方法参照 A4 ファイル（左側 2 穴）に綴じてください。
b. 施設計画書	12 部	「様式集」事業提案書作成方法参照 A4 ファイル（左側 2 穴）に綴じてください。
c. 資金計画 ・ 事業経営計画書	12 部	「様式集」事業提案書作成方法参照 A4 ファイル（左側 2 穴）に綴じてください。

※ 事業概要書、施設計画書および資金計画・事業経営計画書を A4 ファイルにまとめて綴じ、12 部提出してください。

なお、上記の書類以外にも、公社又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。

④ 資格審査・事業提案審査申込の受付期間および受付時間

令和 5 年 12 月 11 日（月）～12 月 22 日（金）午後 5 時まで

(6) 資格審査・事業提案審査

募集要項に定める条件（「4. 応募者の資格条件」参照）に基づき資格審査を行います。

事業提案の審査は、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たうえで、その他の応募者についての順位（失格を除く）を選定します。

また、事業提案審査の過程で、応募者へのヒアリングおよびプレゼンテーションを実施します。ヒアリングおよびプレゼンテーションの実施に関する詳細は、後日、応募者（グループの場合は代表者）に通知します。その際、「募集要項 3.（5）③（イ）」

で求める事業提案書とは別に、選定委員会資料として、通知により指定する形式で 17 部を提出していただきます。

(7) 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、優先交渉権者および次点交渉権者等には、令和 6 年 3 月下旬以降（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、審査内容およ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。

4. 応募者の資格条件

応募者は、1 者（単独）又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で変更を認めます。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又は事業用定期借地権設定契約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

- ・ 事業の実施および土地の売買又は事業用定期借地権設定契約にあたり、事業実施に必要な資力、経験および実績を有すること。[A]
- ・ 公社に支払う土地の売却額の支払い見込又は草津市との事業用定期借地権設定契約に基づく貸付料の支払い等が確実であること。[B]
- ・ 公募対象地にてグループで事業を行う場合は、代表を務める応募者が [A] および [B] の条件を備えていること。なお、共同企業体協定書にて、違約金等の支払い負担割合が明記されている場合は、その限りではない。

(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

- ・ 募集要項等に基づき、共同して行う事業提案およ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。
- ・ グループの代表を務める応募者は、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すること。なお、複数の代表者は認めない。

(ア) 本募集における公社との連絡窓口

(イ) 事業者に決定した後の事務手続に係る公社又は市との窓口

(4) 事業の実施に必要な法令等の資格を有する者

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

- ・ 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
- ・ 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、草津市の指名保留又は指名停止措置を受けている者
- ・ 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。

- ・ 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。

- ・ 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
- ・ 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 号又は第 6 号のいずれかに該当する者
- ・ 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
- ・ 直近 2 年間の法人税、法人市民税、消費税および地方消費税、固定資産税を滞納している者
- ・ 募集要項の公表日から契約までの期間において、次の（ア）又は（イ）のいずれかに該当する者

(ア) 草津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

(イ) 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. 土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約に関する事項

(1) 土地の売買契約の場合

① 土地の売買契約の締結

公社と優先交渉権者が令和6年3月以降(予定)に土地の売買契約を締結し、「募集要項 5.(1)⑫」に規定する契約保証金を公社に支払うものとします。

事業者は、「募集要項 5.(1)③」の貸付期間が終了した日から30日以内に売買代金を一括して納入しなければなりません。

公社と優先交渉権者との土地の売買契約の手続が不調に終わった場合、公社は次点交渉権者等と土地の売買契約の手続に入ります。

② 所有権の移転および移転登記、本件土地の引渡し

所有権は売買代金の納入が完了したときに、公社から事業者へ移転するものとし、公社は所有権の移転後、遅滞なく所有権移転登記を嘱託するものとします。なお、事業者は所有権移転登記に必要な書類を公社へ提出するものとし、所有権移転登記に要する費用は、すべて事業者の負担とします。

本件土地は、上記の所有権移転登記完了後、公社および事業者立会いのうえ、現状有姿のまま事業者に引渡すものとします。

③ 表示土地の貸付

貸付期間は、「募集要項 5.(1)①」に規定する本件契約の締結日から、事業提案書に記載された建物および工作物(「募集要項 5.(1)⑦」の規定により公社の承諾を受けて建設される同項第5号の建物又は工作物を含む。以下これらを「本件建物」という。)のうち建築物が一部でも完成し、当該完成した部分について、事業者が建築基準法(昭和25年法律第201号)第7条第5項に規定する検査済証若しくは建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第4条の16第5項に規定する仮使用認定通知書の交付をはじめて受けた日又は建築基準法第6条第1項第4号に規定する建築物の使用を開始した日のいずれか早い日までの間とし、当該期間は本件契約の締結日から5年を経過する日までを限度とします。また、その間の貸付料は無償とします。

また、貸付期間中における公募対象地の維持管理(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。

事業者は、本件建物の建設工事の遅れにより上記の貸付期間を延長しようとするときは、貸付期間満了日の30日前までに、書面をもって延長期限日とその理由を明記して公社に申請し、その承諾を受けなければならないものとします。

④ 危険負担

本件契約の締結後、本件土地の引渡しの日までの間に、公社の責めに帰すことのできない事由により、本件土地に滅失、き損等の損害が生じたときは、当該損害は、事業者が負担するものとし、事業者は公社に対して、売買代金の減免、損害賠償又は契約の解除を申し入れることができないものとします。

⑤ 土地の利用開始

事業者は、本件契約時から起算して、2年を経過する日までに工事着手し、5年を経過する日までに事業提案書の内容に沿って土地利用を開始してください。ただし、合理的な理由がある場合には、優先交渉権者決定後、提案内容および契約締結に関する協議において、工事の着手時期およ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、応募時およ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、公社の承諾を得るものとします。また、天変地異その他事業者の責に帰さない不可抗力によって、建設完了期限までに本件建物の建設を完了できないときは、公社、事業者双方協議のうえ、本件建物の建設完了期限を変更することができるものとします。

加えて、事業者は上記の工事着手をしたときは、直ちにその旨を公社に通知しなければならないものとし、建物および工作物の建設に関し、第三者から苦情、異議の申立て、損害賠償請求等があったときは、事業者の責任においてこれを解決しなければならないものとし、

⑥ 水生植物公園みずの森の事業との連携

事業者は、隣接する水生植物公園みずの森と、共同イベントの実施や駐車場の相互利用など、積極的な連携に向けて、協議を行うこととします。

⑦ 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、売買契約の締結日から起算して、10年を経過するまでは、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。

- (ア) 第三者に対して本件土地の全部又は一部について所有権を移転し、又は地上権、賃借権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用および収益を目的とする権利を設定し、変更し、若しくは移転しようとするとき。
- (イ) 本件土地の全部又は一部について、事業提案書に記載した用途と異なる用途に供しようとするとき。
- (ウ) 本件土地に本件建物以外の建物又は工作物を建設しようとするとき。
- (エ) 本件建物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、本件土地の現状を変更しようとするとき。
- (オ) 本件建物について、事業提案書に記載した用途（ウ）の行為の承諾を受けた場合は、当該承諾に係る用途を含む。）と異なる用途に供しようとするとき。
- (カ) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条の2の規定に基づく都市計画の決定又は変更を提案しようとするとき。

また、（ア）に掲げる行為をしようとする場合は、事業者は、事業提案書に記載された内容（イ）から（カ）までの行為の承諾を受けた場合は、当該承諾に係る内容を含む。）を当該第三者に対して書面により承継させ、遵守させなければならないものとします。

⑧ 公社への通知を必要とする事項

事業者が公募対象地について、売買契約の締結日から起算して、10年を経過するまでは、事業者に次の各号に掲げる事由が生じたときは、事業者は、直ちにその旨を公社に通知しなければならないものとします。

- (ア) 主たる事務所の所在地、名称又は代表者を変更したとき。
- (イ) 解散若しくは合併があったとき又は営業を停止、廃止若しくは譲渡したとき。
- (ウ) 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。
- (エ) 民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- (オ) 特別清算開始の申立て（自己申立てを含む。）又は通告によるこれらの開始の命令があったとき。
- (カ) 企業担保権実行手続開始、破産又は会社更生手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- (キ) 支払停止の状態に陥り、又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (ク) 本件土地の全部又は一部が法令の規定により収用され、又は使用されたとき。
- (ケ) 本件土地が著しい損傷を受けたとき。
- (コ) 本件建物のそれぞれについて、建築基準法第7条第5項に規定する検査済証若しくは建築基準法施行規則第4条の16第5項に規定する仮使用認定通知書の交付を受けたとき又は建築基準法第6条第1項第4号に規定する建築物の使用を開始するとき。
- (サ) 事業提案書に基づく事業実施内容および状況に疑念が生じたとき。

⑨ 実地調査等

公社は、事業者に次の各号に掲げる事由が生じ、必要があると認めるときは、本件土地について実地調査を行い、事業者に対し所要の報告を求めることができるものとします。また、事業者が本件建物を建設するまでの間についても、本件土地について随時その使用状況を実地に調査できるものとします。なお、この場合において、事業者は異議なくこれに応じなければならないものとします。

- (ア) 公社に対して、「募集要項 5. (1) ③」の規定により本件土地の貸付期間の延長を申し入れたとき。
- (イ) 公社に対して、「募集要項 5. (1) ⑤」のなお書きの規定により本件建物の建設完了期限の変更を申し入れたとき。
- (ウ) 公社に対して、「募集要項 5. (1) ⑦ (ア) から (カ)」に掲げる行為の承諾を申し入れたとき。
- (エ) 「募集要項 5. (1) ⑧ (イ) から (サ)」に掲げる事由が生じたとき。
- (オ) 「募集要項 6. (4)」に規定する禁止用途等に関する疑念が生じたとき。

⑩ 報告義務

事業者は、本件土地に関して次のいずれかに該当するときは、その都度、速やかに公社にその状況を報告しなければならないものとします。

- (ア) 景観法（平成16年法律第110号）第16条に規定する行為の届出を行ったとき

および行為が承諾されたとき。

- (イ) 都市計画法第 29 条の規定による開発行為の許可に係る申請を行ったときおよび開発許可を受けたとき。
- (ウ) 都市計画法第 36 条第 1 項の規定による開発行為が完了する旨を届け出る予定日の概ね 1 ヶ月前および同条第 2 項の規定による開発許可の内容に適合している旨の検査済証の交付を受けたとき。
- (エ) 建築基準法第 7 条第 4 項に規定する検査（仮使用認定に係るものを含む。）が実施されるとき。
- (オ) 建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号に規定する建築物の使用を開始するとき。
- (カ) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 4 条に規定する立ち入り検査が実施されるとき。

⑪ 所有権移転の禁止

- (ア) 事業者は、「募集要項 5. (1) ②」の規定により本件土地の所有権が移転した日から 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。
- (イ) 事業者は上記期間内に公社又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。

⑫ 契約保証金

事業者は、売買契約締結時に、契約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。

事業者は、公社に支払うべき違約金その他の金銭債務があるときは、「募集要項 5. (1) ⑯」の規定により相殺するものとします。

⑬ 公社の契約解除権等

公社は、事業者の責めに帰す事由により地区計画又は建築制限条例が策定できず、事業提案書の実現が困難となった場合、又は、事業者が次の各号のいずれかに該当する場合は、催告によらず本契約を解除し、本件土地を買戻すことができるものとします。

- (ア) 草津市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係る資格審査申込書および事業提案審査申込書に虚偽の記載をする等の不正な行為により本件土地を取得したとき。
- (イ) 「募集要項 5. (1) ⑤」に規定する期限までに本件建物の建設を完了しないとき。（ただし、天変地異その他事業者の責に帰さない不可抗力によって、建設完了期限までに本件建物の建設を完了できない場合に、市、事業者双方協議のうえ、本件建物の建設完了期限を変更した場合はこの限りではない。）
- (ウ) 「募集要項 5. (1) ①」に規定する納付期限までに売買代金を納付しないと

き。

- (エ) 「募集要項 5.(1)⑦」の規定による公社の承諾を得ないで実施したとき。
- (オ) 「募集要項 5.(1)⑧(イ)から(キ)」までに掲げる事由が生じた場合において、特に必要があると公社が認めるとき。
- (カ) 草津市建設工事等の指名停止等に関する基準別表2第4号から第8号に該当すると判明したとき。
- (キ) 本件土地を草津市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際して提出した事業提案書において提案した事業の用に供した後、これを中止したとき。
- (ク) その他本件契約に違反したとき。

上記の規定により公社が本件契約を解除したときは、公社は、契約保証金又は売買代金として事業者から既に受領した額を事業者に戻し、事業者は直ちに、本件土地を引渡し時の状態に復して、公社の定めるところに従い公社に戻すものとし、公社への所有権移転登記を要する場合は、事業者はこれを承諾するものとします。この場合において、公社が事業者に戻す金額には利息をつけないものとします。また、本件土地の原状回復に要する費用は、事業者が負担するものとします。

なお、上記の本件土地を買戻すことのできる期間は、「募集要項 5.(1)②」の規定により本件土地の所有権が移転した日から10年とします。

⑭ 違約金

事業者は、「募集要項 5.(1)⑬」の規定により公社が本件契約を解除したときは、売買金額の10分の1に相当する額（この額に1,000円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額）を違約金として、公社の定めるところにより公社に支払うものとします。

なお、事業者は、「募集要項 5.(1)⑬」の規定により公社が本件契約を解除した場合において、公社の受けた損害の額が上記違約金の額を超えるときは、公社の請求により、その超える部分に相当する額を公社に支払うものとします。

⑮ 遅延利息

事業者は、本契約に基づく公社に対する金銭債務をそれぞれの期限までに履行しないときは、それぞれの期限の翌日から履行の日までの日数に応じ、本契約の締結日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率で計算した遅延利息【年（365日あたり）2.5パーセントで計算した遅延利息】を公社に支払わなければならないものとします。

⑯ 相殺

「募集要項 5.(1)⑬」の規定により公社が本件契約を解除したときは、公社は、本件契約に基づき事業者が公社に支払うべき違約金その他の金銭債務と公社が事業者を支払うべき金銭債務とを、その相当額につき相殺するものとします。

⑰ 契約不適合責任

事業者は、本件土地が本契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）

であるときは、本契約締結に係る工事着手の日から 1 年以内に書面をもって公社に通知した場合に限り、修補による追完又は代金の減額を申し出ることができるものとします。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではありません。

(ア) 本件土地の登記簿面積と実測との差異があったとき。

(イ) 本件土地の土壌の汚染状況が、土壌汚染対策法施行規則（平成 14 年環境省令第 29 号）第 31 条第 1 項の土壌溶出量基準に適合しないとき。

また、本件契約に係る工事着手の日から 1 年を過ぎた後は、事業者は公社に対して損害賠償の請求、修補による追完、代金の減額又は契約の解除を求めることができないものとしします。

⑱ 本件土地の回復

公社は、「募集要項 5. (1) ⑰」における事業者の申し出が妥当であると判断した場合は、修補による追完又は代金の減免について、公社、事業者双方協議のうえ、決定するものとしします。

なお、上記の協議に要した期間および公社が本件土地の回復のために要した期間は、「募集要項 5. (1) ⑤」に規定する期間に算入しないものとしします。

⑲ 買戻し権の登記およびその抹消

事業者は、公社が「募集要項 5. (1) ⑬」の規定に基づく買戻し特約を登記することに同意するものとしします。また、事業者は、上記の買戻し期間満了後、買戻し特約登記の抹消を文書により公社に請求することができるものとし、公社は当該請求があった場合に、買戻し特約登記の抹消の委任状を事業者に交付するものとしします。

なお、買戻し特約の登記に要する費用および手続は公社が、買戻し特約登記の抹消登記に要する費用および手続は事業者が、それぞれ負担するものとしします。

⑳ 公租公課の負担

所有権移転登記完了後における本件土地の公租公課、その他一切の賦課金は事業者が負担するものとしします。

㉑ 有益費等の請求権の放棄

事業者は、「募集要項 5. (1) ⑬」の規定により本件契約が解除された場合において、本件土地に投じた改良費等の有益費およびその他の費用があっても、これを公社に請求することができないものとしします。

㉒ 契約履行の調査等

事業者は、公社が本件土地の使用若しくは使用計画に関して調査をするときは、これに協力するものとし、本件土地の使用若しくは使用計画に関して報告を求め、又は必要な資料の提出を求めたときは、これに応ずるものとしします。

また、事業者は、建築物、工作物および造成計画について、景観法第 16 条に規定する行為の届出を提出する前、行為が承諾されたとき、建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認の申請書を提出する前、および同項に規定する確認済証および同法第 7 条第 5 項に規定する検査済証の交付を受けた後、並びに消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 4 条に規定する立ち入り検査が実施されるときは、草津市に対し、速やかにその写

しとその他関係図書、協議記録を提出するものとします。

㉓ 相隣関係等への配慮

事業者は、本件土地の使用にあたっては、十分な注意をもって管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならないものとします。

㉔ 契約の費用

本件契約の締結に要する費用は、すべて事業者の負担とします。

(2) 土地の事業用定期借地権設定契約の場合

① 土地の事業用定期借地権設定契約の締結

市と優先交渉権者との間で、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項又は第2項に基づく事業用定期借地権を設定するものとし、事業用定期借地権設定に関する契約を締結します。

- ・ 存続期間は20年以上30年以内で事業提案した期間とします。
- ・ 本件借地権の存続期間の開始は、令和6年7月以降（予定）とします。
- ・ 本件借地権には、借地借家法第3条から第8条まで、第13条、第18条と民法第619条第1項の規定は適用されないものとします。
- ・ 本件借地権の存続期間には、事業者が本件土地を原状回復し、草津市に返還する期間を含むものとします。
- ・ 本件借地権は、契約の更新はなく、本件借地権の存続期間内に本件建物の滅失（取り壊しを含む。）があった場合に、事業者が本件借地権の残存期間を超えて存続すべき建物および工作物を建設したときといえども、本件借地権の存続期間は延長されません。

② 事業用定期借地権の公正証書および設定登記に要する費用

事業者は「募集要項 5.（2）①」の規定により、本件借地権が発生した後、本件借地権の設定登記を請求するものとし、草津市はこの請求により遅滞なく本件借地権の設定登記を嘱託するものとします。その際、事業者は、本件借地権の設定登記に必要な書類を草津市に提出するものとします。

なお、本件借地権設定に関する公正証書および設定登記に要する費用は、すべて事業者の負担とします。

③ 危険負担

本契約の締結後、「募集要項 5.（2）①」に規定する本件借地権の存続期間の終了日までの間に、草津市の責めに帰すことのできない事由により、本件土地に滅失、き損等の損害が生じたときは、当該損害は、事業者が負担するものとし、事業者は草津市に対して、本件土地内にて事業者が行った地形の変更並びに事業者が設置した建物および工作物等の損害賠償を申し入れることができないものとします。ただし、当該事案を要因とする存続期間の変更については、草津市、事業者双方協議のうえ、行うことができるものとします。この場合における賃料の増減については、借地借家法第11条の規定に基づくものとします。

④ 土地の利用開始

事業者は、借地締結契約時から起算して、2年を経過する日までに工事着手し、5年を経過する日までに事業提案書の内容に沿って土地利用を開始してください。ただし、合理的な理由がある場合には、優先交渉権者決定後、提案内容および契約締結に関する協議において、工事の着手時期およ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、応募時および土地の定期借地契約締結時に、事業者が草津市に対して提案を行い、草津市の承諾を得るものとします。また、天変地異その他事業者の責に帰さない不可抗力によって、建設完了期限までに本件建物の建設を完了できないときは、草津市、事業者双方協議のうえ、本件建物の建設完了期限を変更することができるものとします。

加えて、事業者は上記の工事着手をしたときは、直ちにその旨を草津市に通知しなければならないものとし、建物および工作物の建設に関し、第三者から苦情、異議の申立て、損害賠償請求等があったときは、事業者の責任においてこれを解決しなければならないものとします。

⑤ 賃料の発生時期

賃料は、本件建物のうち建築物が一部でも完成し、当該完成した部分について、事業者が建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条第5項に規定する検査済証若しくは建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第4条の16第5項に規定する仮使用認定通知書の交付をはじめて受けた日、建築基準法第6条第1項第4号に規定する建築物の使用を開始した日又は本契約の締結日から5年を経過する日のうち、いずれか早い日の翌日から発生し、1年に満たない期間については、1年を365日とする日割りにて計算するものとします。この場合、1円未満の端数は、切り捨てるものとします。

⑥ 水生植物公園みずの森の事業との連携

事業者は、隣接する水生植物公園みずの森と、共同イベントの実施や駐車場の相互利用など、積極的な連携に向けて、協議を行うこととします。

⑦ 草津市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、草津市の承諾を得ることとします。

(ア) 第三者に対して本件借地権を移転しようとするとき。

(イ) 第三者に対して本件建物の全部又は一部を譲渡し、又は賃借するときその他事実上これらと同様の結果を生ずる行為をするとき。

(ウ) 本件土地の全部又は一部について、賃借権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用および収益を目的とする権利を設定し、変更し、若しくは移転しようとするとき。

(エ) 本件土地の全部又は一部について、事業提案書に記載した用途と異なる用途に

供しようとするとき。

- (オ) 本件土地に本件建物以外の建物又は工作物を建設しようとするとき。
- (カ) 本件建物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、本件土地の現状を変更しようとするとき。
- (キ) 本件建物について、事業提案書に記載した用途（(オ)の行為の承諾を受けた場合は、当該承諾に係る用途を含む。）と異なる用途に供しようとするとき。
- (ク) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条の規定に基づく都市計画の決定又は変更を提案しようとするとき。

また、上記（ア）から（ウ）に掲げる行為をしようとする場合は、事業者は、事業提案書に記載された内容（上記（エ）から（ク）までの行為の承諾を受けた場合は、当該承諾に係る内容を含む。）を当該第三者に対して書面により承継させ、遵守させなければならないものとします。

⑧ 草津市への通知を必要とする事項

契約締結後、「募集要項 5.（2）①」に定める本件借地権の存続期間の終了日までの間に、事業者は次の各号に掲げる事由が生じたときは、事業者は、直ちにその旨を草津市に通知しなければならないものとします。

- (ア) 主たる事務所の所在地、名称又は代表者を変更したとき。
- (イ) 解散若しくは合併があったとき又は営業を停止、廃止若しくは譲渡したとき。
- (ウ) 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。
- (エ) 民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- (オ) 特別清算開始の申立て（自己申立てを含む。）又は通告によるこれらの開始の命令があったとき。
- (カ) 企業担保権実行手続開始、破産又は会社更生手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- (キ) 支払停止の状態に陥り、又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (ク) 本件土地の全部又は一部が法令の規定により収用され、又は使用されたとき。
- (ケ) 本件土地が著しい損傷を受けたとき。
- (コ) 本件建物のそれぞれについて、建築基準法第7条第5項に規定する検査済証若しくは建築基準法施行規則第4条の16第5項に規定する仮使用認定通知書の交付を受けたとき、又は建築基準法第6条第1項第4号に規定する建築物の使用を開始するとき。
- (サ) 事業提案書に基づく事業実施内容および状況に疑念が生じたとき。

⑨ 実地調査等

草津市は、事業者は次の各号に掲げる事由が生じ、必要があると認めるときは、本件土地について実地調査を行い、事業者に対し所要の報告を求めることができるものとします。また、事業者が本件建物を建設するまでの間についても、本件土地について随時その使用状況を実地に調査できるものとします。なお、この場合において、事業者は異議なくこれに応じなければならないものとします。

- (ア) 草津市に対して、「募集要項 5.(2)③」の規定により本件借地権の存続期間の変更を申し入れたとき。
- (イ) 草津市に対して、「募集要項 5.(2)④」のなお書きの規定により、本件建物の建設完了期限の変更を申し入れたとき。
- (ウ) 草津市に対して、「募集要項 5.(2)⑦」に掲げる行為の承諾を申し入れたとき。
- (エ) 「募集要項 5.(2)⑧(イ)から(サ)」に掲げる事由が生じたとき。
- (オ) 「募集要項 6.(4)」に規定する禁止用途等に関する疑念が生じたとき。

⑩ 報告義務

事業者は、本件土地に関して次のいずれかに該当するときは、その都度、速やかに草津市にその状況を報告しなければならないものとします。

- (ア) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 16 条に規定する行為の届出を行ったときおよび行為が承諾されたとき。
- (イ) 都市計画法第 29 条の規定による開発行為の許可に係る申請を行ったときおよび開発許可を受けたとき。
- (ウ) 都市計画法第 36 条第 1 項の規定による開発行為が完了する旨を届け出る予定日の概ね 1 ヶ月前および同条第 2 項の規定による開発許可の内容に適合している旨の検査済証の交付を受けたとき。
- (エ) 建築基準法第 7 条第 4 項に規定する検査（仮使用認定に係るものを含む。）が実施されるとき。
- (オ) 建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号に規定する建築物の使用を開始するとき。
- (カ) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 4 条に規定する立ち入り検査が実施されるとき。

⑪ 借地権移転の禁止

事業者は、借地権物件を第三者に借地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、草津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。また、事業者は草津市の書面による承諾に基づいて、第三者に借地権を移転する場合、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。

⑫ 契約保証金

契約締結時に契約保証金として年額賃料の 2 年分（45,042,000 円。土地の売却額に 100 分の 4 を乗じた年額の 2 年分となるため、契約締結時に多少の変更が生じる可能性があります。また、「募集要項 2.(4)」の規定により年額賃料が改定されている場合は、当該改定後の年額賃料の 2 年分に相当する額となります。）を預託するものとし、草津市が指定する方法で納付します。また契約保証金の額が賃料の改定によって年額賃料の 2 年分を下回ることになったときは、契約保証金の額を改定することができるものとします。その場合、事業者は草津市に対して、改定後の契約保証金と既納の契約保証金との差額を、草津市が発行した納付書により、指定された金

融機関・納付期限までに納付し、預託しなければならないものとします。

契約保証金は、借地借家法第 23 条に基づく定期借地権設定の契約の期間満了時に、事業者が建築物およびその他の工作物を撤去し、公募対象地を草津市に返還した後、未払いの債務等を差し引いたうえで無利息にて返還します。草津市の書面による事前の承諾を得たうえで、本件借地権を第三者に譲渡した場合も同様に、当該第三者は契約保証金の預託が必要となり、この場合を除いて事業者は契約保証金の返還請求権を譲渡することはできないものとします。

また、事業者は契約保証金を預託していることをもって、自己の債務不履行責任に対する抗弁とすることはできないこととし、保証金返還請求権に質権その他の担保権を設定することはできないこととします。

⑬ 事業の継続が困難となった場合の措置

事業者は、公募対象地の貸付期間内に事業の継続が困難となった場合、草津市の承諾により別の民間事業者事業を承継するか、事業者の負担により公募対象地に存する事業者が建築したすべての建物およびその他土地に附属させた一切の工作物を解体・撤去して整地し、更地として返還することになります。

⑭ 草津市の契約解除権等

草津市は、事業者の責めに帰す事由により地区計画又は建築制限条例が策定できず、事業提案書の実現が困難となった場合、又は、事業者が次の各号のいずれかに該当する場合は、催告によらず本契約を解除することができるものとします。

- (ア) 草津市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係る資格審査申込書および事業提案書に虚偽の記載をする等の不正な行為により、本件契約を締結したとき。
- (イ) 「募集要項 2.(4)」に規定する納付期限までに賃料を納付しないとき。
- (ウ) 「募集要項 5.(2)④」に規定する期限までに本件建物の建設を完了しないとき。(ただし、天変地異その他事業者の責に帰さない不可抗力によって、建設完了期限までに本件建物の建設を完了できない場合に、市、事業者双方協議のうえ、本件建物の建設完了期限を変更した場合はこの限りではない。)
- (エ) 「募集要項 5.(2)⑦」に規定する事項を草津市の承諾を得ないで実施したとき。
- (オ) 「募集要項 5.(2)⑧(イ)から(キ)」までに掲げる事由が生じた場合において、特に必要があると草津市が認めるとき。
- (カ) 草津市建設工事等の指名停止等に関する基準別表 2 第 4 号から第 8 号までに該当すると判明したとき。
- (キ) その他本契約に違反したとき。

上記の規定により草津市が本契約を解除したときは、草津市は、賃料として事業者から既に受領した額のうち、本件土地を草津市に返還した日の翌日以後の賃料について事業者へ返還し、1年に満たない期間については、1年を365日とする日割りにて計算するものとします。この場合、草津市が事業者へ返還する賃料は無利息とし、1円

未満の端数は切り捨てるものとします。

⑮ 原状回復、違約金の支払い

事業者は、本件借地権の存続期間の満了により本契約が終了する場合は当該存続期間の満了日までに、「募集要項 5.(2)⑭」の規定により草津市が本契約を解除した場合は草津市の指定する期日までに、事業者の負担において、本件建物その他事業者が本件土地に附属させた一切の物を収去して整地するとともに、土壤汚染がないことを確認して本件土地を原状回復したうえで、草津市の定めるところに従い草津市に返還しなければならないものとします。

また、事業者は、「募集要項 5.(2)⑭」の規定により草津市が本契約を解除したときは、違約金として年額賃料の2年分に相当する額(45,042,000円。土地の売却額に100分の4を乗じた年額の2年分となるため、契約締結時に多少の変更が生じる可能性があります。また、「募集要項 2.(4)」の規定により年額賃料が改定されている場合は、当該改定後の年額賃料の2年分に相当する額となります。)を、草津市の定めるところにより草津市に支払わなければならないものとします。

なお、事業者は、「募集要項 5.(2)⑭」の規定により草津市が本契約を解除した場合において、草津市の受けた損害の額が上記違約金の額を超えるときは、草津市の請求により、その超える部分に相当する額を草津市に支払わなければならないものとします。

⑯ 遅延利息

事業者は、本契約に基づく草津市に対する金銭債務をそれぞれの期限までに履行しないときは、それぞれの期限の翌日から履行の日までの日数に応じ、本契約の締結日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づき、財務大臣が決定する率で計算した遅延利息【年(365日当たり)2.5パーセントで計算した遅延利息】を草津市に支払わなければならないものとします。

⑰ 契約不適合責任

事業者は、本件土地が本契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときは、本契約締結に係る工事着手の日から1年以内に書面をもって草津市に通知した場合に限り、修補による追完又は賃料の減額を申し出ることができるものとします。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではありません。

(ア) 本件土地の登記簿面積と実測との差異があったとき。

(イ) 本件土地の土壤の汚染状況が、土壤汚染対策法施行規則(平成14年環境省令第29号)第31条第1項の土壤溶出量基準に適合しないとき。

また、本件契約に係る工事着手の日から1年を過ぎた後は、事業者は草津市に対して損害賠償の請求、修補による追完、賃料の減額又は契約の解除を求めることができないものとします。

⑱ 本件土地の回復

「募集要項 5.(2)⑰」による申し出が事業者からあったときは、修補による追

完又は賃料の減免について、草津市、事業者双方協議のうえ、決定するものとする。

なお、上記の協議に要した期間および草津市が修補による追完により本件土地の回復を行った場合は、「募集要項 5.(2)④」に規定する期間に算入しないものとします。

⑱ 有益費等の請求権の放棄

事業者は、「募集要項 5.(2)④」までの規定により本契約が解除された場合において、本件土地に投じた改良費等の有益費およびその他の費用があっても、これを草津市に請求することはできないものとします。

⑳ 契約履行の調査等

事業者は、草津市が本件土地の使用若しくは使用計画に関して調査をするときは、これに協力するものとし、本件土地の使用若しくは使用計画に関して報告を求め、又は必要な資料の提出を求めたときは、これに応じるものとします。

また、事業者は、建築物、工作物および造成計画について、景観法第 16 条に規定する行為の届出を提出する前、行為が承諾されたとき、建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認の申請書を提出する前、および同項に規定する確認済証および同法第 7 条第 5 項に規定する検査済証の交付を受けた後、並びに消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 4 条に規定する立ち入り検査が実施されるときは、草津市に対し速やかにその写しとその他関係図書、協議記録を提出するものとします。

㉑ 相隣関係等への配慮

事業者は、本件土地の使用にあたっては、十分な注意をもって管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならないものとします。

㉒ 契約の費用

本契約の締結に要する費用は、すべて事業者の負担とします。

6. 本事業の基本方針等

(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) 期待する効果

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) 市域活性化、市民の利便性の向上、まちづくりへの寄与
- (イ) 烏丸半島内および草津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) 隣接する琵琶湖博物館、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（琵琶湖博物館、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）
- (キ) 地域貢献、地域雇用など

(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（禁止用途等）

応募者は、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および遵守事項に留意してください。

- (ア) 風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に規定する風俗営業、性風俗関連特殊営業、特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用途に供してはならない。
- (イ) 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、その他反社会的団体、およびそれらの構成員がその活動のために利用する等の公序良俗に反する用途に供してはならない。
- (ウ) 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 条又は第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体の活動の用途に供してはならない。
- (エ) その他公社又は市が不適當であると認める用途に供してはならない。

また、本件土地について第三者に本件借地権を移転し、又は権利を設定する場合には、上記（ア）から（エ）までの禁止用途を書面により承継させなければならないものとします。

(5) 開発において求める事項

応募者は、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計画としてください。

- (ア) 草津市の上位関連計画に記されている、草津市が目指す烏丸半島の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) 草津市はゼロカーボンシティ(2050年カーボンニュートラル)を目指しており、再生可能エネルギーの導入などを考慮し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計画としてください。

- (ア) 歩行者動線と車両動線の錯綜に留意した計画。
- (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。
- (ウ) 施設に応じた自動車・自転車の収容台数が確保された、適切な駐車場、駐輪場等の配置。

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計画としてください。

- (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。
- (イ) 廃棄物の減量化およびリサイクル活動の推進。
- (ウ) 防災および防犯・非行防止対策。

④ 事業計画および施設の維持管理運営

事業計画および施設の維持管理運営については、以下の点に配慮した計画としてください。

- (ア) 効果の発現が速やかな事業計画（施工計画、スケジュール等）。
- (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。また、提案した事業内容が長期に継続されるようなリスク管理。
- (ウ) 十分な事業実施体制および維持管理体制。

(6) その他留意事項

① 埋蔵文化財

- (ア) 公募対象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。
- (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

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

事業者が行う施設等の建設に際して生じる騒音、振動、粉塵等の工事公害およ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

土地の買受又は事業用定期借地権設定契約の締結後、公社又は市が公募対象地の土地利用およ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

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、公安管理者およ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

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

公募対象地の活用にあたり、烏丸半島における公募対象地以外の土地を活用する場合は活用方法を別途公社又は市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ます。関係機関が公共的なイベント等を開催する際には、公募対象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

公募対象地につきましては、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。

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となります。

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います。事業者も公募対象地の活用にあたり、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公募対象地以外の土地

にある他の施設についても、利用される場合は、別途経費を負担いただく可能性があります。併せて、公募対象地の活用により、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」は参考値であり、污水計画については、別途草津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5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	12,111,000円/年 ※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。	8,876,294円/年 ※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 ³ /h ⇒ 1,224m ³ /日

【参考3 下水道中継ポンプ稼働状況】

	令和5年2月の稼働状況
送水量	8m ³ /h ⇒ 193.2m ³ /日
稼働時間	No.1ポンプ 9.0h/月 No.2ポンプ 8.3h/月 合計 17.3h/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續および基準等に関する条例
- ・ 滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例
- ・ 草津市景観条例
- ・ 草津市下水道条例
- ・ 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

【関連計画等】

- ・ 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
- ・ 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

資格審査および事業提案審査に際しては、学識経験者および草津市職員等で構成する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、審査の結果および講評については、優先交渉権者、次点交渉権者およびその他の応募者についての順位の決定後、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、優先交渉権者の決定後、別途協議します。

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 代表者名 法人所在地	※法人のグループでの参加を検討する場合は、予定されている構成法人について記載してください。	
担当者	部課・役職	
	フリガナ 氏名	
	E-mail	
	電話番号	
	Fax	
質問項目 (記載ページも記入ください。)	質問内容	
1		
2		
3		

※ この質疑書は、令和5年8月31日(木)午後5時までに電子メール(宛先 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について(●●)」とし、メール送付後、必ず電話連絡により送付を確認してください。(●●:会社等申込団体の名称)