

(仮称) 市民総合交流センター整備事業
事業スキームの見直しに伴う事業の実施方針

平成29年6月

草津市

目 次

1	事業名称.....	1
2	事業スキームの見直しについて	1
3	事業の目的と方向性	1
4	事業用地の概要.....	2
5	整備する施設の内容	3
6	事業運営期間	7
7	事業手法の概要.....	7
8	事業の対象となる業務の範囲.....	7
9	募集スケジュール	8
10	事業者の収入.....	8

1 事業名称

(仮称) 市民総合交流センター整備事業 (以下「本事業」という。)

2 事業スキームの見直しについて

(仮称) 市民総合交流センター (以下「本施設」という。) の整備については、平成 27 年 2 月に「(仮称) 市民総合交流センター基本計画」を策定し、その財源として国の社会資本整備総合交付金の活用を見込み、事業を計画してきた。

しかしながら、同交付金の内示率が年々減少し、本事業における財源確保が困難な状況となってきたことから、現設計を最大限に活用したうえで、市が直接整備する手法のみにとらわれず、民間活力の活用も視野にいれ、最適な事業スキームの検討を行ってきた。

この中で、民間活力の導入により、コストダウンが期待でき市の財政運営の観点から優れていること、また、民間提案による新たな機能付加が期待できること、さらに、当初計画に近いスケジュールでの整備が可能となること等、総合的に検討した結果、定期借地権方式による民間資金を活用する公民連携の事業スキームが最も適しており、当該手法に基づき整備を進めるものとする。

3 事業の目的と方向性

【目的】

現在、草津市では将来の人口減少・高齢社会を見据え、市街地の拡大を基調とした「拡散型の開発整備」から、中心市街地を中心とした「集約型都市構造」への転換を図り、本市の中心市街地である草津駅周辺地域の賑いを再生するべく、草津川跡地の整備計画をはじめとして様々な中心市街地活性化事業を進めている。

本事業は、草津駅周辺に点在している公共施設の機能集積を基本とし、「中心市街地活性化のコア施設」として、従来施設にない新しい機能も加えた官民複合施設を整備することを目的とする。さらに、この施設は、中心市街地のみならず、市全体のコミュニティ活動の活性化に寄与し、賑わいの創出を期待するものである。

【方向性】

平成 27 年 2 月に策定した「(仮称) 市民総合交流センター基本計画」で掲げた下記の 3 つの機能の実現を目指す。

- ①人々の出会いを織りなす交流機能
- ②未来へつなぐ地域力創造発信機能
- ③人と環境に優しい都市機能

4 事業用地の概要

所在地	草津市大路二丁目	
用地面積	本事業用地面積：6,500 m ²	
道路条件	北側：県道草津停車場線（幅員 12.0m） 西側：市道大路 9 号線（ハミングロード）（幅員 12.4m） 東側：市道大路中央線（宮町若竹線）（幅員 18.0m）	
用途地域等	用途地域指定	商業地域
	容積率	400%
	建ぺい率	80%
	高度地区指定	指定なし
	防火地域指定	指定なし
風致地区指定	指定なし	
交通・アクセス	鉄道：JR 草津駅から約 340m（徒歩 4 分）	



事業用地位置図

5 整備する施設の内容

本施設は、大きく市所有施設と民間所有施設からなる複合施設である。本実施方針書は、駐車場を独立した棟とし、その他を合築（区分所有建物）する計画を想定して記述している。本事業の実施にあたっては、民間事業者からこれとは異なる建築計画の提案も考えられるが、その場合の各種取り扱い等の詳細は、募集要項公表時に示す。

ア) 市所有施設

市所有施設は、市の施設及び外郭団体の施設から構成される。

市所有施設は、整備に係る費用を市が負担し、市が運営する。

区分	施設名	面積（専有部分）
市の施設	草津市立人権センター (仮称) 草津市男女共同参画センター	330 m ²
	草津市立少年センター	230 m ²
	草津市立まちづくりセンター	500 m ²
	子育て広場	400 m ²
	会議室等 (公民連携ゾーンへの配置施設を含む)	2,160 m ²
	外郭団体等の施設	計 約 4,490 m ²
外郭団体等の施設	草津市社会福祉協議会	310 m ²
	草津市コミュニティ事業団	200 m ²
	その他公益団体等	360 m ²

※各施設の面積については、倉庫を含む

イ) 民間所有施設

民間所有施設は、公益団体の入居する施設、民間施設から構成される。

民間所有施設は、整備に係る費用を事業者が負担し、事業者により運営される。

区分	施設名	面積（専有部分）
公益団体の入居する施設	草津商工会議所等	480 m ²
民間施設	民間提案施設	3,000 m ² 程度※ (延床面積)
	カフェ等の物販・飲食施設 (公民連携ゾーンに配置)	
	駐車場	施設全体を対象とする付置義務駐車場台数以上
	駐輪場	必要台数

※施設の賑わいを創出するため、より多くの民間施設の提案を期待している。

①公益団体の入居する施設

公益団体である草津商工会議所等の事務所スペースとして整備する。施設の詳細は要求水準書に定める。

公益団体からは、当該事務所スペースの賃借人として入居する意思表示がなされており（条件によっては区分所有の可能性もあり）、優先的に入居できることが望ましい。しかし、入居することが確定していることではなく、賃貸借契約にあたって、事業者と公益団体での事前協議が必要である。

②民間施設

a) 民間提案施設

民間提案施設は、本事業の目的に合致し草津駅周辺のにぎわいを創出し、来訪者の利便性の向上に資する施設や、他の施設と連携して相乗効果が期待できる施設とすること。具体的な例として、市は次のような施設の導入を期待している。

施設機能	内容（例示）
商業施設	草津駅周辺の中心市街地に多くの人々が訪れるよう、市民の生活を支え、にぎわいを創出する物品販売施設や飲食店などの商業施設(地上部に配置されることを想定)
暮らしを支える施設	安心して子どもを産み、楽しみながら育てられる環境や、健康で豊かな暮らしを支える健康・福祉・医療関連施設
文化・教育施設	市民の文化活動を活発にする生涯学習施設、教育関連施設
企業事務所	市内の産業構造の強化が期待できるとともに、働く人々や商談に訪れる人々により地域の活性化が期待される施設
住宅施設 (共同住宅等)	中心市街地への居住の推進に寄与する家族向け賃貸マンション等の提案も可とします。ただし、積極的に期待する施設ではないため、評価点を低く設定することを想定しています。
その他自由提案施設	事業者の柔軟かつ自由な発想で、中心市街地の活性化、住民の交流促進、地域貢献等に必要と思われる施設

b) カフェ等の物販・飲食施設（公民連携ゾーンに配置）

カフェ等の物販・飲食施設は、「癒しや憩いにつながるよう、ゆったりとくつろげる空間で、誰でも気軽に利用が可能なもの」を想定し、カフェ及び物販飲食店舗を計画し、後述する公民連携ゾーンに配置する。

※提案を認めない施設

- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条において想定される風俗営業および性風俗関連特殊営業に供する施設や公営競技関連施設（場外馬券売り場など）
- ・倉庫業の倉庫

c) 駐車場

本施設全体の利用者のための駐車場として施設全体から算出される付置義務以上の駐車台数を敷地内に整備し、事業者により経営される。施設の規模から勘案し、駐車場台数の大半は自走式の立体駐車場(建築物)とする。

d) 駐輪場

自転車及び自動二輪車の駐車に配慮し、施設全体のための駐輪場を整備し、事業者により経営される。

ウ) 共用施設等

①市民交流広場

②本施設の共用部分

③外構施設およびオープンスペース

周辺の街並み、住宅や商業環境に配慮した外構と各種イベントが開催できるオープンスペースを整備する。

エ) 公民連携ゾーン（市民交流広場を中心としたゾーン）について

①目的

本ゾーンは、市民交流広場(共用部分)を中心として「誰もが気軽に立ち寄り、自由に憩える空間、各種イベントなど多くの人が集まり、多世代交流が図れ、多用途多目的なスペース」を想定している。

②構成

本ゾーンは、市民交流広場を中心に、カフェ等の飲食や小規模物販施設（民間所有施設）、市所有施設である会議室等（多目的室）および子育て広場等で構成され、公民連携に資するスペースとして1フロア全部を本ゾーンとして整備する。

③民間事業者に期待するもの

当ゾーンについては、上記目的を達成するため、民間事業者による創意工夫に富んだ企画提案及びフロア計画(配置、デザイン等)を求める。

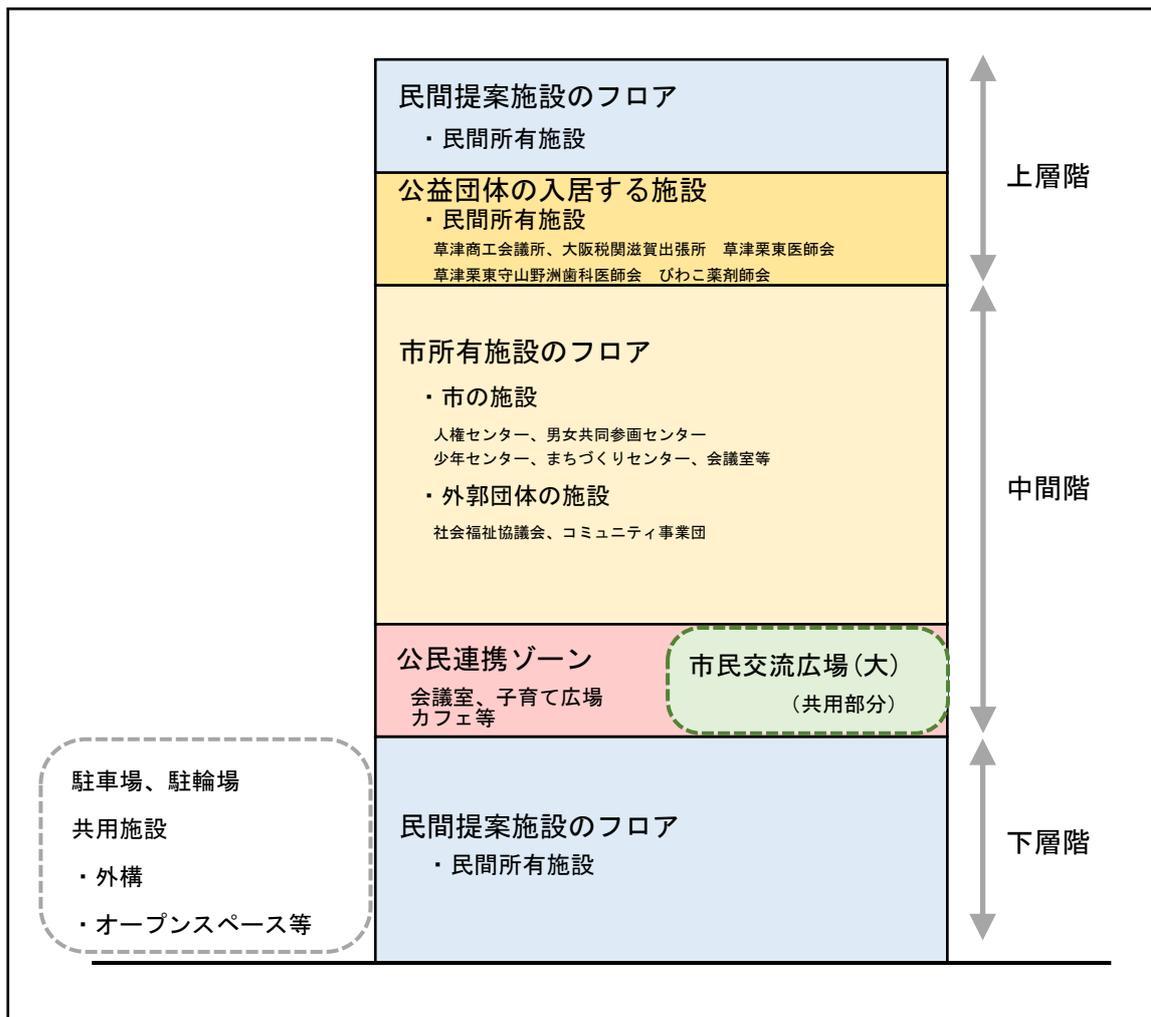
さらに、多様に広がる市民ニーズに呼応するためには、市所有施設の制約緩和が必要となる。よって、市所有施設及びゾーン全体の運営スキームについて、協議及び協力を期待している。

④公民連携ゾーンの配置

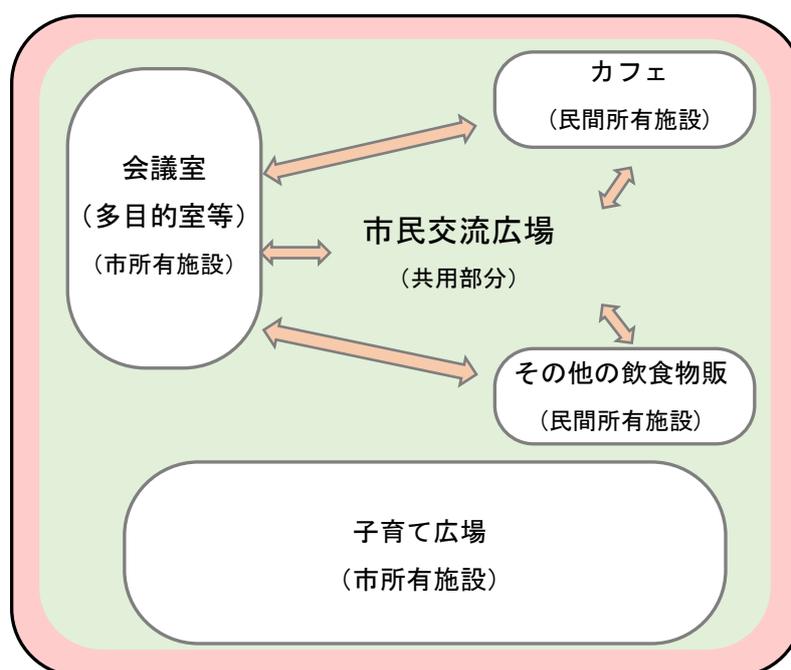
当ゾーンは、市民の利用しやすさに配慮し、集客力のある民間提案施設（地上部）の近傍（直上階等）に配置する。

⑤市民交流スペース(共用部)の分散配置

市民交流機能は公民連携ゾーンだけではなく、市民が利用できる各フロアにも小規模な交流スペースがあることが望ましい。民間提案施設のフロアも含め各フロアに、施設内容に応じてエレベータホールや廊下の一部などの共用部を工夫した市民交流スペース（共用部）の分散配置計画について、提案を求める。



施設の構成イメージ



公民連携ゾーンでの施設配置のフロアイメージ

6 事業運営期間

事業運営期間は30年を基本とし、市と事業者との協議により、事業期間の延長を認めることも想定している。

7 事業手法の概要

- ア) 市は、事業用地に借地借家法(平成3年法律第90号)に定める定期借地権を設定し、事業者に貸し付ける。
- イ) 事業者は市の提示する要求水準書に基づいて本施設を設計・建設する。
- ウ) 本施設完成後、市は市所有施設を事業者から買い取り、事業運営期間を通じて維持管理及び運営を行う。市所有施設部分の維持管理については、必要がある場合に市がその業務を事業者に委託することができる。
- エ) 本施設完成後、事業者は民間施設を所有し、事業運営期間を通じ、自らの費用負担により維持管理および運営を行う。
- オ) 本施設の共用部分は、区分所有者より設立される管理組合が、事業運営期間を通じ、維持管理及び運営を行う。

8 事業の対象となる業務の範囲

本事業の業務の範囲及び役割は次の通りとする。

業務分類	業務内容	役割
設計業務	事前調査	事業者
	基本設計・実施設計	事業者
	本施設整備に伴う各種申請	事業者
建設業務	近隣調査・準備検査	事業者
	建設工事	事業者
	完了検査・完了確認	事業者
工事監理業務	本施設の工事監理業務	事業者
維持管理業務 (保守管理・清掃)	市所有施設の維持管理	市
	民間所有施設の維持管理	事業者
	共用施設等(外構含む)の維持管理業務	管理組合
運営業務	市所有施設の運営業務	市
	民間所有施設の開発・賃貸・管理業務	事業者
	駐車場・駐輪場・広場の運営業務	事業者
トータルマネジメント業務	本事業全体のマネジメント業務	市・事業者・管理組合等

9 募集スケジュール

日程	事項
平成 29 年 7 月	募集要項の公表
平成 29 年 11 月	提案書の受付
平成 29 年 12 月	事業者選定・基本協定締結

10 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、以下に示すとおりである。

ア) 市からの収入

- ・市所有施設整備費用の対価（市所有施設の購入費）
- ・市所有施設の維持管理業務の対価（市が事業者に委託する場合）
- ・市が利用する駐車場の使用料

イ) 上記以外の収入

- ・テナント等からの建物賃貸借料
- ・駐車場における料金収入 など

上記のほか、本施設の共用部分の維持管理業務については管理組合からの委託を受ける場合がある。