

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	滋賀県 草津市土地開発公社 管理業務課
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	1.事業発案 2.事業化検討 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、「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」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、市民および本市を訪れる方のにぎわいと“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の形成を目指す拠点」に位置づけられている。</p> <p>○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>○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>○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。</p>
⑥対話を希望する業種	<p>1.設計 2.建設 3.不動産 4.金融機関 5.維持管理 6.コンサルタント 7.運営（) 8.その他（)</p>
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア	<p>1.全国展開している事業者 2.当該エリア外の事業者 3.地元事業者 4.その他（)</p>
2. 事業概要	
(1) 基本情報	
①事業の分野	<p>1.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舍等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（) 8.その他（)</p>

②事業の種類	1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営 5.その他（ ）
③想定する事業類型	1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 4.その他（ 公的不動産の利活用 ）
④想定する事業の手法	1.PFI事業（ ）方式 2.DBO方式 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI 7.土地の賃貸借 8.土地の売却・譲渡 9.建物の賃貸借 10.建物の売却・譲渡 11.その他（ ）
⑤事業内容	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
⑥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。
⑦前提条件	<ul style="list-style-type: none"> 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。
⑧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 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 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
②敷地面積	公募：90,653㎡ 実測：90,653.84㎡
③土地利用上の制約	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。 建蔽率・容積率：40%・200% その他規制： 「草津守山湖岸風致地区」 ■建築物等の新築 建蔽率40%以下、壁面後退2m、緑化30%以上 ■宅地の造成等 緑化30%以上、5mを超える切土、盛土不可 「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 「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）
④所有者	草津市土地開発公社

⑤周辺施設等	以下の施設が草津市道烏丸環状線を挟んで隣接 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
⑥対象地周辺の環境	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 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
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	・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。

- 添付資料
- 募集要項（令和元年度公募）
- 位置図
- 募集要項等に関する質疑回答（令和元年度公募）