

なぎさ公園テナントミックス施設整備事業の概要

1. 事業の背景と経過

なぎさ公園におけるこの度の事業は、平成 18 年 12 月に制定された「大津市総合計画」及び「大津市国土利用計画」において位置づけられた中心都市核の形成、中心市街地活性化の方針に基づく「大津市中心市街地活性化基本計画」の先導的な事業として実施するものです。

同基本計画では、JR大津駅前、大津港周辺、そしてびわ湖ホール周辺を活性化の拠点としつつ、それらをつなぐ活性化軸を形成することで、「大津百町」の元気を回復し、大津らしい都市再生を実現させようとしています。

そのために平成 20 年1月には中心市街地活性化法に適合する「株式会社まちづくり大津」及び「大津市中心市街地活性化協議会」を設置し、多様な民間事業者が市とも協働しつつ、行動し、国の集中的な支援を受けられる体制を整えました。

本事業は、市の協力により公園敷地内において、緑に囲まれ、琵琶湖を臨む好立地を得て、株式会社まちづくり大津が事業主体となり、国の補助金申請をして実施するものです。

2. 計画の基本方針

この施設は、多くの市民ニーズを受けて、なぎさ公園を含む琵琶湖岸を、より集客魅力のある場所として生かすことを主なねらいとしています。折角の美しい風景、水辺、緑の公園と遊歩道がありながら、より目的性を持って出かける動機づけが不十分であるという課題を持っていました。

朝、夕、そして季節の移ろいと共に変化する水に映える光を味わえる空間に、くつろぎや心身の癒し、楽しみ、交流、そして自然や環境への思いを馳せる時間を提供する、そのための高感度なライフスタイルスポットともなる商業施設を含む拠点づくりによって、琵琶湖岸活用へのフロンティアの役割を果たしたい、と願っています。

そのような計画理念のもと、事業計画を具体化する基本方針として、以下の項目を掲げます。

(1) 広域的な集客力をもつ拠点づくり

大津市内はもとより、滋賀県下、京都・大阪を含む広い範囲からの来訪者を引きつける、話題性、持続性に富んだ大津市中心市街地活性化の先導プロジェクトとします。

(2) 琵琶湖を生かす新しい観光まちづくり

琵琶湖を臨む風景そのものを空間構成の主題(モチーフ)として取り入れ、湖を近くに感じつつ、より良い時間を過ごせることで、琵琶湖観光の新展開につなげます。

(3) なぎさ公園等周辺と一体となる活性化

湖岸沿いに広く、長く続くなぎさ公園、そして最高水準を行く文化の殿堂・びわ湖ホールはいずれも大津・滋賀のシンボルであり、それらを一層生かす触媒の役割を果たせるように、一体性による相乗効果をねらいます。

(4)大津らしさを発揮する個性的魅力空間

周辺大型商業施設や類似施設とは違う独自の魅力を発揮し、「大津」へのこだわりある施設づくりにより、市民に愛され、今ある施設にないものを求める多くの人のニーズに応えます。

(5)「環境・健康・観光」の複合効果

新しい消費をリードする志向とされる自然との共生や、環境への意識が高く、健康に強い関心を抱く人たちに支持される空間、素材などを大切にすることで、エコツーリズムへの波及を図ります。

3. 計画条件

- | | |
|----------|---|
| (1)建設予定地 | 大津市打出浜15番地先
大津湖岸なぎさ公園・打出の森内 約 5,500 m ² |
| (2)建物床面積 | 店舗専有延床面積 300 m ² 程度 (1店舗あたり約60m ²)
共用部分床面積 50 m ² 程度 |
| (3)構造・階数 | 原則として木造、1階建 |
| (4)施設概要 | ・軽飲食施設としてオープンカフェスタイルの5店舗前後
各店舗 20～40 席(屋内席)のほか、屋外席
・コミュニティステージ、イベント広場、デッキ、歩路の設置
・コミュニティガーデン等修景施設整備 |

このうち主として、拠点・基盤施設整備は大津市が事業主体となつて行ない、「オープンカフェスタイルの店舗」整備を株式会社まちづくり大津が事業主体となります。

なぎさ公園オープンカフェ出店募集要項

平成20年6月
株式会社 まちづくり大津

1. なぎさ公園オープンカフェ施設のコンセプト

当施設では、以下のコンセプトを実現するための複合商業施設づくりをめざします。ご出店者選定にあたっては、コンセプトを具体化できる業種・業態による構成を基本とします。

(1) 広域的な集客力をもつ拠点づくり

大津市内はもとより、滋賀県下、京都・大阪を含む広い範囲からの来訪者を引きつける、話題性、持続性に富んだ大津市中心市街地活性化の先導プロジェクトとします。

(2) 琵琶湖を生かす新しい観光まちづくり

琵琶湖を臨む風景そのものを空間構成の主題（モチーフ）として取り入れ、湖を近くに感じつつ、より良い時間を過ごせることで、琵琶湖観光の新展開につなげます。

(3) なぎさ公園等周辺と一体となる活性化

湖岸沿いに広く、長く続くなぎさ公園、そして最高水準を行く文化の殿堂・びわ湖ホールはいずれも大津・滋賀のシンボルであり、それらを一層生かす触媒の役割を果たせるように、一体性による相乗効果をねらいます。

(4) 大津らしさを発揮する個性的魅力空間づくり

周辺大型商業施設や類似施設とは違う独自の魅力を発揮し、「大津」へのこだわりある施設づくりにより、市民に愛され、今ある施設にないものを求める多くの人のニーズに応えます。

(5) 「環境・健康・観光」の複合効果

新しい消費をリードする志向である自然との共生や、環境への意識が高く、健康に強い関心を抱く人たちに支持される空間、素材などを大切にすることで、エコツーリズム等への波及を図ります。

2. 契約に関する事項

(1) 契約形態

出店契約書（借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約）

(2) 契約期間

5 年契約

※ 期間満了後は、退店申し出のない限り自動更新となります。

※ 契約期間中において、上記契約書条件または、本事業の趣旨に逸脱された場合は、退店をお願いすることがあります。

(3) 賃貸料・共益費等の改訂

2 年毎 （物価上昇及び社会情勢により家賃の見直しをすることがあります。）

3. ご出店条件

(1)保証金・賃貸料

賃貸料は月額を基本とし、保証金月間賃貸料は以下のとおりです。
尚、下記記載の金額は中心価額であり、位置・面積により異なります。

保証金	月家賃の10ヶ月程度 (期間満了までに退店された場合の返還率)	
	出店期間が1年未満	保証金20%返還
	出店期間が1年以上	保証金50%返還
	出店期間が2年以上	保証金60%返還
	出店期間が3年以上	保証金70%返還
	出店期間が4年以上	保証金80%返還
	出店期間が5年満了時	保証金95%返還
月間賃貸料	契約面積坪 約 金8,000円/坪	

(2)共益費

共益費は、共用部分、共用施設に関する諸経費及び共同の利用に係る諸料金を、ご出店者全員で按分してご負担していただきます。

各区画の状況に合わせて当社の計算に基づきお支払いください。

(3)個別経費

個別経費は、各店舗において個別に発生する実費負担経費です。

- ・水道光熱費
- ・従業員駐車場使用料
- ・その他各店舗の状況により発生する費用

(4)出店者協議会の設置

ご出店者と当社で施設全体の繁栄及び、運営の協調を目的とした出店協議会を組織します。
ご出店者全員に入会いただき、会費(月1万円程度)とさせていただきます。

(5)オープン販促費

オープン告知並びにオープン時に当社とタイアップして実施する、全体の共同販促費を開店前にお支払いいただきます。

オープン販促費	1店当り一律 100,000円
---------	-----------------

4. 工事区分

工事区分はA、B、Cの3種類とします。

(1) A工事

当社の費用負担で、当社が設計・施行をする工事で、主に建物の躯体、主要整備や防災機器等をさします。

(2) B工事

当社が施行し、ご出店者が費用負担する工事です。監理上、一括して施行するもので、具体的には出店者の内装に起因する、分電盤・飲食や食品店舗等の給水メーター・ガスメーター・グリストラップ・会所枡などの設備の増移設工事等です。尚、当初設定のガス・電気等の容量変更もこれに含まれます。また、施行はあらかじめ、当社にその設計書類を提出していただき、当社の承認を得た上で当社指定の施行会社に委託していただきます。

(3) C工事

ご出店者が設計施工し、ご出店者が費用負担する工事です。尚、施工はあらかじめ、当社にその設計書類を提出していただき、当社の承認を得た上で施工していただきます。詳細については設計説明会でご説明致します。

5. 営業に関する事項

- (1) 業種・業態 飲食店、一部物販機能を備えることも可能です。(食料品含む)
- (2) 営業時間・休業日・売上金の取扱
- ・ 営業時間・休業日 営業時間 (例 11時から22時まで) 及び休業日 (例 月曜日) については、当社との協議とさせていただきます。
 - ・ 売上金の取扱 ご出店者にて管理させていただきます。
- (3) その他留意事項
- ・ 営業経験等 応募される方は、申込業種またはその関連業種に関して、経験を有していることが必要です。
 - ・ 許認可等の取得 営業に際し許認可等を必要とする業種については、ご出店者の責任において取得してください。また、営業開始日以前にその写しを当社に提出してください。
 - ・ 関係法規等の遵守 ご出店者は、関係諸法規および行政官庁の指導を遵守してください。
 - ・ 転貸・担保設定などの禁止 賃貸物件を転貸し、また賃借権・営業権等を第三者に譲渡したり、或いは保証金等を担保に供することはできません。
 - ・ 営業不振・秩序びん乱による退店 開業後業績が著しく不振の場合、または共同事業体としての秩序を乱す行為があった場合には、退店していただくことがあります。
 - ・ 営業場所の変更等 法令の改正、行政官庁の指導または売場構成の変更、営業不振等により、営業区画の移転・縮小または明け渡しをしていただくことがあります。
 - ・ 違約金 契約後等ご出店までに、ご出店者の都合による解約の場合、所定の違約金をいただきます。
 - ・ 営業種目及び販売品目の承認 営業種目及び販売品目は当社との契約によって決定させていただきます。将来とも種目及び品目の追加・変更は当社の承認を必要とします。
 - ・ 出店者の選考及び店舗の配置の決定 ご出店者の選考及び店舗の配置については、ご提出いただく企画書を踏まえ、総合的に検討して当社で決定します。
 - ・ 損害保険の加入 出店に際して各種の損害保険に加入させていただきます。

その他、管理運営に関する詳細は、別に定める営業規則、出店者協議会規約等に基づきます。

6. お申込方法

(1) 必要事項

お申込にあたり、次の書類が必要です。(各1通)

なお、開業に際して免許を必要とする業種については、その写しを提出してください。

★共通提出書類

本事業のコンセプトに合致した具体的な店舗展開についての企画書(任意様式)

※法人の場合

- ①直近3ヶ年分の決算報告書
- ②会社経歴書
- ③代表者略歴書
- ④役員名簿

※個人の場合

- ①直近3ヶ年の納税証明書(申告所得税、事業税、住民税、固定資産税)
- ②事業所得のある方は、直近3ヶ年のその申告書の写し及び決算書の写し(貸借対照表含む)
- ③本人の経歴書

(2) 募集期間

平成20年6月25日(水) から 平成20年7月25日(金)

(7月25日まちづくり大津に必着)

(3) その他

以下の点をあらかじめご承知おきください。

- ①提出書類及び記載事項は、詳細にご記入下さい。なお、店舗配置計画、営業計画、信用調査等一定の目的において使用いたしますので、予めご了承ください。
- ②その他、場合により、当社が必要とする書類の提出を求めることがあります。
- ③提出書類はお返ししません。

(3) お問い合わせ

株式会社まちづくり大津

〒520-0047 大津市浜大津一丁目4番1号

大津市社会教育会館1階

TEL 077-523-5010

事業位置図



