

一般財団法人守山野洲市民交流プラザによる民間商業施設棟の誘致について（募集要項）

1. 民間商業施設棟のコンセプト

一般財団法人守山野洲市民交流プラザ（以下「当財団」という）では、JR 守山駅西口の駅前から当財団が運営する施設「ライズヴィル都賀山（以下「都賀山」という）」までの間に整備した屋根付き歩道前の敷地の活用として、以下のコンセプトを実現するための商業施設づくりを目指しています。当該敷地を有効活用した飲食店等民間商業施設の開発（誘致）アイデアを公募し、効果的な事業実施を推進します。選定にあたっては、下記のコンセプトを具現化できる業種・業態による構成を基本とします。

- (1) JR 守山駅上りホーム横の歩道も効果的に活用し、都賀山前の土地を地域交流の場として、地域活性化及び地域貢献に資するような商業施設をめざしています。
- (2) 当財団では飲食の提供もしておりますので、都賀山と当該民間商業施設棟との相互利用や連携についても視野に入れた運用をめざしています。
- (3) 当財団は JR 守山駅東口での営業時代に煉瓦工場跡地で営業していたこともあり、西口移転後の都賀山も「煉瓦のような色」を踏襲して参りました。当該民間商業施設棟につきましても、色合いでの統一感を保ち、一体感のある施設整備をめざしています。

2. 民間飲食店等商業施設の誘致

(1) 誘致対象敷地および誘致の内容

- ・ 誘致対象敷地は、JR 守山駅西口の駅前から当財団が運営する施設「都賀山」前までのウォークブル（歩きたくなるような歩道空間）沿い 約142坪（約470㎡）の敷地 ※
 - ※ 対象敷地は借地です（守山市名義）
- ・ 市からの借地の一部を活用して、当財団が整備したウォークブルを活かしつつ、地域活性化及び地域貢献の為に民間飲食店等商業施設を誘致します
- ・ 当財団は、当該敷地を有効活用した商業施設の誘致アイデアの公募および審査、選考を行い、選出された案の応募者が、商業施設の建設・管理や、同施設内のテナント誘致・管理等、一切の事業を行っていただくものです。

(2) 公募の取組予定

7月14日（月）18時までに当財団に必着 … 企画提案書の提出〆切

7月18日（金） … プレゼンテーション（都賀山にて実施）

時間は、それぞれに連絡します

7月下旬 … 事業者を決定した後、契約締結

2026年 12月末 … 施設完成・運営開始予定

(3) 事業者（契約者）の選考

- ・ 事業者の決定：事業者の選考は、ご提出いただく企画提案書の内容ならびにプレゼンテーションの内容をもって当財団で決定します
- ・ 選考内容：企画提案内容（施設営業計画）、事業運営能力、財務状況など、総合的に検討します

3. 企画提案を求める事項

(1) 敷地有効活用の概要および建築物

- ・ 下記に示す「6 公募条件」を満たした上で、土地利用計画概要図や建築物概要（構造等含む）を示し、対象敷地の有効活用について説明すること

(2) デザイン

- ・ 提案した建築物が容易にイメージできる概要図（完成予想図）を提案すること

(3) 誘致する民間飲食店等商業施設

- ・ 誘致を想定する民間飲食店等（業種や事業内容、想定する事業実施者など）を提案すること

(4) 提案の特色

- ・ JR守山駅西口の賑わい創出 ※ や、まちの活性化に対する提案の特色を説明すること

※ 当財団が整備したウォークアブルを活かしつつ、市民や訪れた人々が交流する拠点として、賑わいの創出を目指した土地活用

4. 契約に関する事項

(1) 契約形態

土地賃貸借契約（土地転貸借契約）

7月18日（金）実施のプレゼンテーションや企画提案書の内容等を踏まえて、事業者を決定後、契約締結をします

(2) 契約期間

契約期間は、令和35年（西暦2053年）3月31日までとします

※ 契約条件または本事業の趣旨に逸脱された場合は契約を解除することや更新を拒否することがあります

※ 当該敷地には、施設等の所有を目的とする借地借家法第23条第2項の規定による事業用定期借地権が設定されています（上記期限で借地権が消滅）

(3) 賃貸料等の改定

2年毎（物価上昇及び社会情勢により賃貸料の見直しをすることがあります）

(4) 対象物件

所在 : 滋賀県守山市梅田町字八反田
地番 : 1番3
地目 : 雑種地
地籍 : 775㎡の一部 約142坪（約470㎡）

5. 事業者が実施する業務の項目

- (1) 建設会社等選定
- (2) 店舗等テナント誘致
- (3) 施設整備に伴う測量および設計
- (4) 開発行為申請および建築確認等申請手続き
- (5) 建築工事等施設整備（内装工事も含む）
- (6) 商業施設用地路面アスファルトの撤去運搬処分
- (7) 施設の運営（維持管理）

6. 公募条件

(1)	契約期間	契約期間：令和35年（西暦2053年）3月31日までとする
(2)	解約	中途解約をする場合は、6ヵ月前までに申出が必要とする
(3)	原状回復義務	契約期間終了および中途解約の際は、賃貸借終了日までに事業者が施設等一切の物を収去し、土地を原状回復しなければならない
(4)	土地貸し	現状渡し
(5)	土地面積	約142坪（約470㎡） ※ 幅 約7.22m～7.96m × 約60m ※ 別添「敷地現況図」参照 ※ ライズヴィル都賀山との共有利用スペース等については、当財団との契約時に協議のうえ決める ※ 原則、山本内科婦人科クリニック横敷地（幅7.22m×約16.22m）には店舗等建築不可（山本内科婦人科クリニックとの協議が必要）
(6)	賃貸料	賃貸料は月額を基本とする 900,000円/月（消費税込）
(7)	保証金	9,000,000円（保証金） ※ 期間満了までに賃貸契約を終了された場合の返還率 ・ 賃貸期間が5年未満の場合、保証金40%を返還する ・ 賃貸期間が10年以上の場合、保証金60%を返還する ・ 賃貸期間が15年以上の場合、保証金80%を返還する ・ 賃貸期間が20年以上の場合、保証金95%を返還する
(8)	出店内容	① 複数店舗可（ただし競合は排除すること） ② 駐車場なし（送迎や近隣の民間駐車場の確保等については、事業者もしくは各テナントで対応） ※ 来客用、社用車の駐車場は近隣の駐車場を利用すること ③ 平屋および2階まで ④ 2階部分はテラスやデッキとしての活用を可とする ⑤ 建物外部の敷地については、テラス的利用可能 ⑥ デザイン的には、外観をライズヴィル都賀山と統一感を持たせるものとする ⑦ 営業時間は、事前に当財団との協議のうえ決める ⑧ トイレを別に設置すること（商業施設間共通のトイレ整備可） ※ 共通トイレとする場合は、管理方法について明確にすること

		<p>⑨ 店舗については事業者が誘致し、運営上の必要な管理もあわせて行うこと</p> <p>※ ライズヴィル都賀山利用者へのバンケット提供について事前に協議をすること（メニュー限定可）</p>
		<p>⑩ 騒音、振動、悪臭、有毒ガスまたは汚水の排水等によって近隣に迷惑となるような行為を行ってはならない</p> <p>※ 近隣の迷惑とならないよう十分に配慮すること</p> <p>※ 出店内容に対し、近隣に配慮すべき事項等、不明な点については、必要に応じて当財団と随時協議を行い適切な対応を行うこと</p>
		<p>⑪ 禁止する業種や使用内容は次のとおりとする</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業その他これらに類する業の為に使うこと ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずる者又はその構成員の事務所その他これらに類するものの為に使うこと ・ 政治的又は宗教的行為の為に使うこと ・ 騒音、振動、塵埃、視覚的不快感、悪臭、電磁波、危険物等を発生又は使用する等の周辺に迷惑を及ぼすような行為に使うこと ・ 公の秩序若しくは善良の風俗に反する行為又は法令に違反する行為の為に使うこと ・ 公の秩序若しくは善良の風俗に反する行為又は法令に違反する行為の為に使うこと
(9)	工事区分	<p>民間商業施設棟の誘致に伴うすべての工事（設計および行政手続き、施工のすべて）を行うこと</p> <p>※ 空調設備の整備のほか、水道、下水道、ガス、電気等の整備など、出店者の内装設備に起因する、分電盤・給水メーター・ガスメーター・グリストラップ・会所枡などの設備工事を含むすべてを行うこと（テナントによる設置可）</p>
(10)	施工内容	<p>① 当該敷地は、現状空きスペースとなっているが、守山駅前の活性化は元より、地域住民の憩いの場、そして当財団との連携、外観の統一感も考慮し、近隣住民への配慮も踏まえた提案をすること</p> <p>② 当該敷地横には歩行者通路及び屋根があり、進入路の間口も狭いため限られた空間での施工を考慮した提案をすること</p> <p>③ 当該敷地は JR 守山駅上りホーム横に隣接しているため、JR 側との施工計画の協議も行うこと</p> <p>④ 上水道、下水道については排水量を計算し排水柵のサイズ等についても考慮し設計を行うこと</p> <p>⑤ 【施工時間帯】</p> <p>※ 原則、午前8時30分から午後5時までとする 工事の時期や内容については、事前に都賀山と協議をすること</p>

		⑥	【搬入路】 搬入路は、都賀山前から搬入、搬出する ※ 前面道路は一方通行で、尚且つ狭くなっているため安全に十分配慮すること ※ 必要に応じて施工者側で誘導員を配置すること
(11)	施設完成		2026年12月末までの店舗開店
(12)	その他	①	ウォークアブル通路は、人の通行を妨げない
		②	・用途地域：南側…商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、北側一部…近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%） ・都市計画区域：市街化区域 ・防火：建築基準法第22条の規定による区域 ・高さ制限：20m
		③	その他、定めのない事項は、当財団と協議のうえ決定する

7. 応募方法

(1) 必要事項 応募にあたり、次の書類が必要です（各1通）

① 共通提出資料

「3. 企画提案を求める事項」に合致した具体的な店舗展開の企画提案書（任意様式）

② 添付書類

[法人の場合]

・直近3カ年分の決算報告書 ・会社経歴書 ・役員名簿 ・代表者略歴書

[個人の場合]

・直近3カ年の納税証明書（申告所得税、事業税、住民税、固定資産税）
・事業所得のある方は、直近3カ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）
・本人の履歴書

(2) 募集期間 令和7年5月23日（金）～ 7月14日（月）18時まで に必着

(3) 提出先 当財団（下記）

(4) その他

以下の点をあらかじめご承知おきください

- ・提出書類および記載事項は詳細にご記入ください。
- ・なお提出書類は、企画提案内容（施設営業計画）、事業運営能力、財務状況など、選考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。また、資料等、応募にかかる一切の費用については応募者が負担するものとします。
- ・場合により、当財団が必要とする書類の提出を求めることがあります。
- ・提出書類はお返ししません。

■お問い合わせ・応募書類の送付先
一般財団法人守山野洲市民交流プラザ（担当 柴田）
〒524-0037 滋賀県守山市梅田町1-27
TEL：077-583-7181（9時～19時） メール：info@tsugayama.or.jp