

米原駅東口周辺まちづくり事業

審査講評

令和6年6月6日

米 原 市

滋 賀 県

目 次

1	事業者選定方法	1
2	審査委員会の設置	2
3	審査の方法	3
4	審査の結果	6
5	審査講評	8
6	米原駅東口周辺まちづくり事業 評価結果等詳細	9

1 事業者選定方法

本事業は、滋賀県唯一の新幹線駅があり、京阪神、中京、北陸圏を結ぶ結節点という重要な役割を果たす米原駅東口周辺に広がる約 27,733 ㎡の公有地（市有地および県有地）において、都市機能集積や米原駅周辺の広域拠点化に向けた有効活用が求められるものです。

このため、優先交渉権者の選定に当たっては、民間のノウハウや創意工夫を総合的に評価して選定することが必要であることから、県と共催で競争性のある随意契約の一類型である公募型プロポーザル方式により実施しました。

(1) 選定の経過

日 程	内 容
令和 5 年 12 月 15 日	募集要項の公表
令和 6 年 1 月 10 日～1 月 12 日	第 1 回質問受付
令和 6 年 2 月 1 日	第 1 回質問回答公表
令和 6 年 2 月 7 日～2 月 9 日	参加表明受付
令和 6 年 2 月 15 日	参加資格審査結果通知
令和 6 年 2 月 19 日～2 月 21 日	第 2 回質問受付
令和 6 年 3 月 11 日	第 2 回質問回答公表
令和 6 年 4 月 11 日～4 月 15 日	提案書受付
令和 6 年 5 月 29 日	最優秀提案の選定
令和 6 年 6 月 4 日	優先交渉権者の決定

2 審査委員会の設置

市および県は、最優秀提案の選定にあたり、学識経験者等で構成した審査委員会を設置しました。

審査委員会は、令和5年11月28日（火）に第1回を開催し、事業概要の説明、募集要項等の確認、参加資格審査結果および基礎的事項確認結果の確認等を経た上で、令和6年5月29日（水）に最終審査を行いました。

【委員】

(敬称略)

区分	氏名	所属機関
委員長	横山 幸司	滋賀大学 経済学部 教授
副委員長	岡井 有佳	立命館大学 理工学部 環境都市工学科 教授
委員	飯田 真也	楠井法律事務所 弁護士
委員	鐘井 輝	鐘井輝経営事務所 中小企業診断士
委員	齊藤 美絵	株式会社新日本鑑定法人 代表取締役 不動産鑑定士

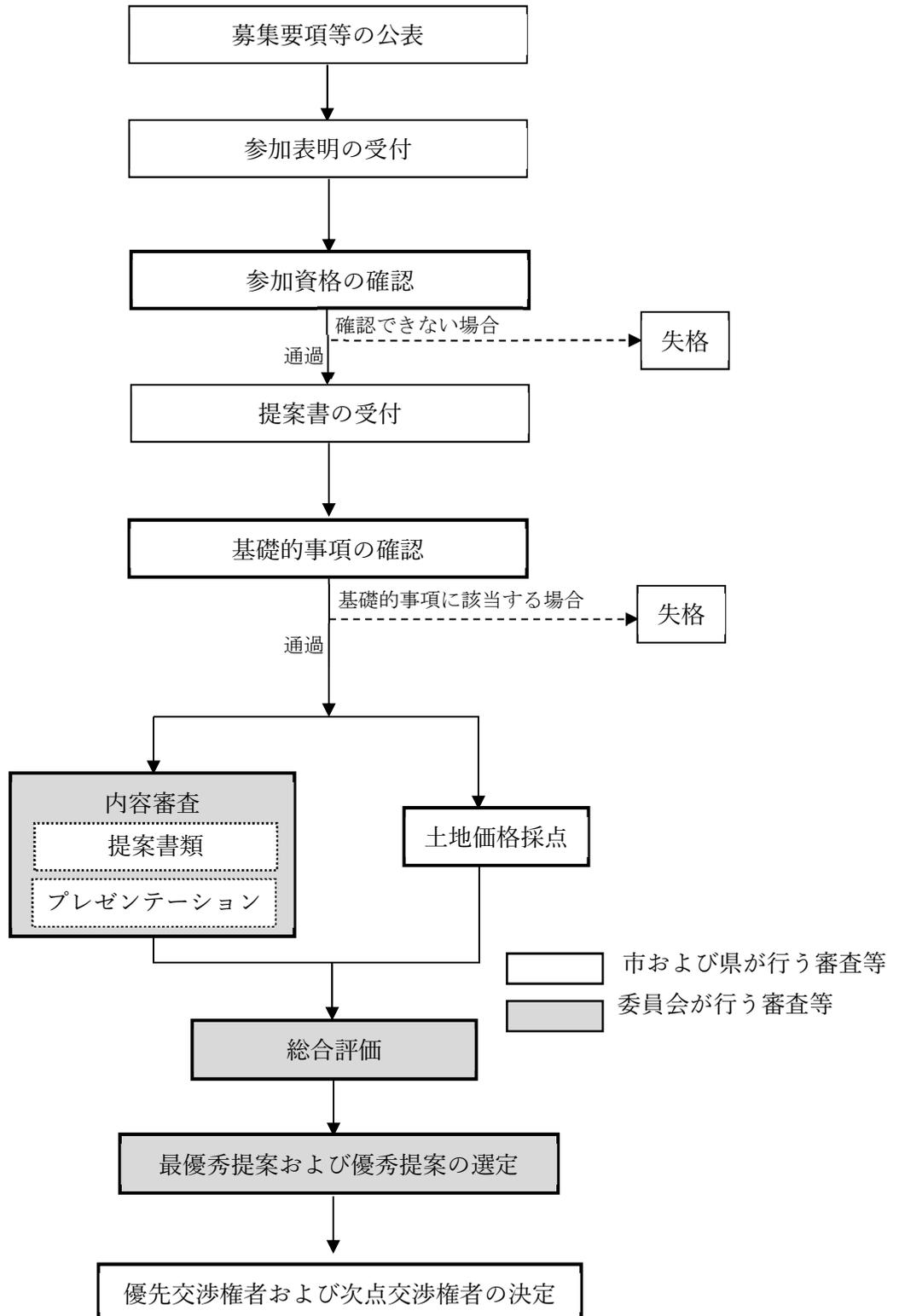
【開催内容】

委員会	日程	主な議題
第1回	令和5年 11月28日（火）	<ul style="list-style-type: none">・委員長および副委員長の選出・これまでの経緯について・本事業の概要について・募集要項（案）、審査基準（案）等の確認・審議
第2回	令和6年 5月15日（水）	<ul style="list-style-type: none">・経過報告・質問回答結果・参加資格審査結果・基礎的事項確認結果・提案内容の仮評価・質問・確認事項等の整理
第3回	令和6年 5月29日（水）	<ul style="list-style-type: none">・プレゼンテーション審査・最終審査結果報告（最優秀提案者決定）・講評・総括

3 審査の方法

(1) 審査の流れ

最優秀提案の選定は、参加資格や基礎的事項への抵触を確認し、提案書類とプレゼンテーションによる「内容審査」と、提案された土地価格をもとに算出する「土地価格採点」を総合的に評価して行いました。



(2) 審査項目および配点

評価項目および配点は、市および県が本事業に期待する事項の必要性および重要性を勘案し、次のとおり設定しました。

審査項目	配点	
内容審査	80	
(1) 基本的な考え方・事業コンセプトに関する提案		
① 基本的な考え方および事業コンセプト	5	15
② 長期的なまちづくりに関する考え方	10	
(2) 施設計画・導入機能に関する提案		
① 導入機能および配置計画	10	20
② 環境への取組	5	
③ 景観や玄関口となる駅前空間等への配慮	5	
(3) 地域貢献に関する提案		
① 地元産業の育成、地産地消等、地域経済の活性化	10	15
② 地域活動への取組	5	
(4) 事業遂行能力に関する提案		
① 実施体制	5	30
② 事業計画（資金調達および長期事業計画）	10	
③ リスク管理	10	
④ 事業スケジュール	5	
土地価格採点	20	
合計	100	

ア 内容審査の点数化方法

内容審査は、次に示す5段階により評価しました。

なお、得点は小数点第2位まで取り扱うこととしました。

評価	判断基準	点数化方法
A	特に秀でて優れている	各項目の配点×1.00
B	秀でて優れている	各項目の配点×0.75
C	優れている	各項目の配点×0.50
D	わずかに優れている点を認める	各項目の配点×0.25
E	(要求事項等を満たしているものの) 優れている点が認められない	各項目の配点×0.00

イ 土地価格採点の点数化方法

土地価格採点については、米原駅東口周辺まちづくり事業 募集要項 別冊2「米原駅東口周辺まちづくり事業様式集」の様式12の土地価額提案書「提案土地価額（市有地および県有地）」について、以下の方法で点数化しました。

なお、価格点（小数点以下）は、小数点第2位まで取り扱うこととします。

$$\text{価格点} = (\text{当該応募者の提案土地価額} / \text{最高提案土地価額}) \times \text{配点 (20点)}$$

4 審査の結果

(1) 参加資格審査

次の2グループから参加表明書等の提出があり、市および県が、募集要項に記載の参加資格要件を満たしていることを確認した上で審査委員会に報告しました。

グループ名	代表法人、構成員名
ツツジグループ	代表法人 湖北工業株式会社 構成員 株式会社ナンガ 構成員 株式会社ハヤシ 構成員 株式会社マリモ 構成員 日本ソフト開発株式会社
サツキグループ	代表法人 A

(2) 基礎的事項の確認

参加資格審査を通過したグループの内、1グループから提案書の提出があり、市および県は、提案内容が審査基準に示す以下の基礎的事項に抵触しないことを確認し、審査委員会に報告しました。

基礎的事項
様式集に定めた提出書類（付属資料として求めているものを含む。）に遺漏のあるもの。
募集要項に定める方法において作成されていないもの（ただし、誤字・脱字等提案内容への影響が軽微なものを除く）。
法令または条例違反に抵触する可能性がある提案内容について、応募者に確認したものの、回答（回答に伴う提案書類の訂正も含む）に伴い事業の履行が困難と認められるものや提案内容の目的から逸脱することが認められるもの。
募集要項等に定める各種の要求事項を満たしていない可能性がある提案内容について、応募者に確認したものの、事業の履行が困難と認められるものや提案内容の目的から逸脱することが認められるもの。
提案した市有地および県有地それぞれの提案価額が募集要項に定める基準価額を下回ると認められるもの。

(3) 提案審査

ア 内容審査

審査委員会は、提案書に記載された内容について審査を行い、審査項目ごとに点数化を行いました。また、提案内容の評価においては、審査委員会に対するプレゼンテーション（ヒアリングも含む。）により提案内容を確認しました。

審査の結果、提案の評価点は次のとおりとなりました。

審査項目	ツツジグループ
(1) 基本的な考え方・事業コンセプトに関する提案 (15点満点)	10.00点
(2) 施設計画・導入機能に関する提案 (20点満点)	12.75点
(3) 地域貢献に関する提案 (15点満点)	9.50点
(4) 事業遂行能力に関する提案 (30点満点)	19.25点
内容審査点 (80点満点)	51.50点

イ 土地価格採点

応募者が1グループであったことから、土地価格採点は次のとおりとなりました。

審査項目	ツツジグループ
土地価格採点 (20点満点)	20.00点

ウ 総合評価

総合評価点については内容審査点と土地価格採点の合計により算出し、総合評価点は次のとおりとなりました。

審査項目	ツツジグループ
内容審査点 (80点満点)	51.50点
土地価格採点 (20点満点)	20.00点
総合評価点 (100点満点)	71.50点

エ 最優秀提案者の選定

この結果をもって、審査委員会は、ツツジグループを最優秀提案者として選定しました。

(4) 優先交渉権者の決定

市および県は、審査委員会による提案審査の結果をもとに、湖北工業株式会社を代表法人とする法人グループを優先交渉権者として決定しました。

5 審査講評

審査委員会における審査講評は次のとおりです。

事業の実施に当たり、ツツジグループには、市および県とのお互いの経験とノウハウを十分に生かした良好なパートナーシップのもと、都市機能集積や周辺の広域拠点化に資する土地活用の実現に向けて、尽力されるよう期待します。今回の提案内容を確実に実行していただくとともに、本事業をより良いものとするため、事業を具体化される際の参考にしていただきたく審査委員会として次のとおり意見を示します。

- 県東北部を代表する企業が協力した体制であることが評価されました。今後事業を進める上で、グループとしての効果的な連携方策を引き続き検討いただき、地域への良い影響が広がることを意識して、事業に取り組んでください。
- 滋賀県東北部工業技術センター等周辺環境を考慮した配置計画は評価に値します。また、「滋賀の東の玄関口」にふさわしい「にぎわい創出」「地域交流」に関する提案の建築計画への反映について、今後さらなる検討が進むことを期待します。
- 地域企業との連携については、実現に向けた取り組みが進むことを期待します。
- 提案された各構成企業が相互連携を図り、米原市および滋賀県とも協議をしながら責任をもって事業を推進してください。

6 米原駅東口周辺まちづくり事業 評価結果等詳細

米原駅東口周辺まちづくり事業 評価結果等詳細

提案者： ツツジグループ

内容審査点

審査項目	配点	得点
(1) 基本的な考え方・事業コンセプトに関する提案	15	10.00
①基本的な考え方および事業コンセプト	5	3.50
②長期的なまちづくりに関する考え方	10	6.50
(2) 施設計画・導入機能に関する提案	20	12.75
①導入機能および配置計画	10	6.50
②環境への取組	5	3.50
③景観や玄関口となる駅前空間等への配慮	5	2.75
(3) 地域貢献に関する提案	15	9.50
①地元産業の育成、地産地消等、地域経済の活性化	10	6.50
②地域活動への取組	5	3.00
(4) 事業遂行能力に関する提案	30	19.25
①実施体制	5	3.25
②事業計画（資金調達および長期事業計画）	10	6.50
③リスク管理	10	6.50
④事業スケジュール	5	3.00
小計	80	51.50

土地価格採点

評価項目	配点	得点
小計	20	20.00

総合評価点

	配点	得点
合計（総合評価点）	100	71.50