

# 米原駅東口周辺まちづくり事業

## 募集要項

令和5年12月

令和6年3月修正

米原市

滋賀県

## 目 次

<b>1. 事業概要</b> .....	<b>11</b>
(1) 本事業の目的.....	1
(2) 事業名称.....	2
(3) 事業用地の概要.....	2
(4) 上位計画・関連計画における米原駅周辺の考え方.....	4
<b>2. 募集要領</b> .....	<b>10</b>
(1) 募集概要.....	10
(2) 事業スケジュール.....	10
(3) 募集要項等の位置付け.....	10
<b>3. 提案に関する事項</b> .....	<b>11</b>
(1) 提案に求める機能.....	11
(2) 提案の基本条件.....	12
<b>4. 事業条件</b> .....	<b>13</b>
(1) 基本的事項.....	13
(2) 事業用地の諸条件.....	14
(3) 事業用地の売却条件.....	16
(4) 基準価額.....	17
<b>5. 参加資格等</b> .....	<b>18</b>
(1) 参加資格.....	18
(2) 欠格事項.....	18
(3) 応募者が設立する特別目的会社（SPC）との契約.....	19
<b>6. 応募手続および提案受付</b> .....	<b>20</b>
(1) 募集スケジュール.....	20
(2) 応募手続.....	20
<b>7. 審査方法等</b> .....	<b>24</b>
(1) 米原駅東口周辺まちづくり事業プロポーザル審査委員会の設置.....	24
(2) 提案の審査.....	24
(3) 審査の手順.....	25
(4) 審査基準.....	25
(5) 契約締結手続等.....	26
<b>8. 契約の締結等</b> .....	<b>27</b>
(1) 契約等に関する基本事項.....	27
(2) 基本協定.....	27
(3) 土地譲渡契約.....	27
<b>9. その他</b> .....	<b>29</b>
(1) 募集要項の修正等.....	29
(2) 本募集の凍結・中止.....	29
(3) 第三者への損害について.....	29
(4) 募集要項等の目的外利用の禁止等.....	29
(5) 応募費用.....	29
(6) 提出書類の返却.....	29

(7) 著作権利用.....	29
(8) 複数提案の禁止 .....	29
(9) 情報公開 .....	29
(10) 疑義を生じた場合の措置 .....	30
(11) 管轄の合意 .....	30
<b>10. 雑則.....</b>	<b>30</b>
(1) 使用言語等.....	30
(2) 募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等 .....	30
(3) 文書の送達.....	30

## 【貸与資料】

### <地質調査等>

- ・貸与資料① 平成12年度 第14号 米原駅東部土地区画整理事業土質調査業務報告書
- ・貸与資料② 平成14年度 第91号 米原駅東部緊急地方道路整備事業土質調査業務報告書
- ・貸与資料③ 平成29年度 第136号 米原市統合庁舎整備地質調査業務および平成30年度追加調査
- ・貸与資料④ 令和3年度 第1号 東北部工業技術センター更新に伴う地質調査委託および令和5年度東北部工業技術センター整備工事における追加調査（令和5年8-10月）結果に基づく地盤の状況

### <供給処理施設>

- ・貸与資料⑤ 下水関係
- ・貸与資料⑥ 上水関係

### <土壌汚染関連>

- ・貸与資料⑦ 県土壌汚染関係
- ・貸与資料⑧ 市土壌汚染関係

### <公図等>

- ・貸与資料⑨ 境界明示図
- ・貸与資料⑩ 公図
- ・貸与資料⑪ 地積測量図
- ・貸与資料⑫ 登記簿

## 1. 事業概要

### (1) 本事業の目的

米原駅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しており、米原市（以下「市」といいます。）では、平成 13 年度から米原駅東部地区で土地区画整理事業を開始して、平成 23 年度に米原駅西口の駅前広場整備が完了し、令和 3 年度には米原駅東口前に市役所本庁舎を整備するなど、米原駅東口でのまちづくりを進めているところです。

米原駅東口周辺には約 27,733 m<sup>2</sup>の公有地（市有地および県有地）がありますが、市役所本庁舎の供用開始によりにぎわい創出の機運が加速する中で、都市機能集積や米原駅周辺の広域拠点化に向けて、この公有地の有効活用が求められています。

滋賀県（以下「県」といいます。）では、米原駅東口周辺の県有地の活用については、市が進めるまちづくりとの連携を基本としているところです。

市は、この米原駅東口周辺の土地活用の実現に向けて、民間活力を導入した「米原駅東口周辺まちづくり事業」（以下「本事業」といいます。）を推進するため、県と共催で公募型プロポーザル方式による事業者を募集します。

なお、下記に示す資料は、本募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」といいます。）とし、本事業の契約上の拘束力を有します。

- |      |                            |
|------|----------------------------|
| 別冊 1 | 米原駅東口周辺まちづくり事業審査基準         |
| 別冊 2 | 米原駅東口周辺まちづくり事業様式集          |
| 別冊 3 | 米原駅東口周辺まちづくり事業に関する基本協定書（案） |
| 別冊 4 | 土地譲渡契約書（案）                 |

(2) 事業名称

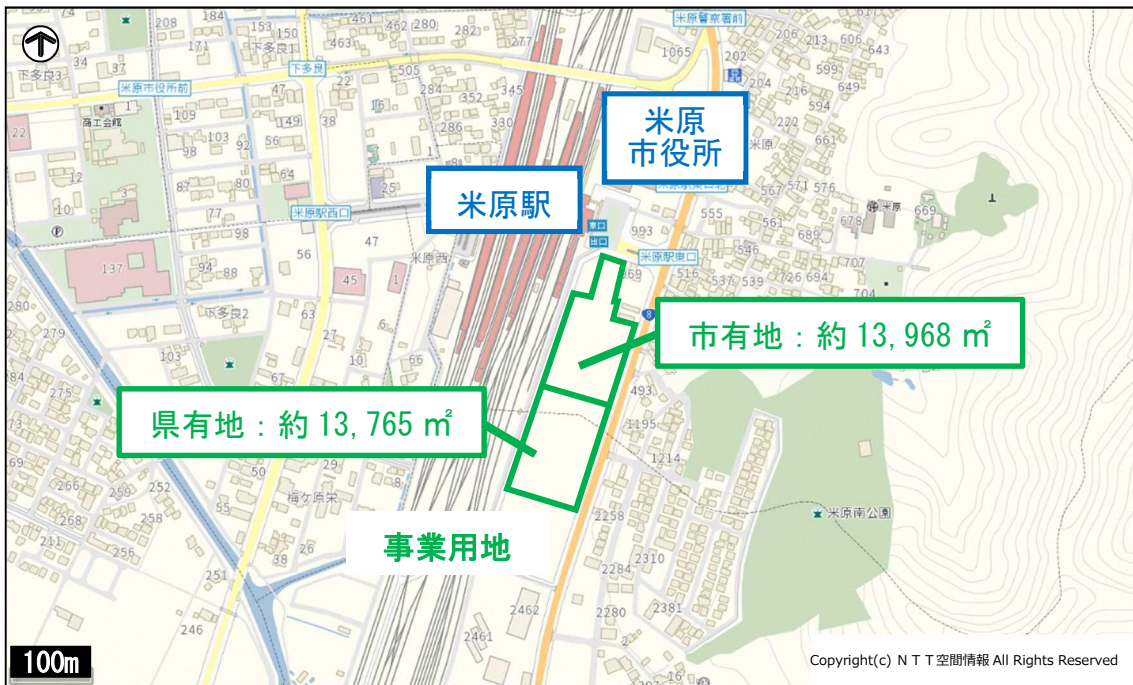
米原駅東口周辺まちづくり事業

(3) 事業用地の概要

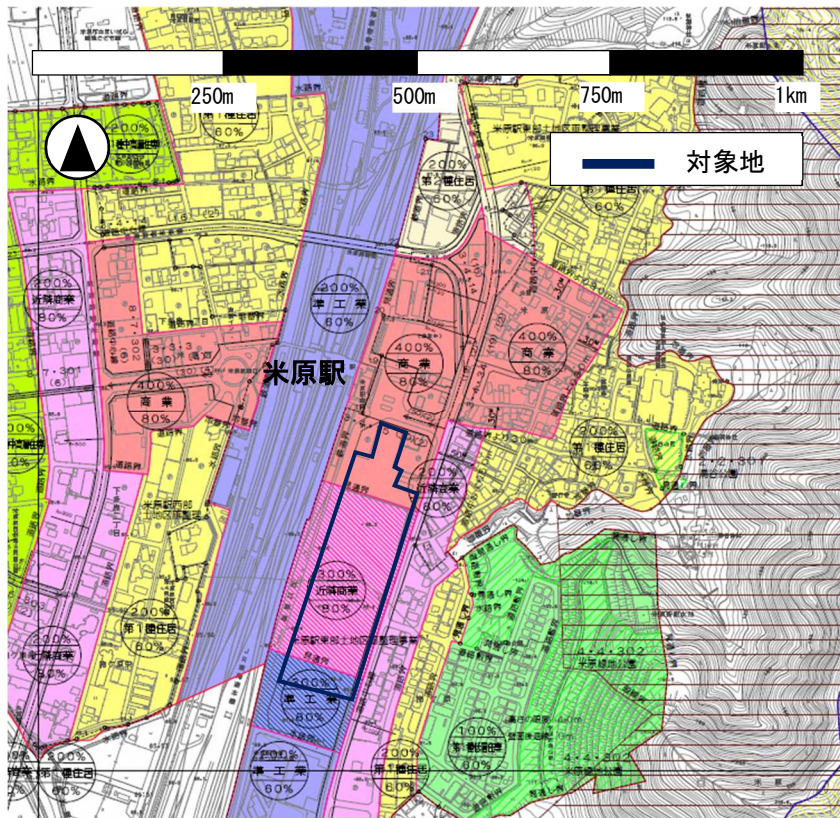
①事業用地



【図1 広域図】



【図2 事業用地位置図】



凡例

---	都市計画区域界
---	市街化区域界
---	用途地域界
用途地域	容積率 (%)
第一種低層住居専用地域	60 100
第一種中高層住居専用地域	60 200
第一種住居地域	60 200
第二種住居地域	60 200
近隣商業地域	80 200
近隣商業地域	80 300
商業地域	80 400
準工業地域	60 200
準工業地域	80 300
工業地域	60 200
工業専用地域	60 200
用途地域を指定していない区域	70 200

上層	容積率	中層	容積率	下層	容積率
---	都市計画道路	---	都市計画公園	---	都市計画緑地
---	風致地区	---	地区計画区域	---	土地区画整理事業
---	工業団地	---	その他の都市計画施設	---	特定用途制限地域(保安林区域を除く)
---	自然環境地区	---	田園集落地区	---	幹線道路沿道地区
---	産業地区	---		---	

出典：米原市都市計画縦覧

【図3 用途地域】

【表1 事業用地の状況】

所在地	滋賀県米原市米原 967 番外 5 筆			
面積	27,733.06 m <sup>2</sup> (市有地：13,968.20 m <sup>2</sup> 、県有地：13,764.86 m <sup>2</sup> ) ※登記簿面積			
都市計画	用途地域	建ぺい率	容積率	その他
	商業地域	80%	400%	景観計画区域
	近隣商業地域	80%	300%	景観計画区域
	準工業地域	80%	300%	景観計画区域
人口	米原市人口：36,072 人※1			
	隣接自治体：長浜市	110,767 人	※1	
	彦根市	112,310 人	※1	
	多賀町	7,111 人	※1	
	岐阜県大垣市	155,778 人	※2	
	岐阜県揖斐川町	18,151 人	※2	
	岐阜県関ヶ原町	6,058 人	※2	
※1：いずれも令和5年10月時点(出典：滋賀県毎月人口推計調査)				
※2：いずれも令和5年9月時点(出典：岐阜県人口動態統計調査結果)				

(4) 上位計画・関連計画における米原駅周辺の考え方

①県の計画等

(ア) 上位計画等

上位計画等における事業用地の位置付けは、次のとおりです。

計画名称	概要
彦根長浜都市計画 都市計画区域の整備、開発 及び保全の方針 (平成28年12月策定)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 業務地                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・JR米原駅を中心とする業務地では、研究交流拠点地区として開発を促進し、その結節性機能の強化に努める。</li> </ul> </li> <li>② 商業地                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・JR米原駅周辺地区を地域の中心となる一般商業地として配置する。</li> </ul> </li> <li>③ 住宅地                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・米原駅東部地区など新規に開発すべき住宅地は、既存住宅地と市街地内の住居系空地の活用を図りつつ、このような宅地需要に応えるため、環境への負荷を極力抑えることにも配慮し、地区計画制度を活用するなどして、より良好な生活環境の創出に努める。</li> </ul> </li> </ul>
滋賀県都市計画基本方針 (令和4年3月策定)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・米原駅周辺は、居住や生活サービス機能の誘導を図るとともに拠点間を公共交通で結ぶ「拠点連携型都市構造」における「主な拠点」として設定。</li> </ul>

(イ) 米原駅東口県有地における今後の利活用方針について (令和4年12月15日滋賀県議会総務・企画・公室常任委員会報告)

米原駅東口県有地における今後の利活用方針については、次のとおりです。

区分	概要
利活用に対する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>●米原市が進める米原駅東口のまちづくりとの連携を基本とし、まちづくりに県有地が活かされるよう、市と協議していく。</li> <li>●県有地の利活用の方向性については、下記の3つの機能イメージに整理している。                             <ul style="list-style-type: none"> <li>①県内の観光や情報発信、交流等の起点</li> <li>②交通結節点の立地を活かした産業・物流や交流の拠点</li> <li>③県東北部地域の人口維持につながる良好な居住環境</li> </ul> </li> <li>●高専候補地の選考から漏れた土地の利活用については、市の意向に沿いながら庁内検討チームで検討していくこととしており、検討チームとも連携を図りながら、米原市のまちづくりに協力していく。</li> </ul>

②市の計画等

(ア) 第2次米原市総合計画 (平成28年9月策定 (令和4年3月変更))

第2次米原市総合計画は、総合的かつ計画的な市政の運営を図るため、まちづくりや施策推進の方向性を示す市の最上位計画です。

区分	概要
基本理念	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人と人をつなぐまちづくり【元気な人】</li> <li>●地域と地域をつなぐまちづくり【活力あるまち】</li> <li>●現在・過去・未来(時)をつなぐまちづくり【愛着ある風土】</li> </ul>
将来イメージ	<p>【将来像】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ともにつながり ともに創る 住みよさ実感 米原市</li> </ul>

区分	概要
<p>まちづくりの 課題 ＜都市基盤＞</p>	<p>【住み良いまちづくりに向け、地域連携による交流とつながりの創出が必要】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●米原駅の都市機能の強化</li> <li>●駅を中心としたまちづくり</li> <li>●地域の歴史や文化を生かした広域観光</li> <li>●地域ごとの交通利便性の確保とアクセスネットワークづくり</li> </ul>
<p>施策展開</p>	<p>【鉄道駅の機能を生かしたにぎわいのまち】</p> <p>○目指す姿:鉄道駅の潜在能力を生かしたまちづくりが進められ、鉄道駅を中心に周辺地域に新たなにぎわいが生まれ、まちの魅力が高まっている。</p> <p>○現況と課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●米原駅東口周辺の県有地および市有地において、公民連携によるまちづくりを進めていますが、社会経済活動の低迷の影響によって事業が遅れている。</li> <li>●新幹線停車駅米原駅の活用と滋賀県東北部の広域周遊観光を促進するため、近隣市町と連携した観光・交流による地域振興に取り組んでいる。</li> <li>●市の核となるべき米原駅周辺への行政機能や商業施設等の集積による都市機能の強化を図り、市民が待ち望む新たなにぎわいや活力を生みだし、人口の増加や活力あるまちづくり、人が集う魅力あるまちづくりが求められている。</li> </ul> <p>■主な取組の展開</p> <p>①まちの核づくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●米原駅東口周辺市有地等の公民連携による土地利用を推進し、県内唯一の新幹線停車駅である米原駅の強みを生かしたまちの核としての魅力ある都市空間を形成し、新たなにぎわいと活力を生み出す取組を進める。</li> <li>●市の都市拠点と位置付ける米原駅周辺および坂田駅周辺は、それぞれの市街地にふさわしい計画的なまちづくりを進める。</li> </ul> <p>②鉄道駅を生かしたまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●鉄道駅の利便性と歴史や文化などの地域特性を生かしたまちづくりを推進し、にぎわいの創出を図る。</li> <li>●地域の交通拠点としての機能を高めるため、駅のバリアフリー化や駅周辺の基盤整備を進め、利用者の利便性の向上と利用促進に努める。</li> <li>●米原駅および坂田駅周辺の市街地の拡大を図り、居住機能や都市機能を誘導することにより、魅力あふれる都市拠点づくりを進める。</li> <li>●米原駅が滋賀県の東の玄関口となるよう、滋賀県および近隣市町と連携しながら米原駅を活用した広域周遊観光を促進する。</li> </ul>



(イ) 米原市都市計画マスタープラン（平成 28 年 12 月策定（令和 3 年 9 月一部改定））

米原市都市計画マスタープランは、これからの市における都市づくりの指針として、目指すべき都市の将来像と、その実現に向けた取組の方向性を全市的、地域別の視点から明らかにするものです。

区分		概要	
都市づくりの目標		<p>【交流と連携による活力を生み出す都市づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市は、京阪神・中京・北陸を結ぶ交通の要衝であり、新幹線や高速道路等の広域交通網が集積する結節点となっている。この地理的・交通的な好条件を強みとして、美しい自然環境、歴史・文化資源等の特色ある地域資源を守り活用し、産業振興や観光交流に資する都市づくりを進める必要がある。また、都市に活力を生み出していくためには、交流の場となる「まちの顔」や「地域の顔」といえるような拠点づくりを進め、更なる魅力や個性を創出していく必要がある。</li> <li>● そのため、立地特性や文化交流の結節点という特長を生かした各種産業の誘致や育成等により、観光を含む産業の活性化と雇用の増大を図る。さらに、駅周辺等の拠点性のある場所を活用しながら、活発な都市活動をけん引したり、日常生活を支える各種機能（商業、医療・福祉、子育て支援）の集積を図るなど、米原駅周辺の都市機能の強化による市の核づくりをはじめとした、魅力的で求心力のある拠点づくりを進める。</li> <li>● また、都市基盤の根幹である都市間を結ぶ広域的な道路や地域間を結ぶ道路の整備を優先課題として推進するとともに、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークを構築することで、市内外の交流を促進し、利便性と快適性の高い都市づくりを進める。</li> </ul>	
都市づくりの基本方向		<p>【コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくり】</p> <p>★米原駅周辺等の公共交通の結節点を中心に、土地利用の高度化、魅力的な商業施設の集積や地域資源の活用等による都市機能の強化を図り、求心力のある都市活動や地域生活の拠点を形成するとともに、各生活圏における拠点同士が広域的な交通ネットワークで連携し、市内外の交流や地域の活力が生まれる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の形成に向けた取組を推進する。</p>	
都市づくりの基本計画	将来都市構造	【拠点について】	
		名称と役割	位置付ける場所
	①都市拠点 …多くの人が集い交流するまちの顔づくりや、多様な都市機能が集積し活発な都市活動をけん引する場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・米原駅周辺</li> <li>・坂田駅周辺</li> </ul>	
	分野別都市づくりの方針	【土地利用の方針】	
○米原駅周辺の土地利用の配置方針			
中心商業地		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 商業施設、行政施設をはじめとして、市民の日常サービスに対応した施設の集積・誘導を図り、市の“核”として求心力の高い商業地の形成を図る。</li> <li>● 交通立地条件を生かし、土地の高度利用により、全ての市民を対象とした利便性の高い商業地の形成を図る。</li> </ul>	
商業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 米原駅周辺においては、交通立地条件を生かし、商業・サービス・医療機能を担う施設を配置し、土地利用の高度化を図る。</li> </ul>		
住工共存地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 工場と住宅が混在している地域については、現状の土地利用や地域住民の意向を勘案しつつ、極力土地利用の純化を図る。それ以外の地域については、住工共存を図り、住環境と工場の生産環境の向上・調和に努める。</li> </ul>		
		【市街地整備の方針】	
		○基本方針：都市拠点を中心とした計画的なまちづくり	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市の「都市拠点」として位置付ける米原駅、坂田駅周辺においては、それぞれの市街地にふさわしい計画的なまちづくりを進める。また、琵琶湖東北部圏域の発展をけん引するエリアとして、都市機能の強化・充実を図る。</li> </ul>	
		○整備方針＜米原駅周辺（都市拠点）＞	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 土地区画整理事業等により整備された米原駅周辺の効果的な利活用と公共施</li> </ul>	

区分	概要
	<p>設の適正な配置や維持管理に取り組む。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 特に、東口周辺においては、北陸新幹線の開通も見据えた交通の要衝としての都市機能の集積を図りながら、「米原市庁舎等整備基本構想(平成28年5月改定)」に基づく多機能な施設を備えた複合的な市庁舎の整備とともに、歴史文化を背景とした広域的な交流拠点施設等の一体的な整備を図り、滋賀県の玄関口にふさわしい、米原市の核としての魅力ある都市空間を形成する。</li> <li>● また、駅施設の利便性向上のため、更なるバリアフリー化を図るとともに、米原駅の交通利便性を生かしたサイクルステーションの設置により、滋賀県における自転車の琵琶湖一周観光「ピワイチ」の玄関口としての活用を図る。</li> </ul>
<p>地域別構想 ＜西部地域＞</p>	<p>○地域づくりの目標</p> <p>①将来像 交通の要衝にふさわしい魅力と活力あふれるまち</p> <p>②目標</p> <p>《多様な交流と連携による魅力と活力のあるまちづくり》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 交通結節点としての優位性を生かし、交流人口に対する都市機能の集積など、まちの魅力づくりや産業機能の充実・強化により、核として活力のあるまちづくりを目指す。</li> <li>● 広域交通網が集積・結節する交通の要衝に位置することから、地域内を円滑に連絡する機能だけでなく、広域交通網を補完する機能を考慮した交通移動環境の充実を目指す。</li> </ul> <p>《安心して住み続けられる居住環境づくり》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 米原駅を中心とした都市拠点を形成するため、都市基盤の整備を推進するとともに、移住・定住促進や将来人口に対応した適正な規模の市街地の形成を目指す。</li> <li>● 新たな移住者を含めたコミュニティの充実を図るとともに、高齢者や子どもたちの利用に配慮した道路・歩道や公園などの都市基盤の改善・適正管理に努め、安全で安心して住み続けられる快適な居住環境の形成を目指す。</li> </ul> <p>○地域づくりの方針</p> <p>①土地利用の方針</p> <p>《市街化区域の計画的な土地利用》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 米原駅周辺、坂田駅周辺および幹線道路沿道を中心に市街地として位置付ける。</li> <li>● 市街地では駅周辺や幹線道路沿道を中心に商・工業系の土地利用を展開し、就業の場の確保に努めながら、その後背地では、住宅地としての良好な環境の保全・充実を図る。</li> </ul> <p>◆中心商業地(米原駅周辺)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 米原駅東口、西口周辺では、商業、業務、サービス、医療・福祉機能などの集積を図る。</li> <li>● 特に、東口では、「米原市庁舎等整備基本構想」に基づく多機能な施設を備えた複合的な市庁舎の整備とともに、歴史文化を背景とした広域的な交流施設等の一体的な整備など、市の都市づくりをけん引する中心地として、広域交通結節点にふさわしい都市拠点を形成する。</li> </ul> <p>◆商業地(米原駅周辺)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 米原駅周辺では、交通立地条件を生かし、来訪者や地域住民の生活用品をはじめ多様なニーズに対応できる商業・サービス機能、医療・福祉機能を担う施設の導入を図る。</li> </ul> <p>◆沿道利用地(国道8号沿道)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 国道21号と接続し、周辺都市や都市拠点間を結ぶ幹線道路沿道の利便性を生かし、車社会に対応したロードサイド型の商業・業務施設等の集積を誘導し、都市拠点をつなぐ広域交流軸にふさわしい沿道商業地の形成を図る。</li> </ul> <p>◆住宅地(住居系市街化区域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 米原駅東部では都市基盤の整備と緑豊かな居住環境の創出を図り、住宅建設等を促進する。</li> </ul>

区分	概要
	<p>②拠点形成の方針  《都市活動や日常生活を支える拠点の形成》  拠点については、地域の日常生活等を支える中心的な場として活用を図るべく、機能充実を図る。  [都市拠点].....米原駅</p> <p>③道路・交通の方針  《歩行者ネットワークの形成》  ◆主要な歩行者ネットワーク</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 米原駅と駅東部の中心市街地を結ぶネットワーク</li> <li>● 米原駅と駅西部の公共施設集積地を結ぶネットワーク</li> <li>● その他(米原駅・坂田駅とそれらの徒歩圏・自転車圏を結ぶネットワーク、通学路のネットワーク)</li> </ul>
	<p><b>■地域づくり構想図(西部地域)</b></p>  <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市拠点</li> <li>歴史・観光拠点</li> <li>産業・流通拠点</li> <li>レクリエーション拠点</li> <li>住宅地</li> <li>中心商業地</li> <li>商業地</li> <li>沿道利用地</li> <li>住工共存地</li> <li>工業地</li> <li>沿道利用調整地</li> <li>集落地</li> <li>農地</li> <li>森林・緑地</li> <li>市役所・支所等</li> <li>人権センター等</li> <li>集会所等</li> <li>小学校・中学校</li> <li>公民館等</li> <li>福祉施設</li> <li>観光・レクリエーション施設</li> <li>鉄道</li> <li>広域幹線道路</li> <li>地域幹線・幹線道路</li> <li>構想路線</li> <li>主要な公園緑地</li> <li>自然公園区域等</li> <li>河川等</li> <li>地区界</li> <li>用途地域</li> </ul>

## (ウ) その他

その他の上位計画、関連計画における事業用地の位置付けは、次のとおりです。

計画名称	概要
米原市人口ビジョン (令和2年3月改訂)	<ul style="list-style-type: none"><li>米原駅周辺の交通優位性を生かし、米原駅周辺に人が集まる基盤をつくるなど、新たな魅力と活力を創出し、移住・定住の促進につながるひとの流れを創出する。</li></ul>
第2期まち・ひと・しごと米原創生総合戦略 (令和2年3月策定)	<ul style="list-style-type: none"><li>まちの核となるべき米原駅周辺の都市機能強化は必須であり、観光案内機能を高め、広域交流拠点としての新たな価値を創造することで、ひとが集うまちをつくる。</li><li>交通利便性の高い米原駅への若い世代の移住・定住を促進するとともに、特色ある地域の魅力を発信し、ニーズに合った住環境を整えることで、更なる移住・定住の促進を図る。</li></ul>
米原市シティセールスプラン (令和2年3月改訂)	<ul style="list-style-type: none"><li>米原駅周辺開発を契機とした新たな市のイメージ発信が必要である。</li></ul>
米原市庁舎等整備基本計画 (平成29年6月策定)	<ul style="list-style-type: none"><li>米原駅周辺地域を、都市活動中心役割を担う「都市拠点」とし、米原駅周辺に都市機能を集約させることにより、まちの核をつくる。</li></ul>
米原市景観計画 (平成25年6月策定)	<ul style="list-style-type: none"><li>国道などの幹線道路やJR東海道新幹線を利用する車や列車から見える伊吹山をはじめとした美しい米原の景色に配慮しつつ、統一的で連続性のある沿道建物の景観的誘導を図る。</li><li>米原駅周辺では、商業機能が比較的多く集積し、全体的に都市的にぎわいのある風景が形成されている。</li></ul>

## 2. 募集要領

### (1) 募集概要

#### ① 募集内容

本募集は、事業用地となる市有地・県有地全体において、市・県から事業用地を取得（購入）し、事業を実施する事業者となる優先交渉権者を公募型プロポーザル方式により決定するものです。

本募集によって決定された優先交渉権者には、市と県のそれぞれと事業用地の譲渡に関する契約（以下「土地譲渡契約」といいます。）を締結し、当該土地を取得した上で募集要項等に基づき、提案内容の事業を実施していただきます。

#### ② 本募集の主催者および事務局

市および県が主催し、事務局を米原市政策推進部政策推進課内に設置します。

米原市政策推進部政策推進課

住所：〒521-8501 米原市米原 1016 番地

TEL：0749-53-5162

E-mail：sousei@city.maibara.lg.jp

担当：鈴木、馬場

市 URL：<https://www.city.maibara.lg.jp/soshiki/seisaku/sesakuka/20129.html>

県 URL：<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/machizukuri/10640.html>

※本募集に関するお知らせ、情報提供は、原則として上記の市および県公式ウェブサイトにおいて行います。

### (2) 事業スケジュール

募集開始時点において想定するスケジュールは、概ね次のとおりです。ただし、これは現時点での予定であり、今後、事業進捗等により変更が生じた場合は、事業スケジュールについて、市および県と優先交渉権者で協議を行うこととします。

- ・令和6年5月下旬：優先交渉権者決定

優先交渉権者決定通知到達後、速やかに基本協定を締結

- ・令和6年6月以降：市有地は、基本協定締結後、速やかに土地譲渡契約の仮契約を締結し、米原市議会の財産処分の議決をもって契約が成立

- ・令和6年9月頃：県有地は、滋賀県土地開発公社の先行取得地につき、滋賀県議会で買戻し予算の議決を得て県が買戻しを完了した後、速やかに土地譲渡契約を締結

※市有地については土地譲渡契約成立後、県有地については土地譲渡契約締結後、3年以内の提案施設の竣工を想定しています。

### (3) 募集要項等の位置付け

募集要項等の内容について、既に公表している方針や資料の内容と相違がある場合には、募集要項等の内容を優先することとします。

### 3. 提案に関する事項

#### (1) 提案に求める機能

事業用地は、滋賀県の東の玄関口である米原駅東口周辺にあることから、新たなまちのイメージづくりに寄与する事業として、特に次に示すいずれかの視点を実現できる提案を期待しています。

<p><b>【導入機能の検討において重視する視点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・米原駅東口周辺のにぎわい創出、まちの核として「顔」を生み出す事業</li> <li>・周辺地域の人口増加、来訪者増加など、波及効果が得られる事業</li> <li>・駅利用者や地域住民、周辺に立地する企業、従業員などの利便性や快適性を高める事業</li> <li>・市および県東北部のイメージアップ、認知度向上につながる事業</li> </ul>
---

まちづくりの展開イメージ例については、以下に示すとおりですが、応募者の優れた提案を期待するものであり、以下の例に制限されるものではありません。

**【表2 まちづくりの展開イメージ例】**

	まちづくりの コンセプト	イメージ	導入機能例
例1	<p><b>湖北エリアの産業拠点</b></p> <p>～新幹線駅の利便性を生かし、オフィスや研究機能等が集まる米原駅～</p>	<p>湖北エリアの中でも随一の交通便利性を生かし、企業のオフィスや研究所、起業家のためのコワーキングスペース、周辺企業が技術や製品等をアピールするためのショールーム機能等、湖北エリアの産業拠点づくりにつながる施設を整備する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オフィス</li> <li>・研究施設</li> <li>・データセンター</li> <li>・コワーキングスペース</li> <li>・ビジネスホテル、シティホテル</li> <li>・貸会議室</li> <li>・ショールーム 等</li> </ul>
例2	<p><b>ゆとりある住宅・生活 便利施設</b></p> <p>～利便性と豊かな自然環境の両方を兼ね備えた生活拠点 米原駅～</p>	<p>米原駅は、京都・大阪、名古屋の中間点に位置し、新幹線が停車するためアクセスが非常に便利である。また、生活便利施設が集積しつつも、豊かな自然と調和のとれた生活拠点を整備する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション（広めの専有面積、公園等）</li> <li>・商業施設（スーパー、飲食店等）</li> <li>・フィットネス、スポーツジム</li> <li>・塾・習い事</li> <li>・クリニック</li> <li>・コミュニティ農園 等</li> </ul>
例3	<p><b>アウトドア・スポーツ 体験型商業施設</b></p> <p>～琵琶湖と伊吹山のアウトドア・スポーツの拠点としての玄関口 米原駅～</p>	<p>琵琶湖およびその周辺でのウォーターアクティビティやピワイチ、BBQ、フィッシング、さらには伊吹山でのウインタースポーツや登山、キャンプ等、季節に応じて様々なアウトドア・スポーツが楽しめる米原固有の資源を生かし、アウトドア・スポーツの拠点としての魅力を発信できる体験型商業施設を整備する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サイクリングステーション</li> <li>・温浴施設</li> <li>・グランピングカフェ</li> <li>・簡易スポーツ施設（ボルダリング、スケートリンク等）</li> <li>・アウトドア・スポーツ系のテナント 等</li> </ul>

なお、以下に係る用途については認められません。

- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）に定めるところの性風俗関連特殊営業に係る用途
  - ・騒音、振動など近隣環境を損なうと予想される用途
  - ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）に定める暴力団およびその構成員がその活動のために利用する用途
- など、公序良俗に反する用途

## （２）提案の基本条件

提案の基本条件は以下のとおりです。

なお、提案を実現するために必要となる費用は応募者の負担とします。

### ①共通事項

- ・事業用地を一体的に活用・開発できる提案とすること。
- ・駅前という立地条件を踏まえ、にぎわい創出に努めるだけでなく、安全・安心で快適な空間の創出や良好な景観の形成に配慮したデザイン計画とすること。
- ・緑地や空地等のオープンスペースを適切に確保すること。

### ②提案施設

- ・周辺の住環境に配慮し、営業時間や騒音、光害等に配慮した計画とすること。

## 4. 事業条件

### (1) 基本的事項

#### ①提案の基本的要件

応募者は、募集要項等および貸与資料等に示された諸規定ならびに諸条件に従い、提案を作成してください。提案が最優秀提案として選定され、優先交渉権者となった場合は、選定された提案に基づき事業を行っていただきますので、必ず実現性のある提案を行ってください。

#### ②事業スケジュール

市有地については土地譲渡契約成立後、県有地については土地譲渡契約締結後、3年以内の提案施設の竣工を想定しています。

詳細は、2(2)「事業スケジュール」を参照してください。

#### ③交付金等

##### (ア) 企業立地の優遇制度(市)

事業用地に立地する事業者に対する市の優遇制度として、米原駅東口周辺立地促進条例があります。条例による優遇内容は下記のとおりです。

- ・立地促進奨励金

固定資産税、都市計画税相当額を3年間助成(医療機関は5年間)

- ・新幹線等通勤費補助金

新幹線定期券、JR特急定期券を利用して米原駅に通勤する従業員数に対し3年間助成(新幹線2万円/月・人、JR特急1万円/月・人)

- ・雇用転入促進奨励金、若者加算金、転入児童生徒加算金

米原市民の新規雇用、米原市への転入従業員数に対し20万円/人、障がい者、40歳未満の場合40万円/人、転入従業員に満15歳以下の子どもがいる場合10万円/人を助成

- ・造成工事費助成金

開発行為を伴う地盤面の切盛、擁壁設置等の土地造成に係る費用の1/2の額の助成(上限2,000万円)

- ・公共施設整備費助成金

市に帰属する道路、公園、緑地の整備費用の1/2の額の助成(上限5,000万円)

- ・診療所等開業補助金

病院、診療所を新設する場合、既存補助金に最大7,000万円を追加で助成

##### (イ) 企業立地の優遇制度(県)

事業用地において活用できる場合がある事業者に対する県の優遇制度は以下のとおりです。これらの優遇制度の適用を受けたい場合は、その可否を含め、事業者の責任において確認・申請してください。

- ・滋賀県企業立地促進補助金

- ・地域未来投資促進法に基づく設備投資等に対する支援措置

- ・滋賀県本社機能移転促進プロジェクトに基づく支援措置

- ・滋賀県情報通信業立地促進補助金

詳細は、滋賀県産業立地推進室のウェブサイトを確認してください。

URL:<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/shigotosangyou/kougyou/17902.html>



#### (ウ) 地域脱炭素移行・再エネ推進交付金

事業用地は環境省から令和4年に選定された脱炭素先行地域の一部として、当該地域全体で電気使用に伴うCO<sub>2</sub>排出量がゼロとなることを目指していることから、CO<sub>2</sub>排出の削減に努めてください。なお、この事業用地で電気使用に伴うCO<sub>2</sub>排出をゼロにする取組を行う場合は、令和8年度までの太陽光発電設備等の整備費用に脱炭素先行地域に係る地域脱炭素移行・再エネ推進交付金を活用できる場合があります。

参考：<https://policies.env.go.jp/policy/roadmap/grants/>

#### ④関係法令等の遵守

事業者は実施する事業について、次に示す最新の関係法令ならびに市および県の条例等を遵守してください。

- (ア) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (イ) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）
- (ウ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）
- (エ) だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例（平成6年滋賀県条例第42号）
- (オ) 滋賀県土地利用に関する指導要綱（昭和48年滋賀県告示第407号）
- (カ) 米原市開発行為指導要綱（平成17年米原市告示第292号）
- (キ) その他関連法令・条例等

#### (2) 事業用地の諸条件

##### ①地質調査等

地盤の状況は、以下データを貸与しますが、本事業の実施において他に必要な地盤調査がある場合は、事業者の責任のもと行ってください。

- ・貸与資料① 平成12年度 第14号 米原駅東部土地区画整理事業土質調査業務報告書
- ・貸与資料② 平成14年度 第91号 米原駅東部緊急地方道路整備事業土質調査業務報告書
- ・貸与資料③ 平成29年度 第136号 米原市統合庁舎整備地質調査業務および平成30年度追加調査
- ・貸与資料④ 令和3年度 第1号 東北部工業技術センター更新に伴う地質調査委託および令和5年度東北部工業技術センター整備工事における追加調査（令和5年8-10月）結果に基づく地盤の状況

##### ②供給処理施設の状況

供給処理施設の状況は、以下のデータを貸与します。

- ・貸与資料⑤ 下水関係
- ・貸与資料⑥ 上水関係

事業用地の外周までは供給処理施設の幹線等が設置されていますので、事業用地内への引込申請や費用負担等については、事業者が負担するものとし、必要に応じて各供給処理事業者等と事前協議を行ってください。

供給事業者等	
電気	関西電力送配電
ガス	個別プロパンガス
給水	米原市上下水道課
排水	米原市上下水道課
通信基盤	国道8号に河川・道路管理用光ファイバークーブルが収容され、事業者等に向けて開放されています。

### ③ 土壌汚染の状況

事業用地におけるこれまでの土壌汚染状況調査においては、別途貸与する以下のデータを参考の上、必要な地質調査および対策等については、事業者の責任のもと行ってください。

なお、以前、国鉄操車場として使用されていた土地であることから、石炭殻混じり土が確認されています。また、土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域に指定されています。

- ・貸与資料⑦ 県土壌汚染関係
- ・貸与資料⑧ 市土壌汚染関係

### ④ 地下工作物の状況

国鉄操車場として使用されていた土地であることから、地下工作物として以下が残置されています。

別途貸与する以下のデータを参考の上、事業実施上必要な調査および対策等については、事業者の責任のもと行ってください。

- ・貸与資料⑦ 県土壌汚染関係
- ・貸与資料⑧ 市土壌汚染関係

	種別	寸法	上面高	数量	備考
市有地	橋台	幅約9m× 長さ約4m × 深さ約7m	84.75m付近 [造成地盤面 (89.10m)から深さ 約4m下]	2基	平成23年の測量結果として上面の座標があるが、地中部分の形状は不明。
県有地	コンクリート杭	径300mm× 深さ不明	84.75m付近 [造成地盤面 (89.10m)から深さ 約4m下]	38本	38本すべてを实地確認したものではなく、掘削工事に伴って確認できた12箇所について座標が出ている。その他については、旧国鉄用地時代の図面を参考に、ほぼ等間隔で配列されていると推定したもの。

### ⑤ 開発許可の取扱いについて

本事業の実施に当たり、開発許可が必要となる場合には、事業者の責任において必要な申請手続き、協議等を行ってください。

### ⑥ 周辺交通への配慮

自動車（搬入車両も含む）、自転車および歩行者等の関係に配慮した動線を計画するとともに、駐車場および自転車置場の位置および規模等が適切となる交通計画としてください。

## ⑦建築工事施工上の留意事項

工事の施工は、次の項目に留意し、事業者の責任で進めてください。

- ・線路周辺において工事を施工する場合には、JR および近江鉄道株式会社と事前の協議を行い、その指示に従うこと。
- ・工事車両の通行経路等は、道路管理者等の関係機関と協議すること。
- ・事業者が行う工事に伴って必要となる近隣居住者や自治会等の関係者への工事計画等の説明や協議のほか、近隣施設の営業方法等に関して調整を要する事項が生じた場合についても、事業者が責任を持って行うこと。
- ・事業者が行う工事に際して生じる騒音、振動、ほこり等による生活環境上の支障や施設の建設に起因する電波障害、風害、日影等の周辺への影響については、事業者の責任において対応すること。

## (3) 事業用地の売却条件

事業用地の売却条件については、次のとおりです。

なお、土地の譲渡は、市有地は市と、県有地は県と、各土地の地権者ごとに行うものとします。

### ①土地譲渡の条件

土地譲渡の条件は、次のとおりとします。

#### (ア) 土地売買代金の支払

土地売買代金は、市有地については土地譲渡契約成立後、県有地については土地譲渡契約締結後、市と県それぞれが指定する期限内に市および県がそれぞれ発行する納入通知書により納付していただきます。また、土地譲渡契約（仮契約を含みます。）締結時に契約保証金として売買代金の100分の10に相当する額を市および県が発行する納入通知書により納付してください。なお、契約保証金は売買代金に充当することができます。（契約保証金には、利子は付しません。）

#### (イ) 所有権の移転および土地の引渡し

所有権は、土地売買代金を完納した時点で移転し、現状有姿により速やかに土地を引き渡します。

所有権移転登記は、市と県それぞれが囑託により行うものとし、登記に要する費用は、全て事業者の負担とします。

#### (ウ) 用途変更の禁止

所有権移転の日から10年間（以下「用途指定期間」といいます。）は、土地譲渡契約に定める利用用途に供さなければなりません。ただし、3（1）なお書きに示す用途に該当せず、市および県の書面による承諾を受けた場合は、この限りではありません。

#### (エ) 市および県の承諾が必要な事項

(ウ)の用途指定期間中、次の行為を行うに当たっては事前協議を行い、市および県の書面による承諾が必要です。

- ・土地、建物等の譲渡または賃貸をするとき。

※事業者が土地、建物等を譲渡または賃貸する場合は、譲受人または貸借人に対し、3（1）なお書きに示す条件を付すものとします。

- ・事業者が市および県に提出した事業計画書の内容を変更するとき。

(オ) 買戻しの特約

市および県は、用途指定期間において、事業者が基本協定、募集要項および提案書類に記載された事業計画、土地利用計画および施設計画の利用用途に使用しない場合、各事業用地を買戻すことができるものとし、市有地・県有地のそれぞれについて買戻特約の登記を行います。ただし、やむを得ない事由により事業者と市および県が協議し、あらかじめ書面による市および県の承諾を得た場合は、買戻特約登記の抹消を行います。

(カ) 契約不適合責任の免責特約

市および県は、事業用地の土壌汚染、地下障害物および地盤地質その他の契約不適合責任について一切の責任を負いません。

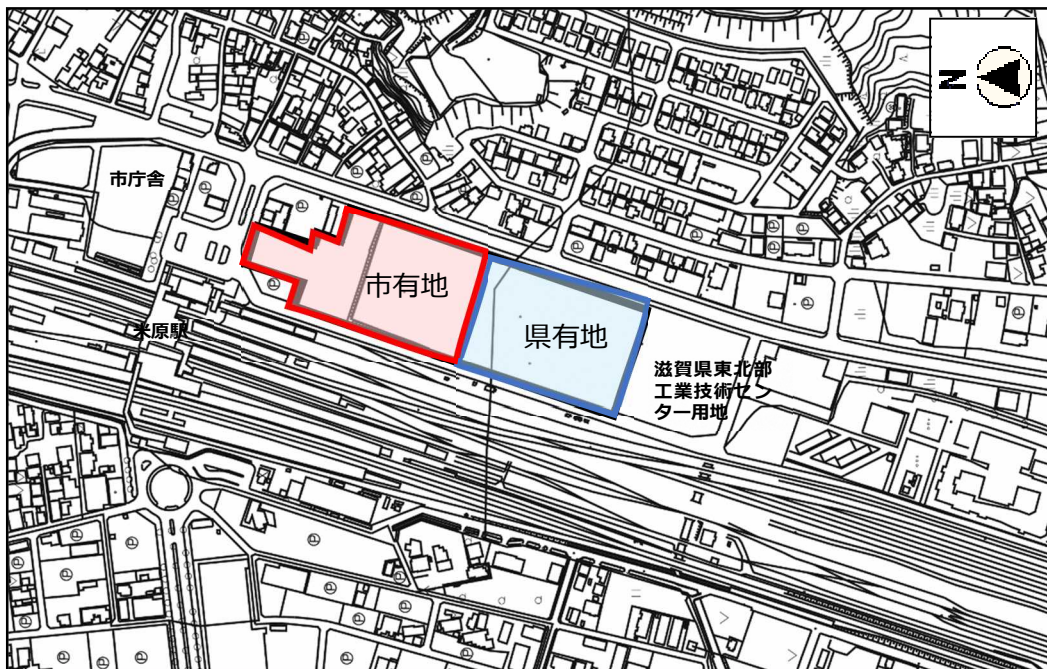
(4) 基準価額

事業用地の基準価額は、次の表3のとおりです。応募者は、市有地および県有地それぞれの基準価額以上となる土地価格を提案してください。基準価額未満の提案は、失格となります。

【表3 事業用地の基準価額等】

地図番号	地番	面積※(㎡)	基準価額
市有地	米原 967 番、988 番、989 番、梅ヶ原 2231 番 2	13,968.20	693,000,000 円
県有地	梅ヶ原 2230 番 1、2231 番 1	13,764.86	607,000,000 円

※登記簿面積



【図4 位置図】

## 5. 参加資格等

### (1) 参加資格

応募者は、次に掲げる要件を全て満たす、法人（以下「応募法人」といいます。）または複数の法人で構成されるグループ（以下「応募グループ」といい、応募グループに属している法人を「構成員」といいます。）とし、個人での応募は認めません。

また、応募グループで参加する場合は、構成員の中から代表法人を定めてください。なお、応募法人または応募グループの構成員は、他の応募者の応募法人または応募グループの構成員となることはできません。

- ①募集要項等に示す要件に従って、土地譲渡契約を締結する当事者となる者。なお、特別目的会社（SPC）の設立を予定する場合は、当該特別目的会社に出資を行う者とする。
- ②経常損益について直近の決算を含み3期連続のマイナスがなく、本事業に提案する計画内容の土地の取得や施設整備、事業運営に必要な資力および信用等を有する者であること。

### (2) 欠格事項

- ①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- ②客観的に明らかに経営不振に陥ったと認められる次の（ア）から（オ）までのいずれかの要件に該当する者でないこと。
  - （ア）会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされている者
  - （イ）民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者
  - （ウ）破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされている者
  - （エ）会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算開始の申立てがなされている者
  - （オ）銀行取引停止処分がなされている者
- ③自己または自社もしくは自社の役員等が、次の（ア）から（カ）までのいずれにも該当する者でないこと。
  - （ア）暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
  - （イ）暴力団員（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6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）
  - （ウ）自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を与える目的をもって、暴力団または暴力団員を利用している者
  - （エ）暴力団または暴力団員に対して資金等を供給し、または便宜を供与するなど、直接的もしくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、または関与している者
  - （オ）暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
  - （カ）上記（ア）から（オ）までのいずれかに該当する者であることを知りながら、これを不当に利用するなどしている者
- ④国税または地方税の滞納処分の執行がなされていない者であること。
- ⑤法人またはその代表者等が、市が本募集に対する支援業務を委託等している次に示す者ならびに次に示す者と資本金（発行済み株式総数の100分の25を超える株式を有し、またはその出資の

総額の100分の25を超える出資をしていること。) および人事面(代表者または役員が代表者または役員を兼ねていることをいいます。)で関連していないこと。

(ア) パシフィックコンサルタンツ株式会社(東京都千代田区神田錦町三丁目22番地)

(イ) アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業(東京都千代田区大手町一丁目1番地1)

(ウ) 米原駅東口周辺まちづくり事業プロポーザル審査委員会の委員

⑥上記のほか、公序良俗に反する利用を行う者でないこと。

なお、6(2)④「参加表明および参加資格の確認」に規定する参加表明以後、上記の欠格事項に該当した場合、優先交渉権者となることができません。

また、基本協定の締結後に、上記の欠格事項に該当した場合、基本協定が解除される場合があります。

### (3) 応募者が設立する特別目的会社(SPC)との契約

応募者は、本募集の提案において、応募者の構成員のみが出資する特別目的会社(SPC)を設立し、当該特別目的会社が市および県から土地の譲渡を受け、事業を実施する者となる提案を行うことは可能です。その場合、代表法人を定めるとともに、代表法人は、構成員の中で最大出資比率の者としてください。

また、土地譲渡契約(仮契約を含みます。)の締結までに特別目的会社(SPC)を設立してください。

## 6. 応募手続および提案受付

### (1) 募集スケジュール

募集スケジュールについては次の表4のとおりですが、変更される場合があります。  
変更があった場合は、市および県の公式ウェブサイトでお知らせします。

【表4 公募スケジュール】

事項	時期
募集要項公表	令和5年12月15日(金)
第1回質問受付期間	令和6年1月10日(水)から令和6年1月12日(金)まで
第1回質問回答	令和6年2月1日(木)までに回答
参加表明受付期間	令和6年2月7日(水)から令和6年2月9日(金)まで
参加資格審査 結果通知	令和6年2月16日(金)(予定)
第2回質問受付期間	令和6年2月19日(月)から令和6年2月21日(水)まで
第2回質問回答	令和6年3月15日(金)までに回答
提案書受付期間	令和6年4月11日(木)から令和6年4月15日(月)まで
優先交渉権者決定	令和6年5月下旬(予定)
基本協定締結	優先交渉権者決定通知到達後、速やかに締結する
土地譲渡契約	市有地部分：令和6年6月仮契約予定 令和6年6月以降、米原市議会の財産処分の議決 をもって契約成立 県有地部分：令和6年9月契約予定

### (2) 応募手続

#### ①募集要項の公表

募集要項およびその他関連する公表資料については、市および県公式ウェブサイトにて公表し、窓口等にて配布は行いません。

#### ②貸与資料(電子データ)の申請

下記に示す資料については、応募者に電子データで貸与します。

(ア) 受付期間 令和5年12月15日(金)から令和6年4月15日(月)まで

(イ) 貸出場所 事務局(平日の執務時間内、年末年始を除く。)

(ウ) 貸与資料

<地質調査等>

- ・貸与資料① 平成12年度 第14号 米原駅東部土地区画整理事業土質調査業務報告書
- ・貸与資料② 平成14年度 第91号 米原駅東部緊急地方道路整備事業土質調査業務報告書
- ・貸与資料③ 平成29年度 第136号 米原市統合庁舎整備地質調査業務および平成30年度追加調査
- ・貸与資料④ 令和3年度第1号東北部工業技術センター更新に伴う地質調査委託および令和5年度東北部工業技術センター整備工事における追加調査(令和5年8-10月)結果に基づく地盤の状況

< 供給処理施設 >

- ・貸与資料⑤ 下水関係
- ・貸与資料⑥ 上水関係

< 土壌汚染関連 >

- ・貸与資料⑦ 県土壌汚染関係
- ・貸与資料⑧ 市土壌汚染関係

< 公図等 >

- ・貸与資料⑨ 境界明示図
- ・貸与資料⑩ 公図
- ・貸与資料⑪ 地積測量図
- ・貸与資料⑫ 登記簿

**(エ) 貸与方法**

貸与を希望する場合は、様式 10「電子データ貸与申請書」に必要事項を記載の上、電子メールにて提出してください。

電子メール送信後に事務局に対して電話にて送達確認を行ってください。

送達確認後、受付期間の終期までに電子データ貸与申請書原本を持参により提出し、不備がないことを確認できれば、その場で電子媒体により貸与資料を貸与します。

貸与資料を閲覧する場合のパスワードは、原本を受領後、電子データ貸与申請書に記載のメールアドレスに追って通知します。

**(オ) 返却方法**

持参または郵送により、令和 6 年 5 月 31 日(金)午後 5 時まで貸与した電子媒体を事務局まで返却してください。

郵送の場合は、「一般書留郵便」または「簡易書留郵便」のどちらかの方法に限り、締切日必着とします。

**(カ) 留意事項**

貸与資料は、提案書作成を行うことを目的に貸与するものであり、それ以外の目的で使用することは認めません。

**③質問および回答**

質問等については、以下により受け付けることとし、公平を期すため、質問内容および回答は市および県公式ウェブサイトで公表します。

**(ア) 受付期間**

第 1 回：令和 6 年 1 月 10 日（水）から令和 6 年 1 月 12 日（金）まで午後 5 時必着

第 2 回：令和 6 年 2 月 19 日（月）から令和 6 年 2 月 21 日（水）まで午後 5 時必着

**(イ) 質問方法**

質問がある場合は、様式 1「質問書」に記載して、電子メール送付してください。なお、電子メール送信後に事務局に対して電話にて送達確認を行ってください。

**(ウ) 提出先 事務局**

**(エ) 回答期限**

第 1 回：令和 6 年 2 月 1 日（木）までに回答



第2回：令和6年3月15日（金）までに回答

(オ) 回答方法 市および県公式ウェブサイトで公表します。

④参加表明および参加資格の確認

(ア) 参加表明書等の提出

本募集に応募を希望する者は、次の表5に掲げる書類を提出してください。

【表5 参加表明時の提出資料】

提出書類		様式	部数
1	参加表明書	様式2	正 1部 副 4部
2	グループ応募構成書	様式3	
3	委任状 (市)および(県)	様式4	
4	誓約書 (市)および(県)	様式5	
5	応募者の概要	様式6	
6	定款または寄付行為	—	
7	法人登記簿謄本および印鑑証明書	—	
8	財務状況表	様式7	
9	当該応募者の経営状況を説明する書類 ・貸借対照表、財産目録、損益計算書 ※直近3年間分を提出してください。	—	
10	応募者の納税証明書 ・国税の納税証明書 その3の3 (法人税、消費税および地方消費税) ・地方税の納税証明書 直近1年分の法人市民税納税証明書および法人県民税納税証明書 (応募者が支店等の場合はその所在市町村および都道府県が発行するもの) ※募集要項公表日以降の原本	—	

※詳細については別冊2「米原駅東口周辺まちづくり事業様式集」を参照してください。

※応募グループで参加表明する場合は、1、2、3、4は応募グループとして一部を作成し、それ以外の書類は、構成員ごとに作成し代表法人が提出してください。

※応募法人で参加表明する場合は、2、3の提出は不要です。

(イ) 参加表明書の提出期間

令和6年2月7日（水）から令和6年2月9日（金）まで午後5時必着（郵送可）

なお、郵送による提出の場合は、締切日必着とし、配達証明付書留郵便に限ります。

(ウ) 提出先 事務局

(エ) 参加資格の確認および結果通知

提出された参加表明書（付属資料を含む）については、市および県にて参加資格の有無の確認後、令和6年2月16日（金）を目途に、参加資格の確認結果を応募者に文書で通知します。

⑤構成員の変更等

代表法人または構成企業の変更は認めません。ただし、提案書の提出期限までに構成企業を変更せざるを得ない事情が生じた場合は、市および県と協議するものとし、市および県が変更を認めた場合は、この限りではありません。なお、この場合においては、速やかに様式8「構

成員変更届」を提出してください。提出された変更届について、6（2）④（エ）「参加資格の確認および結果通知」の参加資格の確認を行い、変更等の承諾の可否について書面により通知します。

#### ⑥応募の辞退

参加表明を行った者で、応募を辞退したい者は、速やかに様式9「応募辞退届」を郵送または持参にて事務局へ提出してください。

#### ⑦提案書類等の提出

##### （ア）提案書類の提出

参加資格の確認を受けた者は、別冊2「米原駅東口周辺まちづくり事業様式集」に従い、提案書類として表6の書類を提出してください。

【表6 提案申込時の提出書類】

提出書類		様式番号	部数
1	提案申込書	様式11	正 1部
2	土地価額提案書	様式12	正 1部
3	提案書（第1分冊）		正 1部 副 8部
	[基本的な考え方・事業コンセプトに関する提案書]		
	① 基本的な考え方および事業コンセプト	様式13-1	
	② 長期的なまちづくりに関する考え方	様式13-2	
	[施設計画・導入機能に関する提案書]		
	① 導入機能および配置計画	様式14-1	
	② 環境への取組	様式14-2	
	③ 景観や玄関口となる駅前空間等への配慮	様式14-3	
	[地域貢献に関する提案書]		
	① 地元産業の育成、地産地消等、地域経済の活性化	様式15-1	
	② 地域活動への取組	様式15-2	
	[事業遂行能力に関する提案書]		
	① 実施体制	様式16-1	
	② 事業計画（資金調達および長期事業計画）	様式16-2-1	
	資金調達計画	様式16-2-2	
	（参考）事業収支計画	様式16-2-3	
	③ リスク管理	様式16-3	
	④ 事業スケジュール	様式16-4	
4	提案書（第2分冊）		正 1部

① 施設配置図	様式 17-1	副 8部
② 各階平面図	様式 17-2	
③ 立面図	様式 17-3	
④ 断面図	様式 17-4	
⑤ パース	様式 17-5	
5 公表用提案概要書	様式 18	正 1部
6 電子データ (CD-R または DVD-R)	—	正 1部

#### (イ) 提案書類の提出期間

令和6年4月11日(木)から令和6年4月15日(月)まで午後5時必着(持参に限る)

※受付期間は、土、日曜日を除く平日の執務時間内に限ります。

#### (ウ) 提出先 事務局

#### ⑧ 審査結果の通知

令和6年5月下旬を目途に、全応募者(応募グループの場合は代表法人)に対して、審査結果を文書で通知します。なお、電話等による問合せには応じません。

## 7. 審査方法等

### (1) 米原駅東口周辺まちづくり事業プロポーザル審査委員会の設置

市および県は、本事業における優先交渉権者の選定において、透明性、公正性および競争性を確保することを目的に、学識経験者等で構成される米原駅東口周辺まちづくり事業プロポーザル審査委員会(以下「委員会」といいます。)を設置します。選定委員は以下のとおりです。なお、優先交渉権者決定までに本事業に関して選定委員と接触を持ち、または持とうとした応募者は失格とする場合があることに留意してください。

委員	楠井法律事務所 弁護士	飯田 真也
委員	立命館大学 理工学部環境都市工学科教授	岡井 有佳
委員	鐘井輝経営事務所 中小企業診断士	鐘井 輝
委員	(株)新日本鑑定法人代表取締役 不動産鑑定士	齊藤 美絵
委員	滋賀大学経済学部教授	横山 幸司

(五十音順、敬称略)

### (2) 提案の審査

委員会により、提案書類とプレゼンテーションによる審査を行います。

① 提案書類の審査に当たって、応募者によるプレゼンテーションを実施します。日時、場所、プレゼンテーション方法等は、以下のとおりです。

(ア) 開催日：令和6年5月下旬(予定)

(イ) 開催場所：米原市役所本庁舎 4階 会議室4-A(予定)

(ウ) 実施内容：プレゼンテーションは、提案書類の記載内容に基づいて行ってください。提案書類と異なる内容による説明や追加資料の配布は認めません。

- (エ) 使用機材等：パソコン等の機材は参加者で用意してください。なお、プロジェクター、スクリーンについては市で用意します。
  - (オ) 参加人数：プレゼンテーションの参加人数は10人以内とし、本業務の代表法人となる予定の者は必ず出席してください。
  - (カ) 審査時間：各提案者の持ち時間は、プレゼンテーションの時間30分、ヒアリングの時間30分の合計60分とします。
- ②審査後、委員会が最優秀提案と優秀提案を選定します。
  - ③市および県は、委員会による最優秀提案と優秀提案の選定結果を踏まえ、優先交渉権者と次点交渉権者を決定します。
  - ④別冊1「米原駅東口周辺まちづくり事業審査基準」に示す合計得点が配点の60%に達しない場合は、最優秀提案、優秀提案を選定しません。

### (3) 審査の手順

次の手順に従って審査を進めていきます。具体的内容については、別冊1「米原駅東口周辺まちづくり事業審査基準」を参照してください。

#### ①参加資格の確認

事務局において、6(2)④(エ)「参加資格の確認および結果通知」に示すとおり、参加資格の確認を行います。

#### ②基礎的事項の確認

事務局において、参加表明事項、参加資格および提案された内容が、募集要項等に従って記載されているか、および法令、募集要項等の禁止事項に該当していないかを確認します。

#### ③提案審査

委員会において、事務局の確認を通過した提案について、あらかじめ定められた審査基準に基づき、審査を進めます。

### (4) 審査基準

審査基準の具体的内容については、別冊1「米原駅東口周辺まちづくり事業審査基準」に示す審査基準を参照してください。

#### ①提案内容に関するプレゼンテーション

委員会は、応募者に対し、提案内容に関するプレゼンテーションの場を設けます。

日時、場所、プレゼンテーション方法等は、上記(2)①のとおりです。

#### ②最優秀提案および優秀提案の選定

審査基準に規定する提案内容について、委員会の審査において、最高得点を得た提案を最優秀提案として、二番目に高い得点を得た提案を優秀提案として選定します。

#### ③審査対象から除外する提案

次の場合においては、審査対象から除外します。

- (ア) 提出書類に虚偽の記載があることが明らかになったとき。
- (イ) この募集要項への違反、または著しい逸脱が明らかになったとき。
- (ウ) 提出期限までに必要な書類が整わなかったとき。
- (エ) 提案関連書類が、別冊1「米原駅東口周辺まちづくり事業審査基準」に示す基礎的事項

に抵触するとき。

(オ) 次に示す者に、本募集に関し自己が有利となるよう働きかけを行ったとき、または働きかけを行うことを目的に接触を申し込んだことが明らかとなったとき。

- ・ 5 (2) ⑤に掲げる者
- ・ 市および県の職員

(カ) 募集要項の公表後、優先交渉権者の選定結果の通知日までに、本募集に参加表明を行うこと（または行った事実）、提案内容等、本募集に係るあらゆる事項について、応募者自らが広く公衆の目に触れる方法で公表したこと（例：ウェブサイトに公表すること、報道機関等に掲載を依頼すること）が明らかとなったとき。

(キ) その他不正行為があったと認められたとき。

## (5) 契約締結手続等

### ①優先交渉権者等の決定

市および県は、委員会による最優秀提案、優秀提案の選定結果を踏まえ、優先交渉権者および次点交渉権者を決定します。

決定結果は、速やかに全応募者(応募グループの場合は代表法人)に文書にて通知します。電話等による問合せには応じません。

### ②審査結果および提案概要の公表

審査結果および優先交渉権者から提出された提案書関係書類の一部については、優先交渉権者の承諾を得て委員会の審査講評と併せて市および県の公式ウェブサイト等で公表する予定です。

### ③優先交渉権者の資格喪失

優先交渉権者が、基本協定の締結までに、次に掲げるいずれかの場合に該当したときは、優先交渉権者の資格を喪失するものとします。優先交渉権者が応募グループである場合、構成員のいずれかが次に掲げるいずれかの場合に該当したときは、応募グループとして優先交渉権者の資格を喪失するものとします。ただし、当該構成員が代表法人でなく、かつ、当該構成員が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかであるなど、市および県が認めた場合は、この限りではありません。

(ア) 優先交渉権者が、7 (4) ③に示す審査対象から除外する提案の対象者であったことが明らかとなったとき。

(イ) 優先交渉権者が、正当な理由なく市および県と基本協定の締結に至らないとき、または市および県の催告にかかわらず、基本協定の締結に応じないとき。

(ウ) 優先交渉権者が、5 (1) に掲げる「参加資格」を満たさなくなったとき。

(エ) 優先交渉権者または構成員に、重大な疑義を生じる客観的な事由が発生したとき。

(例：不渡手形、事実上の倒産、長期の活動停止、有価証券報告書の虚偽報告)

### ④次点交渉権者の地位

次点交渉権者は、優先交渉権者が前記資格喪失事由に該当し、その資格を喪失した場合、または市および県が優先交渉権者と基本協定を締結するに至らなかった場合は、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得します。

## 8. 契約の締結等

### (1) 契約等に関する基本事項

#### ①市および県と優先交渉権者が締結する協定・契約

市および県は、事業の実施に当たり、優先交渉権者と次の協定、契約を締結します。

##### (ア) 基本協定

##### (イ) 土地譲渡契約

### (2) 基本協定

#### ①基本協定の締結

優先交渉権者には、優先交渉権者決定通知到達後、市および県と土地譲渡契約（別冊4「土地譲渡契約書（案）」）の締結および成立に向け、速やかに双方の協議事項および権利義務等についての基本的事項を規定した基本協定（別冊3「米原駅東口周辺まちづくり事業に関する基本協定書（案）」）を締結していただきます。

#### ②基本協定の当事者

基本協定の当事者は、市、県および優先交渉権者となります。優先交渉権者が応募法人の場合、当該法人と締結します。また、優先交渉権者が応募グループである場合は、その構成員の全てと締結します。

#### ③ 基本協定の期間

基本協定の存続期間は、基本協定の締結の日から市有地および県有地の引渡し後 10 年を経過する日までとします。

#### ④違約金および損害賠償

優先交渉権者が、募集要項に規定する応募者の資格を有していないことが明らかになったとき、募集要項に規定する応募者の遵守すべき事項に反したことが明らかになったとき、または募集要項に定める優先交渉権者の資格を喪失したとき、その他基本協定に定める事由に該当したときは、市および県は優先交渉権者と土地譲渡契約（仮契約を含みます。）を締結せず、基本協定を解除することができます。

この場合においては、市および県は所定の額の違約金を請求するとともに、別途、解除までに要した費用と損害について請求するものとします。ただし、上記事由について、やむを得ない事情があると市および県において判断する場合は、この限りではありません。

### (3) 土地譲渡契約

#### ①土地譲渡契約の締結等

市および県と優先交渉権者は、事業用地のうち市有地については基本協定締結後、速やかに土地譲渡契約の仮契約を締結し、米原市議会の財産処分の議決をもって契約の成立となります。県有地については先行取得地の買戻し完了後、速やかに、土地譲渡契約を締結します。

#### ②土地譲渡契約の当事者

土地譲渡契約の当事者は、市および県と優先交渉権者になります。優先交渉権者が応募法人の場合、当該法人と締結します。また、優先交渉権者が応募グループとなる場合は、応募グループの構成員全員（共同事業者の場合を含む）または構成員が設立した特別目的会社（SPC）と締結します。なお、市有地については土地譲渡契約成立後、県有地については土地譲渡契約締

結後、優先交渉権者は「事業者」の地位となります。

### ③契約保証金

土地譲渡契約（仮契約を含みます。）の締結に際しては、売買代金の100分の10以上の契約保証金を納めなければなりません。なお、契約保証金は売買代金に充当することができます。

### ④売買代金

事業用地の売買代金は、提案書類提出時に提案された価額となります。

なお、提案時と引渡し時の時点補正等を行わないものとします。

### ⑤売買代金等の支払い

事業者は、売買代金、契約保証金等の支払が必要となります。

### ⑥事業用地の所有権移転の時期およびその登記と引渡し

事業用地の所有権は、売買代金が完納されたときに事業者に移転するものとし、所有権移転の登記については売買代金の完納の確認後、市および県において速やかに行います。

この所有権移転登記と同時に8（3）⑨買戻特約に記載の買戻特約の登記を行います。

事業用地は、所有権移転と同時に現状有姿により事業者に引き渡されたものとします。なお、所有権移転および買戻特約の登記に必要な費用については、事業者の負担とします。

### ⑦転売等の禁止

事業用地の引渡しの日から10年を経過する日までの期間においても、提案において予定し、市および県にあらかじめ認められた場合または市および県に事前の承諾を得た場合を除き、事業者から第三者への所有権の移転、または地上権、賃借権、使用貸借による権利、質権、抵当権およびその他の使用収益を目的とする権利もしくは担保を目的とする権利の設定もしくは移転をすることはできません。また、市および県が所有権の移転を認めた場合であっても、本事業における事業者への事業用地の引渡しの日から10年を経過する日までの期間においては、所有権の移転の場合は、新たに所有権を取得する者もこの義務を承継することを市および県の承諾の条件とします。

### ⑧違約金

土地譲渡契約に定める事由により、市および県が土地譲渡契約を解除した場合は、違約金を求めます。

### ⑨買戻しの特約

事業用地の引渡しの日から10年を経過する日までの期間は、市および県が土地を買戻すことができることとします。また、市および県は、この特約についての登記を行うものとします。

なお、事業計画として住宅等が提案された場合は、原則として、その敷地に対する建築確認検査済証を確認後、事業者の請求があった場合は、買戻特約登記の抹消手続を行います。なお、買戻特約登記の抹消に必要な費用については、事業者の負担とします。ただし、買戻特約登記の抹消時期について、事業者より提案があれば協議に応じます。

また、この買戻しは、契約解除に伴う市および県の損害賠償請求を妨げるものではありません。

## 9. その他

### (1) 募集要項の修正等

募集要項に事業条件に影響しない軽微な修正、変更、追加等があった場合は、速やかに市および県の公式ウェブサイトで公開します。

### (2) 本募集の凍結・中止

市および県は、天変地異等により、やむを得ない事情のある場合は、本募集を凍結し、または中止する場合があります。

### (3) 第三者への損害について

提案書作成、提案書提出その他これに関連する事項につき、故意または過失のいかんを問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、市および県は一切責任を負いません。

### (4) 募集要項等の目的外利用の禁止等

市および県から提供された募集要項等、関連資料等は、本募集の提案書関係書類作成のために利用する以外は利用を認めません。

### (5) 応募費用

本募集への応募に係る費用については、全て応募者の負担とします。

### (6) 提出書類の返却

提出書類は、返却しません。なお、米原市文書管理規程（平成 17 年米原市訓令第 6 号）および滋賀県文書管理規定（平成 17 年滋賀県訓令第 14 号）に基づき保存し、保存期間が満了後、廃棄します。

### (7) 著作権利用

提出された資料等の著作権は、全て応募者が保有します。なお、市および県は、これを審査、米原市議会、滋賀県議会、報道機関への情報提供、市および県の広報媒体での掲載のために無償で利用することができるものとします。

なお、応募者には、応募者固有のノウハウなど外部への公表に適さない情報を除いた様式 18「公表用提案概要書」を提出いただき、応募者が最優秀提案に選定された場合、本資料を使用して議会等への報告を行うことで、著作権の取扱いに留意します。

### (8) 複数提案の禁止

提案は、一応募法人または一応募グループにつき一案とし、複数の提案は認めません。また、応募法人は、他の応募グループへの参加による重複応募はできません。

### (9) 情報公開

応募者から提出された資料等について、原則として公開となります。ただし、米原市情報公開条例(平成 17 年米原市条例第 4 号)の規定に基づく情報公開請求があった場合、事業を営む上で、競争



上または事業運営上の地位その他正当な利益を害すると認められる情報は非公開とする場合がありますので、この情報に該当すると考える部分がある場合には、あらかじめ文書により申し出てください。

なお、本プロポーザルの優先交渉権者決定前において、決定に影響が出るおそれがある情報については決定後の公開となります。

#### (10) 疑義を生じた場合の措置

提案内容、基本協定、土地譲渡契約の各条項等の解釈について疑義を生じたとき、またはこれらに定めのない事項については、市および県と優先交渉権者（または優先交渉権者のうち各契約、協定の当事者となる者）とが協議の上、定めるものとします

#### (11) 管轄の合意

本プロポーザルに関する訴訟については、全て大津地方裁判所を第一審管轄裁判所とします。

### 10. 雑則

#### (1) 使用言語等

- ①提案の提出に当たっての使用言語は全て日本語、使用単位は計量法（平成4年法律第51号）に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。
- ②「年」と記載のあるものは暦年を指し、「年度」とあるのは地方自治法（昭和22年法律第67号）第208条に規定する会計年度とします。
- ③1か月を単位として記載した期間については、暦に従って計算します。
- ④文章中に法律に関する記載がある場合、日本の国内法を指します。

#### (2) 募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等

誤字、脱字、誤植その他の原因により、募集要項の各条項間もしくは募集要項と回答との間で矛盾を生じている場合、または誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに事務局へ届け出てください。

#### (3) 文書の送達

特に断りのない限り、法律行為は到達主義を採用します。また、届出のあった住所地への到達をもって、到達があったものとし、応募グループの場合は、代表法人への到達をもって、応募グループ全員への到達があったものとみなします。