

米原駅東口周辺まちづくり事業に関する  
サウンディング型市場調査

実施要領

令和5年6月

米原市

## 目 次

1. サウンディングの実施目的.....	1
(1) 事業の概要.....	1
(2) サウンディングの実施目的 .....	1
2. 事業概要.....	2
(1) 事業用地の概要.....	2
(2) 事業用地の諸条件 .....	4
(3) 想定する導入施設・サービス .....	6
(4) 事業スキーム .....	6
(5) 市有地の使用条件 .....	9
(6) 現時点で想定する参加資格要件（案） .....	11
(7) 公募スケジュール（予定） .....	12
3. サウンディングの実施に関する事項.....	13
(1) スケジュール .....	13
(2) 参加者の備えるべき要件.....	13
(3) サウンディングシート等の受付 .....	14
(4) ヒアリングの実施 .....	15
4. 知的財産の取扱方針.....	17
(1) サウンディングの内容に係る知的財産の取扱について.....	17
(2) サウンディング結果の公表 .....	17
(3) 市によるサウンディングの結果の使用について .....	17
5. その他.....	18
(1) 要領の修正等 .....	18
(2) 本募集の凍結・中止.....	18
(3) 損害賠償規定 .....	18
(4) 本要領等の目的外利用の禁止等 .....	18
(5) 本募集への参加費用の負担 .....	18
(6) 参加事業者の取扱い.....	18
(7) 事務局.....	18
(8) 委託先コンサルタント .....	18

### 【別紙】

- ・別紙① 平成 24 年公募時の土地の条件
- ・別紙② 対象地のポテンシャルについて
- ・別紙③ 事業展開イメージ例

### 【添付資料】

- ・様式 1 サウンディング申込書
- ・様式 2 サウンディングシート
- ・様式 3 データ貸与申請書
- ・様式 4 秘密保持に関する誓約書

## 1. サウンディングの実施目的

### (1) 事業の概要

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実施、平成23年に駅前広場整備が完了、令和3年度には市庁舎を米原駅東口へ移転するなど、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ます。市は、こうした米原駅の特性を生かした地域の活性化や都市機能の集積を目指しています。

米原駅東口には約27,733㎡の公有地（市有地および県有地）があり、市庁舎移転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、有効活用が求められています。

市では、民間活力を導入した土地活用の実現に向けて、滋賀県と協力しながら、令和5年度中に公募型プロポーザルによる事業者募集を予定しています。

### (2) サウンディングの実施目的

現時点において、本事業は民間活力やノウハウを導入した事業として実施することを想定しています。

本サウンディングを通じて、市が想定する導入機能や事業条件等について民間事業者の皆様から意見を伺い、公募条件として検討・反映することを目的としています。

サウンディングで得られた意見を踏まえ、規制緩和や要件の見直し、インセンティブの付与等柔軟に検討することを予定しています。

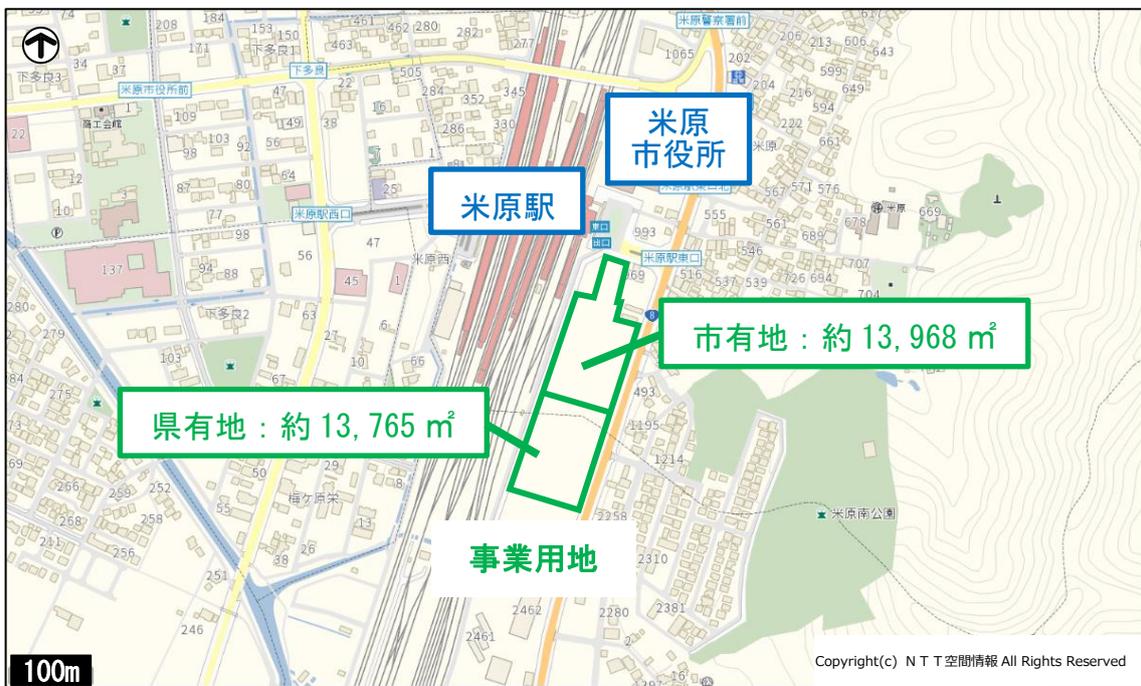
## 2. 事業概要

### (1) 事業用地の概要

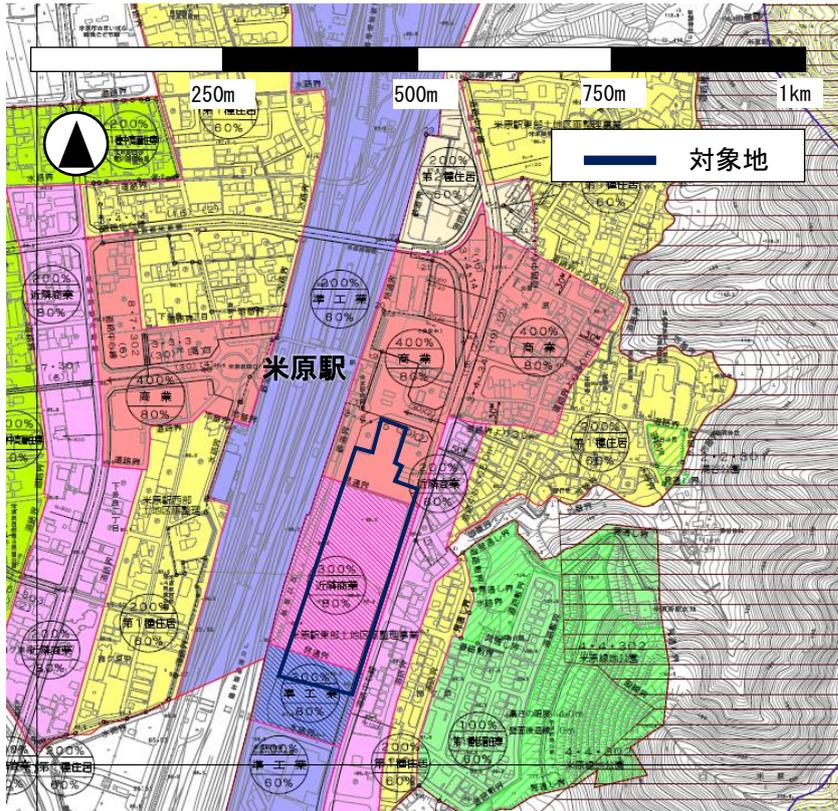
#### ① 事業用地



【図】 広域図



【図】 事業用地位置図



凡例	
	都市計画区域境界
	市街化区域界
	用途地域界
用途地域	建蔽率 (%) / 容積率 (%)
	第一種低層住宅専用地域 60 / 100
	第一種中層住宅専用地域 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
	上段 容積率 中 容積率 下 容積率
	都市計画道路
	都市計画公園
	都市計画緑地
	農政地区
	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

【図】用途地域

出典：米原市都市計画縦覧図

【表】事業用地の状況

所在地	滋賀県米原市米原 967 番ほか5筆			
面積	約 27,733 ㎡ (市有地：約 13,968 ㎡、県有地：約 13,765 ㎡)			
都市計画	用途地域	建蔽率	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：37,559人 ※令和5年5月時点 隣接自治体：長浜市 114,524人 ※令和5年4月時点 彦根市 111,493人 ※令和5年3月時点 多賀町 7,274人 ※令和2年度国勢調査 岐阜県大垣市 158,548人 ※令和5年4月時点 岐阜県揖斐川町 19,343人 ※令和5年4月時点 岐阜県関ヶ原町 6,384人 ※令和5年4月時点			

## (2) 事業用地の諸条件

### ①供給処理施設の状況

事業用地の外周までは幹線等が供給されていますので、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、各供給処理事業者等と事前協議を行ってください。

また、対象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、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：地域脱炭素移行・再エネ推進交付金

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

供給事業者等	
電気	関西電力
ガス	個別プロパンガス
給水	市営水道
排水	公共下水道
通信基盤	国道8号に河川・道路管理用光ファイバが収容され、民間事業者等に向けて開放されている。

### ②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。

また、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。

### ③地下工作物の状況

国鉄操車場として使用されていたことから、地下工作物として以下が残置されています。別途貸与するデータを参考の上、事業実施上必要な対策等については事業者の責任のもと行ってください。

	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。

### ④関係法令等の遵守

事業者は実施する事業について、最新の関係法令並びに次に示す市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）第 22 条の規定に基づく区域
- (イ) 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）および米原市開発行為指導要綱（平成 17 年米原市告示 292 号）
- (ウ) 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）
- (エ) 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事業の実施は認めない。
- (オ) 騒音、振動など近隣環境を損なうと予想される用途は認めない。
- (カ) 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など、公序良俗に反する用途は認めない。
- (キ) その他関連法令

### (3) 想定する導入施設・サービス

計画地は、市はもとより滋賀県の東の玄関口である米原駅前にあることから、新たなまちのイメージづくりに寄与する事業として、特に以下の視点を実現できる提案を期待しており、例えば、展開イメージとして別紙③のような事業を期待しているところです。

#### 【導入機能の検討において重視する視点】

- ・米原駅東口のにぎわい創出、まちの核として「顔」を生み出す事業
- ・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
- ・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
- ・米原市および滋賀県東部のイメージアップ、認知度向上につながる事業

また、導入する施設およびサービスに関する事業展開イメージは、別紙③のとおりと仮説していますが、本サウンディングにおいて幅広く提案を求めたいと考えていることから、記載の事業展開イメージ以外について制限するものではありません。

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事業
- ・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など、公序良俗に反する用途

### (4) 事業スキーム

#### ①事業者の選定方法

公募型プロポーザルによる随意契約を想定しています。

#### ②事業手法

本事業の事業手法としては、土地譲渡契約または定期借地権設定契約（借地借家法第 22 条に基づく一般定期借地権または第 23 条に基づく事業用定期借地権）を想定しています。

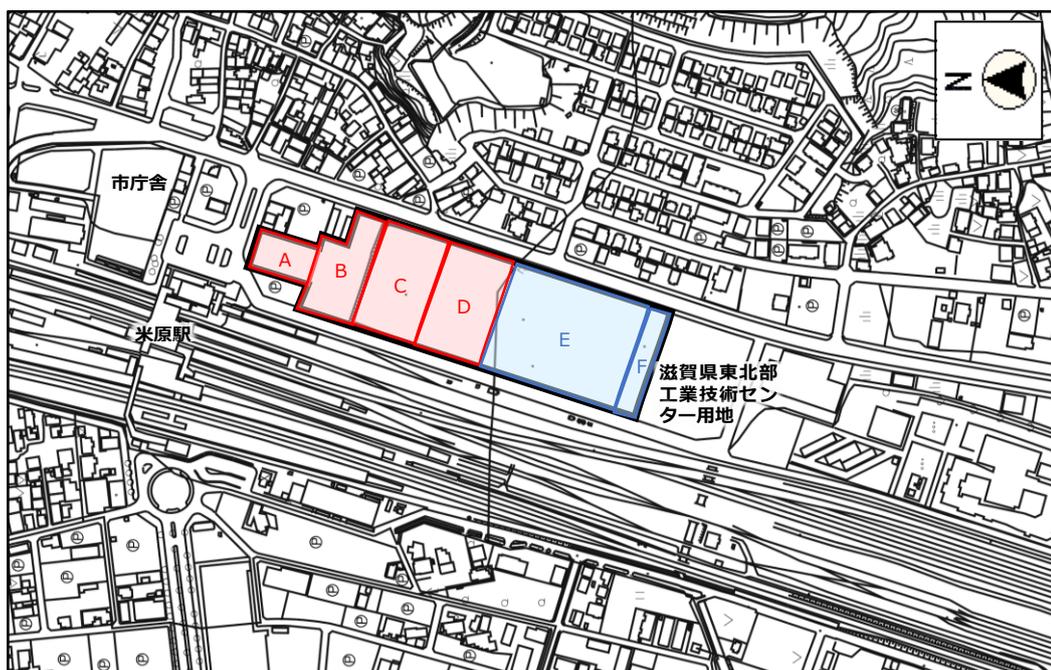
【表】各事業手法の概要

	土地譲渡契約	定期借地権設定契約	
		一般定期借地権	事業用定期借地権
支払方法	一括払い	毎月または毎年払い	
借地契約期間	—	50年以上	50年未満
		ただし、施設の建設工事期間および除去工事期間を含む。	
借地契約の終了	—	事業者は、原則として借地契約の終了日までに施設を除去し、更地の状態にして無償で市に返還する。	

また、以下に示す通り、エリアにより活用可能な事業手法が異なります。地代については年数経過もあり現在検討中ですが、参考として、平成24年に米原駅東口周辺の土地活用を行う民間事業者を公募した際の土地の条件を別紙①に添付しております。

【表】土地の状況

地図番号	地番	面積(m <sup>2</sup> )	所有者	事業手法		
				土地譲渡	定期借地	
					一般	事業用
A	米原 967 番	1,722.65	市	○	○	○
B	米原 988 番	3,425.53	市	○	○	○
C	米原 989 番	4,980.12	市	○	○	○
D	梅ヶ原 2231 番 2	3,839.90	市	○	○	○
E	梅ヶ原 2231 番 1	12,729.52	県	○	×	○
F	梅ヶ原 2230 番 1	1,035.34	県	○	×	○



【図】位置図

### ③施設規模

事業用地は、市はもとより滋賀県の東の玄関口である米原駅前にあることから、新たなまちのイメージづくりに寄与する事業として計画地全体の一体的な利用に期待していますが、一部のみ利用も可能とすることも想定しています。ただし、一部のみ利用の場合であっても、玄関口として、また新たなまちのイメージづくりに寄与する提案を求めたいと考えています。本サウンディングの結果等を踏まえ、検討予定です。

## (5) 市有地の使用条件

市有地の使用条件については、次のとおりです。

なお、土地の譲渡または貸付は、原則敷地ごとに行うものとしますが、敷地の分割希望も妨げません。ただし、残地の形状および使用希望の状況等を考慮し、残地の分譲に支障がない場合に限ります。

※県有地の使用条件は、市有地の使用条件への意見を踏まえ、事業者募集時に提示します。

### ① 土地譲渡の代金支払方法および土地貸付条件

土地譲渡の代金支払方法および土地貸付条件は、次のとおりとします。

#### (ア) 土地売買代金の一括支払

##### (a) 土地売買代金の支払

土地売買代金は、売買代金の10%に相当する額を売買契約締結時に契約保証金として納付していただき、売買契約締結後、市の指定する期限内に残金を納付していただきます（保証金には、利子は付しません。）。

##### (b) 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、速やかに土地を引き渡します。

所有権移転登記は、市が囑託により行うものとし、登記に要する費用は、全て購入者の負担とします。

##### (c) 用途指定

所有権移転後10年間は、用途の変更は認めません。ただし、市の承諾を受けた場合はこの限りではありません。

##### (d) 市の承諾が必要な事項

(c)の用途指定の期間中、次の行為をするに当たっては、書面による届出を行い、市の承諾が必要です。

- ・土地、建物等の譲渡または転貸をするとき。
- ・購入者が市に提出した事業計画書の内容を変更するとき。

##### (e) 買戻特約

上記(c)もしくは(d)に定める規定に違反があった場合、または虚偽や不正な行為により土地売買契約を締結したときは、本件土地の買戻し、または催告によらず土地売買契約を解除できるものとします。その際、購入者は原則として土地の原状復旧義務を負います。

そのため、所有権が移転した日から10年間の買戻しの特約を締結するとともに、買戻しの登記を行います。

また、買戻権を行使した場合には、違約金として売買代金の10%に相当する額を徴収します。

**(イ) 土地の貸付条件**

**(a) 借地権の設定**

提案した計画に基づき、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する事業用定期借地権または同法第22条に規定する一般定期借地権を設定します。事業者は、市と協議の上、提案した計画内容に基づいて、適切な工期を設定して施設を建設し、事業を行うものとします。

**(b) 借地契約期間**

事業用定期借地権の設定は、10年以上50年未満とします。一般定期借地権の設定は、50年以上とします。ただし、いずれの場合も施設の建設工事期間および除去工事期間を含みます。

**(c) 地代の改定**

原則として、3年ごとに社会経済情勢等を考慮し、市と事業者の協議に基づき、市が適当と認めるときは、改定を行います。

**(d) 保証金**

保証金は、地代の1年に相当する額を借地契約締結時に納付していただきます。保証金は、借地契約の満了時に、市に対する債務の弁済に充てた残額を返還するものとします（保証金には、利子は付しません。）。

**(e) 借地契約の終了**

事業者は、原則として借地契約の終了日までに施設を除去し、更地の状態にして、無償で市に返還するものとします。

**(f) 市の承諾が必要な事項**

次の行為については、書面による届出を行い、市の承諾が必要です。

- ・土地の転貸および建物等の譲渡または賃貸をするとき
- ・土地の原状を変更するとき
- ・事業者が市に提出した事業計画書の内容を変更するとき
- ・その他市が必要であると認める事項

**(g) 市の契約解除権および違約金**

市は、事業者が契約条件等に違反等したとき、催告によらず借地契約を解除することができるものとします。

なお、契約違反等の理由により、事業者との借地契約を解除したときは、違約金として地代の1年に相当する額を徴収します。

**(h) 土地の引渡し**

土地の引渡し時期については、事業者と協議の上、決定します。この引渡しに先立ち、事業者には、当該土地について、借地契約を締結していただきます。

**(i) 本契約（公正証書の作成）**

本契約は、借地借家法に基づき締結していただきます。契約手続きに要する費用は、事業者が負担するものとします。

**(j) 借地権の登記**

事業者が希望する場合は、本契約締結後に借地権の登記を行うことができますが、この登記に要する費用は、全て事業者の負担とします。

**② 着工条件**

建物等については、彦根長浜都市計画で定める用途地域およびその他の土地利用に関する関係法令を遵守してください。

**(6) 現時点で想定する参加資格要件（案）**

**①参加資格要件**

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。なお、応募法人または応募グループの各構成員は、他の提案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。

- (ア) 本実施要領に示す要件に従って、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。
- (イ) 次に掲げる要件を全て満たし、本事業に提案する計画内容の施設建設や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。
  - (a) 直近の決算期末において債務超過（自己資本金額がマイナス）でないこと。
  - (b) 経常損益について直近の決算を含み3期連続のマイナスでないこと。

**②欠格事項**

- (ア) 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。
- (イ) 客観的に明らかに経営不振に陥ったと認められる次の(a)から(e)の要件に該当する者でないこと。
  - (a) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者
  - (b) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者
  - (c) 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
  - (d) 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

(e) 銀行取引停止処分がなされている者

(ウ) 自己または自社もしくは自社の役員等が、次の (a) から (f) のいずれにも該当する者でないこと。

(a) 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。以下、「法」といいます。)第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)

(b) 暴力団員(法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)

(c) 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

(d) 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

(e) 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

(f) 上記 (a) から (e) 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

(エ) 上記のほか、公序良俗に反する利用を行う者でないこと。

#### (7) 公募スケジュール(予定)

現時点において想定するスケジュールは以下の通りです。

- ・令和5年12月頃：事業者公募に係る募集要項等の公表
  - ・令和6年3月頃：事業者選定
  - ・令和6年6月頃：事業契約締結(市有地部分)
  - ・令和6年8月頃：事業契約締結(県有地部分)
- ※契約締結後、3年以内の竣工を想定しています。

### 3. サウンディングの実施に関する事項

#### (1) スケジュール

実施要領の公表	令和5年6月28日(水)
説明会の参加申込の受付	令和5年6月28日(水)～7月6日(木) 正午
説明会の開催	令和5年7月7日(金)
サウンディング申込書・サウンディングシート等の受付	令和5年6月28日(水)～7月14日(金)
データ貸与申請書・秘密保持に関する誓約書の受付	令和5年6月28日(水)～7月14日(金)
ヒアリングの実施	令和5年7月24日(月)～8月4日(金)

#### (2) 参加者の備えるべき要件

##### ① サウンディングの参加方法

サウンディングには、以下の形態で参加できます。

- (ア) 単独の法人等（法人格を有していること、法人税法（昭和40年法律第28号）第3条の規定に基づき法人税法の適用を受けている人格のない社団、個別の根拠法に基づき設立されている組合（有限責任事業組合等）等を行います。海外の法人等についてはこの定義に準拠し、個別に判断するものとします。）
- (イ) 複数の法人等によるグループ（グループを構成する場合は、代表法人を定めてください。）。

##### ② 参加者の要件

サウンディングに参加できる方は、以下の要件を満たす者となります。

- (ア) 法人等であること（個人での応募はできません）。
- (イ) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- (ウ) 客観的に明らかに経営不振に陥ったと認められる次の(a)から(e)の要件に該当する者でないこと。
  - (a) 会社更生法に基づく更生手続開始の申立てがなされている者
  - (b) 民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者
  - (c) 破産法に基づく破産手続開始の申立てがなされている者
  - (d) 会社法に基づく特別清算開始の申立てがなされている者
  - (e) 銀行取引停止処分がなされている者
- (エ) 自己または自社もしくは自社の役員等が、次の(a)から(f)のいずれにも該当する者でないこと。

- (a) 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。以下この項において「法」といいます。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
  - (b) 暴力団員（法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）
  - (c) 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
  - (d) 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
  - (e) 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
  - (f) 上記 (a) から (e) 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
  - (g) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）に基づく処分の対象となっている者
- (オ) 前各号に掲げるもののほか、公序良俗に反する利用を行う者でないこと。

### (3) サウンディングシート等の受付

#### ① 説明会

サウンディングの実施にあたり、説明会を実施します。

説明会の参加を希望する場合は、件名を【米原駅東口周辺まちづくり事業に関するサウンディング型市場調査・説明会参加申込み】として、事務局に電子メールにて説明会の参加申込をしてください。

市は電子メールを受領した後、受領確認通知を電子メールにて返信します。

また、説明会に出席され、サウンディング申込書を提出される場合には、希望者にはデータの貸与を予定しておりますので、以下の③データ貸与申請書等の受付に示す書類等も合わせて提出してください。

なお、説明会参加者のうち希望者に対して、了承を得られた説明会参加事業者のリストを後日配布することを予定しています。

#### (ア) 開催日時

令和 5 年 7 月 7 日 (金) 14 時から 15 時予定

#### (イ) 会場

米原市役所（滋賀県米原市米原 1016 番地）1 階コンベンションホール

#### (ウ) 説明会の申込受付期間

令和 5 年 6 月 28 日 (水) から 7 月 6 日 (木) 正午まで

#### (エ) 電子メール記載内容

法人名および参加人数、担当者名

#### (オ)留意事項

- (a) 1グループにつき5名まで参加可能です。
- (b) 現地見学会の開催は予定しておりません。

#### ② サウンディング申込書・サウンディングシートの受付

令和5年6月28日(水)から7月14日(金)午後5時15分までに、サウンディング申込書・サウンディングシート等(下表)を事務局に提出してください。提出方法は電子メールにて行ってください。

市が申込書等を受領した後、受領確認通知を電子メールで送付します。

書類	様式
・サウンディング申込書のWORDデータ	【様式1】
・サウンディングシートのWORDデータ	【様式2】
・法人等の会社案内等のPDFデータ(5MB以内) ※無ければ不要	任意

#### ③ データ貸与申請書等の受付

令和5年6月28日(水)から7月14日(金)までの平日の執務時間内(8時30分から17時15分まで)に、データ貸与申請書等(下表)を事務局に提出してください。提出方法は持参にて行ってください。

申請書等を提出いただいた際に、その場でDVDROMにて電子データをお渡しします。サウンディング終了後に貸与資料の郵送での返却をお願いします。

書類	様式	部数
・データ貸与申請書	【様式3】	1部
・秘密保持に関する誓約書	【様式4】	1部

#### (4) ヒアリングの実施

##### ①実施日時等の通知

市がサウンディングシートを受領した後、サウンディングシートの結果をもとに必要に応じて市役所内での対面またはオンラインによるヒアリングを実施する予定です。ヒアリングの対象者については、令和5年7月20日(木)までに電話および電子メールにて御連絡します。

ただし、3(2)参加者の備えるべき要件の各規定に違反している申込者については、ヒアリングの対象外とします。

##### ②ヒアリングの実施

サウンディングシート記載内容の確認やそれを実現するために必要な条件等について意見交換を行うことを目的にヒアリングを実施します。

なお、市職員のほかに本事業に関して支援を受けているコンサルタント等も同席する予定です。

また、ヒアリング終了後に、必要に応じて追加の対話やアンケート等を実施することがあります。その際にご協力をお願いします。

## 4. 知的財産の取扱方針

### (1) サウンディングの内容に係る知的財産の取扱について

サウンディングの内容については、申込者の個別の知見・ノウハウが含まれているため、これらの知的財産の保護については、以下の通り取り扱います。

(ア) サウンディングシート、サウンディングの内容に係る著作権等は、申込者に帰属するものとします。

(イ) (ア)については、米原市情報公開条例（平成17年条例第4号）第7条第2号に該当する情報として、不開示とします。ただし、開示請求があった場合に申込者が開示することを承諾した場合は、この限りではありません。

### (2) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。

公表は、民間事業者のアイデアやノウハウを知的財産の観点から保護するため、参加者名やノウハウ等に関する詳細な提案内容は非公開とします。

### (3) 市によるサウンディングの結果の使用について

市は、本事業実施に係る意思決定を行うための庁内検討用の資料の作成にあたり、議事録等の内容を利用できるものとします。

また、外部（滋賀県、地元関係者、議会、報道機関等）に対する情報提供のために、上記庁内検討用の資料を使用する場合があります。この場合、申込者やサウンディングの内容が特定できない範囲で一般化した情報のみを掲載する予定ですが、必要が生じた場合、申込者に対して、個別に許諾を求めることがあります。

なお、市は、サウンディングの結果について本事業に関して業務を委託しているコンサルタントに開示するものとします。

## 5. その他

### (1) 要領の修正等

本要領に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに市ホームページで公開します。

### (2) 本募集の凍結・中止

市は、天変地異、政策変更等により、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) 損害賠償規定

サウンディングの実施およびその結果等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、申込者が第三者に損害を生じさせても、市は一切これを補償しません。

### (4) 本要領等の目的外利用の禁止等

市から提供された関連資料等は、サウンディングおよびその申込のために利用する以外は利用を認めません。

### (5) 本募集への参加費用の負担

本募集への参加に係る費用については、各申込者の負担とします。

### (6) 参加事業者の取扱い

サウンディング型市場調査への参加実績は、事業者公募における優位性を持つものではありませんが、御提案いただいた内容が公募条件等に反映される可能性があります。

### (7) 事務局

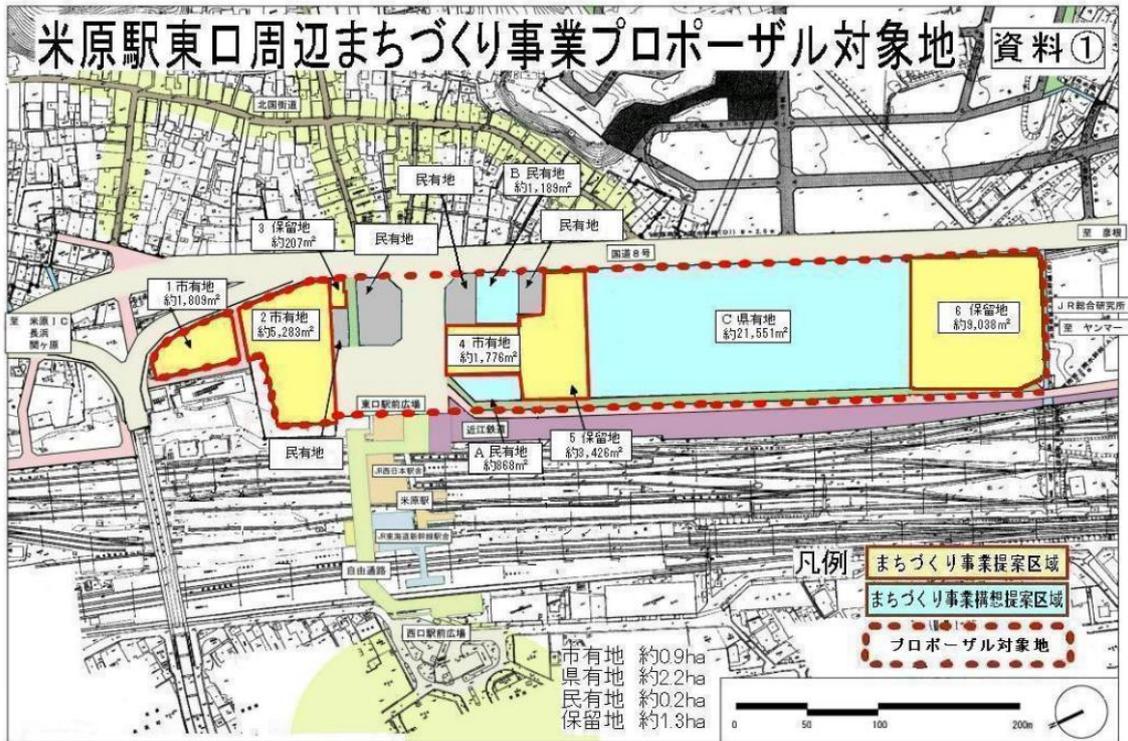
米原市 政策推進部 政策推進課  
〒521-8501 米原市米原 1016 番地  
TEL 0749-53-5162  
E-mail [sousei@city.maibara.lg.jp](mailto:sousei@city.maibara.lg.jp)  
担当者 松村、馬場

### (8) 委託先コンサルタント

パンフィックコンサルタンツ株式会社  
担当者 山田、野中、山本、村田

## 【別紙①】平成24年公募時の土地の条件

平成24年に事業者公募を行っていた際の土地の情報です。今回の公募の状況とは異なりますのでご注意ください。



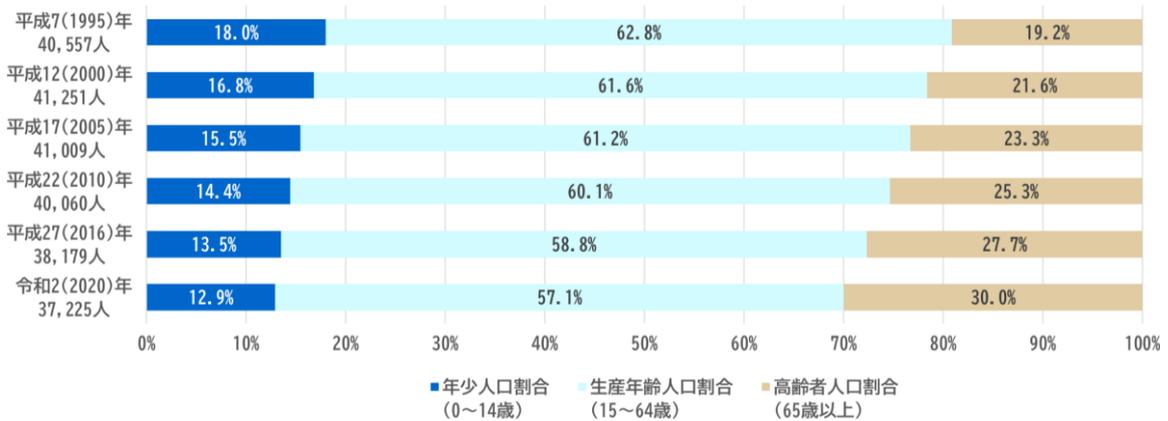
番号	所在地	最低制限価格	用途地域	所有者
1	米原駅東部土地区画 整理事業13街区仮地 番2、3、4ほか	140,746,000円 (77,800円/㎡)	商業	米原市
2	米原駅東部土地区画 整理事業14街区仮地 番3-1ほか	478,691,000円 (90,600円/㎡)	商業	米原市
3	米原駅東部土地区画 整理事業14街区仮地 番4-1	19,013,700円 (91,500円/㎡)	商業	米原市(保留地) 〔土地区画整理事業施行者〕
4	米原駅東部土地区画 整理事業16街区仮地 番15	166,075,000円 (93,500円/㎡)	商業	米原市
5	米原駅東部土地区画 整理事業16街区仮地 番6-2	310,410,000円 (90,600円/㎡)	商業	米原市(保留地) 〔土地区画整理事業施行者〕
6	米原駅東部土地区画 整理事業16街区仮地 番19	677,914,500円 (75,000円/㎡)	近隣 商業	米原市(保留地) 〔土地区画整理事業施行者〕

## 【別紙②】対象地のポテンシャルについて

### ◇対象地周辺の潜在利用者数

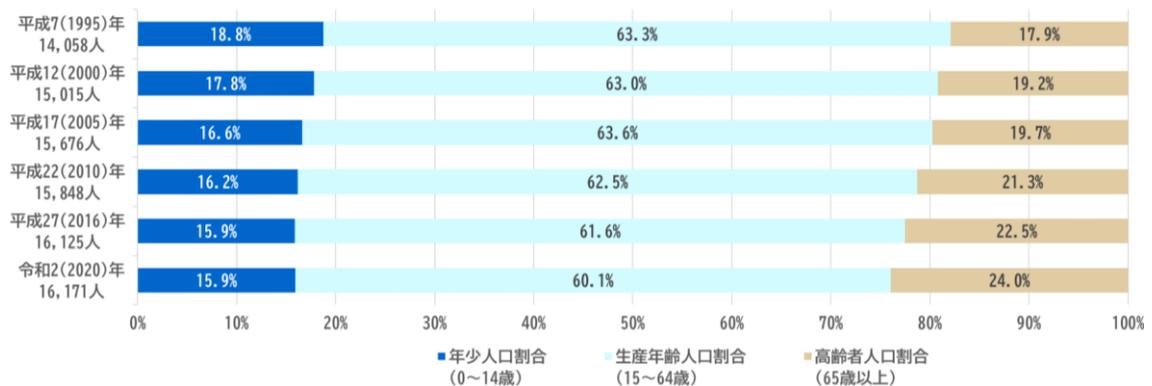
米原市全域および対象地を含む市西部地域における人口動態は以下の通りです。西部地域は市内の4割ほどの人口が居住する比較的人口の集積する地域であり、市全域の中では比較的高齢化率が低くなっています。

#### ■米原市全域



参考：国勢調査結果より作成

#### ■米原市西部地域（米原駅周辺地域）

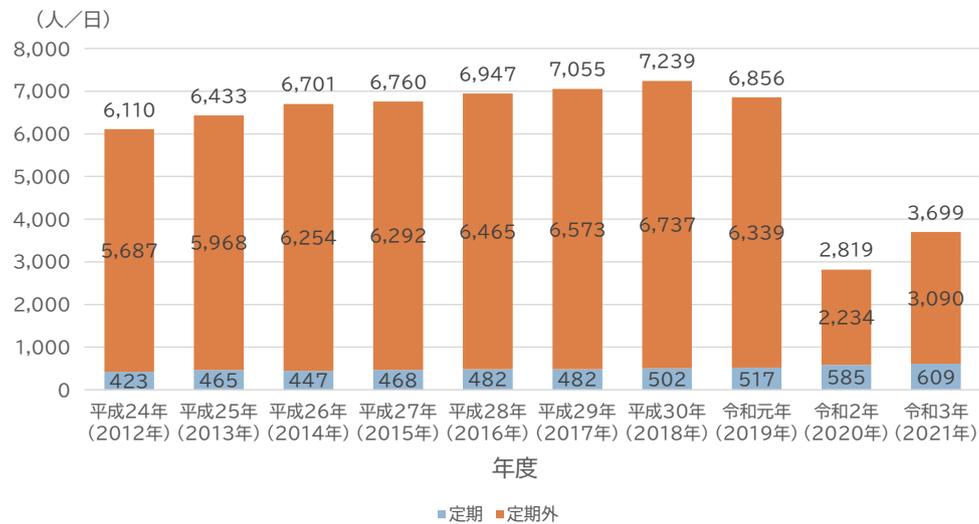


参考：国勢調査結果より作成

米原駅は、県下で唯一の新幹線停車駅であるほか、JR 在来線、近江鉄道線といった複数の鉄道網も通っており、日々乗降や乗換のため一定数が利用しています。

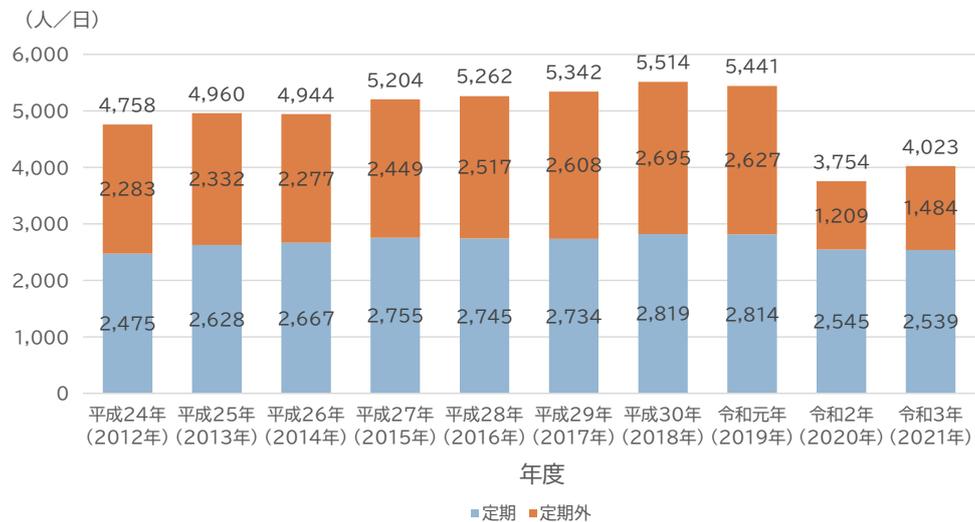
新幹線・JR 在来線（東海道本線）米原駅の利用者数は以下の通りです。

### ■米原駅（新幹線）利用者数



参考：滋賀県統計書より作成

### ■米原駅（東海道本線）利用者数



参考：滋賀県統計書より作成

## ◇対象地周辺の観光

米原駅への交通アクセスは以下の通りであり、東海・関西圏の中間地点として、各方面からの利用者を見込みやすい立地といえます。

	主要駅	所要時間（新幹線利用）
関西方面	京都駅	約 19 分
	新大阪駅	約 34 分
関東・東海方面	名古屋駅	約 28 分
	東京駅	約 130 分

※米原市 HP 情報より作成

米原市は、京阪神・中京・北陸を結ぶ交通の要衝にあり、古くから中山道、北国街道、北国脇往還などを使って人とモノと情報が活発に行き来した地域です。豊かな自然、歴史、文化を堪能できる多くの観光資源が揃っています。

※参考：米原市観光情報 (<https://www.city.maibara.lg.jp/kanko/guide/kanko/index.html>)

米原市内の主な観光地		
分類	名称	概要
自然	伊吹山	標高 1377m、岐阜県との県境にそびえ立つ滋賀県の最高峰。伊吹山でしか見られない固有種や琵琶湖の壮大なパノラマビューが楽しめる。
	泉神社湧水	石灰岩の間から湧き出る水はミネラルを多く含む。1日約 4500t という豊富な湧水量を誇り、名水百選にも選定。
	醒井養鱒場	明治 11 年にマス類の増養殖を目的に設立された養鱒場。施設内には釣堀や、川魚の生態を学べる学習館などもある。
	ローザンベリー多和田	ガーデン散策をはじめ、季節野菜の収穫体験やレストラン・カフェ、羊のふれあい牧場等様々な体験が可能。
歴史	青岸寺	南北朝時代に創建されたと伝わる曹洞宗の寺院で、見事な石組と水を表現した苔が美しい庭園が見どころ。
	清瀧寺 徳源院	桜と紅葉の名所として知られる。本堂の裏にある枯山水の庭は、小堀遠州の作とも言われている。
文化	米原曳山まつり	湯谷神社に奉納される祭礼。3 日間に渡り開催され、宵宮では若連中が山を曳行し、翌日の本宮では神前で狂言が奉納される。
	鉄道総合技術研究所風洞技術センター	鉄道の高速化によって車両から発生する空力騒音や空気の抵抗の低減を研究する風洞実験施設。施設内に保存されている高速試験車両は、毎年秋に一般に公開されている。
アウトドア	グランスノー奥伊吹	関西最大級のスキー場として高い人気を誇る。グリーンシーズンには音楽フェスや、モーターパークでのドリフト大会など、イベントが数多く開催。
キャンプ・宿泊	グリーンパーク山東	コテージ、グランピング施設「グランエレメント」などの宿泊施設も備えたアウトドアスポット。テニスコート、バードウォッチング等が楽しめる。
	姉川パーク	琵琶湖に注ぐ姉川上流に位置するキャンプ場。雄大な伊吹山の緑と清らかな姉川という抜群な自然環境のなかで、キャンプや、バーベキューや魚つかみなどのアウトドアが満喫できる。
	OUMI WAVE（旧神明浜キャンプ場）	琵琶湖に沈む夕日を望む感動スポット神明浜は、夏には多くの家族連れでにぎわうキャンプ場となる。ビギナーでも楽しめるウインドサーフィンのゲレンデとしても愛されている。

### ◇対象地周辺の産業

産業大分類別の売上高のうち、滋賀県は全国でも製造業の割合が大きくなっています。中でも米原市は、製造業が46.5%も占めており、構成比の大きさが特徴的です。

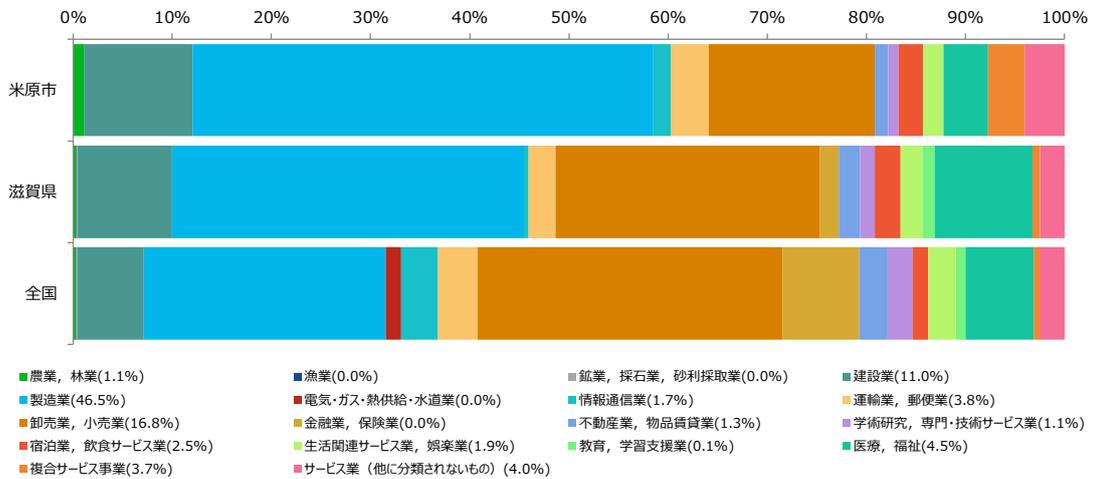


図 産業大分類別に見た売上高（企業単位）の構成比

※RESAS より（2016年度）

米原市内には、複数の事業所・民間研究所が位置しており、米原駅周辺にも研究開発機能を有する施設を含め、複数企業の集積が見られます。

表 米原市内の事業所・民間研究所

※黄色は研究開発機能を含む

番号	企業名	業種
①	アイリスオーヤマ（株）米原工場	プラスチック家庭用品
②	アコース（株）	音響通信機器
③	アストラゼネカ（株）米原工場	医薬品
④	（株）アルナ矢野特車	冷蔵・冷凍車
⑤	大阪シーリング印刷（株）滋賀工場 第一事業所	シールラベル
	大阪シーリング印刷（株）滋賀工場 第二事業所	
⑥	近江化学工業（株）本社・本社工場 近江化学工業（株）醒井工場	カルシウム製品
⑦	サカタインクス（株）滋賀工場	印刷インキ
⑧	三友エレクトリック（株）	高低圧配電盤
⑨	公益財団法人鉄道総合技術研究所 風洞技術センター	鉄道に関する試験、研究 開発、コンサルティング
⑩	（株）童夢	レーシングカー
⑪	東レ・カーボンマジック（株）	カーボン複合材製品
⑫	日本ガスケット（株）滋賀工場	ガasket
⑬	パナソニック（株）米原工場	住宅部品
⑭	扶桑工業（株）	建設機械部品
⑮	ヤンマーパワーテクノロジー（株） ヤンマー（株）中央研究所	エンジン
⑯	三菱ケミカル（株）山東工場	プラスチックフィルム
⑰	利高工業（株）滋賀工場 利高工業（株）滋賀第2工場	住宅部品



図 米原駅周辺の事業所・民間研究所位置図  
（番号は左表に対応）

※図表共に滋賀県 HP 情報より作成

## 事業展開イメージ例

※記載の内容はサウンディング型市場調査実施にあたり、過去の検討経緯や直近の社会動向を再整理し、仮説として構築したものであり、確定したものではありません。また、検討中の内部資料として取り扱いにご留意下さい。

## 【米原市のポテンシャル】

- 日本一大きな湖「琵琶湖」、日本百名山の一つ「伊吹山」等、一年を通じて多様なアクティビティが体験できる豊かな自然に恵まれている
- 滋賀県内唯一の新幹線停車駅であり、琵琶湖の玄関口である
- 名神高速道路・北陸自動車道のジャンクションとインターチェンジがあり、京阪神・中京・北陸を結ぶ結節点
- 関西圏だけでなく中京圏からの日帰りが可能
- ナショナルサイクルルートの一つビワイチは遠方から人が訪れる

## 【社会経済動向】

- アフターコロナに対する企業の投資意欲に回復の兆し
- コロナ禍でも堅調であったアウトドア・スポーツ分野と商業施設とのコラボが増加傾向（アウトドアブランドの地方拠点（地域活性化）での展開増や、球場やスタジアム等周辺での商業展開など）、特に体験型商業施設展開などが増加
- アウトドア・スポーツ分野における高付加価値商品への購買意欲の高まり
- コロナ禍における入国制限解除により、訪日外国人観光客が増加
- リモートワークの普及による地方移住者の増加

## 【展開イメージ】

○前頁のポテンシャルや社会経済動向を踏まえ、展開イメージを複数案整理

### 湖北エリアの 産業拠点

～新幹線駅の利便性を活かし、  
オフィスや研究機能等が集まる  
米原駅～

#### 【イメージ】

新幹線停車駅であり、名神高速道路・北陸自動車道ICやJCTも近く、湖北エリアの中でも随一の交通利便性を有する。

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。

#### 【導入機能例】

- ・オフィス
- ・研究施設
- ・データセンター
- ・コワーキングスペース
- ・ビジネスホテル、シティホテル
- ・貸会議室
- ・ショールーム 等

### ゆとりある 住宅・生活利便施設

～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～

#### 【イメージ】

米原駅は、京都・大阪、名古屋の中間点にあり、新幹線が停車するため利便性が高い。さらに、琵琶湖や伊吹山も近く、自然豊かな場所でもある。このような利便性と自然環境の両方を活かし、生活利便施設が集積しつつも、日常に潤いを与えるような「ゆとり」を有する生活拠点を整備する。

#### 【導入機能例】

- ・マンション（広めの専有面積、公園等）
- ・商業施設（スーパー、飲食店等）
- ・フィットネス、スポーツジム
- ・塾・習い事
- ・クリニック
- ・コミュニティ農園
- ・BBQテラス 等

### アウトドア・スポーツ 体験型商業施設

～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～

#### 【イメージ】

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エリアであり、新幹線停車駅である米原駅は遠方からの来訪者の玄関口である。

このため、アウトドア・スポーツの体験型商業施設を整備し、米原の新しい魅力発信につなげる。

#### 【導入機能例】

- ・サイクリングステーション
- ・温浴施設
- ・グランピングカフェ
- ・簡易スポーツ施設（ボルダリング、スケートリンク等）
- ・アウトドア・スポーツ系のテナント 等

## 【導入機能イメージ】

○前頁の展開イメージを踏まえ、導入機能イメージを整理

業態	施設	事業展開イメージ		
		湖北エリアの産業拠点	ゆとりある住宅・生活利便施設	アウトドア・スポーツ体験型商業施設
商業系	ショッピングセンター・モール			●
	アウトレット			●
	スーパー		●	
	飲食店		●	●
	物販施設		●	●
	コンビニ	●		
	ホームセンター			●
	大型家具店、電気店やスポーツ店			●
娯楽系	映画館			
	ボウリング場			●
	E-sports			●
	その他スポーツ施設			●
	温浴施設			●
	フィットネス、スポーツジム		●	●
宿泊系	シティホテル			●
	ビジネスホテル	●		
	リゾートホテル			●
住宅系	ファミリー向けマンション		●	
	ワンルームマンション	●		
	分譲住宅		●	
	高齢者向け住宅		●	
業務・産業系	オフィス	●		
	工場	●		
	エネルギーセンター	●		
	データセンター・コールセンター	●		
	研究機関	●		
	物流倉庫	●		
医療系	クリニック		●	
教育系	大学・専門学校等			
	塾・習い事		●	
その他	公園・イベント広場		●	
	駐車場			