

旧米原庁舎跡地利活用事業

審査講評

令和 7 年 1 月 15 日

米 原 市

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

1 事業者選定方法

本事業用地周辺は、米原駅を中心とした都市拠点の形成に資する居住空間の向上や宅地化を促進する住居系市街地の区域に位置し、利便性の高い良好な居住環境が形成されています。旧米原庁舎跡地は、米原市庁舎等整備構想において、定住を促進するため住宅地への転換を図るものとしており、「水源の里」としての都会にはない豊かな暮らしや子育てしやすいまちとして、単なる宅地開発で終わるのではなく、「魅力的な米原暮らし」を全国に発信、提案できる区域として民間資金の活用を見据えた宅地開発が望まれる場所です。

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、選定することが必要であることから、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6年7月30日	募集要項の公表
令和6年7月30日～8月16日	第1回質問受付
令和6年8月26日～8月30日	参加表明受付
令和6年9月18日	参加資格審査結果通知
令和6年9月2日～11月8日	第2回質問受付
令和6年11月18日～11月22日	提案書受付
令和6年12月20日	最優秀提案の選定
令和7年1月15日	優先交渉権者の決定

2 審査委員会の設置

市は、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、合計3回の審査委員会を開催し、令和6年12月20日（金）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	轟 慎一	滋賀県立大学 環境科学部環境建築デザイン学科 准教授
副委員長	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
委員	富森 正喜	日本政策金融公庫 彦根支店長
委員	吉野 謙一	滋賀県総合企画部企画調整課新駅問題対策・特定プロ ジェクト推進室 北の近江振興事務所 主席参事
委員	吉山 知代	楠井法律事務所 弁護士

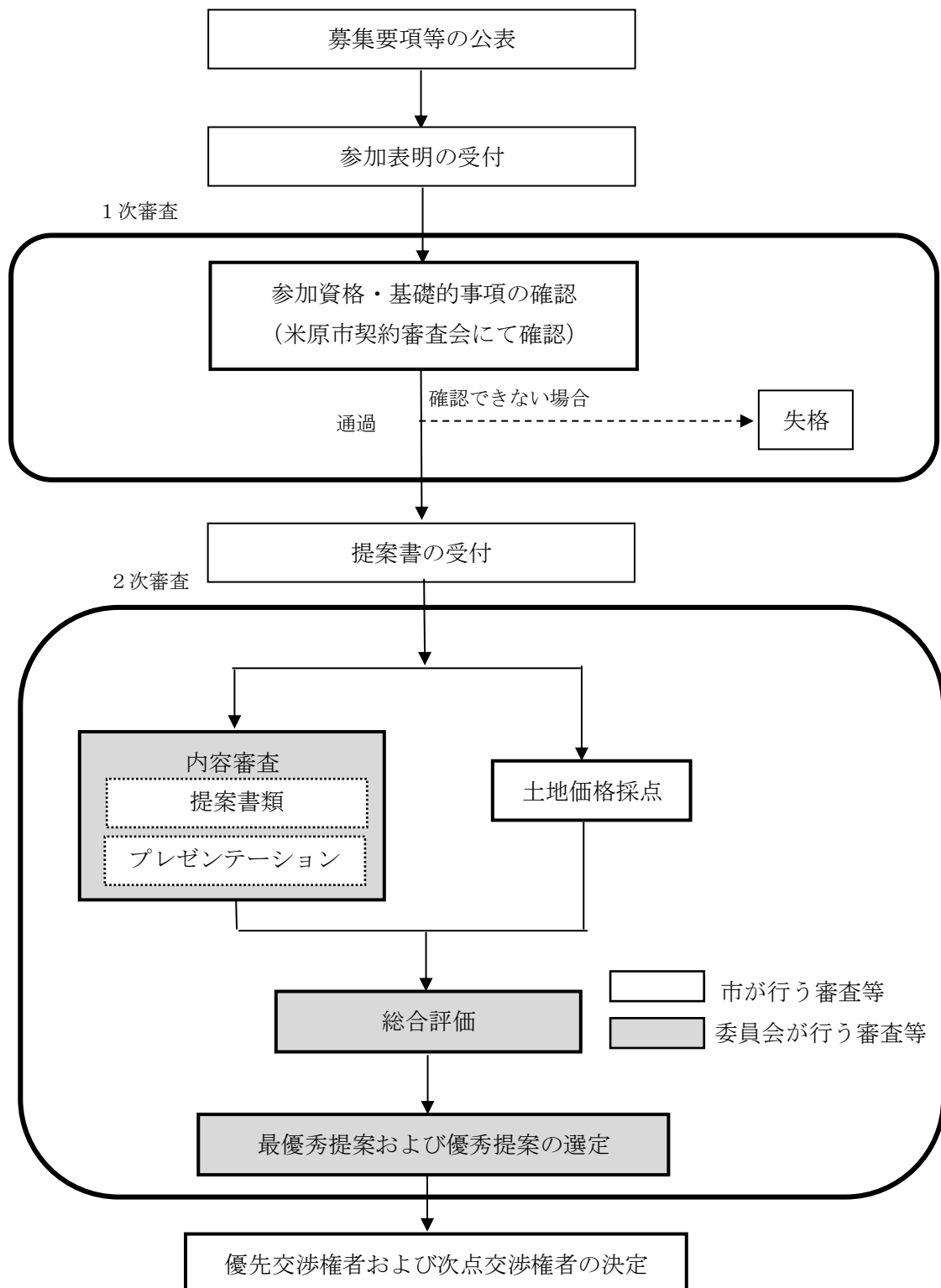
【開催内容】

委員会	日程	主な議題
第1回	令和6年 6月19日（火）	・委員長および副委員長の選出 ・旧米原庁舎利活用方針について ・募集要項（案）、審査基準（案）等の審議・確認
第2回	令和6年 12月13日（金）	・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 12月20日（金）	・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

審査項目および配点は、市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		70	
(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	20	20	
(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	25	25	
(3) 隣接する市有施設の活用に関する提案			
① 隣接市有地の有効活用	5	5	
(4) 事業遂行能力に関する提案			
① 実施体制	5	20	
② 事業計画（資金調達および長期事業計画）	5		
③ リスク管理	5		
④ 事業スケジュール	5		
土地価格採点		30	
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、旧米原庁舎跡地利活用事業 別冊2「旧米原庁舎跡地利活用事業様式集」の様式10の土地価額提案書「提案土地価額」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。

$$\text{価格点} = (\text{当該応募者の提案土地価額} / \text{最高提案土地価額}) \times \text{配点 (30点)}$$

4 審査の結果

(1) 参加資格審査

次の5者から参加表明書等の提出があり、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。なお、審査委員会では各提案に審査名を付し、法人名は伏せたままで審査を実施しました。

審査名	代表法人、構成員名
ウメ	代表法人 積水ハウス株式会社 構成員 積水ハウス不動産関西株式会社
イチョウ	法人 A
ケヤキ	法人 B
サクラ	法人 C
ツツジ	代表法人 D 構成員 E

(2) 基礎的事項の確認

参加資格審査を通過した5者全てから提案書の提出があり、市は、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（附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、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、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	ウメ	イチョウ	ケヤキ	サクラ	ツツジ
(1) 基本的な考え方・事業コンセプトに関する提案 (20点満点)	16.00 点	13.00 点	15.00 点	13.00 点	12.00 点
(2) 施設計画・導入機能に関する提案 (25点満点)	20.00 点	12.50 点	20.00 点	18.75 点	15.00 点
(3) 隣接する市有施設の活用に関する提案 (5点満点)	4.25 点	4.00 点	2.75 点	2.75 点	3.00 点
(4) 事業遂行能力に関する提案 (20点満点)	15.00 点	11.75 点	13.00 点	13.25 点	12.50 点
内容審査点 (70点満点)	55.25 点	41.25 点	50.75 点	47.75 点	42.50 点

イ 土地価格採点

土地価格採点は次のとおりとなりました。

審査項目	ウメ	イチョウ	ケヤキ	サクラ	ツツジ
土地価格採点 (30点満点)	19.38 点	30.00 点	20.19 点	20.48 点	19.09 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、次のとおりとなりました。

審査項目	ウメ	イチョウ	ケヤキ	サクラ	ツツジ
内容審査点 (70点満点)	55.25 点	41.25 点	50.75 点	47.75 点	42.50 点
土地価格採点 (30点満点)	19.38 点	30.00 点	20.19 点	20.48 点	19.09 点
総合評価点 (100点満点)	74.63 点	71.25 点	70.94 点	68.23 点	61.59 点
選定結果	最優秀提案	優秀提案	—	—	—

エ 最優秀提案者の選定

この結果をもって、審査委員会は、審査名ウメの提案を最優秀提案、審査名イチョウの提案を優秀提案として選定しました。

(4) 優先交渉権者の決定

市は、審査委員会による提案審査の結果をもとに、積水ハウス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。

旧米原庁舎跡地については、定住を促進するため住宅地への転換を図り、都会にはない豊かな暮らしや県内一子育てしやすいまちとして、魅力的な米原暮らしの実現を目指し、民間のノウハウや創意工夫による企画提案のあった5者について審査を行いました。

5者からいただいた提案内容は、それぞれが各民間事業者としての創意工夫、ノウハウを活用し、この地に居住する市民の利便性や居住環境、本市の将来を見据えた持続可能な都市づくりを意識した提案でありました。

これらの提案について、審査基準に基づき審査をした結果、最高評価となった「ウメ」の提案を最優秀提案として選定しました。

最優秀提案となった「ウメ」の提案は、全体的にバランスの良い計画であり、周辺の既存施設等も含めた分析を丁寧に行った上で、実現性の高い提案となっていました。また、事業を実施する上でのリスクについて、多方面で検討分析ができている点、隣接市有地を含め、コモンスペース（共有空間）の整備の提案があり、まちづくり、学びあい、防災の視点で活用する点が評価されました。また、まちなみガイドラインによる街並み形成やコミュニティ形成に係るソフト面での提案もあり、まちづくりの支援策が盛り込まれていたことが評価されました。今後、事業の実施に当たり、提案項目の着実な実施を期待します。

優秀提案となった「イチョウ」の提案は、周辺施設の活用や防災視点のまちづくりを評価する意見があった一方、街区内におけるまちづくりの観点からコミュニティ形成に積極的に関与する視点が少なかったことや街並みの形成について課題があるとの意見がありました。