

都市基盤整備特別委員会

野洲駅南口周辺整備官民連携事業について

目次・資料構成

1. 事業提案内容について P.3
2. 連携事業者公募の審査結果について P.7
3. 連携事業者との協議事項について P.16
4. 今後のスケジュール（予定） P.18

別添資料①「野洲駅南口周辺整備官民連携事業 公開提案概要書」

別添資料②「野洲駅南口周辺整備官民連携事業に係る連携事業者公募審査結果について」

1. 事業提案内容について

別添資料①「野洲駅南口周辺整備官民連携事業 公開提案概要書」参照

1. 事業提案内容について

市が進める野洲駅南口周辺整備官民連携事業について、令和5年11月21日付で公募型プロポーザルの公告を行ったところ、次の1グループから提案書の提出がありました。

(1) 提案者

グループ名：サンヨーホームズグループ

代表法人：サンヨーホームズ株式会社

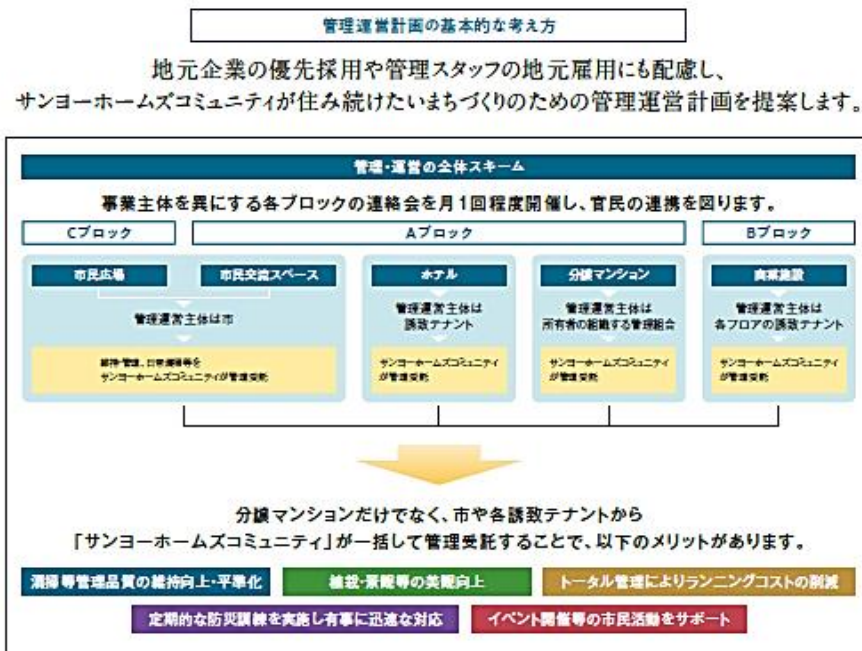
構成法人：サンヨーホームズコミュニティ株式会社、株式会社IAO竹田設計

(2) 提案概要 (提案書によるものであり、確定したものではありません。)

事業コンセプト	Well-being Future 心と体の健康をベースに、人・地域・企業がつながりにぎわい、これからの持続的な活性化をはぐくむまちづくり。	
提案機能	Aブロック	ホテル、分譲マンション、シニア分譲マンション、観光物産案内、市民交流スペース、カフェ
	Bブロック	商業施設、駐車場
	Cブロック	市民広場
土地	A・Bブロック…事業者買取※、Cブロック…市所有	

※事業者買取の提案では、公募要項で示した最低売払価格を上回る提案がありました。

野州市の玄関口にふさわしいにぎわいとやすらぎの都市拠点を創出し、企画・設計・施工から管理運営を見据えた事業計画を提案。



全体鳥瞰パース



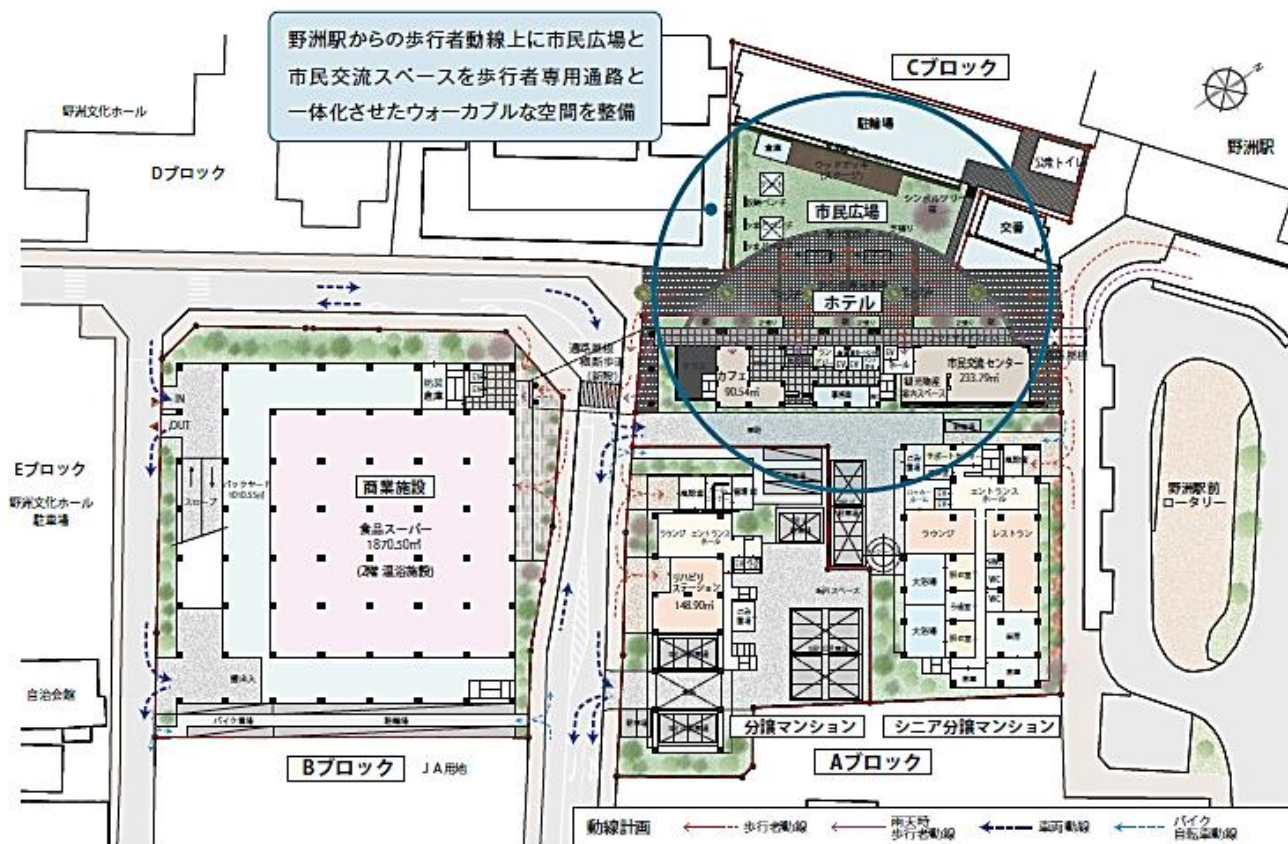
歩行専用通路に一体化された交通・商業拠点 (市民広場、市民交流スペース)イメージパース



市民広場イメージパース

提案時のものであり、今後の協議において変更する場合があります。

人・地域・企業がつながり、にぎわうウォーカブルな駅前空間をつくり、これからの持続的な活性化を育む施設構成。



駅前ロータリーからA・Bブロックへ雨や降雪に濡れない屋根付きの歩行者動線を設定した安全・快適で利便性の高い動線計画、将来的にはペDESTリアンデッキ接続も検討

- 歩車分離を基本とし、駅からのアクセスの中心となる駅前ロータリーからA・Cブロック間の歩行者専用通路を通りBブロックへのルートは、歩行者のメイン動線とします。
- 歩行者専用通路に面したホテルの前面をアウトサイドストリートとして開放し、屋根をかけ、歩行者が安全快適に通り抜けできる利便性の高い歩道とします。
- AブロックとBブロックの間に横断歩道を新設し、アウトサイドストリートから続く屋根をかけ(官公庁と要協議)、駅から商業施設への来場者の利便性を高めます。
- 新設横断歩道は歩行者の安全性に配慮し、車がスピードを落とすことに繋がる路面を盛り上げたスムース横断歩道の設置を協議検討します。
- 将来的にはペDESTリアンデッキ接続も視野に入れ、JR西日本・官公庁と共同での一体開発の検討も進めます。

整備撤去の主体や費用負担について

- Cブロックは公共用地として市の所有を前提とした整備・管理・運営を提案し、そのための整備に協力します。また、駐輪場や公衆トイレの撤去や移設等は考えておりません。
- ホテル1・2階の市民交流スペースは当グループの費用負担で整備し、市に賃貸しご利用いただけます。

Cブロック

やすらぎ、交流、にぎわいの核となる市民広場

- 必須機能とされるき生強りの市民広場として市民に開放します。
- ウッドデッキのステージを設け、ライブなど様々なイベントにも活用できる広場とします。
- 前面の歩行者専用道路と外構や植栽を統一し、全体を広場として活用可能となるよう配慮します。
- 市民広場～歩行者専用道路～ホテル1・2階を一体的に整備し、連続するウォーカブルな交流空間としての活用を図ります。

Aブロック北側

市民広場と一体となる空間にホテルを誘致
集客・交流機能を集約

- 歩行者専用道路に面した北側に、観光とビジネスに利用できるホテル施設を整備します。多世代とインパウンドの両方が買ける空間作りを行うことで、幅広い層の集客を行います。
- 市民交流スペースはCブロックの市民広場と相対するホテル1・2階に設置。外来者も含めた多彩な集客が期待できます。また市民広場でのイベントなどにも連携して利用が増えるテラス付きカフェを誘致するなど、広場との一体利用を考えた整備を行います。

Aブロック南側

多世代がつながる、うるおいとゆりの集合住宅

- 南側は住宅ゾーンとし、ランドマークとなる19階建ファミリー向け分譲マンションとシニア分譲マンションを建設します。
- シニア分譲マンション110戸は、天然温泉の大浴場や管理栄養士が監修するレストラン等の充実した共用設備を採用し、シニアの安心・安全・健康な暮らしが育めるよう配慮します。
- 隣接してファミリー向け分譲マンション102戸を配置し、2つのマンション間で世代間交流も楽しめるよう計画します。
- ファミリー向け分譲マンション1階にはリハビリステーションを設け、シニアマンションの入居者や地域の人々も利用でき、地域の健康を守る施設づくりを行います。

Bブロック

心と体の健康を育む、温浴施設のある商業施設

- 日用品の買い物、駅前立地での利便性の高さを考慮して商圏を範囲にとらえ、にぎわいを創出する商業施設を誘致します。
- 2階には温浴施設を配し、心身の健康環境づくりを行います。
- また、駅前立地を考慮するとともに、市民広場でのイベント時など広く市民や来場者が利用できるよう、3・4階と屋上は賃貸駐車場として活用します。

提案時のものであり、今後の協議において変更する場合があります。

2. 連携事業者公募の審査結果について

別添資料②「野洲駅南口周辺整備官民連携事業に係る連携事業者公募審査結果について」参照

2. 連携事業者公募の審査結果について

(1) 野洲駅南口周辺整備事業連携事業者選定委員会

野洲駅南口周辺整備事業を官民連携事業として実施するに当たり、本市と連携する民間事業者（以下「連携事業者」という。）を競争性、公平性及び透明性を確保して選定するために、野洲駅南口周辺整備事業連携事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置。

(2) 選定委員会委員構成

◎は委員長

委員構成		人数	所属	委員名
1号委員	都市計画、建築意匠等に関する有識者	3名	立命館大学	◎及川 清昭
			亜細亜大学	白井 宏昌
			滋賀大学	田中 勝也
2号委員	不動産、金融、経営等に関する有識者	2名	日本公認会計士協会 京滋会	中田 英里
			公益財団法人 滋賀県不動産鑑定士協会	初田 敬亮
3号委員	市長が適当と認める職にある職員	1名	副市長	佐野 博之

(3) 選定委員会の開催

実施内容	実施日
第1回選定委員会 (野洲駅南口周辺整備の考え方、公募の概要について)	令和5年10月12日
第2回選定委員会 (公募要項、審査基準等について)	令和5年11月9日
第3回選定委員会 (プレゼンテーション・ヒアリング審査、優先交渉権者の選定)	令和6年3月18日

(4) 審査方法

審査については、プレゼンテーション・ヒアリングを行い、選定委員が個別に次ページの審査項目（土地に関する契約条件については、事務局にて点数化）ごとに、提案内容を評価し点数化する。

得点の計算方法については、審査項目ごとに次ページの5段階で評価を行い、各項目の配点に各選定委員の評価に対応した係数（配点に乗ずる係数）を乗じた値の平均値を得点とする。

< 審査項目 >

審査項目		配点
基本事項	事業コンセプト	25
	実施体制	5
	事業実績	5
事業計画に係る提案	施設整備計画	20
	管理運営計画	15
	土地に関する契約条件	20
	事業スケジュール	5
連携事業者としての適性 (プレゼンテーション・ヒアリング)		5
合計		100

※土地に関する契約条件の計算方法：得点 = $5 + 15 \times (\text{提案価格} - \text{最低売払価格}) / (\text{最高価格} - \text{最低売払価格})$
 ※事業コンセプト、施設整備計画、管理運営計画の各項目については、それぞれ得点が6割以上を最低基準とする。

< 5段階評価 >

評価	判断基準	配点に乗ずる係数
A	優れている	1.0
B	やや優れている	0.8
C	普通	0.6
D	やや劣る	0.4
E	劣る	0.2

(5) 審査結果

グループ名	得点
サンヨーホームズグループ	71.6点

審査項目		配点	得点
基本事項	事業コンセプト	25	15
	実施体制	5	3.8
	事業実績	5	3.8
事業計画に係る提案	施設整備計画	20	12
	管理運営計画	15	11.4
	土地に関する契約条件	20	20
	事業スケジュール	5	2.2
連携事業者としての適性 (プレゼンテーション・ヒアリング)		5	3.4
合計		100	71.6

審査項目の「事業コンセプト」「施設整備計画」「管理運営計画」について、基準を満たしたこと、また、財務状況及び事業基盤についても本事業を遂行する上で問題ないと判断したことから、優先交渉権者として選定。

市は、この審査結果を踏まえ、連携事業者の候補者として決定した。

(6) 審査講評

【優れていると評価した点】

① 十分な事業実績と実施体制

- ・ これまで大規模の駅前開発など、今回の提案内容を実行するために十分な実績、実施体制であると判断します。

② 任意提案機能を多く含む施設整備計画

- ・ 公募要項に挙げる6つの任意提案機能のうち、5つの機能が施設整備計画に含まれており、官民連携事業の主旨を踏まえた提案であると評価します。

③ ABCブロック全体のエリアマネジメント

- ・ ABCブロック全体をエリアマネジメントする方針を提案されたことについて評価します。様々な主体が存在する事業となるため、全体をマネジメントすることが容易ではないと考えますが、一体的なまちづくりが実現できると期待しています。

【今後、協議・調整を求める点】

①事業の実現性

- ・提案いただいたBブロックの商業施設及び温浴施設や、Aブロックの市民交流スペースに併設されたカフェについて、事業内容が明確でないこと、テナントが決定していないことを懸念しています。
- ・事業の実施に向けた詳細な協議を行い、ABCブロックの事業方針「人と人がつながり、にぎわう 居心地の良い駅前空間」を実現するための具体的な事業内容が提示され、魅力的な事業者がテナントとして入居することを期待します。

②事業スケジュール

- ・野洲市と連携事業者は「野洲駅南口周辺整備の基本的な考え方」、公募提案時の関係書類等を踏まえ、事業条件及び事業内容に係る詳細協議を行うこととなっていますが、提案されたスケジュールには詳細協議を行う期間や、野洲駅南口周辺整備官民連携事業の整備及び管理運営に係る計画（以下「事業詳細計画」と言います。）を作成するための十分な期間が含まれていません。
- ・双方合意の上で事業を実施するため、十分な協議期間を経て、事業詳細計画が作成されることを望みます。

【今後、協議・調整を求める点】

③施設配置

- ・ Aブロックは野洲駅に最も近く、駅前ロータリーにも面していることから、野洲市の玄関口としてふさわしい機能が配置されることを望みますが、提案では駅前ロータリー側に施設の入り口はなく、閉ざされた空間となっており、少しでも市民や来訪者に開かれた空間となるよう工夫するなど、十分に検討されることを望みます。
- ・ 事業の実施に向けた詳細協議を行い、事業詳細計画を作成する中で、「人と人がつながることで生まれるにぎわいづくり」を実現されるための施設配置となるよう野洲市とともに創り上げていくことを期待します。

④心と体の健康に関する飲食サービス機能

- ・ 必須提案機能である「心と体の健康に関する飲食サービス機能」に対する提案が、ホテル1階のカフェのみであることに懸念があります。
- ・ 飲食機能については、「野洲駅南口周辺整備に関するアンケート調査」においても「カフェ・喫茶店」「レストラン」のニーズが高く、市民からの期待も高い機能であるため、ホテル1階のカフェだけでなく、機能の充実を期待します。
- ・ 提案のカフェについて、事業の実施に向けた詳細協議を行い、事業詳細計画を作成する中で、地域食材の活用や子育て支援機能との連携など、「人と人がつながることで生まれるにぎわいづくり」に資する飲食サービス機能となることを望みます。

【今後、協議・調整を求める点】

⑤官民の役割分担

- ・任意提案機能として、会議室（宴会場）、コンベンションルーム、コワーキングスペース、交流スペースを野洲市に賃貸することを提案いただきましたが、官民の役割分担とそれに応じた費用負担となるよう協議いただくことを望みます。

⑥市民広場

- ・市民広場は人と人との出会いが生まれる場として重要な機能であり、市民から大きな期待が寄せられています。今後、事業の実施に向けた詳細協議を行い、事業詳細計画を作成する中で、市民が利用しやすく、にぎわいが創出されるよう、またABCブロックに近接する野洲文化ホールと野洲駅とのつながりに配慮するなど、その位置や規模について、一層の工夫がなされることを期待します。

3. 連携事業者との協議事項について

3. 連携事業者との協議事項について

- 提案内容に基づき、今後、連携事業者と詳細な協議を進めていく。
- 協議については、選定委員会の審査講評で示された「今後、協議・調整を求める点」の6項目を中心に進めていく。

協議事項

①事業の実現性

②事業スケジュール

③施設配置

④心と体の健康に関する飲食サービス機能

⑤官民の役割分担

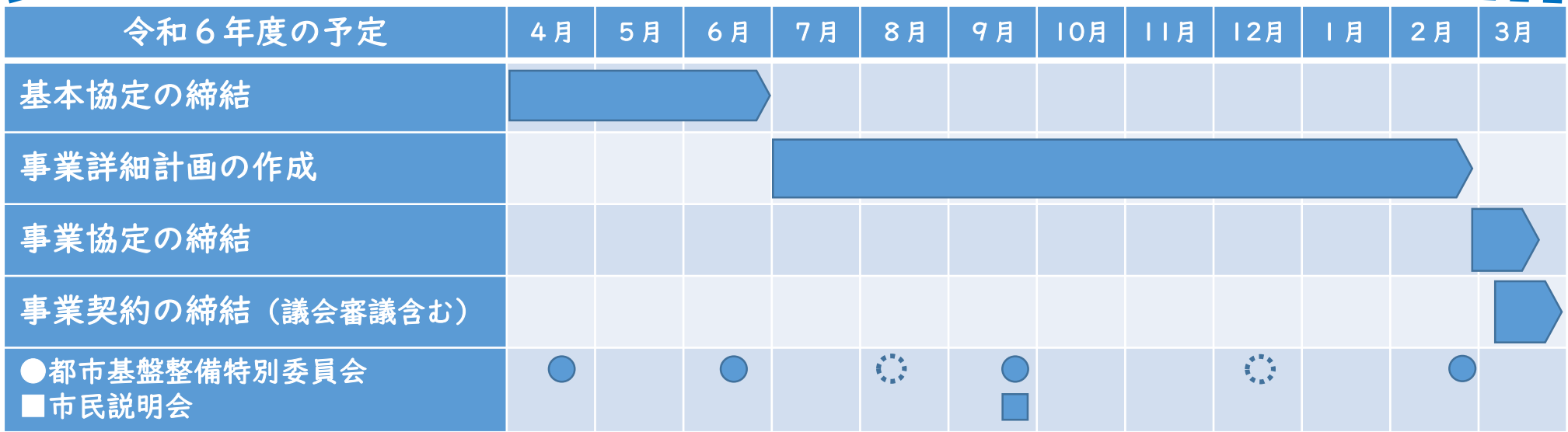
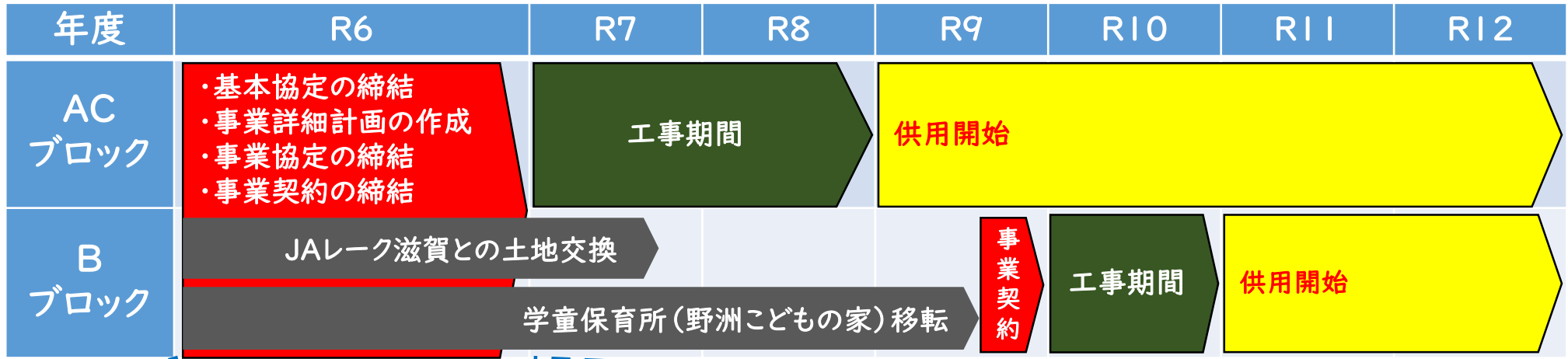
⑥市民広場

- なお、上記の6項目以外に、その他の協議事項として、駅前ロータリーの渋滞対策、各種法令や計画との整合などについても協議を行う。

4. 今後のスケジュール（予定）

4. 今後のスケジュール (予定)

➤ 令和6年度中に事業協定の締結等を行い、ACブロックは令和7年度から令和8年度にかけて工事、令和9年度に供用開始、Bブロックは令和9年度以降に工事、令和11年度に供用開始となる想定スケジュールにて進める。



※上記スケジュールは想定であり、進捗状況により変更する場合あり。