

にぎわい創出に向けた 野洲駅南口周辺整備について

と き：令和5年10月24日（火）19：00～21：00
ところ：コミュニティセンターなかさと 大ホール

◆はじめに

- 市では、野洲駅南口の市有地において、「にぎわいの創出」に向けた取り組みを進めています。
- 平成27年3月策定の野洲駅南口周辺整備構想の具現化を図るため、学識経験者、関係団体、公募による市民の皆様などで組織する野洲市野洲駅南口周辺整備構想検討委員会をこれまで4回開催してきました。
- また、野洲駅南口周辺整備に関するアンケート、サウンディングによる事業者への市場調査を実施し、ニーズの把握や民間事業者の意向を確認しました。
- そして、にぎわい創出の考え方やアンケート結果等を踏まえ、ABCブロックでの「にぎわい創出」に向け、野洲駅南口のまちづくりの提案をいただく民間事業者の公募を11月から実施予定しています。

本日は、上記の検討経緯や内容をまとめた資料をもとにご説明させていただき、今後実施する民間事業者公募の要項案の内容についてもご説明させていただきます。



①これまでの検討経緯

◆野洲駅南口周辺整備構想

野洲駅南口周辺整備構想とは・・・

市民代表、学識経験者などで構成する野洲駅南口周辺整備構想検討委員会にて、市民が求めるにぎわいの内容やテーマの検討、駅前に必要な機能等を議論し、**平成27年3月に策定**したものです。

コンセプト：「心と体の健康をテーマに
人と人がつながることで生まれるにぎわいづくり」

必要な機能：市民広場、病院、交流施設、図書館分室、アリーナ、商業サービス



策定から8年が経過

◆野洲駅南口周辺整備構想

策定から8年が経過し・・・

➤ 社会情勢や経年による様々な変化

➤ 市の政策転換による新病院整備場所の変更

➤ 一日も早い駅前整備を望む声

(地元自治会、学区行政懇談会、市内経済団体、市議会各会派)

必要な機能や配置、整備スケジュールを**見直す必要**あり



令和5年3月に、学識経験者・関係団体・公募による市民の皆様などで組織する

野洲市野洲駅南口周辺整備構想検討委員会を設置し、

これまで4回の会議を開催し検討してきました。

◆野洲駅南口周辺整備構想の見直し

- 令和4年12月に市民病院の整備場所が総合体育館東側市有地に決定したことにより、野洲駅南口周辺整備事業を再び始動しますが、社会情勢や経年による様々な変化があることから、当初の構想を踏まえつつ、またコンセプトも尊重したうえで、構想の一部を見直しを行います。

【コンセプト】

心と体の健康をテーマに
人と人がつながることで生まれるにぎわいづくり

- 野洲駅南口周辺では、にぎわいや活力が求められている一方で、うるおいやゆとりのある景観が求められ、また市が「市民活動拠点」を整備することにより、市民が主体となったにぎわいづくりが形成される
- こうしたにぎわいは、大都市に見られるような雑多なにぎわいではなく、「人と人がつながることで生まれるにぎわい」であると言える
- また以下の視点から、「人と人がつながることで生まれるにぎわい」に共通するテーマとして、「心と体の健康」を取り上げる

視点1：心の満足は、自己実現や生活の質の向上、豊かな人生といった人が普遍的に求める欲求を満たすこと。そして、にぎわいは、そうした充実感を得られる活動によって形成されること。

視点2：大きな社会情勢である少子高齢社会の進展の中で、持続可能なまちづくりを進めるために、子どもから高齢者まで、安心のあるまちづくりを進めること。そして、にぎわいは、市民の元気と安心づくりによって形成されること。

上述の内容は、当初の構想から現在も変わらない考え方であることから、
コンセプトを尊重し継承します。

◆野洲駅南口周辺整備構想の見直し

- 見直し内容は、病院機能の除外と、野洲駅南口の市有地（A～Eブロック）の内、ゾーニングされた配置図から病院施設を除外し、ABCブロックでのにぎわい創出を図ることを先行して進めていこうとするもの

必要な機能

構想
平成27年3月策定

市民広場
病院
交流施設
図書館分室
商業サービス
文化スポーツ施設

市の政策転換による
新病院整備場所の変更

見直し

新構想

市民広場
交流施設
図書館分室
商業サービス
文化スポーツ施設

ゾーニング



見直し



Aブロック+Bブロック（一部）+Cブロックにおいて、まずは先行してにぎわい創出エリアの整備に取り掛かる。

◆野洲駅南口周辺整備の基本的な考え方（にぎわい創出のための考え方）

- 当初の構想に基づき、にぎわい創出のための考え方については、「多目的に利用できる空間の整備」、「多世代が利用できる空間の整備」、「鉄道利用者を対象とした集客能力のある機能の整備」、「駅前を有効的に活用する機能の複合化」とします。

にぎわい創出のための考え方

- 多世代が利用できる空間の整備
- 多目的に利用できる空間の整備
- 鉄道利用者を対象とした集客能力のある機能の整備
- 駅前を有効的に活用する機能の複合化

- この考え方に基づき、野洲駅南口周辺整備に必要な機能（当初の構想でも定めている機能）として示したものが次ページのとおりです。

◆野洲駅南口周辺整備の基本的な考え方（必要な機能）

心と体の健康をテーマに、
人と人がつながることで生まれるにぎわいづくり

【にぎわい創出のための考え方】

- 多世代が利用できる空間の整備
- 多目的に利用できる空間の整備
- 鉄道利用者を対象とした集客能力のある機能の整備
- 駅前を有効的に活用する機能の複合化

必要な機能

市民広場

人と人の出会いが生まれる
場所としての市民広場

【具体イメージ】

- 誰もが自由に利用できる場
- 子どもが安心して遊べる場
- 緑を感じる憩いの場
- 防災や防犯の観点を取り入れた安全安心な空間

交流施設

人と人の出会いを促す
場としての交流施設

【具体イメージ】

- 研修や会議、体験教室などが開催できるコミュニティ施設
- 地域のアンテナショップ的な役割としての観光物産案内
- 子ども同士の交流や子育て世代が情報交換できる子育て施設

図書館分室

駅前の特性を生かした
質の高いサービスが
享受できる図書館分室

【具体イメージ】

- 文化や新鮮な情報に触れることでの知識の向上
- 新刊情報の提供や図書の貸出返却窓口を設置することによる利便性の向上

商業サービス

心と体の健康に関連する
商業サービス

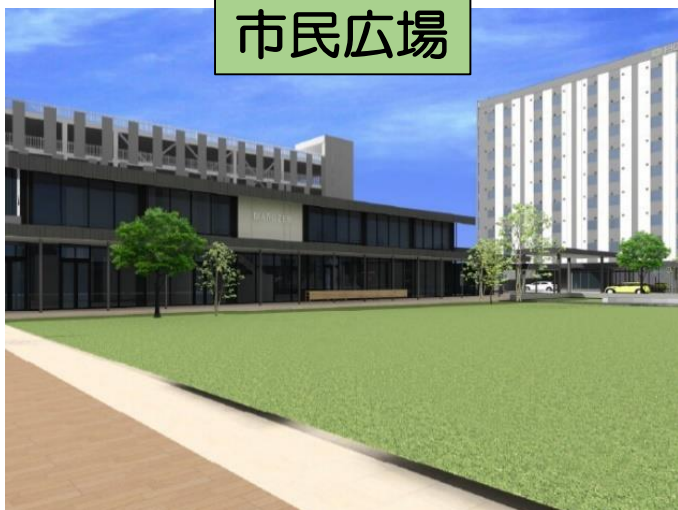
【具体イメージ】

- 地産地消の飲食店（フレンチストア、キッズカフェ等）
- 美容容院、エステ、化粧品等
- 農産物の直売所
- ビジネスホテル

◆野洲駅南口周辺整備の基本的な考え方（必要な機能の事例）

必要な機能
事例

市民広場



福井県敦賀市
敦賀駅西口地区土地活用事業（芝生広場）

交流施設



北海道稚内市
まちなか情報コーナー（稚内観光案内所）

図書館分室



JR野洲駅改札付近
図書の予約本受取ボックスとブックポストの設置

商業サービス



岩手県北上市
北上駅東口駐車場土地活用事業（ホテル棟）

◆野洲駅南口周辺整備の基本的な考え方（関連計画等）

計画名	野洲駅周辺	主な内容
第2次野洲市総合計画 総合的かつ計画的なまちづくり を行うための市の最上位計画	中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> 低未利用地の有効利用や土地の高度利用を図り、にぎわいを創出 人々が集い、憩い、楽しめるような都市機能の配置や、災害や犯罪に対する安全性を高めることで、市民の生活の質の向上を図る
野洲市都市計画 マスタープラン 都市計画法に基づいて定める 「市町村の都市計画に関する 基本的な方針」となる計画	中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> 行政、教育文化、商業、医療、子育て、居住及びこれらが複合した機能の配置と更なる充実を図る 魅力的な“にぎわい”の創出を進め、市外からも多くの人が訪れ多様な交流を生み出す拠点の形成を図る 外部から訪れた観光客向けに情報発信を行い、レンタサイクル施設の整備や公共交通機関の充実による自然環境交流拠点までのアクセスとネットワークの向上をめざした交通拠点としての整備を図る
野洲市立地適正化計画 人口減少や少子高齢社会に おいても持続可能な都市づくり の実現を図るための計画	中心拠点 (都市機能 誘導区域)	<ul style="list-style-type: none"> 多世代が交流しにぎわいを増幅できる拠点整備 少子高齢社会を踏まえた公共交通アクセスの強化

その他、野洲市景観計画（めざすべき景観を実現するため景観形成基準などの具体的な景観施策を定めたもの）や野洲駅南口西地区地区計画（地区計画は一定の区域におけるまちづくりに関する計画）も関連する計画。

◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（アンケートの実施）

アンケート調査結果

調査方法：WEBアンケートによる回答の他、紙による回答

調査対象：市民、野洲駅利用者など（市内市外を問わない）

調査期間：令和5年5月16日（火）～令和5年6月30日（金）

調査項目：回答者属性、駅周辺の土地活用、駅周辺にあれば利用する施設、自由意見

回答数：767件

1. 性別	
男	391
女	365
その他	11

2. 年齢層	
10歳未満	6
10歳代	184
20歳代	33
30歳代	107
40歳代	120
50歳代	100
60歳代	96
70歳代	105
80歳代以上	16

3. 居住地域	
野洲市内	566
野洲市外（県内）	187
県外	14

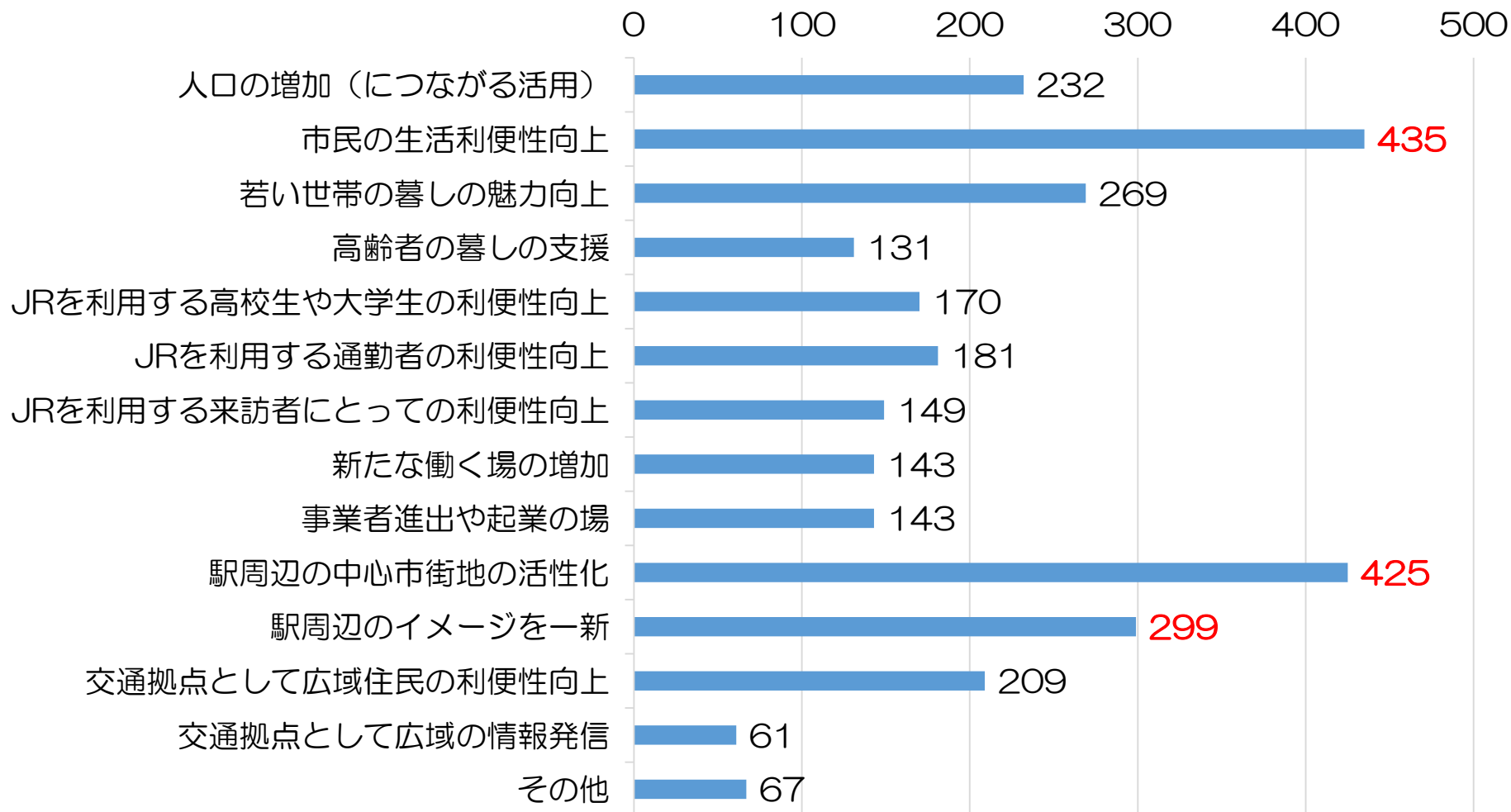
4. 野洲市内の場合の学区	
野洲学区	213
北野学区	118
三上学区	56
祇王学区	75
篠原学区	18
中里学区	56
兵主学区	30

5. 自宅から野洲駅への主な交通手段	
徒歩	272
自転車	97
バイク	8
車	240
バス	33
その他	117

6. 一ヶ月あたりの駅利用頻度	
ほぼ毎日	264
週2～3回	58
週1回	56
月2～3回	104
月1回	118
ほとんど利用しない	167

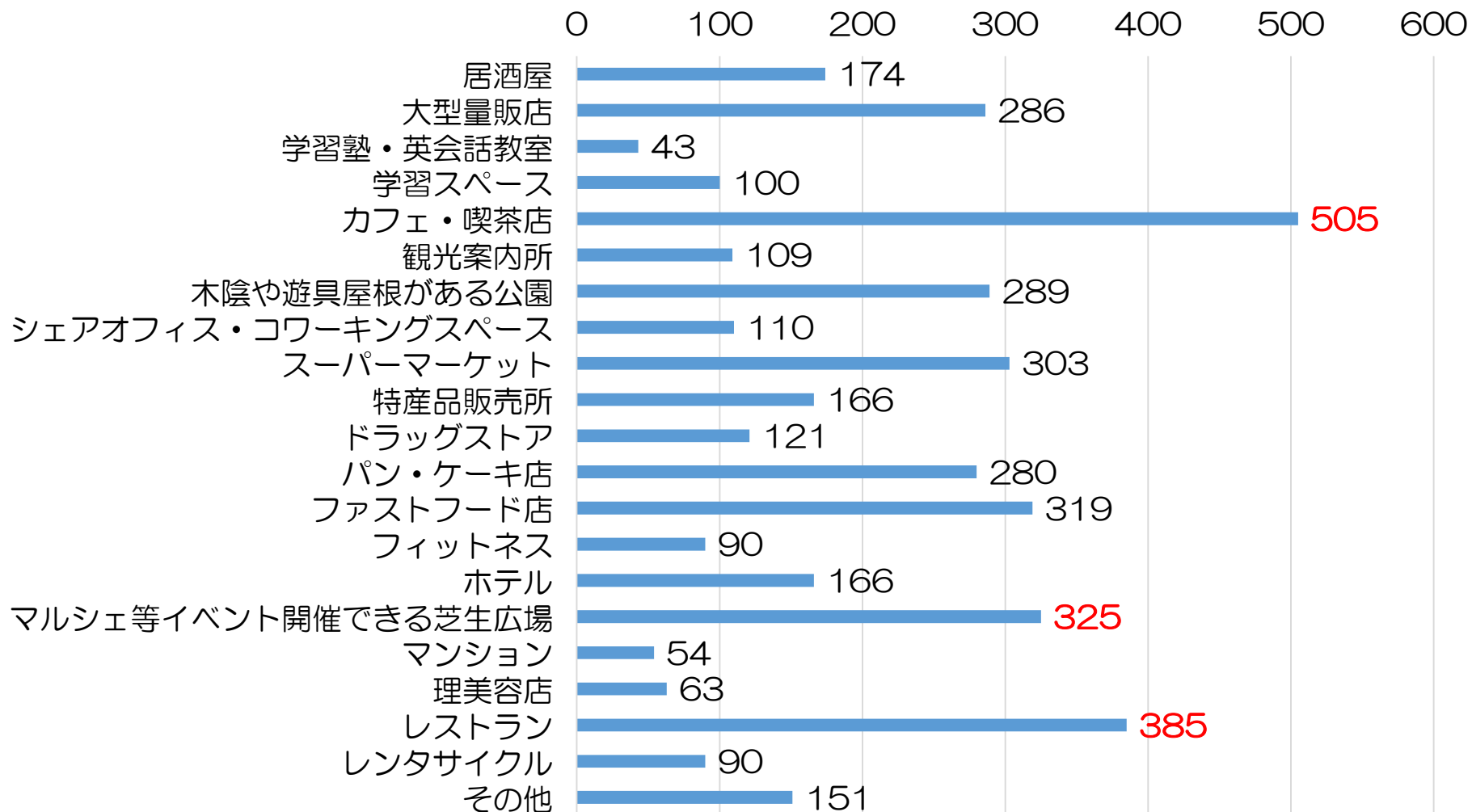
◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（アンケートの実施）

7. 駅周辺の土地をどのように活用すべきか



◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（アンケートの実施）

8. 駅周辺にどのような施設があれば利用しますか



◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（ABCブロック事業方針）

野洲駅南口周辺整備構想

【にぎわい創出のための考え方】

- 多世代が利用できる空間の整備
- 多目的に利用できる空間の整備
- 鉄道利用者を対象とした集客能力のある機能の整備
- 駅前を有効的に活用する機能の複合化

市民ニーズ（アンケート調査結果）

【土地活用の方向性】

- 市民の生活利便性向上
- 駅周辺の中心市街地の活性化
- 駅周辺のイメージを一新
- 若い世帯の暮らしの魅力向上

《利用したい施設》

- カフェ・喫茶店
- レストラン
- ファストフード店
- スーパーマーケット
- マルシェ等イベント開催できる芝生広場

～ABCブロックにおける事業方針～

人と人とがつながり、にぎわう居心地の良い駅前空間

◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（ABC各ブロックの考え方）

Aブロック（約5,400㎡）の考え方

- ・ 駅に最も近い場所として玄関口機能を確保
- ・ 歩道や駅前ロータリーに面しているため、特に低層階には通りに面したにぎわいを創出
- ・ Aブロックについては、駅に近い位置であることから、市民ニーズを踏まえた機能（必須機能）を導入することが考えられる

Bブロック（約3,600㎡）の考え方

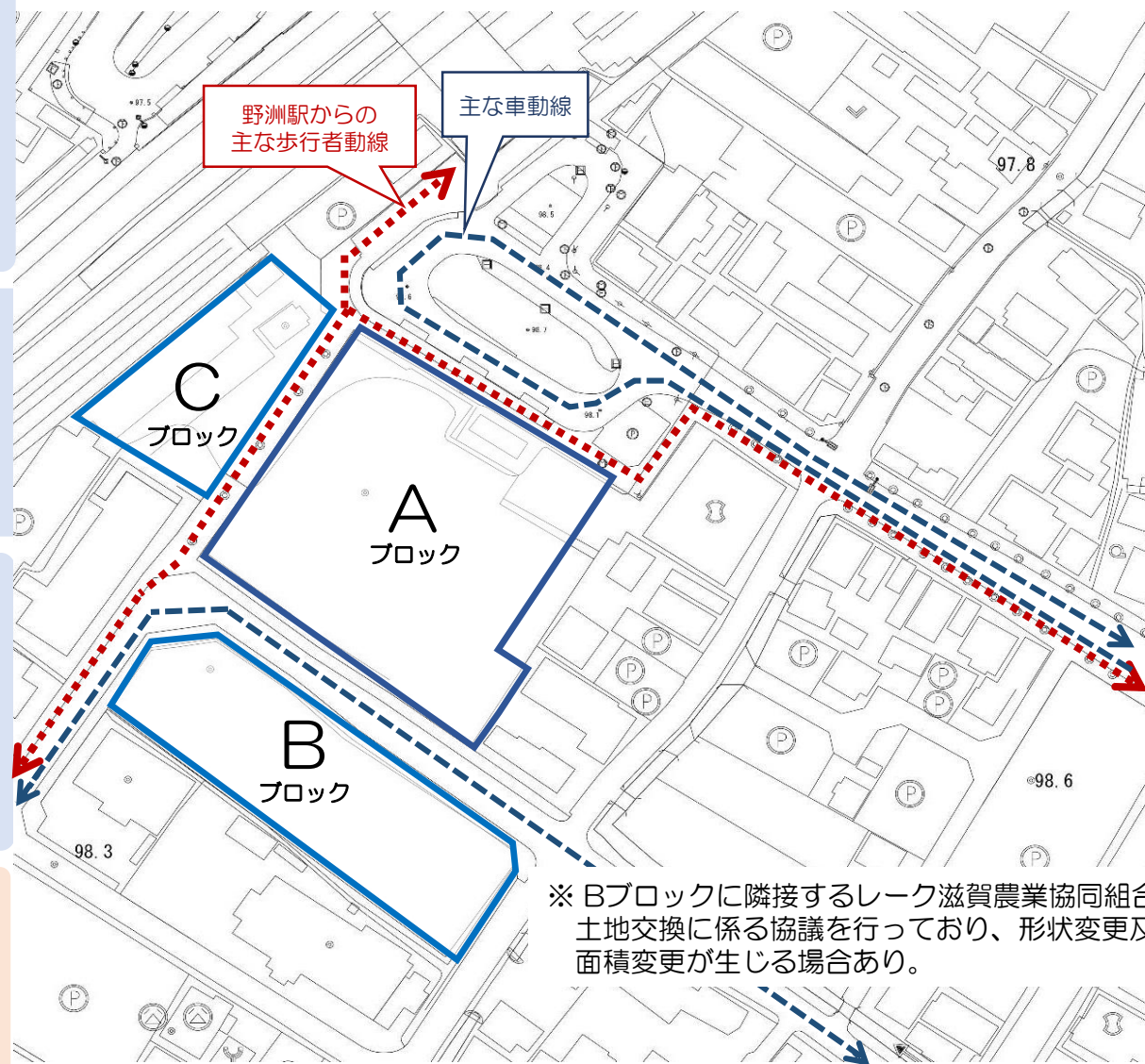
- ・ 車両のアクセス条件が比較的良好なことから、様々な用途での活用を想定
- ・ Aブロックで確保した機能を補完する役割を果たす機能導入も可能

Cブロック（約2,000㎡）の考え方

- ・ 前面の歩道と一体的に活用することで、オープンスペースとして活用することも可能
- ・ 既存施設（交番や公衆トイレなど）があるものの、Aブロックと同じく駅に近い位置であることから、市民ニーズを踏まえた機能（必須機能）を導入することが考えられる

制限する機能

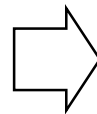
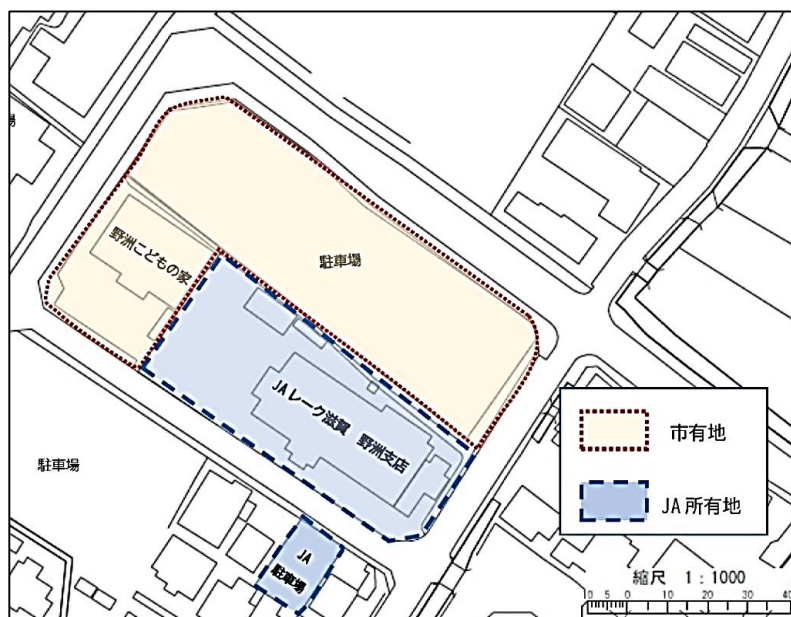
- ・ 地区計画において用途制限されている建築物等（工場、倉庫、風俗営業法等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に該当する営業に関わる施設等）



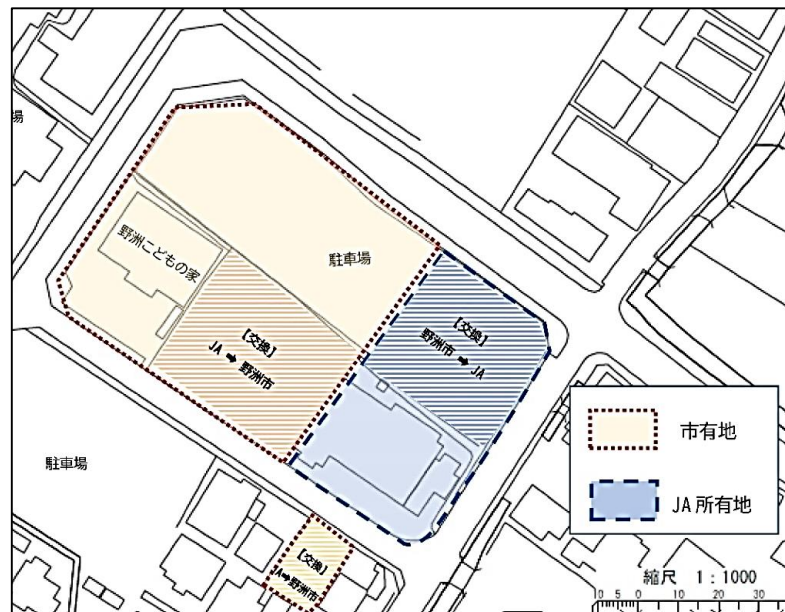
◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（Bブロックの形状変更）

- Bブロックに隣接するレーク滋賀農業協同組合では、同組合所有地内において、野洲支店と三上支店を管轄する野洲第1支店（仮称）の建設計画が検討されています。
- このことから、同組合及び市の双方の今後の有効な敷地活用の観点より、同組合所有地の構想区域への編入及び、土地交換による双方敷地の整形について検討協議を進めているところです。
- 野洲駅南口周辺整備を行うにあたり、このBブロックの一部を同組合が所有する土地と交換することにより、下記の図のようにBブロックのL字型の形状が整形に近づき、より有効な土地利用が可能となります。

【現況】



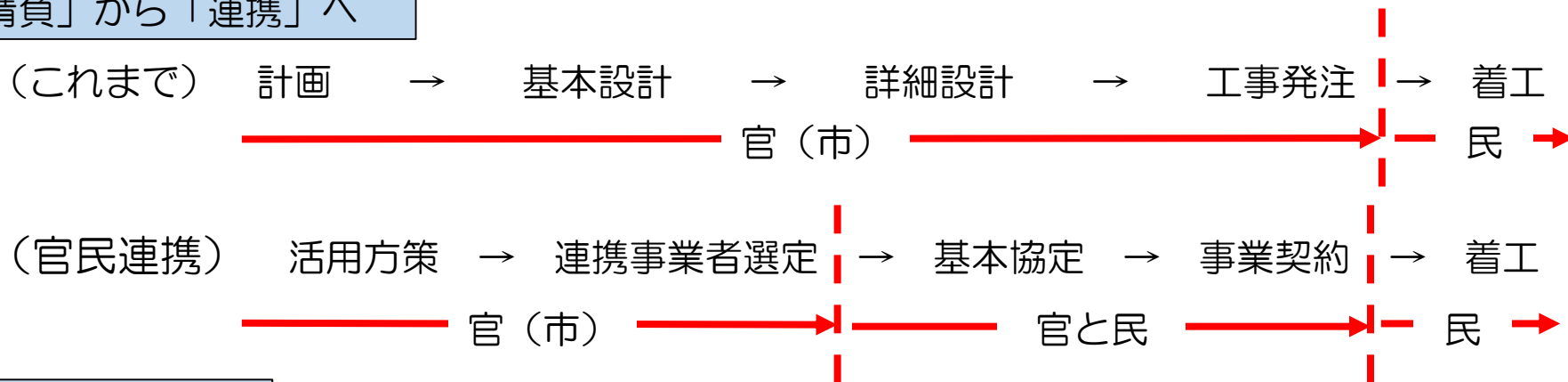
【交換後】



◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（手法と想定スケジュール）

- 一般的に、整備事業と言えば、市が設計した内容を民間事業者が請け負うといったことが大半ですが、今回は、整備内容の検討から民間事業者も関わり、行政と民間事業者が対等な立場で事業を進めていく「官民連携」の手法で行います。
- そうすることで、民間の柔軟な発想やアイデアを活かし、一過性のものではなく、持続可能なにぎわいの創出をめざします。

◎「請負」から「連携」へ



◎想定スケジュール

年度	令和4～5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
内容	<ul style="list-style-type: none"> 構想の見直し 整備条件の整理 連携事業者の選定 	事業契約締結	事業着工 竣工		開業

※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。
 ※Bブロックの土地形状の変更に伴い、Bブロックの整備は遅れる可能性あり。

◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（サウンディング(市場調査)）

- 野洲駅南口周辺整備に向けたサウンディング（市場調査）を行った結果は、以下のとおり

調査期間	令和5年9月4日（月）～9月15日（金）
実施方法	対面またはオンラインでのヒアリング
対象者	野洲駅南口周辺整備事業に興味・関心がある事業者（法人・法人グループ）
参加事業者数	12社

- ABCブロックの各ブロックにおける「整備にあたっての導入可能な機能・提供サービス（案）」は、次ページのとおりです。

◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（サウンディング(市場調査)）

ブロック	導入機能・提供サービス	ターゲット
A	複合商業施設（特産品直売所、スーパーマーケット、ドラッグストア、フィットネスクラブ、調剤薬局や小規模医療モール、保育施設等）と屋上駐車場	市民・地域住民、子育て世代、野洲駅利用者
	ホテル（100～200室程度）とホテル用駐車場（低層階に商業施設配置（カフェやコンビニテレワークスペース等）、レストランや大浴場併設等）	市内企業への出張者や観光客、市民・地域住民、学生や社会人
	市内企業のサテライトオフィスやインキュベーションセンター	市内企業
	知育啓発施設（指定管理）・書店・カフェ	市民・地域住民、高専の学生、観光客、市内企業
	分譲マンション（120～150戸程度）とマンション用駐車場（戸数分）	ファミリー世帯・高齢者世帯

Aブロックでの参画可能な契約条件

- ①土地買取 6社（敷地一部のみを含む）
- ②定期借地6社（敷地一部のみを含む）
- ③その他 1社（建物を定期借家）、1社（土地買取＋定期借地）

◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（サウンディング(市場調査)）

ブロック	導入機能・提供サービス	ターゲット
B	分譲マンション（100～150戸程度）とマンション用駐車場（戸数分） （低層階に商業施設配置（クリニック・飲食店等））	ファミリー層のほか、市民や周辺自治体からの移住者（子育て世代、若い世代）
	ホテル（200室程度）とホテル用駐車場（レストランや大浴場併設等）	市内企業へのお出張者や観光客
	商業施設（温浴施設やフィットネスクラブ、小規模クリニックや調剤薬局等）	市民・地域住民
	医療モール	市民・地域住民、子育て世代～高齢者
	立体駐車場	ACブロックの利用者

Bブロックでの参画可能な契約条件

- ①土地買取 8社（敷地一部のみを含む）
- ②定期借地5社（敷地一部のみを含む）
- ③その他 0社

◆野洲駅南口周辺整備構想の具現化に向けて（サウンディング(市場調査)）

ブロック	導入機能・提供サービス	ターゲット
C	市民広場	市民・地域住民、イベントへの来訪者、野洲駅利用者
	商業施設（コンビニエンスストアやドラッグストア等） ※対象敷地面積による	市民・地域住民 野洲駅利用者
	コワーキングスペース※対象敷地面積による	市内企業への出張者
	ホテル（200室程度）とホテル用駐車場（レストランや大浴場併設等）※対象敷地面積による	市内企業への出張者や観光客
	分譲マンション※対象敷地面積による	市民や周辺自治体からの移住者（子育て世代、若い世代）

Cブロックでの参画可能な
契約条件

- ①土地買取 5社（敷地一部のみを含む）
- ②定期借地5社（敷地一部のみを含む）
- ③その他 2社（市所有のまま）



②民間事業者公募の要項案の内容

◆事業の流れ

- ▶ 本事業は、公募により連携事業者を選定し、選定した事業者と市がともに整備及び管理運営に係る詳細な計画を作成し、整備・管理運営を実施するもので、詳細な事業の流れは以下の通り。

I. 公募による連携事業者の選定及び基本協定の締結

- ▶ 本事業を市とともに計画、実施する連携事業者を選定するための公募を実施し、応募者が提出した公募提案等関係書類及びプレゼン・ヒアリングの審査を経て、本市との官民連携の実施に適している連携事業者を選定する。本市と連携事業者は、協議後、双方合意の上、両者が連携して本事業を進めることを目的とした基本協定を締結する。



II. 事業実施に関する詳細協議及び事業計画の作成

- ▶ 市と連携事業者は、野洲駅南口周辺整備構想、公募提案等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実施し、双方合意の上で、野洲駅南口周辺整備事業の整備及び管理運営に係る計画（事業計画）を作成する。



◆事業の流れ

Ⅲ. 事業実施に係る協定及び事業契約等の締結

- 事業計画に基づき、市と連携事業者は、協議の上、事業実施に係る協定（事業協定）及び土地に関する契約等を締結する。



Ⅳ. 施設の設計・整備

- 市と連携事業者は事業計画等に基づき、協議の上、施設の設計・整備を行う。



Ⅴ. 施設の供用開始

- 工事完了後、市と連携事業者は事業計画等に基づき、施設の供用を開始し、管理・運営を行う。

◆公募概要

(1) 応募資格

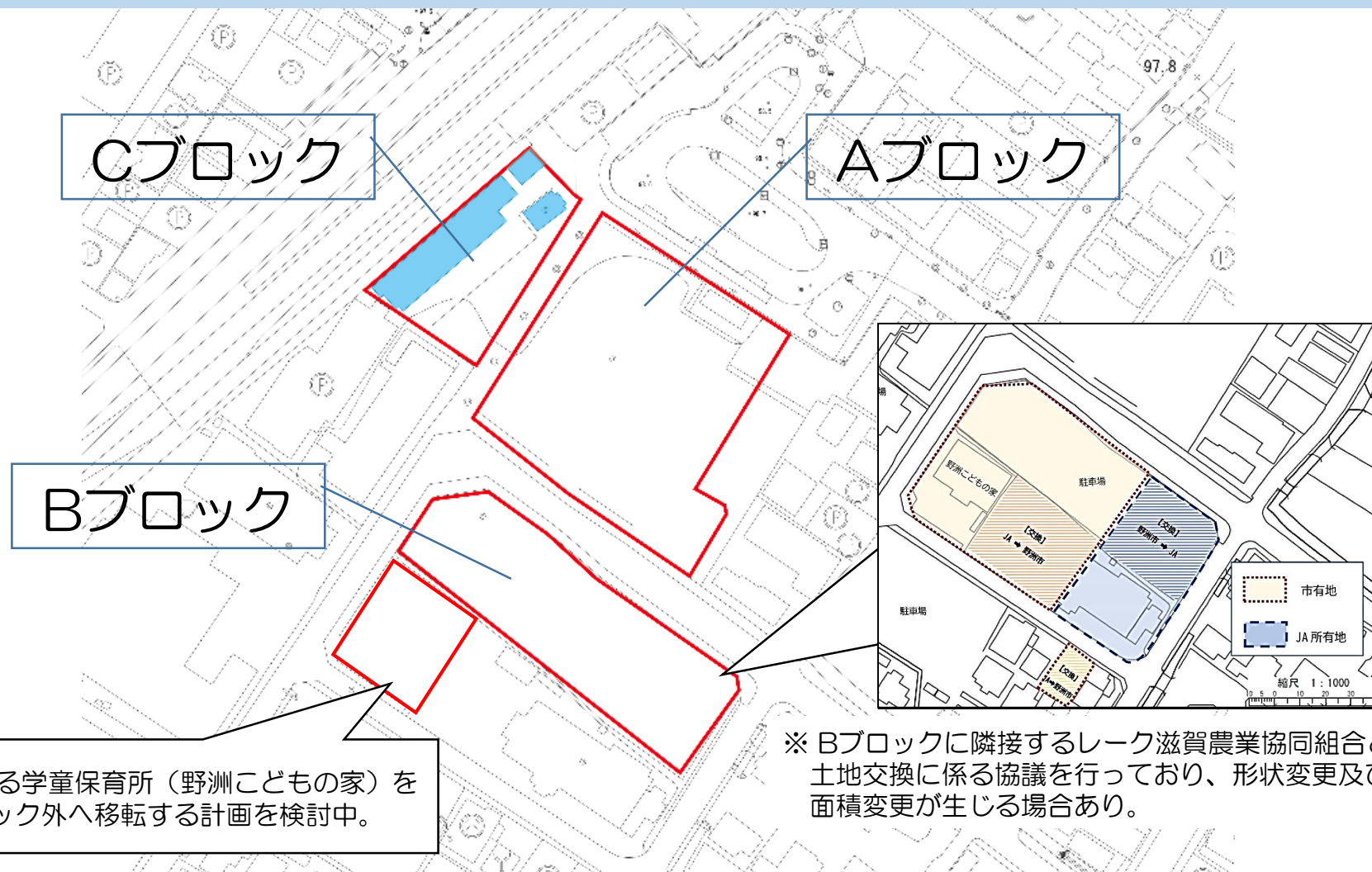
- ▶ 法人又は法人のグループとし、法人のグループの場合は、代表法人を定めるものとする。
- ▶ 代表法人は事業にかかるとの一切の業務（市との手続きや支払い等含む）を遂行しすることを基本とする。

(2) 対象

	Aブロック	Bブロック※	Cブロック
所在地	野洲市小篠原2203-1、 2193、2210-15	野洲市小篠原2160-2、 2185-3、2185-7	野洲市小篠原2194-10、 2194-11、2199-4
公簿面積	5,433.76㎡	3,612.69㎡	2,000.00㎡ うち、駅前交番は除く
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前ロータリーに隣接 ・ 3方向が接道しているが、2方向は駅前ロータリーと歩行者専用道路であり、車のアクセスは1方向に限定 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3方向が接道しており、車のアクセスが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2方向の接道があるが、駅前ロータリーと歩行者専用道路であり、車のアクセスはほぼ不可能

※ Bブロックについては、隣接するレーク滋賀農業協同組合との土地交換に係る協議を行っており、形状変更及び面積変更が生じる場合あり。

(2) 対象（位置図）



※容積率について、現状の400%を上げる見直しを検討中。

(3) 機能

①必須機能

- コンセプトにある「人と人がつながることで生まれるにぎわいづくり」において、人と人との出会いが生まれる場としての市民広場や人と人との出会いを促す場としての観光物産案内・市民交流スペースを必要とし、以下の機能を必須機能として求める。

機能	面積・位置	条件	仕様
市民広場	<ul style="list-style-type: none"> 1,000㎡程度 駅からの玄関口となる位置に配置すること 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地は市所有 整備内容、整備費、管理運営方法について、提案を元に市と協議 	<ul style="list-style-type: none"> マルシェなどのイベントの開催が可能な空間とする
予約本受取ボックス及びブックポストの設置スペース	<ul style="list-style-type: none"> 200㎡程度 民間提案施設内 	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有または賃貸借契約を想定 観光物産案内機能については、有人または無人での運営を想定 	<ul style="list-style-type: none"> JR野洲駅改札口付近に設置している予約本受取ボックス及びブックポストを想定
観光物産案内			<ul style="list-style-type: none"> 観光パンフレットやデジタルサイネージの設置を想定
市民交流スペース			<ul style="list-style-type: none"> 読書や学習、飲食が可能なスペースとする カフェなど民間施設と連動することが望ましい

(3) 機能

②任意提案機能

- 若い世代への子育て支援や市民の生活利便性向上に寄与し、定住人口の増加につながることを期待し、また、市民活動の活性化や来訪者の利便性向上に寄与し、交流人口の増加につながることも期待することから、以下の機能を任意提案機能として求める。

目標	機能
定住人口の増加	子育て支援のための機能（キッズカフェ等）
	飲食など商業機能 ※市民や来訪者が気軽に利用できるカフェやレストラン等の飲食機能については、構想検討委員会やアンケート結果を踏まえ、民による必須提案機能とする。
交流人口の増加	滞在型観光に寄与する機能（宿泊施設等）
	市内企業等の利便性向上のための機能（コンベンションルームや貸会議室等）
	多様な交流を生む機能（温浴施設等）
	交通結末点における一時滞在のための機能（コワーキングスペース等）

③制限機能

- 地区計画において用途制限されている建築物等（工場、倉庫、風俗営業法等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に該当する営業に関わる施設等）。

(4) 提案を求める事項

	項目	主な内容
基本事項	事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 野洲市全体のまちづくりの課題や野洲駅南口周辺を取り巻く状況を踏まえ、本事業に関する基本的な考え方
	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 事業内容ごとに担当する法人とその役割 各法人における役割を全うすることができることを示す資格や専門性
	事業実績	<ul style="list-style-type: none"> 提案いただく施設と同様の施設の整備や運営に係る実績（集客実績や波及効果も含む）
事業計画	施設整備計画	<ul style="list-style-type: none"> A・B・Cブロックでの施設配置計画 各施設の概要（必須提案機能を除く） その他（周辺地域への配慮等）
	市民広場に関する整備・管理運営計画	<ul style="list-style-type: none"> 市民広場の整備内容、概算整備費 市民広場の管理運営方法
	市民交流スペースなどに関する整備・管理運営計画	<ul style="list-style-type: none"> 予約本受取ボックス及びブックポストの設置スペース及び観光物産案内、市民交流スペースの整備内容 市民交流スペースの管理運営方法
	土地に関する契約条件	<ul style="list-style-type: none"> 土地の売買または定期借地権設定 買取価格もしくは借地料・事業期間 資金調達計画
	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 事業の全体スケジュール

(5) 評価の考え方

《価格に対する評価の考え方》

- ▶ 土地について売買または定期借地権を設定することで、売却益または地代が市の直接的な収入となるが、同時に土地活用を行うことで、税収や経済波及効果など市の長期的な収入となる。よりよい提案内容によって、野洲駅南口周辺だけでなく、全市に波及効果をもたらし、定住人口や交流人口の増加につながることで市の長期的な収入増加になることから、提案内容を重視した審査を行う。

価格	提案内容
土地の売却益または地代 (=市の直接的な収入)	<ul style="list-style-type: none"> • 土地活用による全市への経済波及効果 (=市の長期的な収入) • 定住人口増加：市民税増加や居住者が行う家計消費による経済活性化など • 交流人口増加：法人市民税の増加や来訪者・従業員が行う消費による経済活性化など

(5) 評価の考え方

《契約条件に対する評価の考え方》

- 土地については売買または定期借地権設定での提案を求め、それぞれの契約条件により、市にとっては以下の収入増加を期待するものの、ともにメリット・デメリットがあり、また提案内容によっても契約条件が異なることが想定されるため、土地の契約条件は民間事業者からの提案に委ねることとする。

	土地売却	定期借地
市の収入	<ul style="list-style-type: none"> • 土地売却益 • 固定資産税（土地・建物） • 都市計画税（土地・建物） • 法人市民税 • 市民税（住宅の場合） 	<ul style="list-style-type: none"> • 地代 • 固定資産税（建物） • 都市計画税（建物） • 法人市民税
特徴等 （土地利用含）	<ul style="list-style-type: none"> • 売却時に売却益が発生する • 継続的な税収（固定資産税、都市計画税）が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> • 継続的な地代収入が期待できる • 土地所有者として、市の意向に沿って土地利用をコントロールすることができる

(6) 審査の考え方

- ▶ 連携事業者の選定については、学識経験者等で構成する選定委員会において実施する。
- ▶ 選定委員会では、提出された提案書の内容及びプレゼンテーション・ヒアリングの内容について審査を行う。
- ▶ 審査は、実施体制や実績等の基本事項のほか、土地に関する契約条件や施設整備計画等の事業計画提案事項などの評価項目により行う。

(7) スケジュール（予定）

	10月	11月	12月	1月	2月	3月
連携事業者公募期間		→				
参加申込書類受付期間		→				
公募提案等関係書類受付期間					→	
プレゼンテーション・ヒアリング						→
連携事業者の選定						→