

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

令和6年4月
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官民連携事業に係る連携事業者公募 審査結果について

目次

1. スケジュール	1
2. 応募状況	1
3. 選定委員会	1
4. 提案概要	2
5. 審査方法	2
6. 審査結果	3
7. 審査講評	3

1. スケジュール

以下のスケジュールで、野洲駅南口周辺整備事業連携事業者選定委員会を開催し、提出された書類の審査、プレゼンテーション・ヒアリング審査を行いました。

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

2. 応募状況

以下、1グループからの提案書の応募を受け付けました。

○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 IA0 竹田設計

3. 選定委員会

選定委員会は以下の委員で構成し、審査を行いました。

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

◎は委員長

4. 提案概要

サンヨーホームズグループからは、野洲市や野洲駅南口の現状や課題を踏まえ、「野洲駅南口周辺整備の基本的な考え方」に基づき、「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」を事業コンセプトとした提案がありました。

《主な提案内容》

- ・ 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
- ・ 土地の契約条件：A Bブロックを事業者が買い取り、Cブロックは市所有

5. 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、選定委員が個別に審査項目ごと（土地に関する契約条件については、事務局にて点数化）に提案内容を評価し、点数化しました。得点の計算方法については、項目ごとに以下の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しました。

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＋1.5×（提案価格－最低売払価格）／（最高価格－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。

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

6. 審査結果

審査の結果、得点は下表のとおりとなり、サンヨーホームズグループを優先交渉権者として選定しました。

グループ名	得点
サンヨーホームズグループ	71.6 点

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

7. 審査講評

今回、参加いただいた1グループについて審査を行ったところ、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、基準を満たしていたこと、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しました。

以下、提案の内容について、優れていると評価した点と、今後、協議・調整を求める点を示します。

【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。

③ABC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。

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。

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。

上記の評価を付し、サンヨーホームズグループを優先交渉権者に選定しますので、「今後、協議・調整を求める点」を十分ご確認いただき、提案いただいた内容をより発展させ、魅力的な野洲駅南口周辺のまちづくりを推進いただくことを期待します。