

米原駅東口周辺まちづくり事業

審査基準

令和5年12月

米原市

滋賀県

目 次

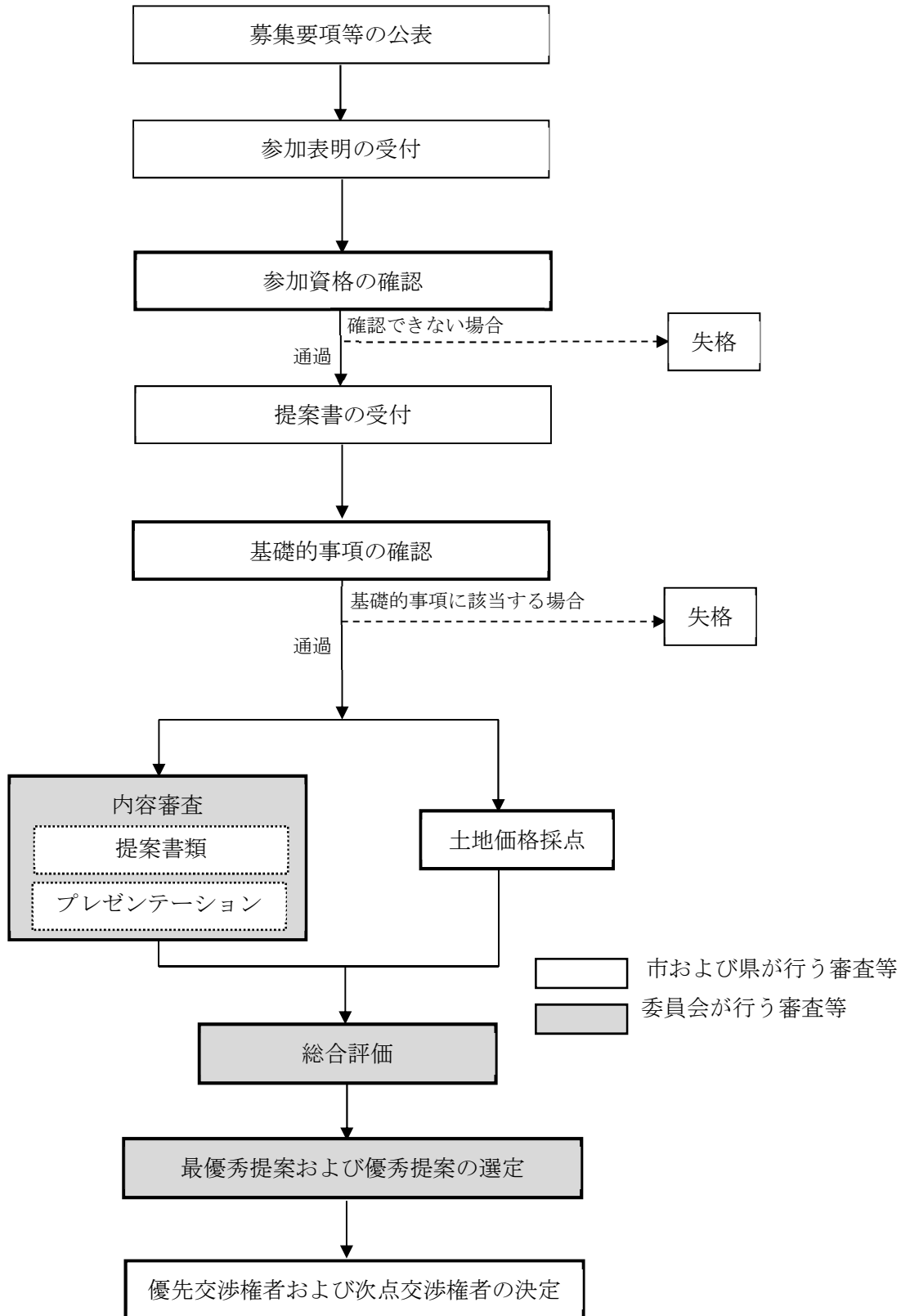
1. 本書の位置づけ	1
2. 優先交渉権者等の決定の手順	2
3. 参加資格の確認	3
4. 基礎的事項の確認.....	3
5. 提案審査.....	4
(1) 内容審査.....	4
(2) 土地価格採点	4
(3) 総合評価.....	4
(4) 審査項目および配点	5
(5) 内容審査の点数化方法.....	6
(6) 土地価格採点の点数化方法.....	6
6. 優先交渉権者等の決定.....	6
別紙 審査基準（詳細版）	7

1. 本書の位置づけ

この審査基準は、「米原駅東口周辺まちづくり事業募集要項」（以下「募集要項」といいます。）と一体のものであり、優先交渉権者を決定するに当たって、米原駅東口周辺まちづくり事業プロポーザル審査委員会（以下「委員会」といいます。）が行う審査について、その方法や審査基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものです。

2. 優先交渉権者等の決定の手順

米原駅東口周辺まちづくり事業（以下「本事業」といいます。）の優先交渉権者等は、次の手順で提案内容を総合的に評価して決定します。



3. 参加資格の確認

米原市（以下「市」といいます。）および滋賀県（以下「県」といいます。）は、参加表明時に提出された書類に基づき、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件について確認します。応募者（応募グループの場合は代表法人）に対して、通過または失格の参加資格確認結果を文書で通知します。なお、要件を満たさない応募者は提案書類を提出できません。

4. 基礎的事項の確認

市および県は、応募者から提出された提案書類について、次表に示す基礎的事項に該当していないことを確認します。確認の結果、基礎的事項について疑義等がある場合は、応募者に対して提案内容の解釈等に関する確認を書面で依頼し、それに対する回答（回答に伴う提案書類の訂正も含む）を受け付けます。その結果、一つでも次表に該当する事項があれば、当該応募者は失格となります。

基礎的事項
様式集に定めた提出書類（付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。
提案した市有地および県有地それぞれ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。

5. 提案審査

(1) 内容審査

委員会は、基礎的事項の確認を通過した応募者の提案について、提案書類とプレゼンテーションによる審査を行い、審査項目ごとに得点を付与します。

(2) 土地価格採点

市および県は、基礎的事項の確認を通過した応募者の提案について、事業用地の提案土地価額の採点を行い、得点を付与します。

(3) 総合評価

上記(1)および(2)の採点結果を加算して総合評価点を算出し、合計得点が最も高い提案を最優秀提案として選定し、以下、合計得点順に順位付けを行い、2番目の提案を優秀提案として選定します。ただし、合計得点が配点の60%を下回った場合、当該提案は最優秀提案あるいは優秀提案として選定しません。

なお、総合評価点の最高得点者が複数ある場合は、下記の順位で優位に評価するものとします。

- ① 内容審査の得点の高い者
- ② 内容審査の審査項目「事業遂行能力に関する提案」の得点が高い者
- ③ 内容審査の審査項目「施設計画・導入機能に関する提案」の得点が高い者
- ④ 内容審査の審査項目「地域貢献に関する提案」の得点が高い者
- ⑤ 審査委員で多数決(同数の場合は委員長による決定)

(4) 審査項目および配点

審査項目	配点	
内容審査	80	
(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	5	15
② 長期的なまちづくりに関する考え方	10	
(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	10	20
② 環境への取組	5	
③ 景観や玄関口となる駅前空間等への配慮	5	
(3) 地域貢献に関する提案		
① 地元産業の育成、地産地消等、地域経済の活性化	10	15
② 地域活動への取組	5	
(4) 事業遂行能力に関する提案		
① 実施体制	5	30
② 事業計画（資金調達および長期事業計画）	10	
③ リスク管理	10	
④ 事業スケジュール	5	
土地価格採点	20	
合計	100	

(5) 内容審査の点数化方法

内容審査の評価項目および配点は、別紙「審査基準（詳細版）」を参照してください。
内容審査は、次に示す5段階評価により得点を付与します。

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

※「配点×掛け率」の結果（少数点以下）は、小数点第2位まで取り扱うこととします。

(6) 土地価格採点の点数化方法

土地価格採点については、別冊2「米原駅東口周辺まちづくり事業様式集」の様式12の土地価額提案書「提案土地価額（市有地および県有地）」について、以下の方法で点数化します。

$$\text{価格点} = (\text{当該応募者の提案土地価額} / \text{最高提案土地価額}) \times \text{配点 (20点)}$$

※価格点（小数点以下）は、小数点第3位を切り捨て、小数点第2位まで取り扱うこととします。

6. 優先交渉権者等の決定

市および県は、委員会による最優秀提案および優秀提案等の選定結果を踏まえ、優先交渉権者および次点交渉権者を決定します。

別紙 審査基準（詳細版）

審査項目	配点	評価の視点	様式
（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	5	・地域の課題やポテンシャルを踏まえた事業コンセプトの提案がなされているか。	様式 13-1
② 長期的なまちづくりに関する考え方	10	・今後の社会情勢を踏まえ、市ならびに県東北部のにぎわい創出が期待できる提案や将来的に持続可能な成長を意識した提案がなされているか。 ・事業の将来的なビジョンを見据えた実現可能性の高い提案がなされているか。	様式 13-2
（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	10	・市周辺の市場等を踏まえた、実現性の高い導入機能が提案されているか。 ・民間提案施設として、市全体ならびに県東北部エリアの付加価値(ブランド力)が高まるような導入機能の提案がなされているか。 ・市ならびに県東北部の玄関口として相応しい、敷地全体のゾーニングや動線を踏まえた施設配置に関する提案がなされているか。	様式 14-1
② 環境への取組	5	・建築物のエネルギー負荷低減、自然エネルギーの積極的利用等、脱炭素化等に対する具体的な提案がなされているか。	様式 14-2
③ 景観や玄関口となる駅前空間等への配慮	5	・米原駅ならびに県東北部の玄関口として、建築デザインなど、周辺環境と調和した提案がなされているか。 ・市民や訪れた人たちの利便性が向上し、誰もが駅前空間として楽しめるような工夫がなされているか。	様式 14-3
（３）地域貢献に関する提案			
① 地元産業の育成、地産地消等、地域経済の活性化	10	・地元事業者の事業への参画機会の創出、地域の雇用の創出など、地域経済の活性化に資する具体的な提案がなされているか。 ・市および県の税収の増加につながる提案がなされているか。	様式 15-1
② 地域活動への取組	5	・事業者自らが、地域や市民等に寄与する公共貢献となる取組や活動が提案されているか。	様式 15-2

(4) 事業遂行能力に関する提案			
① 実施体制	5	<ul style="list-style-type: none"> ・応募者は、本事業と同等の事業実績を有しているか。 ・施設の整備から維持管理・運営に至るまで、安定的な事業実施に向け、応募法人、応募グループの代表法人および構成員、その他協力法人の役割分担が明確に示されているか。 	様式 16-1
② 事業計画（資金調達および長期事業計画）	10	<ul style="list-style-type: none"> ・初期投資等に対する計画的かつ具体的な資金調達が示されているか。 ・安定性の高い長期事業計画になっているか。 	様式 16-2-1、16-2-2、様式 16-2-3
③ リスク管理	10	<ul style="list-style-type: none"> ・提案した事業内容に関する重要なリスクを認識しており、当該リスクが顕在化した場合の具体的な対応策が示されているか。 	様式 16-3
④ 事業スケジュール	5	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用地の諸条件を踏まえた実現可能な事業スケジュールとなっているか。 	様式 16-4