

**つくば市学園南エリア未利用地売却に係る
事業者公募**

【対象地①学園南 2 丁目 8 番 4】

審査講評

2023 年 11 月 6 日

**つくば市学園南エリア未利用地売却に係る
事業者公募選定委員会**

I 選定委員会

1 委員構成

外部委員 (五十音順)	大澤 義明	筑波大学 教授
	外山 茂樹	つくば不動産研究所 所長
	豊崎 孝浩	豊崎公認会計士事務所 所長
	星野 学	つくば総合法律事務所 代表弁護士
内部委員	一色 良太	一般財団法人日本自動車研究所 代表理事 専務理事

2 開催日及び議題

	開催日	主な議題
第1回	2023年3月2日	・公募型プロポーザルの対象について ・募集要項(案)について ・最優秀提案者選定基準(案)について
第2回	2023年9月19日	・応募状況等の報告 ・企画提案審査の実施方法について ・事業者ヒアリングに向けて
第3回	2023年9月22日	・事業者ヒアリング ・最優秀提案者、次点提案者の選定 ・審査講評に向けて

II 審査結果

提案書の提出があった3グループ(2グループは参加表明を辞退)について、最優秀提案者選定基準に従って評価を行い、合計点の最も高い「登録受付番号 J03」を最優秀提案者、「登録受付番号 J01」を次点提案者として選定しました。

登録受付番号	J01	J02	J03	J04	J05
事業計画点	327.00	辞退	397.00	辞退	431.00
価格点	478.77		500.00		352.11
合計点	805.77		897.00		783.11

最優秀提案者とした企業は以下のとおりです。

登録受付番号 J03

代表企業 大和ハウス工業株式会社茨城支店

III 審査講評（企画提案についての講評）

登録受付番号	審査講評
J01	<ul style="list-style-type: none">・ これまでの取組実績から地域の実情に基づくリアリティのあるコンセプト、施設計画となっていました。特に具体的な交通渋滞に対する提案を評価しました。・ 代表企業が関与する範囲において、詳細な事業計画が示された点を評価しました。・ 一方で、代表企業以外が事業を行う街区の事業実施事業者の選定が進んでいない部分があり、敷地全体としての具体性が不足していました。
J03	<ul style="list-style-type: none">・ 私立中高一貫校の移転はつくば市らしいまちづくり、文化的な貢献が期待できるとして評価しました。・ 段階的な工区設定や早期開業を目指す事業スケジュールも評価しました。・ 研究施設については研究学園に相応しい先進性ある企業の誘致実現を期待します。
J05	<ul style="list-style-type: none">・ つくば市の未来のまちづくりに対する、期待や希望が膨らむ独自性が高い提案となっていました。・ 新しいライフスタイル発信や研究学園という地域性を踏まえ、ハード・ソフト両面からの施設計画、賑わいづくりへの取組を評価しました。・ 上記の実現に向け、代表企業・構成企業だけでなく多様な協力企業との連携・協議を進めていることが示唆され、推進体制の具体性も評価しました。

IV 総評

まず、本事業に対し、複数の事業者の方々より質の高い企画提案を行って頂いたことについて、深く感謝を申し上げます。

本選定委員会では、茨城県やつくば市が目指すまちづくりへの貢献や周辺住民への配慮、地域活性化や産業振興への貢献といった視点で審議を行いました。各事業者からの提案に対しては、募集要項に示した評価の視点に基づき、各委員が各々の専門分野から審査を行い、最終結果を得たところです。

さて、今回最優秀提案者に選定された登録受付番号 J03 の提案は、これまでのつくばエリアのまちづくり実績に基づき、説得力かつ実現性の高い内容となっていました。一方で、審議の過程では課題として以下の点が指摘されました。

<検討課題>

- ・ 周辺道路および新設道路の渋滞および交通安全に関する一層の配慮
- ・ 私立中高一貫校の生徒のさまざまな通学方法を考慮し十分な安全確保への配慮
- ・ 研究施設への先進性のある企業の誘致実現

登録受付番号 J03 においては、上記に対して、開発事業の中で解決策を検討頂き、周辺地域から歓迎されるまちづくりを持続的に行って頂くことを期待します。