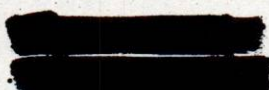


会議顛末書

							記録者	櫻井貴之	
供覧	市長	副市長	部長	次長	課長	課長補佐	主査	査長	グループ員
件名	第2回旧城南中学校跡地利活用に係る龍ヶ崎市プロポーザル選定委員会								
年月日	令和6年10月23日(水)								
時間	10時00分から17時15分まで								
場所	市役所5階全員協議会室								
出席者	【旧城南中学校跡地利活用に係る龍ヶ崎市プロポーザル選定委員会委員】 増田委員長、鬼沢副委員長、大山委員、 森上委員 、大貫委員、坪井委員 【事務局】 管財課：平野課長、生井課長、清原主査、海老原主事、櫻井課長補佐(記録者)								
欠席者	1名								
説明者	議事(1)(2)櫻井 議事(3)  ・大和ハウス工業株式会社茨城支店 議事(4)清原								
内容	1 開 会 2 議 事 (1) 審査基準・審査方法の説明 (2) 企画提案書の内容確認 (3) プレゼンテーション・ヒアリング (4) 跡地活用事業者の審査・選定 3 閉 会								
会議録署名人	鬼沢副委員長、大貫委員								
傍聴者の数	0名								
情報公開	公開	非公開(一部非公開を含む)とする理由			(龍ヶ崎市附属機関の会議の公開に関する条例第5条第3、5号該当) 議事(1)(2)(3) 法人の不利益、意思決定過程				
	部分公開								
	非公開	公開が可能となる時期(可能な範囲で記入)			令和 年 月 日				

事務局（平野）	定刻となりましたので、只今より、第2回旧城南中学校跡地利活用に係る龍ヶ崎市プロポーザル選定委員会を開会いたします。 初めに、会議の開催要件を報告いたします。 本委員会は、プロポーザル選定委員会条例第7条第3項により、「会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。」と規定されております。本日は、委員6名全員に出席いただいておりますので、会議の開催定数に達していることを報告いたします。 次に、会議の公開について説明いたします。 本会議は、「龍ヶ崎市附属機関の会議の公開に関する条例」に基づき、本日の議題は、法人等に関する情報や意思決定過程情報が含まれますので非公開となります。 それでは、会議に入ります。 ここからの進行は、条例第7条第2項におきまして、「委員長は、会議の議長となる」と規定されておりますので、増田委員長にお願いしたいと存じます。増田委員長、よろしくお願いします。
増田委員長	議事に入る前に、会議録の作成に関して2点申し添えます。 1点目は、会議録の氏名の記載についてです。会議録は会議の公開と同様、一般に公開することとなっております。会議録には、原則、発言者の氏名を記載するようになっておりますので、委員の皆さまには、あらかじめご了承くださいと思います。 2点目は、会議録署名人の選出についてです。委員の中から、本日の会議録の署名人を2名選出させていただきます。指名で恐縮ではありますが、今回の会議録署名人は、森上委員と大貫委員にお願いしたいと思います。 お二方よろしいでしょうか。 <両名承諾> お二方には、会議録がまとまり次第、内容をご確認の上、ご署名をお願いいたします。 それでは、議事を進めてまいります。 議事（1）審査基準・審査方法の説明となります。事務局から説明をお願いします。
事務局（櫻井）	審査基準・審査方法の説明の前に、本日のスケジュールをご説明させていただきますので「タイムスケジュール」をご覧ください。午前中が審査基準・審査方法、企画提案書の内容確認を行い、お昼休憩を挟みまして、午後1時15分から参加事業者のプレゼンテーションとヒアリングを行います。1番目が■■■■■ 2番目が■■■■■ 3番目が大和ハウス工業株式会社茨城支店となっております。順番は、企画提案書の提出順となっております。3者のプレゼンテーションとヒアリングが終わりましたら、10分の休憩を挟みまして跡地活用事業者の審査・選定を行い、午後5時15分終了を予定しております。 それでは、審査基準と審査方法についてご説明いたします。 初めに、今回応募いただきました、3者の応募資格に係る資格結果についてご報告いたします。お手元の「応募資格に係る結果一覧表」をご覧ください。今回の募集に際しまして市が求めました応募資格の9項目について、いずれも資格要件をすべて満たしていることをご報告いたします。 続きまして、審査基準と審査方法でございます。 委員の皆様にお配りしてあります、旧城南中学校跡地活用事業（第2回）審査評価票（審査委員用）をご覧ください。

	3枚お配りしておりますが、左上に事業者名を記入しています。また右上に審査員のお名前をご記入していただき評価をお願いします。 評価についてですが、大きく分けると、「全体評価」「提案内容に関する評価」「業務実施に関する評価」「価格評価」の4区分での評価となります。 例えば、全体評価の項目でございますが、「事業者の意欲」「利活用の概要」に分かれて評価することになっております。それぞれ項目ごとに、「非常に優れている」が5点又は10点満点での点数となっております、「優れている」「普通」「劣っている」「非常に劣っている」と段階的に点数が低くなり、「評価なし」では0点となります。 提案書やヒアリングを通して、事業者の思いや提案内容、事業の実現性などを聞いた上で点数付けをしていただきたいと思います。 評価票の下の方になりますが「業務実施に関する評価」の「収支計画・資金計画」の項目でございますが、午後に行われますプレゼンテーション・ヒアリング終了後に、専門的な見地を有します大山委員から所見をいただきますので、所見を参考に評価していただきたいと思います。 最後に、「価格評価」になります。今回は、参加事業者全てが売買での提案となっております。市が設定した売買での最低価格226,000,000円を1点といたしまして、階段式に点数があがるようになっております。最高は632,000,000円以上で30点となります。既に各事業者の提案価格と、その価格に対します点数を評価票に記入してあります。1枚目の[REDACTED]が236,000,000円で1点、2枚目の[REDACTED]が251,000,000円で2点、3枚目の大和ハウス工業株式会社茨城支店が279,936,000円で4点となっております。土地・建物の内訳は、各評価票をごらんいただければと思います。 優先交渉権者の選定方法でございますが、参加事業者ごとに委員の皆様の点数を平均した点数が、事業者の最終点数となります。その点数が最も高い事業者を優先交渉権者として選定いただきます。ただし、価格点を除く、提案評価の合計点、100点満点の部分になりますが、ここが60点未満の場合は、優先交渉権者として選定はしないことになっておりますのでご承知をお願いします。 参考になりますが、前回、いろいろご検討いただきましたハイブリット提案はございませんでした。事務局からの説明は以上となります。
増田委員長	只今、事務局から説明がありました件について、ご質問があればお願いします。 最初で申し訳ありませんが、先程、この点数評価ですが、評価内容が「非常に優れている」から「評価なし」までありますが、全体の平均点とおっしゃっていましたがもう少し詳しく教えてください。
事務局（櫻井）	委員の皆様それぞれ点数を付けていただき、評価項目毎に委員さんの平均をださせていただきます。その合計が委員の皆様全員の平均点になるわけですが、それを事業者毎に行わせていただきます。
増田委員長	分かりやすく言うと、各委員の最終合計点全て足して委員の数で割ったものが、事業者の点数となるということですね。
事務局（櫻井）	はい。価格点以外の部分はその通りでございます。
事務局（清原）	細かいところでございますが、委員の皆様の数で割ると小数点ができる場合がありますが、小数点第2位を四捨五入して小数点第1位止めにするようにしております。
増田委員長	確認ですけど、価格評価ですが、既に参加事業者が希望している金額を点数に置き換

	舗、飲食店、ボルダリングを含むサービス施設の合計5店舗が計画されています。また、 [REDACTED]がなされており、第2種住居地域への用途変更が必要となる提案です。簡単ではございますが、以上が各社からの提案内容となります。
増田委員長	只今、事務局から説明がありました件について、ご質問があればお願いします。
鬼沢副委員長	用途地域の変更が前提での提案と説明がありましたが、提案内容の開発の場合、用途地域の変更が必要なのでしょうか。
事務局（櫻井）	2者から提案されている内容の開発の場合には必要になります。現在、旧城南中学校の敷地は第1種中高層専用住居地域になっていまして、500㎡以下の店舗開発しかできない地域となっています。提案では、約10,000㎡になりますので第2種住居地域への変更が必要になります。
鬼沢副委員長	変更には時間は掛かるものなのですか。
事務局（櫻井）	担当からの話ですと、半年から1年程かかると聞いております。
鬼沢副委員長	市や県の手続について何かあるのでしょうか。
事務局（清原）	茨城県への手続きが必要ですし、市の都市計画審議会にも諮る必要があります。
鬼沢副委員長	そうすると2者の提案は事業実施が遅れることもあるのでしょうか。
事務局（櫻井）	用途地域変更の担保がとれないと提案事業の実施が遅れる可能性はあると思います。
増田委員長	市のマスタープランとの整合性もあると思いますので、その辺り関係部署と協議をしておいてください。
大山委員	[REDACTED]や大和ハウスの提案が仮に採用された場合、車や人の出入りがほぼ潮来街道になると思うのですが、距離的に横断歩道や信号の新設は出来るのでしょうか。
事務局（櫻井）	交通協議が必要になる案件だと思いますので、この場で出来るかどうかの答えは難しいです。
大山委員	その辺り、現状の提案から出入り口の変更など是有り得るのでしょうか。
事務局（平野）	おそらく実施の段階では、大きな開発になりますので、現状の提案から更に法令等を踏まえて詳細に詰めて事業を実施することになると思います。
大山委員	[REDACTED]であれば、生徒が1,000人になった場合、通学路の検討が必要になると思います。
事務局（櫻井）	参考にはなりますが、城南中学校は、最大約1,000人の生徒がいた学校になります。ただ公共交通での1,000人は賄えないと思います。
事務局（平野）	その辺りも事業者がどのように担保するのと言った視点も必要だと思います。
増田委員長	それではご質問も無いようですので、午前の委員会はこれで終了したいと思います。再開は午後1時15分、参加事業者によるプレゼンテーションになりますので、よろしくをお願いします。
【休憩】	
増田委員長	会議を再開します。初めに委員の皆様にご報告があります。森上委員ですが、所用の為これから行いますプレゼンテーション・ヒアリングは欠席となりました。森上委員には会議録署名人をお願いしていましたが、鬼沢副委員長にお願いしたいと思いますがよろしいでしょうか。 ＜鬼沢副委員長承諾＞

	それでは、「旧城南中学校跡地活用事業」の参加事業者による 20 分間のプレゼンテーション・ヒアリングに移ります。
議題（３）のプレゼンテーション及びヒアリングについては「非公開」	
【10 分間の休憩】	
議題（４）の跡地活用事業者の審査・選定	
増田委員長	皆様の審査評価票が提出されました。これから事務局の集計作業がありますので、ここで 10 分間の休憩といたします。
【10 分間の休憩】	
増田委員長	それでは、会議を再開します。 採点結果はお手元の審査評価結果一覧表のとおりとなりました。 この結果により、本委員会としては、合計点数の最も高かった大和ハウス工業株式会社茨城支店を跡地活用の優先交渉権者として選定するという事でよろしいでしょうか。 《委員了承》 それでは、本委員会では、旧城南中学校跡地活用事業の優先交渉権者を大和ハウス工業株式会社茨城支店として決定し、市に対して答申することにいたします。 以上をもちまして、本日の議題はすべて終了いたしました。長時間にわたり、また、慎重にご審議いただきありがとうございました。

令和 6 年度第 2 回龍ヶ崎市旧城南中学校跡地利活用事業者選定委員会会議録について、上記のとおり相違ないことを確認しました。

令和 年 月 日

委 員 長

会議録署名人

会議録署名人