

守谷駅東口市有地利活用事業

審査結果及び講評

令和元年10月25日

守谷市総務部市長公室企画課

守谷駅東口市有地利活用事業プロポーザル方式審査に係る審査結果

◆選定経過

時 期	項 目
令和元年 6 月 1 8 日	第 1 回審査委員会 (募集要項・審査基準・スケジュールについて)
令和元年 6 月 2 6 日	募集要項等の公表
令和元年 7 月 1 1 日～2 6 日	参加登録受付
令和元年 8 月 2 日	参加資格確認結果通知
令和元年 9 月 4 日～5 日	提案書類等の受付
令和元年 1 0 月 8 日	第 2 回審査委員会 (事業者ヒアリング、事業者提案の審査、最優秀提案 及び次点提案の決定)

◆守谷駅東口市有地利活用事業プロポーザル方式審査委員会

	氏 名	所 属
委員長	腰塚 武志	筑波大学 名誉教授
副委員長	渡 和由	筑波大学 芸術系准教授
委 員	真家 賢一 (R1.7.4 まで) 山崎 修 (R1.7.5 から)	常陽銀行 守谷支店長
委 員	田中 健	守谷市 副市長
委 員	坂 浩	守谷市 総務部長
委 員	古谷 浩一	守谷市 都市整備部長

◆審査結果

審査委員会は、順位 1 位の応募者①を最優秀提案者、順位 2 位の応募者②を次点提案者として決定した。

応募者	総合点	順 位
応募者①	1 3 8	1
応募者②	1 1 8	2
応募者③	1 0 7	3
応募者④	8 9	4
応募者⑤	—	選定外

※提案者⑤は総合点が選定の基準に達しなかったため、選定外とした。

◆審査講評

選定した各事業者提案に関する審査委員会の評価の概要は以下のとおりである。

応募者	評価の概要
応募者①	オープンスペースは人を集める仕掛けや質の高い緑地が提案されており、利活用施設には飲食・物販のテナント以外に子育て世代を対象とするICTを活用した働き方支援施設を提案している点などを高く評価した。提案内容全体のバランスが良く、実績に基づいた提案内容も多く実現性が高いと思われる。また、高い組織力や財務力から長期にわたり安定的な事業運営が期待できると総合的に判断した。
応募者②	地域の現状を良く理解しており、提案グループとしての理念や地元のテナントを取り入れる等、地域の手で創り上げていくという方針が魅力的であった。また、オープンスペースへのきめ細かい提案やテナントとオープンスペースの配置、それらを連携させる工夫等が評価されたが、提案事業の継続性の部分が薄れていた。
応募者③	様々な企画やアイデアが多く提案されており、人を集める工夫が検討されていた。また、木を主材とする建物や施設のデザインが評価されたが、オープンスペースと提案された施設の関係性を活かした提案が少なく、企画の成立性や企画同士の連携が課題であると判断した。
応募者④	水路側にオープンスペースを配置しており、利用者が緑地の広がりを感じられる配置計画になっているが、イベント・企画やスポーツ関連の利用提案があったが具体的な提案が少なく、オープンスペースに医療テナントを隣接させる有効性などの十分な説明が得られなかった。
応募者⑤	同業種他社と比較すると提案施設を市民へ開放する工夫が検討されていたが、施設とオープンスペースを連携させた提案が少なく、オープンスペースの提案内容も市の考える利活用方針と違っていた。

◆優先交渉権者・次順位交渉権者

市は、審査結果を受け、下記の者を優先交渉権者、次順位交渉権者として決定した。

◇優先交渉権者

応募者①（単独）	
代表企業	大和リース株式会社 (大阪府大阪市中心区農人橋二丁目1番36号)

◇次順位交渉権者

応募者②（グループ企業名称：もりやパブリック創造共同企業体）	
代表企業	株式会社東横ハウジング (茨城県守谷市立沢1772番地1)
構成員	株式会社 ARCO architects (東京都足立区千住東二丁目5番14号)
構成員	株式会社日建設計総合研究所 (東京都千代田区飯田橋二丁目18番3号)
構成員	一般社団法人 P-players (茨城県守谷市中央二丁目16-21東横第7ビル1階)