

栃木駅前市有地土地利用事業優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定について

標記のことについて、栃木市栃木駅前市有地土地利用事業者審査委員会において、優先交渉権者及び次順位交渉権者の選定を行い、その結果の答申を踏まえ、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定しました。

1 経緯

平成29年12月19日(火)	第1回審査委員会 ・募集要項の審議
平成30年 1月 9日(火)	栃木駅前市有地土地利用事業者募集要項の公表
4月27日(金)	募集締切(4グループから応募あり)
5月17日(木)	第2回審査委員会 ・審査方法の審議
6月 3日(日)	第3回審査委員会 ・応募事業者ヒアリング ・審査 ・優先交渉権者及び次順位交渉権者の選定

2 結果

(1) 栃木市栃木駅前市有地土地利用事業者審査委員会における審査結果

応募事業者名	合計点(120点満点)	備考
株式会社パナホーム北関東	100.0点	優先交渉権者
ABホテル株式会社	91.5点	次順位交渉権者
甲社	89.0点	
乙社	73.5点	

(2) 審査委員会構成

委員長	三橋 伸夫	(宇都宮大学 名誉教授)
委員	前橋 明朗	(作新学院大学経営学部 教授)
委員	渡邊 美樹	(足利大学工学部 教授)
委員	大川 吉弘	(栃木商工会議所 会頭)
委員	佐山 正樹	(栃木中央地域会議 会長)
委員	壺谷 悠樹	(とちぎ高校生蔵部 顧問)
委員	鈴木 智香子	(㈱リクルートマーケティングパートナーズ)

(3) 優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定

審査委員会からの答申を踏まえ、栃木市として、以下のとおり決定しました。

優先交渉権者

株式会社パナホーム北関東 代表取締役 櫻井 順
栃木県宇都宮市平出町4067番地3

次順位交渉権者

ABホテル株式会社 代表取締役 沓名 一樹
愛知県安城市三河安城町一丁目9番地2

〔審査委員会における優先交渉権者の選定理由〕

審査において、優先交渉権者（株式会社パナホーム北関東）の提案内容は、特に下記のポイントが高く評価されました。

- ①資力・信用力においては、代表事業者である株式会社パナホーム北関東は、財務及び税務状況の透明性及び健全性が極めて高い。なお、構成員である栃木グランドホテル株式会社が、直近2年間、欠損金を計上しているが、経費削減の取り組みによる経営改善傾向が見て取れる。
- ②事業計画においては、事業体制や土地・建物の権利関係が明確かつ適切であり、事業スケジュールについても綿密かつ適切に計画されている。また、ホテル・店舗棟について、ネット・ゼロ・エネルギービル（ZEB）の実現を目指しており、環境への配慮が優れた計画となっている。
- ③にぎわいの広場を取り囲むように、ホテル・店舗棟及び（仮称）シビックセンター棟が配置されており、人々が集まり、そこに、交流や賑わいが生まれることが大いに期待できる。また、東西方向の歩行者動線に関しては、人の流れや安全面についての配慮が優れており、にぎわいの広場からみち型広場を通り、くつろぎの広場に至るまでの動線が自然であり、三つの広場に一体感が感じられる。
- ④ホテルについては、これまでのビジネスホテルとは一線を画し、ホテルと店舗が連携し、「食」、「健康」、「環境」、「交流」をコンセプトにさまざまな体験ができる宿泊施設となっており、また、宿泊単価を抑えることで、より多くの人々が宿泊しやすくなるため、交流人口の増加に大きく貢献できるものと思料される。
- ⑤分譲マンションについては、住戸数50戸のファミリータイプのものであり、50世帯、約200人の居住人口の増加が期待でき、駅前地区の定住促進及び地域コミュニティの構築に大きく寄与するものと思料される。
- ⑥商業施設については、カフェ、バル、ベーカリー、雑貨店等、複数の店舗をにぎわいの広場の周囲に配置することで、市民や来訪者の利便性の向上が図られ、魅力と賑わいのある施設となることが期待できる。特に、カフェについては、高校生が集える場としての効果が高いと思料される。また、テナントは、地元企業を中心に計画されており、地域経済の活性化への貢献が期待できる。
- ⑦事業者と高校生の意見交換の場の設定や、活躍の場の提供など、若者を巻き込んだまちづくりの提案もあり、短期的には、若者のニーズに対応したまちづくり、長期的には、まちづくりに関わることで栃木市への愛着が高まり、まちづくりの担い手が育つことに寄与するものと思料される。

なお、審査委員会において、株式会社パナホーム北関東を優先交渉権者として選定するにあたり、以下の付帯条件が付されました。

- ①（仮称）シビックセンターのフロアーの内法面積が、251.4㎡あり、また、2階建ての計画であるので、募集要項の条件に則していないため、これを是正すること。
- ②ホテル・店舗棟とマンション棟の屋根の形状が、本地区の地区計画において規定している勾配屋根を基調としたものとなっていないため、これを是正すること。
- ③ホテルについては、栃木市の玄関口にふさわしい質の高いホテルの計画に努めるとともに、多様な顧客ニーズに対応できるように、可能な限り、ツインルームやダブルルームなどの広めの部屋を追加し、部屋数も増やすこと。
- ④事業の実施にあたっては、株式会社パナホーム北関東が、代表事業者として構成員を取りまとめ、建築物等の竣工後、10年間は事業計画に基づく土地利用を行うことに対して全責任を負うこと。

3 今後のスケジュール（予定）

平成30年8月 基本協定の締結
9月 土地売買契約の締結

【問合せ】
都市整備部 都市計画課
担当 鈴木
TEL0282-21-2431

