

宇都宮大学陽東地区土地貸付事業

審査講評

令和7年12月19日

国立大学法人宇都宮大学

宇都宮大学陽東地区土地貸付事業審査委員会

I 公募参加資格審査

令和7年7月7日に「宇都宮大学陽東地区土地貸付事業募集要項」等を公表し、同年8月6日までに6者から公募参加資格確認申請書等の提出があった。いずれの応募事業者も公募参加資格を満たしていることを確認し、令和7年8月27日にその旨通知した。

2 提案書類の受付等

令和7年9月1日から11月7日までの期間に提案書類等の受付を行った結果、公募参加資格が確認された6者のうち1者から参加辞退があり、5者から提案書類等の提出があった。このうち4者については、募集要項に示した条件及び様式集の要求水準等を充足していることを確認した。一方、残る1者は提案価格（地代）が本学の予定価格を下回っていたことから、提案を無効とした。

3 提案書の総合評価

提出のあった提案について、内容審査（書面審査、プレゼンテーション、ヒアリング審査）及び提案価格（地代）審査の得点を合算し、「宇都宮大学陽東地区土地貸付事業に係る優先交渉権者選定基準書」に基づいて総合的に評価した。結果は下表のとおりである。

表 I 提案内容審査の評価結果

審査項目	A者	B者	C者	D者
①事業計画 (80点)	58点	64点	50点	51点
②施設計画 (30点)	26点	27点	17点	25点
③管理運営計画 (25点)	20点	23点	16点	18点
④環境負荷低減 (15点)	10点	13点	5点	11点
⑤事業実績 (10点)	9点	8点	8点	3点
⑥親和性・貢献性 (40点)	24点	28点	18点	26点
合計 (200点)	147点	163点	114点	134点

表2 審査結果

事業者	提案内容審査 (200点)	提案価格審査 (100点)	総合評価 (300点)
A者	147.00点	52.57点	199.57点
B者	163.00点	100.00点	263.00点
C者	114.00点	67.36点	181.36点
D者	134.00点	8.66点	142.66点

4 最優秀提案者及び次点提案者の選定

審査の結果、B者を最優秀提案者、A者を次点提案者として選定した。

最優秀提案者	【B者】 株式会社ベルク（代表企業） 栃木ミサワホーム株式会社（構成員）
次点提案者	【A者】 パナソニック ホームズ北関東株式会社（代表企業） 株式会社エコス（構成員）

5 審査講評

(1) 総合講評

本事業は、宇都宮大学陽東キャンパスに隣接する土地を対象として、公募により事業協力者を選定したものである。貸付地は3箇所に分かれ、合計約51,789.30m²という広大な規模を有しているとともに、最大70年に及ぶ長期の定期借地権設定を前提としている。また、使用面積、使用用途、貸付期間については事業者の提案によるものしたことから、自由度の高い募集条件となった点が本事業の特徴である。

このような特性を踏まえ、応募者からは自社の強みや地域との関係性を踏まえた特色ある多様な提案が寄せられ、特に最終候補である4者の提案は、いずれも本学の立地特性やキャンパス環境との調和、防災における地域への貢献等に配慮した計画性が認められた。これらの提案は、本学の資産を活用しながら地域の活力創出や環境形成に資するものであり、評価に値するものであった。

その中でも、優先交渉権者として選定された株式会社ベルク及び栃木ミサワホーム株式会社による提案は、敷地のポテンシャルを最大限に活用した施設計画と、優れた経済条件を備えていた点が高く評価された。また、今後50年にわたる長期的な事業展開を通じて、本学と良好なキャンパス環境を共同で維持・形成するための連携・協働姿勢が示されており、本事業の目的に合致するものである。

最後に、本事業に関心を寄せ、提案を行っていただいた各応募者に対し、本学として深く感謝申し上げるとともに、今後も大学と地域社会の発展に寄与する取り組みに対する理解と協力をお願いする次第である。

(2) 個別講評

1) B者（最優秀提案者）

B者は、50,570.75 m²という公募参加者の中で最も広い範囲を活用する提案を行い、全体計画における敷地利用の最適化と将来展開の柔軟性を高い水準で両立させている点が高く評価された。貸付地①では一般向け住宅、貸付地②では商業・飲食・医療・宿泊等の複合施設、貸付地③では学生向け住宅を計画し、広大な敷地を地域環境・キャンパス環境双方に寄与する用途で構成した点は、大学並びに地域との親和性が高く、本事業の目的に最も適合するものであった。

施設計画面においても、周辺住民への騒音対策を踏まえた配置計画や、敷地内に散策路やプロムナードを設けることで、利用者の快適性と安全性を高める空間設計が示されている。これらは、本学の学生・教職員のみならず地域住民のウェルビーイングを高める取り組みとして位置づけられ、大学と地域社会の共生を図る視点が明確に表れている。

さらに、交流施設として活用可能な屋上イベントスペースや、屋根付き運動場といった、多様な主体の交流・活動を促進する機能を整備するなど、長期的に地域の価値向上に資する提案であることも高く評価された。これらの施設は、キャンパスの魅力向上に寄与するとともに、大学と地域が連携しながら新たな交流を実現できる可能性を有している。

総じて、B者の提案は、敷地のポテンシャルを最大限に活かしつつ、長期にわたる地域・大学双方の価値創造を具体的に描いたものであり、選定基準書に示されたいずれの審査項目においても高い評価を得て、総合的に優れていたことから、最優秀提案者として選定された。

2) A者（次点提案者）

A者は、貸付地①において戸建て住宅エリアと集合住宅エリアを、貸付地②において商業施設・飲食・医療施設等を整備する計画を示し、複数の用途をバランスよく配置した提案を行った。これらは、地域の居住ニーズと生活利便性を総合的に高める構成となっており、代表企業及び構成員の強みと実績を生かし、キャンパス周辺の環境価値向上に寄与する可能性が評価された。

さらに、将来計画として追加の集合住宅エリアや老人ホームの整備が提示され、長期的な土地活用の展望を描いた提案であった点も注目される。これらを含めれば魅力ある提案であったが、公募における審査は、あくまで現時点での具体的な提案内容に基づき評価する必要があり、将来的な計画を考慮した判断は難しい側面があった。

建築面においては、自社の強みを活かした建物の品質や信頼性に関する提案が示されており、ハード面での技術力・実現性の高さが確認された。これらは、事業の確実性を支える要素として高く評価された。

総じて、A者の提案は、多様な用途の配置と高い技術的信頼性に裏付けられた実現可能性を有するものであった一方、他者と比較して突出して秀でた点が多いとまでは言えず、総合評価においては、相対的に最優秀提案者の提案に及ばなかったことから、次点提案者となった。

3) C者

C者は貸付地②を対象とし、商業施設、飲食店、サービス店舗を中心とした近隣型商業施設を提案していた。地域の日常的な利便性向上を意図したものであり、身近なサービスを集積するコンパクトな計画として明確な方向性が示されていた。

一方で、大学の敷地であるという、本貸付事業の特性の考慮や、大学、学生、地域住民等への配慮において物足りなさがあり、他者に見られたような多機能な都市空間としての展望や、長期的な成長性に関する提案内容との比較が難しかった。また、相対的に見て環境負荷低減についての評価が伸びなかつた。

しかしながら、日常生活に密着したサービス提供という明快なテーマ性を有しており、過去の事業実績も豊富で、特定エリアの利便性向上という点では一定の効果が期待できる提案であった。

4) D者

D者は貸付地①のみを対象とした提案であり、対象範囲が最も限定的であったことから、提案価格審査において相対的に得点が伸びにくい結果となった。事業内容としては、福祉・医療・宿泊施設・飲食店を組み合わせ、限られた敷地を最大限活用しつつも、ゆとりや自然を感じられる空間形成を重視した計画であった。提案書及びヒアリングにおいて提示された事業コンセプトは、大学、学生、地域住民並びに地域社会に配慮した、志の高いものであり、施設計画や環境負荷低減への取り組みなど、建築的・環境的配慮において評価すべき点が多く、提案全体として高い完成度を有していたことは特筆に値する。

一方で、事業スケジュールが三期（9年）に及ぶ長期計画であったため、事業進行上の不確実性やリスクの管理について一定の懸念が生じるなど、計画面での課題も認められた。

総じて、内容面では魅力的な要素が多かったものの、提案範囲の制約や事業スケジュール等の評価項目において不利となり、結果として順位につながらなかった点が惜しまれる提案であった。