

令和元年(2019 年) 8 月 19 日
都市計画部公有地利活用推進課

高エネ研南側未利用地について

1 土地の情報

項 目	内 容
所在地	茨城県つくば市大穂 2 番 1 ほか 37 筆
敷地面積	455, 754. 03 m ²
地 目	宅地
現 況	山林
区域区分	市街化区域
地域地区	用途地域：第二種住居地域 特別用途地区：第二種文教地区 ※事業提案に基づいた都市計画の変更を想定
建蔽率	60%
容積率	200%
防火地域	指定なし(建築基準法第 22 条、23 条区域)

2 経過

2019 年 3 月 20 日 全員協議会

- ・高エネ研南側都市計画変更検討調査の結果及び今後の進め方を説明

2019 年 4 月 26 日 事業提案募集

- ～ 7 月 5 日 ・全体利用を前提とした民間主導の土地利用の事業提案を募集

3 募集内容（資料 2 - 2 「募集要項」 参照）

(1) 条件

- ① 現況のまま敷地全体を取得した計画とすること
- ② 提案者が整備する計画とすること
- ③ 全体利用を前提とした計画とすること
- ④ 敷地南側の住宅地等へ配慮した計画とすること
- ⑤ 周辺道路交通に配慮した計画とすること

(2) つくば市と協議が必要な提案

- ① 本市に経費負担が発生する事業提案
- ② 住居系用途が含まれた事業提案
- ③ 店舗面積が 5, 000 m²以上の百貨店や総合スーパー等の小売店が含まれた事業提案

(3) 募集期間

2019年4月26日（金）から2019年7月5日（金）まで

4 事業提案

(1) 提案件数

2件

※ 提出された事業提案のヒアリングをA事業者は7/12に実施。B事業者については、7/16、19に実施した結果、事業計画が確定できないため、提案を辞退するとの回答を得た。

(2) 提案内容（A事業者）※A事業者からの事業提案内容は資料2－3「事業提案書」参照

ア 事業計画

①大規模商業施設の誘致

・大手ショッピングモール、スーパー、飲食店、ホームセンター等を誘致する。

②老健施設、緑地施設の敷設

・緑地、公園設備の敷設、健康促進の一環としてスポーツジムや運動場、健康センター等を推進し、市民の憩いの場となる街づくり。

③物流、倉庫施設の誘致

・地域の拠点となる大規模物流センターとして物流、倉庫企業を誘致する。

イ 土地利用計画

区画	用途	敷地面積	造成後の利用形態
A	商業用地①	79,379 m ²	土地を賃貸
B	商業用地②	56,354 m ²	土地を賃貸
C	物流用地	132,300 m ²	土地を賃貸
D	倉庫用地	99,424 m ²	自社で利用
E	老健施設、緑地用地	22,015 m ²	土地を賃貸
F	調整池、緑地用地	31,313 m ²	—
その他	道路用地等	34,969.03 m ²	—
計		455,754.03 m ²	—

ウ 土地取得予定金額

40億円～

エ 土地取得希望時期
令和２年２月ごろ

オ 地域・市全体への波及効果

- ①地域雇用の創設
- ②地域の活性化
- ③街全体の発展、つくば市のイメージＵＰ
- ④新規参入企業
- ⑤人口の増加
- ⑥固定資産税等の税収増

５ 今後の進め方（予定）

ア 事業提案募集の結果報告

- ・ 議会全員協議会（８/１９）
- ・ 市民説明会（９月上旬）

イ 事業提案と全協、市民説明会等の意見を踏まえ、土地利用計画案を検討
（８～９月）

ウ 検討した土地利用計画案や進め方等を説明

- ・ 議会全員協議会（９月下旬）
- ・ 市民説明会（１０月上旬）

エ つくば市とつくば市土地開発公社との間で締結した「（仮称）つくば市総合運動公園整備事業用地の取得及び管理業務委託契約」の変更の議会審議（１０月頃）

オ 都市計画変更等の手続（１０月～約１年間）

都市計画の規制により、立地可能施設が限定的になっていることから、都市計画変更等の手続を行う。（用途地域、文教地区、地区計画等）

カ 売却価格を設定するために不動産鑑定評価を実施（８～９月）

キ 利活用事業者公募（１１～１２月）

ク 土地の売却に関する議会審議

高エネ研南側未利用地事業提案募集要項

1 目的

高エネ研南側未利用地について、全体利用を前提とした民間主導による事業を実施する事業計画提案を募集します。

提案された事業計画については、つくば市において、実現可能性を検討した上で、実現可能性があれば土地利用計画案を決定し、利活用事業者を公募・決定します。

2 土地の情報(詳細は、別紙1「物件調書」参照)

項 目	内 容
所在地	茨城県つくば市大穂2番1 ほか37筆
敷地面積	455,754.03 m ²
地 目	宅地
現 況	山林
区域区分	市街化区域
地域地区	用途地域：第二種住居地域 特別用途地区：第二種文教地区 ※事業提案に基づいた都市計画の変更を想定しております
建蔽率	60%
容積率	200%
防火地域	指定なし(建築基準法第22条、23条区域)

3 募集する提案の内容

(1) 条件

- ① 現況のまま敷地全体を取得した計画とすること
- ② 提案者が整備する計画とすること
- ③ 全体利用を前提とした計画とすること
- ④ 敷地南側の住宅地等へ配慮した計画とすること
- ⑤ 周辺道路交通に配慮した計画とすること

(2) つくば市と協議が必要な提案

- ① 本市に経費負担が発生する事業提案
- ② 住居系用途が含まれた事業提案
- ③ 店舗面積が5,000 m²以上の百貨店や総合スーパー等の小売店が含まれた事業提案

4 参考価格

約 67.8 億円(取得金額：約 66.1 億円、支払利息等：約 1.7 億円)

※実際の売却価格については、不動産鑑定評価や市場の動向等を踏まえて設定するため、参考価格と異なることがあります。

5 提案者の資格

提案者の資格は、次に掲げる事項をすべて満たす者とする。

- ① 地方自治法施行令(昭和 22 年(1947 年)政令第 16 号)第 167 条の 4 第 1 項に規定する者に該当しない者及び同条第 2 項の規定に基づくつくば市の入札参加の制限を受けていない者であること。
- ② 茨城県建設工事等請負業者指名停止措置要領(平成 6 年(1994 年)7 月 14 日付け監第 692 号)又はつくば市入札参加指名停止等措置要綱(平成 6 年(1994 年)つくば市告示第 15 号)に基づく指名停止等の措置を受けていない者であること。
- ③ 会社更生法(平成 14 年(2002 年)法律第 154 号)に基づく構成手続開始の申立て又は民事再生法(平成 11 年(1999 年)法律第 225 号)に基づく再生手続開始の申立てをしていないこと。
- ④ 市税、都道府県税、所得税、法人税及び消費税について未納がないこと。
- ⑤ 茨城県暴力団排除条例(平成 22 年(2010 年)茨城県条例第 36 条)第 2 条第 1 号又は同条第 3 号に規定する者でないこと。

6 募集期間

2019 年 4 月 26 日(金)から 2019 年 7 月 5 日(金)まで

7 提案方法

(1) 提出書類

- ① 事業提案書【様式 1】
- ② 提案者の概要【様式 2】

※複数の者で構成する場合には、代表者を選定し、代表者が提案してください。また、構成者とその役割がわかるような資料を添付してください。

※法人・団体等のパンフレット等を添付してください
- ③ 事業計画書【様式 3】

※様式 3 に加え、事業計画の詳細が分かる資料を提出してください(様式任意)
- ④ 土地利用計画
 - ・土地利用計画図(区画の用途及び面積を明示)(A 3 用紙)
 - ・造成計画平面図(敷地内外高低差を明示)(A 3 用紙)
 - ・上水道計画平面図(給水)(A 3 用紙)

- ・下水道計画平面図(汚水・雑排水)(A3用紙)
- ・下水排水流量計算書(汚水・雑排水)
- ・雨水排水計画平面図(A3用紙)
- ・雨水排水流量計算書
- ⑤ 周辺道路を含めた交通処理計画図(計画地までのアクセス動線、渋滞緩和対策等)
- ⑥ 事業スケジュール
- ⑦ 登記事項証明書(法人の場合)
- ⑧ 定款(法人の場合)
- ⑨ 役員名簿
- ⑩ 最近期3か年分の決算関係書類(決算書・貸借対照表・損益計算書・キャッシュフロー計算書)

(2) 提出部数

2部(正本1部、副本1部)

※紙媒体で提出してください

(3) 提出方法

① 持参の場合

・提出時間 土日祝日を除く午前8時30分から午後5時まで

・提出場所 つくば市都市計画部公有地利活用推進課
(茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1 つくば市役所3階)

② 郵送の場合

〒305-8555 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1

つくば市都市計画部公有地利活用推進課 宛て(配達証明付書留郵便に限る)

(4) 提出期限

令和元年(2019年)7月5日(金)(必着)

8 提案後の流れ(別紙2「提案後の流れフロー図」参照)

(1) 提案された事業計画の実現可能性を検討

提案された事業計画について、土地利用計画条件の検討(インフラ等)、土地利用計画案の作成(造成計画、道路計画、給排水計画)や事業の確実性の検討を行います。

(2) 土地利用計画案の決定

提案された事業計画の実現可能性を検討した上で、土地利用計画案を決定します。

(3) 公募条件の整理

土地利用計画案の決定を踏まえ、利活用事業者の公募に向けた条件の整理を行います。

(4) 利活用事業者公募(土地購入者)

利活用事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式等を実施し、利活用事業者を選定します。

9 留意事項

- ① 提案内容は、公表する内容を事前にご確認いただいた上で、原則、公表します(提案者の名称は公表しません)。
- ② 本件の提案に係る一切の費用は、提案者の負担となります。
- ③ 提出された書類は、原則として返却しません。
- ④ 提案内容等について、本市から提案者に連絡することがあります。また、必要に応じて資料の補正や追加資料の提出、ヒアリング等をお願いすることがあります。
- ⑤ 今回の募集は、提案者による事業実施を保証するものではありません。
- ⑥ 提案において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本円とする。
- ⑦ 本事業提案募集に関する質問及び現地見学等に関しては、「11 問合せ先」に連絡してください。

10 関係資料

地形、地盤、植生、埋蔵文化財の状況については、別紙3「地形、地盤、植生、埋蔵文化財の状況について」を参照してください。

また、昨年度市において、当該地を対象に現状のインフラ・法規制等の資料収集や土地処分に向けて、企業の進出意向や計画条件を把握・検討し、都市計画変更に向けた基礎資料の作成を行うことを目的とした都市計画変更検討調査を実施しています。当該調査結果(報告書)の閲覧を希望される場合は、「11 問合せ先」へ連絡してください。

11 問合せ先

〒305-8555 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1(つくば市役所本庁舎3階)

つくば市都市計画部公有地利活用推進課 担当 中村、寺田

TEL:029-883-1111(内線 3322) FAX:029-868-7641

Eメール:pln130@city.tsukuba.lg.jp

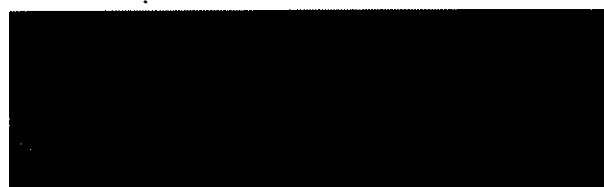
令和 1 年 7 月 5 日

事業提案書

つくば市長 五十嵐 立青 宛て

(提案者)住 所

氏 名



平成 31 年 (2019 年) 4 月 26 日付けで公募のありました、高エネ研南側未利用地
事業提案募集に係る事業提案書を提出します。

様式 2

提案者の概要	
提案者名	株式会社
代表者職氏名	
所在地	
設立年月日	
資本金	
従業員数	
主たる業種	
事業内容及び実績	

※法人・団体の概要がわかるパンフレット等を添付してください

担当者	所 属			
	役 職	代表取締役	氏 名	
	所在地(住所)			
	電 話		携帯電話	
	F A X			
	E-mail			
	HP(URL)			

事業計画書

1 事業計画

当該地での具体的な事業内容を記載してください。

大規模商業施設の誘致

大手ショッピングモール、スーパー、各種飲食店、ホームセンター等を当該場所に誘致し地域の特性に沿った利便性が高く、利用しやすい商業施設をご提案致します。

老健施設・緑地施設の敷設

地域住民をはじめ、大勢のつくば市民の方に愛される街作りをしていきます。

緑地、公園設備の敷設、健康促進の一環としてスポーツジムや運動場、健康センター等を推進し、長期にわたり市民の憩いの場となるようなご提案を致します。

物流・倉庫施設の誘致

物流・倉庫企業を誘致いたします。

この地域の拠点となる大規模物流センターとして具体的な計画をしております。

2 土地取得予定金額

金 4,000,000,000 円～

3 土地取得希望時期

令和 2 年 2 月ごろ

4 建設予定施設概要

施設名	建築面積(m ²)	建築延床面積(m ²)	棟数
A 敷地 商業用地①	別紙参照		
B 敷地 商業用地②	別紙参照		
C 敷地 物流用地	別紙参照		
D 敷地 倉庫用地	別紙参照		
E 敷地 老健施設 緑地用地	別紙参照		
F 敷地 調整池 緑地用地	別紙参照		

5 資金計画

(1) 収入：金 7,000 百万円

(内 訳)

ア 自己資金

(単位：百万円)

項目	内部留保	増資	その他	小計
金額	2,000			2,000

イ 借入金

(単位：百万円)

項目	銀行	公庫	その他	小計
金額	5,000			5,000

ウ その他

(単位：百万円)

項目	その他	小計
金額		

(2) 支出：金 7,000 百万円

(内 訳)

(単位：百万円)

区分	土地購入費	費	費	費
金額	4,000			
区分	開発費等	費	費	費
金額	3,000			
区分	費	費	費	費
金額				

(3) 資金償還計画(予定)

借入先	借入金額(単位：百万円)	借入期間
	5,000	20 年間

6 給排水計画

給水使用量	汚水・雑排水量
1,335 m ³ /日	1,335 m ³ /日

7 地域・市全体への波及効果

事業実施により想定できる地域又は市全体への波及効果があればお示してください。

・地域雇用の創設

大型商業施設、物流企業等の誘致により地元地域の雇用が多く創出されます。

若者から中高年、一度リタイヤされたがまだまだ元気な高齢者の方々の活躍の場が作られます。

・地域の活性化

地域の特性に合い、尚且つくば市のシンボルとなるような施設づくりを目指します。

地域住民のみならず遠方からも多くの方に来訪頂けるような施設運営、イベント等の開催。

・街全体の発展 ・ つくば市のイメージUP

新たな施設により人・物があふれ、周辺地域まで波及効果を期待できます。

様々な来訪者の一部を同じまちなかの商店街、観光施設に誘客することにより市内全体の消費を拡大して振興を図ることが可能。

・新規参入企業

物流企業の誘致により関連した企業のつくば市への新規参入が期待できます。

・人口の増加

本計画の雇用のみならず関連した企業、利便性を重視しての新規居住者が創出される事により必然的につくば市の周辺人口増加が見込まれます。

・固定資産税等の税収UP

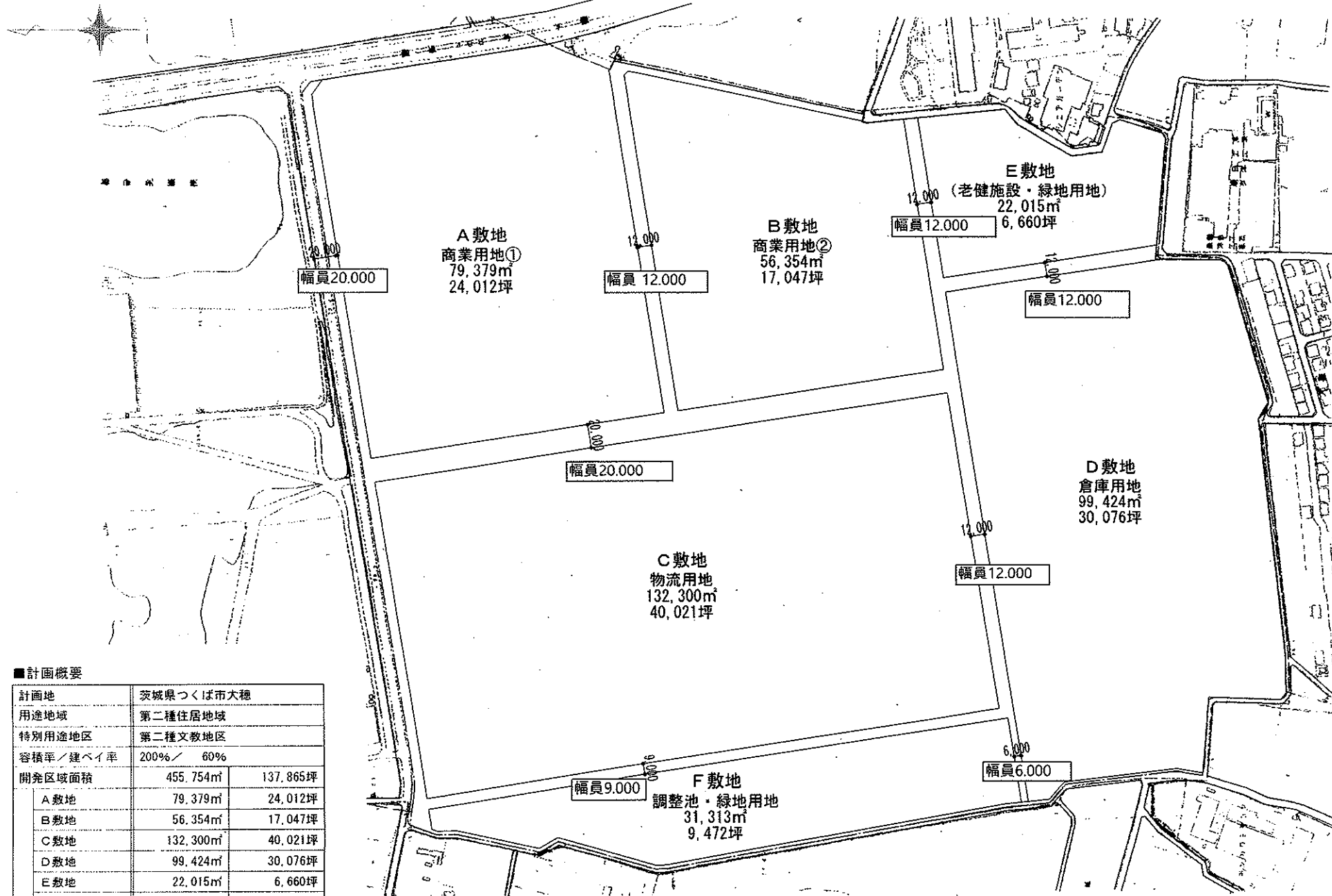
企業の誘致、人口増加、観光客の増加により各種税収の増加が見込まれます。

8 課題

事業を行うにあたって想定される課題等があればお示してください。

9 その他

自由意見



■計画概要

計画地	茨城県つくば市大穂	
用途地域	第二種住居地域	
特別用途地区	第二種文教地区	
容積率/建ぺい率	200%/ 60%	
開発区域面積	455,754㎡	137,865坪
A敷地	79,379㎡	24,012坪
B敷地	56,354㎡	17,047坪
C敷地	132,300㎡	40,021坪
D敷地	99,424㎡	30,076坪
E敷地	22,015㎡	6,660坪
F敷地	31,313㎡	9,472坪

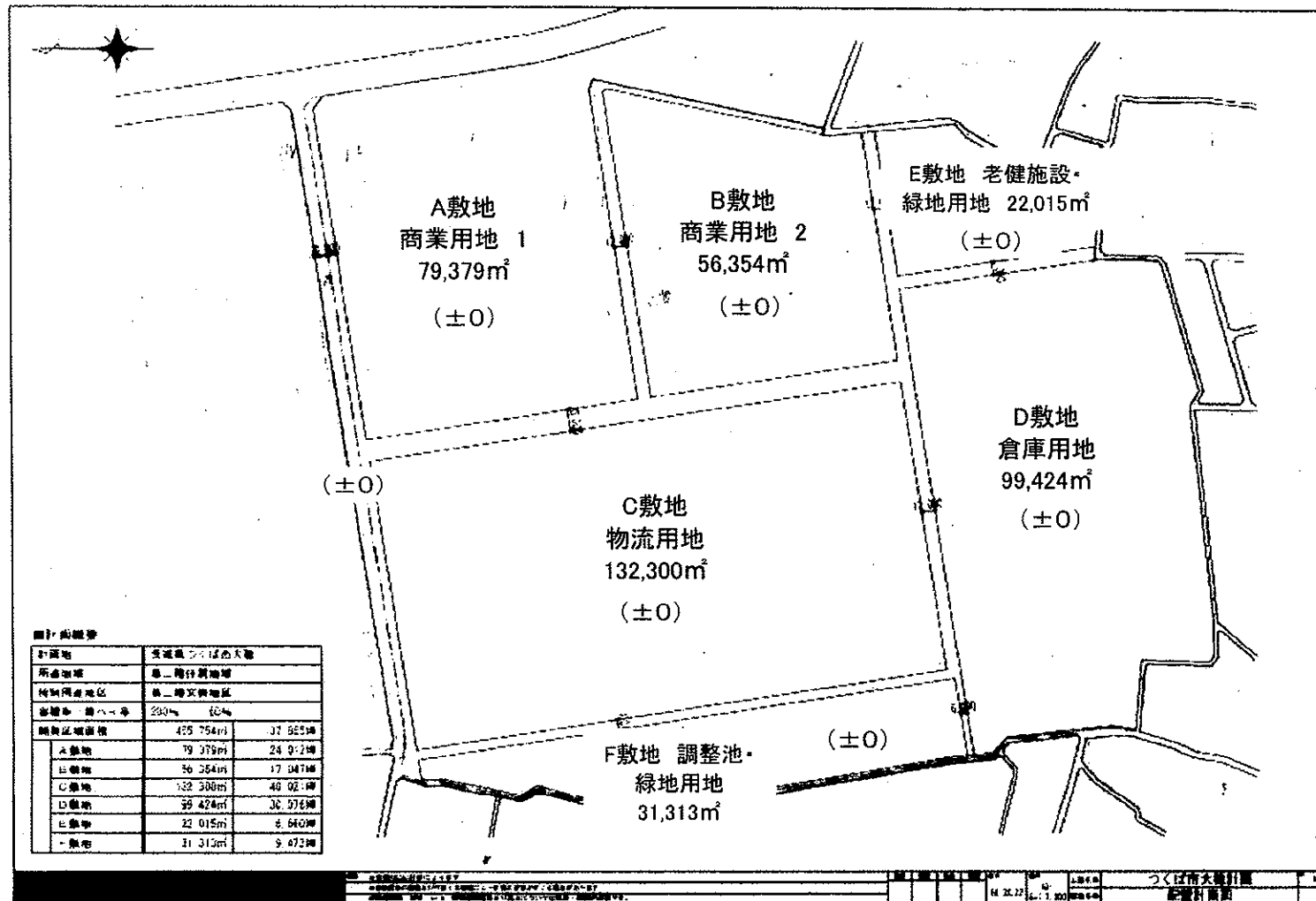
※面積はCAD計算によります。

※道路関係の調査及び行方との協議により計画の変更が生じる場合があります。

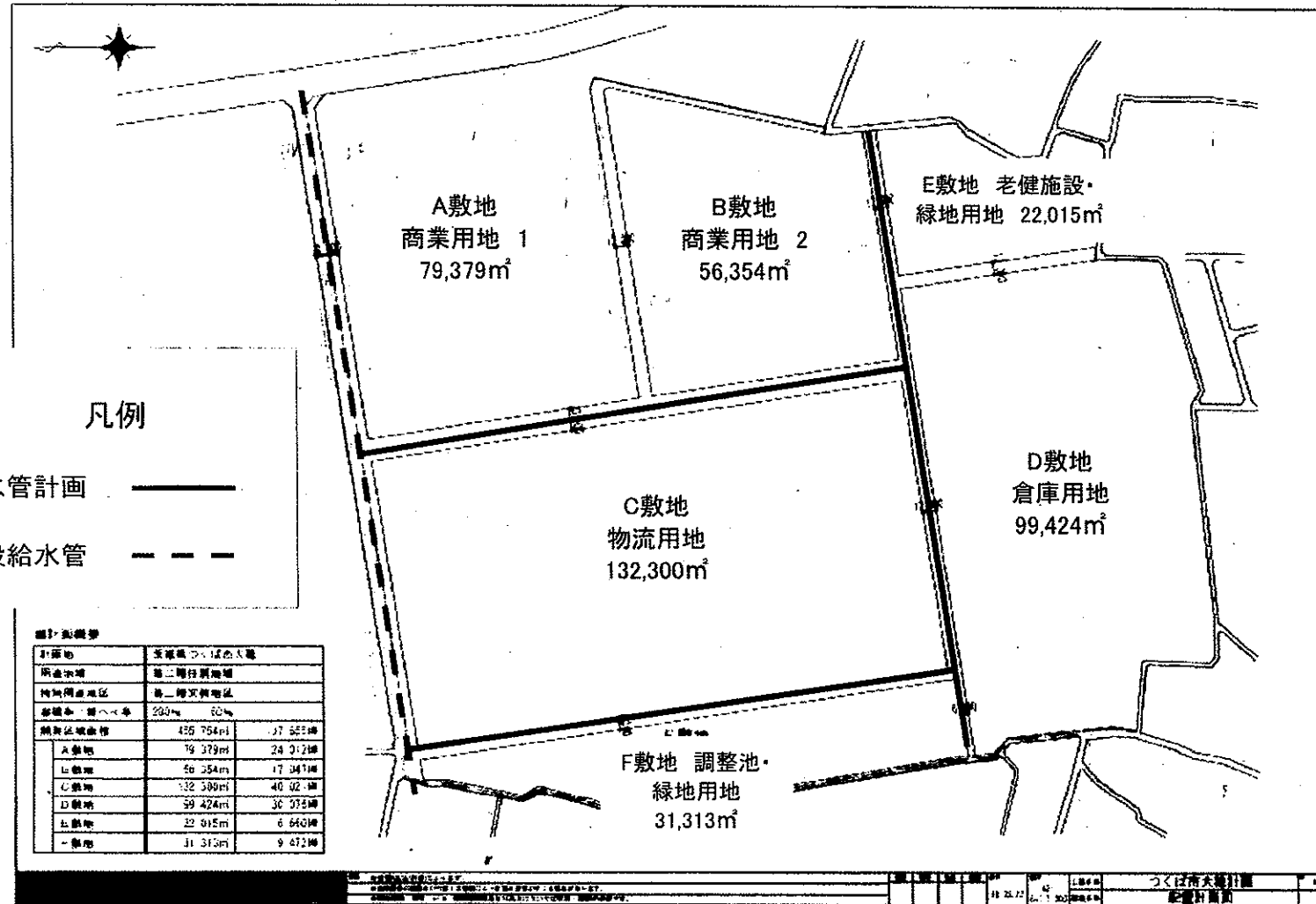
※敷地面積、形状、いん、前面道路幅員及び真北については実測・確認が必要です。

作成	調査	図面	年度	備考	工事名称	つくば市大穂計画	図	A
			19.02.22	A3- S=1:3,000	図面名称	配置計画図		I

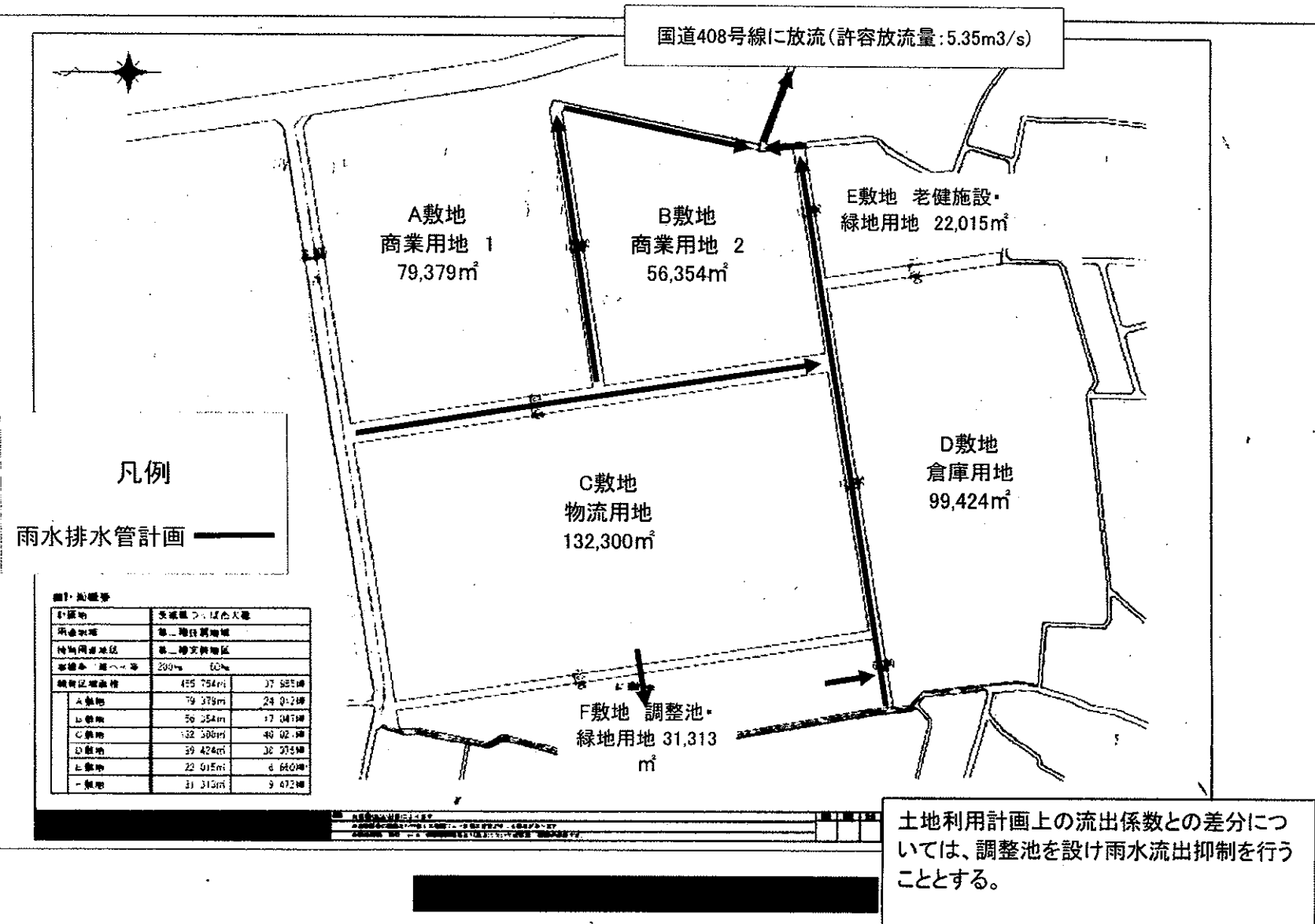
造成計画(造成高)



上水道計画(給水)



下水道計画(雨水排水)



交通計画

