

旧あかねが丘学園跡地の売却に係る
公募型プロポーザル実施要項

令和2年2月

明 石 市

目 次

第1 公募提案型売却の趣旨、概要等	1
1 本件公募型プロポーザルによる売却の趣旨	1
2 本市の状況	2
3 本件土地の概要	5
(1) 土地	5
(2) 既存建築物等	5
4 売却・引渡しまでのスケジュール	6
5 売却基準価格	6
6 担当部局(事務局)	6
第2 買受者選定の流れ	8
第3 本件土地の売却条件	9
1 基本的な考え方	9
2 契約上の主な条件	9
3 既存建築物等の取り扱い	10
4 その他の条件	11
第4 公募及び質問等に関する事項	12
1 公募要項の公表	12
2 事前登録書兼資料貸出申請書の提出	12
(1) 登録方法	12
(2) 登録期間	12
(3) 登録者	12
3 質問の受付及び回答	14
(1) 質問者の資格	14
(2) 質問の受付	14
(3) 受付期間	14
(4) 質問に対する回答	14
4 現地見学会	15
(1) 開催日時	15
(2) 開催場所	15
(3) その他	15
第5 参加意思表示に関する事項	16
1 応募者の構成等	16
2 参加資格要件	16
(1) 基本的な要件	16
(2) 財務状況に係る要件	17
3 資格確認基準日	17
4 一次審査書類(参加意思表示書及び資格審査書類)の提出	17

(1) 提出書類	17
(2) 提出期間及び提出方法	18
5 一次審査の方法(失格事項)	18
6 一次審査結果の通知	18
第6 提案に関する事項	19
1 二次審査書類(事業計画等)の提出	19
(1) 提出書類等	19
(2) 提出期間及び提出方法	20
2 事業計画提案上の留意事項(事業計画に求める条件等)	21
(1) 基本的な考え方	21
(2) 既存建築物等の解体撤去工事計画における遵守事項	21
(3) 土地利用計画における遵守事項	22
3 関係法令等の遵守	23
(1) 関係法令等の遵守事項	23
(2) その他の遵守事項	23
第7 二次審査の実施に関する事項	25
1 評価委員会の設置	25
2 二次審査の方法	25
(1) 評価点の考え方	25
(2) 失格事項	25
(3) 提案内容の審査	26
3 選定結果の公表	27
第8 優先交渉権者決定後の契約手続き等に関する事項	28
1 売買契約等の締結	28
(1) 覚書の締結	28
(2) 契約保証金	28
(3) 基本協定の締結	28
(4) 売買契約の締結	28
2 売買代金の支払	29
3 所有権の移転・物件引渡し・登記	29
第9 その他プロポーザルに関する事項	30
1 公募要項等の承諾	30
2 費用の負担	30
3 代理人による応募	30
4 応募の辞退	30
5 応募の無効	30
6 共同事業体の提案に係る責任の所在	30
7 使用言語及び単位等	30
8 資料等の取扱い	31

9 提出書類の取扱い.....	31
10 著作権の取扱い.....	31
11 内容変更の禁止.....	31
12 複数提案の禁止.....	31
13 機密事項の遵守.....	31
14 プロポーザルの中止等.....	31
第10 物件調書.....	32

第1 公募提案型売却の趣旨、概要等

1 本件公募型プロポーザルによる売却の趣旨

旧あかねが丘学園跡地(以下、「本件土地」という。)が位置する松が丘地区は、1964年(昭和39年)から実施された新住宅市街地開発事業によって一体的に開発された住宅市街地である明石舞子団地を中心に良好なまちなみが形成されています。また県下で進行するオールドニュータウン問題への対応モデルとして、2004年(平成16年)に兵庫県が「明舞団地再生計画」を策定し、再生に向けた取り組みを進め、2017年(平成29年)には明舞まちづくり委員会が「明舞団地まちづくり計画」を策定し、新たな10年に向けた住民主体のまちづくりが進められています。

本件土地は、明石舞子団地の南側に位置しており、1970年(昭和45年)4月朝霧中学校として開校され、1977年(昭和52年)4月に松が丘南小学校となり、1999年(平成11年)3月に松が丘南小学校閉校後、2000年(平成12年)4月に高齢者のための生涯学習機関である高齢者大学校あかねが丘学園となり、2016年(平成28年)4月に高齢者大学校あかねが丘学園移転後、主に朝霧コミュニティ・センターとして地域住民等の多世代交流の場として利用されてきました。

一方で、本件土地に建設されている校舎等の老朽化が進み、将来に渡り、維持管理費が膨大になることから、2015年(平成27年)3月に本市が策定した「明石市公共施設配置適正化基本計画」において、あかねが丘学園移転後の現建物は廃止する方向で検討するという方針を示しました。

現在、本件土地には、地域住民等の交流の場である朝霧コミュニティ・センターだけでなく、2018年(平成30年)4月から誰もが安心して暮らせるやさしい社会の実現に向けて、高齢者や障害者、子どもなど、生活上の困難を抱える状態にある市民の身近な相談窓口としての機能を持つ地域の支援拠点である「あさぎり・おおくら総合支援センター」を仮設・運営しています。あさぎり・おおくら総合支援センターの本拠点については、2020年(令和2年)4月から隣接地に移転開設します。

このたび、本件土地を売却し、本市のまちづくりの方針である「住みたい・住み続けたいまち」を推進する施策の一つとして、良質な住環境を形成すべく、民間の企画力、ノウハウ及び資金力を活用した開発を行おうとするものです。

なお、本件土地の買受者の選定にあたっては、土地利用に係る提案内容及び提案買受価格を総合的に評価し、最も優れた応募者を優先交渉権者として決定する公募型プロポーザル方式を採用することとします。その買受者の選定のための要項を旧あかねが丘学園跡地の売却に係る公募型プロポーザル実施要項(以下、「公募要項」という。)にて示します。

2 本市の状況

本市は、これまでも「住みたい・住み続けたいまち」を目指し、中学生までのこども医療費の無料化や第2子以降の保育料の完全無料化に加え、あかしこども広場、明石こどもセンター(児童相談所)及び全小学校区にこども食堂を設置し、あかし里親100%プロジェクトを進め、来年度から幼稚園給食の開始及び中核市初の中学校給食無償化を進める等、こどもはまちの未来という考えのもと「こどもを核としたまちづくり」を重点的に進めています。

中学生までのこども医療費の無料化 (所得制限なし)

- 病院代無料
- 市外の病院も無料
- 薬代も無料

第2子以降の保育料の完全無料化 (所得制限なし)

全国トップクラスの安心感

- 保育所・幼稚園 市外の施設もOK
- 兄弟の年齢も関係なし!
- 親の収入も関係なし!

関西初

その結果、全国的に人口が減少傾向にあるなか、人口については、2013年(平成25年)から7年連続増加し、出生数についても2015年(平成27年)から4年連続増加し、子育て世帯の転入超過数が、関西1位になりました。



子育て世帯※の転入超過数

関西1位

になりました!!

※0～9歳、25～39歳
平成30年住民基本台帳人口移動報告より

さらに、明石駅前の再開発が完了し、まちの賑わいの向上や地域経済が活性化され、地価については、5年連続上昇しています。また、2018年(平成30年)4月に中核市へ移行し、拡大した市の権限を活かし、市民サービスの向上に取り組んでいます。その結果、税収増加による持続的な施策の展開により、さらなる市民サービスの向上につなげることで、まちの好循環が加速しています。

2016年にリニューアルした明石駅前。駅南側の人通りが大幅に増加し、にぎわいが増しています。



多くの人が行き交う明石駅前



あわせて、全国初の「手話言語・障害者コミュニケーション条例」の制定や障害者への合理的配慮の促進等の取り組みが評価され、2017年(平成29年)12月に国から関西初の「共生社会ホストタウン」に登録され、障害の有無や年齢、性別、言語等に関わらず、誰もが安全で快適に移動できるユニバーサルデザインのまちづくりを進めており、今年度中に「あかし案内所」の整備を進める取り組み等が、再び評価され、2019年(令和元年)8月に「先導的共生社会ホストタウン」に関西で初めて登録されました。さらに、「心のバリアフリー」と「ユニバーサルデザインのまちづくり」の2つを柱とする今後の指針となる「(仮称)あかしインクルーシブ条例」の検討を進める等、すべての人が大切にされる社会の実現に向け、「誰にもやさしいまちづくり」に取り組んでいます。

すべての人にやさしいまちに

2020年春予定

- ユニバーサル歯科診療所を設置
- あかし案内所を明石駅内に設置
→誰もが利用しやすい観光案内所や公衆トイレ、授乳室などを整備
- JR明石駅にホーム柵を設置
(JR西明石駅にホーム柵を整備中)



今年度スタート
2019年4月
●Tacoバス70歳以上の運賃を無料に

5月
●総合福祉センター新館オープン

10月
●「みんなの給食」全中学校区で開催へ

2019年は、市制施行100周年、明石城築城400周年の節目の年であり、明石のまちへの関心を高めるだけでなく、子どもから高齢者まで幅広い世代の市民が地域愛を育む機会を創造するとともに、次の100年のまちづくりにみんなで取り組む契機とするため、「あかし伝統夢まつり」や「B-1グランプリ全国大会」を開催する等、未来に続くまちづくりを進めているところです。

そこで、次の新たな100年のまちづくりとして、今年度から自立した持続可能なまちの実現に向けて「SDGs 未来安心都市・明石」の創造を掲げ、「子どもを核としたまちづくり」「すべての人にやさしいまちづくり」を一層推進し、SDGsの理念を反映したまちの創造に取り組んでいます。

世界が目指す目標

SDGs

エス・ディー・ジーズ

明石がつくる未来

明石市

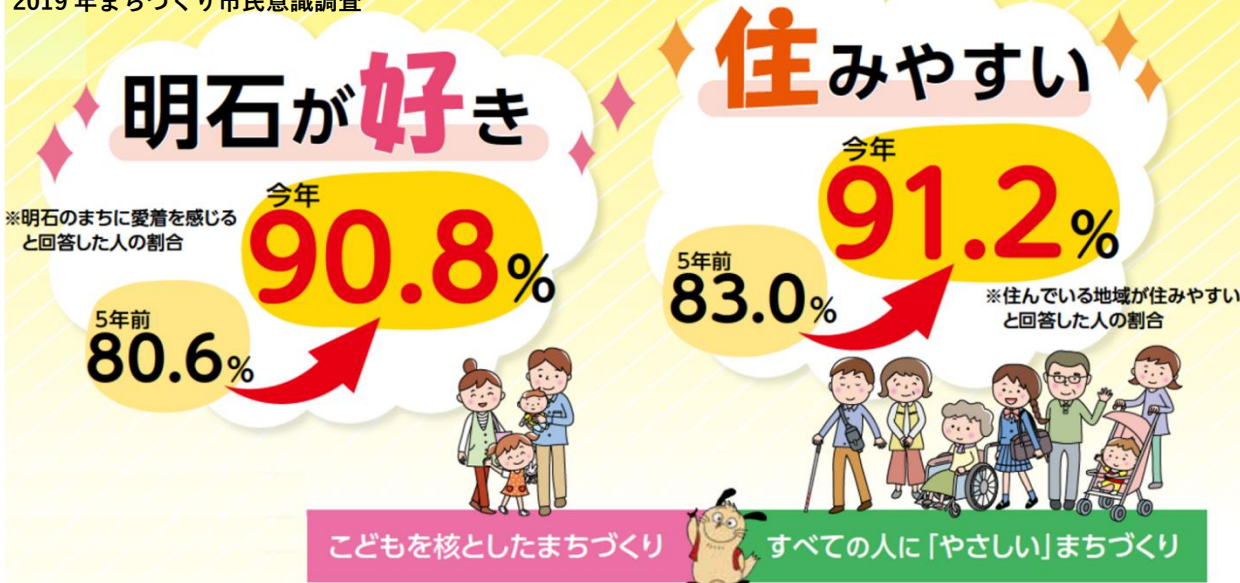


2019 Akashi City
100th
Anniversary

\ 誰一人置き去りにすることなく 助け合うまちづくり /



2019年まちづくり市民意識調査



3 本件土地の概要

(1) 土地

所在地：明石市松が丘5丁目2番

地積：22,019.03 m²(登記簿面積)

地目：宅地

※ 令和元年8月に敷地の実測を行い、すべて隣地境界確認済です。

※ 事前登録書兼資料貸出申請書(様式1)を提出した事業者の実測図を貸出します。

(2) 既存建築物等

本件土地には、以下の建築物、建築物の付帯設備、工作物、石積擁壁、植栽(以下、「既存建築物等」という。)が存します。売却物件には、これらすべての既存建築物等を含み、物件引渡し日時点における現状有姿にて買受者に無償で引渡します。

既存建築物等の解体撤去費用については、買受者の負担となりますので、提案価格(購入希望価格)の算定にあたっては、既存建築物等の解体撤去工事費用(アスベスト対策費等含む)を考慮してください。

なお、本市は、解体撤去工事に起因して発生する損害等について、責任を負いません。

<対象となる主な建築物>

	建築物	構造・階数	延べ面積	建築年	備考
①	南校舎	RC造・4階建て	2,999.04 m ²	1970年新築、1971年・1972年・1977年増築	外部便所含む
②	西校舎	RC造・4階建て	1,214.91 m ²	1973年増築	西校舎-南校舎渡り廊下及びEV棟含む
③	北校舎	RC造・3階建て	1,651.53 m ²	1975年増築	
④	屋内運動場	RC造(一部S造)3階建て	2,415.97 m ²	1972年増築	屋内運動場-南校舎渡り廊下含む
⑤	運動場倉庫	CB造・平屋建て	34.76 m ²	1980年増築	既存図面無し
⑥	運動場便所	RC造・平屋建て	16.00 m ²	1980年増築	既存図面無し

※ あさぎり・おおくら総合支援センター(仮設)及び現場事務所(仮設)については、本契約締結までに本市で撤去予定

※ 延べ面積はエレベーター棟増築時(2009年)図面の面積表による

※ 既存建築物はすべて未登記ですが、解体撤去することを条件とするため、建物の登記は行いません

<その他対象となる既存建築物等>

	既存建築物等	備考
①	建築物の付帯設備	建築物に付随する機械設備、電気設備等
②	工作物	門、塀、藤棚、ゴミ置場、その他現地に存するすべてのもの
③	石積擁壁	旧あかねが丘学園跡地配置図の青色(一部売却範囲外を含む)の範囲
④	植栽	旧あかねが丘学園跡地配置図の桃色+緑色(売却範囲外)の範囲

※ 詳細については、現地見学会にて確認してください。

4 売却・引渡しまでのスケジュール

項目	予定時期
公募要項の公表	令和2年2月7日(金)
優先交渉権者の決定・覚書の締結	令和2年6月下旬
基本協定・売買仮契約の締結	令和2年7月下旬
財産処分に係る議会の議決(本契約)	令和2年9月下旬
売買代金の授受・物件引渡し	令和2年10月下旬

5 売却基準価格

449,000,000円

※ 売却基準価格については、更地の土地価格から既存建築物等の解体撤去費等を控除して算出しています。

※ 本件土地に存する既存建築物等については、すべて解体撤去することを条件とします。

購入希望価格の提案にあたっては、既存建築物等の解体撤去費用等を考慮してください。

6 担当部局(事務局)

〒673-8686 明石市中崎1丁目5番1号

明石市政策局都市開発室都市ビジョン担当

電話 (078)918-5283

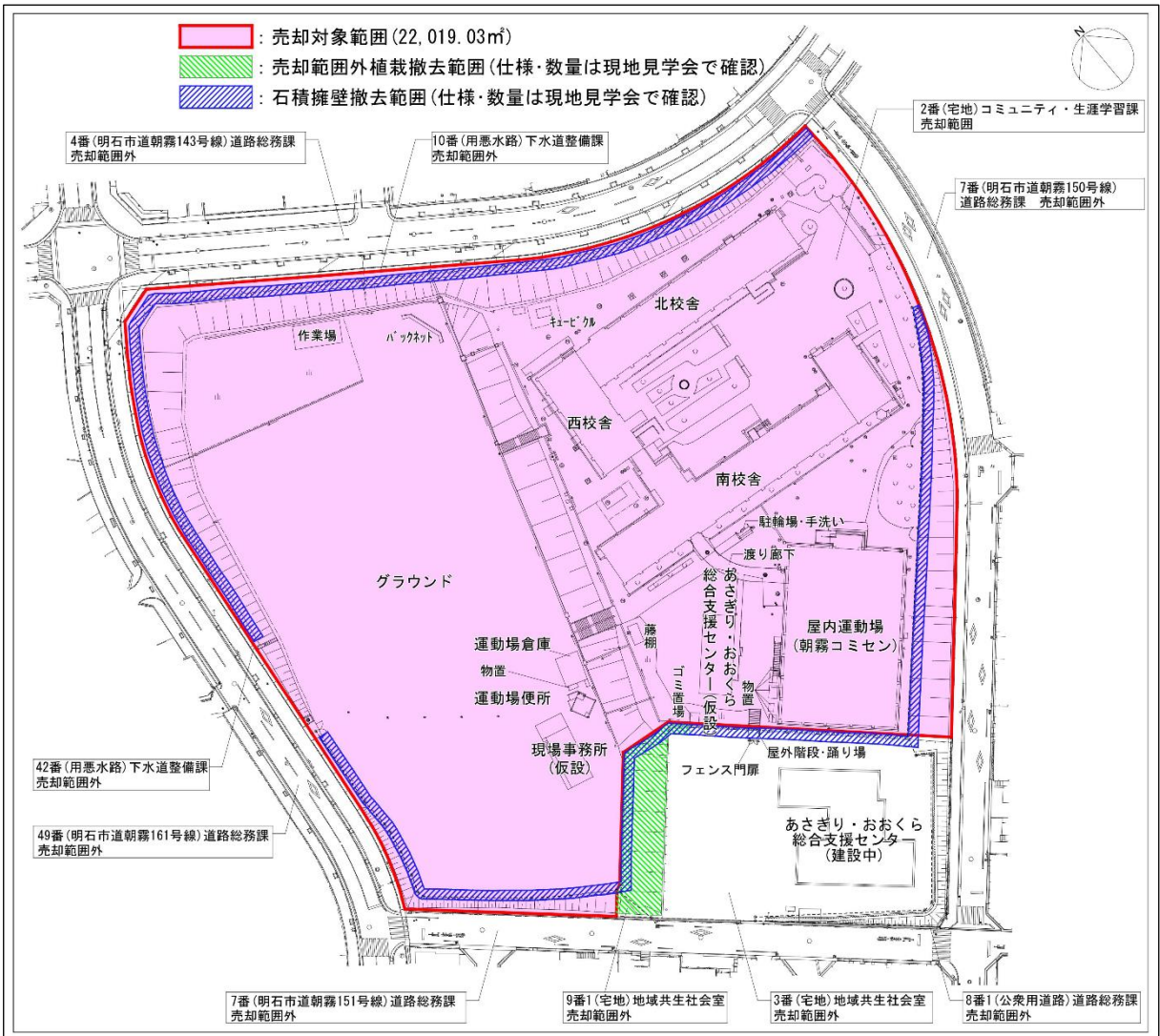
FAX (078)918-5136

電子メール toshikaihatsu@city.akashi.lg.jp

<旧あかねが丘学園跡地周辺付近見取図>



<旧あかねが丘学園跡地配置図>



第2 買受者選定の流れ

※スケジュールは予定であり、変更する場合があります。

1	公募要項の公表	○令和2年2月7日(金)から ○本市ホームページからダウンロードしてください。
2	事前登録書の提出 及び資料等の貸出	○令和2年2月7日(金)から3月19日(木)午後5時まで (以下、事前登録書提出事業者を「登録者」という。)
3	質問の受付及び回答	○令和2年2月7日(金)から2月25日(火)午後5時まで ○すべての登録者へ令和2年3月10日(火)までに電子メールにより回答するとともに回答内容を本市ホームページに公表します。
4	現地見学会	○令和2年2月19日(水)午後2時半から午後4時半まで
5	一次審査書類の提出	○令和2年3月13日(金)から3月19日(木)午後5時まで (以下、一次審査書類を提出した事業者を「応募者」という。)
6	一次審査結果の通知	○一次審査書類の提出締切日から2週間を目途に一次審査結果をすべての応募者へ書面により通知します。
7	二次審査書類の提出	○令和2年4月24日(金)から5月1日(金)午後5時まで (以下、二次審査書類を提出した事業者を「提案者」という。)
8	プレゼンテーション の実施	○令和2年5月下旬に、提案者によるプレゼンテーションを実施します。
9	二次審査結果の通知 及び覚書の締結	○プレゼンテーション実施日から2週間を目途に二次審査結果をすべての提案者へ書面により通知します。 ○選定結果通知日から7日以内に覚書を締結します。 ○覚書締結までに、契約金額の10分の1以上の契約保証金を本市が発行する納付書により納付してください。
10	基本協定及び仮契約 の締結	○覚書に基づき、仮契約の締結までに事業実施計画等に関する基本協定を締結します。 ○優先交渉権者の決定通知日から30日以内に仮契約を締結します。
11	市議会の議決 (本契約)	○本件土地の売却にあたっては、明石市議会(令和2年9月定例会を予定)の議決を得る必要があります。仮契約は、議決を得た日に本契約へ移行します。(以下、本契約を締結した者を「買受者」という。)
12	売買代金の支払い	○本契約成立から30日以内に売買代金を本市が発行する納付書により納付してください。
13	所有権の移転及び 物件引渡し	○売買代金完納と同時に所有権を移転します。所有権移転登記は、買受者の請求により、本市で申請を行います。費用は買受者の負担とします。 ○物件引渡し日における現状有姿にて買受者に引渡します。
14	住民説明会	○物件引渡し後30日以内を目途に、事業実施計画等の内容について、買受者主催で住民説明会を開催してください。

第3 本件土地の売却条件

1 基本的な考え方

本件土地の売却にあたっては、既存建築物等をすべて解体撤去することを条件に現状有姿にて、買受者に引渡します。

2 契約上の主な条件

- (1) 本件土地については、令和元年8月作成の実測図に表示する範囲及び地積数量での売買とします。
なお、再実測を実施した結果、登記簿数量が実測数量と相違しても売買金額の精算は行いません。
- (2) 現状有姿での引渡しとし、引渡し日時点で本件土地に存する既存建築物等についても売却物件に含むものとし、買受者へこれを無償で譲渡するものとしします。
- (3) 買受者は、契約締結後に、売買物件に数量の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。また、本市は、瑕疵担保責任を負わないものとしします。
- (4) 所有権移転登記の申請は、売買代金完納後、買受者の請求により本市が行います。売買契約に関する費用は、買受者の負担とします。
- (5) 応募者は、本件土地の購入にあたり、融資利用の特約(融資の不成立を解除条件とする特約)付での契約を前提とした応募はできません。
- (6) 買受者は、既存建築物等の解体撤去及び本件土地の造成工事等を実施するにあたり、買受者が提案した事業計画に基づき、騒音、振動、臭気及び粉じん等による周辺住民への悪影響を及ぼすことのないよう十分に注意するとともに周辺住民の安全の確保に配慮する義務を負います。
- (7) 買受者は、売買契約(本契約)を締結した日から10年間(以下、「指定期間」という。)は事業実施計画書に示した以外の用に供してはいけません。
- (8) 買受者は、指定期間において、事業実施計画書に記載があり、本市が承認しているものを除き、本件土地の所有権を第三者に移転又は権利を設定してはいけません。
- (9) 指定期間の買戻特約登記は、本市で申請を行います。事業実施計画書に基づく事業に係る開発行為を完了(都市計画法第36条第3項に基づく公告をもって開発行為の完了とする。)した場合は、買戻特約抹消登記を行います。登記に必要な費用は、買受者の負担とします。
- (10) 土地売買契約書に規定する制約条件等に違反した場合は、違約金を徴収するものとしします。
- (11) 契約上の債務不履行があった場合は、本市は売買契約を解除することができるものとしします。また、違約金の徴収及び契約の解除に加え、本市による損害賠償の請求を妨げないものとしします。
- (12) 契約上の債務不履行により売買契約を解除した場合は、契約保証金は本市に帰属します。
- (13) 買受者は、物件引渡し日から既存建築物等の解体撤去完了日までの間、善良なる管理者の注意義務をもって既存建築物等の管理を行うものとしします。

- (14) 買受者は、売買契約(本契約)を締結した日から1年以内に事業実施計画に基づいた工法により、既存建築物等の解体撤去工事に着手(本市による工事着手の現場確認をもって解体撤去工事の着手とする。)してください。また、解体撤去工事の完了日から1年以内に、事業実施計画に基づく開発行為に着手(明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例(以下、「開発条例」という。)第14条に基づく開発事業届を本市が受理した時点をもって開発行為の着手とする。)してください。

なお、やむを得ず期限までに解体撤去工事又は開発行為に着手することができない場合は、本市にその理由及び新たな期限を申し出て、あらかじめ本市の書面による承諾を得るものとします。

3 既存建築物等の取り扱い

- (1) 本件土地の既存建築物等については、老朽化が進んでいるうえ、大規模な土地の一体的な開発を想定しているため、すべて解体撤去することを条件とします(建物等の基礎や底盤等についてもすべて解体撤去することとし、残置は認めません。解体工事の完了後速やかに、地中部分の基礎や底盤等を含め、既存建築物等がすべて解体撤去されたことがわかる工事写真を担当部局に提出してください)。

- (2) 石積擁壁(<旧あかねが丘学園跡地配置図>の青色の網掛け部分)については、築造当時の資料が現存せず、十分な安全性を立証することができないため、すべて解体撤去してください。新たに設置する擁壁は、買受者の責任と負担において、自らの事業実施計画に合わせて法令上の擁壁設置の安全基準を満たす擁壁を設置してください。

なお、石積擁壁の解体撤去及び擁壁の新設にあたり隣接する排水施設(開渠)に影響が生じる場合は、復旧方法等について明石市都市局下水道室下水道整備課(以下、「下水道整備課」という。)と協議してください。

- (3) 植栽については、すべて撤去(伐採)してください。

- (4) 松が丘5丁目3番の北西側の法面(<旧あかねが丘学園跡地配置図>の緑色の網掛け部分)については、売却範囲に含みませんが、樹木等を伐採等により撤去後、表面に防草シートその他の防草処理を施し、アスファルト又はコンクリート等により舗装してください。

- (5) 松が丘5丁目3番の北東側の法面に設置されている既存屋外階段・踊り場については、一部売却範囲に含みませんが、既存フェンス門扉から1.0mまでを残置し、残りの部分を解体撤去してください。また、既存屋外階段・踊り場及び既存石積擁壁の解体撤去については、法面上部に設置されたL型土留擁壁に影響を生じない施工方法としてください。さらに、法面の植栽(種子吹付)に影響が生じる場合は、解体撤去方法及び復旧方法(種子吹付の復旧又はコンクリート舗装等)について担当部局と協議してください。

- (6) 松が丘5丁目3番北西側及び北東側の法面に流れる雨水については、買受者の責任と負担において適切に排水する計画としてください。

- (7) 本件土地と松が丘5丁目3番土地との境界付近に擁壁を新設する場合は、3番北西側及び北東側の法面の形状及び雨水排水の方法等について、担当部局と協議してください。

- (8) PCB廃棄物については、本契約締結日までに本市にて撤去します。

- (9) 本件土地に残置している備品等及び南校舎に保管している埋蔵文化財資料については、本契約締結日までに本市にて撤去、移転します。

4 その他の条件

(1) 関係法令等の遵守に係る事項

事業の実施にあたっては、提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守してください。また、各種基準、指針等についても参考にしてください。

(2) 土地利用計画に係る事項

本件土地に建築できる建築物は、関係法令等に基づき建築しなければならない建築物を除き、戸建住宅のみとしてください。

(3) 区域内道路の整備に係る事項

区域内道路については、市道認定基準に基づいて計画するとともに(行き止まりは設けず、通り抜ける仕様にする)開発行為完了後、市道認定基準を満たしている道路部分の土地を本市に帰属させ、道路施設を本市に引き継いでください(担当課：明石市都市局道路安全室道路総務課(以下、「道路総務課」という。))。

(4) 地区計画の導入に係る事項

明石市都市計画マスタープランにおいて、おおむね1ヘクタール以上の戸建て住宅の用に供する開発が行われる地区を地区計画推進地区として位置づけており、本件土地においては、形成される住宅市街地の維持・保全のため、地区計画(地区整備計画)の導入を図る必要があります。したがって、明石市都市局都市整備室都市総務課(以下、「都市総務課」という。)と協議のうえ、二次審査書類として、地区計画案を提出してください。買受者は、二次審査書類として提出した地区計画案に基づき、引き続き、都市総務課と協議し、地区計画の導入を図ってください。

(5) 公園の整備に係る事項

本件土地を含む周辺地域は、新住宅市街地開発事業により、既に公園が適正に確保されているため、明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則(以下、「開発条例施行規則」という。)第49条第1項第1号に該当し、当該条例に基づく公園の設置は要しませんが、入住民が歩いてアクセスできる距離に健康づくりや地域活動の拠点及び周辺住民との交流を促す空間を確保するため、本件土地に公園を整備してください。整備する公園は、本件土地の3%以上の面積を確保し、公園設置の技術的基準に基づき整備してください(担当課：明石市都市局都市整備室緑化公園課(以下、「緑化公園課」という。))。

第4 公募及び質問等に関する事項

1 公募要項の公表

令和2年2月7日(金)から、本市ホームページ(https://www.city.akashi.lg.jp/seisaku/toshikai_hatsu_shitsu/nyusatsu/20200207_akane/20200207_shiyuchibaikyaku.html)に公表します。

※ 通信環境等の問題で閲覧又はダウンロードができない場合は、担当部局にお問い合わせください。

2 事前登録書兼資料貸出申請書の提出

(1) 登録方法

本プロポーザルに参加を希望する事業者は、事前登録書兼資料貸出申請書(様式1)を担当部局に持参し、提出してください(郵送不可)。登録書の提出時に、(3)⑤の記録媒体を貸出します。

なお、共同事業体で応募する事業者の場合は、共同事業体の代表構成員、構成員それぞれ単独の法人として登録書を提出してください。

(2) 登録期間

令和2年2月7日(金)から3月19日(木)午前9時から午後5時まで(土日祝日を除く)

(3) 登録者

登録者のみ一次審査書類を提出することができます。

また、次の項目についても登録者のみを対象とします。

- ① 公募要項に係る質問
- ② 質問に対する回答書(公募要項と同一の効力を有します。)の交付
- ③ 現地見学会
- ④ 担当部局からのお知らせ(回答書交付以降の手續等の修正や諸注意等)
- ⑤ 次の図面等のデータが格納された記録媒体の貸出(要返却)

ア 土壤汚染調査報告書(フェーズ1)

イ ダイオキシン調査報告書

ウ アスベスト調査報告書

エ 実測図

オ 次表の図面データ

※ 本市で保管している本件土地における建築物等の新築、増築及び改修等に関する図面データは、次表にすべて記載していますので、追加の図面データの貸出は行いません。また、図面の記載内容に現状と異なる部分があったとしても本市は一切責任を負いません。

建物区分	フォルダ名	ファイル名
敷地全体	あかねが丘学園配置図 CAD 図	あかねが丘学園 01-配置図. jww
北校舎	01 あかねが丘学園北棟 CAD 図	各階平面図、立面図、断面図、矩計図、平面詳細図(jww 形式、9 ファイル)
	02(1975 年)S50 朝霧中学校校舎増築工事	意匠図、構造図、電気設備図、機械設備図(tif 形式、62 ファイル)
	03(1999 年)H11 松が丘南小学校→あかねが丘学園 用途変更	意匠図(tif 形式、13 ファイル)
	04(2000 年)H12 あかねが丘学園旧松が丘南小学校改修工事 1 期	意匠図、電気設備図、機械設備図(tif 形式、144 ファイル)
	05(2000 年)H12 あかねが丘学園旧松が丘南小学校改修工事 2 期	意匠図、電気設備図、機械設備図(tif 形式、128 ファイル)
	06(2004 年)H16 スポーツ健康室空調設置	機械設備図(jwc 形式、7 ファイル)
	07(2006 年)H18 あかねが丘学園外壁防水改修工事	意匠図(jww 形式、7 ファイル)
	08(2009 年)H21 あかねが丘学園空調設備設置工事	意匠図(jww・jwc 形式、7 ファイル)
西校舎	01 あかねが丘学園西棟 CAD 図	各階平面図、立面図、断面図、矩計図、平面詳細図(jww 形式、11 ファイル)
	02(1973 年)S48 朝霧中学校校舎増築工事	意匠図、構造図、電気設備図、機械設備図(tif 形式、41 ファイル)
	03(2009 年)H21 あかねが丘学園エレベーター設置工事	意匠図、構造図、電気設備図、機械設備図(jww・dxf 形式、83 ファイル)
南校舎	01 あかねが丘学園南棟 CAD 図	各階平面図、立面図、断面図、矩計図、平面詳細図(jww 形式、9 ファイル)
	02(1970 年)S45 明舞中学校新設工事	意匠図、構造図、電気設備図、機械設備図(tif 形式、32 ファイル)
	03(1971 年)S46 朝霧中学校増築工事	意匠図、構造図、電気設備図、機械設備図(tif 形式、14 ファイル)
	04(1972 年)S47 朝霧中学校増築工事	意匠図、構造図、電気設備図、機械設備図(tif 形式、10 ファイル)

	05(1980年)S55 朝霧中学校給食室新築工事	意匠図、構造図、電気設備図、機械設備図(tif形式、33ファイル)
	06(2001年)H13 あかねが丘学園地域利用スペース改修工事	機械設備図(dxf形式、12ファイル)
屋内運動場	01 あかねが丘学園屋内運動場 CAD 図	各階平面図、立面図、断面図、矩計図、平面詳細図(jww形式、9ファイル)
	02(1972年)S47 朝霧中学校屋内運動場新築工事	意匠図、構造図、電気設備図、機械設備図(tif形式、46ファイル)
	03(1973年)S48 朝霧中学校コミュニティーセンター新築工事	意匠図、電気設備図、機械設備図(tif形式、10ファイル)
	04(2009年)H21 朝霧コミセン和室空調機設置工事	機械設備図(jww形式、9ファイル)

3 質問の受付及び回答

(1) 質問者の資格

登録者(事前登録書兼資料貸出申請書(様式1)に記載されている担当者が窓口になります。)に限ります。

(2) 質問の受付

質問書(様式2)に質問の要旨を簡潔にまとめ、担当部局へ電子メール(toshikaihatsu@city.akashi.lg.jp あて)により提出してください。提出方法は、電子メールに限ります。

(3) 受付期間

令和2年2月7日(金)から2月25日(火)午後5時まで

(4) 質問に対する回答

すべての登録者に令和2年3月10日(火)までに電子メールにより回答書を送付するとともに質問及び回答内容を本市ホームページにて公表します。

なお、回答内容は、公募要項と一体のものとして、公募要項と同等の効力を有するものとします。

4 現地見学会

(1) 開催日時

令和2年2月19日(水) 午後2時半から午後4時半まで

(2) 開催場所

現地(明石市松が丘5丁目2番)

(3) その他

- ・ 事前申し込み不要です。登録者のみ見学することができます。
- ・ 参加希望の場合は、開催日時に、社員証等身分を確認できるものを持参し、直接開催場所にお越しください。現地見学会に関する詳細の案内は、事前登録書兼資料貸出申請書(様式1)の持参時にお渡しします。
なお、見学者は、1登録者につき3名までとしてください。
- ・ 現地見学会では質問の受付及び回答は行いませんので、質問がある場合は、令和2年2月25日(火)午後5時までに質問書(様式2)を提出してください。
- ・ 本件土地の一部に駐車可能なスペースはありますが、台数に限りがありますので、路上駐車等により周辺住民に迷惑がかからないよう、周辺の民間駐車場又は公共交通機関を利用してください。
- ・ 本市に大雨洪水警報又はその他警報が発令された場合は、延期します。延期の場合は、本市ホームページにてお知らせします。
- ・ 現地見学会に参加しなかった場合も、本プロポーザルに参加することは可能です。

第5 参加意思表示に関する事項

1 応募者の構成等

応募者の構成等は、次のとおりとします。

- (1) 応募者は、本件土地の購入、提案する住宅地の造成・分譲等の業務を行うために必要な企画力及び資本力等の経営能力を備えた単独の法人(以下、「応募法人」という。)又は複数の法人により構成される共同事業体とします。
- (2) 応募法人又は共同事業体の構成員は、他の共同事業体の構成員を兼ねることはできません。
- (3) 参加意思表示書(様式3-1-1、3-1-2)の提出後、共同事業体の構成員を変更又は追加することは、原則認めません。

ただし、一次審査書類の提出期限までに参加意思表示構成登録員変更届出書(様式3-4)を提出し、本市がやむを得ないと認めた場合に限り、代表構成員以外の構成員の変更を認めます。その場合は、改めて新たな共同事業体として、一次審査書類の提出期限までに参加意思表示書等一次審査書類一式を提出してください。

2 参加資格要件

応募法人又は共同事業体の構成員となるためには、以下の参加資格要件を満たす必要があります。

(1) 基本的な要件

(1) 日本国内に本社を有する法人であること
(2) 次の法律の規定による申立て又は通告がなされていない者であること
① 破産法(平成16年法律第75号)第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立て又は同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法施行による廃止前の破産法(大正11年法律第71号)第132条又は第133条の規定による破産申立て
② 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条の規定による更生手続開始の申立て又は同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法施行による改正前の会社更生法(昭和27年法律第172号)第30条に基づく更生手続開始の申立て(同法第174条に規定する再生計画認可の決定を受けている場合を除く。)
③ 民事再生法(平成11年法律第225号)第21条の規定による再生手続開始の申立て又は平成12年3月31日以前に、同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件にかかる同法施行による廃止前の和議法(大正11年法律第72号)第12条第1項の規定による和議開始の申立て
④ 清算中の株式会社である応募者で、会社法(平成17年法律第86号)第511条に基づく特別清算の申立て
(3) 直近3事業年度分の法人税、消費税及び地方消費税、法人都道府県民税、法人市町村民税の滞納がないこと
(4) 明石市契約規則(平成5年規則第10号)第3条の規定に該当しないこと

(5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する団体若しくはその構成員又はその構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある団体でないこと
(6) 明石市暴力団排除条例(平成24年条例第2号)に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団関係者でないこと
(7) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条及び第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属していない又は関与していないこと

(2) 財務状況に係る要件

指標	基準
経常損益	直近事業年度3期連続でプラスであること
営業活動によるキャッシュフロー	直近事業年度3期連続でマイナスになっていないこと

3 資格確認基準日

参加資格要件等の確認基準日については、一次審査書類受理日とします。

4 一次審査書類(参加意思表明書及び資格審査書類)の提出

(1) 提出書類

No.	書類名	様式	部数
1	参加意思表明書(単独法人用・共同事業体用)	3-1-1 3-1-2	正本1 副本2
2	会社概要・事業経歴書	3-2	
3	誓約書	3-3-1	
4	暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書	3-3-2	
5	参加意思表明構成登録員変更届出書	3-4	
6	委任状	3-5	
7	印鑑証明書(発行後3か月以内の原本に限る)		
8	法人登記事項証明書(履歴事項証明書)		
9	国税の納税証明書(その3の3「法人税」及び「消費税及び地方消費税」に滞納がないことの証明書<法人用>)		
10	法人都道府県民税及び法人市町村民税の納税証明書(法人都道府県民税及び法人市町村民税の滞納がないことの証明書)		
11	定款(複写可)		
12	会社案内(パンフレット可)		
13	決算書(直近3期分の貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー計算書)		

	(連結決算を行っている場合は、直近3期分の連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書も提出してください) (非上場企業等で、キャッシュフロー計算書を作成していない場合は、キャッシュフロー計算書を作成し、提出してください)		
14	一次審査結果通知用の長3号封筒(住所氏名を記載し84円切手を貼付)		1

※ 正本、副本別に部数毎にA4フラットファイルに資料番号順に一括して綴じ(A3版は折り込むこと)、ファイルの表紙及び背表紙に「応募者名」及び「一次審査関連書類」と記載のうえ、提出してください。

※ 共同事業体による応募の場合は、代表構成員、その他構成員それぞれについて、2から4及び7から13までの書類を作成し、1冊のファイルに構成員ごとに綴じて提出してください。

※ 提出しにくい書類がある場合は、あらかじめ担当部局と協議し、本市の承諾を得たうえで、それらに準ずる書類を提出してください。

※ 提出書類の追加、差し替え及び訂正等はできません(本市から指示があった場合を除く)。

※ 提出期限までに提出書類が揃わない場合は、受付できません。

※ 副本については、白黒コピーでも差し支えありません。

(2) 提出期間及び提出方法

令和2年3月13日(金)から3月19日(木)午前9時から午後5時まで(土日祝日を除く)

あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、担当部局へ持参してください。担当部局と調整せず、持参した場合は、受理しませんので、改めて提出していただきます。

なお、一次審査書類の受理日を明確にするため、一次審査書類受理の際、担当部局より応募者に受理日を証明する書類を交付します。

5 一次審査の方法(失格事項)

応募者が、参加資格要件を満たしているか、資格審査書類を確認することにより審査を行います。要件が満たされていないと判断された応募者は、この時点で失格となります。

6 一次審査結果の通知

一次審査書類の提出締切日から2週間を目途に一次審査結果をすべての応募者へ書面により通知します(一次審査の状況については、応募者数及び一次審査を通過した応募者数のみ公表する場合があります。)

第6 提案に関する事項

1 二次審査書類(事業計画等)の提出

一次審査を通過した応募者は、二次審査書類を提出することができます。各書類の記載方法及び提出方法については、以下の内容及び各指定様式に記載している指示事項及び補足事項を参照してください。

(1) 提出書類等

No.	書類等名	様式	部数
1	(1) 提案書類提出届	4	1
2	(2) 事業計画に関する提案書(表紙)	5	10
3	・事業計画概要	5-1	
4	・全体コンセプト	5-2	
5	・まちづくり計画	5-3	
6	・住環境整備計画	5-4	
7	・道路・動線計画	5-5	
8	・防災計画	5-6	
9	・生活環境への配慮	5-7	
10	・先進的な住環境	5-8	
11	・事業遂行性(実施体制・事業実績等)	5-9	
12	・事業遂行性(工程計画・資金計画)	5-10	
13	・工程表	5-11	
14	・地域住民及び周辺環境への配慮	5-12	
15	・地区計画案提案書	5-13	
16	・自由提案	5-14	
17	(3) 図面集(表紙)	任意 様式	
18	・土地利用・住宅配置計画図(外構を含め開発地の全てを一括表現) 1枚 ※擁壁を新設する場合は設置個所が分かるように記載。		
19	・区画割図面(開発地の全てを一括表現) 1枚 ※個別画地(住宅開発用地は各画地を含む)の各面積を記載。		
20	・開発後敷地断面図 1枚 ※東西方向及び南北方向について、主要な部分の断面を各1箇所記載。		
21	・公園・緑地計画図及び交通動線計画図 2枚以内 ※周辺の道路や住宅・施設・公園・緑地等の位置関係をふまえた自動車、歩行者等の交通動線がわかるように記載。		
22	・イメージパース(着色図) ※任意の2方向から各1枚作成。どの方位からの図かを記載。		

23	(4) 事業実績 ・直近3か年以内の住宅供給実績を1枚にまとめた資料(実績整理資料)及び事業実績が確認できる販売用パンフレット等の資料		
24	(5) 価格提案書(単独法人用・共同事業体用)	6-1 6-2	1
25	(6) 資料番号1から23までのデータ	DVD-R	2
26	(7) 二次審査結果通知用の長3号封筒(住所氏名を記載し84円切手を貼付)	—	1

<(2)の事業計画に関する提案書の記載方法>

- ・ A3 版横の指定様式で、指定様式の指示内容を確認し、作成してください。
- ・ 各様式の枚数は、1枚とします。
- ・ 本文のフォントサイズは、10ポイント以上とします。
- ・ 図表・パース等の挿入は、任意とします。
- ・ 様式内の指示事項、補足事項及び枠線は、記載する必要はありません。

<(3)の図面集の記載方法>

- ・ A3 版横とします。様式は任意とします。縮尺の指定はありませんが、イメージパース(着色図)を除き、縮尺を記載してください。

<(5)の価格提案書の記載方法>

- ・ A4 版縦の指定様式で、指定様式の指示内容を確認し、作成してください。

<書類の提出方法>

- ・ (1)、(6)及び(7)の書類等は、まとめて提出してください。
- ・ (2)から(4)((4)は実績整理資料のみ)までの書類は、部数毎に A4 フラットファイルに資料番号順に一括して綴じ(A3 版は折り込むこと)、ファイルの表紙及び背表紙には何も記載しないで、提出してください。
- ・ (4)の販売パンフレット等の資料は、企業名及び「販売パンフレット等」と記載した封筒に 10部入れて提出してください。
- ・ (5)の価格提案書は、長3号封筒に入れ、表面に提案者の所在地、法人名、法人代表者名を記載し、印鑑登録印で封緘し、提出してください。

(2) 提出期間及び提出方法

令和2年4月24日(金)から5月1日(金)午前9時から午後5時まで(土日祝日を除く)

あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、担当部局へ持参してください。担当部局と調整せず、持参した場合は、受理しませんので、改めて提出していただきます。

2 事業計画提案上の留意事項(事業計画に求める条件等)

(1) 基本的な考え方

- ・ 第1の1及び2をふまえ、本市のまちづくりの方針である「住みたい・住み続けたいまち」の推進に寄与する事業計画としてください。
- ・ 本件土地は、周辺に公共・公益施設等が集積する良好な住環境が形成されている地域内の一体的な土地であるため、土地利用の転換による地域のまちづくりへの影響を考慮してください。
- ・ 本件土地は、高低差のある一体的な土地であるため、住宅の配置及び防災面についても考慮してください。また、高低差を受ける本件土地内の既存石積擁壁及び本件土地周辺の道路擁壁については、安全性を立証する資料等が現存していないため、本件土地内の既存石積擁壁については、すべて撤去し、周辺道路擁壁については、道路の安全基準を満たす計画としてください。事業計画の提案にあたっては、関係機関に事前に確認したうえで、実現可能な事業計画を提案してください。
- ・ 本件土地は、既存建築物等をすべて解体撤去することを条件に現状有姿にて、買受者に引渡します。そのため、物件引渡し後の買受者による既存建築物等の解体撤去及び造成については、周辺地域等への影響に配慮した工事計画としてください。

(2) 既存建築物等の解体撤去工事計画における遵守事項

- ・ 本件土地の周辺には公共・公益施設や住宅等が多く所在していることから、既存建築物等の解体撤去及び造成工事等整地作業を実施する際は、アスベスト飛散対策、防音壁、防音パネル又は防音シート等の設置及び適切な散水等により騒音、振動、臭気及び粉じん等の防止対策を講じる等、工法を工夫し、周辺住民及び通行人等に悪影響を及ぼすことのないよう特に配慮すること
- ・ 既存建築物等の解体撤去工事にあたっては、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)その他の関連法令等を遵守し、各法令等に基づいて必要な届出等を行うとともに、廃棄物の分別解体及び再資源化等を適切に行うこと
- ・ 特定建設作業・指定建設作業に伴って発生する騒音や振動について、規制基準を遵守すること
- ・ 本件土地への重機、資材、廃材等の運搬、搬入・搬出等にあたっては、事前に所管する関係機関に確認したうえで、周辺道路をはじめ、これらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないよう十分に配慮すること
- ・ 作業期間中は、本件土地の周辺住民や周辺道路の通行人の安全の確保及びプライバシー確保に十分に配慮すること
- ・ 本件土地の引渡し日から30日以内を目途に周辺住民等に対して住民説明会及びチラシの配布等により事業実施計画書等の内容を十分説明するとともに、周辺住民等から苦情が発生した場合は、土地の所有者として誠意をもって苦情解決に努めること(開発条例第17条に規定する近隣住民等への説明は別途必要)
- ・ 解体撤去工事を第三者に請け負わせる場合は、当該請負業者に対し事業計画に定められた内容について、十分に理解・遵守させること。また、周辺住民等から苦情が発生した場合は、土地の所有者として誠意をもって苦情解決に努めること
- ・ 既存建築物等の解体撤去工事に係る工程等の提案にあたっては、関係機関に事前に確認したうえで提案すること

(3) 土地利用計画における遵守事項

- 本件土地に建築できる建築物は、関係法令等に基づき建築しなければならない建築物を除き、戸建住宅のみとすること
- 本市のまちづくり方針及び明舞団地まちづくり計画等に基づき、閑静な住宅街である当該地域にふさわしい周辺環境に配慮した計画とすること
- 松が丘幼稚園、松が丘小学校及び朝霧中学校の児童、生徒数が急激に増加することがないように、住宅供給スケジュールを計画すること
- 周辺道路への車両交通量の負荷を集中させる計画でないこと

3 関係法令等の遵守

(1) 関係法令等の遵守事項

事業の実施にあたっては、提案内容に応じて関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の目的と照らし合わせて参考にしてください。特に、以下の内容については、十分把握したうえで、遵守してください。

関係法令等の遵守事項に関する質問については、質問書(様式2)に質問の要旨を簡潔にまとめ、質問受付期間中に担当部局へ電子メール(toshikaihatsu@city.akashi.lg.jp あて)により提出してください。

- ① 都市計画法(昭和43年法律第100号)、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)のほか、明石市都市計画法施行条例(平成15年条例第3号)、明石市都市計画法施行細則(平成10年規則第21号)、開発条例(平成19年条例第2号)、開発条例施行規則(平成19年規則第64号)、総合治水条例(平成24年兵庫県条例第20号)、総合治水条例施行規則(平成24年兵庫県規則第25号)、重要調整池の設置等に関する要綱(兵庫県、平成25年4月)、その他関係法令等を遵守すること。
- ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、同条第13項に定める接客業務受託営業その他これらに類する営業の用に供しないこと
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所その他これに類するもの(これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、若しくは本件土地を第三者に貸すことを含む。)に供しないこと

(2) その他の遵守事項

開発行為・建築物の建築等に関する規制及び上下水道等の供給処理施設の状況等、事業計画作成に必要な事項及び現地の状況等については、応募者の負担において関係機関に確認してください。特に、以下の内容については確実に実施してください。

なお、その他の遵守事項に関する質問については、質問書(様式2)に質問の要旨を簡潔にまとめ、質問受付期間中に担当部局へ電子メール(toshikaihatsu@city.akashi.lg.jp あて)により提出してください。

- ① 明石市都市計画マスタープランにおいて、おおむね1ヘクタール以上の戸建て住宅の用に供する開発が行われる地区を地区計画推進地区として位置づけており、本件土地においては、形成される住宅市街地の維持・保全のため、地区計画(地区整備計画)の導入を図ること(担当課:都市総務課)。
- ② 本件土地を含む周辺地域は、新住宅市街地開発事業により、既に公園が適正に確保されているため、開発条例施行規則第49条第1項第1号に該当し、当該条例に基づく公園の設置は要しないが、入住民が歩いてアクセスできる距離に健康づくりや地域活動の拠点、周辺住民との交流を促す空間を確保するため、本件土地に公園を整備すること。整備する公園は、本件土地の3%以上の面積を確保し、公園設置の技術的基準に基づき整備すること(担当課:緑化公園課)。
- ③ 3,000㎡以上の土地の形質の変更(掘削等)を行う場合は、工事着手の30日以上前までに土壌汚染対策法に基づく届出が必要な場合がある(担当課:明石市市民生活局環境室環境保全課)。

- ④ 土砂埋立て等の区域の面積が 1,000 m²以上で、埋立ての地盤の最も低い地点と埋立て後の最も高い地点との垂直距離が 1 m を超えるものについては、兵庫県の産業廃棄物等の不適正な処理の防止に関する条例(平茂 15 年条例第 23 号)に基づき、事前に特定事業の許可が必要となる(担当課：明石市市民生活局環境室産業廃棄物対策課)。
- ⑤ 本件土地で開発行為等を行うときは、地元自治会等周辺住民への積極的な情報提供に努めるとともに、周辺住民の意見には誠意を持って対応すること。また、本件土地に入居する住民が、既存の周辺地元自治会に入会又は本件土地に入居する住民のみで構成される新規自治会を設立するか等について、十分に検討したうえで、事業計画を提案すること(担当課：明石市市民生活局市民協働推進室コミュニティ・生涯学習課)。
- ⑥ 本件土地周辺が傾斜地になっているため、本件土地と周辺道路には大きな高低差が生じている。高低差を受ける石積擁壁(<旧あかねが丘学園跡地配置図>の青色の網掛け部分)及び本件土地周辺の道路擁壁については、安全性を立証する資料等が現存していないため、既存石積擁壁についてはすべて撤去してください。また、周辺道路擁壁については道路の安全基準を満たす計画としてください。(担当課：明石市都市局住宅・建築室開発審査課<既存石積擁壁の撤去及び敷地内の擁壁新設に関する事項>、道路総務課<道路擁壁に関する事項>)。
- ⑦ 本件土地に電気・ガス・上下水道の引込工事等が必要な場合は、関係機関と協議のうえ、買受者の負担で行うこと
- ⑧ 本件土地の外周道路等において、電柱等の移設が必要な場合は、電柱等の設置者と調整のうえ、買受者の負担で行うこと

第7 二次審査の実施に関する事項

1 評価委員会の設置

優先交渉権者を決定するにあたり、「旧あかねが丘学園跡地の活用に係る評価委員会」(以下、「評価委員会」という。)を設置し、事業計画の評価を行います。評価委員会及び議事録は非公開とします。

2 二次審査の方法

評価委員が、提案された事業計画について、提案評価基準表に示す評価の視点・基準等に基づき評価を行い、その評価結果及び提案価格を参考に、明石市長が優先交渉権者及び次点者を決定します。これら提案の評価点を合計100点満点とします。

また、二次審査において、提案者によるプレゼンテーション及び評価委員による質疑応答を実施します。

プレゼンテーション及び質疑応答は、令和2年5月下旬を予定していますが、開催日時等詳細については、プレゼンテーション実施の2週間前を目途に担当部局から書面にて通知します。

(1) 評価点の考え方

以下に示す事業計画点と価格点の合計点が高い提案者を上位とします。

ただし、事業計画点と価格点の合計が同点の場合は、価格点の高い提案者を上位とします。

① 配点

提案区分	配点
事業計画点(事業計画)	70点
価格点(提案価格)	30点
合計点	100点

② 事業計画点の計算方法

各委員が提案評価基準表に基づき、事業計画を評価・採点し、配点項目毎に全委員の合計点数を委員数で除した値(小数点第2位以下を切捨て)の合計を事業計画点とする。

③ 価格点の計算方法

価格点 = (提案価格 / 最高価格) × 30 (小数点第2位以下を切捨て)

(2) 失格事項

本市がやむを得ないと判断する事由以外で次のいずれかに該当する場合は、失格となります。

- ① プレゼンテーションを欠席した又は指定時刻までに参集できなかった場合
- ② 事業計画点が42点に満たない場合
- ③ 事業計画の評価項目のいずれかの点数が各項目の配点の4割に満たない場合(自由提案部分を除く。)
- ④ 提案価格が売却基準価格を下回っていた場合
- ⑤ 土地利用における遵守項目及び既存建築物等の解体撤去工事における遵守項目を満たしていない事業計画を提案した場合

(3) 提案内容の審査

提案者から提案された計画内容を、提案評価基準表に定める評価項目及び配点等に基づき評価します。

<提案評価基準表>

評価項目		評価の視点・基準等	配点	
事業計画	1 全体計画	(1)全体コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・本市が進める「住みたい・住み続けたいまち」の実現にふさわしいコンセプトが示されているか ・本市が推進しているまちづくりの方針や「明舞団地まちづくり計画」(例：若年・子育て世帯の入居促進)等をふまえた計画となっているか 	10
		(2)まちづくり計画	<ul style="list-style-type: none"> ・一団の土地として、本件土地のもつ利点をしつつ、周辺と調和のとれたまちづくりを実現できる計画となっているか 	10
	2 住環境整備計画等	(1)住環境整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画案をふまえ、戸建住宅の配置は、敷地の高低差、各戸の日照、通風等を考慮したバランスのとれた計画となっているか ・「明舞景観デザインガイドブック」をふまえた景観を演出し、魅力的な空間となっているか 	10
		(2)道路・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・車速度抑制、隅切、外周道路への接続等は歩行者等の安全性・利便性を考慮した計画となっているか ・外周道路への車両交通量の負荷を分散させる等周辺地域の交通事情に配慮された計画になっているか 	5
		(3)防災計画	<ul style="list-style-type: none"> ・災害対策、減災等地域防災に繋がる計画となっているか 	5
		(4)生活環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺住民との交流を促し、多世代交流に繋がる計画となっているか ・公園・緑地、集会施設等の面積・配置は適切であるか ・犯罪発生を未然に防ぐ計画となっているか 	5
		(5)先進的な住環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザイン、自然エネルギー、長寿命建材の導入等、先進性のある提案となっているか 	5
	3 事業遂行性(実施体制・事業実績・工程計画・資金計画等)	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業を安定的に実施できる事業実績を有しているか ・地域住民へ適切な対応が可能となる連絡体制が構築されているか ・既存建築物等解体撤去、造成、住宅の分譲時期について、現実的かつ適切な計画となっているか ・事業に係る資金調達の確実性と資金計画の安全性を有しているか ・共同事業者の場合は、用途に応じて、十分な事業実績を有する事業者を適切に配置する等、開発事業を安定的に実施できる体制を構築しているか 	10	
	4 地域住民・周辺環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物等解体撤去、造成、住宅建築において、騒音、振動、粉塵等を極力低減させる工夫を図る等、適切な工法や地域住民への配慮がなされている計画となっているか ・住宅の供給スケジュールは、松が丘幼稚園・松が丘小学校・朝霧中学校の園児・生徒数が急激に増加しない計画となっているか 	5	
	5 自由提案	<ul style="list-style-type: none"> ・上記評価項目以外の優れた提案に関する項目 	5	
事業計画点			70	
提案価格	提案価格点＝提案価格÷最高価格×配点(30点)		30	
合計(事業計画点+提案価格点)			100	

3 選定結果の公表

最終的な選定結果は、プレゼンテーション実施日から2週間を目途にすべての提案者(共同事業体の場合は、代表構成員のみ)に書面により通知します。また、本市ホームページにて優先交渉権者及び次点者等の選定結果を公表します。

なお、審査内容及び結果に対する問い合わせ並びに異議等については、一切応じません。

第 8 優先交渉権者決定後の契約手続き等に関する事項

1 売買契約等の締結

(1) 覚書の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者の決定通知日から 7 日以内に本市と「旧あかねが丘学園跡地に係る基本協定及び売買仮契約を締結するまでの基本的事項に関する覚書」を締結します。

<基本的事項>

- ① 優先交渉権者の地位の確認
- ② 公募要項・事業計画等の遵守
- ③ 事業計画等に基づく事業実施計画の確定
- ④ 覚書の解除要件
- ⑤ 契約保証金
- ⑥ 費用の負担
- ⑦ 疑義の対応

(2) 契約保証金

優先交渉権者は、覚書の締結までに契約保証金として提案価格の 10 分の 1 以上の金額を本市が発行する納付書により納付してください(手数料は優先交渉権者の負担となります。)

なお、契約保証金は売買契約(本契約)を締結する際に、売買代金に充当するものとしますが、優先交渉権者が自らの都合により覚書を解除する等の場合は、契約保証金は本市に帰属します。

(3) 基本協定の締結

- ・ 事業計画の提案内容、売却条件及びプレゼンテーションの内容(応募者の発言及び質疑に対する回答等)に基づき、本件土地の事業実施計画について、優先交渉権者と本市で協議を行います(優先交渉権者から事業計画に関する提案書の変更は、原則認められません。)
- ・ 協議が合意に達し、事業実施内容を本市が承認した場合は、優先交渉権者は、合意内容に基づく「旧あかねが丘学園跡地に係る事業実施計画」を作成し、本市に提出してください。
- ・ 優先交渉権者は、事業実施計画の内容に基づき、本件土地の事業実施計画等に関して、仮契約の締結まで(同日も可)に本市と「基本協定書」を締結します。

(4) 売買契約の締結

- ・ 優先交渉権者は、優先交渉権者の決定通知日から 30 日以内に本市と「土地売買契約書」により、売買仮契約を締結します。
- ・ 正当な理由なく、期日までに売買仮契約が締結に至らない場合は、優先交渉権者の地位は消滅します。
- ・ 本件土地に係る売買契約は、市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(昭和 39 年条例第 29 号)第 3 条に定める議会の議決に付さなければならない財産の処分に該当するため、売却に際し、明石市議会の議決が必要となります。
- ・ 明石市議会の議決を得られない場合は、売買仮契約は効力を失うものとし、仮契約が効力を失ったことに関して、本市は一切責任を負いません。

- ・ 売買取扱契約は、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 96 条第 1 項第 8 号に基づき明石市議会の議決をもって、本契約が成立します。
- ・ 次点者の地位は、本契約成立をもって消滅するものとし、その旨を書面にて通知します。
なお、第三者に次点者の地位を移転することはできません。
- ・ 優先交渉権者が期日までに本市と売買取扱契約を締結しない場合は、本市は優先交渉権者に代わって次点者と売買取扱契約を締結することができるものとします。
- ・ 売買取扱契約締結時には、印鑑(代表者印)、法人の登記事項証明書及び定款又は寄付行為の写しが必要になります。
ただし、一次審査書類提出時からその内容に変更のない場合は、再度提出する必要はありません。

2 売買取扱金の支払

本契約の成立日から 30 日以内に売買取扱金を完納してください。契約保証金を売買取扱金の一部に充当しますので、売買取扱金と契約保証金の差額を本市が発行する納付書により納付してください(手数料は買受者の負担となります)。

※ 納付期限までに売買取扱金が完納されない場合は、契約を解除する場合があります。この場合は、契約保証金は本市に帰属します。

3 所有権の移転・物件引渡し・登記

- ・ 本件土地の所有権は、売買取扱金が完納されたときに移転します。
- ・ 本件土地及び既存建築物等は、所有権の移転日時点における現状有姿にて引渡します。
- ・ 所有権移転登記の申請は、売買取扱金完納後、買受者の請求により本市が行います。10 年間の買戻特約の登記の申請についても、所有権移転登記の申請と同時に本市が行います。
- ・ 登記に必要な登録免許税その他の売買取扱契約に関して必要となる費用については、買受者の負担とします。

第9 その他プロポーザルに関する事項

1 公募要項等の承諾

一次審査書類の提出をもって、公募要項及び契約関係書類の記載内容を承諾したものとみなします。

2 費用の負担

応募に必要な費用は、応募者の負担とします。

3 代理人による応募

代理人(復代理人を含む)が応募して手続きを行う場合は、委任状(様式3-5)1部を担当部局へ提出してください。従業員(役員を含む)が手続きを行う場合も必要となります。

4 応募の辞退

審査書類の提出後、手続きの途中で辞退する場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、辞退届(任意様式(代表構成員の代表者の押印が必要))1部を担当部局へ提出してください。

5 応募の無効

応募法人又は共同事業体の構成員のうち1者が次のいずれかに該当した場合は、応募を無効とします。

- (1) 必要な資格を有していない又は応募者の委任を受けていない者の応募
- (2) 同一の応募者が2つ以上の応募をした場合のその全部の応募
- (3) 不当に価格をせり上げ又はせり下げる等の不正な行為が確認された場合のその全部の応募
- (4) 提出書類に虚偽の記載がある場合の応募
- (5) 金額欄を訂正した書類による応募
- (6) 脅迫による応募
- (7) その他応募条件又は遵守事項に違反した応募

6 共同事業体の提案に係る責任の所在

共同事業体の提案に係る責任は、代表構成員にあるものとします。そのため、通知等については代表構成員へのみ行います。

7 使用言語及び単位等

使用する言語は日本語、使用する計量単位は計量法(平成4年法律第51号)に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とします。

8 資料等の取扱い

本市が配布及び公表する資料は、応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じます。

9 提出書類の取扱い

応募者から提出された書類は返却しないものとし、選定目的以外には使用しません。

ただし、応募者名やその提案概要等については、本市ホームページ等で公表する場合があります。

10 著作権の取扱い

提案書及び図面の著作権は、提案者に帰属します。

なお、提案書及び図面の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法(昭和45年法律第48号)で認められたものを除き、第三者の承諾を得てください。第三者の著作物の使用に関する責任は、応募者に帰属するものとします。

ただし、本市が市議会及び市民等への説明時(本市ホームページの掲載含む。)に、提案概要等(パース等含む。)を使用する場合は、無償で使用できるものとし、提案者は、その無償使用について了承するものとします。

11 内容変更の禁止

二次審査書類提出後の提案内容の変更は認めません。

12 複数提案の禁止

応募者は、複数の提案を行うことはできません。

13 機密事項の遵守

応募者は、提案内容や本市との協議事項及び交渉内容等について守秘義務があり、本市の事前の承諾なく、これらの内容を公表することを禁じます。

14 プロポーザルの中止等

天災等の不可抗力又はプロポーザルを公正に執行することができないおそれがあると認めた場合は、既に公告若しくは通知した事項の変更又は当該プロポーザルを延期若しくは中止することがあります。

なお、この場合において、本プロポーザルに要した費用を本市に請求することはできません。

第10 物件調書

					売却基準価格	449,000,000 円	
所在地	明石市松が丘5丁目2番						
地積	登記簿	22,019.03 m ²			実測	登記簿に同じ	
地目	登記簿	宅地	現況	宅地	対象不動産の状況	土地及び建物	
<p>(1) 本件土地は周辺が傾斜地となっているため、敷地内及び接道部分に高低差が生じています。</p> <p>(2) 主な建物等の概要は「公募要項 第3 本件土地の売却条件 3 既存建築物等の取り扱い」を参照してください。</p> <p>※1) アスベスト含有建材に係る調査は本市にて実施済み。</p> <p>※2) PCB 廃棄物については、引渡しまでに本市にて撤去予定。</p> <p>※3) 朝霧コミュニティ・センターは2020年3月に閉鎖予定。</p> <p>※4) あさぎり・おおくら総合支援センター(仮設)は、2020年4月に解体撤去予定。</p>							
法令等に基づく制限	都市計画区域	市街化区域					
	用途地域	第一種低層住居専用地域					
	建ぺい率	50%			容積率	100%	
	防火地域等	指定なし			高度地区	第1種	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画推進地区(おおむね1ヘクタールを超える戸建て住宅開発を行う際は地区計画の策定を推進) ・ 宅地造成工事等規制区域 ・ 明舞団地まちづくり計画区域(兵庫県) ・ 明舞景観デザインコード対象区域(兵庫県) 						
<p>※ 都市計画規制情報図については、都市総務課(TEL 078-918-5037)にて表示印刷することができます。本市ホームページからも規制情報の検索及び印刷ができます。</p>							

接 面 道 路 の 状 況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北東側は、下水道整備課所管の用悪水路を介し、明石市道朝霧 143 号線に 接面しています。 ・ 北西側は、下水道整備課所管の用悪水路を介し、明石市道朝霧 161 号線に 接面しています。 ・ 南東側は、明石市道朝霧 150 号線に接面しています。 ・ 南西側は、明石市道朝霧 151 号線に接面しています。 			
私道の負担等	負 担 の 有 無	無	負 担 の 内 容	—
供 給 処 理 施 設		配 管 等 の 状 況	照 会 先	
	電 気	前面道路配線 有	関西電力(株)明石営業所	0800-777-8046
	上 水 道	前面道路配管 有	明石市水道局給水係	078-918-5067
	下 水 道	前面道路配管 有	下水道整備課	078-934-9623
	ガ ス	前面道路配管 有	大阪ガス(株)マップメンテセンター	06-6202-2141
公 共 施 設	市役所	明舞サービスコーナー	物件の 東 約 0.45 km	*道路距離
	幼稚園	松が丘幼稚園	物件の 北東 約 0.8 km	*道路距離
	小学校	松が丘小学校	物件の 北東 約 0.8 km	*道路距離
	中学校	朝霧中学校	物件の 北東 約 0.8 km	*道路距離
交 通 機 関	バ ス	山陽バス 松が丘5丁目停留所	と 隣接	
		神姫バス 松が丘5丁目停留所	と 隣接	
	鉄 道	J R 朝霧駅	の 南西 約 1.1 km	徒歩 約 14 分
	<p>※ 道路距離及び徒歩時間は、明舞サービスコーナーについては、対象土地北東角、それ以外については、同北西角を起点としたものであり、場所により道路距離及び徒歩時間は異なります。</p>			

<p>特記事項</p>	<p>(1) 土壌汚染について 本市が実施した土壌汚染調査(フェーズ1)及びダイオキシン調査により、土壌汚染が存在する可能性は小さいと評価しています。 土壌汚染調査報告書(フェーズ1)及びダイオキシン調査報告書については、登録者に貸出します。 なお、買受者が行う事業において、土壌汚染調査及び対策等の必要が生じた場合は、調査及び対策等に係る費用は買受者の負担とし、本市は一切費用を負担しません。</p> <p>(2) 既存建築物等について 現状有姿での引渡しとし、引渡し日時点で土地上に存する植栽、塀や柵等の残置物及び地下埋設物等の既存建築物等についても売却物件に含むものとし、買受者へこれを無償で譲渡するものとします。 本件土地の既存建築物等については、すべて解体撤去することを条件とします(建物等の基礎や底盤等についてもすべて解体撤去することとし、残置は認めません。) 買受者は、売買契約(本契約)を締結した日から1年以内に事業実施計画に基づいた工法により、既存建築物等の解体撤去工事に着手(本市による工事着手の現場確認をもって解体撤去工事の着手とする。)してください。</p> <p>(3) 境界確認等について 隣地との境界については、すべて境界確認済みです。 境界確認書等は、現在の本件土地の境界確認等に関する正確性、完全性を保証するものではありません。境界に関して隣地所有者との協議が必要となった場合や紛争が生じた場合は、買受者の責任と負担において対応するものとし、本市に一切の請求、異議の申立てを行わないものとします。</p> <p>(4) 越境の状況について 買受者は、本市が越境、被越境等について、将来の越境解消に関する覚書等の締結は行わず、現状有姿にて引き渡すことを了承のうえ本件土地を買い受けるものとします。また、今後新たに発覚する越境物を含め、越境の解消、関係者との協議は買受者の責任と負担において対応するものとします。</p> <p>(5) 地盤・地耐力調査について 特に行っておりません。 なお、計画地は大規模盛土造成地となっているため、設計の際は、留意してください。</p> <p>(6) 分譲時の重要事項説明に係る事項 分譲を行うときの重要事項説明書に以下の内容を盛り込んでください。 なお、実際の文案については、今後の協議事項とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ あさぎり・おおくら総合支援センターでは、職員や来所者の車両等の出入りなどに伴う騒音等が発生する可能性があるが、騒音等について、異議や苦情を申し立てないこと ・ 通園、通学区域について、松が丘幼稚園、松が丘小学校、朝霧中学校であること
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※ 物件調書は、応募者が物件の概要を把握するための参考資料です。応募者の責任において、必ず現地の調査及び諸規制の確認を行ってください。

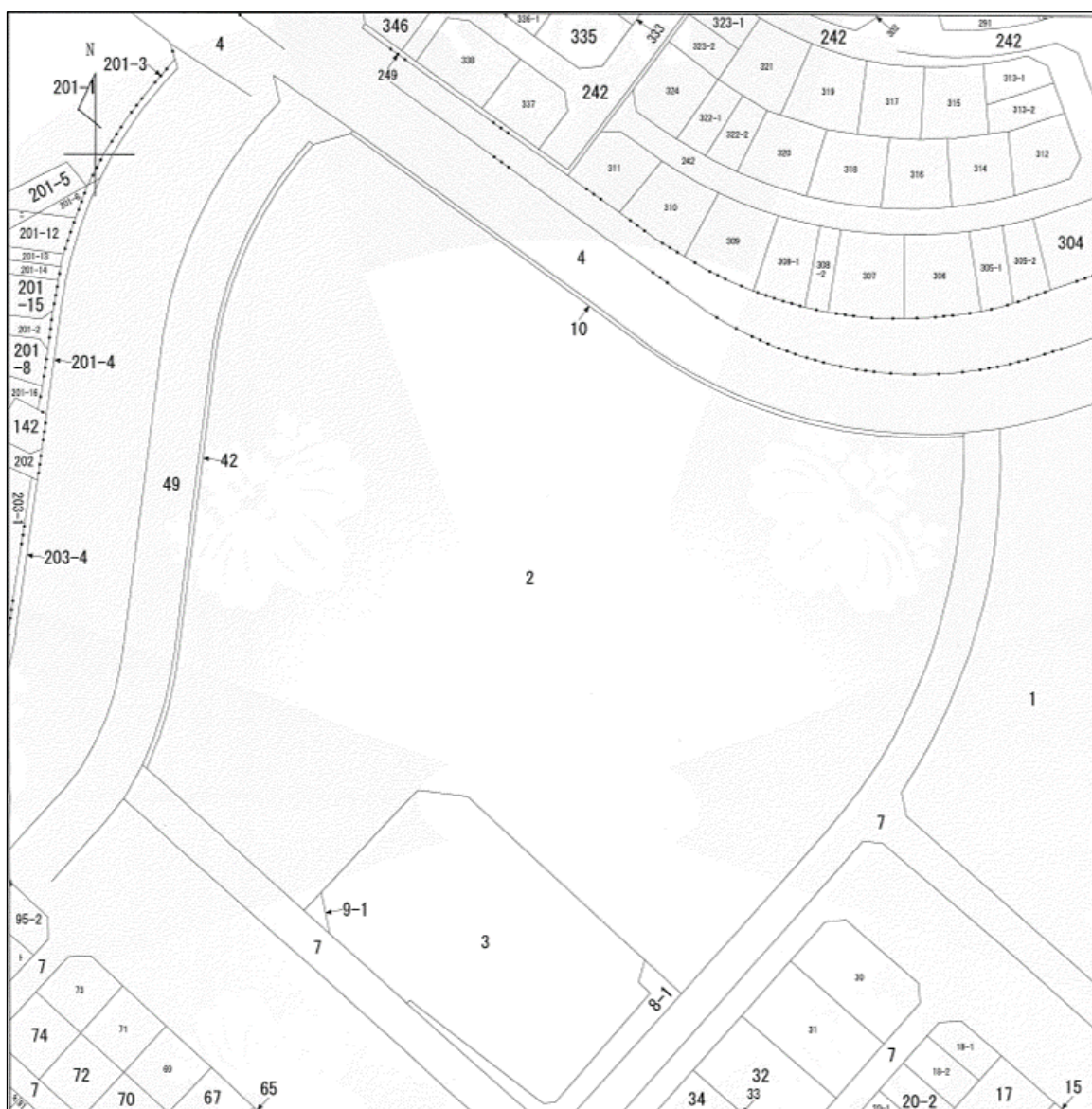
[土地明細]

所在	地番	地目	登記簿面積(m ²)
明石市松が丘5丁目	2番	宅地	22,019.03

[残置建物等明細]

品名	構造	数量	備考
既存建築物等	RC造・S造等	一式	公募要項 第3本件土地の売却条件 3 既存建築物等の取り扱いを参照

[公図(地図に準ずる図面)の写し]



[現地写真方向図]



[現地写真] (2019年11月20日撮影)

<p style="text-align: center;">写真方向㉞</p> 	<p style="text-align: center;">写真方向㉟</p> 
<p style="text-align: center;">写真方向㊱</p> 	<p style="text-align: center;">写真方向㊲</p> 
<p style="text-align: center;">写真方向㊳</p> 	<p style="text-align: center;">写真方向㊴</p> 

写真方向㊸



写真方向㊹



写真方向㊺



写真方向㊻



写真方向㊼



写真方向㊽



写真方向㊸



写真方向㊹



写真方向㊺



写真方向㊻



写真方向㊼



写真方向㊽



写真方向㊦



写真方向㊧



写真方向㊨



写真方向㊩



写真方向㊪



写真方向㊫



写真方向㊷



写真方向㊸



写真方向㊹



写真方向㊺

