

## 議案第78号関連資料 市有土地処分について

旧あかねが丘学園跡地については、2020年2月に公募型プロポーザルによる売却手続を開始し、8月に優先交渉権者を決定の上、土地売買契約(仮契約)を締結したところです。

つきましては、旧あかねが丘学園跡地の売却について、地方自治法第96条第1項第8号及び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第3条の規定に基づき、議案を提案するものです。

### 1 市有土地処分の内容

#### (1) 処分しようとする土地

所在地 明石市松が丘5丁目2番(別紙1「位置図」参照)

地目 宅地

地積 22,019.03㎡

#### (2) 処分価格(売却代金)

1,000,000,000円 ※1㎡当たり45,415円

(売却基準価格 449,000,000円)

#### (3) 処分の相手方(売却先)

積水ハウス株式会社

代表取締役 仲井 嘉浩

### 2 市有土地処分に向けた取組

#### (1) 売却先の選定手続

| 時期         | 内容                       |
|------------|--------------------------|
| 2020年2月7日  | 公募売却手続の開始                |
| 2020年4月1日  | 一次審査(資格審査)の実施(8者応募・8者通過) |
| 2020年7月21日 | 二次審査(プレゼンテーション)の実施(5者応募) |
| 2020年8月4日  | 優先交渉権者の決定                |

## (2) 優先交渉権者の決定

### ア 二次審査結果

(単位：点)

| 審査項目  | 配点    | 優先交渉権者 | 次点者  | 応募者 C | 応募者 D | 応募者 E |
|-------|-------|--------|------|-------|-------|-------|
| 事業計画点 | (70)  | 60.3   | 61.9 | 50.0  | 38.0  | 36.0  |
| 価格点   | (30)  | 26.3   | 21.8 | 17.4  | 30.0  | 13.1  |
| 合計点   | (100) | 86.6   | 83.7 | 67.4  | 68.0  | 49.1  |
| 順位    |       | 1位     | 2位   | 3位    | ※     | ※     |

(※事業計画点が42点(6割)に満たないため、失格)

優先交渉権者 積水ハウス株式会社

次点者 大和ハウス工業株式会社神戸支社(代表構成員)

ミサワホーム株式会社

セキスイハイム近畿株式会社

パナソニックホームズ株式会社

### イ 提案内容

#### ① コンセプト

「子どもにとってやさしいまち」は「誰にとってもやさしいまち」という考え方を基本に「明舞らしさを紡ぐ風景づくり」「安全・安心で快適な住環境づくり」「幸せが続くコミュニティづくり」の3本柱をまちづくりのテーマとして設定しています。

#### ② 土地利用計画

戸建住宅 14,431.10㎡(85区画 平均敷地面積169.78㎡)

公園 678.70㎡

集会所 189.34㎡(延床面積77.50㎡)

※提案内容の概要は、別紙2「事業計画概要」参照

## (3) 市有土地処分に向けた手続

### ア 覚書の締結(8月7日)

優先交渉権者としての地位の確認、契約保証金などを定めた「基本協定及び土地売買仮契約を締結するまでの基本的事項に関する覚書」を締結しました。覚書の締結に当たり、売却代金の1割相当額(100,000,000円)を契約保証金として、同日付けで受領しています。

### イ 基本協定の締結(9月3日)

旧あかねが丘学園跡地の具体的な開発計画となる事業実施計画、実施計画の確実な履行の担保などを定めた「基本協定」を締結しました。

## ウ 土地売買契約(仮契約)の締結(9月3日)

土地利用の条件、買戻し特約などを定めた「土地売買契約(仮契約)」を基本協定の締結と同日に締結しました。本議案の議決を経て、本契約として成立する予定です。

## 3 今後のスケジュール

### (1) 本契約後のスケジュール

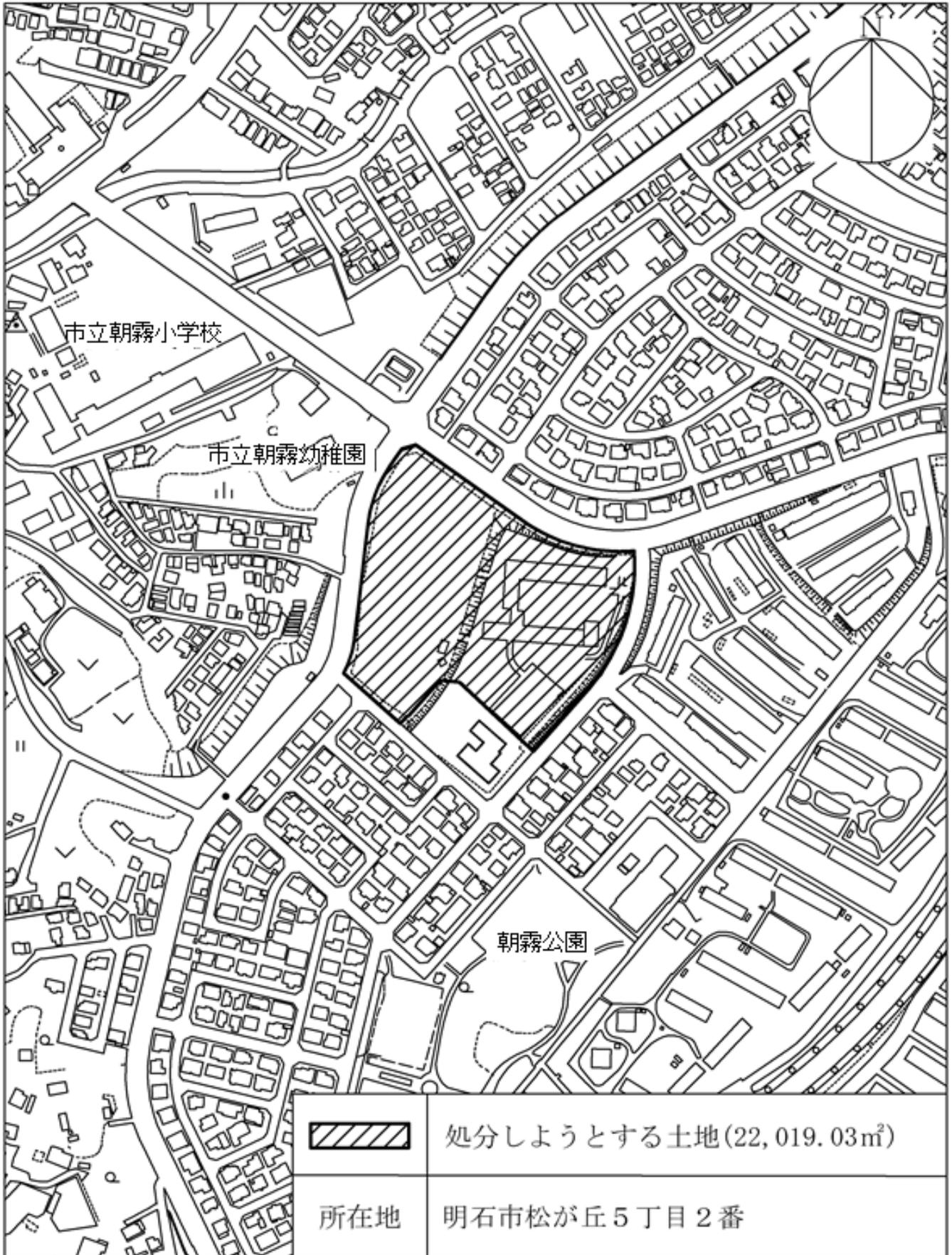
土地売買契約に基づき、本契約成立後、30日以内に売却代金の残金を受領し、売却代金受領日付けで所有権移転登記の申請及び土地の引渡しを行います。その後、引渡しから1か月後を目途に売却先から地元住民に対して事業内容について説明会を実施する予定です。

今後も事業実施計画の確実な履行に向け、売却先との連携を図っていきます。

### (2) 開発のスケジュール(予定)

|      |                          |
|------|--------------------------|
| 解体工事 | 2021年1月～2021年9月(9か月)     |
| 造成工事 | 2021年12月～2023年9月(1年10か月) |
| 住宅販売 | 2023年10月～2026年1月(2年4か月)  |

位置図



## 事業計画概要

まちづくりのテーマについて「明舞らしさを紡ぐ風景づくり」「安全・安心で快適な住環境づくり」「幸せが続くコミュニティづくり」を3本柱として設定し、以下のことを取り組みます。

### まちづくり計画

まちの外周の緑化など「周辺の景観との調和」や交差点へのポケットパークの提供による「地域の安全性への寄与」、周辺住民の公園・集会所利用につながるフットパスの設置など「周辺の利便性への配慮」に取り組みます。

### 住環境整備計画

戸建住宅地としての「良好かつ持続可能で明舞らしい住環境」の創出と維持のため、日照・通風に配慮した配棟や隣との高低差を抑えた宅地割を実施。明舞景観デザインコードを踏まえた明るく緑豊かで明舞らしい街並みをつくり、住民や管理組合で育てていきます。

### 道路・動線計画

まちの道路を車の交通量に応じた3段階で計画し、歩行者と自動車との安全・安心に配慮。また、外周道路への車の出入口は2カ所とし、周辺地域の車との出会い頭の事故を抑制する計画とします。

### 防災計画

<住まいの防災>として、太陽光発電(9割以上)、蓄電池(3割以上)を設置します。<まちの防災>として、公園・集会所にかまどベンチや備蓄倉庫等の防災設備を用意します。被災時は、<積水ハウス>が速やかに救援・復旧に駆けつけます。

### 生活環境への配慮

まちの中心に、子どもから高齢者まで、まちの内外を問わず多世代の地域住民が楽しめる公園・集会所を設置。管理組合を立ち上げて、住民の手で施設や植栽の維持管理に取り組みながらつながりを育て、周辺のコミュニティと交流に広がっていきます。

### 先進的な住環境

まち全体のエネルギー収支ゼロを目指し、住宅は「全棟 ネットゼロエネルギーハウス」で計画します。また、「室内の空気環境配慮仕様」や「ユニバーサルデザイン」の採用、親子がいつでも一緒に過ごせる「大空間リビング」の住まいを提供します。

### イメージパース(北方向から見た鳥瞰図)

