

旧あかねが丘学園跡地の公募型プロポーザル方式による売却に係る優先交渉権者等の決定について

旧あかねが丘学園跡地については、公共施設配置適正化の観点及び周辺と調和のとれたまちづくりを推進するため、民間の企画力、ノウハウ及び資金力の活用を図る公募型プロポーザルを実施したところです。

このたび、評価委員会の評価等を踏まえ、次のとおり優先交渉権者及び次点者を決定しました。

1 売却する土地の所在地・面積等

所在地：明石市松が丘5丁目2番
地目：宅地 地積：22,019.03㎡

2 選定までの流れ

年月	内容
2020年2月	公募要項公表
2020年3月	一次審査（資格審査：8者応募・8者通過）
2020年7月	二次審査（事業計画及び提案価格の審査：5者応募）

3 評価結果等

公募型プロポーザルにおいて、本件土地約2.2haの一戸建て住宅の開発に係る事業計画及び提案価格について評価を行いました。

事業計画については、7月21日に学識経験者等3人の評価委員が応募者のプレゼンテーション及び質疑を踏まえ、評価を実施しました。

提案価格については、公募要項記載の算定式により評価を実施しました。評価結果及び評価委員は、次のとおりです。

(1) 評価結果

(単位：点)

評価項目	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：評価委員3人が採点した点数の平均点(小数点第2位以下切捨て)で算出。事業計画点が42点に満たない場合、失格扱い。

※価格点：(提案価格/最高提案価格)×30(小数点第2位以下切捨て)で算出

(2) 評価委員

所属等	専門分野
兵庫大学副学長	地域政策・地域経済
明石工業高等専門学校名誉教授	建築
明石市市民生活局長	都市行政

4 優先交渉権者・決定理由等

(1) 優先交渉権者

積水ハウス株式会社

※明石市及び神戸市において過去25年間で14団地1,703区画の分譲実績があります。

(2) 決定理由

応募のあった5者からの提案について、全体コンセプト、まちづくりや道路・防災などの住環境整備計画、事業遂行性及び周辺環境への配慮などの事業計画と買取り価格とを総合的に評価した結果、上記応募者からの提案が最も優れていたため、上記応募者を優先交渉権者に決定しました。

ア 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㎡）

※提案内容の概要については、別紙「参考資料」を参照ください。

イ 提案価格

1,000,000,000円（売却基準価格：449,000,000円）

(3) 開発スケジュール（予定）

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

(4) 次点者

大和ハウス工業株式会社神戸支社*、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

*代表構成員