

## J T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の決定について

「住みたい、住み続けたいまち」を目指す本市は、日本たばこ産業特機事業部の工場廃止を受け、周辺環境と調和のとれた良好な住環境の創出のため、当該土地（J T跡地）を取得し、民間の知恵と資金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 これまでの経緯

- 平成27年3月 日本たばこ産業(株)特機事業部 工場廃止
- 平成29年12月 J T跡地の取得(約5.6ha、35.9億円)
- 平成30年5月 用途地域変更(工業専用地域 → 第1種中高層住居専用地域)
- 平成30年7月 一次審査(資格審査、5グループ応募)
- 平成30年9月 二次審査(事業計画と提案価格の審査、4グループ応募)

### 2 評価結果等

公募型プロポーザルにおいて、J T跡地約5.6haのうち認可保育所等用地約0.5haを除く公共公益施設用地約1.5ha及び民間活用用地3.6haの配置及び民間活用用地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。

事業計画に係る評価については、学識経験者等5名の評価委員が9月28日の二次審査において応募者のプレゼンテーションを踏まえて評価を実施しました。

提案価格の評価については、算定式に基づき評価点を算出し、それらを合わせた評価結果は、次のとおりです。

#### (1) 評価結果

(単位：点)

評価項目等(配点)		応募者			
		優先交渉権者	次点者	応募者C	応募者D
事業計画点	(60)	48.6	47.6	42.0	39.0
価格点	(40)	40.0	31.2	25.7	21.9
合計点	(100)	<b>88.6</b>	78.8	67.7	60.9
評価順位		1位	2位	3位	4位

※事業計画点は、評価委員5名が採点した点数の平均点(小数点第2位以下を切捨て)で算出  
 ※価格点は、(提案価格/最高提案価格)×40(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
流通科学大学人間社会学部観光学科教授	地域経済
兵庫大学副学長	地域政策
明石工業高等専門学校建築学科准教授	都市防災
神戸大学名誉教授	都市計画
明石市政策局長	都市行政

### 3 優先交渉権者及び決定の理由等

(1) 優先交渉権者

都市開発やマンション建設等で日本有数の実績をもつ企業で構成された共同事業体となっています。

(共同事業体)

構成員名	構成員企業のプロフィール（提案書抜粋）
関電不動産開発(株) <sup>※</sup>	「スマートコミュニティ」で安心安全関西電力グループ
三菱地所レジデンス(株)	日本トップレベルの住宅ブランド三菱地所グループ
J R西日本不動産開発(株)	駅から始まる街づくり J R西日本グループ
住友林業(株)	「木の家のまちづくり」を推進する住友グループ

※ 代表構成員

(2) 決定理由

優先交渉権者からの提案を、次の点により、内容及び価格としても最も優れていると評価しました。

【 提案内容 】

① コンセプト

「コミュニティ リボン」を開発のテーマとし、「人とまちを結ぶ」、「人と人を結ぶ」、「あらゆる世代を結ぶ」、そして「未来へつなぐ」を開発のコンセプトとしています。

② 事業計画

- 1) 民間活用地をマンション街区3エリアと戸建て街区の計4エリアに区分しています。南東エリアには教育施設等、周辺環境への圧迫感軽減を考慮して戸建て街区を配置するとともに、マンション街区についても壁面後退距離を確保するなど周辺の地区計画と調和を図っています。
- 2) 地区内には、車両の進入を排除し歩行者を優先した遊歩道を東西南北に設けます。この遊歩道を「サクラの遊歩道」や「モミジの散策路」とし、四季の豊かさを堪能できるとともにリボン形状に配置し、各エリアを結ぶことでコンセプトを見える形に整備します。
- 3) この遊歩道をコミュニティゾーンに位置づけて地域へ開放する計画であり、敷地の中心に位置する共用棟やコミュニティガーデン、南側に配置する提供公

園を含め、居住者、地域住民が気軽に行き来できるようにすることで、地域交流や多世代交流の場を創出するとともに、歩行者の安全性、利便性を向上させる動線計画となっています。

③ 住宅計画

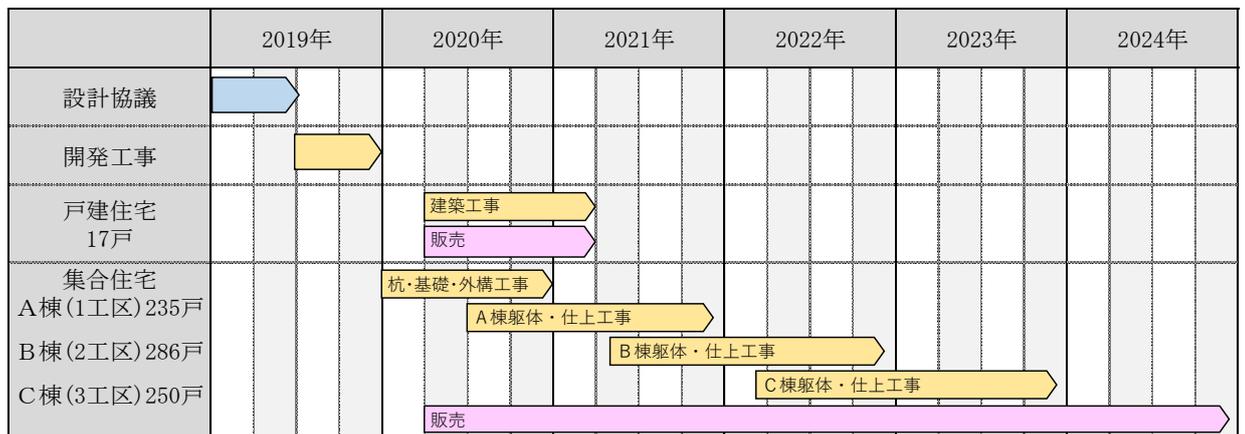
- 1) 788世帯、約2,500人の新しい暮らしを創出し、「住みたいまち明石」の新しいシンボル、フラッグシップとします。
    - ・マンション（3棟） 771戸
    - ・戸建住宅 17戸
  - 2) 全戸オール電化や太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入、バリアフリー特化住戸など、サステナブル（持続可能）、スマート、ユニバーサルを標準とした国内トップレベルのバリアフリー性、防災・減災力を備えた住環境を提供します。
  - 3) マンション共用棟「コミュニティHUB」を核とし、居住者と地域住民とをさまざまな交流や教養、文化の育みを図ることで、誇りある市民としての意識醸成とともに、多世代交流の促進を図ります。
- ※ その他の提案概要は、別紙「参考資料」を参照ください。

【 提案価格 】

6,685,282,000円（売却基準価格：3,630,000,000円）

(3) その他

① 開発スケジュール（予定）



② 売却する面積等（売却後の予定面積）

民間活用用地（売却する面積）	35,830.33㎡
将来の公共公益施設用地	15,000.63㎡
認可保育所等用地	5,099.32㎡
合計	55,930.28㎡

③ 次点者

共同事業体：神鋼不動産(株)\*、住友商事(株)、大林新星和不動産(株)、日本土地建物(株)

\*代表構成員