

J T跡地の売却に係る  
公募型プロポーザル実施要項

平成30年5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 まちの好循環が拡大中 .....	2
3 J T跡地の概要（詳細は「第10 物件調書」参照） .....	4
4 売却基準価格.....	5
5 売却・引き渡しまでのスケジュール .....	5
6 担当部局（事務局） .....	5
第2 公募提案による買受者選定の流れ.....	6
第3 J T跡地の売却条件.....	7
1 基本的な考え方 .....	7
2 契約上の主な条件.....	7
3 その他の条件.....	8
1） 外周道路の整備に係る事項.....	8
2） 区域内道路の整備に係る事項 .....	8
3） 公共公益施設用地と民間活用用地の区分.....	8
4） 建築に係る制限等 .....	9
5） 分譲時の重要事項説明 .....	9
第4 募集に関する事項.....	10
1 実施要項の公表・配布 .....	10
1） 配布方法.....	10
2） 配布期間.....	10
2 事前登録 .....	10
1） 登録方法.....	10
2） 登録事業者について.....	10
3） 登録期間.....	11
3 質疑の受付及び回答.....	11
1） 質疑の資格 .....	11
2） 質疑の受付 .....	11
3） 受付期間.....	11
4） 質疑書への回答.....	11
4 現地見学会 .....	11
1） 開催日時.....	11
2） 集合場所.....	11
3） その他.....	11
5 一次審査書類（参加意思表明書及び資格審査書類等）の提出 .....	12
1） 一次審査書類の提出資格 .....	12
2） 提出書類.....	12

3) 提出期間.....	12
第5 参加資格要件に関する事項.....	13
1 応募者の構成等.....	13
2 参加資格要件.....	13
1) 基本的な要件.....	13
2) 財務状況に係る要件.....	14
3 資格確認基準日.....	14
4 一次審査の方法（失格事項）.....	14
5 一次審査結果の通知.....	14
第6 提案に関する事項.....	15
1 二次審査書類（事業計画等）の提出.....	15
1) 提出書類等.....	15
2) 提出期間.....	16
2 事業計画の提案.....	17
1) 基本的な考え方.....	17
2) 提案要領（提案に当たり留意すべき事項）.....	17
3 関係法令等の遵守.....	18
1) 関係法令等.....	18
2) 関係機関協議等.....	19
第7 二次審査の実施に関する事項.....	21
1 評価委員会の設置.....	21
2 評価の手順.....	21
3 選定結果の公表.....	24
第8 優先交渉権者決定後の契約手続き等に関する事項.....	25
1 売買契約等の締結.....	25
1) 覚書の締結.....	25
2) 基本協定の締結.....	25
3) 売買契約の締結.....	25
2 売買代金の支払.....	26
3 所有権の移転・物件引き渡し・登記.....	26
第9 その他プロポーザルに関する事項.....	27
1 実施要項等の承諾.....	27
2 費用の負担.....	27
3 代理人による応募.....	27
4 応募の辞退.....	27
5 応募の無効.....	27
6 共同事業体の提案に係る責任の所在.....	27
7 使用言語及び単位.....	28
8 資料等の取扱い.....	28

9 提出書類の取扱い.....	28
10 著作権の取扱い.....	28
11 内容変更の禁止.....	28
12 複数提案の禁止.....	28
13 機密事項の遵守.....	28
14 プロポーザルの中止等.....	28
第10 物件調書.....	29

# 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

日本たばこ産業株式会社（以下「JT」という。）特機事業部工場の跡地（以下「JT跡地」という。）が位置するJR大久保駅南地区は、従前は大規模な工場跡地であったところ、民間と市との大規模プロジェクトにより、良質な住宅を中心に広域的な商業施設と教育施設等を複合した新しい都市拠点として良好なまちなみが形成されています。

しかしながら当時は、JT工場が操業中であったことから、地区全体の一体的な開発に至らず、本市のまちづくりにおける積年の課題となっていました。その後、平成27年にJT工場が廃止され、建物・設備等の撤去、土壌汚染物質の除去等が完了し、平成28年に更地となっています。

本市としましては、この機会を逃さず、同地区における都市拠点整備の総仕上げということとはもとより、市民サービスの向上のための公共利用と良質な住環境を中心とする民間開発の誘導を本市が主体となって行うため、JT跡地を平成29年末に取得したものです。

本市は、これまでも「住みたい・住み続けたいまち」をめざし、中学生までのこども医療費や第2子以降の保育料の完全無料化など、こどもを核としたまちづくりを重点的に進めてきました。その結果、全国的に人口が減少傾向にあるなか、平成25年度より5年連続増加という人口のV字回復を遂げ、とりわけ、去年は転入超過数では、全国で11位、関西では大阪市に次いで2位となっています。さらに、本年4月に中核市へ移行し、まちの新たなステージにおいて、兵庫県より約2,000の事務の移譲を受け、あかし保健所を新設するなど、拡大した市の権限をもって市民サービスの向上に取り組んでいます。

あわせて、本市は、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など、誰にもやさしいまちづくりを進めています。そうした取り組みが評価され、去年は東京オリンピック・パラリンピックを契機に、国が進める「ユニバーサルデザインのまちづくり」と「心のバリアフリー」のモデルとなる「共生社会ホストタウン」の第一陣に登録され、さらなる取組を進めようとしております。

現在、本市は、人口増により、まちの賑わいの向上や地域経済の活性化が顕著に表れています。まちづくりにおいては、それらに伴う市税収入の増加を活用した持続的な施策の展開、そして、さらに人口が増加するといったまちの好循環が拡大しています。

本市としては、こうした状況を踏まえ、「住みたい・住み続けたいまち」をめざした重点施策の一つと位置付け、JT跡地を最大限活用できるよう、その一部を売却し、民間の企画力、ノウハウ、そして資金力を活用した開発を行おうとするものです。

なお、JT跡地に係る買受者の選定にあたっては、売却対象地のみならずJT跡地全体の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。

## 2 まちの好循環が拡大中

- 平成29年を振り返ると、明石駅前再開発ビル内の公共施設オープンに始まり、人口が過去最高を記録、西日本B-1グランプリを開催するなどまちに明るい話題が溢れました。

**まちの笑顔**  
西日本B-1グランプリ  
まちを挙げてのおもてなし



**明石駅前再開発ビル内の  
公共施設  
オープン**

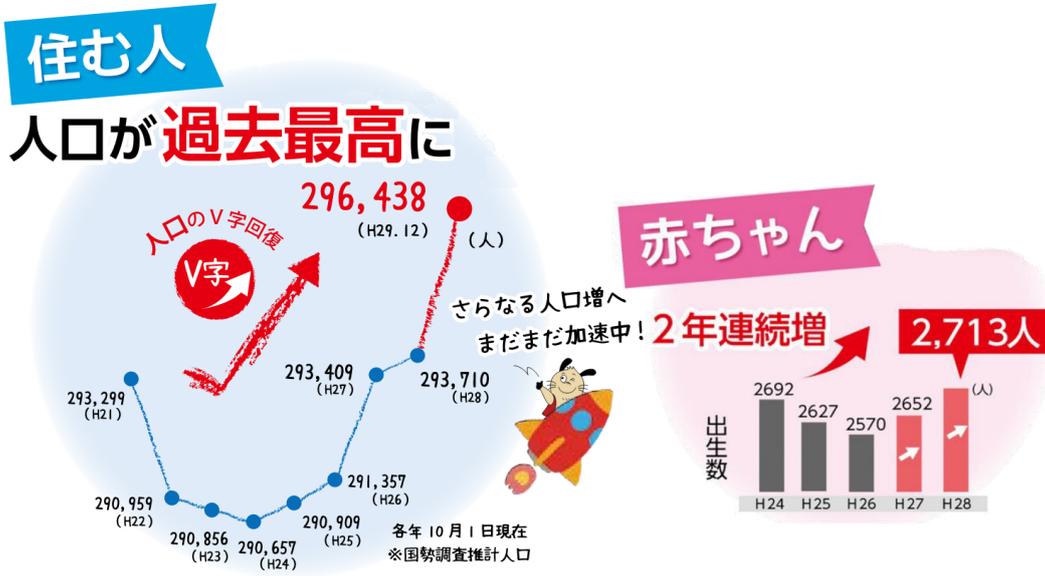


本まち明石の拠点に /  
**あかし市民図書館**  
明石駅前再開発ビル 4階

妊娠期から子育てをサポート /  
**あかし子ども広場**  
明石駅前再開発ビル 5階・6階

160を超える窓口サービスが駅前 /  
**あかし総合窓口**  
明石駅前再開発ビル 6階

- 本市では、住みたい・住み続けたいまちをめざし、「子どもを核としたまちづくり」などの積極的な施策展開により、住む人、来る人、生まれる赤ちゃんが増え、それに伴い税収もアップし、地域経済も活性化するなど、賑わい・まちの元気の向上へとつながる相乗効果が表れており、「まちの好循環」が着実に拡大しています。



**来る人**

明石駅前、  
人通りが**約4割増**に



子ども連れで賑わう明石駅前

**税収**

個人市民税  
固定資産税

増えています!

- 平成30年4月1日には、中核市に移行し、市民サービスの更なる向上の一環として、あかし保健所、あかし動物センターを開設したほか、平成31年4月には、児童相談所を開設する予定です。

**保健所** 保健衛生サービスの充実

**あかし保健所 2018.4 開設**

保健センターで行ってきた業務も含め、迅速で質の高い保健衛生サービスを提供します。

- ・感染症や食中毒対策
- ・精神保健や難病に係る相談
- ・健康づくり、食育 など

人と動物が共生できるまちへ

**あかし動物センター 2018.4 開設**

動物愛護の普及・啓発、狂犬病予防などを進めます。

- ・動物の保護や保管、譲渡
- ・動物とのふれあいや交流
- ・動物愛護の啓発活動

3つの  
重点的な取り組み

すべての子どもに寄り添う

**児童相談所 2019.4 開設予定**

子どもやその家庭の個々の状況に応じた適切な支援を行います。

- ・**児童虐待ゼロを目指して**  
子どもの SOS に素早く対応することで児童虐待ゼロを目指します。
- ・**あかし里親 100%プロジェクト**  
さまざまな事情により家庭で暮らせない就学前乳幼児の里親委託率100%を目指します。

- 明石市では平成29年1年間で、人口が2,380人増加しました。市内全地区で人口が増え、まちが活気づいています。そこで、明石に長く住み、明石をよく知る人にまちのいいところを聞きました。

## 明石市在住20年以上の方100人に聞いた だから明石が好き ベスト5

※広報課職員が平成30年1月中旬にまちでアンケートを実施  
※複数回答

- ベスト1 気候が良い**  
降水量の少なさと日照時間の長さが関西一の明石市。穏やかで過ごしやすい気候が明石の好きなどところ第1位に選ばれました。  
(気象庁、60観測地点中人口5万人以上の都市部)
- ベスト2 交通の便が良い**  
市内にはJR・山陽電車のほか、新幹線の停車駅もあり、東西どちらの方面に出かけるにも便利です。
- ベスト3 公園が多い**  
美しい海やため池で、数多くの野鳥・魚・昆虫が観察できるほか、大小合わせて約430の公園があり、豊かな自然が多く残っています。
- ベスト4 治安が良い**
- ベスト5 住んでいる人が優しい**

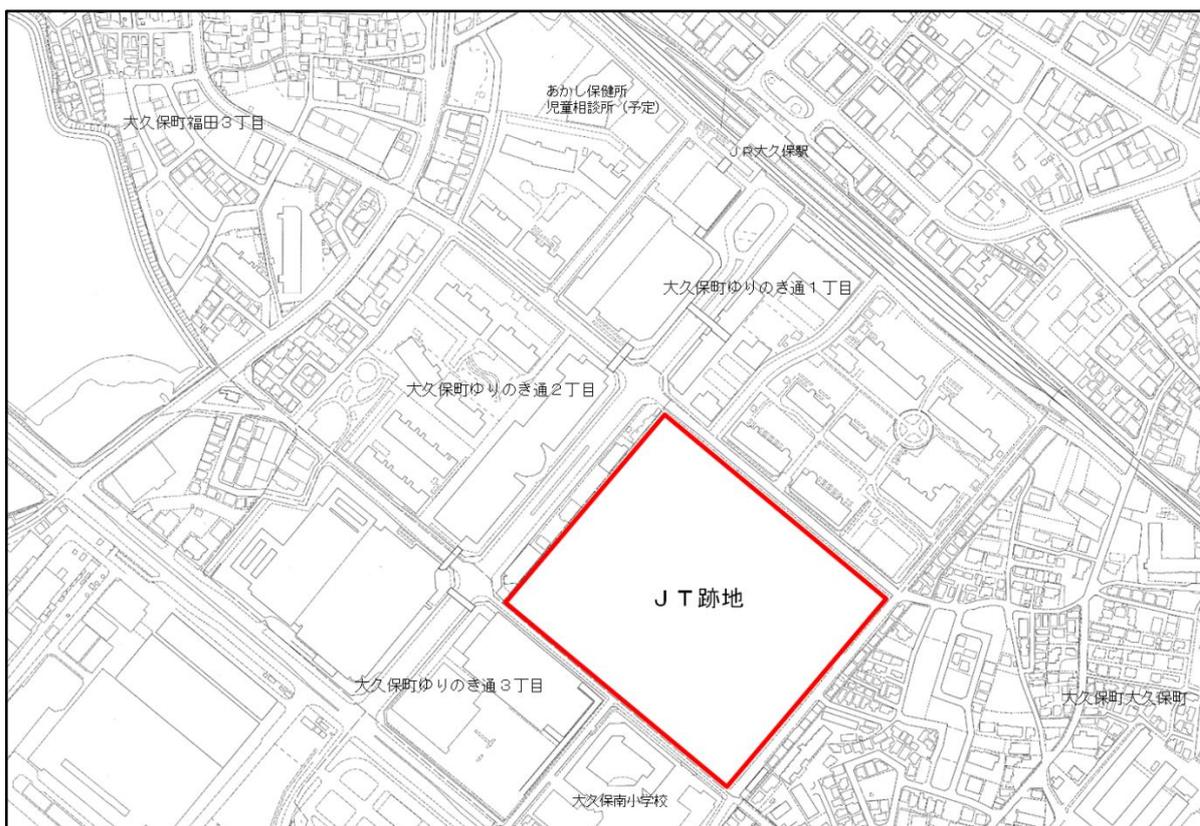
- 平成31年度には、市制施行100周年、明石城築城400周年を迎えることとなり、未来に続くまちづくりを進めているところです。

2019年11月  
市制施行100周年  
明石城築城400周年

2020年 東京オリンピック・パラリンピック開催  
やさしいまちづくり  
さらに推進



(詳細図)



#### 4 売却基準価格

金3,630,000,000円

#### 5 売却・引き渡しまでのスケジュール

項目	予定時期
実施要項の公表	平成30年 5月16日(水)
優先交渉権者の決定及び覚書の締結	平成30年10月上旬頃
基本協定及び売買仮契約の締結	平成30年11月上旬頃
財産処分に係る議会の議決(本契約)	平成30年12月下旬頃
売買代金の授受・物件引き渡し	平成31年 1月下旬頃

#### 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(以下「担当部局」という。)  
大久保駅南プロジェクト担当  
電話 (078)918-5283  
FAX (078)918-5136  
E-mail toshikaihatsu@city.akashi.lg.jp

## 第2 公募提案による買受者選定の流れ

※スケジュールは予定であり、変更する場合があります。

1	実施要項の配布	○平成30年5月16日(水)から7月13日(金)午後5時まで ○この期間中に、事前登録の受付及び資料等の貸出を行います。
2	質疑の受付 及び回答	○平成30年5月16日(水)から6月15日(金)午後5時まで ○事前登録書兼資料貸出申請書を提出したすべての事業者に対し、6月29日(金)までに電子メールで回答するとともに回答内容を明石市ホームページにて公表します。
3	現地見学会	○平成30年6月1日(金) 第一部：午前10時から午前12時まで、第二部：午後1時から午後3時まで
4	一次審査書類 の提出	○平成30年7月10日(火)から7月13日(金)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。)
5	一次審査結果 の通知	○平成30年7月27日(金)までに、資格審査の結果について、文書により通知します。
6	二次審査書類 の提出	○平成30年9月3日(月)から9月7日(金)午後5時まで
7	プレゼンテーション の実施	○平成30年9月下旬を目途に、応募者によるプレゼンテーションを実施します。
8	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後、2週間を目途に、各応募者へ文書により二次審査結果を通知します。 ○選定結果の通知後速やかに、「JT跡地に係る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」を締結します。 ○覚書締結時に、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入通知書により納入して下さい。
9	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して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。(以下、仮契約を締結した者を「買受者」という。)
10	市議会の議決 (本契約)	○JT跡地の売却に当たっては、明石市議会(平成30年12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。
11	売買代金の支払	○本契約成立から30日以内に売買代金を支払ってください。
12	所有権の移転 物件引渡し	○所有権は売買代金完納と同時に移転します。登記に係る手続きは本市で行いますが、諸費用は買受者の負担となります。 ○物件引渡し日における現状有姿で買受者に引渡します。
13	住民説明会	○物件引渡し後1か月以内を目途に、提案のあった事業計画の内容について、買受者主催で行う住民説明会を開催して下さい。

### 第3 JT跡地の売却条件

---

#### 1 基本的な考え方

JT跡地の売却にあたっては、現状有姿にて、買受者に引き渡すこととします。

#### 2 契約上の主な条件

- (1) 募集開始時点における登記簿面積に基づいた売却とします。具体的には、JT跡地55,930.28㎡のうち、認可保育所等用地(5,099.32㎡)を除く、50,830.96㎡から、買受者から提案された将来の公共公益施設用地面積(15,000㎡を確保)を減じた面積を売却対象となる民間活用用地面積とします。なお、売却する民間活用用地面積が実測面積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。
- (3) 本市は、瑕疵担保責任を負わないものとします。
- (4) 所有権移転登記の申請は、売買代金納入後、買受者の請求により本市が行います。売買契約に関して必要となる一切の費用は、買受者の負担となります。
- (5) 売却物件の購入に際して、融資利用の特約(融資の不成立を解除条件とする特約)付きでの契約を前提とした応募はできないものとします。
- (6) 買受者は、売買契約(本契約)を締結した日から1年以内に、事業計画に基づく開発行為に着手するものとします。ただし、やむを得ず期限までに着手できない場合は、あらかじめ本市の書面による承諾を得なければなりません。
- (7) 買受者は、売買契約(本契約)を締結した日から10年間は、事業計画を変更することはできません。やむを得ず変更する場合は、あらかじめ本市の書面による承諾を得なければなりません。
- (8) 買受者は、売買契約(本契約)を締結した日から10年間は、本市の承認を得ずに、売却物件の所有権を第三者に移転し、又は同物件に権利を設定してはなりません。
- (9) 売買契約書で規定する制約条件等に違反した場合には、別に定める金額を違約金として徴収するものとします。
- (10) 契約上の債務不履行があった場合には、本市は売買契約を解除できます。また、売買契約(本契約)を締結した日から10年間の買戻特約を登記することとします。なお、事業計画に基づく事業に係る建築行為に着手し、又は開発行為を完了したときは、当該買戻特約を解除するものとします。登記に必要な一切の費用は、買受者の負担となります。
- (11) 契約上の債務不履行により、売買契約を解除した場合、契約保証金は本市に帰属します。
- (12) 違約金及び契約解除に加え、別途、本市による損害賠償請求を妨げないものとします。

### 3 その他の条件

J T跡地の売却にあたっては、以下に示す内容の実施を条件とします。

#### 1) 外周道路の整備に係る事項

民間活用用地部分の開発に関連し、J T跡地の外周道路の安全確保及び交通量の増加に即した改善等が必要となることから、これらの市道の一部を開発関連区域と位置づけますので、買受者の負担で以下の整備を実施して下さい。開発関連区域の範囲は登録事業者に開示する「開発関連区域範囲図」にて示しますので確認してください。

- ア. 市道大久保56号線及び同438号線については、3mの車道を2車線並びに両側に1mの路肩及び2.5m以上の歩道を確保できるようJ T跡地側から用地を抛出し、買受者の負担で現行のセンターラインからJ T跡地側を再整備すること。なお、車道部分については、舗装面の排水勾配も考慮し舗装の再整備を行うとともに現行のセンターラインを抹消し新たなセンターラインを設置すること。また、歩道には横断防止柵を買受者の負担で設置すること。なお、開発行為完了後、道路拡幅部の土地を本市に帰属させるとともに、道路施設（横断防止柵等）を本市に引き継ぐこと。
- イ. 市道大久保418号線については、上記ア記載の市道大久保56号線及び同438号線と同等の道路規格での整備が必要であると考え、民有地が介在することから、自由提案とする。
- ウ. J T跡地外周の歩道整備を踏まえ、歩行者動線を検討のうえ、既設道路に横断歩道を適切に配置し歩行者の安全確保を図ること。
- エ. 市道大久保438号線西側の交差点処理については、買受者の負担で隣接する本市所有地を活用し、右折車線を確保して交通改善を図るとともに既設道路との連続性を確保すること。
- オ. 市道大久保438号線及び市道大久保56号線については、明石市自転車利用環境向上計画を踏まえて、自転車の走行に適した街渠にするとともに、路面標示を設置するなどの整備を行うこと。
- カ. 歩道整備や交差点改良等の交通対策の実施にあたっては、売買契約（本契約）後、明石市都市局道路安全室道路整備課（TEL 078-918-5034）及び交通管理者等関係機関と十分に協議したうえで実施すること。

#### 2) 区域内道路の整備に係る事項

区域内道路について、不特定多数の通行が見込まれる場合は、原則市道認定基準に基づいて計画するとともに（ただし、行き止まりは設けず、通り抜けられる仕様にする。）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ぐこと。

#### 3) 公共公益施設用地と民間活用用地の区分

公共公益施設用地と民間活用用地の境界部分には、売買契約（本契約）後、公共公益施設用地内に買受者の負担により、J T跡地外縁部に存する従前の塀と同等以上の機能（高さ、強度等）を有する塀（仮囲い万能塀）を設置して下さい。設置場所、時期及び構造等の詳細

については、協議により決定することとします。

#### 4) 建築に係る制限等

J T跡地における建物の建築にあたっては建築基準法をはじめとする関係法令を遵守することは当然のことであるが、特に、J T跡地と北東側の市道大久保418号線との間には民有地が介在しており、建築計画に際しては、北東側に隣接する民有地との隣地斜線規制に加えて、市道大久保418号線の斜線規制を満足するよう計画すること。

#### 5) 分譲時の重要事項説明

民間活用用地の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。

- ・ J T跡地に設置予定の認可保育所からの騒音等の可能性があること。
- ・ 将来の公共公益施設用地には公共公益施設が整備される予定であり、法令に基づく建物、工作物が建設されることについて、異議や苦情を申し立てないこと。

## 第4 募集に関する事項

---

### 1 実施要項の公表・配布

#### 1) 配布方法

明石市ホームページよりダウンロードして下さい。

※通信環境等の問題でダウンロードができない場合は、担当部局にてファイルをコピーしますので、あらかじめ電話連絡のうえ、CD-R等の記録媒体（USBメモリは不可）を持参して下さい。

#### 2) 配布期間

平成30年5月16日（水）から平成30年7月13日（金）午後5時まで

※CD-R等を持参する場合は、土日祝日を除く、午前9時から午後5時まで

### 2 事前登録

#### 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）を直接担当部局に持参し、提出して下さい（郵送不可。以下、登録書提出事業者を「登録事業者」という。）。登録書の提出時に、次のオの記録媒体を貸出します。

なお、後述する共同事業体で応募する事業者であっても、共同事業体の代表構成員、構成員それぞれが単独の法人として登録してください。

#### 2) 登録事業者について

登録事業者のみ、後述する一次審査書類を提出できることとします。また、以下の項目の実施についても登録事業者のみを対象とします。

ア. 本プロポーザルに係る質疑

イ. 質疑への回答書の交付（ただし、同様の内容を明石市ホームページにて公表します。）

ウ. 現地見学会への参加

エ. 本件公募に係る担当部局からのお知らせ（手続等の修正や諸注意等）

オ. 次の図面等のデータが格納された記録媒体（CD-R）の貸出（要返却）

(ア) 土地実測図

(イ) 日本たばこ産業株式会社特機事業部敷地土壌汚染詳細調査報告書

(ロ) (仮称) J T 明石特機事業部耐震改修地盤調査

(ハ) 2015年度特機事業部C3工場取りこわしその他工事竣工図

(ニ) 交通量調査報告書

(ホ) 開発関連区域範囲図

(ヘ) 保育所配置図(案)

(コ) その他

### 3) 登録期間

平成30年5月16日(水)から平成30年7月13日(金)までの土日祝日を除く、午前9時から午後5時まで

## 3 質疑の受付及び回答

### 1) 質疑の資格

登録事業者(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となります。)に限ります。

### 2) 質疑の受付

質疑書(様式2)に従い、質疑の要旨を簡潔にまとめ、担当部局へ電子メールにより提出して下さい。

### 3) 受付期間

平成30年5月16日(水)から平成30年6月15日(金)午後5時まで

### 4) 質疑書への回答

平成30年6月29日(金)までに全登録事業者に対し電子メールにて回答するとともに、明石市ホームページにて公表します。なお、質疑への回答内容は、本実施要項と一体のものとして、本実施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

平成30年6月1日(金)

第一部:午前10時から午前12時まで

第二部:午後1時から午後3時まで

※第一部と第二部の実施内容に差異はありません。

### 2) 集合場所

明石市大久保町ゆりのき通2丁目50番1

### 3) その他

- ・申し込み等は不要ですが、登録事業者のみ見学することができます。社員証等身分を確認できるものを持参して下さい。
- ・参加希望の場合、上記日時に、直接集合場所にお越し下さい。
- ・原則、現地見学会では、質疑への回答は行いませんので、質疑がある場合は、期日までに前述の質疑書を提出して下さい。
- ・見学に際し、路上駐車等により周辺住民に迷惑がかからないよう、周辺の民間駐車場または公共交通機関を利用して下さい。なお、JT跡地の一部に駐車可能なスペースはありますが、そこへの駐車はできません。
- ・明石市に警報が発令された場合は延期いたします。延期の際は、明石市ホームページにてお知らせします。
- ・本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。

## 5 一次審査書類（参加意思表明書及び資格審査書類等）の提出

### 1) 一次審査書類の提出資格

登録事業者（後述する「共同事業体」の場合は、代表構成員を含め全ての構成員が登録事業者である必要があります。）に限ります。

### 2) 提出書類

- ア. 参加意思表明書（様式3-1）（単体法人の場合）
- イ. 参加意思表明書（様式3-2）（共同事業体（JV）の場合）
- ウ. 会社概要・事業経歴書（様式3-3）
- エ. 誓約書（様式3-4-1）
- オ. 暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書（様式3-4-2）
- カ. 印鑑証明書（発行後3か月以内の原本に限る。）
- キ. 法人登記事項証明書（履歴事項証明書）
- ク. 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＞）
- ケ. 「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）
- コ. 定款（複写可）
- サ. 会社案内（パンフレット可）
- シ. 直近3か年の会社法に定める計算書類一式及び付属明細書
  - (ア) 貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、営業報告書及び利益金処分計算書、キャッシュ・フロー計算書、法人税申告書の写し
  - (イ) 有価証券報告書（上場企業のみ）
- ス. 一次審査結果通知のための封筒（長形3号）
  - （住所、氏名を記載し、簡易書留として392円分の切手を貼付）

※ 提出部数は、正本1部、副本（写し）20部とします（スについては1部）。

※ 部数ごとにA4フラットファイルに綴じて提出して下さい。

※ なお、共同事業体による応募の場合、代表構成員、構成員それぞれについて、ウ～シの書類を提出して下さい。

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

※ 提出期限までに必要な書類が整わない場合には、受付できません。

※ 代理人（復代理人を含む）がこの公募に関する手続を行う場合は、「委任状（様式7）」を担当部局へ提出（1部）して下さい。

### 3) 提出期間

平成30年7月10日（火）から7月13日（金）までの土日祝日を除く、午前9時から午後5時までとします。

登録事業者は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、上記2)の提出書類を担当部局まで持参により提出して下さい。

## 第5 参加資格要件に関する事項

### 1 応募者の構成等

応募者の構成等は、J T跡地に係る売買契約（本契約）後にJ T跡地上において、住宅地の造成・分譲、または施設を建築・運営等する単独の法人又は複数の法人により構成される共同事業体で次のとおりとします。

- (1) 応募者は、J T跡地の購入、提案する住宅地の造成・分譲、施設の開発及び運営・維持管理等の業務を行うために必要な企画力、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) 参加意思表明書の提出以降、共同事業体の構成員の変更及び追加は原則として認めません。ただし、本市がやむを得ないと認めた場合には、一次審査書類の提出期限前に限り、構成員の変更を認めることとします（ただし、代表構成員の変更は認めません。）。代表構成員は、共同事業体構成員変更届（任意様式（ただし、辞退者を含む全構成員の押印が必要です。）1部）を担当部局へ提出し、新たな構成員で共同事業体を構成し、改めて、期日までに参加意思表明書等、一次審査書類を提出して下さい。

### 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) 日本国内において、本社を設置する法人であること。
(2) 次の法律の規定による申立て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かか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（同法第41条に規定する更生手続開始の決定を受けている場合を除く。）、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かか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
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（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。）、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について、会社法（平成17年法律第86号）第51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こと又は関与していないこと。

## 2) 財務状況に係る要件

財産指標	基準
(1) 経常利益	直近事業年度3期連続でプラスであること。
(2) 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

上記の参加資格要件等の確認基準日は、参加意思表明書受付時点とします。

## 4 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否かについて、資格審査書類を確認することで審査を行います。要件が満たされないと判断された応募者は、この時点で失格となります。

## 5 一次審査結果の通知

平成30年7月27日（金）までに審査結果を書面で通知します。

## 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。なお、各書類の記載方法や提出方法については、以下の内容や各指定様式に記載している指示事項や補足事項を参照して下さい。

#### 1) 提出書類等

資料番号	書類名（二次審査）	様式	部数	
1	① 事業計画に関する提案書（表紙）	4	正 1 副 20	
2	全体計画	・事業計画概要		4-1
3		・全体コンセプト		4-2
4		・将来の公共公益施設用地及び民間活用用地の設定 （ゾーニング計画）（民間活用用地に係る土地利用計画の詳細）		4-3
5		・動線・道路計画		4-4
5		・民間活用用地部分の開発に伴う外周道路の交通量推計		任意 様式
6	民間活用用地に係る 住環境整備計画等	・住環境整備計画		4-5
7		・生活環境への配慮		4-6
8		・先進的な住環境		4-7
9		・防災計画		4-8
10		・誰にもやさしいまちづくり貢献施設整備計画		4-9
11		・事業遂行性（資金計画、事業実績及び実施体制等）		4-10
12		・工程計画及び周辺環境への配慮		4-11
13	・自由提案	4-12		
14	② 図面集 表紙	任意 様式		
15	・土地利用・施設配置計画図(外構を含め開発地の全てを一括表現)1枚			
16	・区画割図面（開発地の全てを一括表現）1枚 ※個別画地(住宅地の各画地を含む)の各面積を記載。			
17	・公園・緑地等計画図及び交通動線計画図 2枚以内 ※周辺の道路や住宅・公園・緑地・集会施設用地等の位置関係を踏まえた自動車、歩行者等の交通動線がわかるように作成。			
18	・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。			

19	③ 地区計画案（再開発等促進区及び地区整備計画）	5	正 1 副 20
20	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)と事業実績が確認できる販売用パンフレット等の資料)	任意 様式	
21	⑤ 価格提案書	6	1
22	⑥ 資料番号1から20までの電子データ	CD - R	1
23	⑦ 売却物件の取得に必要な資金を確保できることを確認できる資料（金融機関の融資証明書、預金残高証明書等のいずれか一つ）	任意 様式	1
24	⑧ 長形3号封筒（二次審査日程通知用及び二次審査結果通知用） （住所、氏名を記載し、簡易書留として392円切手を貼付）	—	2

#### <事業計画の記載方法>

※事業計画に関する提案書は、A3版横の指定様式で、指定様式の指示内容も含め、書類を作成して下さい（民間活用用地部分の開発に伴う外周道路の交通量推計を除く。）。

※事業計画の本文のフォントサイズは、10ポイント以上とします。

※事業計画に関する提案書様式内の指示事項・補足事項及び枠線は、提案にあたり記載する必要はありません。

#### <図面集の記載方法>

※図面集はA3版横としますが、その他は特に指定しない任意様式です。縮尺の指定もありません。

#### <価格提案書の記載方法>

※価格提案書はA4版縦の指定様式で、指定様式の内容に合わせ、書類を作成して下さい。

#### <書類の提出方法>

※提案書のうち、上記①から④（④は実績整理資料のみ）までの書類をA4版の大きさ（A3版は折り込むこと）で資料番号順に、左綴じで必要部数製本（製本の仕様等の指定なし）して下さい。

※提案書④の事業実績のうち、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」と記載した封筒に必要部数を入れ提出して下さい。

※提案書⑤の価格提案書は、必要事項を記載し、封筒（長形3号）に入れ、応募者の氏名、住所を記載し、印鑑登録印で封緘して下さい。

## 2) 提出期間

提案書の提出期間は平成30年9月3日（月）から9月7日（金）の午前9時から午後5時までとします。提出期間内に提案書等の提出がない場合は、本件プロポーザルへの参加を辞退したものとみなします。

一次審査を通過した応募者は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、上記1)の提出書類を担当部局まで持参により提出して下さい。

## 2 事業計画の提案

### 1) 基本的な考え方

J T跡地は、市民の利便に資する公共公益施設の整備及び良好な住環境の誘導等による周辺と調和のとれたまちづくりを行うため、本市が取得したものです。

J T跡地の活用にあたっては、本市の進める「住みたい・住み続けたいまち」、「こどもから高齢者まで誰にもやさしいまち」、「ユニバーサルデザインのまちづくり」を踏まえ、立地特性を活かした周辺と調和の取れた質の高い住環境を創出するとともに、市民サービスの向上のための公共公益施設を整備し、一体的・複合的な活用を進めていく必要があります。

応募者は、関係法令等を遵守したうえで、これらの点を十分に理解の上、意欲的かつ優良な事業計画を提案して下さい。

### 2) 提案要領（提案に当たり留意すべき事項）

事業計画については、上記「1) 基本的な考え方」を踏まえ、以下の内容を含み提案して下さい。

#### ① 将来の公共公益施設用地及び民間活用用地の設定

J T跡地55,930.28㎡のうち、5,099.32㎡については、認可保育所等用地として既に本市が利用しています。残りの50,830.96㎡のうち、将来の公共公益施設用地として15,000㎡を確保し、その範囲を提案して下さい。

本件公募により売却対象となる民間活用用地は、J T跡地（55,930.28㎡）から認可保育所等用地（5,099.32㎡）及び将来の公共公益施設用地部分（15,000㎡を確保）を除いた部分とします。

ア. 提案により将来の公共公益施設用地として指定された部分は、本件公募による売却対象から除外するが、事業計画は、J T跡地全体を提案の対象とし、公共公益施設用地の位置、敷地形状、敷地面積、接道長等が分かるように図面上に表示すること（公共公益施設用地部分に建物等の表示は要しない）。

イ. 将来の公共公益施設用地の具体的な内容は未定であるが、J R大久保駅から至近の交通利便性や立地優位性を活かし、市域全体から多世代の市民が集う一般市民向けの機能をもつ公共公益施設の整備を想定している。したがって、将来の公共公益施設用地の位置の提案にあたっては、J R大久保駅からのアクセス利便性を十分に活かし、かつ、将来、本市が施設配置計画等を行う際に、効率的な敷地利用が可能となるように配慮すること。

ウ. 公共公益施設用地（認可保育所等用地及び将来の公共公益施設用地）と民間活用用地との間には、道路を整備する等、公共公益施設用地と民間活用用地の街区を分けること。なお、街区を分ける際に必要となる用地は、民間活用用地内に設定すること。街区を市道で分ける場合は、開発行為完了後、道路敷地を本市に帰属させること。

エ. 将来の公共公益施設用地の位置の提案にあたっては、効率的な建物配置や接面道路からの車両や歩行者の動線等に十分配慮し、敷地内に狭小な部分や極端に不整形な部分が生じないように配慮すること。

オ. 認可保育所等用地と将来の公共公益施設用地との間に民間活用用地が介在する提

案も可とする。

## ② 民間活用用地部分に係る用途及び施設計画

J T跡地周辺は、良質な住宅と大規模な商業施設、教育施設等の公共施設を複合した都市拠点として良好なまちなみが形成されています。J T跡地についても、これらの利点を活かし、良好な住環境の誘導等による周辺と調和のとれたまちづくりの実現に寄与すべく、多世代交流を促すとともに、住みたい・住み続けたいまちのシンボルとなるような優れた居住環境の整備(質の高い住宅の供給)を提案して下さい。

ア. 提案する居住環境の誘致形態は、分譲・賃貸、戸建住宅・集合住宅のいずれも可とする。

イ. 居住環境の整備以外にも、子育て支援・教育施設、福祉・介護など地域生活を支援する高齢者・障害者福祉施設、診療所等の医療機関及び専修学校等を提案することも可とする。

ウ. 上記イの施設を提案する場合には、施設の設置目的について具体的に説明すること。なお、イの施設の提案についても、事業計画の提案に含まれるものであることから、売買契約(本契約)を締結した日から1年以内に、事業計画に基づく開発行為に着手する必要があるとともに、10年間はその計画を変更することができないこと(ただし、本市の書面による承諾がある場合を除く。)、及び10年間の買戻特約の対象であることに留意すること。

エ. 上記イの施設を提案する場合には、明石市高齢者いきいき福祉計画、介護保険事業計画等関連する市の計画を参照するとともに、関係機関に必ず問い合わせの上、実現性のあるものについてのみ提案すること。

オ. 明石市立大久保南幼稚園、大久保南小学校、大久保中学校の園児、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。

カ. 駐車施設については、提案用途に応じて関係法令を満たす台数を最低数として計画することとし、周辺道路に渋滞等を発生させることが無いよう、必要に応じて十分な台数を計画すること。

キ. 騒音、振動、臭気、粉じん等を発する施設や爆発物、危険物等の貯蔵・保管施設等、周辺の地域に悪影響を及ぼす用途でないこと。

ク. 外周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

提案及び提案に基づく事業の実施に当たっては、以下に示す内容を遵守して下さい。

### 1) 関係法令等

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適宜参考にして下さい。特に、以下の内容については、十分把握した上で、遵守して下さい。

ア. J T跡地は、公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号)第6条第1項に基づく「土地の買取りの協議」により本市がJ Tより取得した土地

であるため、同法に準拠した開発計画とするものとする。特に、同法第9条第1項第1号から3号及び公有地の拡大の推進に関する法律施行令（昭和47年政令第284号）第5条第1項第3号における土地の用途制限を遵守すること。

- イ. 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）、明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例（平成19年条例第2号）、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（平成19年規則第64号）、その他関係法令に準拠した開発計画とするものとする。特に、J T跡地に係る都市計画（建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条の用途地域）等における建物用途立地制限を遵守すること。
- ウ. 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11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。
- エ. 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J T跡地を第三者に貸すことを含む。）に供しないこと。

## 2) 関係機関協議等

下水道等の供給処理施設の状況、開発行為・建築物の建築等に関する規制等の計画策定に必要な事項及び現地の状況等について、応募者の負担において関係各機関に確認して下さい。特に、以下の内容については確実に実施して下さい。

- ア. J T跡地の開発に際し、開発許可が必要な場合、都市計画法第29条の許可を得たうえで実施すること。
- イ. J T跡地内には水路があり、市道大久保56号線からの雨水が流入しているが、現状での引渡しとなる。応募者は、J T跡地及び上流域の排水状況を十分調査したうえで、市道大久保56号線からの雨水も含め雨水排水に支障の無いよう雨水排水計画を定め、応募者の負担により、付替え等適切に雨水排水施設の整備をすること。なお、雨水排水計画を定めるにあたり、明石市都市局下水道室下水道整備課（TEL 078-934-9628）及び明石市都市局道路安全室道路整備課（TEL 078-918-5034）と協議すること。
- ウ. 開発事業を行う場合、公園・緑地等の設置が必要となる場合がある。詳しくは明石市都市局都市整備室緑化公園課（TEL 078-918-5039）まで問い合わせること。
- エ. 工事面積が500㎡を超える場合は、事前に埋蔵文化財の試掘調査が必要であり、試掘費用は、応募者の負担となる。詳しくは、明石市市民生活局文化・スポーツ室文化振興課文化財係（TEL 078-918-5629）まで問い合わせること。
- オ. 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

日以上前までに土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく届出が必要な場合があるので、事前に明石市市民生活局環境室環境保全課（TEL 078-918-5030）まで問い合わせること。

- カ. J T跡地全体において、周辺地区との市街地形成の調和を図り、形成される住宅市街地の維持・保全のため、現在、周辺地区で計画決定されている地区計画の内容との整合性を考慮し、地区計画案（再開発等促進区及び地区整備計画）（様式5）を作成し、二次審査書類として提出すること。詳しくは、明石市都市局都市整備室都市総務課（TEL 078-918-5037）へ問い合わせること。
- キ. J T跡地については、敷地周辺は明石市都市景観条例（平成4年条例第1号）に基づき大久保駅南地区都市景観形成地区に指定しており、当該敷地についても、同地区の区域として指定する予定であることから、提案にあたっては、大久保駅南地区都市景観形成基準における「住宅地区」の基準に適合した計画とすること。詳しくは、明石市都市局都市整備室都市総務課（TEL 078-918-5037）へ問い合わせること。
- ク. 兵庫県の総合治水条例（平成24年条例第20号）において、雨水の流出量が増加する一定規模以上の開発行為を行う開発者等に対し、「重要調整池」の設置等が義務化されていることから、重要調整池所管機関と十分に協議したうえで必要な対応を実施すること。詳しくは東播磨県民局加古川土木事務所管理第2課（TEL 079-421-9621）まで問い合わせること。
- ケ. 土砂埋立て等の区域の面積が1,000㎡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1m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（平成15年条例第23号）に基づき特定事業の許可が必要となる。詳しくは明石市市民生活局環境室産業廃棄物対策課（TEL 078-918-5784）まで問い合わせること。
- コ. J T跡地で開発及び建築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。
- サ. J T跡地内に電気・ガス・上下水道の引込工事等が必要な場合は、応募者の負担で行うこと。
- シ. J T跡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、応募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、「JT跡地の公募売却に係る評価委員会」（以下、「評価委員会」という。）を設置し、事業計画の評価（採点）を行います。

評価委員会及び会議録は非公開とします。

### 2 評価の手順

事業計画について、後掲「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踏まえて、明石市長が優先交渉権者、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、二次審査の過程において、応募者によるプレゼンテーション及び評価委員による質疑を実施します。

プレゼンテーション及び質疑は、平成30年9月下旬を予定していますが、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より別途開催日時等を書面で通知します。

#### (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応募者を上位とします。ただし、事業計画点と価格点の合計が同点の場合は、提案価格の高い応募者を上位とします。

#### ① 配点

提案区分	配点
事業計画点（事業計画）	60点
価格点（提案価格）	40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値について委員数で除した値（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 = (当該提案価格 / 最高提案価格) × 40

※価格点については、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。

- ア. プレゼンテーションを欠席したとき、又は指定時刻までに参集できなかったとき
- イ. 事業計画点が36点に満たないとき
- ウ. 以下に示す審査項目（提案評価基準表参照）のいずれかの点数が、それぞれの項目の満点の4割に満たないとき
  - ・中項目「1. 全体計画」における各小項目
  - ・中項目「2. 民間活用用地に係る住環境整備計画等」における各小項目
  - ・中項目「4. 事業遂行性（資金計画、事業実績及び実施体制等）」
  - ・中項目「5. 工程計画及び周辺環境への配慮」
- エ. 提案価格が売却基準価格を下回っていたとき

(3) 提案内容の審査

応募者から提案された計画内容を、次表に定める審査項目及び配点等に基づき審査します。

■ 提案評価基準表

審査項目			配点	評価の視点・基準等	
大項目	中項目	小項目			
事業計画	1. 全体計画	1) 全体コンセプト	10	<p>◆本市の進める「住みがい・住み続けたいまち」、「こどもから高齢者まで誰にもやさしいまち」「ユニバーサルデザインのまちづくり」の実現に寄与するコンセプトが示されているか。</p> <p>◆市民の利便に資する公共公益施設の整備及び良好な住環境の誘導等による周辺と調和のとれたまちづくりを実現できる提案となっているか。</p> <p>◆提案する地区計画は、計画内容と整合し、周辺と調和のとれたものとなっているか。</p>	
		2) 将来の公共公益施設用地及び民間活用用地の設定	5	<p>◆全体構地のうち、将来の公共公益施設用地として15,000㎡を確保し、かつ公共公益施設用地と民間活用用地の配置が適切に提案されているか。</p> <p>◆公共公益施設用地と民間活用用地とが首尾等により適切に街区が分かれているか。</p>	
		3) 動線・道路計画	5	<p>◆公共公益施設等への来訪者のアクセス動線と住宅居住者の生活動線とが分離できている等、適切な連絡計画となっているか。</p> <p>◆外周道路の安全性、利便性（JR大久保駅からの歩行者のアクセス等）を向上させるものであるか。</p> <p>◆道路計画（車速抑制帯、隅刈、外周道路への接続等は歩行者等の安全性・利便性を考慮したものとなっているか。</p> <p>◆外周道路への車両交通量の負荷を分散させる計画になっているか。</p>	
	2. 民間活用用地に係る住環境整備計画等	1) 住環境整備計画	5	<p>◆以下に適合する住環境の整備計画となっているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多世代交流を促す住環境</li> <li>・住みたい・住み続けたいまちのシンボルとなる住環境</li> <li>・ユニバーサルデザイン・バリアフリーに配慮した住環境</li> </ul> <p>◆住宅等の配置はバランスのとれた計画となっているか。</p> <p>◆住宅の供給戸数について、教育施設や道路等、既存周辺施設への負荷を考慮した計画となっているか。</p>	
		2) 生活環境への配慮	5	<p>◆眺望・日照の確保が図られた開発計画となっているか。</p> <p>◆民間活用用地内の公園・緑地の面積・配置が適切か。</p> <p>◆民間活用用地内の集会施設の面積・配置が適切か。</p>	
		3) 先進的な住環境	5	<p>◆無電柱化や自然エネルギーの導入等、先進性のある提案がなされているか。</p> <p>◆建物について、免震・制震支那や長寿命建材の導入等、先進的な建築技術が活用されているか。</p>	
		4) 防災計画	5	<p>◆災害発生を未然に防ぐ、あるいは、減災に繋がる提案がなされているか。</p>	
	3. 誰にもやさしいまちづくり貢献施設整備計画	5	<p>◆子育て支援・教育施設、福祉・介護などの地域生活を支援する高齢者・障害者福祉施設、医療機関・専門学校等、本市の社会福祉サービスを向上させ、まちづくりに貢献する施設の提案がなされているか。</p>		
	4. 事業遂行性（資金計画、事業実績及び実施体制等）	5	<p>◆誰にもやさしいまちづくり貢献施設の整備・運営も含め、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。</p> <p>◆共同事業本にあっては、施設用途に応じて、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実施体制を構築しているか。</p> <p>◆事業に係る資金調達の実現性と資金計画の安全性が確保されているか。</p>		
	5. 工程計画及び周辺環境への配慮	5	<p>◆宅地造成工事・分譲時期、誰にもやさしいまちづくり貢献施設の竣工・稼働時期等について、現実的かつ適切な工程計画が提案されているか。</p> <p>◆住宅の供給スケジュールは、大久保南幼稚園・大久保南小学校・大久保中学校の園児・児童・生徒の急激な増加しない計画となっているか。</p> <p>◆騒音、振動、粉塵等を極力低減させるための工夫が図られているか。</p> <p>◆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。</p>		
	6. 自由提案	5	<p>◆上記審査項目以外の優れた提案に関する項目</p>		
	事業計画点			60	
	価格点			40	価格点 = (提案価格 ÷ 最高価格) × 配点 (40点)
合計			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から2週間を目途とし、応募者（共同事業体の場合は、代表構成員のみ）へ個別に書面で通知します。また、明石市ホームページにて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

優先交渉権者の決定通知日から7日以内に、優先交渉権者は本市と「J T跡地に係る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」を締結するものとします。また、覚書締結と同時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入通知書により納入して下さい（手数料は買受者が負担して下さい。）。

なお、当該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場合等においては、当該契約保証金は返金しないものとします。

（基本的事項）

- ① 優先交渉権者の地位の確認
- ② 実施要項等の遵守
- ③ 事業内容の確定
  - ・事業計画等に基づく事業実施計画
  - ・契約に係る事項
- ④ 覚書の解除要件
- ⑤ 契約保証金
- ⑥ 分筆の実施

#### 2) 基本協定の締結

- 事業計画の提案内容、売却条件、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）及び市道に求められる仕様等に基づき（原則、優先交渉権者からの事業計画に関する提案書の変更提案は認められません。）、J T跡地の事業実施計画について、優先交渉権者と本市とで協議を行います。
- 協議が合意に達し、事業実施内容を本市が承認した場合、優先交渉権者は、合意事項に基づいた「J T跡地の事業実施計画」を作成し本市に提出することとします。
- 優先交渉権者と本市は、当該事業実施計画の内容に基づき、後述する仮契約の締結まで（同日も可）にJ T跡地の事業実施計画等に関して基本協定を締結します。

#### 3) 売買契約の締結

- 優先交渉権者と本市は、優先交渉権者の決定通知日から30日以内に、別に定める様式により、J T跡地の売買に係る仮契約を締結します。
- 正当な理由なくして、期日までに売買仮契約が締結に至らないときは、優先交渉権者の地位は消滅します。
- J T跡地に係る売買契約は、「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ときは、売買仮契約は効力を失うものとし、当該仮契約が効力を失ったことに関して、本市は一切の責任を負わないものとします。
- 売買仮契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号の規定による明石市議会の議決をもって、本契約として成立することとします。
- 次点者の地位は、上記本契約成立をもって消滅するものとし、この場合はその旨を書面で通知します。なお、第三者に当該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仮契約を締結しない場合、本市は優先交渉権者に代わって次点者との間に売買仮契約を締結することができるものとします。
- 売買仮契約締結時には、印鑑（代表者印）、法人の登記事項証明書及び定款又は寄附行為の写しが必要になります。ただし、参加意思表示書提出時に提出済のもので、その内容に変更のないものについては、再度提出する必要はありません。

## 2 売買代金の支払

本契約成立日から30日以内に売買代金を完納して下さい。契約保証金を売買代金の一部に充当しますので、売買代金と契約保証金の差額を本市が発行する納入通知書により納入して下さい（手数料は買受者負担となります。）。

※ 納入期限までに売買代金が完納されないときは、契約を解除することがあります。この場合、契約保証金は本市へ帰属します。

## 3 所有権の移転・物件引き渡し・登記

- J T跡地の所有権は、売買代金が完納されたときに移転するものとします。
- J T跡地は、物件引渡日現在における現状有姿で引き渡します。

所有権移転登記の申請は、売買代金納入後、買受者の請求により本市が行います。また、10年間の買戻特約の登記申請についても、所有権移転登記の申請と同時に本市が行います。

- 売買契約に関して必要となる一切の費用は、買受者の負担となります。

## 第9 その他プロポーザルに関する事項

---

### 1 実施要項等の承諾

本市は、応募申込をもって、応募者は本実施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）がこの募集に応募して手続きを行う場合は、「委任状（様式7）」を担当部局へ提出（1部）して下さい。

※ 従業員（役員を含む）が手続きを行う場合は必ず必要となります。

### 4 応募の辞退

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（ただし、押印が必要です。）1部）を担当部局へ提出して下さい。

### 5 応募の無効

次のアからキのいずれかに該当する場合、又は共同事業体の構成員のうち1者がいずれかに該当した場合は、応募を無効として扱います。

ア 必要な資格を有していない者の応募及び応募者の委任を受けていない者の応募

イ 同一応募者が2つ以上の応募をしたときは、その全部の応募

ウ 不当に価格をせり上げ又はせり下げるなどの不正な行為が確認された場合は、その全部の応募

エ 提出書類に虚偽の記載がある場合の応募

オ 金額欄を訂正した書類による応募

カ 脅迫による応募

キ その他応募に関する条件及び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の所在は、代表構成員にあるものとします。このため、各種通知等については代表構成員へのみ連絡することとします。

## 7 使用言語及び単位

本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによるものとします。

## 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、応募者に帰属します。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）に認められた場合を除き、第三者の承諾を得て下さい。第三者の著作物の使用に関する責は、応募者に帰するものとします。

ただし、本市が議会及び市民等への説明時（本市ホームページ上での公表含む。）に、提案概要等（パース等含む。）を使用する場合は、著作権者の同意を得ずに無償で使用できるものとし、応募者は提案にあたり、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

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、交渉内容等につき守秘義務があり、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

天災等の不可抗力による場合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るときは、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、応募者は、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

所在地	明石市大久保町ゆりのき通2丁目 50番1、50番2、50番3、50番4					
地積	登記簿	55,930.28㎡	実測	-		
地目	登記簿	宅地	現況	宅地	土地の状況	更地(一部、残置物等あり)
<p>※ 上記土地のうち、5,099.32㎡については、既に認可保育所等用地として、本市が利用しています。これに加えて、将来の公共公益施設用地として、本市が15,000㎡を確保することとしますので、将来の公共公益施設用地の範囲を提案して下さい。本件公募により売却対象となる民間活用用地は、公共公益施設用地部分（認可保育所等用地及び将来の公共公益施設用地）を除いた部分となります。</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	第一種中高層住居専用地域（平成30年5月14日告示）				
	建ぺい率	60%	容積率	200%		
	防火地域等	建築基準法第22条区域	高度地区	第3種		
	<p>・事前に試掘調査が必要です。 （お問い合わせ先：文化振興課文化財係 TEL 078-918-5629）</p>					
<p>※ 都市計画規制情報図の表示印刷については明石市都市局都市整備室都市総務課（TEL 078-918-5037）まで直接お越し下さい。ホームページからも規制情報の検索ができます。</p>						
接面道路の状況	<p>北東側は、市道大久保418号線との間に、他人地が存在しているため、接道していません。 北西側は、市道大久保417号線との間に、他人地が存在しているため、接道していません。 南東側は、市道大久保56号線に接道しています。 南西側は、市道大久保438号線に接道しています。</p>					
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)	0800-777-8046	明石営業所	
	上水道	前面道路配管 有	明石市水道局	078-918-5067	* 図面照会については給水係まで直接お越し下さい。	
	下水道	前面道路配管 有	明石市下水道室	078-934-9628	* 図面照会については下水道整備課まで直接お越し下さい。	
ガス	前面道路配管 有	大阪ガス(株)	06-6202-2141	マップメンテセンター		
公共施設	市役所	大久保市民センター	物件の北東	約 0.8 km	* 道路距離	
	小学校	大久保南小学校	物件の南西	で隣接		
	中学校	大久保中学校	物件の東	約 0.5 km	* 道路距離	
交通機関	バス	神姫バス 大久保駅停留所	の南	約 0.9 km	徒歩約 11分	
		たこバス 大久保南小学校停留所	と隣接			
	鉄道	JR 大久保駅	の南	約 0.8 km	徒歩約 10分	
		山陽電鉄 中八木駅	の北	約 1.0 km	徒歩約 12分	
<p>※ 上記は、旧JT特機事業部南門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>						

特 記 事 項	<p>1) 土壌汚染について</p> <p>本件土地はJT特機事業部の工場跡地です。JT跡地の土壌汚染につきましては、JTにより土壌汚染対策法に基づいた調査が実施されており、調査箇所の一部において、基準値を超える物質が検出されたことから、平成23年9月20日付で形質変更時要届出区域に指定しておりました。しかしながら、確認された基準不適合の土壌について除去措置が完了しているとJTから報告を受けており、JTからの特定有害物質の除去完了報告に基づき、平成28年5月30日付で形質変更時要届出区域指定を解除しています。</p> <p>土壌汚染に関する詳細な資料については、登録事業者に対して開示します。</p> <p>なお、買受者が行う事業の実施において、土壌汚染対策の必要が生じたとき、対策に係る費用は買受者の負担とし、本市は一切の費用を負担しないものとします。</p> <p>2) 残置物等について</p> <p>本件土地内には、登録事業者が開示する「2015年度特機事業部 C3 工場取りこわしその他工事竣工図」に記載の残置物等(既存塀、仮囲い万能塀、ネットフェンス、単管手摺、人孔、地中埋設物等)が存在し、本件土地引渡し時より買受者に帰属します。</p> <p>本件土地内及び市道大久保56号線には、電気供給設備の廃止に伴って不要になった電気供給用地中引込管路が残置されており、当該管路について本件土地引渡し後の所有権は買受者に帰属します。</p> <p>なお、これらの残置物等は経年劣化により通常のパフォーマンスを有していない可能性があります。改修及び撤去が必要な場合については、買受者の責任と負担により実施するものとします。</p> <p>また、本件土地内南西側には本件土地南西側前面道路対側地の駐車場のためのイオンリテール(株)所有のカーブミラー(明石市との土地使用貸借契約：平成30年4月1日から平成31年3月31日まで)が存在します。当該カーブミラーの所有権は買受者には移転しません。また、改修及び撤去が必要な場合については、イオンリテール(株)の責任と負担により実施することとしています。</p> <p>3) 境界確認等について</p> <p>隣地との境界については、土地実測時(平成21年1月26日)等にJTと隣地所有者とが交わした境界確認書等があり、隣地境界確認済みです。また、平成23年2月23日にJTの申請による地積更正登記が行われています。ただし、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、買受者は自己の責任と負担において対応するものとし、本市に対して一切の請求、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</p> <p>買受者は、本市が下記の越境・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、下記以外の越境の存在を否定するものではありません。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</p>
---------	--

	<p>と負担において対応するものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 本件土地南東側市道（市道大久保56号線）に建植されている交通標識が、本件土地へ越境しております。</li> <li>② 本件土地北東側隣接地（大久保町ゆりのき通2丁目1番）の電柱設備の一部、縁石の一部が、本件土地へ越境しております。</li> <li>③ 本件土地南西側前面道路（市道大久保438号線）に建植されている交通標識（3本）の一部が、本件土地へ越境しております。</li> <li>④ 本件土地のコンクリート塀の一部が、本件土地北東側隣接地（大久保町ゆりのき通2丁目1番）へ越境しております。</li> <li>⑤ 本件土地内南西側でイオンリテール(株)所有のカーブミラーが、本件土地南西側前面道路（市道大久保438号線）へ越境しております。</li> </ul> <p>5) 地盤・地耐力調査について</p> <p>地盤・地耐力調査結果の記録については、登録事業者に開示する「(仮称)JT明石特機事業部耐震改修地盤調査(平成23年3月)」で確認してください。なお、本調査の実施内容について本市が保証するものではありません。また、本件土地においては、解体工事及び土壌汚染工事を実施しているため地盤が軟弱になっている可能性があります。</p>
--	--

※ 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ので、必ず応募者ご自身において、現地及び諸規制について調査確認を行って下さい。