

1 芦屋市保有土地(市立芦屋高等学校跡地)活用事業者募集の概要

(1) 趣旨

市立芦屋高等学校跡地は、山手の傾斜地に位置し、山から海に向かって眺望が広がり、周辺は宅地規模の大きい閑静な住宅地であり、御影石の石積みや生垣、塀越しの庭木が通り景観を特徴づけています。ここでは、背後にせまる山の緑と敷地内の緑が一体となった豊かな緑環境の継承と、山手の住宅地としての質の高い都市景観の保全形成が求められ、あわせて持続可能な国際文化住宅都市であるためには、少子高齢化が進む成熟社会において、新たな住サービスや住まいのあり方、暮らしを支える多様な活動を生み出していくことが必要であり、また、六甲山系の災害リスクに対する配慮も安全で安心な生活環境にとって重要です。こうした芦屋山手のまちづくりに求められる基本をふまえ、地域の特性を最大限に生かすとともに、本市の各種計画と整合性のとれた意欲的で実現性のある良好な跡地活用計画の提案を求めます。

(2) 事業提案対象土地

ア 物件の表示

所在地 芦屋市劔谷9番1

地目 山林

地積 17,692㎡

イ 用途地域、地区等

都市計画区域：阪神間都市計画区域（市街化区域）

用途地域：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率：60%、容積率：200%）

高度地区：第二種高度地区（最高高さ15m）

景観地区：芦屋景観地区

風致地区：六甲山風致地区（第3種）

（建ぺい率：40%以下、緑地率：30%以上）

宅地造成：宅地造成工事規制区域

屋外広告物：第2種禁止地域

その他：事業提案対象用地に隣接する北西斜面箇所が土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域（急傾斜地）に指定され、芦屋市地域防災計画の対象となっています。

(3) 提案に関する留意事項

ア 本件土地に隣接する北西斜面に施した対策工事箇所については、芦屋市にて今後も定期的に維持管理をする必要があり、定期点検を行うため、事業提案対象用地に隣接する対策工事箇所へ立ち入ることがあること。

イ 対策工事箇所について、改修工事等が発生する場合があるため、擁壁に面して幅員6m以上の管理用道路を本開発工事により設けること。また、芦屋市が定期点検及び工事を行う際、当該通路への立入及び改修工事に協力を要すること。

ウ 事業提案対象用地内の排水施設には、国有地内の自然溪流（劔谷西堰堤を

含む。)等からの流出水も流入しており、この排水施設の改築等に際しては、堰堤施設管理者（国土交通省近畿地方整備局六甲砂防事務所）並びに国有林管理者（兵庫森林管理署）等の関係機関と協議すること。なお、当該排水施設の管理者は、土地所有者であること。

(4) 土地利用条件への適合確認等

ア 事業者は、事業提案対象用地の土地売買契約締結後、1年以内に事業計画書（素案）を芦屋市に提出し、事業者の本提案競技による提案内容との整合について確認を受けなければならない。

イ 事業者が宅地開発事前協議届の提出等宅地開発の許可手続を行う場合は、事前に土地利用計画図など関係図書を芦屋市に提出し、募集要項に定めた土地利用条件への適合状況並びに事業者が提案した事業計画書との整合について確認を受けなければならない。

ウ 指定期間

事業者は、事業提案対象用地の取得後、5年以内に、本市に提案し、本市が了承した事業計画に基づく施設整備を完了すること。

2 市立芦屋高等学校跡地活用事業者の選定結果の概要

(1) 芦屋市保有土地活用事業者選定委員会の設置

活用事業者の選定等を行うため、学識経験者等6名から構成される「芦屋市保有土地活用事業者選定委員会」を設置した。

ア 選定委員会委員

| 委員 | 所属・役職等 |
|-------|---------------------------|
| 高田 光雄 | 京都大学大学院工学研究科 教授 |
| 小浦 久子 | 神戸芸術工科大学芸術工学部 教授 |
| 遠藤 眞廣 | 遠藤公認会計士事務所 公認会計士，税理士 |
| 小島 幸保 | 小島法律事務所 弁護士 |
| 山城 勝 | 芦屋市都市建設部参事(都市計画・開発事業担当部長) |
| 寺本 慎児 | 芦屋市福祉部長 |

イ 選定委員会の審議・審査等の経過

| 選定委員会 | 開催日 | 審議・審査等の事項 |
|-------|------------|---|
| 第1回 | 平成27年2月3日 | (1) 委員の委嘱 (2) 委員長の選出 (3) 募集要項(案)について |
| 第2回 | 平成27年3月21日 | (1) 現地確認 (2) 募集要項の内容修正について (3) 評価方法の説明と審議について 各項目の配点方法について協議 |
| 第3回 | 平成27年7月18日 | (1) 第1回 プレゼンテーション実施 (2) ヒアリング審査 |

| | | |
|-----|------------|--|
| | | (3) 3社応募があったが、技術評価点の7割以上を獲得した応募者がいなかったため、「提案合格者なし」と決定 |
| 第4回 | 平成27年11月3日 | (1) 再募集要項(案)の内容修正について (2) 審査項目の見直し(技術評価点と価格評価点の配点の確定)について |
| 第5回 | 平成28年1月16日 | (1) 第2回 プレゼンテーション実施 (2) ヒアリング審査 (3) 2社の応募があり、2社ともに技術評価点が7割を超えたため、価格評価点を加算し、総合得点で最高点を獲得した1社を選定し、事業予定者として市長に答申 |

(2) 事業者の選定結果

芦屋市保有土地活用事業者選定委員会において、最高得点を獲得したアーク不動産株式会社（A社）を事業予定者に選定し、次点者を日本ロングライフ株式会社（B社）と選定した。選定結果は以下のとおりである。

総合評価点の算定結果

| 提案者 | ①技術評価点 | ②価格評価点 | ③総合評価点 | 総合評価点順位 |
|-----|--------|--------|--------|---------|
| A | 489 | 600 | 1,089 | 1 |
| B | 475 | 492 | 967 | 2 |

ア 総合評価の方法

事業提案書の審査は、選定委員会において、提案審査項目の結果に基づく「技術評価点」と、各提案者が提示した買受希望価格を価格評価点に置き直した点数を加算し、総合的に評価を行う方法とした。

ただし、価格評価点にあっては、技術評価点において7割(420点)以上の得点を取得する必要がある。

配点は、技術評価点600点、価格評価点600点の計1,200点満点とした。

$$\text{①技術評価点} + \text{②価格評価点} = \text{③総合評価点}$$

イ 選定委員会において、提案審査項目に基づき、評価を行った技術評価点は以下のとおりである。

(選定委員会の技術評価点)

| 提案審査項目 | | | 委員 | 配点 | 提案者 | |
|-----------------------------|--------|--|----|-------------|-----|-----|
| | | | | | A | B |
| 1 | 事業主体 | <ul style="list-style-type: none"> ・財務の健全性・将来的な財務の安全性 ・資金調達の実確性 ・事業に関する技術力、類似事業実績 ・事業者としての適格性 ・事業実施に対する熱意・誠実さ | a | 20点×6人=120点 | 17 | 18 |
| | | | b | | 14 | 20 |
| | | | c | | 14 | 19 |
| | | | d | | 16 | 18 |
| | | | e | | 16 | 17 |
| | | | f | | 16 | 16 |
| | | | 計 | | 93 | 108 |
| 2 | 活用方針 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域特性の理解度 ・開発コンセプト ・土地利用の妥当性 ・景観・緑化・安全性 | a | 20点×6人=120点 | 18 | 15 |
| | | | b | | 14 | 14 |
| | | | c | | 18 | 13 |
| | | | d | | 18 | 17 |
| | | | e | | 16 | 14 |
| | | | f | | 18 | 14 |
| | | | 計 | | 102 | 87 |
| 3 | 施設計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業内容と施設計画の妥当性 ・適切なゾーニング・動線計画 ・募集趣旨や土地利用方針を踏まえ地域環境に資する緑地・景観計画 ・安全・エネルギー・ユニバーサルデザインなど基本事項への配慮 ・芦屋らしいまちづくりに合ったデザイン提案 | a | 20点×6人=120点 | 18 | 15 |
| | | | b | | 16 | 16 |
| | | | c | | 17 | 13 |
| | | | d | | 18 | 15 |
| | | | e | | 15 | 15 |
| | | | f | | 18 | 12 |
| | | | 計 | | 102 | 86 |
| 4 | 事業実施計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・収支計画の妥当性 ・適切な事業推進体制 ・スケジュールの妥当性（指定期間内での完了までの道筋） | a | 20点×6人=120点 | 16 | 17 |
| | | | b | | 14 | 16 |
| | | | c | | 14 | 18 |
| | | | d | | 17 | 17 |
| | | | e | | 14 | 16 |
| | | | f | | 14 | 16 |
| | | | 計 | | 89 | 100 |
| 5 | 総合 | <ul style="list-style-type: none"> ・企画力 ・独自性 ・提案内容のバランスと提案力等 | a | 20点×6人=120点 | 18 | 16 |
| | | | b | | 16 | 18 |
| | | | c | | 17 | 15 |
| | | | d | | 18 | 17 |
| | | | e | | 16 | 13 |
| | | | f | | 18 | 15 |
| | | | 計 | | 103 | 94 |
| 技術評価点の合計点数(配点120点×5項目=600点) | | | | 合計 | 489 | 475 |

ウ 価格評価点の算出方法

(買受希望価格/買受希望価格の最高額) × 600点 = 価格評価点

価格評価点は次のとおりである。

| 最低売却価格 | 提案者 | |
|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | A | B |
| ¥950,000,000.- | 買受希望提示額 ¥1,230,000,000.- | 買受希望提示額 ¥1,010,000,000.- |
| 価格評価点 | 600点 | 492点 |

A (1,230,000,000/1,230,000,000) × 600 = 600点

B (1,010,000,000/1,230,000,000) × 600 = 492点

(3) 事業予定者の市への答申

選定委員会は、提案者Aを事業予定者として選定し、市に答申した。

| 代表企業 | 構成企業 |
|-----------|------------------------|
| アーク不動産(株) | (株)ユニマツリタイアメント・コミュニティー |

3 事業の実施日程(平成28年～平成30年)

| 業務内容 | スケジュール |
|-------------------------------|-------------------|
| 売買契約締結(本契約) | 平成28年2月29日 |
| 基本・実施設計, 開発協議, 各種申請等の行政 手続 | 平成28年3月～平成28年12月頃 |
| 開発造成工事 | 平成29年1月頃～平成29年6月頃 |
| 建築確認申請 | 平成29年7月頃～平成29年8月頃 |
| 建築工事 | 平成29年9月頃～平成30年8月頃 |

4 提案事業概要

| | | |
|--------|------|--|
| 区域面積 | 全体実測 | 17,692.92㎡ |
| 構造・階数 | A街区 | サービス付き高齢者向け住宅 木造 平屋建, 連棟長屋 16戸 |
| | B街区 | サービス付き高齢者向け住宅 木造 2階建, 集合住宅 32戸 |
| | C街区 | 住宅型有料老人ホーム RC造 5階建 45戸 |
| | D街区 | アトリエ, ギャラリー, 教室, キッチンスタジオ 木造平屋建 |
| | E街区 | 公園(907㎡) |
| A-1 街区 | 敷地 | 612㎡, 建築面積 225㎡ (75㎡ 3戸) |
| A-2 街区 | 敷地 | 632㎡, 建築面積 225㎡ (75㎡ 3戸) |
| A-3 街区 | 敷地 | 758㎡, 建築面積 297㎡ (60㎡ 1戸, 75㎡ 1戸, 81㎡ 2戸) |

| | |
|--------|---|
| A-4 街区 | 敷地 628 m ² , 建築面積 250 m ² (34 m ² 1戸, 72 m ² 3戸) |
| A-5 街区 | 敷地 630 m ² , 建築面積 227 m ² (47 m ² 1戸, 60 m ² 3戸) |
| B-1 街区 | 敷地 1,491 m ² , 建築面積 566 m ² (40 m ² 16戸) |
| B-2 街区 | 敷地 1,858 m ² , 建築面積 627 m ² (40 m ² 15戸, 41 m ² 1戸, 69 m ² 1戸) |
| C 街区 | 敷地 3,612 m ² , 建築面積 1,410 m ² (64.2 m ² 38戸, 67.4 m ² 7戸) |
| D 街区 | 敷地 788 m ² , 建築面積 325 m ² (アトリエ・ギャラリー・教室・キッズスタジオ 4棟) |
| E 街区 | 敷地 907 m ² |

[位置図]





