

潮芦屋GⅢゾーン用地事業提案競技(コンペ)の概要について(案)

1 趣旨

潮芦屋のマリーナ護岸の南側に位置するGⅢゾーン用地について、下記まちづくりの経緯と目的を踏まえ、今後まちの魅力の向上やにぎわいの一層の創出を図るため、事業提案競技方式により広く事業者を募集する。

○まちづくりの経緯と目的

まちびらきから20年以上経過し、高齢化が進む一方、住宅の分譲により子育て世代も増加している。また、近年の防災対策や環境問題への関心の高まり、人口減少社会の本格的到来に向けて、本地区を将来にわたり魅力あるまちとすることを目的に、地区内居住者、県、市とで構成する「南芦屋浜地区まちづくり懇話会(以下、「懇話会」という。)」を設け、まちの将来像について以下のように共有している。

本事業用地は、マリーナに臨む優れた眺望・景観を有することから、懇話会で共有するまちの将来像の実現に向けたまちづくりの一端を担う活用がされることを目指した優れた提案を求めるものである。

| | | |
|--|--------|--|
| 【まちの目指す将来像】 人を育て、新たなモノを生み出すまち | | |
| まちの 活性 ・ 魅力 発信 | 安全・安心 | ハード整備や地域の防災活動、災害時の協力体制により、地域防災力が向上し、交通環境やマナーの向上により、交通安全が図られ、だれもが安全安心に暮らすことができるまちを目指す |
| | コミュニティ | 多種多様な主体の交流や地域活動を維持・発展するための人材や資金、施設、ノウハウなどの資源を効果的に結び付け、地域コミュニティの活性化を図る |
| | 生活利便施設 | 地域ニーズに対応したサービスの提供により、子育て世帯や高齢者など、だれもが身近な地域で安心して快適に暮らせるまちを目指す(例) 飲食店・診療所・物販店等) |
| 阪神間の歴史的・文化的資源と、この地区の海辺の魅力を活かした、文化芸術活動や様々な生涯学習によりまちの魅力を創造する 「安全・安心」、「コミュニティ」、「生活利便施設」の充実による相乗効果・波及効果により まちの活性化・魅力発信につなげる | | |

※別添参考資料「南芦屋浜まちづくり懇話会とりまとめ」を参照

2 提案競技の概要

(1) 対象地

- ① 所在地：芦屋市涼風町1番37
- ② 地目：雑種地
- ③ 面積：8,704.32㎡
- ④ 主な法的規制

ア 用途地域等

- ・用途地域：第1種住居地域
- ・建ぺい率：60%、容積率200%
- ・高さ制限：設定予定（概ね12m程度）

イ 地区計画

- ・南芦屋浜地区地区計画
- ・地区整備計画（予定） ※芦屋市において策定される予定

ウ 景観

- ・芦屋景観地区、景観計画重点地区（南芦屋浜地区）
- ・南芦屋浜景観形成地区（親水住宅地区）
- ・芦屋景観地区景観形成ガイドライン
（上記による建築物の形態・意匠、色彩、緑化に関する規制に特に留意）
（景観認定に際し、芦屋市景観アドバイザー会議に付議する必要あり）

エ 屋外広告等

- ・芦屋市屋外広告物条例
- ・芦屋市屋外広告物ガイドライン
（上記による色彩、面積、個数に関する規制に特に留意）

オ その他

- ・海岸法（海岸保全区域）
- ・芦屋市住みよいまちづくり条例
- ・芦屋市無電柱化推進条例 他

(2) 土地譲渡条件（主なもの）

① 土地利用の指針

「1 趣旨」及び別添「参考資料」に沿ったもので、マリーナ護岸の景観・眺望を活かした生活利便施設又は住宅又はこれらの併用としての土地利用とする。

② 土地譲渡価格（最低価格）

金 円

③ 所有権移転の禁止

事業実施者は、土地譲渡契約締結日から起算して最低 10 年間は、提案内容に基づく使用用途に供することとし、県の承認なしに、他目的での利用及び第三者への転売・転貸等を禁じる。当該期間の経過後も使用用途に則した利用に努めること。

④ 地元との調整

事業の推進にあたっては、事業実施者は、地元及び関係機関との調整について、継続的に意見交換する場を持つなど自らの責任と負担において、適切に行うこと。

(3) 開発条件・注意事項（主なもの）

- ・事業実施にあたり、周辺事業者・地域住民等への計画・工事説明及び周辺の環境対策、地元調整等については事業実施者の責任において、適切に行うこと。
- ・車両進入口の位置、幅員等については、事業実施者の責任において道路管理者（芦屋市）と協議のうえ、適切に設置すること。
- ・駐車場、駐輪場等は必要台数を敷地内で確保し、周辺施設や住民に迷惑のかかることのないようにすること。
- ・ユニバーサルデザインに配慮し、だれもが使いやすい施設とすること。
- ・建物や外構の形状・デザイン・色彩、広告物等については、六甲山系への眺望や海からの見え方に配慮したシルエットとし、隣接する敷地や周辺環境との調和や連続性に十分配慮した魅力的な景観の創造に努めること。
- ・環境悪化を招かないよう交通等の対策を十分講じること。

(4) スケジュール

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| ① 募集要項の配布 | 令和 4 年●月●日(●)～●月●日(●) |
| ② 提案審査(プレゼンテーション審査) | 令和 4 年●月以降(予定) |
| ③ 事業予定者決定(審査結果通知・公表) | 令和 4 年●月以降(予定) |
| ④ 契約締結及び売買代金納付 | 令和 5 年●月(予定) |
| ⑤ 土地の引き渡し | 上記完了後 |

3 提案書類等の提出先等

- <所在地> 神戸市中央区下山手通 5 丁目 10 番 1 号
<事務局> 兵庫県企業庁企業誘致課（兵庫県庁 1 号館 3 階）
<提出方法> 持参（来訪日時 of 事前連絡要）
※郵送による提出は受け付けない。

<提案書類> 【正本1部、副本9部】

- ① 提案競技申込書
- ② 土地購入価格提案書
- ③ 事業計画書（次表に記載の項目及び記入内容を網羅すること。）

| 項 目 | 記入内容 |
|--------------------|--|
| 1 全体計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・潮芦屋の魅力を向上させる計画 ・事業スキーム、事業コンセプト ・地域への貢献 <p style="text-align: center;">（安全・安心、コミュニティ、生活利便施設など（P 1 参照））</p> |
| 2 施設、住宅 整備・運営計画 | <p>(1)生活利便施設としての土地利用の場合</p> <ol style="list-style-type: none"> ①全体整備計画 <ul style="list-style-type: none"> ○土地利用計画（建物面積、建ぺい率、容積率、緑化率等） ○施設配置計画（建物、設備、駐車場等） ○その他施設整備の考え方 （景観形成、快適性・利便性の向上、安全性の確保） ②建物建築計画（構造、規模、外壁、屋根の形状、色彩等） <ul style="list-style-type: none"> ○景観への配慮 ③交通・動線計画 （出入口、駐車台数・考え方、周辺環境への対策、車・歩行者の動線） ④事業内容（事業メニュー及びその内容） ⑤来客予想（購買層、想定来客数・考え方） ⑥事業展開方法 <ul style="list-style-type: none"> ○管理・運営計画（考え方、組織図、管理責任・運営者等） <p style="text-align: center;">注）共同企業体の場合は各構成企業の役割を記入すること</p> <p>(2)住宅用地としての土地利用の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ○コンセプト、未来像 ○維持管理方法 （コミュニティ形成支援、保守点検体制、計画修繕体制） ○事業運営体制（販売体制、組織・人員体制） ○整備コンセプト、ターゲットとなる顧客層 ○土地利用計画（区画数、住戸の配置計画、敷地面積、建物面積、建ぺい率、容積率等） ○住宅の仕様（外観や間取りのイメージパース、設備などの仕様） ○区画道路・街区の整備計画（配置・形状） ○住棟内の共用部分の活用方法[集合住宅の場合] <p>※建物等の規模が周辺環境に及ぼす影響を審査できる図面を含む</p> |
| 3 防災・環境への 配慮 | <ol style="list-style-type: none"> ① 安全安心で快適な歩行者動線の確保 （人と車、交通弱者の安全な動線を確保） ② 安全・防災対策のコンセプト・アピールポイント （防災計画、利用者の安全対策、交通、夜間管理等） ③ 避難場所としての考え方と整備計画 （一時避難場所・防災用物資の備蓄倉庫整備・周辺住民の避難動線） ④ 環境配慮のコンセプト・アピールポイント （騒音・悪臭対策を含む） |

| | |
|------------|--|
| 4 資金計画 | ① 事業投資計画（総事業費と公租公課等を含む内訳、資金調達方法） ② 工事費概算表（調査設計費、敷地整備費、建築工事費等） ③ 収支計画 ④ 年度収支計画（事業年度ごとに最低10年間の収支計画） |
| 5 全体スケジュール | 供用開始までのスケジュール |

※「1 全体計画」、「2 施設、住宅整備・運営計画」、「3 防災・環境への配慮」の各項目については、別添「参考資料」記載の地域のニーズを事業性の観点から可能な範囲で反映すること。

④ 添付書類（直近3カ年の決算資料 等）

4 審査及び事業予定者の決定

(1) 審査委員会

提案の審査は、県が設置する審査委員会において、令和●年●月以降(予定)に行う。審査委員会は非公開とし、提案書類等により提案内容を総合的に評価する。別添「参考資料」に記載の地域のニーズを満たす計画も評価する。その際、提案事業者に対して当該提案に関する内容の説明及びプレゼンテーションを求める。

県は、審査委員会の審査結果を踏まえ、評価が最も高かった者を事業予定者として、次に高かった者を次順位事業予定者として決定する。

審査の結果、総合評価が6割に達しない場合、「事業予定者及び次順位事業予定者として該当するもの無し」とする。

(2) 評価項目

| 審査項目 | 審査内容 |
|--------------|---|
| 全体計画 | 事業スキーム、事業コンセプト |
| | 地域への貢献度（安全・安心、コミュニティ、生活利便施設等） |
| 施設、住宅整備・運営計画 | 全体の配置計画（動線、駐車計画も含む） |
| | 景観、施設の形状・デザイン・色彩（建物等の規模が周辺環境に及ぼす影響含む） |
| | 生活利便施設、住宅の管理・運営体制（役割分担・責任等） |
| | 地域交流機能 |
| | 安全対策、周辺対策 |
| 防災・環境への配慮 | 防災対策のコンセプト・アピールポイント |
| | 環境への配慮（設備・運用面での特色） |
| | 安全安心で快適な歩行者動線の確保 （人と車、交通弱者の安全な動線を確保） |
| 資金計画 | 事業の資金調達の健全性・確実性 |
| | 収支計画 |

| | |
|----------|------------------------------|
| 全体スケジュール | 施設開業又は住宅分譲（賃貸等含む）開始までのスケジュール |
| 土地購入価格 | 提案土地価格 |

※「全体計画」、「施設、住宅整備・運営計画」、「防災・環境への配慮」の各審査項目において、別添「参考資料」に記載の地域のニーズに対応した内容については、高い評価を行う。