



## 「晴美台エコモデルタウン創出事業」に係る 募集要項等に関する説明会

平成23年6月20日(月)午前10時～午前12時  
財団法人 堺市産業振興センター4階 セミナー室5

市長公室 企画部 企画推進担当  
環境局 環境都市推進室



## 1. 本事業の目的

- ① 先進的な民間技術やアイデアを導入することにより、環境に優しく、住環境・居住空間の快適性や生活の質を高めた住宅・低炭素街区を創出し、もって地球環境問題の克服に資すること。
- ② 環境性能に優れた施設・街区での居住と環境に配慮した日常生活を通じて、環境に優しいライフスタイルを確立すること。
- ③ 泉北ニュータウンの再生のモデルとなるような新たなまちの魅力を提示すること。
- ④ 環境技術の進歩に貢献すること。

エコモデルタウンの創出



市内外への波及を期待



## 2. 事業対象地の概要（その1）

① 所在地 堺市南区晴美台1丁38番1

② 地積 16,832.44㎡(実測面積、公簿面積)



泉北高速鉄道泉ヶ丘駅より東へ約2.2km



## 2. 事業対象地の概要（その2）

用途地域	第一種中高層住居専用地域		
容積率	200%	⇒ (※)	100%
建ぺい率	60%		50%
高度地区	第二種		第一種
建築物の高さ	—		10m以下

(※) 建築協定(一人協定)により制限内容の付加

より良い提案に即した建築協定内容とすることは可

(その他)

- ・宅地造成等規制区域
- ・建築基準法第22条地域 ⇒ **準防火地域**

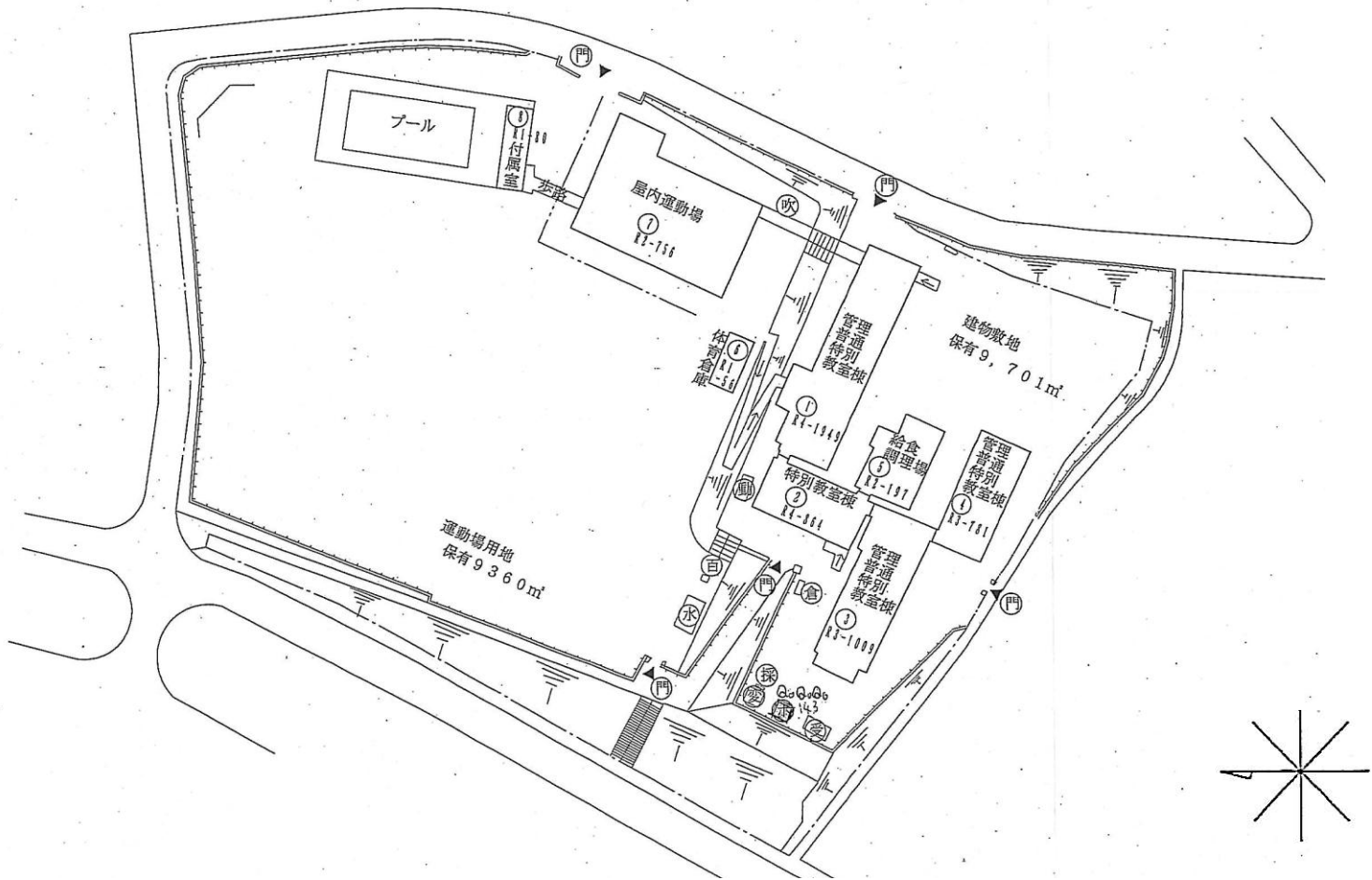
※ 平成23年12月1日に準防火地域の変更告示・施行を行う予定



### 3. 残存する主な建築物(その1)

番号	用途	構造	階数	延床面積(m <sup>2</sup> )
1	校舎	鉄筋コンクリート造	4	1,949
2	校舎	鉄筋コンクリート造	4	859
3	校舎	鉄筋コンクリート造	3	1,009
4	校舎	鉄筋コンクリート造	3	781
5	給食場	鉄筋コンクリート造	1	197
6	体育倉庫	鉄筋コンクリート造	1	56
7	体育館兼講堂	鉄筋コンクリート造	2	756
8	ポンプ室	鉄筋コンクリート造	1	9
9	プール付属室	鉄筋コンクリート造	1	92
合 計				5,708

### 3. 残存する主な建築物(その2)



### 3. 残存する主な建築物(その3)





### 3. 残存する主な建築物(その3)

#### アスベストについて

- ・ 既存建物には、非飛散性のアスベストを含む二次製品(Pタイル、フレキシブルボード等)が使用されている。



床(Pタイル)



天井(岩綿吸音板)



天井(珪酸カルシウム板)



目隠し板(フレキシブルボード)





## 4. 開発計画の条件

### (1) 全体計画に関する事項(その1)

#### ① 既存建物等の撤去

- ・ 存置する樹木等を活かした街区デザインが可能であれば提案を期待
- ・ 樹木等を伐採する場合においても、それを再利用することが可能であれば再利用を含んだ提案を期待



## (1) 全体計画に関する事項(その2)

### ② 西側法面にある階段の撤去

- ・西側に隣接する法面(売却対象外)に、現存する階段は事業者の負担により撤去し、現状の法面と同程度に復元





## (1) 全体計画に関する事項(その3)

### ③ 南側隣接地の緑地帯の整備

堺市晴美台1丁38番7(現況測量図のC部分)

- ・南に隣接する土地(売却対象外)については、開発計画地のランドデザインを描く際に緑地帯として位置付け、事業者の負担により整備

※ 管理は、原則として本市が行いますが、住民によるアドプト活動等、コミュニティ形成に資する取組みについても提案を期待

### ④ 集会所の設置

- ・開発区域内の住戸数が65戸未満であっても、集会所を設置
- ・集会所には太陽光発電システムを備えること



## (2) 戸建分譲住宅に関する事項(その1)

### ① 建築協定の締結

(ア) 一区画当たりの敷地面積は、150㎡以上とすること。

(イ) 建築物の用途は、一戸建て専用住宅とする。ただし、建築基準法別表第二(い)項に掲げる建築物(1号を除く。)で、騒音、振動、悪臭、駐車、駐輪又はプライバシーの侵害等、住環境上支障がないと当該建築協定の運営委員会が認めた場合は、この限りでない。

(ウ) 容積率は10分の10以下とすること。

(エ) 建ぺい率は、10分の5以下とする。ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地にある建築物の建ぺい率は、10分の6以下とすることができる。

(オ) 建築物の高さは10メートル以下、かつ、高度地区(第1種)の制限以下としなければならない。

(カ) 外壁、屋根等の意匠、色彩については、周辺の街並みや景観を損なわないものとする。

(キ) 敷地内はできるだけ緑化を図り、周囲に迷惑をかけないように維持管理に努めなければならない。



## (2) 戸建分譲住宅に関する事項(その2)

### ② 長期優良住宅の認定

- ・すべての住宅について、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定を受けること。

### ③ CASBEEによる評価

- ・すべての住宅について、CASBEE一すまい(戸建)による評価を行い、本市に届け出ること。

### ④ 太陽光発電設備の設置

- ・すべての住宅に太陽光発電設備を設置すること。

### ⑤ 外部コンセントの整備

- ・住宅に駐車スペースを設ける場合には、電気自動車及びプラグ・イン・ハイブリッド車等への充電が可能なコンセントを整備



## 5. 応募者の資格

### (1) 応募者の構成

- ① 事業提案を行う者は、単体の法人、若しくは、複数の法人によって構成されるグループ(共同応募者)とする。
- ② 共同応募の場合は、土地所有者となる構成員のうちから代表者を定め、当該代表者が応募手続を行う。
- ③ 1つの法人が重複して応募をすることはできない。



## (2) 応募者の参加資格要件(抜粋) (その1)

### ① 応募者自ら本件土地を取得し、活用すること。

・応募者は自らが本件土地の所有者となり、住宅を建設・販売する。

※ **建売分譲と建築条件付土地分譲を組み合わせたの販売も可**

※ **原則として平成29年3月末までに分譲販売を完了すること。**

### ② 本件土地の取得及び事業提案の実施に必要な知識、経験、資格、技術力、資金及び社会的信用をすべて備えている者

#### (ア) 住宅に関する資格要件

・**過去3年間(平成20～22年度)に1開発において、事業提案内容の開発戸数の2分の1以上の住宅の供給実績があること。**なお、共同応募で開発戸数を分担して建設する場合は、住宅を建設する構成員の各々が**事業提案全体の開発戸数の2分の1以上、若しくは、担当する開発戸数以上の住宅の供給実績があること。**



## (2) 応募者の参加資格要件(抜粋) (その2)

### (イ) 宅地開発に関する資格要件

- ・本件土地の開発面積の2分の1以上の宅地開発規模の設計実績があること。
- ・本件土地の開発面積の2分の1以上の宅地開発規模の事業実績があること。

### (ウ) 既存建物等の撤去に関する資格要件

- ・堺市内に建設業法に基づく主たる営業所を有していること。





## 6. 優先交渉権者の選定方法

学識経験者及び公認会計士から構成する**晴美台エコモデルタウン創出事業者選定委員会**において、応募図書(応募者に関する資料、事業提案書、買受希望価格書)の内容について審査を行い、最優秀提案応募者及び次点者を選定する。本市は、選定委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点者を決定する。

### ① 審査項目の配点割合

事業提案内容：**80点**      買受希望価格：**20点**

### ② 最低売却価格

476,360,000円 (既存建物等撤去費を考慮済)



## 7. 提案評価表

	評価項目			大項目 配点
	大項目	中項目		
1	本事業の基本的な考え方	(1)	開発コンセプト、街区、住宅などの基本方針等	5
2	街区全体の計画に関する評価	(1)	街全体のグランドデザインについて (住宅、集会所、道路、植栽等の配置計画等)	30
		(2)	低炭素型街区を実現するための工夫について	
		(3)	その他ゆとりあるまちづくり等について	
		(4)	環境に優しい住まい方、コミュニティ形成など特にアピールしたい事項についての提案	
3	住宅に関する評価	(1)	建設・販売する住宅の基本仕様・性能	30
		(2)	ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの実現方法及び検証方法	
4	事業実施に関する評価	(1)	事業実施体制	15
		(2)	工程・スケジュール	
		(3)	事業収支計画の適切性	
		(4)	アフター・サービスに係る工夫	
5	価格			20



## 8. 今後のスケジュール

現地説明会の開催	6月20日(月) 午後2時
参加希望表明書・質疑書の受付	6月21日(火)～7月1日(金)
質疑への回答	7月11日(月)までに回答
<b>応募図書1</b> (応募申込書、資格要件事前 確認書、応募者に関する資料)の提出	<b>8月29日(月)～8月31日(水)</b>
<b>応募図書2</b> (事業提案書、買受希望価格 書)の提出	<b>9月5日(月)～9月9日(金)</b>
ヒアリング(必要に応じて)	9月下旬 (予定)
<b>審査結果の通知及び公表</b>	<b>10月初旬</b> (予定)
優先交渉権者と基本協定締結	10月中旬 (予定)
事業予定者との仮契約締結	10月下旬 (予定)
本件土地処分に係る堺市議会の議決	12月下旬 (予定)
買受代金納付(所有権移転登記)	平成24年1月初旬 (予定)
土地の引渡し	平成24年1月中旬 (予定)