

<p>件 名</p>	<p>晴美台エコモデルタウン創出事業プロポーザル参加事業者の募集について</p>
<p>経過・現状 政策課題</p>	<p>【経過】 平成 17 年 4 月 晴美台小学校、晴美台東小学校が統合され「はるみ小学校」が開校 (晴美台小学校跡地での新校舎建設の間、晴美台東小学校施設を仮校舎として使用) 平成 19 年 3 月 晴美台東小学校施設閉鎖</p> <p>【現況】 所在地:堺市南区晴美台 1 丁 38 番 1 面積:土地 16,832.44 m² 既存建物の延床面積 5,708 m²</p> <p>【政策課題】 公有財産を有効活用し、先進的な低炭素型住宅及び環境に配慮した街区の誘導</p>
<p>対応方針 今後の取組 (案)</p>	<p>【目的】 事業により次の目的を実現するとともに、市内外への波及を期待する。 ○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。 ○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。 ○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。 ○環境技術の進歩に貢献すること。</p> <p>【実施方法】 ○事業手法 ・市は上記目的に照らし、優れた提案を行った事業者に土地を売却し、事業者は事業用地内の区画道路、集会所等を整備し、戸建住宅の分譲を行う。 ○事業者選定方法 ・事業者の選定は、公募型プロポーザル方式で行う。 ・外部有識者で構成する選定委員会において、事業者提案及び売却価格等を総合的に審査し、その結果を市長に答申のうえ、優先交渉権者を決定する。 ○晴美台エコモデルタウン創出事業補助金の活用 ・本事業の目的を実現するための優れた提案を促すため、CO₂排出量の削減に寄与する設備等を導入するための補助金として上限額 1 億円。 ○応募者の要件 ・応募者は、事業用地を取得し、既存建物等を撤去後、宅地造成、戸建住宅及び集会所を整備、販売する企画力、技術力及び経営能力を有する民間事業者とし、複数の民間事業者で構成される企業グループによる応募も可能。</p>

	<p>【スケジュール(案)】</p> <p>平成 23 年 6 月 1 日 募集要項の公表</p> <p>平成 23 年 9 月 5 日～9 月 9 日 事業提案書の受付</p> <p>平成 23 年 10 月初旬 優先交渉権者の決定</p> <p>平成 23 年 12 月末 土地売買契約(議会議決)</p> <p>平成 24 年 1 月中旬 土地の引渡し</p>
<p>効果の想定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・低炭素型住宅・街区の誘導等による CO₂ 削減 ・泉北ニュータウンの再生モデルの提示と人口誘導 ・公有財産の有効活用
<p>関係局との政策連携</p>	<p>財政局、建築都市局、建設局、南区役所、教育委員会事務局</p>

【位置図】 事業対象地 (晴美台東小学校跡地)



事業者公募の概要

【目的】

本事業により次の目的を実現するとともに、市内外への波及を期待する。

- 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。
- 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。

【実施方法】

①事業手法

- ・市は上記目的に照らし、優れた提案を行った事業者に土地を売却し、事業者は事業用地内の区画道路、集会所等を整備し、戸建住宅の分譲を行う。
- ・土地の最低売却価格は、既存建物等の撤去費を考慮した金額とする。

②事業者選定方法

- ・事業者の選定は、公募型プロポーザル方式で行う。
- ・事業者は、再生可能エネルギーの活用、省エネ機器の導入など先進的な低炭素型住宅及び環境に配慮した良好な街区の提案を行う。
- ・外部有識者で構成する選定委員会において、街区及び住宅性能や事業遂行能力、売却価格等を総合的に審査し、その結果を市長に答申のうえ、優先交渉権者を決定する。

③住宅の要求仕様等

- ・住宅の1区画は150㎡以上、建ぺい率50%以下、容積率100%以下、建築物の高さは10m以下、かつ、高度地区(第1種)の制限以下
 - ・長期優良住宅仕様
- なお、太陽光発電システムの設置、駐車スペースへの電気自動車等への充電が可能なコンセントの整備を最低限の要求仕様とする。

④晴美台エコモデルタウン創出事業補助金の活用

- ・本事業の目的を実現するための優れた提案を促すため、CO₂排出量の削減に寄与する設備等を導入するための補助金として上限額1億円。
- ・原則として、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実現に資する設備機器の導入費用等に充当。
- ・住宅を建設する事業者に対して交付する。
- ・事業者は、居住後における住宅内のエネルギー使用量等を調査し、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの到達度等について検証する。

※ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスとは、住宅の躯体・設備の省エネ性能の向上、再生可能エネルギーの活用等により、年間での一次エネルギー消費量が正味(ネット)でゼロまたは概ねゼロとなる住宅のことをいう。

⑤応募者の要件

- ・応募者は、事業用地を取得し、既存建物等を撤去後、宅地造成、戸建住宅及び集会所を整備、販売する企画力、技術力及び経営能力を有する民間事業者とし、複数の民間事業者で構成される企業グループによる応募も可能。

⑥事業者選定の評価基準

- 本事業の基本的な考え方の理解
- 街区全体の計画に関する評価
 - ・街全体のグランドデザイン
 - ・低炭素型街区を実現するための工夫
 - ・ゆとりあるまちづくり(容積・建ぺい率、区画規模、美しい街並みを実現する工夫)
 - ・環境に優しい住まい方、コミュニティ形成などの提案
- 住宅に関する評価
 - ・住宅の基本仕様・性能
 - ・ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの実現方法
- 事業実施に関する評価
 - ・事業実施体制
 - ・事業行程、スケジュール
 - ・事業収支計画の適切性
 - ・アフター・サービスに係る工夫
- 買受希望価格