

江上町市有地売却 公募型プロポーザル

対話結果（概要）の公表

江上町市有地の売却にあたり、より効果的で実現性の高い活用方針・公募条件等を検討するため、次のとおり事前に募集条件の骨子を公表し、これをもとに事業提案型プロポーザル方式による公募に向けた民間事業者との対話を実施しました。

1. 経過

令和6年 7月1日	実施要領の公表
7月1日～17日	質問受付
7月22日～26日	対話の予約・受付
8月20日～9月13日	対話の実施／8事業者 (不動産開発業関係5者、不動産開発業+建設業関係1者、建設業関係2者)
	調査実施担当課 政策推進課（施設・まちづくり担当）
～10月上旬	公表内容等の確認

※事業者のノウハウ等保護のため、参加事業者に公表内容を事前に確認しています

2. 対話結果（概要）

別紙の通り

● 江上町市有地の位置 ●



参加事業者	1. 土地の利活用イメージ等		2. 事業化の課題・条件等				3. その他
	土地利用のイメージについて	対象地の市場性について	提供公園について	自主管理の公園・広場（敷地内）について		行政に期待する事項	地域貢献の取組み等について （左記の公園・広場整備を除く）
	主たる導入機能	住宅戸数制限の緩和を受けて	敷地の10%相当について	整備の可否	整備内容（イメージ）	総合評価における評価方法等	
建設業	分譲住宅を中心とした提案	分譲住宅ニーズは高い 住戸規制の緩和により若干戸数を積めるものの、依然、高さ規制や周辺建物配置の関係から土地のポテンシャルを最大限に活かすことができない	まちづくり条例上必要となる提供公園面積と同等	可	地域貢献につながるような提案 地域の防災拠点や憩いの場とできるような提案をしたいと思えます	価格点より提案評価点をあげていただく方が、より地域貢献につながる提案ができる 評価点を過半以上ほしい	地域住民が予約して使えるコミュニティスペース配置などを検討中
建設業	分譲マンション	現在は●●●戸にて計画 住戸規制の緩和があっても 高さ規制の観点から最大戸数まではとれない可能性もあると考える	まちづくり条例上必要となる提供公園面積と同等	可	提供公園 500㎡と合わせて 自主管理公園●●●㎡程度を敷地南側に計画中 ※収支の検討中のため変更になる可能性あり	価格固定がベスト 価格：提案＝7：3まで行くと なかなか難しくなると考えます	公園内に防災機能の設置を考えます
不動産開発業	分譲住宅（マンション）	敷地に対して最大戸数のマンションを計画します	まちづくり条例上必要となる提供公園面積と同等	可	検討中	加点項目を充実させてほしい	検討中
不動産開発業	分譲住宅	住宅用途が最も適していると考え 交通量や大通りからの視認性の点から、商業用途は厳しい	まちづくり条例上必要となる提供公園面積と同等	可	整備内容や管理方法について今後検討	価格点だけでなく、地域調和・地域貢献の取り組み提案の評価点に重きを置いた評価基準を希望	具体内容について検討中
不動産開発業＋建設業	分譲マンションでの利用が最有力	住宅戸数制限の緩和はプラス要素	まちづくり条例上必要となる提供公園面積と同等	可	防災機能等	極力定性的評価をなくしてほしい	評価項目を明確にしてほしい
不動産開発業	分譲住宅・賃貸住宅	戸数規模が増え、設計・施工体制の蓋然性、建築費単価の抑制、事業性改善など期待でき、事業検討しやすくなった	まちづくり条例上必要となる提供公園面積と同等	可	－	評価点のウェイトを出来るだけ大きくして欲しい 価格点が大きいほど、事業検討が難しくなる	公園に面して、地域住民に開放した施設を配置することは可能である ただし、その施設規模が大きくなれば、事業性が悪化するため、高い評価をして欲しい また、公園を地域の防災拠点とし、防災設備の設置等も検討可能である
不動産開発業	分譲マンションを主体に検討する 賃貸マンションについては分譲マンションと比較して土地代負担が落ちるが、前建てが厳しく分譲マンションが実施できない箇所に、中長期的な管理機能を保持する目的で、一定規模導入する可能性有	当該敷地については20mの高さ規制があり、どんどん容積を消化していける状況ではないため、効果は限定的であるが、当然土地代負担に対しては有効な方向	まちづくり条例上必要となる提供公園面積と同等	可	検討中	評価点割合がさがって単純な価格競争入札に近くなる場合は、当社が希望する街づくり事業ではなくなるため、参加の可否が再度検討必要となります	コミュニティスペースについては規模や機能にもよるが、設置の検討は行います ただし、分譲マンションについてはご購入者様の資産であるため、その資産を侵害するような設置の仕方は難しいと考えます
不動産開発業	分譲住宅	分譲マンションの供給を積極的に図っていきたいエリアです	まちづくり条例上必要となる提供公園面積と同等	可	自主管理公園・提供公園を設けた場合、各々の管理水準のレベリング等で懸念がある為、検討中です	評価点：価格点 6：4 価格に影響するも、地元の活性化に資する提案等については評価基準として考慮いただきたいです	敷地規模・地型に制約はある中、一定規模は整備可能であると考えております

※対話後に改めて行ったアンケートへの回答内容です。なお、ノウハウ等保護のため参加事業者には公表内容を事前に確認しています。