

本山神岡住宅跡地活用事業  
事業者募集要項

2023年（令和5年）8月  
神戸市

# 目次

I	はじめに	1
1	本要項の位置付け	1
2	用語の定義	1
II	事業概要	2
1	事業名称	2
2	事業趣旨	2
3	事業対象地の概要	3
4	事業方式	6
5	解体を条件とする建物等	8
6	事業の進め方	9
7	土地利用条件	9
III	スケジュール	11
IV	募集条件	11
1	募集・選定方法	11
2	応募資格	11
V	応募手続き等に関する事項	13
1	募集要項等の配布	13
2	現地見学会	13
3	本要項に関する質問及び回答	14
4	応募予定者登録	14
5	代表企業・構成企業の変更	15
6	応募予定者登録の辞退	15
7	応募申込	16
8	応募に関する留意事項	17
VI	事業者の選定	18
1	選定委員会の設置	18

2	プレゼンテーション審査 .....	18
3	審査内容 .....	18
4	優先交渉権者の決定等 .....	19
5	審査結果の公表 .....	19
6	事業者との契約 .....	20
7	その他の事項 .....	20
○	添付資料一覧 .....	22
○	関連資料一覧 .....	22

## I はじめに

### 1 本要項の位置付け

「本山神岡住宅跡地活用事業」事業者募集要項（以下「本要項」という。）は、神戸市（以下「本市」という。）が、本山神岡住宅跡地活用事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、本事業を実施する事業者を選定するための公募手続き等（以下「本公募」という。）を示したものです。

また、本要項、添付資料、関連資料及び様式は、本要項と一体をなすものとします（これらを総称して以下「募集要項等」という。）。なお、本要項と本要項に関する質問に対する回答に相違がある場合は、その回答を優先するものとします。

### 2 用語の定義

#### (1) 応募者

本公募に応募する単一の法人又は複数の法人で構成する法人グループをいう。

#### (2) 代表企業

応募者のうち、応募手続きを行うと共に主体的に本事業を行い、責任を負う企業をいう。

#### (3) 構成企業

応募者のうち、本事業を行い、責任を負う企業をいう。

#### (4) 協力企業

応募者のうち、本市と直接の契約をする権利がなく、代表企業又は構成企業から業務を請け負う等、事業協力を行う企業をいう。

#### (5) 優先交渉権者

本市との覚書、基本契約及び一般定期借地権設定契約の締結にあたり、優先的に交渉を行うことのできる応募者として本市が決定した者をいう。

#### (6) 次点交渉権者

本市との覚書、基本契約及び一般定期借地権設定契約の締結にあたり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる応募者として本市が決定した者をいう。

#### (7) 事業者

本市と覚書、基本契約及び一般定期借地権設定契約を締結した応募者をいう。

#### (8) 事業対象地

本事業を行う場所をいう。

#### (9) 既存施設

土地の引き渡しの時点において、事業対象地内に残存する既存建物及び既存工作物等（残地の可能性のある地下埋設物等を含む）をいう。

#### (10) 提案施設

事業者が整備する建物及び工作物等をいう。

#### (11) 事業実施計画

本公募において応募者が提案する事業の計画で、基本契約及び一般定期借地権設定契約の前提となる本事業の実施にあたって必要な事項を定めた計画をいう。

## II 事業概要

### 1 事業名称

本山神岡住宅跡地活用事業

### 2 事業趣旨

#### (1) 目的

神戸市東灘区は、電車で三宮まで約 10 分、大阪まで約 20 分というアクセスの良さがあり、灘五郷の酒蔵、スイーツ、だんじり祭りといった地域資源に富み、阪神間モダニズムの中心、高級住宅地としても発展を遂げてきた地域で、阪神淡路大震災では、多大な被害を被り、一時的に人口は減少しましたが、近年はマンションの新築などが相次ぎ、区の人口は震災以前を上回っています。

その東灘区の東に位置する本山神岡住宅跡地は、芦屋市との市境にあり、四方を道路に囲まれた幹線道路沿いの面積約 4,800 ㎡の土地で、JR 甲南山手駅から徒歩 5 分圏内の立地にあることから、非常に利便性の高い土地です。

本山神岡住宅跡地周辺の地域状況をみると、他の地域に比べてファミリー世帯は多い傾向にありますが、全市的な傾向と同様、少子高齢化により若年層は少ない傾向が見られることから、市有地の活用にあたっては、20 代・30 代を中心とした若い世代の人口を増加させるとともに、地域の新たな活気の創出やコミュニティ形成につなげていきたいと考えています。

#### (2) 期待する効果

- ①若い世代が「神戸で働くこと」「神戸に住むこと」の機会創出や魅力向上を図る。
- ②多様な業種・業界の入居者同士の交流により、新たなコミュニティ形成や自己のスキルアップ、ビジネス創出のきっかけづくりにつなげる。
- ③ベンチャー企業や中小企業も利用しやすいコワーキングスペース等を併設した複数企業が入居可能な社員寮を整備することで、利用企業の人材の確保や育成、ビジネスマッチング等によるイノベーションの創出につなげる。

#### (3) 主な関連計画

事業者の提案に関連する場合など必要に応じて、以下の計画を参考にしてください。

- ・「神戸 2025 ビジョン」

2025 年度に向けた神戸の目指すまちの姿を示すとともに、その実現に向けた施策をまとめたものです。

[https://www.city.kobe.lg.jp/documents/35913/kobe\\_vision\\_ver3.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/35913/kobe_vision_ver3.pdf)

- ・「神戸人口ビジョン」

神戸市の人口の現状及び将来の見通しを示すものです。

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/35913/kobejinkouvisoin1.pdf>

### 3 事業対象地の概要

#### (1) 土地

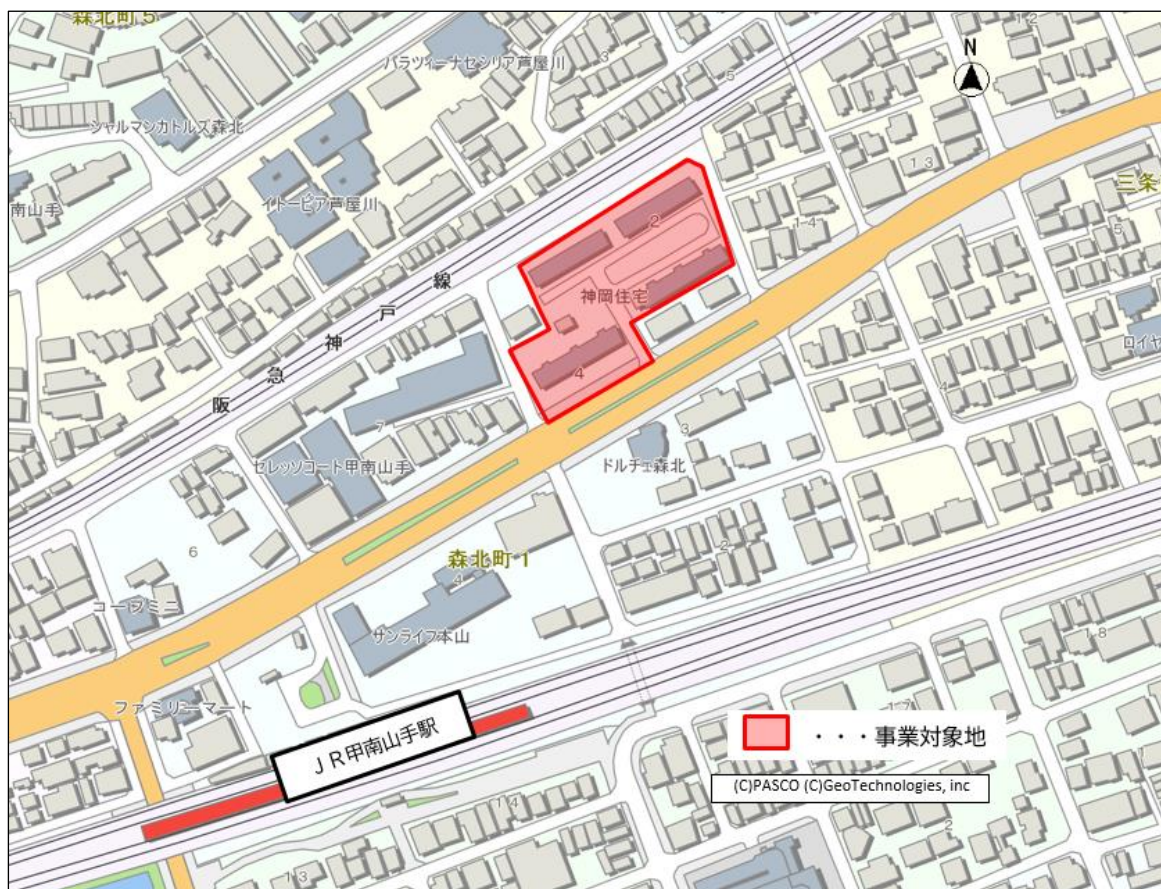
所在地	地番	東灘区森北町1丁目1番		
	住居表示	東灘区森北町1丁目8街区		
地目	公簿	宅地	現況	宅地
面積	公簿	4,883.46 m <sup>2</sup>	実測	4,883.46 m <sup>2</sup>
区域区分	市街化区域			
用途地域	北側：第一種中高層住居専用地域、南側：第一種住居地域			
建ぺい率	北側：60%、南側：60%			
容積率	北側：200%、南側：300%			
高度地区	第3種高度地区			
防火地域	準防火地域			
電気	関西電力(株)/前面道路〔東西南北〕配線有			
ガス	大阪ガス(株)/前面道路〔東西南〕に80mm、一部前面道路〔西〕に100mmの配管有			
水道	神戸市水道局/前面道路〔南〕に150mm、前面道路〔西〕に75mmの配管有			
下水道	神戸市建設局/前面道路〔南〕に250mm、前面道路〔北〕に200mmの配管有			
道路状況	東側	幅員約4.8mの市道（建築基準法42条1項1号道路）		
	西側	幅員約6.0mの市道（建築基準法42条1項1号道路）		
	南側	幅員約27.0mの市道（建築基準法42条1項1号道路）		
	北側	幅員約6.0mの市道（建築基準法42条1項1号道路）		
アクセス	JR神戸線「甲南山手」駅から徒歩約2分			
立地適正化計画	神戸市都市空間向上計画（立地適正化計画）において、駅・主要バス停周辺居住区（居住誘導区域）に指定されています。詳しくは、「神戸市都市空間向上計画（立地適正化計画）に関する届出制度の手引き」をご確認の上、都市局都市計画課（電話：078-595-6709）までお問い合わせください。			
埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地（遺跡名：森北町遺跡）に位置しています。 令和3年度に実施した「埋蔵文化財試掘調査」では、埋蔵文化財は確認されませんでした。が、地面の掘削工事を行う場合（解体工事を含む）は、文化財保護法第93条第1項に基づく、埋蔵文化財発掘届出書の提出が必要です。詳しくは、文化スポーツ局文化財課埋蔵文化財係（電話：078-322-5799）までお問い合わせください。調査結果については【関連資料12】をご確認ください。			
越境状況	次に示す隣接地との越境については、本市と当該隣接地の土地所有者との間で、越境物に関する覚書を締結しており、事業対象地の引き渡しにあたっては、当該覚書を本市から事業者へ承継することとします。越境箇所及び覚書の内容については【関連資料7】をご確認ください。 ・事業対象地の擁壁基礎及び排水管の一部が、隣接地（森北町1丁目26番2、26番5）に越境しています。 ・事業対象地の侵入防止柵及び石積基礎が、隣接地（森北町1丁目26番			

	<p>3) に越境しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地（森北町1丁目26番3）の構造物（侵入防止柵及び擁壁）が、事業対象地に越境しています。</li> <li>・隣接地（森北町1丁目26番4）の建物及び構造物の一部が、事業対象地に越境しています。</li> </ul>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業対象地に法面及び石積擁壁等があり、宅内での高低差があります。</li> <li>・昭和28年頃に作成された図面において、「浄化槽」の記載がありますが、現地において目視での確認はできません。また、「浄化槽」が撤去、処分等の事実が不明であり、地下等に残っている可能性があります。</li> <li>・事業対象地内に残存する全ての残置物・工作物（掲示板、案内標識、電柱、電線、電灯、樹木、消火器、受水槽、ポンプ室、コンクリート擁壁、石積み擁壁、ガス管、下水管、給水管、集水枘、雨水配管、汚水接続枘、側溝、排水溝、マンホール、アスファルト舗装、コンクリート舗装、フェンス、ブランコ、砂場、自転車置場等）については、現状有姿での引渡しとなります。移設、撤去及び処分等は、事業者の負担と責任において関係法令等に従い適切に実施してください。また、移設、撤去及び処分までは事業者の負担と責任において物件を管理していただきます。</li> <li>・事業対象地内に電話柱6本・支線2本、電柱1本・支線1本が設置されていますが、現状有姿での引き渡しとなります。移設に際して、各設置者及び本市との協議が必要となります。電話柱等の位置は【関連資料8】をご確認ください。</li> <li>・石積み擁壁、コンクリート擁壁があり、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（平成20年条例第1号）第20条（通称「がけ条例」）の適用を受ける場合があります。詳しくは、建築住宅局建築指導部建築安全課（電話：078-595-6562）までお問い合わせください。</li> <li>・事業対象地の北側に阪急神戸本線の線路があるため、建設工事公衆災害防止対策要綱（令和元年9月国土交通省告示496号）に基づき、解体、施工等の工事を行う際は鉄道事業者との事前協議が必要となる場合があります。</li> <li>・事業対象地は、灘五郷酒造組合・水資源委員会による酒造用地下水（宮水）の保全対象地域に含まれています。</li> <li>・位置図、現況平面図について、現況と異なる場合は現況が優先します。</li> </ul>

(2) 既存建物

名 称	市営本山神岡住宅
所 在	神戸市東灘区森北町1丁目1番地
家屋番号	535番
棟 数	4棟
構 造	鉄筋コンクリート構造
規 模	地上4階、塔屋（屋上）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存建物は、昭和29年に兵庫県住宅供給公社（以下「県公社」という。）の前身である財団法人兵庫県住宅協会が住宅金融公庫の資金と本市の出資金により建設されました。</li> <li>・ その後、平成5年に県公社から本市に所有権が移転されましたが、平成30年度に用途廃止され現在に至ります。</li> <li>・ 事業対象地に関する建物等の建築図面は、昭和28年に作成された図面のみです。当該図面と現況が異なる場合は、現況が優先します。</li> <li>・ 平成31年に石綿調査を実施した際は、実施範囲においてアスベストは検出されませんでした。調査実施範囲外で検出された際は、関係法令に従い事業者の負担と責任において適切に処理してください。調査結果については【関連資料10】をご確認ください。</li> </ul>

(3) 位置図





#### 4 事業方式

本市は、本事業の実施にあたり一般定期借地権設定契約（以下「定期借地契約」という。）を締結するとともに、既存建物等については解体を条件とします。事業者は、事業者の独立採算事業として、提案施設の設計、建設、管理・運営を行い、借地期間終了時まで提案施設を撤去し、更地の状態で土地を本市に返還するものとします。なお、本事業の実施における事業対象地の貸付条件は、次のとおりです。

区 分	内 容
貸付者（所有権者）	神戸市
契約の種類	借地借家法（平成3年法律第90号）第22条の規定に基づく定期借地権設定契約
用途指定	事業実施計画に基づく使用用途に限ります。
借地期間	定期借地契約締結日から50年以上70年以下の範囲で、事業者の提案に基づき本市が定める期間とします。
借地面積	4,883.46㎡ ※開発協議に基づく帰属等を除き、借地面積の変更は認めません。
借地料（年額）	38,150,000円（借地面積4,883.46㎡の場合） ・建物等解体費用は、借地料の算定にあたって考慮しています。 ・借地料は、上記金額を基に実際の借地面積に応じて決定します。
借地料の改定	①定期借地契約締結後、原則として3年毎に以下の算定方式により改定することとします。 (算定方式) 改定後の借地料(※) = 従前の借地料 × 物価指数変動率 (※) 千円未満切り上げ ・物価指数変動率は、総務省統計局発表の消費者物価指数（神戸市：住居・家賃）に従い、改定年度の前年の年平均を従前の改定年度の前年の年平均で除することとします。 ・4月1日を基準として3年毎に改定しますが、初回の改定時期は、定期借地契約締結日の翌年度の4月1日から3年後の4月1日とします。 ②上記に関わらず、公租公課、地価の上昇その他の社会経済情勢の変動等により、借地料が著しく不相当となった場合は、その都度、双方が協議の上、借地料の改定ができることとします。
遅延損害金	支払期日までに借地料を支払わなかったときは、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じて、年14.6%（年365日日割り計算）の利率で計算した遅延損害金が発生します。
保証金	①定期借地契約締結時の借地料の「2年分」とします。 ②事業者は、定期借地契約締結日までに保証金全額を一括して預託するものとします。 ③本市は、定期借地契約が終了したとき、又は定期借地契約が解除されたときは、提案施設の撤去を確認した後、事業者の請求に基づき、利息を付与せず、保証金を事業者に返還します。

	<p>④定期借地契約に基づく本市への金銭等の債務がある場合は、その債務を差し引いて返還します。</p> <p>⑤保証金返還請求権を質入れし、又は第三者に対する担保に供することはできません。また、保証金返還請求権を第三者に譲渡することはできません（事前に本市の承諾を得て、借地権の譲渡とともに保証金返還請求権を譲渡する場合を除く）。</p>
借地権、建物の譲渡・転貸	<p>事前に本市の承諾を得た場合を除き、原則として、第三者へ譲渡又は転貸することはできません。なお、優先交渉権者として採択された事業実施計画において、予め計画されている場合はこの限りではありません。</p>
引渡し	<p>定期借地契約の締結後、事業対象地を引き渡します。</p> <p>事業対象地内の建物・その他工作物等（残置の可能性のある地下埋設物を含む）は、現状有姿のまま引き渡します。</p>
借地権の登記	<p>借地期間終了時に事業対象地の返還を確実にするため、借地借家法第22条の規定に基づく一般定期借地権である旨の登記の嘱託を行います。なお、借地権設定及び抹消登記に要する費用については、事業者の負担とします。</p>
借地期間終了時の取扱い	<p>①事業者は、借地期間終了時までには事業対象地に存在する建物・その他工作物等（地中の杭等を含む）を事業者の責任と費用負担のもと撤去して整地し、本市及び事業者の立会いの下に土地を更地で返還することとします。ただし、本市が書面により承諾した場合はこの限りではありません。</p> <p>②事業者は、借地期間終了日の2年前までに、提案施設の取り壊し計画及び建物賃借人の明け渡し等、事業対象地の返還に必要な事項について、書面により本市に報告することとします。</p> <p>③借地期間終了時までには、備品及び残置物等の所有物についても上記の取扱いに準ずるものとします。</p> <p>④借地期間終了時に、本市が引き続き事業対象地を維持管理する上で、必要となる資料を提出してください。</p>
契約時期	<p>既存施設の撤去着工日までに定期借地契約を締結することとします。</p>
留意事項	<p>①事業実施計画を変更する場合は、本市と協議の上、本市の承諾を得ることとします。</p> <p>②事業者は、事業の譲渡、その他権利の設定等を行う場合は、本市の承諾を得ることとします。</p> <p>③借地期間には、既存施設の解体撤去工事期間及び借地期間終了に伴う提案施設の解体撤去工事期間を含みます。</p> <p>④借地権は賃借権とし、定期借地契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はしないものとします。</p> <p>⑤建物買取請求権は発生しないものとします。</p>

契約不適合責任	事業者は、事業対象地の種類、品質又は数量に関して定期借地契約の内容に適合しない箇所（地下埋設物、土壌汚染を含む。）があることが発見された場合であっても、本市に対して、事業対象地の補修、不足分の引渡しによる履行の追完、借地料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除の請求をすることはできないものとします。
その他、不測の事態等への対応	①不可抗力又は法令変更等により、長期にわたる事業停止等が生じ、又は事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業実施計画の継続が困難であると認められる場合、本市と事業者は協議の上、事業を終了し、本事業に関連する契約を締結しない又は解除することができるものとします。この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を考慮し、本市と事業者の協議により施設の取扱いを決定することとします。 ②中途解約等のオプションの設定は想定しておらず、借地期間中の提案施設の増改築、解体等、事業実施計画の変更については、その都度、個別に本市と協議を行うものとします。
既存施設の取扱い	事業対象地内の既存施設のうち、「5 解体を条件とする建物等」に記載の建物等については、事業者負担と責任において解体撤去することとします。その他の残置物・工作物については、必要に応じて事業者の負担と責任において解体撤去等の対応を行うものとします。

## 5 解体を条件とする建物等

解体を条件とする建物及び付帯施設は次のとおりです。なお、解体撤去後に、完了報告書を提出してください。建物等の位置は【添付資料6】をご確認ください。

種類	構造・面積	
建物	1号棟	鉄筋コンクリート造4階建、延床面積 1,033.58 m <sup>2</sup>
	2号棟	鉄筋コンクリート造4階建、延床面積 1,033.58 m <sup>2</sup>
	3号棟	鉄筋コンクリート造4階建、延床面積 1,024.78 m <sup>2</sup>
	4号棟	鉄筋コンクリート造4階建、延床面積 1,024.78 m <sup>2</sup>
自転車置場	A	鉄骨造平屋建、面積 22.40 m <sup>2</sup>
	B	鉄骨造平屋建、面積 5.70 m <sup>2</sup>
	C	鉄骨造平屋建、面積 12.25 m <sup>2</sup>
	D	鉄骨造平屋建、面積 12.25 m <sup>2</sup>
	E	鉄骨造平屋建、面積 24.01 m <sup>2</sup>
受水槽・ポンプ室	FRP製、面積 35.70 m <sup>2</sup>	
ブランコ		
砂場		

## 6 事業の進め方

本事業において、本要項に基づき優先交渉権者を選定した後、本市と優先交渉権者との間で覚書を締結します。覚書締結後、優先交渉権者は応募申込時に提出した事業実施計画書に基づき、本市と協議を行い、本市の承諾を得た上で事業実施計画を確定し、基本契約及び定期借地契約を締結します。事業実施計画の策定にあたって、本事業の目的達成と実現に必要であると本市が認めた場合、事業実施計画の内容を変更できるものとします。

## 7 土地利用条件

### (1) 必須提案事業

- ①事業対象地に、次のいずれか又はその両方の住居施設を建設し、事業期間を通じて管理・運営することとします。
  - (A) 複数企業によるシェア型の社員寮
  - (B) 入居者交流型の若手社会人向け住宅（社会人寮）
- ②住居戸数は、最低 80 戸以上とします。
- ③住居施設には、上記Ⅱ「2 事業趣旨」を踏まえて、以下の例を参考に、入居者同士の交流を促進させる観点から充実した共用スペースを設置してください。

《共用スペースに求める施設・機能（例）》

  - ・テレワークなどの多様な働き方に対応したコワーキングスペース
  - ・入居者同士の交流を促進するコミュニティ空間
- ④住居施設の建設や管理・運営にあたっては、単なる施設整備や管理のみならず、定期的なイベントの開催など入居者同士の交流を促進する仕掛けづくりを実施してください。

### (2) 任意提案事業

- ①上記（1）の必須提案事業の条件を満たした上で、事業対象地の一部について事業者による提案事業を認めることとします。
- ②任意提案事業の内容については、事業者の任意としますが、地域状況や市場ニーズを踏まえた提案としてください。
- ③周辺環境との調和に配慮した提案としてください。
- ④任意提案事業の実施にあたって、必須提案事業との相乗効果が見込まれる場合は、その内容や取組みについて提案してください。

### (3) 共通事項

- ①地域活性化や地域課題の解決に資する提案については、審査における加点対象とします。
- ②必須提案事業及び任意提案事業の実施に係る建物の棟数については、事業者の提案によることとします。
- ③定期借地権又は借地権付建物について、マンション分譲等、不特定又は多数の者に対して分割して譲渡又は転貸することは認めません。また、使用貸借であっても、事実上の転貸に類似し、事業対象地内で不特定又は多数の者による占有が発生する状況となるような土地利用も認めません。

#### (4) 禁止事項

以下の用途での土地利用は禁止します。

- ①暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用途
- ②反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途
- ③風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途
- ④特定の政治活動又は宗教活動の用途
- ⑤地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用途
- ⑥悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途
- ⑦その他周辺の生活環境に影響が生じる用途等本市が適さないと判断した用途

#### (5) 事業実施に係るリスク・責任等の負担

本事業の実施にあたって、次の事項については、全て事業者の負担とします。

- ①提案施設の企画、設計及び建設に係るリスク・負担等
  - ア 提案内容に起因する損害
  - イ 計画内容及び建築工事に係る近隣への説明等の対応
  - ウ 設計変更、工期延長、建築費用の増加等（法令改正、金利上昇、天変地変等による不可抗力の場合等、本市及び事業者のいずれにも責めのない場合を含む。）
  - エ 提案施設の公租公課、及び維持、管理に係る費用負担
  - オ 事業者の破綻に関するリスク、事業者の構成企業の破綻に関するリスク
- ②土地貸付に関するリスク・責任等
  - ア 土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財等、本公募実施時点において本市が確認できていなかった瑕疵により事業者が受けた損害
  - イ 借地料の変動リスク
- ③既存施設及び提案施設の解体撤去に係るリスク・責任等
  - ア 解体撤去（一般及び産業廃棄物処分を含む）に伴う費用及び損害
  - イ 解体撤去に係る近隣への説明等の対応
  - ウ 有害物が存在した場合の解体撤去に係る費用及び損害
- ④その他提案内容の実現に必要な関係者等との一切の対応

### Ⅲ スケジュール

本事業のスケジュールは以下のとおりです。なお、事業の性質上、やむを得ない事情により変更することがあります。

内 容	時 期
募集要項等の配布	2023年8月25日（金）～10月20日（金）
現地見学会 （受付期間）	2023年9月7日（木）・8日（金） （2023年8月25日（金）～9月1日（金））
質問受付	2023年9月4日（月）～9月22日（金）
質問回答	2023年10月上旬
応募予定者登録	2023年8月25日（金）～10月20日（金）
応募申込受付	2023年10月23日（月）～11月17日（金）
プレゼンテーション審査	2023年12月上旬
優先交渉権者決定	2023年12月中旬
覚書の締結	2024年1月頃
基本契約・定期借地契約の締結	事業実施計画確定後
工事着工	定期借地契約締結後

### Ⅳ 募集条件

#### 1 募集・選定方法

本事業は長期にわたり市有地の有効活用を図るために、提案施設の設計・建設から運営・管理までを一括して事業者が実施するものです。本事業の目的達成に向けて、提案施設の設計・建設に関して実績と柔軟かつ高度な発想力や技術力などをもち、管理・運営に関する豊富な経験や幅広い知識を有しているかについて、総合的に評価する必要があるため、事業者の募集及び選定は「公募型プロポーザル方式」とします。

#### 2 応募資格

##### （1）応募者の資格・構成

応募者の資格及び構成は、次のとおりとします。

- ①応募者は、事業対象地の賃借、提案施設の設計・建設、提案施設の安定的所有及び管理・運営の業務を行うために必要な企画力、資本金等の経営能力を備えた単一の法人又は複数の法人で構成する法人グループとします。
- ②応募者が法人グループとして応募する場合は、以下の内容を遵守してください。
  - ア 構成企業の中から代表企業を決定し、代表企業は法人グループの意思決定を代表すること。
  - イ 代表企業は、事業実施計画に基づく事業実施の総括、構成企業及び協力企業間の調整、本市との調整の窓口を行うとともに、優先交渉権者決定後もその役割は承継されるものとする。ただし、本市が認める場合は変更可能とする。
  - ウ 法人グループの構成企業は、別に単独で応募することや、他の法人グループの構成企業となることはできないこと。
- ③応募者は、定期借地契約の当事者となる法人を含めるものとします。  
なお、実施体制の変更を予定している場合は、変更後の実施体制についても事業実施計画

書に記載してください。この場合、本市は関連する資料を別途請求し、その資料に基づく審査を行う場合があります。

- ④応募者は、必須提案事業の管理・運営を実施する法人を含めるものとします。
- ⑤応募者は、定期借地契約の当事者となる法人から提案施設を借り受ける又は運営委託を受託するなどして事業を実施する法人のうち、事業実施計画の遂行上、必要な法人を含めるものとします。なお、その他の法人が応募者を構成することも認めます。

## (2) 欠格事由

応募者は、次のいずれかに該当する場合、応募者となることはできません。また、応募申込後に次のいずれかに該当することが判明した場合、欠格とし、審査を行いません。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 神戸市指名停止基準要綱（平成 6 年市長決定）に基づく指名停止措置を受けている者
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続きの申立て、若しくは民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者（ただし、更生計画認可決定や再生計画認可決定がなされている場合はこの限りでない）
- ④ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状態が不健全であると判断される法人
- ⑤ 国税（法人税又は所得税及び消費税をいう。）及び地方税について未納の税額がある者
- ⑥ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
- ⑦ 禁固刑以上の刑に処され、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から 2 年を経過しない者に該当する役員がいる団体
- ⑧ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員若しくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成 22 年市長決定）第 5 条に該当する者）
- ⑨ 借り受けた土地を、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する目的に使用しようとする者

## V 応募手続き等に関する事項

### 1 募集要項等の配布

募集要項及び関連資料を次のとおり配布します。

#### (1) 募集要項

配布期間	2023年8月25日(金)～10月20日(金)
配布手段	神戸市行財政局資産活用課ホームページ URL： <a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a59688/business/koubo09.html">https://www.city.kobe.lg.jp/a59688/business/koubo09.html</a>

#### (2) 関連資料

配布期間	2023年8月25日(金)～10月20日(金)
受付方法	電子メール
提出書類	「関連資料提供申込書」【様式 1-1】
提出先	<a href="mailto:katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp">katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp</a> ※件名は「本山神岡住宅跡地活用事業 関連資料提供申込」としてください。
提供手段	データ送付又はCD-R ※CD-Rでの提供を希望される方は、申込受付後、事前に電話連絡の上、事務局までお越しください。 電話：078-322-5051（事務局：行財政局資産活用課）

### 2 現地見学会

応募申込を予定している者で現地見学会を希望する場合は、次のとおり申込みをしてください。なお、現地見学会の参加は、応募申込の条件にはしていませんが、事業対象地は現状有姿での引き渡しとなりますので、出来る限りご参加ください。なお、現地見学会に参加しない場合であっても応募者の審査には影響しません。

受付期間	2023年8月25日(金)～2023年9月1日(金)
受付方法	電子メール
提出書類	「現地見学会参加申込書」【様式 1-2】
提出先	<a href="mailto:katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp">katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp</a> ※件名は「本山神岡住宅跡地活用事業 現地見学会参加申込」としてください。
見学予定日	2023年9月7日(木)・8日(金) ※見学日時は、受付後に別途調整させていただきます。
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・1社あたり5名以内とします。駐車スペースには限りがありますので、原則、公共交通機関をご利用の上お越しください。</li><li>・当日の質疑応答は行いません。</li><li>・写真撮影は可能ですが、SNSに掲載するなど、本件に係る目的以外の使用は禁止します。また、録画・録音は不可とします。</li><li>・事業対象地にはフェンスが設置されていますが、外周からであれば自由にご覧いただけます。ただし、近隣住民の迷惑にならないようご注意ください。</li></ul>



### 3 本要項に関する質問及び回答

#### (1) 質問受付

募集要項等の内容に関して質問がある場合は、質問書を提出することができます。  
なお、質問の提出は「IV 2 応募資格」の要件を満たす者に限ります。

受付期間	2023年9月4日(月)～2023年9月22日(金)
受付方法	電子メール
提出書類	質問書【様式1-3】
提出先	<a href="mailto:katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp">katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp</a> ※件名は「本山神岡住宅跡地活用事業 質問書」としてください。

#### (2) 回答公表

公表方法 ・公表日	市ホームページにて随時公表します。 最終の回答公表は、2023年10月上旬を予定しています。
備考	・回答の公表をもって、本要項の追加、修正及び解釈に関する補足とし、回答内容は、本要項と同等の効力を持つものとします。 ・法人名等は非公表とし、意見や要望には回答しないことがあります。

### 4 応募予定者登録

#### (1) 登録受付

本公募への応募申込を予定している法人は、必ず応募予定者登録をしてください。  
応募予定者登録を行っていない法人は、応募申込をすることはできません。  
法人グループの場合は、代表企業が登録を行ってください。

受付期間	2023年8月25日(金)～2023年10月20日(金) 土曜日、日曜日、祝日を除く9時～12時、13時～17時30分
受付方法	持参または郵送 ・いずれの提出による場合も事前に事務局へ電話連絡をしてください。 電話：078-322-5051(事務局：行財政局資産活用課) ・郵送の場合は一般書留とし、10月20日(金)必着とします。
提出部数	1部
提出形式	紙資料及びPDFデータ(CD-R又はDVD-Rに保存したもの)

#### (2) 応募予定者登録 提出書類

応募予定者登録にあたっては、次の書類を提出してください。なお、法人グループでの応募の場合、次のとおり「応募予定者登録書」以外の書類については、構成企業を含めて全社分を提出してください。

提出書類		代表企業	構成企業
【様式1-4】	応募予定者登録書	○	—
	構成企業一覧表	○	○
【様式1-5】	誓約書兼承諾書	○	○
【様式1-6】	役員名簿一覧	○	○

添付書類（代表企業及び構成企業 各1部）	
1	定款（最新のもの/コピー可）
2	会社案内資料（例：パンフレット等）
3	印鑑証明書（発行後3か月以内の原本）
4	①法人税、消費税及び地方消費税 ・納税証明書「その1」（直近2年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額） ・納税証明書「その3」又は「その3の3」（未納の税額がないことの証明書） ②法人市民税 ・納税証明書（直近2年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額）
5	法人登記簿謄本 ・現在事項証明書（発行後3か月以内の原本）
6	財務関係書類 ・貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書（連結・単体/直近3年間分） ・有価証券報告書（直近1年間分）※提出している法人のみ

※A4判、左綴じ、法人グループの場合は、法人ごとに1分冊として提出してください。

※必要に応じて、上記以外の書類の提出を求める場合があります。

※上記書類に該当するものが存在しない場合などは、代替書類の提出について事務局と協議してください。

## 5 代表企業・構成企業の変更

### (1) 代表企業の変更

応募予定者登録以降の変更は、原則認めません。

### (2) 構成企業の追加又は変更

応募申込書類の提出までに構成企業を変更又は追加する場合、本市に必要書類を提出し、承諾を得るものとします。やむを得ない場合を除き、応募申込書類の提出後の変更及び追加は原則認めません。

## 6 応募予定者登録の辞退

応募予定者登録を辞退する場合、速やかに「応募予定者登録辞退届」を提出してください。

受付期間	2023年11月17日（金）17時30分まで
受付方法	電子メール
提出書類	応募予定者登録辞退届【様式1-7】
提出先	<a href="mailto:katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp">katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp</a> ※件名は「本山神岡住宅跡地活用事業 応募予定者登録辞退届」としてください。

## 7 応募申込

### (1) 応募申込受付

応募予定者登録を行った応募者は、受付期間内に応募申込書類を提出してください。

受付期間	2023年10月23日（月）～2023年11月17日（金） 土曜日、日曜日、祝日を除く9時～12時、13時～17時30分
受付方法	事前に事務局へ電話連絡の上、持参してください。※受付期間厳守 電話：078-322-5051（事務局：行財政局資産活用課） ※郵送等による提出は受け付けません。
提出部数	正本1部、副本7部（副本はコピー可） ※事業実施計画書の枚数については各様式をご確認ください。
提出形式	紙資料及びPDFデータ（CD-R又はDVD-Rに保存したもの）

### (2) 応募申込書類

応募申込にあたっては、次の書類を提出してください。

書類名称	様式(※)	サイズ	部数
応募申込書	㊄2-1A・B	A4	1部
委任状 ※法人グループの場合のみ	㊄2-2	A4	法人ごと1部
事業実施計画書			
表紙	㊄3-1	A3	正本1部 副本7部
目次	㊄3-2	A3	
1 事業概要	㊄3-3	A3	
2 事業計画	㊄3-4 ①・②	A3	
3 スケジュール	㊄3-5	A3	
4 資金・収支計画	㊄3-6、㊄3-7 ㊄3-8	A3	
5 事業実施体制	㊄3-9	A3	
6 リスクマネジメント	㊄3-10	A3	
7 建築計画	㊄3-11 ①・②	A3	
8 事業実績	㊄3-12～14	A4	
9 その他	㊄3-15	A4	

(※)様式のファイル形式：㊄Word、㊄PowerPoint、㊄Excel

## 8 応募に関する留意事項

- ①応募は、1 応募者につき 1 提案とします。
- ②応募申込書類及びその他の提出書類（以下「応募書類等」という）について、受付に際して、記載事項の確認や追加資料の提出を求める場合があります。
- ③応募に係る一切の費用は、応募者の負担とします。
- ④提出後の応募書類等の追加・変更・修正は、原則として認めません。
- ⑤応募書類等は一切返却しません。
- ⑥応募書類等の著作権は応募者に帰属します。ただし、優先交渉権者に選定された応募者の事業実施計画書について、本事業において公表する場合等、本市が必要と認める場合は、事業実施計画書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。  
また、契約に至らなかった応募者の応募書類等は、原則として非公開とします。
- ⑦応募書類等に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したことに起因する責任は、提案を行った応募者が負うものとします。
- ⑧応募書類等及びプレゼンテーションにあたっての使用言語は日本語、使用単位は計量法に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。
- ⑨応募者は、本要項に記載された事項について熟知しておいてください。なお、位置図、現況平面図は参考資料としてご利用ください。また、土地の利用制限等の諸規制については、予め各自で関係機関にご確認ください。
- ⑩本公募及びこれに関する事項につき、故意又は過失の如何を問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しません。
- ⑪特に断りのない限り、法律行為は到達主義を採用します。また、届出のあった住所地への到達をもって、到達があったものとし、法人グループの場合は、代表企業への到達をもって、法人グループ全員への到達があったものとみなします。
- ⑫専門知識を有しない者にも理解できるよう配慮し、図や表などを適宜使用するなど分かりやすく明確に事業実施計画書を作成してください。
- ⑬プレゼンテーションに必要な機器（プロジェクター又は大型モニター、HDMI ケーブル等）は、本市が準備します。応募者は、上記の機器を使用する場合、接続可能なパソコンを用意してください。なお、プロジェクター等を使用した拡大映像での説明も可能としますが、応募申込時に提出していない新たな資料の使用は不可とします。
- ⑭応募者は、応募書類等の提出をもって、本要項の記載内容に同意したものとします。
- ⑮提出された法人情報を申込資格確認のために、警察等関係機関への照会資料として使用する場合があります。

## VI 事業者の選定

### 1 選定委員会の設置

事業者の選定を公平かつ適正に実施するため、外部委員及び本市職員で構成する「本山神岡住宅跡地活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置します。

なお、選定委員会の委員名は、公正な審査に影響を与える行為を防止するため、審査結果の発表までは公表しません。選定委員会は、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とし、議事内容も非公開とします。

### 2 プレゼンテーション審査

応募者は、提出した応募申込書類について、プレゼンテーション及び選定委員会による質疑応答を実施します。プレゼンテーションでは、応募書類等に基づいて行うものとし、新たな提案を行うことは認めません。プレゼンテーションでは、1応募者あたり25分以内の事業説明と選定委員会の委員から25分程度の質疑応答形式によるヒアリングを行います。

### 3 審査内容

#### (1) 審査項目及び配点

応募者の提案内容については、次の項目に基づき総合的に評価します。

審査項目		主な審査の視点	配点
事業実施方針	事業趣旨	<ul style="list-style-type: none"><li>・本事業の趣旨及び周辺地域の状況を踏まえた提案内容となっているか。</li><li>・提案事業の実施にあたり、全体として調和の図られたものとなっているか。</li></ul>	40点
	実施体制	<ul style="list-style-type: none"><li>・代表企業、構成企業の役割分担及び責任分担、連携、協力、補完体制、本市との窓口等が明確になっているか。</li><li>・財務、経営状況は十分であり、かつ安定しているか。</li></ul>	40点
	実現性・リスク管理	<ul style="list-style-type: none"><li>・安定的かつ効果的な実現性の高い提案となっているか。</li><li>・適切な資金計画及び収支計画となっており、具体的な項目と積算根拠が示されているか。</li><li>・想定される事業リスクを分析した上で、具体的かつ適切なリスク防止策や対応策が示されているか。</li></ul>	40点
施設計画	必須提案事業	<ul style="list-style-type: none"><li>・本事業の趣旨を踏まえた提案となっているか。</li><li>・住居戸数、想定する入居者層は適切に設定されているか。</li><li>・質の高い魅力ある居住空間となっているか。</li><li>・入居者同士の交流を促進し、期待する効果を実現させる観点から、充実した共用スペースを設置するとともに、具体的かつ効果的な取り組みが計画されているか。</li><li>・事業遂行にあたり十分な経験・ノウハウを有しているか。</li></ul>	100点

任意提案事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域状況や市場ニーズを踏まえた提案となっているか。</li> <li>・継続的かつ安定的な事業遂行が期待できる事業内容か。</li> <li>・周辺環境との調和に配慮した提案となっているか。</li> <li>・事業遂行にあたり十分な経験・ノウハウを有しているか。</li> <li>・必須提案事業との相乗効果を生む提案内容か。</li> </ul>	50点 (※)
その他(加点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域活性化や地域課題の解決に資する提案内容となっているか。</li> <li>・地元企業の活用や地域での雇用はあるか。</li> <li>・他の項目では評価の対象とならなかった部分について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	30点

(※) 必須提案事業のみの提案の場合、「施設計画・任意提案事業」の配点50点分について、次のとおり算定することとします。※小数点以下四捨五入

50点×(「事業実施方針」及び「施設計画・必須提案事業」の得点比率)
------------------------------------

## (2) 提案内容の審査

提案内容の審査は300点満点です。選定委員会は上記(1)審査項目及び配点に基づき、応募者の提案内容について評価します。

応募者の提案のうち、著しく内容の劣る審査項目がある場合は、他の内容の如何に関わらず、失格となる場合があります。なお、応募者が1社であっても審査を行い、応募者の得点が160点を下回る場合、又は本市が本事業の実施に適した応募者がいないと判断した場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しない場合があります。

## 4 優先交渉権者の決定等

本市は、選定委員会の審査結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

次点交渉権者は、優先交渉権者が辞退した場合や応募資格を喪失した場合に、繰り上げて優先交渉権者となる場合があります。なお、次点交渉権者の権利は、本市と優先交渉権者との定期借地契約の締結をもって喪失します。

## 5 審査結果の公表

審査結果は、全ての応募者に対して通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。また、本市ホームページへの掲載、市政記者クラブへの資料提供等により、以下の内容を公表します。なお、審査結果に対する質問や異議については、一切受け付けません。

《公表内容》

- ・優先交渉権者に選定された応募者の名称
- ・優先交渉権者の提案概要
- ・選定委員会の開催日時
- ・選定委員会の委員
- ・選定委員会における講評
- ・選定委員会における応募者の評価点

## 6 事業者との契約

### (1) 覚書の締結

優先交渉権者決定後、速やかに、本市と優先交渉権者との間で、事業実施に向けて必要となる事項を定めた覚書を締結します。

### (2) 基本契約の締結

事業実施計画の確定後、本市と優先交渉権者との間で、本事業における基本的な事項を定めた基本契約を締結します。

### (3) 一般定期借地権設定契約の締結

基本契約の締結後、本市と優先交渉権者との間で、一般定期借地権設定契約を公正証書により締結します。なお、公正証書の作成費用は、本市と優先交渉権者が折半して負担することとします。また、契約書に添付する収入印紙の費用は、事業者の負担とします。

## 7 その他の事項

### (1) 本公募の中止

本市は、募集の妨害、又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により本公募を公正に執行できないと認めるとき、又は競争性を確保し得ないと認めるときは、本公募の執行延期、再募集又は募集の取りやめ等の対処を図る場合があります。

### (2) 失格事項

応募者が次のいずれかに該当することが判明した場合、その時点で当該応募者を失格とします。なお、応募申込受付期間内に失格となった場合、本公募への再応募は出来ません。

- ①応募書類等が提出期限までに提出されなかった場合
- ②応募書類等に虚偽の記載があった場合
- ③応募申込の提案に際して、事務局に属する職員及び選定委員会の委員から、協力等を受けていることが判明した場合
- ④応募者がプレゼンテーション審査に出席しなかった場合
- ⑤選定の公平性を害する行為があった場合
- ⑥その他公正な審査に影響を与える行為があるなど信頼関係を損なった場合

### (3) その他留意事項

- ①募集要項等に修正・変更・追加等があった場合は、応募予定者登録済の方全員に電子メールで送付するとともに本市ホームページで公表します。
- ②本市は優先交渉権者との間で、定期借地契約の締結に向けて誠実に対応しますが、契約に至らなかった場合、本市はその損害賠償の責は負いません。
- ③優先交渉権者として選定されたことは、事業実施計画の実施に係る建築確認、開発協議等の審査を通過したことを意味するものではありません。事業実施計画の実現は、事業者の責任において行い、本市が特別な計らいをするものではありません。
- ④優先交渉権者は、自らの責任において、事業実施計画の実現に向けて工事内容の地域説明等を必要に応じて行い、円滑な事業の実施に努めてください。

- ⑤誤字、脱字、誤植、その他の原因により、本要項の各項目間あるいは本要項と回答との間で矛盾を生じている場合、又は誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに本市へ届けてください。
- ⑥募集要項等の解釈について疑義が生じたとき、又はこれらに定めのない事項については、本市と事業者が協議の上、定めるものとします。
- ⑦本要項に定めるもののほか、必要な事項については、本市の指示に従ってください。

#### (4) 事務局

担当課：行財政局資産活用課

所在地：〒651-8570 神戸市中央区加納町6丁目5-1

電話：078-322-5051 担当：川崎・酒井

E-mail：[katsuyou\\_kikaku@office.city.kobe.lg.jp](mailto:katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp)



○添付資料一覧

- ・ 1 覚書（案）
- ・ 2 基本契約書（案）
- ・ 3 一般定期借地権設定契約書（案）
- ・ 4 現況平面図
- ・ 5 求積図
- ・ 6 建物等配置図

○関連資料一覧

番号	資料名称	
1	法務局関連資料	土地・建物 全部事項証明書（写）
2		公図（写）
3		地積測量図（写）
4	用地関連資料	現況平面図（※1） ※CADデータ含む
5		敷地境界写真
6		求積図（※1）
7		越境箇所に関する図面
8		事業対象地内の NTT 柱・支線、関電柱・支柱の位置図
9	建物関連資料	市営住宅の建築図面
10		石綿調査実施報告書（写）
11	埋蔵文化財関連資料	埋蔵文化財包蔵地図
12		埋蔵文化財試掘調査の結果報告書（写）
13	基礎資料（※2）	用途地域図
14		土地空間向上計画（立地適正化計画）
15		神戸市給配工水管理図
16		公共下水道台帳
17		神戸市建築基準法指定道路図
18		道路台帳平面図

（※1）添付資料と同内容の資料です。

（※2）関連資料 11、13～18 は、本公募実施時点の内容となりますので、必ず応募者において最新の情報をご確認ください。