

名谷こすもす幼稚園跡地活用事業

事業者募集要項

2024年（令和6年）5月

神戸市

目 次

I. 公募スケジュール	1
II はじめに	2
1. 「名谷こすもす幼稚園跡地活用事業 事業者募集要項」の位置付け	2
2. 用語の定義	2
III. 事業の概要	3
1. 事業趣旨	3
2. 事業対象地の概要	3
3. 事業方式	4
4. 基本方針	7
5. 高齢者施設等に係る審査	9
IV. 募集条件	10
1. 募集・選定方法	10
2. 応募申込資格	10
V. 申込方法等	13
1. 募集要項等の配布	13
2. 現地見学会	14
3. 応募予定者登録	14
4. 質問受付・回答	15
5. 応募申込	16
6. 応募申込書類	16
7. 応募に関する留意事項	18
8. 資格等審査	18
VI 事業者の選定	19
1. 選定委員会の設置	19
2. プレゼンテーション・提案内容審査	19
3. 審査内容	19
4. 優先交渉権者の決定	20
5. 審査結果の公表	20
6. 事業者との契約	20
7. その他の事項	21
(参考) 物件調書	23

I. 公募スケジュール

募集要項の配布	2024年5月30日(木)～7月25日(木)17時まで
↓	
応募予定者登録	2024年5月30日(木)～7月25日(木)17時まで
↓	
現地見学会 (受付期間)	2024年6月14日(金) (2024年5月30日(木)～6月12日(水)17時まで)
↓	
質問書提出期限	2024年6月21日(金)17時まで
↓	
質問回答公表	2024年7月中旬(予定)
↓	
応募申込	2024年7月26日(金)～8月9日(金) 受付時間：土、日、祝日を除く9時～12時 13時～17時 ※来庁日前日の17時までに電話予約が必要です。
↓	
資格審査	2024年8月中旬～11月上旬(予定) ※応募申込書類が募集要項における基本方針及び応募申込資格等に合致しているか確認します。 ※高齢者施設等に係る審査を受ける場合は、以下の日程でヒアリングの予定があります。 2024年9月中旬～9月下旬(予定)
↓	
プレゼンテーション ・提案内容審査	2024年11月上旬(予定)
↓	
優先交渉権者の決定	2024年11月中旬(予定)
↓	
覚書の締結	2024年12月中旬(予定)
↓	
基本契約の締結	事業実施計画確定後
↓	
一般定期借地権 設定契約の締結	基本契約締結日から原則3か月以内
↓	
土地の引渡し期限	一般定期借地権設定契約締結日から原則1年以内

II はじめに

1. 「名谷こすもす幼稚園跡地活用事業 事業者募集要項」の位置付け

「名谷こすもす幼稚園跡地活用事業 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、名谷こすもす幼稚園跡地活用事業（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、関連資料は、本要項と一体となすものとします（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企業（以下「応募単独企業」という）又は複数の企業で構成する共同企業体等（以下「JV等」という）

(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

(3) 構成企業

JV等の構成員のうち、代表企業と共に本事業を行い、責任を負う企業

(4) 協力企業

本市と直接の契約をする権利がなく、応募単独企業又はJV等から業務を請け負う等、事業協力を予定している企業

(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（以下「定期借地契約」という。）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

(6) 次点交渉権者

本市との覚書、基本契約及び定期借地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

(7) 事業者

本市と覚書、基本契約及び定期借地契約を締結した応募者

(8) 事業対象地

本事業を行う場所

(9) 既存施設

本要項の配布開始時点において、事業対象地内に残存する建物及び工作物等（残置の可能性のある地下埋設物等を含む）

(10) 提案施設

事業者が整備する建物及び工作物等

(11) 高齢者施設等

特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能型居宅介護事業所、看護小規模多機能型居宅介護事業所、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅

(12) 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、基本契約及び定期借地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

Ⅲ. 事業の概要

1. 事業趣旨

(1) 目的

名谷エリア（名谷団地、落合団地、白川台団地、北須磨団地）は、神戸市営地下鉄西神・山手線名谷駅周辺に立地する、1961年（昭和36年）から1983年（昭和58年）にかけて整備された郊外の大規模ベッドタウンで、近年は若年世代を中心とした人口流出や高齢化が課題となっています。

名谷エリアは、駅に隣接して大型商業施設や行政施設が立地するとともに、道路や公園などのインフラ、豊かな自然環境や良好な住環境が維持されています。これらを活かしつつ、将来にわたって選ばれ続ける住みやすいまちとして成長させる取組みが必要であることから、本市では2019年（令和元年）12月に「名谷活性化プラン～躍動する多世代共生のまちへ～」を公表し、商業や行政、文化・子育てなど多方面にわたる整備拡充や、人口誘引を目指し、駅周辺の住機能を強化するための多彩なリノベーションをすすめています。

一方、地下鉄西神・山手線沿線のニュータウンでは、駅前等の利便性が高いエリアに高齢者施設が少なく、事業用地の確保が困難であることから今後も民間による供給は期待できない状況です。

このことから、事業対象地の活用にあたっては、こどもから高齢者まで、生涯住み続けられる多世代共生のまちの実現に向けて、居住機能を有する高齢者施設等を整備するとともに、名谷エリア全体の活性化に資する、持続可能なまちづくり及び地域コミュニティの醸成に関する取組みの実現を目的として、「名谷こすもす幼稚園跡地活用事業 事業者募集」を実施します。

(2) 主な関連計画

応募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

https://www.city.kobe.lg.jp/documents/35913/kobe_vision_ver3.pdf

- ・「神戸人口ビジョン〔改訂版〕」

神戸市の人口の現状及び将来の見通しを示すもの

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/22664/jinkovisionkaitei.pdf>

- ・名谷活性化プラン（神戸市須磨区ホームページ）

<https://www.city.kobe.lg.jp/i73375/kuyakusho/sumaku/syokaitorikumi/sumanewtown/myodani.html>

2. 事業対象地の概要

事業対象地に関する詳細については、「物件調書」を参照ください。

(1) 所在地

神戸市須磨区西落合7丁目1番3

(2) 地目

宅地

(3) 借地面積

3,374.04 m²

(4) 用途地域等

- ① 用途地域 第1種中高層住居専用地域
- ② 建ぺい率 60%
- ③ 容積率 200%
- ④ その他 第4種高度地区
防火・準防火地域 無指定
宅地造成工事規制区域

3. 事業方式

本市は、本事業の実施にあたり定期借地契約を締結します。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賃貸条件は、次のとおりです。

(1) 賃貸条件

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	土地引渡し日から50年間。 ただし、次に掲げる場合を除きます。 ①契約期間が満了する日の1年前までに、事業者が賃借の継続を希望し、本市に申出があった場合、再契約について協議することができ、本市が必要と認める場合は、借地借家法第22条で定める定期借地契約の締結（再契約）をすることがあります。この場合、契約期間の上限は50年間とし、再契約後の土地賃料については、新たに設定するものとします。 ②本市の書面による事前の承諾を得た場合は、借地期間の開始日から30年以降の日を解約日として定期借地契約を解約（以下「中途解約」という。）することができるものとします。この場合、本市の事前の承諾を得るための事業者からの解約申し出は、当該解約日の3年前までに本市に対し書面により通知するものとします。
借地面積	3,374.04 m ²
賃料（月額）	785,000円 ※賃料は土地引渡し日から発生します。
賃料の改定	公租公課、物価又は地価の上昇その他の社会経済情勢の変動等により、賃料が著しく不相当と認められる場合は、見直しすることがあります。
賃料の支払い	①契約初回の賃料は、土地引渡し日までに納付してください。 ②月額賃料の支払いは、原則として、毎年度2回（第1期は4月30日（4月1日から9月30日までの6か月分）、第2期10月31日（10月1日から3月31日までの6か月分）が納入期限）となります。

遅延損害金	支払期日までに賃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	<p>①定期借地契約締結時の賃料の 6 か月分とします。</p> <p>②公租公課、物価又は地価の上昇その他の社会経済情勢の変動等により、保証金額が著しく不相当と認められる場合は、見直しすることがあります。</p> <p>③事業者は、定期借地契約締結日までに、本市が発行する納入通知書により、本市の公金収納を行っている金融機関に保証金全額を一括して納付するものとします。</p> <p>④本市は、定期借地契約が終了したとき、又は中途解約されたときは、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> <p>⑤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>⑥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	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。
借地期間終了時又は中途解約時の取扱い	<p>①事業者は、借地期間終了時又は中途解約時までに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、原状回復のうえ、本市及び事業者の立会いのもと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、借地期間終了の日又は中途解約の日の 2 年前までに、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）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借地期間終了時又は中途解約時に、本市が引き続き事業対象地を維持管理するうえで、必要となる資料を提出してください。</p>
契約時期	基本契約締結日から原則 3 か月以内に定期借地契約を締結することとします。既存施設のうち、園舎等残置しないものについて、本市が 2025 年（令和 7 年）3 月までに撤去する予定です。なお、「Ⅲ. 4.（6）事業実施に係るリスクの負担」にかかわらず、本市が実施する撤去工事

	<p>の工事期間の延長等に起因して発生する事業者の損害については、本市に請求できないものとします。</p>
契約の履行	<p>契約条項の違反若しくは不履行があったときは、原則として、次の措置を講じます。</p> <p>① 違約金の徴収（賃料の2年分）</p> <p>② 損害賠償の請求</p> <p>③ 契約の解除</p> <p>上記の違約金は、違反若しくは不履行がある都度、お支払いいただきます。</p>
契約不適合責任	<p>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、土壤汚染を含む。）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、不足分の引き渡しによる履行の追完、賃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。ただし、定期借地契約の不適合が本市の行為によって生じたものである限り、事業者は、賃料の減額若しくは損害賠償の請求、契約の解除、契約の追完請求について、土地引渡日から2年以内であれば、本市に対して協議を申し出ることができます。</p>
引渡し	<p>定期借地契約の締結日から原則1年以内に、事業対象地を引き渡します。既存施設のうち、本市において撤去しない残置物については、現状有姿のまま引き渡します（撤去後配置図（関連資料6）を参照のこと）。</p>
着工時期	<p>① 工事着手は、原則として土地引渡し後となります。ただし、定期借地契約締結後に、事業者が施設の建設計画のために地盤等の現地調査を希望する場合、本市と協議の上、土地引渡し前であっても土地使用を認める場合があります。</p> <p>② 土地引渡し後、原則として、1年以内に着工し、着工後2年以内に少なくとも計画する施設の一部を供用開始してください。施設整備の遅れを理由とする本契約の延長は原則応じません。</p>
その他、不測の事態等への対応	<p>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うえ、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。</p> <p>② 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。</p>
留意事項	<p>① 事業実施計画を変更する場合は、本市と協議のうえ、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、事業者による提案施設の工事期間、借地期間終了又は中途解約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> <p>⑥事業対象地の使用に必要な排水、水道、下水道、電気、ガス等の引き込み等の措置については、それぞれの管理者等と協議し、事業者の負担と責任において行うものとします。</p> <p>⑦土地の形質の変更を予定している場合は、地域説明も含め、事業者の責任と負担において適切に実施してください。また、自らの責任において、開発協議など必要な手続きについて、実施してください。</p>
--	--

(2) 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決定した後、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提案書に基づき、本市と協議を行い、本市の承諾を得たうえ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。なお、事業実施計画の確定にあたり、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、優先交渉権者が応募申込時に提出した事業実施計画提案書の内容を変更できるものとします。

4. 基本方針

(1) 高齢者施設等の整備運営

事業対象地に、主たる用途として高齢者施設等を建設し、事業期間を通じて管理・運営することとします。

- ① 有料老人ホームもしくはサービス付き高齢者向け住宅（必須）
- ② ①と複合的に運営する以下の施設（任意）

特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能型居宅介護事業所、看護小規模多機能型居宅介護事業所

※高齢者施設等の整備にあたり必要な許認可・指定申請・届出については、事業者が関係機関と調整を行ってください。

(2) 持続可能なまちづくり及び地域コミュニティの醸成（地域活性化）

- ①地域コミュニティ醸成のための地域交流施設を事業対象地内に設けてください。
- ②上記「Ⅲ. 1. 事業趣旨」、地域状況及び市場ニーズ等を踏まえ、名谷エリア全体の活性化に資する、持続可能なまちづくり及び地域コミュニティの醸成に関する取組みについて提案してください。

<提案として求める事業（例）>

ア 持続可能なまちづくり

- ・高齢者施設等の供給とあわせて実施することで相乗効果が期待できる、入所した高齢者の不動産処分・流通支援などの取組み

- ・健康づくりの機会の提供や宅食サービスなど、地域住民が生涯にわたって住み続けられるよう支援する取組み
- ・子育て世帯をはじめとしたターゲットの広い複合機能の導入など、地域住民の利便性向上につながる機能の確保

イ 地域コミュニティの醸成

- ・地域交流施設を活用した、地域住民・周辺施設等と連携したイベントの開催など、当該施設を活用した新たな交流やにぎわいの創出につながる地域貢献活動
- ・地域福祉活動など地域住民が主体的に取り組んでいる活動への参画による地域活性化に寄与する取組み

(3) 周辺環境や景観への配慮

建物の高さは、15m以下としてください。ただし、事業対象地の周辺は良好な住宅地が形成されており、特に事業対象地北側には低層の住宅地が広がっていることから、容積率及び高度地区の指定に関わらず、建物北側の低層化や壁面緑化により圧迫感の軽減に努めるなど、周辺住環境へ配慮した建築計画としてください。また、建築計画の作成にあたっては、下記の点にも配慮してください。

- ア 施設全体のレイアウト等は、周辺住環境などへの影響に十分配慮するとともに、事業対象地全体の景観は、周辺住宅等と調和のとれたデザインとしてください。
- イ 事業対象地東側と西側において教育施設等と近接しているという地域特性に配慮してください。
- ウ 全ての人を対象としたユニバーサルデザインに配慮してください。
- エ 工事期間中及び工事完了後の周辺地域への影響(騒音・振動・発生集中交通量の想定など)に配慮するとともに、工事完了後は、施設利用者だけではなく周辺の地域住民にとっても、ゆとりとるおいのある空間・環境となるよう配慮してください。

(4) 共通事項

本公募における土地利用として、分譲マンション及びこれらに類する用途での利用は想定していません。また、事業対象地を分割することは想定していません。

(5) 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項に定める風俗営業、同条第5項に定め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

(6) 事業実施に係るリスクの負担

本事業に係るリスクの負担については、以下のリスク分担表のとおりとします。

項 目		リスク分担	
		市	事業者
募集資料	募集要項等の誤り	○	
	提案内容等の誤り		○
許認可取得	建物の建設、その他本事業に必要となる許認可取得の遅延若しくは不能		○
法令等の 変更	事業の継続に影響を及ぼす法令等の変更	協議による	
	上記以外の法令等の変更		○
税制度の変更			○
物価・金利の変動			○
事業者及び協力企業の破綻に関するリスク			○
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なかった瑕疵により事業者が受けた損害			○
事故発生	本市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	上記以外の理由によるもの		○
周辺地域・住 民・利用者へ の対応	事業者が実施する事業に起因する訴訟・苦情・要望・住民反対運動等の対応		○
	上記以外のものに関する訴訟・苦情・要望・住民反対運動等の対応	協議による	
第三者への 賠償	事業者が実施する事業により損害を与えた場合		○
	上記以外の理由で損害を与えた場合	協議による	
事業の中止、 変更、延期	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
上記に定め るもののほ か不可抗力 によるリス ク	事故発生時の初期対応		○
	施設・設備・物品の復旧 (ただし、市の所有するものに限る)	○	
	施設・設備・物品の復旧 (ただし、事業者の所有するものに限る)		○
	事業の変更、延期等に関するもの		○
	事業の中止に関するもの	協議による	

5. 高齢者施設等に係る審査

高齢者施設等として、以下の施設の設置運営を計画している場合には、本公募とあわせて、高齢者施設等に係る審査を受ける必要があります。

審査については、計画している施設に応じて、添付資料一覧3-1①「介護保険施設等整備事業者 審査申込要項」、添付資料一覧3-2①「特定施設入居者生活介護の指定を受ける有料老人ホーム又はサービス付き高齢者向け住宅事業者 審査申込要項」に基づき審査します。

必要に応じてヒアリングを実施する場合があります。

以下のそれぞれの区分に応じた要項に従い必要書類を提出してください。

(1) 「介護保険施設等整備事業者 審査申込要項」

(対象となる施設)

- ア 特別養護老人ホーム
- イ 介護老人保健施設
- ウ 認知症高齢者グループホーム
- エ 小規模多機能型居宅介護事業所（補助金を申請する場合）
- オ 看護小規模多機能型居宅介護事業所（補助金を申請する場合）

(2) 「特定施設入居者生活介護の指定を受ける有料老人ホーム又はサービス付き高齢者向け住宅事業者 審査申込要項」

(対象となる施設)

特定施設入居者生活介護の指定を希望する

- ア 有料老人ホーム
- イ サービス付き高齢者向け住宅

※審査を受ける必要のある施設を複数計画している場合にはそれぞれの施設ごとに審査を受ける必要があります。

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・建設から管理・運営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等を持ち、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. 応募申込資格

応募申込にあたっては、次の各号の要件を全て満たす必要があります。

- (1) 応募者は、平成 26 年度以降、公有地もしくは独立行政法人や国立大学法人など高い公共性を有する法人や団体等の用地を活用した有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅などの高齢者施設等の運営実績がある企業または実績を有する企業を構成企業に含む JV 等とします。

※応募単独企業の場合

当該企業及び協力企業の実績を認めます。

応募申込後、実績を認めた企業を変更することは原則認めません。

協力企業の実績を用いる場合は、応募申込書兼誓約書（様式 2 - 3）に当該実績を有する協力企業名を記載し、事業実績報告書（様式 5）に協力企業の業務実績を記載してください。

※JV 等の場合

代表企業、構成企業及び協力企業の実績を認めます。

応募申込後、実績を認めた企業を変更することは原則認めません。

協力企業の実績を用いる場合は、応募申込書兼誓約書（様式 2-3）に当該実績を有する協力企業名を記載し、事業実績報告書（様式 5）に協力企業の業務実績を記載してください。

- (2) 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、資本力等の経営能力を備えるとともに、高齢者施設等の整備・運営に必要な資力、信用及び技術的能力を有する企業または JV 等とします。
- (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提案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) 応募者及び協力企業が、以下の事項に該当する場合、応募者となることはできません。また、応募申込後に以下の事項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 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）。
 - ③ 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、客観的に経営状況が不健全であると判断される者。
 - ④ 本市における契約手続きにおいて次の事項のいずれかに該当すると認められるときから 2 年を経過しない者。その者を代理人、支配人、その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても同様。
 - ア 本市から指名停止措置を受けている法人。
 - イ 競争入札において、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。
 - ウ 落札者が契約を締結すること又は契約の相手方が契約を履行することを妨げたとき。
 - エ 正当な理由がなく、契約を履行しなかったとき。
 - オ 落札したにもかかわらず正当な理由がなく契約を締結しなかったとき。
 - カ 本市における一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。
 - ⑤ 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。
 - ⑥ 国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む）をいう。）及び地方税について未納の税額がある者。
 - ⑦ 事業対象地を、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用に使用しようとする者。
 - ⑧ 次の事項のいずれかに該当する者。
 - ア 本市から直接に又は第三者を経由して不動産を買受け又は借受けた者で、当該不動産に係る公序良俗に反する使用の禁止の定めを違反した者。
 - イ 上記アに該当する法人その他の団体の代表者、理事、取締役、支配人その他これらに類する地位（以下「代表者等の地位」という。）に現にある者及び違反時にあった者。

ウ 上記ア又はイに該当する者が代表者等の地位にある法人その他の団体。

- ⑨ 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、役員若しく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5月26日市長決定）第5条に該当する者）等に該当する者。

※定期借地契約締結後、上記の事項に該当することが判明した場合には、違約金の請求、契約解除の対象になります。

(5) JV等の場合は、以下によることとします。

- ① 全ての構成員及び協力企業が、上記(4)の要件を満たしていること。
- ② 構成員の中から代表企業を決定し、代表企業はJV等の意思決定を代表すること。
- ③ 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継承されるものとします。ただし本市が認める場合は変更可能とします。
- ④ 応募申込後に構成企業を変更・追加することは原則として認めません。ただし、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。
- ⑤ JV等及び協力企業の役割分担が明確になっていること。
- ⑥ JV等が負う法的責任については、JV等を構成する各企業が負うこと。また、JV等を構成する各企業の負担する責任については、全ての構成員が負担すること。
- ⑦ JV等を構成する各企業は、別に単独で応募することや、他のJV等の構成員となることはできないこと。

【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5月26日市長決定)抜粋】

(暴力団等に関係するかどうかの照会)

第4条 市長は、必要があると認めるときは、平成22年5月26日付けで兵庫県警察本部長(以下「本部長」という。)との間で取り交わした神戸市が行うすべての契約等からの暴力団等の排除に関する合意書に基づいて又は当該合意書の趣旨に基づいて、次に掲げる者に関して次条各号に定める事項に該当するかどうかにつき、本部長に対して照会を行うものとする。

(1) 省略

(2) 公有財産処分等契約に関連して次に掲げる者

ア 次に掲げる書面を市長に提出した者

(ア) 入札参加申込書

(イ) (ア)に掲げるもののほか、公有財産処分等契約について本市の契約の相手方になることを希望する旨の書面

イ 本市と契約を締結する予定となっている者又は候補となっている者

ウ 本市が契約を締結した場合にあっては、当該契約の相手方

エ アからウまでに掲げるもののほか、本市が締結しようとしている契約についての事務の連絡を行う者その他の関係者

(3) 省略

<p>(4) 省略</p> <p>(5) 省略</p> <p>(6) 前各号に掲げるもののほか、これらの者に準ずる者として市長が認める者</p> <p>2 前項の照会を行う際に本部長に提供する個人情報の取扱いについては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)の規定に従わなければならない。</p> <p>第5条 前条第1項に規定する次条各号に定める事項は、次に掲げる事項とする。</p> <p>(1) 前条第1項各号に掲げる者が法人等である場合にあつては、当該法人等について暴力団員が、役員として又は実質的に、経営に関与していること。</p> <p>(2) 前条第1項各号に掲げる者が個人又は個人事業者である場合にあつては、当該個人又は個人事業者が暴力団員であること。</p> <p>(3) 前条第1項各号に掲げる者が、暴力団員を、相当の責任の地位にある者として使用し、又は代理人として選任していること。</p> <p>(4) 次に掲げる者のいずれかが、自己、自己が経営する法人等、自己が所属する法人等又は第三者の利益を図るため、又は第三者に損害を与えるために、暴力団の威力を利用していること。</p> <p>ア 前条第1項各号に掲げる者</p> <p>イ 前条第1項各号に掲げる者が法人等である場合にあつては、当該法人等の役員</p> <p>ウ 前条第1項各号に掲げる者に使用される者であつて、相当の責任の地位にある者</p> <p>(5) 前号アからウまでに掲げる者のいずれかが、暴力団又は暴力団員(以下「暴力団等」という。)に金銭的な援助を行い、その他経済的な便宜を図っていること。</p> <p>(6) 第4号アからウまでに掲げる者のいずれかが、暴力団等に関係する事業者であることを知りながら、当該事業者の下請負又は再委託を行い、その他当該事業者を利用していること。</p> <p>(7) 前各号に掲げるもののほか、第4号アからウまでに掲げる者のいずれかが、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していること。</p>

V. 申込方法等

1. 募集要項等の配布

本要項は次のとおり配布します。また、関連資料が必要な場合は、配布期間内に「関連資料提供申込書(様式1-1)」を電子メールで提出してください。

(1) 募集要項

配布期間	2024年5月30日(木)～7月25日(木)17時まで
配布場所	神戸市都市局未来都市推進課ホームページ https://www.city.kobe.lg.jp/a74227/kosumosu.html

(2) 関連資料

配布期間	2024年5月30日(木)～7月25日(木)17時まで
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	miraitoshikoubo@office.city.kobe.lg.jp

	※件名は「名谷こすもす幼稚園跡地活用事業 関連資料提供申込」としてください。 ※電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。
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。

2. 現地見学会

応募申込を予定している者で現地見学を希望する場合は、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	2024年5月30日（木）～6月12日（水）17時まで
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	miraitoshikoubo@office.city.kobe.lg.jp ※件名は「名谷こすもす幼稚園跡地活用事業 現地見学会参加申込」としてください。 ※電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。
見学予定日	2024年6月14日（金） ※見学時間は、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"> ・1企業あたり5名以内とします。駐車スペースは設けておりませんので、公共交通機関をご利用のうえお越しください。 ・当日の質疑応答は行いません。 ・写真撮影は可能ですが、周辺の教育施設等や近隣住民に配慮するとともに、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。 ・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、周辺の教育施設等や近隣住民の迷惑にならないようご注意ください。

3. 応募予定者登録

(1) 登録

本公募へ応募申込を予定している者は、「応募予定者登録書（様式1-3）」を下記メールアドレスまで送付し、必ず応募予定者登録をしてください。

応募申込資格を満たさない場合は、応募予定者登録はできません。

また、応募予定者登録を行っていない者は、応募申込をすることはできません。

JV等で申込を予定している場合は代表企業が登録を行ってください。

受付期間	2024年5月30日（木）～7月25日（木）17時まで
受付方法	電子メール
提出書類	「応募予定者登録書」【様式1-3】

提出先	miraitoshikoubo@office.city.kobe.lg.jp ※件名は「名谷こすもす幼稚園跡地活用事業 応募予定者登録」として ください。 ※電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。
-----	--

(2) 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（様式1-4）」を提出してください。

受付期間	2024年5月30日（木）～8月9日（金）17時まで
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1-4】
提出先	miraitoshikoubo@office.city.kobe.lg.jp ※件名は「名谷こすもす幼稚園跡地活用事業 応募予定者登録辞退届」として ください。 ※電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。

4. 質問受付・回答

募集要項等に関する質問は、応募予定者登録を行った者のみから受け付けるものとし、質問に対する回答は個々に行わず、一括して行います。

(1) 質問受付

質問は文書によるものとし、「質問書（添付資料7）」にて作成し、Excel形式のファイルを電子メールで送付してください。

※電話・FAX等での問い合わせには一切応じません。

受付期間	2024年5月30日（木）～6月21日（金）17時まで
受付方法	電子メール
提出書類	「質問書」【添付資料7】
提出先	miraitoshikoubo@office.city.kobe.lg.jp ※件名は「名谷こすもす幼稚園跡地活用事業 質問書提出」として ください。 ※電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。
備考	応募予定者登録を行った者からの質問書のみ受け付けます。

(2) 回答公表

公表方法	質問回答書は、全ての応募予定者登録を行った者に、電子メールにて送付します。また、市ホームページでも公表します。
公表日	7月中旬（予定）
備考	<ul style="list-style-type: none"> 質問回答書は、募集要項等の追加、修正及び解釈に関する補足とし、回答内容は、募集要項等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ます。 意見や要望、関係しない質問は受け付けません。

5. 応募申込

受付期間	2024年7月26日（金）～8月9日（金） 土曜日、日曜日、祝日を除く9時～12時、13時～17時（時間厳守）
受付場所	神戸市都市局未来都市推進課 神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号 三宮国際ビル7階
受付方法	来庁予定日の前日17時までに事務局へ電話連絡のうえ、持参してください。 ※郵送等による提出は受け付けません。
提出書類 ・部数	「6. 応募申込書類」を参照ください。
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）

- ① 提出された書類等は一切返却しません。また、原則、提出後に書換え、差替え又は撤回を行うことはできません。
- ② 受付に際し、申込書記載事項等に関して、ヒアリングの実施や追加資料の提出を求める場合があります。
- ③ 応募申込は、1企業につき1提案、または1JV等につき1提案とします。
- ④ 応募申込は、応募予定者登録を行った者からのみ受け付けます。なお、応募予定者登録を行った応募予定者（JV等ではない場合）がJV等への変更を行いたい場合、又は、JV等として応募予定者登録を行った応募予定者が構成員の変更を行う場合は、応募申込書類の提出時に本市に申し出てください。ただし、代表企業の変更は原則認めません。

6. 応募申込書類

（1）申込関係

様式	様式名		サイズ	部数
様式 2-1	応募申込書 兼誓約書	代表企業用	A 4	1部
様式 2-2		構成企業用（JV等の場合に必要）	A 4	法人ごと1部
様式 2-3		協力企業用（協力企業がいる場合に必要）	A 4	法人ごと1部
様式 3	神戸市税に関する誓約書兼調査に関する承諾書		A 4	法人ごと1部
様式 4-1	企業（共同企業体等）調書		A 4	1部
様式 4-2	業務分担調書		A 4	1部
様式 5	事業実績報告書（事業実績を有する事業者ごとに作成）		A 4	法人ごと1部
-	申込資格に定める事業実績のわかる資料（パンフレット等）		-	1部

（2）事業実施計画提案書

様式	様式名		記載内容	部数
様式 6-1	A	表紙		正本1部 副本9部
様式 6-2	B	目次		
様式 6-3	C	実施体制	実施体制・実績	
様式 6-4-1	D	事業計画 収支計画	実施方針・事業概要	
様式 6-4-2			スケジュール・工程計画	
様式 6-4-3			資金計画	
様式 6-4-4			事業収支計算書	
様式 6-4-5				

様式 6-5-1	E	施設計画 運営計画	高齢者施設等の整備運営	
様式 6-5-2			持続可能なまちづくり	
様式 6-5-3			地域コミュニティの醸成	
様式 6-6	F	周辺環境	周辺環境・景観への配慮	
様式 6-7-1	G	建築計画	完成予想図（パース）	
様式 6-7-2			配置計画等 （配置計画図、各階平面図、断面図・立面図）	
様式 6-7-3			建築概要等	

※ A 3 版横使い片面で一続きにしてください。

※ 事業開始後、不動産の信託化、SPC（「資産流動化に関する法律」に基づく特定目的会社（TMK）、会社法上の合同会社等）を含む事業スキームへの移行など、実施体制の変更を予定している場合は、変更後の実施体制や変更時期がわかるスケジュールなど、事業スキームの把握に必要な事項について必ず記載してください。

（3）高齢者施設等に係る審査資料（「Ⅲ. 5. 高齢者施設等に係る審査」を申込む場合のみ）

「Ⅲ. 5. 高齢者施設等に係る審査」を申込む場合は、以下の審査申込要項に定める書類を提出してください。

添付資料	審査申込要項
添付資料 3-1①	介護保険施設等整備事業者 審査申込要項
添付資料 3-1②	介護保険施設等整備事業者 審査申込要項 資料編
添付資料 3-2①	特定施設入居者生活介護の指定を受ける有料老人ホーム又はサービス付き高齢者向け住宅事業者 審査申込要項

（4）身分証明関係等（代表企業、構成企業及び協力企業 各 1 部）

1	印鑑証明書
2	代表者事項証明書
3	履歴事項全部証明書
4	直近 1 か年の「法人税」及び「消費税及地方消費税」の納税証明書（その 3 の 3）
5	直近 1 か年の本店所在地の法人事業税、特別法人事業税の納税証明書
6	直近 3 年間に作成された貸借対照表、資金収支計算書、損益計算書及び株主資本等変動計算書、販売費及び一般管理費明細書、勘定科目内訳書
7	定款
8	会社案内資料（法人概要等がわかるもの（例：パンフレット等））

※ 上記 1～5 は発行後 3 か月以内の原本を提出してください。

※ A 4 判、左綴じ、JV 等の場合は法人ごとに 1 分冊として提出してください。

※ 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。

※ 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。

※ 「（3）高齢者施設等に係る審査資料」を提出する場合、「（4）身分証明関係等」のうち、「直近 3 年間に作成された貸借対照表、資金収支計算書、損益計算書及び株主資本等変動計算書、販売費及び一般管理費明細書、勘定科目内訳書」及び「定款」については提出を省略すること

ができます。(ただし、書類の内容が重複する部分に限る。)

7. 応募に関する留意事項

- ①応募申込に関する必要な費用は、応募者の負担とします。
- ②応募申込書類の著作権は、応募者に帰属するものとします。ただし、本事業において事業概要を公表する場合及びその他本市が必要と判断した場合には、本市は事業実施計画提案書等の書類の全部又は一部を無償で使用できるものとします。優先交渉権者以外の応募申込者の応募申込書類は、原則として非公開とします。
- ③応募申込書類に含まれる特許権、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。
- ④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。
- ⑤周辺環境に十分配慮した計画を提案してください。また、計画については、原材料価格の高騰及び人件費の上昇などを十分考慮した上で作成してください。
- ⑥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、予め応募者において関係機関にご確認ください。
- ⑦応募申込書類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。
- ⑧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、JV等の場合は、代表企業への到達をもって構成員全員への到達があったものとみなします。
- ⑨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提案書を作成してください。
- ⑩応募者は、応募申込書類の提出をもって、本要項の記載内容に同意したものとします。
- ⑪提出された法人情報は、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される場合があります。

8. 資格等審査

応募申込書類が本要項における基本方針及び応募申込資格等に合致しているか確認します。

審査期間	令和6年8月中旬～11月上旬（予定）
------	--------------------

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、「名谷こすもす幼稚園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・提案内容審査

応募者が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は、応募申込書類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、応募者から 20 分以内の事業説明と、選定委員会の委員から 20 分程度の質疑応答形式によるヒアリングを行います。

プレゼンテーションに必要な機器（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。

応募者多数の場合、プレゼンテーション・提案内容審査は、選定委員会の委員の意見を踏まえ、事業説明と質疑応答の制限時間の変更や書類審査により応募者を選定した上で実施することがあります。なお、プレゼンテーションは応募者自らが行うものとし、その際の説明内容及び資料は、提出された事業実施計画提案書及び提出を求めた補足説明資料の範囲に限ります。

プレゼンテーションの日時・場所・方法等の詳細は別途通知します。なお、「V. 8. 資格等審査」（高齢者施設等に係る審査を含む）において、本要項における基本方針及び応募申込資格等に合致していないと判断された場合は、その旨を通知します。

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、次の項目に基づき総合的に評価します。

審査項目	主な審査内容
1. 実施体制 (20点)	実施体制 経営状況 類似事業実績 等
2. 事業計画・収支計画 (20点)	実施方針 工程計画 資金計画・収支計画 等
3. 施設計画・運営計画 (45点)	高齢者施設等の整備運営 地域活性化 等
4. 周辺環境 (15点)	周辺環境・景観への配慮 等

(2) 提案内容の審査

提案内容の審査は100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者であっても審査を行い、応募者の得点が60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

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。

なお、高齢者施設等に係る審査を受けた場合に、審査基準に達しない場合は優先交渉権者及び次点交渉権者として決定することはありません。

次点交渉権者は、優先交渉権者が辞退した場合や応募申込資格を喪失した場合、又は本市と優先交渉権者との間で覚書、基本契約、定期借地契約の締結に至らなかった場合に、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、すべての応募者(JV等の場合は代表企業)に対して文書で通知することとし、電話等による問い合わせには一切応じません。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(予定)》

- ・ 選定結果(優先交渉権者のみ企業名を公表)
- ・ 優先交渉権者の事業実施計画の提案概要、完成予想図等
- ・ 講評、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) 本市との協議及び手続き

優先交渉権者は、本市と事業実施計画の内容について協議を行っていただきます。協議に基づき、優先交渉権者は事業実施計画について必要な修正・変更をした上で本市の承諾を得てください。ただし、事業実施計画の修正・変更にあたって、公募の趣旨及び提案内容から逸脱することは認められません。

その他、事業の実施のため必要な法手続き及び条例手続きを優先交渉権者の責任で行ってください。

(3) 基本契約締結

事業実施計画の確定後、速やかに、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。

(4) 定期借地契約の締結

基本契約締結日から原則3か月以内に、本市と優先交渉権者との間で、定期借地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、優先交渉権者の負担とします。

(5) 土地の引渡し

土地の引渡しは、定期借地契約の締結日から原則1年以内に行うこととし、賃料及びその他本市に支払う金銭が完納された後、現地立会いの上、現状有姿で引き渡します。ただし、都合により現地立会いを行わない場合は、引渡し日の初日に現状有姿で引き渡したものとします。

7. その他の事項

(1) 本公募の中止

本市は、募集の妨害、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。

また、天変地異等により、本件土地の全部又は一部を利用する必要が生じた場合など、やむを得ない事情のある場合は、本公募の執行延期又は募集の取りやめ等の対処を図る場合があります。

これらの場合、本市はその損害賠償の責を負いません。

(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応募申込書類が提出期限までに提出されなかった場合
- ②応募申込書類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・提案内容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を負いません。
- 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。優先交渉権者は、自らの責任において、建築確認、開発協議等の手続きを実施してください。
- 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事業実施計画の内容及

び工事内容の地域説明及び周辺の環境対策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 各自で現地及び周辺環境を十分確認してから申込みください。事業対象地図等は、現地の概要等を示した図面で、現況を全て正確に表したものではないため、各自で必ず現地の現況を確認してください。なお、現況と異なる場合は、現況を優先します。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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、本市との協議のうえ定めるものとします。
- ⑧ 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。
- ⑨ 募集要項等に関する訴訟については、神戸地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とします。
- ⑩ 関係法令・条例・規則及び要綱を遵守してください。

<事務局>

担当課:都市局未来都市推進課

担 当:門坂、長瀬

所在地:〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2丁目1-30 三宮国際ビル7階

T E L:078-595-6685

E-mail:miraitoshikoubo@office.city.kobe.lg.jp

(参考) 物件調書

☆☆☆ 注意事項 ☆☆☆

- 既存施設のうち、園舎等残置しないものについて、本市が2025年(令和7年)3月までに撤去する予定です。既存施設のうち、本市において撤去しない残置物については、現状有姿のまま引き渡します(撤去後配置図(関連資料6)を参照のこと)。土地の現況や電柱、支線、街灯、その他施設の位置等を必ず現地で確認のうえで、申込みください。
- 土地の利用制限等については、予め各自で関係機関に確認してください。

(物 件 調 書)

- 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身で現地及び諸規制について調査確認を行ってください。
- 物件調書の道路状況欄中、[]内の表記は建築基準法上の道路種別を表します。
(【参考】建築基準法第42条(抄))
- 各種供給処理施設(ガス・上下水道等)の利用にあたっては、各供給事業者と十分協議してください。なお、利用にあたって必要な工事等については、事業者の負担において行ってください。

【参考】建築基準法第 42 条（抄）

第 42 条 この章の規定において「道路」とは、次の各号のいずれかに該当する幅員四メートル(特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。)以上のもの(地下におけるものを除く。)をいう。

一 道路法(昭和二十七年法律第百八十号)による道路

二 都市計画法、土地区画整理法(昭和二十九年法律第百十九号)、旧住宅地造成事業に関する法律(昭和三十九年法律第百六十号)、都市再開発法(昭和四十四年法律第三十八号)、新都市基盤整備法(昭和四十七年法律第八十六号)、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和五十年法律第六十七号)又は密集市街地整備法(第六章に限る。以下この項において同じ。)による道路

三 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第六十八条の九第一項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際に存在する道

四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

2 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第六十八条の九第一項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際に建築物が立ち並んでいる幅員四メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離二メートル(同項の規定により指定された区域内においては、三メートル(特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、二メートル)。以下この項及び次項において同じ。)の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離二メートル未満で崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該崖地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離四メートルの線をその道路の境界線とみなす。

物 件 調 書

所在地	地番	神戸市須磨区西落合7丁目1番3				
	住居表示	神戸市須磨区西落合7丁目1番3				
地目	公簿	宅地		現況	宅地	
面積	公簿	3,374.04 m ²		実測	3,374.04 m ²	
地勢	平坦(一部法面あり)					
区域区分	市街化区域			用途地域	第1種中高層住居専用地域	
建ぺい率	60%			容積率	200%	
高度地区	第4種高度地区			防火地域	なし(建築基準法第22条区域)	
その他制限	宅地造成工事規制区域					
道路状況	北側	幅員約8mの市道[建築基準法第42条第1項1号道路]				
	南側	幅員約8mの市道[建築基準法第42条第1項1号道路](独専)				
	西側	幅員約4mの市道[建築基準法第42条第1項1号道路](独専)				
電気	関西電力(株)/前面道路[北]に配線有					
ガス	大阪ガス(株)/前面道路[北]に150mmの配管有					
水道	神戸市水道局/前面道路[北]に150mmの配管有					
下水道	神戸市建設局/前面道路[北]に250mmの配管有					
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域(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、都市局都市計画課までお問い合わせください。					
土壌汚染	事業対象地全てを対象に土壌汚染対策法に基づく手続きを行っており、現時点においては、地歴調査等を踏まえ、同法施行規則第26条第1号から第5号に定める基準に該当せず、同法第4条第3項の規定による調査命令は発出されません。					
最寄り駅及び交通機関	神戸市営地下鉄西神・山手線 名谷駅 から徒歩約7分					
境界	道路明示	有	境界確認	有	境界標	有
現況	石積等	有	地下基礎等	以下参照		
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事業対象地の北側に低層の住宅地が広がっており、周辺住環境へ配慮する必要があることから、本事業においては、容積率及び高度地区の指定に関わらず、北側に面した建物の階層を低くして圧迫感の軽減に努めるなど周辺住環境へ配慮するとともに、周辺の景観と調和した建築計画としてください。(「Ⅲ. 4. 基本方針」を参照のこと)。 ・事業対象地には、本要項の配布開始時点において、旧・名谷こすもす幼稚園の建物及び工作物等が残存しています。2024年(令和6年)6月から2025年(令和7年)3月にかけて、本市において園舎等を撤去する予定ですが、地下埋設物、擁壁、柵及び舗装等 残置するもの(以下「残置物」という。)があります(撤去後配置図(関連資料6)を参照のこと)。 ・本市において園舎等を撤去した後、事業対象地内に残存する全ての残置物については、現状有姿での引き渡しとなります。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 					

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none">•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までお問い合わせください。•事業対象地への給水管はコマ下げ済(引込管は一部残置)、下水接続柵は残置(接続管は閉塞済)、ガス管はメーター撤去の上、引込部でプラグ止めしていますが現状有姿での引き渡しとなります。•土地引渡し後、原則として、1年以内に着工し、着工後2年以内に少なくとも計画する施設の一部を供用開始してください。施設整備の遅れを理由とする本契約の延長は原則応じません。•建築計画の際は、都市計画法による開発許可手続きについて都市局都市計画課にご相談ください。•位置図、現況平面図について、現況と異なる場合は現況を優先します。
--	---

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和6年5月に作成したものです。詳細については、都市局未来都市推進課(TEL:078-595-6685)までお問い合わせください。

○添付資料一覧

1. 参考図面
 - ①位置図
 - ②事業対象地図
2. 提出図書様式集
 - ①申込関係（様式1-1～様式5）
 - ②事業実施計画提案書（様式6-1～様式6-7-3）
3. 高齢者施設等に係る審査資料
 - 3-1① 介護保険施設等整備事業者 審査申込要項
 - 3-1② 介護保険施設等整備事業者 審査申込要項 資料編
 - 3-1③ 審査申込書及び添付資料（別紙2～別紙2-2）
 - 3-1④ 施設整備 趣意書（別紙1）
 - 3-2① 特定施設入居者生活介護の指定を受ける有料老人ホーム又はサービス付き高齢者向け住宅事業者 審査申込要項
 - 3-2② 審査申込書及び添付資料（別紙2-1～別紙1-2）
 - 3-2③ 施設整備 趣意書（別紙1）
 - 3-2④ 重要事項説明書及び介護サービス一覧表
4. 覚書（案）
5. 基本契約（案）
6. 一般定期借地権設定契約書（案）
7. 質問書

○関連資料一覧

番号	資料名称	
1	法務局関連資料	土地 全部事項証明書（写）
2		公図（写）
3	用地関連資料	現況平面図 ※CAD（DWG もしくは SFC）データ含む
4		求積図
5		面積計算書
6		撤去後配置図
7	基礎資料	神戸市給配工水管理図
8		公共下水道台帳
9		神戸市建築基準法指定道路図
10		道路台帳平面図