

伊川谷駅前用地再整備事業

回答票

No.	頁	項目	質問内容	回答内容
1	1		パーク&ライドの駐車場の出入り口が街区1の敷地に必要になると想定しています。 その場合、その出入口に必要な面積を差し引いた形で賃料および敷金を算出して良いのでしょうか？	出入口に必要な面積を差し引いた形で賃料および敷金を算出いただいて支障ありませんが、契約は当該面積を含む街区全体を対象として締結していただきます。
2	1		にぎわい・利便施設街区を協力企業で進める計画であったが、構成企業となり神戸市と直接契約を締結するスキームに変更したい場合、決定後の変更は可能でしょうか？	事業計画書をご提出いただく段階で、各街区において本市と契約いただく企業（代表企業または構成企業）を決定してください。ただし、例えば、街区1及び街区2-2をA社で契約し、街区1ではA社自らが事業を行い、街区2-2ではA社との契約の下、B社が協力企業として事業を行う計画であったものを、B社を構成企業とし、街区2-2で自ら契約し事業を行う場合には変更可能です。
3	1		事業計画を提出する段階で、例えばにぎわい街区の構成企業もしくは協力企業が決定していない場合（引渡しを受けてからのリーシング）、例えば「飲食店を誘致予定」というような形での事業計画書で対応は可能でしょうか？	事業計画書をご提出いただく段階で、各街区において本市と契約いただく企業（代表企業または構成企業）を決定してください。そのうえで、「飲食店を誘致予定」としてご提案いただくことは支障ありませんが、計画の具体性において審査上不利となる可能性があることを予めご承知いただくとともに、優先交渉権者として選定され、事業者となった際には、事業計画書の内容に基づき土地利用を行っていただく必要があります。
4	7	提出書類一覧	<ul style="list-style-type: none"> ・応募申込書類は企業連合体で1枚の用紙への捺印ではなく、各社個別用紙への押印でも良いでしょうか？（実印になるかと存じますので、持ち回りの捺印では時間を要するため） ・現在事項証明書は現在事項一部証明書でも良いでしょうか？ ・法人納税証明書は原本が必要でしょうか？ ・期限までに揃えることが難しい書類がある場合の提出期日はどの程度と考えればよいでしょうか？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・各社個別用紙への押印で支障ありませんが、提出の際には全社分を一綴りにしてください。 ・現在事項“全部”証明書をご提出ください。 ・法人納税証明書は原本をご提出ください。 ・応募申込書をご提出の際に不足書類があることをお申し出いただき、遅くとも7月12日(金)までにご提出ください。
5	9	応募申込資格	<ul style="list-style-type: none"> ・企業連合体を構成する際、仮にいずれかの街区が不調になった場合、その時点で失格となりますでしょうか？（他の構成企業へ補填等を求められますでしょうか？） ・いずれかの街区で運営企業が未確定の状態での応募は可能でしょうか？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・「いずれかの街区が不調」となった時期が、優先交渉権者決定前であった場合、その時点で企業連合体全体が失格となります。優先交渉権者として決定後、基本契約の締結前の場合、企業連合体全体が優先交渉権を失います。基本契約の締結から各街区ごとの契約締結まで間の場合、基本契約の内容を遵守できないこととなりますので同様です。各街区ごとの契約締結以降は、個別の契約内容に基づきます。 ・No.3参照
6	10	優先交渉権者の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・1次審査のプレゼンテーションについて、出席人数の制限はございますでしょうか？ ・企業連合体に属していない協力会社がプレゼンテーションに同席することは可能でしょうか？ ・優先交渉権が得られなかった場合、企業連合体が公表されることはありますでしょうか？ ・優先交渉権取得後、正式な契約締結までの間に何らかの事情が発生し辞退することになった場合、何らかのペナルティが発生する可能性はありますでしょうか？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・人数制限は特に設けません。プレゼンテーション中の説明や質疑応答に関係のない方の出席は控えてください。 ・プレゼンテーションの説明や質疑応答に必要な場合のみ最小限の人数でご同席ください。 ・次点交渉権者となった場合は公表される場合があります。 ・特にペナルティはありません。ただし、悪質性が認められた場合はこの限りではありません。
7	12	応募申込にあたって	<ul style="list-style-type: none"> ・街区①において、調整池及び雨水幹線が存在するとのことですが、当該設備の維持管理は誰が行うのでしょうか？また事業者側にてその管理を行 	本市河川管理者等が管理を行っています。

		ての条件	う場合、生じる費用はお分かりでしょうか？	
8	19	事業対象地について	・各街区共通、どの時点より具体的な許認可手続きを進めることが可能でしょうか？	基本契約の締結以降は手続きを進めていただける見込みですが、詳細は各許認可の窓口にお問い合わせください。
9	12	調整池上部及び雨水幹線	調整池上部及び雨水幹線設置部には、構造物を設けられないとの事ですが、放流水路も対象となりますでしょうか？	ご認識のとおりです。
10	11	生鮮食品や食料品、日用品を取扱う商業機能施設	街区1の業態に関して、生鮮食品を扱う割合の最低基準等がありますでしょうか？ いわゆる、大型ドラッグストア及びディスカウントショップは生鮮食品に該当しますでしょうか？	街区1における土地利用条件は、P.11「8〔1〕(1)土地利用条件」に記載のとおりです。 各社本事業の趣旨、目的及び審査項目等を踏まえてご提案ください。
11	12	地中障害物又は土壌汚染	街区1に関して、杭以外の地中障害物又は土壌汚染等が発見された場合、当該撤去及び対策費用は、事業主負担という認識でしょうか	当該事象が従前の土地利用に起因することが明らか際には従前の利用者に費用負担を求める場合がありますので神戸市交通局にご相談ください。その他の場合は、原則事業者の負担にて対策いただきます。
12	16	街区2-2：賑わい・利便施設	街区2-2の賑わい施設に関して、代表企業又は構成企業が土地の転貸（事業用定期転借地権設定契約）又は建物建設の上、賃貸借契約（定期建物賃貸借契約書）を行うスキームは問題ないでしょうか。 尚、施設の運営及び建設に関しては、一貫して代表企業又は構成企業、協力企業が行う予定です。	P.9「6(2)⑥」に記載のとおりです。
13		添付図	各種図面（レベル記載の測量図等）のCADデータは頂けますでしょうか。 頂けない場合、測量は可能でしょうか。	CADデータをご要望の場合は タイトルを「データ提供依頼（企業名）」 とし、本文中に 「対象データ：質問13」 と記載のうえ、 ikawadani-redev@office.city.kobe.lg.jp までEメールをお送りください。 ※他の質問のデータと合わせて同メールにてご要望ください。
14		地盤調査結果、土壌汚染履歴調査	対象地の地盤調査結果、土壌汚染履歴調査等の資料は頂けますでしょうか。	地盤調査結果についてデータをご要望の場合は、タイトルを「データ提供依頼（企業名）」 とし、本文中に 「対象データ：質問14」 と記載のうえ、 ikawadani-redev@office.city.kobe.lg.jp までEメールをお送りください。 ※他の質問のデータと合わせて同メールにてご要望ください。 なお、土壌汚染履歴調査等の資料はありません。
15	12	調整池	街区1にある調整池の仕様及び雨水流域等の資料は頂けますでしょうか。	調整池の仕様については添付図4をご確認ください。 流域等の資料についてご要望の場合は タイトルを「データ提供依頼（企業名）」 とし、本文中に 「対象データ：質問15」 と記載のうえ、 ikawadani-redev@office.city.kobe.lg.jp までEメールをお送りください。 ※他の質問のデータと合わせて同メールにてご要望ください。
16		行政との事前協議	本計画に関して、行政との事前協議は可能でしょうか？	No.8 参照

17		地元協議	本計画に関して、地域の特殊な同意（水利組合・自治会）は必要でしょうか。 必要な場合、同意が得られない場合、事業は辞退という認識でよろしいでしょうか。	地域の特殊な同意（水利組合・自治会）は不要と認識しています。 ただし開発行為等に伴う法定手続きは各事業者の責任において実施してください。
18		道路等の新たな整備	本計画に関して、道路等の新たな整備等は発生しますでしょうか。	本市での道路等の新たな整備等は予定しておりません。
19		関連企業での契約締結	商業街区に関して、代表企業又は構成企業の親会社又は子会社・関連会社でも契約締結は可能でしょうか。	できません。 本市と契約を締結する権利を有するのは代表企業または構成企業として届け出いただいた企業のみです。
20	16	賑わい施設	街区2-2の賑わい施設のテナントに関して、業態の規制（風営法などの以外）はありますでしょうか	前開地区地区計画が定められています。 このほか、各種法令に従ってください。
21		賃料	街区1及び街区2-2の賃料は、非課税の認識です。あっていますでしょうか。	ご認識のとおりです。
22		P&R 駐車場	今回、整備する施設に関して、P&R 駐車場との連携等は可能でしょうか。	P&R 機能を損なわない範囲において事業者間で調整いただく分には支障ありません。
23		P&R 駐車場	新たに整備する P&R 駐車場の計画及びスロープの位置等について、ご教授頂きますと幸いです。	現在準備中ですので整い次第ご提供させていただきます。
24		基本契約締結後の辞退	優先交渉権獲得後、基本契約の締結以降から各種契約締結までに、諸事情により、事業を辞退することは可能でしょうか。 また、辞退した場合、違約金等は発生するのでしょうか	No.6 参照
25		伊川谷駅周辺の再整備	伊川谷駅周辺の再整備に関して、本計画以外にも、行政の構想（マスタープラン等）がある場合は、ご教授頂きますと幸いです。	必要に応じて、神戸市都市計画マスタープランや神戸市都市空間向上計画（立地適正化計画）をご確認ください。
26	16	既存機能との差別化	街区2-2の駅周辺の既存機能との差別化とありますが、現在、市で想定されている駅周辺の既存機能についてご教授頂きますと幸いです。	各社ご確認のうえ、ご検討ください。
27	20	審査項目及び配点	街区1及び街区2-2の審査項目及び配点に関して、地代が占める割合（定量割合）について、ご教授頂きますと幸いです。	P.10「7. 優先交渉権者の選定方法」をご確認ください。
28	16	街区2-2：賑わい・利便施設	街区2-2の賑わい施設の提案に関して、提案時点で構想は示すものの、出店企業の確定まで必要でしょうか。 仮に、出店企業の確定が必要な場合、出店企業の変更があった場合はどうなるのでしょうか。 出店企業の確定が不要の場合、契約先は、代表企業又は構成企業とし、賑わい施設を土地転貸又は建物賃貸借のスキームで運営するということは可能でしょうか。	No.3 参照
29	P12	8 - [1] - (1) - オ)	街区1について「調整池の上部並びに雨水幹線設置部の左右1.0mまでの地表並びに地上5.0mまでの空間には原則として構造物を設けないでください。」と記載がありますが、雨水幹線に負荷をかけないよう左右に杭を打設する等の対応にて、雨水幹線上部への構造物の設置は可能でしょうか。 又、維持管理が目的の場合、①維持管理業務の頻度、②作業内容、③雨水幹線上部の空間を確保する必要性の3点についてご教示ください。	維持管理のほか、有事の際に改修工事等を実施するために必要と想定している作業空間ですので認められません。
30	P15	8 - [2] - (2) - ⑨	P15 ⑨着工時期にて、「基本契約締結後は現地調査を希望する場合は、協議の上、引渡し前であっても認める場合があります。」と記載されています	時期及び内容によります。現在活用中の事業者の営業の妨げにならないものとして、同意を得られることが前提となります。

			が、事業検討に必要な現地調査等（地盤調査・測量調査等）は基本的に認めて頂けるという理解でよろしいでしょうか。	
31	P15	8 - [2] - (2) - ⑦	「買戻し特約の期間は土地譲渡契約締結の日から起算して 10 年間とします。」との記載がございますが、建築確認取得等のタイミングにて抹消は可能でしょうか。	原則、建築確認取得時等のタイミングでの抹消は行っておりません。
32	P19	9 - (1)	基本契約締結後は行政協議を開始することが可能となるとの認識で良いでしょうか。	No.8 参照
33	添付図 P5	敷地内地盤レベルについて	解体完了後の地盤レベルについてご教示いただきますようお願い申し上げます。	解体完了後の地盤レベルは前面道路高さ合わせとお考えください。
34	添付図 P3~17	調整池・雨水幹線位置図	街区 1 に存在する調整池に対して、街区 1・街区 2-1・街区 2-2 の 3 敷地の雨水は流入していますでしょうか。流入している場合は街区ごとにどの程度流入しているかをご教示いただきたく存じます。	街区 1 に存在する調整池に対して、街区 1・街区 2-1・街区 2-2 の 3 敷地の雨水が流入しています。 流入している対象面積は 3 街区の全面積です。
35	基本契約書 P2	(工事期間中の対応)	「乙らは、パークアンドライド機能が途切れることなく提供されるために、甲に協力するものとする。」との記載がございますが、添付図 5 P&R 駐車場計画地の供用開始は R7.8 月を予定しているという認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
36	-	-	街区 1・街区 2 のボーリングデータがございましたら、開示をお願いいたします。	No.14 参照
37	-	-	街区 1・街区 2 の現況建物図面・地下図面の開示をお願いいたします。	現況建物図面及び地下図面をご要望の場合は、 タイトルを「データ提供依頼（企業名）」 とし、本文中に 「対象データ：質問 37」 と記載のうえ、 ikawadani-redev@office.city.kobe.lg.jp まで E メールをお送りください。 ※他の質問のデータと合わせて同メールにてご要望ください。 ※現事業者等への直接のお問合せは厳にお控えください。
38	-	-	各街区解体後の埋戻しについて、①どのようなもので埋戻しをする予定か、②地耐力についてお示しくください。	レキ質土や砂質土等の良質土を用いて埋戻しをしていただく予定です。地耐力の測定までは想定しておりませんが、土木工事共通仕様書（国土交通省）等に基づき締固めを行っていただきます。
39	-	-	一般に道路で区切られた土地で個別の事業者が開発行為を行う場合は、各々の敷地での申請になると考えられますが、都市局 都市計画課(開発相談窓口)での事前相談では一体申請の可能性について指摘されています。本事業での取り扱いについてご教示いただきたく存じます。	確認したところ、本事業のような一体的な公募を必ず一体申請して取り扱うのではなく、道路で区切られた近接した土地である場合に、事業計画、各区画の事業者が同じ場合や、異なる事業主であっても施工業者が同一で一体的に施工する場合など、総合的に判断して関連性が確認される場合に一体申請として取り扱う可能性があるとのことです。
40	-	-	神戸市にて整備予定のパークアンドライド駐車場の①整備工事日程、②進捗状況、③工事条件（車両台数やルート、施工時間）について開示ください。	未定ですが、令和 6 年末頃の着手を予定しています。現在設計を進めているところであり、施工条件は確定していませんが、街区 1 の北側に仮設ルートを設置し、日中作業を予定しています。
41	8	[2] 街区 2-1：中高層共同住宅指定学校区について	太山寺小学校に直接ヒアリングを行う事は可能か？ ヒアリングしたい内容 ・登校方法（集団登校、バスでの登校 等） ・児童数 等	直接のヒアリングはお控えいただき、 神戸市教育委員会事務局 学校環境整備課（078-984-0690） にお問い合わせください。
42	8	[2] 街区 2-1：中高層共同住宅指定学校区について	太山中学校に直接ヒアリングを行う事は可能か？ ヒアリングしたい内容 ・登校方法（自転車登校、電車での登校 等） ・児童数 等	直接のヒアリングはお控えいただき、 神戸市教育委員会事務局 学校環境整備課（078-984-0690） にお問い合わせください。

43	10	〔2次審査〕 価格競争	1次審査通過者の1次審査順位は加味されますか。	2次審査に1次審査の結果は加味されません。
44	15	土地譲渡代金の支払い	譲渡代金支払いを指定する日とは、所有権移転日という認識でよいでしょうか。	同日と捉えていただいて支障ありませんが、所有権移転日にお支払いいただくのではなく、お支払いの完納をもって所有権が移転しますのでご注意ください。
45	15	着工時期	工事着手は土地引き渡し後とありますが、契約締結後、測量や地盤調査のほか、建築確認申請等についてもすすめてもよいでしょうか。	No.30 参照 建築確認申請等の手続きを進めていただいて支障ありません。
46	16	権利の譲渡等の制限	抵当権等の設定に承認が必要とありますが、共同住宅購入者の住宅ローン抵当権も対象になりますか。	当該項目は、事業者が設定するものに限りです。
47	23	現状引渡し	駐車場は解体とありますが、基礎含めたすべて（アスファルト舗装除く）を解体撤去という認識でよいでしょうか。 植栽は残地でしょうか。 フェンスなどの侵入防止は施されるでしょうか。	基礎含めたすべて（アスファルト舗装除く）を解体撤去という認識で支障ありません。 植栽も撤去の対象です。 フェンスなどの侵入防止措置は予定しておりません。
48	8	〔2〕 街区 2-1：中高層共同住宅	優先交渉権者に選定された後に、一次審査で提出した事業計画を変更することは可能でしょうか？ （居室の大きさやタイプの種類、価格帯、標準仕様、その他の特別なサービス等）	審査に影響を及ぼすような著しい変更は認められません。事前に本市と協議し確認してください。
49	11	各契約書内（契約の解除）について	土地の引渡日から10年を経過した後に違約金を支払うことで解約できる内容となっておりますが、一街区で解約となった場合、他街区の事業者もしくは街区に対して何か影響はございますでしょうか？ また、解約となった街区においては同様の形態での使用目的で再募集はされる予定でしょうか？	想定されているような場合に他街区への影響はありません。 解約後の当該街区の再募集等については、その時点における周辺環境等を勘案のうえ決定する予定です。