旧玉津地域福祉センター施設活用事業
事業者募集要項

（公募型プロポーザル方式による市有財産の貸付のご案内）

2024 年（令和６年）４月

神戸市

目次

Ⅰ　はじめに 1
　１　本要項の位置づけ 1
　２　用語の定義 1
Ⅱ　事業の趣旨 2
　１　貸付物件 2
Ⅲ　募集内容 4
　１　貸付条件 4
　２　維持管理等に関する条件 6
　３　リスク分担 7
　４　応募対象事業 8
　５　応募対象外事業 8
Ⅳ　スケジュール（予定） 9
Ⅴ　応募について 9
　１　応募資格 9
　２　失格要件 9
Ⅵ　応募申込等に関する事項 10
　１　募集要項等の配布 10
　２　現地見学会 11
　３　本要項に関する質問及び回答 12
　４　応募申込書の提出 12
　５　応募に関する留意事項 14
Ⅶ　事業者の選定 15
　１　選定委員会の設置 15
　２　プレゼンテーション審査 15
　３　審査内容 15
Ⅷ　土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約締結までの手続き 17
　１　スケジュール（予定） 17
　２　覚書の締結 17
　３　本市との協議 17
　４　基本契約の締結 17
　５　土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約の締結 17
　６　その他の事項 18
〇添付資料一覧 19
〇関連資料一覧 19

Ⅰ　はじめに

１　本要項の位置づけ

「旧玉津地域福祉センター施設活用事業　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、玉津地域福祉センター機能を玉津庁舎内へ移転することに伴い、「旧玉津地域福祉センター施設活用事業」（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

本公募に応募する個人又は単一の法人または複数の法人からなる法人グループをいう。

（２）代表者及び代表企業

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、責任を負う個人又は単一の法人又は複数の法人からなる法人グループの代表のことをいう。

（３）構成企業

複数の法人からなる法人グループの応募者のうち、本事業を行い、責任を負う法人をいう。

（４）協力企業

複数の企業からなる法人グループの応募者のうち、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

本市との契約締結にあたり、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

本市との契約締結にあたり、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

本市と契約を締結する応募者をいう。

（８）貸付物件

本事業において、貸し付ける土地及び建物をいう。

（９）提案内容

本公募において、応募者が提案する事業の計画のことをいう。

Ⅱ　事業の趣旨

旧玉津地域福祉センターは、2024 年６月 16 日に玉津庁舎内へ移転することに伴い、現在の建物及び土地の有効活用を図るため、普通財産の貸付の手法により民間活力を導入し、地域活性化に繋がる活用事業の企画提案を公募型プロポーザル方式により募集します。

1　貸付物件

（１）土地（添付資料「位置図」をご参照ください。）

所 在 地	地　番	西区玉津町出合字古瀬２０４番４（住居表示なし）		
地　　目	公　簿	宅地	現　況	宅地
面　　積	397.90 ㎡（実測面積 629.24 ㎡のうち建物敷地等 231.34 ㎡を除く）			
区域区分	市街化区域			
用途地域	準住居地域			
建ぺい率	60％			
容 積 率	200％			
高度地区	第５種高度地区			
防火地域	防火指定なし（用途地域を定めている区域は建築基準法 22 条区域）			
電　　気	関西電力㈱/前面道路〔西〕及び〔北〕配線有			
ガ　　ス	大阪ガス㈱/前面道路〔西〕に 50㎜の配管有			
水　　道	神戸市水道局/前面道路〔西〕に 300㎜（水栓番号：S42814）			
下 水 道	神戸市建設局/前面道路〔西〕に 250㎜、前面道路〔北〕に 250㎜の配管有			
道路状況	西側	幅員約 20.0ｍの公道（建築基準法 42 条１項１号道路）		
	北側	幅員約 4.7ｍの公道（建築基準法 42 条１項１号道路）		
アクセス	ＪＲ神戸線「明石」駅、山陽電気鉄道本線「山陽明石」駅から神姫バス「王塚台７丁目」まで約 15 分、バス停から徒歩約３分			
留意事項	・敷地内に３棟の倉庫がありますが、貸付範囲の対象外です。 ・敷地内にある消火器は、貸付開始時までに処分します。なお、建物内の消火設備については、法律に基づき本市で管理を行います。 ・敷地内に「資源回収ステーション」、「プランター」、「物置棚」については、旧玉津地域福祉センター移転時に移転又は撤去します。（添付資料「残置物位置図」をご参照ください。）			

（２）建物

所在地	西区玉津町出合字古瀬 204 番地４
家屋番号	204 番の４（建物登記有）
種　類	事務所
建築年月日	昭和 39 年３月 27 日
構　造	鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

延床面積	１階：178.70 ㎡ ２階：178.70 ㎡
留意事項	・建物について、現状有姿での貸付になります。 ・建築物定期点検（年１回)、消防設備点検（年２回)、その他、本市建築物の保全パトロール（年１回）等がありますので協力してください。 ・建物損害保険には本市で加入していません。必要であれば申請者で別途加入をお願いします。 ・残置備品については、別紙「備品情報」をご確認ください。

（３）設備

設備の状況は以下のとおりです。なお、詳細については現地確認や公募期間中に公開する図面等によりご確認ください。事業実施にあたり必要な設備の契約及びその利用料金については全て事業者の負担とします。

設　備	現　状
電気	利用可能
ガス	利用可能
下水道	利用可能
空調設備	利用可能
インターネット回線	利用不可
電話回線	利用可能
消防設備	利用可能
暖房機器	利用可能
給湯器	利用可能

Ⅲ　募集内容

１　貸付条件

事業者は、以下の貸付条件に基づき、事業者の独立採算事業として実施してください。

区　分	内　容	
貸付者（所有者）	神戸市	
契約の種類	土地	民法（明治 29 年法律第 89 号）第 601 条の規定に基づく土地賃貸借契約
	建物	借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 38 条の規定に基づく定期建物賃貸借契約
用途指定	事業実施計画に基づく使用用途に限ります。	
貸付期間	2024 年７月１日（予定）～2027 年３月 31 日までの期間。 ※事業者による諸設備・内装工事等は貸付開始日以降に行ってください。 ※貸付契約期間の更新、延長はしないものとします。	
貸付対象面積	土地	397.90 ㎡ （添付資料「現況平面図・求積図」をご参照ください。）
	建物	１階：延床面積 178.70 ㎡ ２階：延床面積 178.70 ㎡
貸付料	251,130 円／月（税込）※ ※消費税及び地方消費税（10%）加算後の価格です。	
貸付料改定	土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約の契約期間中であっても、物価又は地価の上昇その他経済事情の変動等により、又は近傍類似土地又は近傍類似建物の賃料と比較して現行の貸付料が著しく不相当となった場合、協議のうえ貸付料を改定することができるものとします。	
支払方法・期日	・初回（契約締結日から最初に到来する３月 31 日までの期間を指します。）の貸付料は、土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約の契約締結日から１か月が経過する日の属する月の末日または３月 31 日のいずれか早い日に支払うものとします。 ・次回以降は、年２回の分割もしくは月払い等、事業者と協議の上決定します。ただし、事業者は本市が定める期日までに支払うものとします。	
遅延損害金	支払期日までに貸付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契約締結時の貸付料の「３ヶ月」とします。 ②事業者は、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、契約が終了したとき、又は契約が解除されたときは、本市が現状回復義務の履行を確認した後、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。	

	④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。 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）。
借地権の譲渡・転貸	事前に本市の承諾を得た場合を除き、原則として、第三者へ借地権を譲渡又は転貸することはできません。
引渡し	契約の締結後、貸付物件を引き渡します。 貸付物件について、現状有姿のまま引き渡しますので、必ず応募者ご自身で、事前に諸規制について調査確認を行ってください。
施錠管理等	土地（門扉）、建物の鍵は、引き渡しと同時に事業者に貸出しますので、契約締結から契約期間満了（解除及び解約含む）までに事業者の責任において紛失や破損等がないように厳重に管理をしてください。
営業時間	営業時間については、周辺地域住民の生活環境への影響を考慮してください。
既存の掲示板・看板・サイン類の設置及び掲示	敷地内の既存の掲示板を利用する場合や、事業者において看板の設置及び掲示、案内サイン等の設置及び掲示については、本市と協議してください。
敷地内の美化	周辺地域住民の生活環境に配慮し、定期的に清掃・除草・樹木剪定等を行ってください。
建物の改修・改築	・原則として、大規模な改修・改築はできません。事業実施にあたり改修・改築が必要な場合は、着手前に施工計画書及び関係図面等を本市に書面で提出し、その都度承認を受けてください。 ・改修・改築の実施にあたっては、関係法令等の確認及び関係機関の指導を受けたうえで、実施してください。
設備、備品等の取扱い	・設備、備品及び貸付時点において施設内にある消耗品等について、事業者は自由に使用することができますが、破損、紛失、老朽化等による修繕又は買い替えについて本市は費用を負担しません。 ・設備、備品及び貸付時点において施設内にある消耗品等について、本市の許可を受けたうえで事業者の責任と負担において処分することができます。 ・新たに設備を設置する場合は、着手前に設置内容及び設置箇所の図面等を本市に書面で提出し、その都度承認を受けてください。
貸付期間終了時の取扱い	貸付期間終了時または契約の解除、解約時には、事業者は、自己の費用負担によって、活用した物件に存在する工作物及び備品等を撤去し、本市が特に認めた場合を除き、原則として契約前の状態に戻して本市に返還するものとします。
費用償還請求権、造作買取請求権	事業者は、造作の買取り並びに必要経費及び有益費の償還の請求を行うことはできません。

契約不適合責任	事業者は、貸付物件の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない箇所があることが発見された場合であっても、本市に対して、貸付物件の補修、不足分の引渡しによる履行の追完、貸付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。
留意事項	①やむを得ない理由により事業実施計画を変更する場合は、事前に本市と協議の上、書面による本市の承諾を得なければなりません。 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、事前に本市の承諾を得ることとします。 ③貸付期間には、貸付期間終了に伴う現状回復に伴う期間も含みます。 ④事業者は、貸付物件を善良なる管理者として注意をもって使用し、維持管理をしてください。 ⑤事業者は、計画及び事業を進めるにあたり関係法令及び本要項等を遵守するとともに、事業実施に必要な許認可等（用途変更許可も含む）の法手続きを自らの責任と負担で行ってください。 ⑥貸付物件内にある倉庫等は防災福祉コミュニティ及び神戸市西消防団玉津支団（神戸市西区役所）が使用しており、災害時や防災訓練等の際には駐車場も含め、敷地内の一部利用に配慮してください。

２　維持管理等に関する条件

施設維持管理等については、以下の表によることとします。ただし、以下の区分により難いものについては、本市及び事業者において個別協議するものとします。

（１）建物賃貸部分

実施・負担区分	日常維持管理及び修繕の内容
本市	（日常維持管理） ・消防設備点検 ・建築物定期点検など施設の保全に必要な点検等
	（修繕） 建物の耐久性に重大な影響を及ぼす部分の修繕で以下に示すもの ・主要構造部にかかる改修工事 ・外壁改修工事、屋上防水改修工事 ・各種点検等で判明した必要な修繕等
事業者	（日常維持管理） 警備、清掃等の美化、設備類の保守管理、施設・消耗品の適正な管理及び事業者設置施設の適切な管理、消防関係法令で定められた防火管理業務

	（修繕） 本市が実施する修繕以外の修繕（以下例示） ①建物の維持保全に必要な修繕 ②施設運営のために必要な修繕 ③事業実施にあたり安全確保のために実施する必要がある修繕

（2）敷地賃貸部分

実施区分	日常維持管理及び修繕の内容
本市	なし
事業者	警備、清掃・除草・樹木剪定等、舗装・設備類の保守管理、施設・消耗品の適正管理及び事業者設置施設の適正管理

3　リスク分担

事業実施にあたり、各リスクについて、以下の表のとおりとします。

ただし、以下のリスク分担表によりがたいものについては、本市及び事業者において個別協議するものとします。

≪リスク分担表≫

項目		リスク分担	
		本市	事業者
法令等の変更	施設の管理運営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（貸付料にかかる消費税を除く）			○
物価・金利の変動			○
事故発生（情報漏えい等含む）	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	施設・設備の設置に関する瑕疵によるもの	○	
	上記以外の理由によるもの	協議による	
施設・設備の損傷	事業者の故意・過失によるもの		○
	施設・設備の設計・構造上の原因によるもの	○	
	上記以外の理由によるもの	協議による	
備品の損傷			○
周辺地域・住民・利用者への対応	施設の設置に関する訴訟・苦情・要望の対応	○	
	事業者が実施する事業に起因する訴訟・苦情・要望等の対応		○
	上記以外のものに関する訴訟・苦情・要望等の対応	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		○
	施設・設備の設置及び維持管理に関する瑕疵により損害を与えた場合（ただし、本市が実施する範囲に関するものに限る）	○	

	施設・設備の設置及び維持管理に関する瑕疵により損害を与えた場合（ただし、事業者が実施する範囲に関するものに限る）		○
	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		○
	本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。物品の復旧費用（ただし、本市の所有するものに限る）	○	
	施設・設備。物品の復旧費用（ただし、事業者の所有するものに限る）		○
	事業の中止、変更、延期等に伴う費用		○

４　応募対象事業

応募対象事業は、周辺地域の特性を踏まえた上で、地域住民の利用を前提として、地域活性化に資する用途としてください。

なお、現状の土地及び建物を一体として使用することを前提とし、建物の解体や土地及び建物を異なる用途で使用することはできません。

５　応募対象外事業

以下の用途での土地、建物利用は応募対象外とします。

（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。
（８）単なる倉庫や資材置場、駐車場利用等のみの用途。

Ⅳ　スケジュール（予定）

本公募のスケジュールは以下のとおりです。なお、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	2024年４月１日（月）～５月17日（金）
現地見学会 （受付期間）	2024年４月９日（火）午後、４月10日（水）午後 （2024年４月１日（月）～４月５日（金））
質問受付	2024年４月１日（月）～４月19日（金）
質問回答	2024年４月下旬
応募申込	2024年４月１日（月）～５月17日（金）
プレゼンテーション審査	2024年５月下旬
優先交渉権者決定	2024年６月上旬
覚書締結	優先交渉権者決定後
基本契約の締結	2024年６月中旬（予定）
賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約の締結 （貸付開始）	2024年７月１日以降
賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約の終了	2027年３月31日まで

Ⅴ　応募について

本事業に応募できる者は、次に掲げる事項を満たす個人又は法人とします。

ただし、当施設において、同一人が複数の事業提案をすることはできません。

１　応募資格

（１）提案する事業を円滑に遂行できる資金力、経営能力を有すること。

（２）銀行取引停止、主要取引先からの取引提示等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される者でないこと。

（３）法人グループによる応募

複数の法人が共同で応募するためには、上記１応募資格（１）及び（２）を満たすこと及び下記２失格要件に該当しないことのほか、次の条件をすべて満たさなければなりません。

①共同で応募する法人の中から代表者となる法人を選出すること

②共同で応募する法人が他の提案に係る構成員になっていないこと

③共同で応募する法人がそれぞれ果たす役割を書面により明確にできること

２　失格要件

応募者（法人グループの構成員を含む。）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、失格とし、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

Ⅵ　応募申込等に関する事項

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	2024 年４月１日（月）～５月 17 日（金）
配布手段	神戸市地域協働局地域活性課のホームページ URL：https://www.city.kobe.lg.jp/a52374/kurashi/activate/support/community/chiikifukushicenter.html

（２）関連資料

配布期間	2024 年４月１日（月）～５月 17 日（金）
受付方法	電子メールまたはＦＡＸ
提出書類	「関連資料提供申込書」【様式 1-1】
提 出 先	電子メール：model@office.city.kobe.lg.jp ＦＡＸ：078-322-6133 ※件名は「旧玉津地域福祉センター施設活用事業　関連資料提供申込」としてください。
提供手段	データ送付またはＤＶＤ-Ｒ ※ＤＶＤ－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：078-322-0319（事務局：地域協働局地域活性課）

２　現地見学会

本公募に応募する予定の者のうち現地見学会を希望する場合は、受付期間内に現地見学会参加申込書をFAXまたは電子メールで提出したうえで、事務局あてに電話をしてください。

現地見学会の日時については、調整のうえ実施日時を決定します。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、貸付物件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。また、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４月１日（月）～４月５日（金）の午後５時まで
申込方法	①提出書類を電子メールまたはFAXで送付してください。 ↓ ②事務局あてに日程調整の連絡を電話で行ってください。
提出書類	「現地見学会参加申込書」【様式1-2】
提出先	①書類提出 ・電子メール：model@office.city.kobe.lg.jp ・ＦＡＸ：078-322-6133 ※件名は「旧玉津地域福祉センター施設活用事業　現地見学会参加申込」としてください。 ②日程調整の連絡 ・電話:078-322-0319（事務局：地域協働局地域活性課）
見学日	2024年４月９日（火）及び４月10日（水）の13時～17時で調整します。
注意事項	・見学は原則として１団体１時間程度、１回限りとします。 ・１団体の１応募あたりの参加人数は、５名程度とします。 ・指定された日時以外の敷地外からの見学については特に期間を設けませんが、2024年６月16日までは、旧玉津地域福祉センターとして市民の方に利用されているため施設利用者及び周辺住民等に迷惑がかからないよう十分に配慮してください。 ・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。 ・見学に際し、路上駐車等により周辺住民に迷惑がかからないよう配慮してください。 ・現地見学会では、当日の質疑応答は一切行いません。質問がある場合は、指定の様式にて質問書を提出してください。 ・貸付物件の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が、建物のみの映像記録は可能です。

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「Ⅴ　応募について」の資格要件を満たす者に限ります。

受付期間	2024年４月１日（月）～４月19日（金）
受付方法	電子メールまたはＦＡＸ
提出書類	質問書【様式1-3】
提 出 先	・電子メール：model@office.city.kobe.lg.jp ・ＦＡＸ：078-322-6133 ※件名は「旧玉津地域福祉センター施設活用事業　質問書」としてください。
備　　考	電話でのご質問は受け付けておりません。

（２）回答公表

公表方法・公表日	本市ホームページにて随時公表します。 最終の回答公表は、2024年４月下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　応募申込書の提出

応募者は、応募申込書を提出するものとします。次の応募申込書及び提出書類一覧の書類をご提出ください。

（１）受付方法

受付期間	2024年４月１日（月）～５月17日（金）
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：078-322-0319（事務局：地域協働局地域活性課） ・郵送の場合は一般書留とし、５月17日（金）必着とします。
提出部数	「提出書類一覧」に示すとおり
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）提出書類一覧

応募者は、個人、法人、法人グループそれぞれの様式に従って書類を提出してください。

ア　応募申込書及び添付書類

提出書類	様式	部数
応募申込書	・個人：様式1-4A ・単独法人：様式1-4B(※) ・法人グループ：様式1-4C(※) ・法人グループ用委任状：様式1-4-2	１部

	（※）構成企業、協力企業がいる場合は、別紙「構成企業一覧」、「協力企業一覧」をご提出ください。	
誓約書兼承諾書	・個人：様式 1-5A ・法人：様式 1-5B　※	1部
役員一覧	様式 1-6　※	1部
応募資格等確認書類（添付書類）	・個人：①～⑤の書類 ・法人：１～６の書類　※	1部

添付書類（個人の場合）各1部	
①	住民票（発行後３か月以内の原本）
②	印鑑登録証明書（発行後３か月以内の原本）
③	確定申告の写し及び収支内訳書等の附属書類の写し（過去３期分）
④	身分証明書（例：免許証等　発行後３か月以内の写し）
⑤	納税証明書（発行後３か月以内のもの） ・本市が発行する「市税の納税証明書」（本市に納税義務がある場合） ・なお、本市、本県以外の自治体に住所を有する個人は、当該住所地の自治体で発行された納税証明書

添付書類（法人の場合）	
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	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）
5	財務関係書類 ・貸借対照表、損益計算書（連結・単体/直近３年間分） 又は ・確定申告の写し及び収支内訳書等の附属書類の写し（過去３期分）
6	①法人税、消費税及び地方消費税 ・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１年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額） ※なお、本市、本県に事業所がなく、他市、他県に事業所がある法人は、当該所在地の自治体で発行された納税証明書を提出してください。ただし、新規に法人を設立した場合など、これまでに事業実績がなく、提出できない書類がある場合には、事務局にご連絡ください。

※法人グループについては、代表企業及び構成企業それぞれ各１部ずつ提出してください。

イ　事業実施計画書（様式１−７）・・・・・・形式：ワード、サイズ：Ａ３ 作成枚数：全体（①〜⑥）で 10 枚以内 部数：正本１部、副本６部 ※①〜⑤は必ず記載してください。	
①事業の内容について ②運営計画・維持管理体制 ③貸付物件の利用計画 ④スケジュール ⑤過去の事業実績 ⑥その他（アピールポイントなど）※任意提出	

ウ　収支計画書（様式１−８）・・・・・・・・・形式：エクセル、サイズ：Ａ４ 作成枚数：２枚以内 部数：正本１部、副本６部

※応募申込書類の審査にあたり、上記以外の書類の提出を求める場合があります。
なお、上記書類に該当するものが存在しない等の場合は、代替書類の提出について事務局と協議してください

５　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。

Ⅶ　事業者の選定

１　選定委員会の設置

「旧玉津地域福祉センター施設活用事業者選定委員会」（以下「委員会」という。）を設置し、委員会において応募書類を審査し、その審査結果を踏まえて本市が事業者を決定します。

２　プレゼンテーション審査

応募者は、提出した応募書類等について、プレゼンテーション及び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。

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	評価の着目点	配点
提案内容	周辺地域の特性を踏まえた上で、地域住民の利用を前提として、地域活性化に資する提案となっているか。	30
	募集要項の条件にあった内容の提案がされているか。	15
	過去の事業実績があるか。	10
事業の安定性・継続性	収支計画は具体的、確実性があるか。	15

	提案事業を適切にかつ確実に実現できる能力（体制、経営基盤、人材等）を有しているか。	15
	事業開始から事業終了（現状回復）までの計画は適切か。	15
	合　　計	100

（２）提案内容の審査

委員会の審査において、審査項目の配点合計 100 点のうち、６割以上の得点を獲得した応募者の中から最も高い得点を獲得した事業者を優先交渉権者とし、その次に高い点を獲得した応募者を次点交渉権者として選定します。次点交渉権者の権利は、本市と優先交渉権者との契約の締結をもって喪失します。

なお、応募者が１社（者）であった場合も審査を行い、応募者の得点が６割を下回る場合、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。

（３）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。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。

Ⅷ　土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約締結までの手続き

１　スケジュール（予定）

手続き	時期	備考
覚書の締結	優先交渉権者の決定後	
基本契約の締結	事業実施計画の確定後	
土地賃貸借契約及び 定期建物賃貸借契約の締結	基本契約の締結後	貸付料、保証金の納付
貸付開始	2024 年７月１日以降	

２　覚書の締結

本市が設置する委員会において、優先交渉権者が決定した後、本市と優先交渉権者決定との間で、速やかに事業実施に向け、必要となる事項を定めた覚書（別添）を締結します。

３　本市との協議

優先交渉権者は、本市と事業の計画の内容について協議を行います。その中で、当初の「事業実施計画」と異なる内容への計画の見直しが必要となった場合は、優先交渉権者は必要な修正・変更を行い、「事業実施計画」について本市の承認を受け確定させます。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ません。

４　基本契約の締結

（１）基本契約の締結

「事業実施計画」が確定後、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る基本契約（別添）を締結します。

（２）基本契約の締結に至らない、又は解除された場合の措置

本市との協議の状況等により、基本契約が締結に至らない、又は解除された場合は、前記２の覚書はその効力を失うものとします。ただし、この場合、本市と優先交渉権者間において、互いに損失分の経費は一切負わないものとし、本市は、次点優先交渉権者と交渉に入るものとします。

５　土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約の締結

（１）契約の締結

基本契約の締結後、本市は事業者と土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約（別添）を締結します。

（２）貸付料の納付

初回（契約締結日から最初に到来する３月 31 日までの期間を指します。）の貸付料は、土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約の契約締結日から１か月が経過する日の属する月の末日または３月 31 日のいずれか早い日に支払うものとします。次回以降は、年２回の分割もしくは月払い等、事業者と協議の上決定します。ただし、事業者は本市が定める期日までに支払うものとします。

（3）保証金の納付

事業者は、土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約締結と同時に保証金として、本市に月額貸付料の３か月分相当額を納めてください。なお、土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約期間満了後、本市は保証金を無利息にて返還します。

（4）契約に伴う費用負担

・土地賃貸借契約書及び定期建物賃貸借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。

・定期建物賃貸借契約書において、公正証書により作成する場合の費用は、本市と優先交渉権者が折半して負担することとします。その場合も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。

６　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、応募申込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、土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借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：地域協働局地域活性課

所在地：〒651-8570　神戸市中央区加納町６丁目５－１

電　話：078-322-0319　　担当：横山・荒木・田中

ＦＡＸ：078-322-6133

E-mail：model@office.city.kobe.lg.jp

〇添付資料一覧

1　覚書（案）

2　基本契約書（案）

3　土地賃貸借契約書（案）

4　定期建物賃貸借契約書（案）

5　定期建物賃貸借契約についての説明（案）

6　位置図

7　現況平面図・求積図

8　建物図面

9　残置物位置図

〇関連資料一覧

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）
3－1	用地関連資料	現況平面図
3－2		現況平面図　CAD データ
4	建物関連資料	建築図面※（平成 19 年玉津地域福祉センター改修工事）
5		備品情報
6	基礎資料	用途地域図
7		土地空間向上計画（立地適正化計画）
8		神戸市給配工水管理図
9		公共下水道台帳
10		神戸市建築基準法指定道路図
11		道路台帳平面図
12		ガス配管図

※関連資料は、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。

※他に必要な図面がある場合は、事務局にご相談ください。