

西神住宅団地かりばプラザリニューアル事業

事業者募集要領 (高齢者住宅等の整備・運営)

2024年（令和6年）7月

神戸市

目 次

I. 公募スケジュール	1
II. 事業の概要	2
1. 趣旨	2
2. 基本方針	2
3. 事業対象地の概要	3
4. 賃貸条件	3
5. 高齢者施設等に係る審査	5
III. 応募申込資格	6
IV. 応募申込方法等	9
1. 募集要領の公表	9
2. 応募予定者登録・辞退	9
3. 質問受付・回答	9
4. 応募申込	10
5. 提出書類	11
6. 応募申込に関する留意事項	11
7. 資格審査	11
8. 優先交渉権者の選考方法	11
9. 優先交渉権者決定後の主な流れ	13
10. 契約条件と留意事項	13
11. その他留意事項	15
V. 事業計画に関する条件	16
1. 高齢者住宅等の整備・運営	16
2. 周辺環境と調和した利便性の高い施設配置	16
3. かりばプラザデザインコードの採用	16
4. 狩場台・糺台地区への新たな世代を呼び込む住替え促進策等の実施	17
5. 持続可能なまちづくりにつながる取り組み（地域活性化）	17
6. 高齢者施設等に係る審査（再掲）	17
7. 供給処理施設等	18
8. 土壌汚染対策法に基づく届出	19
9. その他	19
VI. 提出様式等	20
物件調書	21
添付資料一覧	24

【担当課】 都市局新都市管理課

神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号

三宮国際ビル9階

電話：078-595-6781（直通）

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

I. 公募スケジュール

募集要領の公表	令和6年7月25日（木）～令和6年9月24日（火）午後5時まで
↓	
応募予定者登録	令和6年7月25日（木）～令和6年9月24日（火）午後5時まで ※質問書の提出及び応募申込には事前に応募予定者登録が必要です。
↓	
質問書提出期限	令和6年8月9日（金）午後5時まで
↓	
質問回答公表	令和6年8月下旬（予定）
↓	
応募申込	令和6年9月9日（月）～令和6年9月24日（火） 受付時間：土、日、祝日を除く午前9時～正午、午後1時～午後5時 ※9月2日（月）～9月6日（金）午前9時～正午、午後1時～午後5時の間に電話予約をしてください。
↓	
資格審査	令和6年9月下旬～11月（予定） ※提出書類が本募集要領における「Ⅱ-2. 基本方針」及び「Ⅲ. 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。 10月～11月（予定）
↓	
プレゼンテーション ・提案内容審査	令和6年11月（予定）
↓	
優先交渉権者の決定	令和6年12月（予定）
↓	
覚書の締結	令和7年1月（予定）
↓	
一般定期借地権 設定契約期限	令和7年7月末（予定）
↓	
土地の引渡し期限	本契約締結日から原則1年以内 (※賃料は土地引渡し日から発生します。)

II. 事業の概要

1. 趣旨

西神住宅団地は、西神地域の核として様々な都市機能を充実させ、「住み、働き、学び、憩う」という良質な住環境を合わせもったニュータウンであり、駅周辺には、商業施設・業務施設等を集約した地区センターを設置し、現在、さらなる魅力向上等を目指して駅周辺のリノベーション事業に取り組んでいます。また、各住区内には、購買施設、地域交流施設、医療施設などが立地する近隣センター等を計画的に配置しています。

当該団地東側に位置する狩場・糺台地区は、昭和 57 年に団地内で最も早く入居がはじまり、現在では緑豊かな閑静な住宅地として成熟しつつあります。

一方で、ニュータウンの特性上、一定期間中に同世代の方々が数多く入居されたため、年齢構成に偏りがみられ、今後の急速な高齢化の進展も懸念される状況にあり、今後のまちの活性化が重要な課題となっています。

そのような中、これまで地域の住民の方と対話を行いながら、「かりばプラザ」のリニューアル事業の検討を進めており、今後のリニューアルの方向性としては、時代の変化による多様な世代、多様な使われ方を受け入れる場となり、目的を満たす便利さだけでなく、人々が憩い、集うことができる場とすることをコンセプトとして、リニューアルを進めていくこととしています。

このようなコンセプトを踏まえた上で、「かりばプラザ」リニューアル事業の一環として、健康な方から介護が必要な方まで、様々な方が安心して入居できる高齢者住宅等を自ら整備・運営するとともに、持続可能なまちづくりにつながる取り組みを行う事業者を公募します。

2. 基本方針

(1) 高齢者住宅等の整備・運営

事業者は、本市と土地賃貸借契約（一般定期借地権設定契約）を締結し、事業計画に基づき、事業対象地内において、自らの事業として高齢者住宅等の整備・運営を行うこと。その際、事業者は、高齢者住宅等の整備・運営について、必要な手続き・届出等を自らの責任において行うこと。

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高齢者施設等（任意）

※高齢者住宅等とは、高齢者施設等と地域交流スペースを指します。

※高齢者施設等とは、本公募では、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住宅を指します。

(2) 周辺環境と調和した利便性の高い施設配置

周辺の住環境などに配慮するとともに、沿道のにぎわい創出などにも配慮した施設計画とすること。また、施設全体の景観は、周辺住宅等と調和のとれたデザインとすること。

(3) 狩場台・糺台地区への新たな世代を呼び込む住替え促進策の実施

狩場台・糺台地区へ新たな世代を呼び込む住替え促進策のための積極的な創意工夫を提案すること。

(4) 持続可能なまちづくりにつながる取り組み（地域活性化）

地域住民も利用可能な交流スペース等を確保し、地域住民や周辺施設等と連携したイベントの開催など、地域活性化に寄与する取組みを提案すること。

また、高齢者住宅等の供給と合わせて導入することで地域住民の健康増進や、生活の利便性向上など、生涯にわたって住み続けられるような取組み等についても積極的に提案すること。

(5) 運営開始日

土地の引渡し日後、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すること。

3. 事業対象地の概要

(1) 所在地

神戸市西区狩場台3丁目9番17（添付資料一覧1「参考図面」①位置図で示す箇所）

(2) 地目

宅地

(3) 貸付面積

約5,000㎡

(4) 用途地域等

- | | |
|--------|---------------------------------------|
| ① 用途地域 | 近隣商業地域 |
| ② 建ぺい率 | 80% |
| ③ 容積率 | 300% |
| ④ その他 | 第6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 |

4. 賃貸条件

(1) 賃貸方法

一般定期借地権設定契約（借地借家法第22条）

(2) 借地期間

土地引渡し日から50年間とします。

ただし、契約期間が満了する日の1年前までに、借受人（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条で定める一般定期借地権設定契約の締結（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。

(3) 用途

高齢者住宅等

(4) 月額賃料

1,200,000円

※上記の金額は、利用条件等を勘案し、減額したものとなっています。

※賃料は土地引渡し日から発生します。

(5) 契約保証金

7,200,000円（月額賃料の6か月分相当額）

- ①本契約締結時まで、本市が発行する「納入通知書兼領収書」により、本市の公金収納を行っている金融機関で納付してください。
- ②本契約期間満了時に借受人が建築物及びその他の工作物を収去し、本件土地を本市に返還した後、未払い債務等を差し引いた上で無利息にて返還します。
- ③本市の書面による事前の承認を得たうえで、借地権を第三者に移転する場合も同様に、当該第三者は契約保証金の預託が必要となります。

(6) 月額賃料の支払い

- ①月額賃料は原則として、毎年度4回（第1期は3月31日、第2期は6月30日、第3期は9月30日、第4期は12月28日が納入期限）となります。上記によらない契約初回の賃料の納入期限については、別途定めることとします。
- ②納入期限を過ぎて納入する場合は、年14.6%の割合で計算した遅延損害金を別途納入していただきます。

(7) 契約保証金及び月額賃料の支払期限

内 容	期 限
契約保証金	本契約締結日まで
初回賃料	土地引渡し日まで
賃料（第2回目～）	毎年契約で指定する日まで（毎年度4回）

注1）賃料及び契約保証金は、公租公課、物価又は地価の上昇その他経済事情の変動により、当該賃料が不相当と認められる場合は、見直しすることがあります。

注2）初回賃料は、土地引渡し日までにお支払いいただきます。支払期限を守らなかった場合は、年14.6%の割合で計算した遅延損害金をお支払いいただきます。

(8) 土地の引渡し

土地は、現状有姿のままお渡しします。

(9) 着工時期

工事着手は、原則として土地引渡し後となります。ただし、一般定期借地権設定契約締結後に、借受人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。

(10) 契約の履行

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。

- ① 違約金の徴収（月額賃料の2年分）
- ② 損害賠償の請求
- ③ 契約の解除

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。

(11) 契約不適合責任

借受人は、本件土地の種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないものである場合であっても、本件土地の補修、不足分の引渡しにより履行の追完、賃料の減額、若しくは損害の賠償の請求又は契約の解除をすることができません。ただし、本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、借受人は、賃料の減額若しくは損害賠償の請求、本契約の

解除、本契約の追完請求について、土地引渡し日から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。

(12) 土地の返還にかかる原状回復義務

本件土地を本市に返還するときは、借受人の費用で原状に回復し、更地で返還していただきます。

(13) その他

残置物の処理、貸付後の整地、給配水、電気、ガス等、その他本件土地の使用に必要な手続き及び届出並びにこれらに要する諸経費は、すべて借受人の負担となります。

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、本公募において、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3-1②「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。

下記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審査を受けてください。

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。

Ⅲ. 応募申込資格

応募申込にあたって、応募者は、次の各号の要件を全て満たす必要があります。

- (1) 事業計画書に記載の高齢者施設等のうち、概ね過去 10 年の間に、少なくともいずれかの施設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 等であること。(過去 10 年以前から継続して当該高齢者施設等を運営している場合も含む)

※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。

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

なお、協力企業の実績を用いる場合は、当該協力企業を応募申込後に変更することは原則認めません。

※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。

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

なお、協力企業の実績を用いる場合は、当該協力企業を応募申込後に変更することは原則認めません。

- (2) 高齢者住宅等の整備・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 等であること。
- (3) 土地賃料及び保証金の支払能力を有する企業または JV 等であること。
- (4) 以下の事項に該当しないこと。
- 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）に基づく再生手続きの申立て、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とする。
 - 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 正当な理由がなくて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、その施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 買い受けた又は借り受けた土地・建物を、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5月26日本市長決定）第5条に該当する者）等に該当する者。
 - ※ 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ると同時に、契約後上記の者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。

- ① 全ての構成企業が、上記(4)の要件を満たしていること。
- ② 構成企業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する。ただし本市が認める場合は変更可能とする
- 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ない。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ない。
- 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等の構成企業である各企業が負うこと。また、各構成企業の負担する責任については、全ての構成企業が負担すること。
- 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。

用語	
代表企業	JV等の構成員のうち、応募手続きを行う企業。
構成企業	JV等の構成員のうち、代表企業と共にJV等に出資する企業。
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。

【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

(4) 省略

(5) 省略

(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

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。

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。

(1) 前条第1項各号に掲げる者が法人等である場合にあっては、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。

(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っては、当該個人又は個人事業者が暴力団員であること。

(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。

(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。

ア 前条第1項各号に掲げる者

イ 前条第1項各号に掲げる者が法人等である場合にあっては、当該法人等の役員

ウ 前条第1項各号に掲げる者に使用される者であって、相当の責任の地位にある者

(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。

(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、当該事業者に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。

(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。

IV. 応募申込方法等

1. 募集要領の公表

公表期間	令和6年7月25日(木)～令和6年9月24日(火)午後5時まで
公表場所	新都市管理課ホームページ https://www.city.kobe.lg.jp/a80577/business/recruit/karibaplaza_renewal.html

2. 応募予定者登録・辞退

(1) 登録

本公募へ応募申込を予定している事業者は、「様式1-1 応募予定者登録書」を都市局新都市管理課(以下、「新都市管理課」という。)の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。令和6年8月9日(金)午後5時までに応募予定者登録をした事業者からのみ質問書の提出を受け付けます。

応募予定者登録を行っていない事業者は、応募申込をすることはできません。

JV等で応募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。

登録期間	令和6年7月25日(木)～令和6年9月24日(火)午後5時まで
提出先	新都市管理課メールアドレス shintoshi_suishin@office.city.kobe.lg.jp

(2) 辞退

応募予定者登録を辞退する場合、速やかに「様式1-2 応募予定者登録辞退届」を以下のメールアドレスまで送付してください。

受付期間	令和6年7月25日(木)～令和6年9月24日(火)午後5時まで
提出先	新都市管理課メールアドレス shintoshi_suishin@office.city.kobe.lg.jp

3. 質問受付・回答

本募集要領等の質疑に対する回答は個々に行わず、一括して以下のとおり行います。

- ① 質問は文書によるものとし、添付資料一覧7「質問書」にて作成し、Excel形式のファイルを以下のメールアドレスま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。**

提出期限	令和6年8月9日(金)午後5時までに必着のこと
提出先	新都市管理課メールアドレス shintoshi_suishin@office.city.kobe.lg.jp

- ② 質問回答書は本募集要領等の追加又は修正とみなし、8月下旬頃に応募予定者登録を行った全ての事業者に対し、電子メールにて送付します。また、本市ホームページでも公表します。

- ③ 応募予定者登録を行った事業者からの質問書のみ受け付けます。

4. 応募申込

受付期間	令和6年9月9日(月)～令和6年9月24日(火)まで 土、日、祝日を除く午前9時～正午、午後1時～午後5時(時間厳守)
受付場所	神戸市都市局新都市管理課 神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号 三宮国際ビル9階

- ① 応募申込を予定されている事業者は、原則として令和6年9月2日(月)～令和6年9月6日(金)午前9時～正午、午後1時～午後5時までに新都市管理課に電話予約(078-595-6781)のうえ、必ず持参してください。先着順に受付時間を調整するため、ご希望に添えない場合がありますが、ご了承ください。郵送等による応募申込は受け付けません。
- ② 受付に際し、申込書類の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られる場合があります。
- ③ 提出された書類等は返還しません。また、原則、提出後に書換え、引換え又は撤回を行うことはできません。
- ④ 応募申込は、1応募者につき1件です。

5. 提出書類

申込関係等	①応募予定者登録書(様式1-1)
	②応募予定者登録辞退届(様式1-2)
	③応募申込書兼誓約書(様式2-1～3)・・・1通
	④神戸市税に関する誓約書兼調査に関する承諾書(様式3)・・・1通
	⑤企業連合体調書(様式4-1)・・・1通
	⑥業務分担調書(様式4-2)・・・1通(構成企業・協力企業がある場合)
	⑦業務実績報告書(様式5)・・・1通
	⑧事業計画書(様式6～11)・・・1部
	⑨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通
	⑩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」に定める書類(高齢者施設等の審査を申込む場合)
	⑪添付資料一覧3-1②「介護保険施設等整備事業者 審査申込要項 資料編」に定める書類(高齢者施設等の審査を申込む場合)
	⑫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」に定める書類(高齢者施設等の審査を申込む場合)
身分証明関係	⑬印鑑証明書・・・1通
	⑭代表者事項証明書・・・1通
	⑮履歴事項全部証明書・・・1通
	⑯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)・・・1通
	⑰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・・・1通
	⑱直近3年間に作成された貸借対照表、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・・・各1通

⑲定款・・・1通
⑳法人概要・・・1通

- ※1 上記⑬～⑰は発行後3か月以内の原本を提出してください。
- ※2 ⑧事業計画書はCD-R等の電子媒体でPDFデータを合わせて提出してください。
- ※3 本市が必要に応じて提出を求める書類以外の書類の提出は認めません。
- ※4 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。
- ※5 「Ⅱ-5.高齢者施設等に係る審査」を申込み場合は、⑩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」⑪添付資料一覧3-1②「介護保険施設等整備事業者 審査申込要項 資料編」⑫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」に定める書類を提出してください。

6. 応募申込に関する留意事項

(1) 費用負担

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) 提出書類の取扱い・著作権

提出書類の著作権は、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、本市は事業計画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。契約に至らなかった応募者の提出書類は、原則として非公開とします。なお、提出を受けた書類は返却しません。

7. 資格審査

提出書類が本募集要領における「Ⅱ-2. 基本方針」及び「Ⅲ. 応募申込資格」等に合致しているかを確認します。

資格審査	令和6年9月下旬～11月（予定）
------	------------------

8. 優先交渉権者の選考方法

「西神住宅団地かりばプラザリニューアル事業（高齢者住宅等の整備・運営）選考委員会」（以下、「選考委員会」という。）を設置し、選考委員会において提案された事業内容を審査し、その審査結果を踏まえて本市が優先交渉権者を決定します。

(1) 選考

提案のあった事業内容について、応募者からのプレゼンテーションを実施し、実施体制、事業計画・収支計画、施設計画・運営計画、周辺環境等に関して内容審査を行います。審査項目ごとの配点については、下表をご参照ください。

プレゼンテーションは、応募者多数の場合、選考委員会の委員の意見を踏まえ、書類審査によ

り応募者を選考した上で実施する場合があります。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、提出された事業計画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、「IV-7. 資格審査」（高齢者施設等に係る審査を含む）において、応募者及びその提案内容が、本募集要領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、プレゼンテーションは実施しません。

審査項目等

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) 優先交渉権者の決定

最高得点の者を優先交渉権者、2番目に高い得点の者を次点交渉権者として決定します（次点交渉権者は、優先交渉権者が本契約を締結しなかった場合、または辞退した場合等に繰り上がります）。また、審査項目等の表の審査項目において、著しく劣り、選考委員会において「不適」と判断された提案については、得点の如何にかかわらず落選となることがあります。

最高得点の応募者が2社以上の場合は、「3. 施設計画・運営計画」の得点が最も高い応募者を優先交渉権者とします。

(3) 結果

選考の結果については、決定後速やかに各応募者（JV等の場合は代表企業）に対して、文書で通知するとともに、本市ホームページで公表します。結果に対するお問い合わせ・異議等については、応募者に限らず一切応じません。

【主な公表内容（予定）】

- ・ 選考結果（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

(4) その他

優先交渉権者が本募集要領等に違反した場合や、提出書類に虚偽の内容等がある場合は、優先交渉権者の資格を取り消します。その場合、次点交渉権者を繰り上げて優先交渉権者とする場合

があります。

9. 優先交渉権者決定後の主な流れ

(1) 覚書の締結

優先交渉権者決定後、本市と優先交渉権者との間で、速やかな事業実施に必要な事項を定める「覚書」を締結していただきます。

(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計画について必要な修正・変更をした上で本市の承認を得てください。ただし、事業計画の修正・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、公共施設管理者との協議を含め、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) 一般定期借地権設定契約の締結

①上記(2)の事業計画を本市が承認した後、本契約を締結します。本契約は原則、令和7年末までに締結していただきます。

②本契約の締結については公正証書により行います。公正証書作成費用は本市と折半してご負担していただきます。印紙代は借受人の負担となります。

(4) 環境形成協定の締結

良好な環境を維持・増進させるため、本契約と同時に環境形成協定を締結するとともに、その内容を遵守してください。内容については、添付資料一覧6「環境形成協定書(案)」をご覧ください。

(5) 土地の引渡し等

①土地の引渡しは、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渡したものとします。

②施設等の建設工事の着工は、原則として土地引渡し後となります。土地の引渡し日後、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。

10. 契約条件と留意事項

(1) 土地利用の制限について

①本件土地は、本市の承認を得た事業実施計画のみに利用できるものとします。

②本件土地を「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、同条第11項に定める特定遊興飲食店営業の用に供することはできません。

③本件土地を「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項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

するなど公序良俗に反する用に供することはできません。

④本件土地を上記②③と同等類似と認められる用途に供することはできません。

⑤本件土地の借地権を第三者に転貸借する場合には、上記②～④の使用の禁止を書面により承継させるものとし、当該第三者に対して上記②～④の定めに反する使用をさせてはなりません。併せて、本件土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記②～④の定めに反する使用をさせてはならず、借受人は上記②③の使用の禁止を免れるものではありません。

(2) 権利譲渡の禁止

借受人は、契約上の権利義務を第三者に譲渡することはできません。また、本市の承認がなければ、土地の権利に関する処分はできません。

(3) 事業計画の変更

事業計画を変更する場合には、本市の承認を受ける必要があります。また、本契約を変更する必要がある場合は、改めて変更契約を締結することになります。この場合の公正証書作成費用は本市と折半してご負担いただくこととなります。印紙代は借受人の負担となります。

(4) 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	募集要領等の誤り	○	
	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	事故発生時の初期対応		○

るもののほか 不可抗力に よるリスク	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	

11. その他留意事項

- (1) 本募集要領に修正・変更・追加等があった場合は、本市ホームページに掲載します。
- (2) 本市は、天変地異により、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、本公募を凍結又は中止する場合があります。
- (3) 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、事業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。
- (4) 本募集要領、本契約の各条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、本市と借受人（又は優先交渉権者）が協議の上定めるものとします。
- (5) 本募集要領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。
- (6) 応募申込書の使用言語は全て日本語、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。
 - ① 「年」と記載のあるものは暦年を指し、「年度」とあるのは地方自治法第 208 条に規定する会計年度とします。
 - ② 1 ヶ月を単位として記載した期間については、暦に従って計算します。
 - ③ 文章中に法律に関する記載がある場合、日本の国内法を指します。
 - ④ 消費税は 10% で積算してください。
- (7) 誤字、脱字、誤植、その他の原因により、本募集要領の各項目間あるいは本募集要領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。
- (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、JV 等構成員全体への到達があったものとみなします。

V. 事業計画に関する条件

1. 高齢者住宅等の整備・運営

- ① 健康な方から介護が必要な方まで、様々な方が永く安心して暮らし続けられるよう、有料老人ホームもしくはサービス付き高齢者向け住宅を必須とした高齢者住宅等を整備・運営してください。
- ② 高齢者住宅等の入居者や従業員が積極的に地域とコミュニケーションを図ることで、新たな賑わいや交流を創出する計画としてください。
- ③ 高齢者住宅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. 周辺環境と調和した利便性の高い施設配置

- ① 施設配置計画の作成にあたっては以下の点に配慮してください。
 - ア 施設のレイアウト等は、周辺の住環境（日照、採光、通風等）などへの影響を十分配慮するとともに、敷地全体の景観は、周辺住宅等と調和のとれたデザインとしてください。なお、本事業対象地の西側には新たな商業施設の誘致を計画しています。
 - イ 歩行者や自動車利用者のアクセス性、回遊性、さらには沿道のにぎわい創出の観点に留意した動線計画としてください。
 - ウ かりばプラザの利用者等、敷地南西付近の横断歩道を通行する歩行者の安全に十分配慮した計画とすること。また、車両の出入口設置にあたっては、歩行者・車両双方の動きを容易に視認できる位置とするなど、特段の注意を払うこと。
 - エ 利用者等、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。
 - オ ゆとりとうるおいのある空間環境やデザイン都市・神戸にふさわしい景観を創出するように配慮してください。
- ② 建物高さは20m以下としてください。
- ③ 事業区域内に配置する機能に応じて、駐車場、駐輪場を適正に計画してください。

3. かりばプラザデザインコードの採用

かりばプラザの各店舗やサービス施設とも一体感をもった良質で快適な空間づくりを実現させるため、建物等のデザインコードを定めていますので、施設整備においてはこのコードに沿った意匠を計画してください。

①色彩

(基本コード)

- ・柱、梁などに用いるアクセントカラーには、白などの明るく無彩色に近い、落ち着いた色を用います。
- ・壁を中心とした建物のベース部分に用いるベースカラーには、アクセントカラーより明度を落とした、黒やグレーなどの無彩色に近い、落ち着いた色を用います。
- ・目線高さを中心にアクセントとなる「木調」をあしらいます。

(アレンジコード)

- ・基本コードに沿わない色使いについては協議を行い、設定します。

②サイズ・スケール感

- ・屋根、壁面は巨大で一様なものを避け、安心・快適が感じられるような演出をします。

③植栽・緑化

- ・目線高さの見通しを確保するため、既存の高木については下部枝打ち、低木は腰高までの抑えを行います。
(室外機、塵芥置場などを隠ぺいする目的の植栽を除く。)
- ・道路への飛び出し防止や車の進入をコントロールするため、地被類や低木の植栽を道路沿いに施します。

4. 狩場台・糞台地区への新たな世代を呼び込む住替え促進策等の実施

狩場台・糞台地区の実情を踏まえ、高齢者住宅等を供給するとともに、新たな世代を呼び込む住替え促進策及び更なる地域活性化につながる地域コミュニティ醸成のための積極的な創意工夫を提案してください。

5. 持続可能なまちづくりにつながる取り組み（地域活性化）

地域住民も利用可能な交流スペースの確保や、地域住民・周辺施設等と連携したイベントの開催など地域活性化に寄与する取組みを提案してください。

また、高齢者施設等の供給と合わせて導入することで地域住民の健康増進や、生活の利便性向上など、生涯にわたって住み続けられるような取組み等についても積極的に提案してください。

(提案例)

- ・健康に関する施設や機会の提供など、地域住民の健康増進を支援する取組み
- ・飲食スペースや物販など、地域住民も利用可能な生活の利便性向上に資する機能の導入

6. 高齢者施設等に係る審査（再掲）

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、本公募において、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3-1②「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。

下記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審査を受けてください。

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。

7. 供給処理施設等

① 上水道

本市水道局配水課 (TEL. 078-341-5606) に協議・申込の上、供給を受けてください。必要となる負担金等については事業者において負担してください。

② 下水道 (汚水)

事業対象地に布設する污水管 (排水設備) については、本市建設局下水道部計画課 (TEL. 078-806-8907、078-806-8916) へ申込の上、下水本管に接続してください。必要となる負担金等は事業者において負担してください。既存の柵については利用することができます。別途、柵を新たに整備する場合若しくは既存の柵の撤去が必要な場合は、事業者の責任と負担において整備・撤去してください。

③ 雨水排水

事業対象地からの雨水排水は、雨水本管への取付管のある街渠柵へ放流することとします。本市都市局新都市工務課と協議の上、必要な指示に従ってください。

④ ガス

ガス会社へ申し込みの上、供給を受けてください。必要となる負担金等については事業者において負担してください。

⑤ 電力

電力会社に申し込みの上、供給を受けてください。必要となる負担金等については事業者において負担してください。

⑥ 電話・通信

電気通信事業者へ申し込みの上、回線を引いてください。必要となる負担金等については事業者において負担してください。

⑦ その他

ア 東側に設置されている隣接者所有の塀は一部貸付地に越境 (最大 50mm、延長 1.5m) していますが、現状のまま使用してください。隣接者が塀を撤去又は再工作する場合に越境解消予定です。

イ 本件土地内(南東)に設置しているクリーンステーションは、現在は使用されていません。環境局業務課 (TEL. 078-595-6143) に協議の上、使用または撤去については事業者の責任と負担において対応してください。

8. 土壌汚染対策法に基づく届出

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。

9. その他

- ① 事業の実施にあたっては、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（平成 6 年 3 月条例第 51 号）」第 5 条の 2 第 1 項による「建築にあたっての事前届出書」を提出する 3 週間前までに、市が指定する「実施計画申請書」を新都市管理課に提出し、承認を得てください。
- ② 各自で現地及び周辺環境を十分確認してから応募してください。画地形状図等は、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、現況が優先します。
- ③ 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。
- ④ 事業者は、工事現場の環境改善（イメージアップ）を図るため、仮囲い等を利用し、地域との積極的なコミュニケーション及び現場周辺の美装化に努めてください。
- ⑤ 事業執行にあたり、周辺住民等への計画・工事説明及び周辺の環境対策等については、借受人（優先交渉権者）の責任において適切に処置・対策を講じてください。また、工事中は付近の横断歩道を通行する歩行者への安全対策には万全を期すとともに、かりばプラザで実施されるイベント実施日には、工事車両の出入りを自粛するなどのご協力をお願いします。
- ⑥ 土地の利用制限等諸規制については、あらかじめ各自で関係機関にご確認ください。
- ⑦ 関係法令・条例・規則及び要綱を遵守してください。

VI. 提出様式等

(1) 申込関係

様式	様式名		記載内容・備考
様式 1-1	応募予定者登録書		JV 等の場合は、代表企業が提出すること
様式 1-2	応募予定者登録辞退届		JV 等の場合は、代表企業が提出すること
様式 2-1	応募申込書 兼誓約書	代表企業用	JV 等の場合は、様式 2-2 も必要
様式 2-2		構成企業用	JV 等の場合に記入
様式 2-3		協力企業用	協力企業の場合に記入
様式 3	神戸市税に関する誓約書兼調査に関する承諾書		応募者ごとに必要
様式 4-1	企業（連合体）調書		単独企業の場合も代表企業欄を記入
様式 4-2	業務分担調書		代表企業、構成企業、協力企業等の企業名 執行体制及び運営体制、業務内容等を記入 未定の場合は「未定」と記入
様式 5	業務実績報告書		代表企業、構成企業及び協力企業の業務実績

(2) 事業計画書

様式	様式名		記載内容・備考	
様式 6	A	表紙		
様式 7	B	目次		
様式 8-1	C	事業計画	事業コンセプト	計画の理念、特色、狙い 等
様式 8-2			全体の配置計画	イメージパース
様式 8-3			施設計画	
様式 8-4			工程計画	
様式 8-5			資金計画	
様式 9-1	D	施設計画	高齢者住宅等の計画	住戸タイプ、総戸数等
様式 9-2			高齢者住宅等の建築概要	
様式 10-1	E	地域活性化計画	新たな多様な世代を呼び込む住替え 促進策の提案	
様式 10-2			地域活性化に寄与する取組みの提案	
様式 10-3			持続可能なまちづくりにつながる取 組みの提案	
様式 11-1	F	景観計画	デザインコード	
様式 11-2			環境対策	

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

「Ⅱ-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
添付資料一覧 3-1 ①	介護保険施設等整備事業者 審査申込要項
添付資料一覧 3-1 ②	介護保険施設等整備事業者 審査申込要項 資料編
添付資料一覧 3-2 ①	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

物件調書

☆☆☆注意事項☆☆☆

- 土地は、現状有姿のままお渡します。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ご確認のうえで、お申込みください。
- 土地の利用制限等については、あらかじめ各自で関係機関にご確認ください。

(物件調書)

- 物件調書は、事業者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず事業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)……22 ページ)
- 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、落札者の負担において行っていただくことになります。
- 「道路明示」、「境界確認」が「無」となっていますが、境界確認書等が必要となる場合は、事業者の負担において行っていただくことになります。

【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、次の各号の一に該当する幅員4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、6メートル。次項及び第3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27年法律第180号）による道路

二 都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）、都市再開発法（昭和44年法律第38号）、新都市基盤整備法（昭和47年法律第86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50年法律第67号）又は密集市街地整備法（第6章に限る。以下この項において同じ。）による道路

三 この章の規定が適用されるに至つた際現に存在する道

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、2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 この章の規定が適用されるに至つた際現に建築物が立ち並んでいる幅員4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2メートル（前項の規定により指定された区域内においては、3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、2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2メートル未満でがけ地、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、当該がけ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4メートルの線をその道路の境界線とみなす。

物 件 調 査 書

所在地	地 番	神戸市西区狩場台3丁目9番17			
	住居表示	—			
地 目	公 簿	宅 地	現 況	宅 地	
面 積	公 簿	5,004.04 m ²	実 測	5,004.04 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	近隣商業地域	
建 ぺ い 率	80%		容 積 率	300%	
高 度 地 区	第6種高度地区		防 火 地 域	指定なし	
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の公道〔42条1項1号〕			
	西側	幅員約8mの公道〔42条1項1号〕			
	南側	幅員約10mの公道〔42条1項1号〕			
電 気	関西電力(株) / 前面道路に配線有				
ガ ス	大阪ガス(株) / 前面道路に80mm以下の管が配管有				
水 道	神戸市水道局 / 前面道路に150mmの管が配管有				
下 水 道	神戸市建設局 / 前面道路に250mmの管が配管有				
工業用水	神戸市水道局 / 無				
最 寄 り 駅 及 び 交 通 機 関	市営地下鉄西神・山手線「西神中央」駅から市バス「狩場台3丁目」まで約5分、 バス停から徒歩約5分				
境 界	道路明示	無	境界確認	無	境界標 有
現 況	石積等	無	地下基礎等	下記参照	
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地は、暫定利用として仮設住宅の建築歴がありますが、建物解体工事の際に建物及び地下基礎等を撤去しているため、地下基礎等は調査していません。 ・ 東側に設置されている塀は一部貸付地に越境（最大50mm、延長1.5m）していますが、現状のまま使用してください。隣接者が塀を撤去又は再工作する場合に越境解消予定です。 ・ 本件土地内(南東)に設置しているクリーンステーションは、現在は使用されていません。環境局業務課 (TEL. 078-595-6143) に協議の上、使用または撤去については事業者の責任と負担において対応してください。 ・ 土地の引渡し日後、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。 ・ 本件土地は「神戸都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域」内に存しています。詳しくは「神戸都市空間向上計画（立地適正化計画）に関する届出制度の手引き」 (https://www.city.kobe.lg.jp/documents/10460/tebiki_240101.pdf) をご確認ください。 (問い合わせ先：本市都市局都市計画課推進係（計画調整担当） TEL. 078-595-6710) ・ 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本市都市局都市計画課推進係 (TEL. 078-595-6711) にご相談ください。 				

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7月に作成したものです。

詳細については、都市局新都市管理課(TEL:078-595-6781)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事業区域図
 - ③画地形状図

2. 提出図書様式集
 - ①申込関係（様式1-1～様式5）
 - ②事業計画書（様式6～様式11）

3. 福祉局募集様式集
 - 3-1 介護保険施設等整備事業者審査申込要項
 - 3-2 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

4. 覚書（案）

5. 一般定期借地権設定契約書（案）

6. 環境形成協定書（案）

7. 質問書