

須磨区古川町2丁目用地活用事業  
公募のしおり

令和6年10月  
神戸市交通局

## 目次

I 公募スケジュール	2
II 実施要領	
1. 公募の趣旨	3
2. 「須磨区古川町2丁目用地」に対する地域のニーズ	3
3. 公募の目的	3
4. 事業対象地（土地概要）	3
5. 事業方式	4
6. 手続きの流れ	
(1) 公募のしおりの配布	5
(2) 現地見学会	5
(3) 質疑受付・回答	5
(4) 応募申込登録の受付	5
(5) 事業計画書・入札価格調書の受付	6
(6) 優先交渉権者の選定	7
(7) 応募申込にあたっての留意点	7
(8) 提出書類一覧	7
7. 応募申込資格・要件	8
8. 優先交渉権者の選定方法	10
9. 応募申込にあたっての条件・留意点等	11
10. 事業対象地について	14
11. 審査項目及び配点	15
12. 提供資料	15
物件調書	16

## I 公募スケジュール



※受付日時は、土日祝祭日を除く、月曜日から金曜日の午前9時～12時及び午後1時～5時までです。

## II 実施要領

### 1. 公募の趣旨

「須磨区古川町2丁目用地」は、市バスの「須磨営業所」（～平成17年）と市営住宅の「古川住宅」（～平成28年）の跡地であり、現在は、民間事業者による食品スーパー（旧須磨営業所跡地）と未利用地（旧古川住宅跡地）となっています。

このたび、神戸市交通局では、食品スーパーとの定期借地契約の満了（令和7年10月25日）を契機として、「須磨区古川町2丁目用地」として一体的に活用することにより、地域の活性化に寄与する土地利用と収益力の強化に取り組んでいきます。

### 2. 「須磨区古川町2丁目用地」に対する地域のニーズ

「須磨区古川町2丁目用地」の活用に際して、周辺住民等を対象にアンケート調査等を行ったところ、次のような声が寄せられている。

- 食品スーパーについて、売場面積（現状約200坪）や取扱商品をより充実して欲しい
- 食品に加えて、日用品、衛生用品・医薬品、生活雑貨や衣料品など暮らしを支える商品を提供して欲しい
- カフェをはじめとする飲食店や、クリーニングや医療機関などの生活に必要なサービスを提供して欲しい
- スポーツジムやスポーツ教室など健康づくり・フレイル予防につながるものを提供して欲しい
- 人が集い・憩えるようなスペースや仕組みを導入して欲しい
- 緑地スペースなど木陰で一息つける空間を提供して欲しい
- 子どもが遊べるスペースや子連れで集まれるような空間を提供して欲しい

### 3. 公募の目的

本公募は、上記の「須磨区古川町2丁目用地」に対する地域のニーズを踏まえ、事業対象地において、周辺環境と調和した良質な環境、敷地内緑化の積極的な推進を図ることを前提に、

- ① 食品スーパーを基幹として生活利便に資する機能を付加した複合施設の整備・運営
- ② ①の施設運営において、「集い・憩い」を促進する空間づくり・仕掛け・取組み 等

を実施する事業者を募集します。

本実施要領の内容に従って、地域のニーズも参考に、事業計画を提案してください。

### 4. 事業対象地（土地概要）

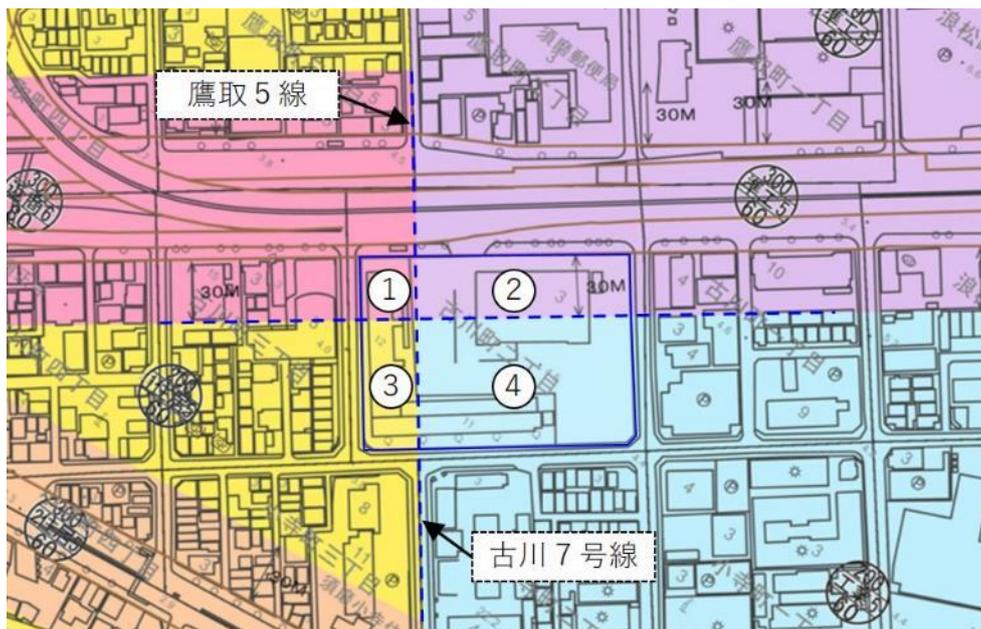
○所在地・面積

所在地	須磨区古川町二丁目1番1、1番2、2番（計3筆）			
面積	11,402.62 m <sup>2</sup>			
	(内訳)	1番1	1番2	2番
		4,796.31 m <sup>2</sup>	2,814.02 m <sup>2</sup>	3,792.29 m <sup>2</sup>



○都市計画等

区画	用途地域	建ぺい率/容積率	高度地区	防火地域	その他規制等
①	近隣商業地域	80/300	第6種	防火地域	
②	準工業地域	60/300	第5種	防火地域	大規模集客施設制限地区
③	第一種住居地域	60/200	第5種	準防火地域	
④	工業地域	60/200	第5種	準防火地域	
契約形態：事業用定期借地権設定契約 現賃貸借契約期限：令和7年10月25日					



※①②と③④を隔てる用途界は事業対象地と国道2号線の境界から30mのラインです。

※①③と②④を隔てる用途界は概ね市道鷹取5号線と市道市川7号線の中央を結んだラインです。

## 5. 事業方式

本事業では、事業者からの提案に基づき、優先交渉権者を本市において選定した後、本市との間で提案した事業計画に基づき事業を実施することについて、「基本契約」を締結いただきます。その後、借地借家法第23条第2項による「事業用定期借地権の設定契約」を、公正証書により締結します。

なお、借地権の設定期間については、25年以上30年未満の範囲で提案してください。

※25年未満の提案は要件を満たさないものとして失格となります。

※借地権の設定期間には、建物の整備及び原状復旧に係る収去に要する期間を含みます。

## 6. 手続きの流れ

### (1) 公募のしおりの配布

・配布期間：令和6年10月25日（金）～11月22日（金）
・配布場所：神戸市交通局 HP
<a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a89954/kurashi/access/kotsukyoku/kotsu/sumaeigyousyoatochi_tochikatsuyou.html">https://www.city.kobe.lg.jp/a89954/kurashi/access/kotsukyoku/kotsu/sumaeigyousyoatochi_tochikatsuyou.html</a>

### (2) 現地見学会

事業対象地は、食品スーパーとして活用中であり、一般の利用者への影響が生じることや、既に更地になっている範囲は周辺道路からも見通しがよく現況を確認できることを踏まえて、現地見学会は実施しません。

### (3) 質問受付・回答

本公募に関する質疑を、次の通り受け付けます。

受付期間	令和6年10月25日（金）～11月8日（金）午後5:00まで
回答方法	令和6年11月13日（水）頃に神戸市交通局ホームページにて公表します
提出方法	○指定様式「須磨区古川町2丁目用地活用事業 質問票」に必要事項と質問をご記入のうえ、件名を「古川町事業質問提出_●●（企業名）」とし、Word・PDF形式データの両方を、 <a href="mailto:suma-furukawa2@office.city.kobe.lg.jp">suma-furukawa2@office.city.kobe.lg.jp</a> まで、E-mailにて提出してください。
その他	○受付期間外に提出された質問及び必要事項が記入されていない質問には一切お答えできません。 ○出力した紙等の郵送、持参による提出は受け付けません。 ○質問に対する回答は、本しおり記載事項の追加または修正事項とみなします

### (4) 応募申込登録の受付

提出方法	○応募申込書（様式1～4-2）に必要事項を記載し、添付書類を添えて、紙媒体と電子媒体の両方を各1部提出してください ①紙媒体 ・A4用紙（縦）に片面出力したものを一続きでホチキス2点留め ビニールカバー等不要
------	---

	<p>②電子媒体 (CD-R・DVD-R)</p> <p>・PDF データ (ウイルスチェック実施)</p>
受付期間	<p>令和6年11月11日(月)～11月22日(金)のうち土曜・日曜・祝祭日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで</p> <p>○事前に電話にて予約のうえ、持参してください。郵送による申込みは受け付けません。</p> <p>○受付に際し、応募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ので、対応の可能な方がお越しくください。</p>
受付場所	<p>神戸市兵庫区御崎町1丁目2-1 御崎Uビル3階</p> <p>神戸市交通局経営企画課</p> <p>TEL : (078)984-0130</p>
その他	<p>○実印を要する書類について、手続きに時間を要するために押印が間に合わない場合は、内容を記入したものに認印を押印のうえ仮提出し、別途本市が指定する期日までに実印を押印したものをご提出ください。この際、仮提出時からの内容の変更は認めません。</p>

(5) 事業計画書・入札価格調書の受付

事業計画書	<p>○事業計画書(様式5～12)に必要事項を記載し、添付書類を添えて、紙媒体15部と電子媒体1部の両方を提出してください</p> <p>①紙媒体【15部】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・A4用紙(縦)に片面出力したものを一続きでホチキス2点留め</li> <li>ビニールカバー等不要</li> </ul> <p>②電子媒体(CD-R・DVD-R)【1部】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・PDFデータ(ウイルスチェック実施)</li> </ul> <p>○事業計画書に使用したパースは、画像形式(jpgまたはpng)にて電子媒体に格納して提出してください。</p>
入札価格調書	<p>○土地価格調書(様式13)に必要事項を記載し、紙媒体1部を提出してください。</p> <p>紙媒体【1部】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・様式を片面出力し、(4)応募申込登録の受付の際にお渡しする専用封筒に入れ、必ず封印してください。</li> </ul>
受付期間	<p>令和6年11月25日(月)～12月20日(金)のうち土曜・日曜・祝祭日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで</p> <p>○事前に電話にて予約のうえ、持参してください。郵送による提出は受け付けません。</p> <p>○受付に際し、事業計画書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ので、対応の可能な方がお越しくください</p>
受付場所	<p>神戸市兵庫区御崎町1丁目2-1 御崎Uビル3階</p> <p>神戸市交通局経営企画課</p> <p>TEL : (078)984-0130</p>

## (6) 優先交渉権者の選定

○優先交渉権者の選定方法については「8. 優先交渉権者の選定方法」をご確認ください。

## (7) 応募申込にあたっての留意点

- 応募申込書、事業計画書、入札価格調書の提出は、1 応募者につき 1 提案とします。
- 応募申込書、事業計画書、その他図書等作成に要する費用は、応募者の負担とします。
- 応募者が本市に提出した書類は、返却しません。
- 書類提出後の内容変更は、原則として認めません。
- 応募者名は、公表しません。ただし、優先交渉権者に選定された応募者については、その名前を公表するとともに、選定された提案内容を公表します。その際、本市は必要な書類等（パースなどのデータを含む）を無償で使用できるものとし、応募者はあらかじめ了承するものとします。
- 事業計画書の著作権は、応募者に帰属します。なお、事業計画書の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）に認められた場合を除き、応募者が当該第三者の承諾を得てください。第三者の著作物の使用に関する責は、応募者に帰するものとします。
- 採用された事業計画書等は、神戸市情報公開条例に基づき、非公開情報（個人情報、法人の正当な利益を害する情報等）を除いて、情報公開の対象となります。
- 金融証券取引法に定める有価証券報告書の提出義務がある会社については、有価証券報告書記載の貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書とします。
- その他の会社については、税務申告書に添付した貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書としてください。
- 提出する書類について、共同事業体で申込みをされる場合は全参加企業分を提出してください。
- 提出書類について、頁数の指定があるものは遵守してください。
- 各様式に枠がある場合は、枠外の余白には一切文字等を記入しないでください。
- 専門知識を有しない者にも理解できるよう配慮し、図や表等を適宜使用するなどわかりやすく明確に事業計画書を作成してください。
- 模型及び模型写真の使用は不可とします。
- 図中の文字のフォントサイズは読みやすい大きさとしてください。

## (8) 提出書類一覧

	様式	様式名	記載内容・備考	頁数
応募 申込 書	様式 1	表紙		1
	様式 2 - 1	応募申込書	共同事業体で申し込む場合は、 代表企業名を記入	1
	様式 2 - 2		共同事業体で申し込む場合に記入	1
	様式 3 - 1	承諾書・誓約書	市税調査に関する承諾書兼誓約書	1
	様式 3 - 2	誓約書	申込資格誓約書	1
	様式 4 - 1	企業(共同事業体)調書	単独の企業による申込みの場合も 代表企業覧に記入すること	1
	様式 4 - 2	業務分担調書		1
	添付書類		・印鑑証明書及び資格証明書 ・法人登記簿謄本(履歴事項全部証	適宜

			明書又は現在事項証明書) ・法人税納税証明書(直近1か年) ・貸借対照表、損益計算書(売上原価、販売費及び一般管理費の内訳を含む。)、キャッシュフロー計算書、株主資本等変動計算書(直近3か年) ・定款 ・会社概要、パンフレット ※申込期限までに揃えることが難しい書類がある場合は、申込み時に不足している書類と提出予定日を申し出てください。		
	様式	様式名	記載内容・備考	頁数	
事業計画書	様式5	A	表紙		1
	様式6	B	目次		1
	様式7	C	事業実施計画	工程計画	1
	様式8			資金計画	1
	様式9-1	D	施設計画	施設計画(1)全体の配置計画等	最大2
	様式9-2			施設計画(2)食品スーパー	最大2
	様式9-3			施設計画(3)付加機能	最大2
	様式9-4			施設計画(4)外構計画	1
	様式10	E	集い・憩い促進計画	空間づくり・仕掛け・取組み等	1
	様式11	F	景観計画	景観計画	最大4
	様式12	G	その他	アピールポイント等	1
	様式13	H	土地価格調書		1

## 7. 応募申込資格・要件

応募申込にあたっては、次の(1)～(7)の各号に定める要件を全て満たす必要があります。要件を満たさない項目があった場合は欠格とし、審査を行いません。

(1)	○事業対象地において、本実施要領の趣旨等に従って複合商業施設を自ら整備し、商業機能施設の運営を担う企業または複数の企業で構成する共同事業体であること。		
(2)	○共同事業体の場合は以下の内容を遵守してください。なお、共同事業体に関する用語の定義は下表のとおりとします。 ※建物を所有する企業及びスーパーを運営する企業は、必ず代表企業か構成企業の一人とすること。		
	代表企業	構成企業のうち、共同事業体を代表して応募手続きを行い、本市と事業用定期借地件設定契約を締結する企業とし、事業者として選定された際には代表して共同事業体の意思決定を行うと共に、少なくとも事業対象施設の全てが供用開始されるまでの間、事業	

		全体を統括して進捗管理等のマネジメントを担う企業
	構成企業	共同事業体において、いずれかの事業に責任を負い、本市と基本契約を締結する企業
	協力企業	本市と単独で契約を締結する権利を有さず、構成企業から業務を請負うほか、テナントとして出店する等、事業協力を予定している企業
	<p>①食品スーパーの運営を担う企業は必ず構成企業（自ら事業用定期借地権設定契約を締結する場合は代表企業）として参加してください。</p> <p>②代表企業は、事業計画書に基づく事業の総括、代表企業以外の企業（構成企業、協力企業）間の調整を行い、本市との調整窓口を担うこと。</p> <p>③構成企業は、事業分担計画に基づいて役割を分担すること。なお、本市が認める場合を除き、事業者決定後もその地位と役割は承継されるものとする。</p> <p>④共同事業体の代表企業及び構成企業は、他の共同事業体の代表企業及び構成企業を兼ねることはできない。</p> <p>⑤借地権設定契約は、本市と代表企業の間でのみ締結できるものとする。</p> <p>⑥各企業の権利・役割は、次のとおりとする。</p> <p>ア) 代表企業と事業用定期借地権設定契約を締結する。</p> <p>イ) 施設を所有・運営する企業は、必ず代表企業または構成企業とする。</p>	
(3)	○施設の建設及び経営に必要な資力及び信用を有するものであること	
(4)	○土地賃貸の対価の支払い能力があるものであること	
(5)	○運営しようとする施設は、周辺に公害を及ぼす恐れのないものであり、良好な環境を維持・増進するとともに、公害の防止にも努めるものであること	
(6)	<p>○すべての企業が次のいずれにも該当しないこと</p> <p>①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当するもの</p> <p>②破産法（平成16年法律第75号）18条もしくは第19条の規定により破産手続き開始の申立てがなされているもの</p> <p>③会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更正手続き開始の申立てがなされているもの</p> <p>④民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続き開始の申立てがなされているもの</p> <p>⑤所得税又は法人税、消費税及び地方消費税、県税、市町村税等を滞納又は未申告である団体又は代表者がこれらの税金を滞納又は未申告であるもの</p> <p>⑥神戸市指名停止基準要綱（平成6年6月15日市長決定）に基づく指名停止の措置を受けているもの</p> <p>⑦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（神戸市交通局契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱第5条に該当する者（別紙参照））。</p> <p>⑧予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第70条及び第71条の規定に該当するもの</p>	

	<p>⑨代表者及び役員に破産者又は禁固以上の刑に処されている者がいる法人等  ※共同事業体の場合は、代表企業及び構成企業のすべてが上記①～⑨のいずれにも該当しないこと。</p>
--	--

※提出された個人または法人情報を応募資格確認のために、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とともに、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。

## 8. 優先交渉権者の選定方法

本市関係者及び外部有識者からなる「須磨区古川町2丁目用地活用事業優先交渉権者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）」を設置し、提案された事業計画書を審査します。なお、選定委員会は非公開です。

	<p>〔1次審査〕書類審査・プレゼンテーション</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○提出された事業計画書に基づき、プレゼンテーションを行っていただきます。  プレゼンテーションの日時、場所及び方法等の詳細は事業計画書・入札価格調書の受付後に別途通知いたします。</li> <li>○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本市から提出を求めた補足説明資料の範囲に限ります。</li> <li>○事業計画書及びプレゼンテーションに基づき選定委員会において採点し、採点の結果、合計得点が60%未満の提案は落選とし、60%以上の提案のうち、最高点及び最高点の90%以上の応募者を「1次審査通過者」とします。</li> <li>○ただし、審査項目の各項目において、一部が著しく劣り、選定委員会において「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失格となることがあります。</li> </ul>
	<p>〔2次審査〕価格競争</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○神戸市において1次審査通過者の価格調書を開封し、提案価格を確認します。</li> <li>○1年間の賃料を記した価格調書（様式13）を開封し、最高価格を提示した者を優先交渉権者、2番目に高い価格を提示した者を次点交渉権者として決定します  ※次点交渉権者は、優先交渉権者が基本契約を締結しなかった場合、または基本契約の締結から土地譲渡契約までに辞退した場合等に繰り上がります。</li> <li>○なお、審査通過者のうち、提案価格が同額の事業者が2者以上の場合は、1次審査の点数が高い事業者を優先交渉権者とします。</li> </ul>
	<p>（留意事項）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○審査の結果は、各応募者（共同事業体の場合は代表企業）に対して文書で通知します。また、ホームページ等でも公表します。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。</li> <li>○選定委員会での審査の結果及び優先交渉権者として決定した応募者の事業計画については、企業名・完成予想図・事業計画概要等を公表します。</li> <li>○優先交渉権者が本実施要領等に違反した場合や、提出図書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。</li> </ul>

9. 応募申込にあたっての条件・留意点等

〔土地利用条件〕	
①地域にお住まいの方の生活を支えることを目的として、「食品スーパーを基幹として生活利便に資する機能を付加した複合施設」を整備・運営してください。	
②事業計画において、複合商業施設に付加機能として設置・運営する商業機能の概要について明記してください。主要な商業機能については、個々の店舗の概要が分かるように具体的な内容を記載してください。（必ずしも、出店意向表明書等の提出を求めるものではありません。）	
③食品スーパーについては、200坪を上回る販売床面積を確保するとともに、簡易なレイアウトを必ず作成し、青果・畜産・水産・一般食品・日配・惣菜・イートイン・バックヤード等の種別毎に大まかな面積・配置等が分かるようにわかりやすく明示してください  ※施設運営中のレイアウト変更を妨げるものではありませんが、取扱い品目や販売床面積について事業計画書と著しい乖離があると認めた場合には、文書による指導を行う場合があります。なお、改善が見受けられない場合には、債務不履行とみなし、契約を解除するものとし、これに伴い事業者が生じた損害について本市は一切の責任を負わず、また、本市に損害が生じた場合にはその相当額を保証金から充当し、不足が生じる場合は別途事業者に請求するものとしします。	
④複合商業施設のデザインは、周辺環境との調和を図ってください。	
⑤車両及び歩行者の動線の区分に十分に配慮してください。 また、周辺レジャー施設利用者による駐車場の目的外使用対策を適切に実施し、入庫待ちの車両による周辺道路環境への負荷が生じないように配慮してください。	
⑥敷地内には、運営中のスーパーの建物がありますが、令和7年10月25日までに、現事業者の責任により基礎を含めて撤去される予定です。なお、古川町二丁目2番の敷地については、濁水の流出を防止するためのアスファルト舗装や側溝、管理のための立入防止柵・門扉などを存置しています。土地活用にあたり不要な場合は借受人の負担にて撤去してください。	
⑦古川町二丁目2番の敷地内には、旧市営住宅の基礎・擁壁等が残置されています。（添付図3参照）土地活用にあたり、原則、当該基礎・擁壁等を撤去してください。なお、撤去に係る費用の負担については、本市の算定基準による事業費の範囲内において、別途本市と協議のうえ定めるものとしします。	
⑧現在、古川町二丁目2番の敷地内には、古川4号線に面してカーブミラーが1基設置されていますが、令和6年度内を目途に撤去予定です。 また、事業対象地北側の国道2号線の歩道上には電柱が4本残置されていますが、このうちの1本（フルカワ9）は引き続き残置され、3本（フルカワ10～12）は令和6年度内を目途に電力事業者により撤去される予定です。	
〔契約条件〕	
契約方法	事業用定期借地権設定契約 ※公正証書により事業用定期借地権設定契約を締結します。公正証書の作成費用は本市と借受人が折半して負担することとします
契約期間	25年以上30年未満で提案してください。

	<p>※契約期間の延長は行いません。なお、事業者からの要望により、本市との協議をもって契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結する場合があります。</p>
対象面積	11,402.62 m <sup>2</sup>
最低賃料	<p>月額 9,500,000 円</p> <p>※最低賃料に満たない提案は要件を満たさないものとして失格となります。</p>
権利金	なし
保証金	<p>賃貸料（月額）の6箇月分に相当する額。</p> <p>※保証金には利息はつきません。</p> <p>※保証金は、契約締結の日までに納付してください。</p> <p>※保証金は契約期間満了後、賃貸料その他本市にお支払いいただく債務をすべて完済し、当額区画を原状回復し更地にて返還いただいた日以降に無利息にてお返しします。</p>
賃貸料の支払期日	<p>[初年度]</p> <p>令和7年10月26日～令和8年3月31日：令和7年10月25日まで</p> <p>[2年目以降]</p> <p>前期（4月～9月）分：4月末日まで</p> <p>後期（10月～翌年3月）分：9月末日まで</p> <p>※1月に満たない日数分は、1月を30日として対象日数で換算した金額とします。</p> <p>※支払期日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。</p> <p>※賃貸料は、公租公課、物価または地下の上昇その他経済事情の変動により著しく不相当と認められると本市が判断した場合は、改定することがあります。</p>
支払方法	<p>○本市の発行する納入通知書により、本市の指定する金融機関に納入してください。なお、賃料の納入にかかる費用は借受人が負担するものとします。</p> <p>○支払期日が土曜日に該当する場合はその翌々日を支払期日とし、また、支払期日が休日に該当する場合は、その翌日を支払期日とします。</p>
土地引渡し時期	令和7年10月26日
貸付終了時の復旧	○借受人は、事業用定期借地権設定契約の終了日までに建築物その他工作物を全て撤去し、土地を原状復旧のうえ本市に返還してください。ただし、事前に協議のうえ、本市が残置を認めるものについてはこの限りではありません。
権利の譲渡等の制限	<p>○事業用定期借地権設定契約に基づく借地権の譲渡、当該土地の転貸ならびに建物の譲渡及び賃貸を行うことはできません。また、土地及び建築物にかかる抵当権その他の担保設定はできません。</p> <p>○ただし、これらの各制限事項について、やむを得ない事由であり、かつ</p>

	<p>予め本市の書面による承認を得た場合はこの限りではありません。各権利等の譲渡等を前提とする場合は、予め事業計画にその旨を記載してください。</p>
契約の不履行	<p>○契約の条項に違反し、または債務不履行等があったときは違反等の内容に応じて、原則として次の措置を講じます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 違約金の徴収（月額賃料の12箇月相当額）</li> <li>・ 更地返還（原状復旧）</li> <li>・ 保証金による弁済</li> <li>・ 損害賠償の請求</li> <li>・ 契約の解除</li> <li>・ 公正証書による契約に基づく強制執行</li> </ul> <p>※上記の違約金は、違反等がある都度お支払いいただきます。</p>
契約不適合責任	<p>○本公募で賃貸借された土地に契約の内容に適合しない箇所があることを発見しても、事業者は本市に対して賃貸料の減額、損害賠償の請求、契約の解除または契約の追完請求を申し出ることはできません</p>
事業者による任意解約	<p>○事業者は、土地の引渡しの日から10年間は事業用定期借地権設定契約を解約することができません。土地の引渡しの日から起算して10年を経過した後、事業者は本市に解約日を指定して6か月前までに書面による解約予告の通知を行い、かつ当該通知時点における月額賃料12箇月分の違約金を支払うことにより事業用定期借地権設定契約を解約することができるものとします。</p>

**【全般の環境形成】**

- ①引渡しを受けた土地を常に良好な状態に保てるよう、善良なる管理者の注意義務をもって維持管理してください。
- ②外壁、屋根及び外構のデザイン、色彩及び素材等については、周辺環境と調和を図り良質な環境形成に取り組んでください。
- ③敷地内の緑化を積極的に図るとともに、維持管理に努め、周囲の環境との調和を十分配慮してください。
- ④「神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例」及び「同 施工規則」に基づく緑化基準を踏まえた上で、積極的かつ質の高い緑化を図ってください。また、「神戸市建築物総合評価制度（CASBEE 神戸）」における総合評価ランクについてA以上となるよう図ってください。  
※CASBEE 神戸については、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。
- ⑤「神戸市の公共建築物における木材利用促進に関する方針」に準じて積極的な木材利用を図ってください。
- ⑥風害や電波障害等が生じないようにしてください
- ⑦建物の形状やデザイン及び壁面のセットバック（壁面後退）等を考慮し、周辺の道路や住宅等に圧迫感を与えることがないように配慮してください。
- ⑧建築設備は敷地外から容易に見える位置には露出させないように配慮してください。やむを得ず露出する場合は周辺環境を損なわないように工夫してください

(参照ホームページ)

CASBEE 神戸

<https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/casbee/index.html>

神戸市の公共建築物における木材利用促進に関する方針

<https://www.city.kobe.lg.jp/a99375/shise/kekaku/kezaikankokyoku/mokuzai-riyou.html>

## 10. 事業対象地について

### (1) 各種手続きについて

各々の街区の事業計画に基づき、事業者の責任において法令等に基づく必要な手続きを行ってください。

### (2) 地盤調査

事業者は、基本契約の締結以降、本市との協議の上、自らの責任と負担で地盤調査を実施することができます。

### (3) 供給処理施設

#### ① 上水道

神戸市水道局へ協議、申込みの上、供給を受けてください。なお、必要となる負担金等については借受人において負担してください。

#### ② 下水道（汚水）

神戸市建設局下水道部へ申込みの上、本管に接続してください。なお、必要となる負担金等については借受人において負担してください。

#### ③ 下水道（雨水）

本管への取付管のある街渠柵へ放流していただきます。神戸市建設局下水道部へ申込みの上、本管に接続してください。なお、必要となる負担金等については借受人において負担してください。

#### ④ ガス

ガス供給会社へ申込みの上、供給を受けてください。必要となる負担金等については借受人において負担してください。

#### ⑤ 電力

電力会社へ申込みの上、供給を受けてください。必要となる負担金等については借受人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借受人において負担してください。

#### ⑦ 消防水利

必要に応じて本市消防局警防部警防課の指導を受けてください。

#### ⑧ その他

- ・現地及び周辺環境を十分に確認してから応募してください。
- ・画地図等は現地の概要等を示したものであり、現況を全て正確に表したものではありません。必ず現地の状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。
- ・関係法令、条例、規則及び要綱を遵守してください。
- ・公募のしおりに定めるもののほか、必要な事項は本市の指示に従ってください。

### 1 1. 審査項目及び配点

主な審査項目		内容	配点
■全般	事業実施計画	執行体制、資本力、計画の熟度、工程計画など	30
	施設計画	規模、動線計画 など	
■食品スーパー	運営計画	具体性、持続可能性、取扱商品、生鮮食品等売場面積 など	40
■付加機能	運営計画	具体性、持続可能性、取扱商品・サービス、食品スーパーとの相乗効果 など	35
■集い・憩い促進計画	事業計画	具体性、持続性、独自性、付加価値 など	25
■その他	景観計画	周辺調和、外構整備、緑化 など	20
	P R	神戸市交通局・地域への寄与 など	
	提案力	提案資料・プレゼンテーションの熟度 など	

### 1 2. 提供資料

添付図 1 画地図

添付図 2 求積図

添付図 3 残置物概要図

# 物 件 調 書 [街区 1]

所在地	地 番	神戸市須磨区古川町2丁目1番1, 1番2, 2番				
	住居表示	神戸市須磨区古川町2丁目1番地1				
地 目	公 簿	宅地	現 況	商業施設・更地		
面 積	公 簿	11,403.00㎡	実 測	11,402.62㎡		
地 勢	平 坦					
区域区分	市街化区域		用途地域	近隣商業地域・準工業地域・第一種住居地域・工業地域		
建 ぺ い 率	近商：80%、工業・準工・一住居：60%		容 積 率	近商・準工：300%、工業・一住居：200%		
高度地区	近商：第6種高度地区、 工業・準工・一住居：第5種高度地区		防火地域	近商・準工業：防火地域、 工業・一住居：準防火地域		
その他制限	宅地造成工事規制区域、眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）、大規模集客施設制限地区					
道 路 状 況	北西側	幅員約50～57mの道路 [42条1項1号]				
	北東側	幅員約11mの道路 [42条1項1号]				
	南西側	幅員約11mの道路 [42条1項1号]				
	南東側	幅員約11mの道路 [42条1項1号]				
電 気	関西電力株 / 前面道路[北西]に埋設配線有、前面道路[北東・南西・南東]に架空配線有					
ガ ス	大阪ガス株 / 前面道路[北西・北東]に200mm、前面道路[南東]に150mm・中圧B500mm、前面道路[南西]に100mm（一部）の管が配管有					
水 道	神戸市水道局 / 前面道路[北西]に150mm、前面道路[北東]に300mm、前面道路[南東・南西]に400mmの管が配管有					
下 水 道	神戸市建設局 / 前面道路[北西・北東・南西・南東]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	JR線「鷹取駅」から徒歩約10分					
境 界	道路明示	一部有	境界確認	一部有	境界標	無
現 況	石積等	無			地下基礎	下記参照
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内には、運営中のスーパーの建物がありますが、令和7年10月25日までに、現事業者の責任により基礎を含めて撤去される予定です。なお、古川町二丁目2番の敷地については、濁水の流出を防止するためのアスファルト舗装や側溝、管理のための立入防止柵・門扉などを存置しています。土地活用にあたり不要な場合は借受人にて撤去してください。</li> <li>・古川町二丁目2番の敷地内には、旧市営住宅の基礎・擁壁等が残置されています。（添付図3参照）土地活用にあたり、原則、当該基礎・擁壁等を撤去してください。なお、撤去に係る費用の負担については、本市の算定基準による事業費の範囲内において、別途本市と協議のうえ定めるものとします。</li> <li>・土壌汚染調査について古川町二丁目2番の敷地では平成28年に調査（ベンゼン・PCB）しています。他の敷地については調査を行っていません。</li> <li>・現在、古川町二丁目2番の敷地内には、古川4号線に面してカーブミラーが1基設置されていますが、令和6年度内を目途に撤去予定です。</li> <li>・事業対象地北側の国道2号線の歩道上には電柱が4本残置されていますが、このうちの1本（フルカワ9）は引き続き残置され、3本（フルカワ10～12）は、令和6年度内を目途に電力事業者により撤去される予定です。</li> <li>・そのほか、「9. 応募申込にあたっての条件・留意点等」の記載事項もご参照ください。</li> </ul>					

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10月3日に作成したものです。詳細については、交通局経営企画課（TEL:078-984-0125）までお問い合わせください。

