

密集市街地内市有地を活用した社会実験実施事業
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)

令和3年 10月
神戸市

目 次

I	公募スケジュール	2
II	募集要項	3
III	審査項目について	12
IV	提出図書一覧	13

【担当課】 行財政局資産活用課

神戸市中央区加納町6丁目5番1号

神戸市役所1号館17階

電話 078-322-5051 (ダイヤルイン)

Eメールアドレス: katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp

I 公募スケジュール

募集要項の公表	令和3年10月26日（火）～令和3年12月9日（木）
↓	
応募申込書（企画提案書） 受付	令和3年10月26日（火）～令和3年12月9日（木） ※直接提出される場合は事前電話予約要
↓	
現地見学期間	令和3年10月26日（火）～令和3年12月9日（木） ※現地見学を希望される場合は、事前連絡が必要になります。詳しくは、本募集要項P.4『II5（2）現地見学』をご参照ください。
↓	
質疑受付	令和3年10月26日（火）～令和3年11月12日（金）
↓	
質疑回答	令和3年11月中旬予定
↓	
プレゼンテーション 内容審査	令和3年12月中旬予定
↓	
事業者の決定及び発表	令和3年12月中旬予定
↓	
土地賃貸借契約締結	事業者決定後、速やかに
↓	
貸付開始（工事着工）	
↓	
運営開始	
↓	
用地の返還（更地）	賃貸借契約開始日から契約期間満了日（終了日）

※受付日時は、月曜日から金曜日（土・日曜日及び国民の祝日等閉庁日を除く）の午前9時～正午、午後1時～午後5時までです。

II 募集要項

1 趣旨

東垂水地区は、昭和初期までは森と田畑が広がっていましたが、現在は多くの住宅が建ち並び、高台からは海が見渡せる眺望のよい地域となっています。しかしながら、古い木造住宅が密集し道路が狭く、防災性や住環境に様々な課題を抱えており、少子・高齢化の進行により、建替えの困難なところでは空家が増加しています。子どもや高齢者など誰もが安全・安心で快適に暮らせる住みよいまちとして再生するため、今後、空家の活用や、老朽木造建築物の除去などで緑やゆとりを創出することによる地域魅力の向上が求められています。また、この地域魅力の向上には、域内・域外を問わず、関係人口の増加による地域全体の認知の拡大が対応策として考えられます。

この度神戸市では、地域の周辺状況を踏まえ、地域課題解決を目的に密集市街地再生優先地区内の市有地を活用した関係人口増加施策を検討するための社会実験実施事業に取り組む事業者を募集します。

本公募においては、「新規の補助金等に頼らず自走可能な事業」、「既設コミュニティによる利活用とは異なる切り口をもつ事業」の可能性を検討するために、民間事業者による収益事業を対象といたします。

募集にあたっては、民間企業等のノウハウを活かした事業提案を広く求める公募型プロポーザル方式により、事業計画提案を募り、優れた提案を選考します。

2 基本方針

市有地を活用した、密集市街地等における関係人口増加施策検討のための社会実験

3 事業対象地の概要 (P. 15「位置図」参照)

(1) 所在地

神戸市垂水区王居殿3丁目1215番のうち 宅地 427.57㎡ (実測)

上記物件とは別に、周辺の別市有地の全部または一部の使用を希望する場合、協議に応じるものとします。なお、行政財産の使用を希望する場合、借受者は、地方自治法第238条の4第7項に基づく、行政財産の使用許可の手続きを行う必要があります。

(2) 面積

427.57㎡ (実測)

(3) 契約方法

賃貸借契約 (最大5年間)

本物件の一時貸付契約は、民法 (明治29年法律第89号) 第601条に規定する賃貸借契約で、建物所有目的には使用できません。借地借家法 (平成3年法律第90号) の規定の適用はないものとします。

(4) 土地貸付料

金46,300円(月額)

※土地貸付料徴収時期について、社会実験事業という趣旨を鑑み、事業実施工事期間中※は、神戸市が認めた場合に限り土地貸付料を免除する場合があります。

※事業実施工事期間中とは、土地賃貸借契約締結後から運営開始までの期間を指します。

(5) 都市計画等による制限

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
その他制限	準防火地域、宅地造成工事規制区域

(6) アクセス

・山陽電気鉄道「滝の茶屋」駅から徒歩約9分

(7) 特記事項

- ・事業対象地内の従前の設備等は撤去しましたが、使用していた蛇口(H=600)及びネットフェンスを残置しています。
- ・本件事業の用途に関係する設備以外の工作物の築造は認めません。
- ・契約終了時には、原則、引渡し時の状態に原状回復していただきます。
- ・各物件の貸付けは、民法(明治29年法律第89号)第601条に規定する賃貸借契約で、建物所有目的には使用できません。本契約を締結しても、いかなる借地権も発生しません。
- ・応募に際しては、本募集要項をよくお読みいただき、また、現況、周辺環境や法令等の制限などについて十分に調査を行ったうえで、事業者決定後の辞退や契約期間中の撤退がないよう、計画的に公募に参加してください。

4 事業方式

本事業は、事業者が事業対象地を賃貸借し(最大5年間)、事業対象地にて事業者の自主事業として「2 基本方針」に即した事業を行うものです。又、事業者は、社会実験事業という趣旨を鑑み、毎年度当初に当該年度の事業計画及び過年度の事業実績を神戸市に報告することとします。

なお、貸付期間満了時(契約終了時)には事業対象地上の事業者が設置した全ての工作物及び付属物を事業者の負担と責任の上で解体・撤去し、完全な更地として返還する必要があります。ただし、神戸市が認めた場合はその限りではありません。

5 募集について

(1) 募集要項の公表

・公表期間：令和3年10月26日(火)～令和3年12月9日(木)
※下記URLによりWeb上でのみ公表とします。
<https://www.city.kobe.lg.jp/a59688/business/koubo07.html>

(2) 現地見学

現地説明会は開催いたしません。下記現地見学期間中は、自由に現地を見学いただけます。現地見学を希望される場合は、下記担当者に事前連絡のうえ、P. 17「鍵借用願い（指定様式1）」を下記鍵受け渡し（返却）場所に提出してください。指定様式1と引き換えに鍵をお貸しします。また、現地見学終了後は速やかに鍵を下記鍵受け渡し（返却）場所まで返却してください。

なお、現地見学は応募申込の要件とはなりません。

- ・ 現地見学期間：令和3年10月26日（火）～令和3年12月9日（木）
午前9時～午後5時まで
- ・ 鍵受け渡し及び返却時間：午前9時～正午、午後1時～午後5時
- ・ 鍵受け渡し及び返却場所：神戸市役所1号館17階 行財政局資産活用課
（※ただし、土・日曜日及び国民の祝日等閉庁日を除く）
- ・ 鍵受け渡し及び返却担当：行財政局資産活用課 電話 078-322-5051
- ・ Eメールアドレス：katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp

(3) 質疑受付・回答

質疑は文書によるものとし、P. 18「募集要項に関する質問書（指定様式2）」に記入の上、「データ記録媒体（Word及びPDF形式）」を持参、又はEメールにて送付してください。

電話・FAX等での問い合わせには一切応じません。

- ・ 受付期間：令和3年10月26日（火）～令和3年11月12日（金）
（※ただし、土・日曜日及び国民の祝日等閉庁日を除く）
- ・ 受付時間：午前9時～正午、午後1時～午後5時
- ・ 受付場所：神戸市役所1号館17階
行財政局資産活用課担当 電話 078-322-5051
- ・ Eメールアドレス：katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp
- ・ 回 答：提出のあった質疑に対する回答を神戸市HP上にて、令和3年11月中旬に公表する予定です。なお、質疑応答書は本募集要項記載事項の補完、追加又は修正事項とみなします。

(4) 応募申込書の受付

応募申込希望者は、次項(5)提出書類を**特定記録郵便**で送付、もしくは電話にて事前予約のうえ、持参してください。

- ・ 受付期間：令和3年10月26日（火）～令和3年12月9日（木）午後5時（必着）
 - ・ 送付先
（特定記録郵便）
〒650-0001 神戸市役所内郵便局留
神戸市行財政局資産活用課内
密集市街地内市有地を活用した社会実験実施事業事業者募集担当者 行
- ※直接持参される場合は、神戸市役所1号館17階 資産活用課までお越しくください。
- ・ 受付時間：午前9時～正午、午後1時～午後5時
（※ただし、土・日曜日及び国民の祝日等閉庁日を除く）

- ① 次項(5)提出書類に記載の書類については、**特定記録郵便**で送付、もしくは電話にて事前予約のうえ、持参してください。
- ② 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。審査の書類となりますので、十分に精査のうえ提出いただきますようお願いいたします。
- ③ 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。
- ④ 応募申込みは、1事業者につき1件です。

(5) 提出書類（提出図書一覧 P.13 参照）

すべて印鑑証明書と同一の実印を押印してください。

- ① 応募申込書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部
 - ア. 別表の提出図書一覧で示す様式1～2により提出すること。
 - イ. A4版縦使いで一続きにホチキス留めしたものと、CD-R、USBメモリ等による電子媒体（PDF版 ウイルスチェック済）を合わせて提出すること。
 - ウ. ビニールカバー等は付けないこと。
- ② 事業実施計画書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7部
 - ア. 別表に示す図書を様式3～8により提出すること。
 - イ. A4版縦使いで一続きにホチキス留めしたものと、CD-R、USBメモリ等による電子媒体（PDF版 ウイルスチェック済）を合わせて提出すること。
 - ウ. ビニールカバー等は付けないこと。
 - エ. 図面等に説明を付す場合は、簡潔に記述すること。
 - オ. 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こと。
 - カ. データの提出内容と、正本の内容に相違がある場合は、正本の内容を優先します。
- ③ 申込企業の概要・経営内容等を示す書類
 - ア. 印鑑証明書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ※1
 - イ. 履歴事項全部証明書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ※1
 - ウ. 直近1か年の法人税、法人事業税消費税及び地方消費税の納税証明書・・・・・・ ※1
 - エ. 企業概要（パンフレット等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7部

(※1)

③ア.～ウ. の提出部数は正本1部、正本のコピー1部、計2部です。発行後3ヶ月以内のもの。税の証明書は前年分又は前年度分のものが必要です。

(※2)

①～③全てにおいて以下のとおりとします。

※ 神戸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。なお、応募書類に漏れ等がある場合、関連する項目について評価が低くなる、若しくは評価ができないことがあります。

※ 提出された資料、データは理由にかかわらず一切返却しません。また、資料等の作成に伴う費用、応募に関する費用は応募申込者負担になります。

※ 提出書類に含まれる著作物の著作権は応募申込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神戸市が必要と認める場合には、神戸市は事業実施計画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申込者の提出書類は、原則として非公開とします。

※ 提出書類内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権などの日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利となっている工事材料、施工方法、維持管理方法などを使用したことに起因する責任は、提出した応募申込者が負うものとします。

(6) 応募申込みに当たっての留意点

- ① 応募申込書、事業実施計画書、その他図書等作成に要する費用、通信費（特定記録郵便）は、その他応募申込にかかる一切の費用は応募申込者の負担とします。
- ② 土地賃貸借契約は、応募申込書に記載された企業の名義でのみ行うことができます。

6 応募申込資格等

応募申込みにあたっては、次の(1)から(3)に定める各号の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、本募集要項の趣旨等に従って、事業の実施を行う企業であること。
- (2) 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日市長決定）第5条に該当する者）等でないこと。（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、契約の解除の対象となります。）

※ 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、契約解除の対象となります。

- (3) 以下の事項に該当しないこと。

ア 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。

イ 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）。

ウ 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。

エ 神戸市における不動産の売払い又は貸付けに係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。

- ① 神戸市から指名停止措置を受けている法人。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 正当な理由がなくて契約を履行しなかったとき。
- ⑤ 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。

- ⑥ 神戸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。
- オ 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。
- カ 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。
- キ 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用に使用しようとする者。
- ク 次の事項のいずれかに該当する者。
 - ① 神戸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。
 - ② 上記①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。
 - ③ 上記①又は②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。

7 事業者の選考方法

「密集市街地内市有地を活用した社会実験実施事業事業者公募に係る事業者選考委員会」（仮称）（以下、「選考委員会」という）を設置し、選考委員会において、提案のあった企画内容を審査し、その審査結果を踏まえて神戸市が事業者を決定します。

- (1) 提出された企画内容について、応募申込者からのプレゼンテーションを実施し、「事業実施計画」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、P.12「Ⅲ. 審査項目について」をご参照ください。

プレゼンテーションは、応募申込者多数の場合、選考委員会の委員の意見を踏まえ、書類審査により応募申込者を選考した上で実施することがあります。プレゼンテーションの日時、場所及び方法等の詳細は別途通知いたします。なお、プレゼンテーションは応募申込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書及び提出を求めた補足説明資料の範囲に限ります。

- (2) 採点の結果、合計得点が最も高かった者を事業者として決定します。（決定後、決定された応募申込者を「事業者」という。）

ただし、P.12「Ⅲ. 審査項目について」の2 審査項目等の表の大項目において、著しく劣り、選考委員会において「不適」と判断された計画については、得点の如何にかかわらず失格となることがあります。

- (3) 審査の結果は、各応募申込者に対して、文書で通知するとともに、神戸市ホームページ等において公表します。
- (4) 審査の結果事業者として決定した応募申込者の事業実施計画については、企業名・完成予想図・事業実施計画概要等を公表することがあります。
- (5) 事業者が本募集要項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、事業者の資格を取り消します。
- (6) 神戸市と協議することなく計画内容を変更した場合は、選考を取り消すことがあります。また、法令及び条例の改正又は神戸市がやむを得ないと認めた場合以外、選考後の「事業実施計画」の変更は原則、認めませんので、ご留意のうえ計画してください。

(7) 選考理由・結果に対する問い合わせ、異議申立てについては一切、応じません。

8 事業者決定後の主な流れ

事業者は神戸市と事業対象地についての民法（明治29年法律第89号）第601条に規定する賃貸借契約を締結していただきます（P.20別紙1「賃貸借契約書（案）」参照）。建物所有目的には使用できず、いかなる借地権も発生しません。

なお、契約締結前に関係法令及び神戸市条例に基づく手続き等を必要に応じて実施してください。

9 賃貸借契約

(1) 契約について

① 契約期間

貸付開始日から5年以内とします。

② 土地貸付料

金46,300円（月額）

③ 土地貸付料の支払い

ア 貸付料は原則として、毎年度2回、前期分は4月30日、後期分は10月31日が納入期限となります。上記によらない、契約初回の貸付料の納入期限については、別途定めることとします。

イ 連名での契約の場合でも、納入通知書は1枚しか発行いたしません。契約の締結は応募申込書に記載された名義でのみ行うことができます。

ウ 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。

④ 契約保証金

契約締結日に契約保証金として貸付料の3ヶ月分相当額を預託するものとし、神戸市が発行する「納入通知書兼領収証書」により、神戸市の公金収納を取扱っている金融機関で納付してください。契約保証金は、賃貸借契約の期間満了時に、事業者が工作物等を収去し、事業対象地を神戸市に返還した後、未払い債務等を差し引いた上で無利息にて返還するものとします。

⑤ 土地の利用

ア. 事業対象地は、前記7で神戸市の決定を受けた事業者の「事業実施計画」のみに利用できるものとします。

イ. 事業対象地を「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。

ウ. 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など公序良俗に反する用に供することはできません。

エ. 事業対象地を前記イ. ウ. と同等類似と認められる用に供することはできません。

オ. 事業対象地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して前記ア. ～エ. の定めに反する使用をさせてはならず、借受者は前記ア. ～エ. の遵守をまねがれるものではありません。

⑥ 着工時期

工事着手は、原則として土地貸付後となります。土地引渡日の翌日から起算して、3ヶ月以内に現地着手を行ってください。

ただし、事業者が現地調査を希望する場合、神戸市との協議の上、土地貸付前であっても土地使用を認める場合があります。

⑦ 地下埋設物等について

地下埋設物等があり、事業実施に伴い撤去等を行う必要がある場合は、関係法令に基づき、事業者の負担と責任において実施してください。撤去等の費用は、いかなる事情が発生しても、神戸市に請求できないものとします。

⑧ 貸付期間満了時について

貸付期間満了時（契約終了時）には、事業対象地上に存する事業者が設置若しくは土地に付属させた一切の工作物を撤去して整地し、更地として返還することが必要です。ただし、神戸市が認めた場合はこの限りではありません。

⑨ その他

残置物の処理、貸付後の整地、給排水、電気等、その他事業対象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、すべて事業者の負担と責任において行ってください。

(2) 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

② 損害賠償の請求

③ 契約の解除

※ 上記①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。

(3) 契約不適合責任

事業対象地の種類、品質又は数量に関して、契約の内容に適合しない箇所（地中埋設物、土壤汚染を含む。）があることが発見されても、神戸市に対して、事業対象地の補修、不足分の引渡しによる履行の追完請求、貸付料の減額若しくは損害賠償の請求、又は契約の解除を申し出ることにはできません。

10 その他留意事項

- (1) 募集要項に修正・変更・追加等があった場合は、神戸市ホームページ上で公表します。
- (2) 神戸市は、天災地変等により、事業対象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、故意又は過失のいかんを問わず、応募申込者が第三者に損害を生じさせても、神戸市は一切これを補償しません。
- (4) 募集要項及び各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、神戸市と事業者が協議の上定めるものとします。
- (5) 本公募に関する訴訟については、事業対象地を管轄する裁判所をもって第一審の専属的管轄裁判所とします。
- (6) 応募申込書及びプレゼンテーションにあたって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、募集要項の各項目間あるいは募集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、速やかに神戸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みなします。
 - (9) 応募申込者は、本募集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、求積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。
 - (10) 位置図は、現況と相違している可能性があります。現況と異なる場合は現況が優先します。
 - (11) 現況平面図は、令和3年9月6日に作成された図面ですが、現地の状況は、必ず応募申込者自身でご確認ください。現況と異なる場合は現況が優先し、契約後も現況のままの引渡しとなります。
 - (12) 土地、その他工作物（残置の可能性のある地下埋設物を含む）は、現状有姿のままお渡しします。
 - (13) 事業者を義務者として課される公租公課は、事業者の負担となります。（内容については、関係機関にご確認ください。）
 - (14) その他契約に要する費用は、事業者の負担となります。
 - (15) 事業者は、その責任において、地域の住民等へ計画案について十分に説明する機会を設けてください。
 - (16) 事業実施計画に関して必要な財源を確保してください。また、事業の安定した運営が見込まれることが必要です。事業の収支見込、借入金の償還財源などを適切に見込んでください。

※ 事業実施計画については、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。

Ⅲ 審査項目について

1 選考委員会について

神戸市は、「密集市街地内市有地を活用した社会実験実施事業事業者公募に係る事業者選考委員会」（仮称）設置要綱に基づき、選考委員会を設置します。なお、選考委員会の委員は、「市有財産の利活用」「まちづくり」「空家・空地対策」「密集市街地対策」の各分野から選出するものとし、委員名については、事業者決定までは非公開とします（決定後、公表）。

2 審査項目等

本事業に伴う基本方針（P. 3 II 募集要項 2 基本方針 参照）に基づき、下記の項目に従い評価を行います。

大項目	主な審査内容
1. 事業実施体制等 (30点)	・ 執行体制 ・ 実施計画の熟度（収支・工程計画） ・ 事業実績等 等
2. 事業計画 1 (50点)	・ 関係人口増加が可能な事業か。 ・ 関係人口増加以外に、空家・空地対策への波及効果が期待できるか。 等
3. 事業計画 2 (20点)	・ 一過性ではなく、持続する可能性があるか。 ・ 他地区でも同様の事業を実施できる可能性があるか。 等

- ※ 上記の項目以外にも、特に考慮すべきと判断された事柄について評価を行うことがあります。
- ※ 特定の項目について、極めて不備な点がある場合には評価の対象としない場合があります。
- ※ 表の大項目において、著しく劣り、選考委員会において「不適」と判断された計画については、得点の如何にかかわらず失格となる場合があります。

IV 提出図書一覧

電子媒体（PDF版 ウイルスチェック済）を合わせて提出すること。

様式	様式名	記載内容・備考
様式1	表紙	応募事業者名、着色不可
様式2	応募申込書兼誓約書兼 承諾書	代表企業用 応募事業者の申込印（代表者実印）が必要

様式	様式名	図書	記載内容
様式3	A 表紙		
様式4	B 目次		
様式5-1	C 全体計画	工程計画	
様式5-2		収支計画	
様式6-1	D 事業計画1	事業計画（1）	事業計画（1）計画のコンセプト等
様式6-2		事業計画（2）	事業計画（2）全体の配置計画等
様式6-3		事業計画（3）	事業計画（3）関係人口増加に向けての取り組み及び、 空家空地対応への効果について
様式7	E 事業計画2	事業計画（4）	他地区での展開の可能性について
様式8	F その他	その他	アピールポイント等

- ・一度ご提出頂いた書類は、理由に関わらず一切返却できません。
- ・提出書類に記入漏れや実印の相違等があった場合や添付書類の提出漏れがあった場合などは、公募に参加出来ない場合がありますので、書類の提出に際しては、十分に内容をご確認のうえご提出ください。
- ・参加申込み後に、所在地、名称、氏名等の変更があった場合はご連絡ください。

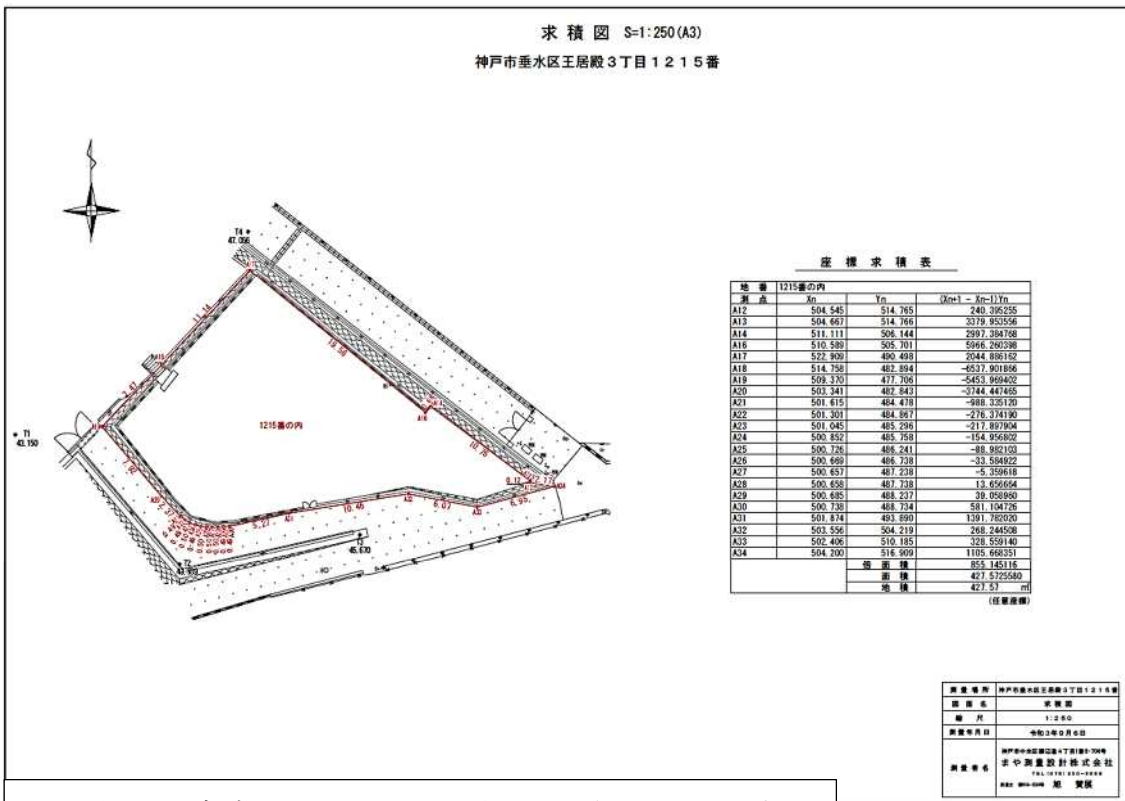
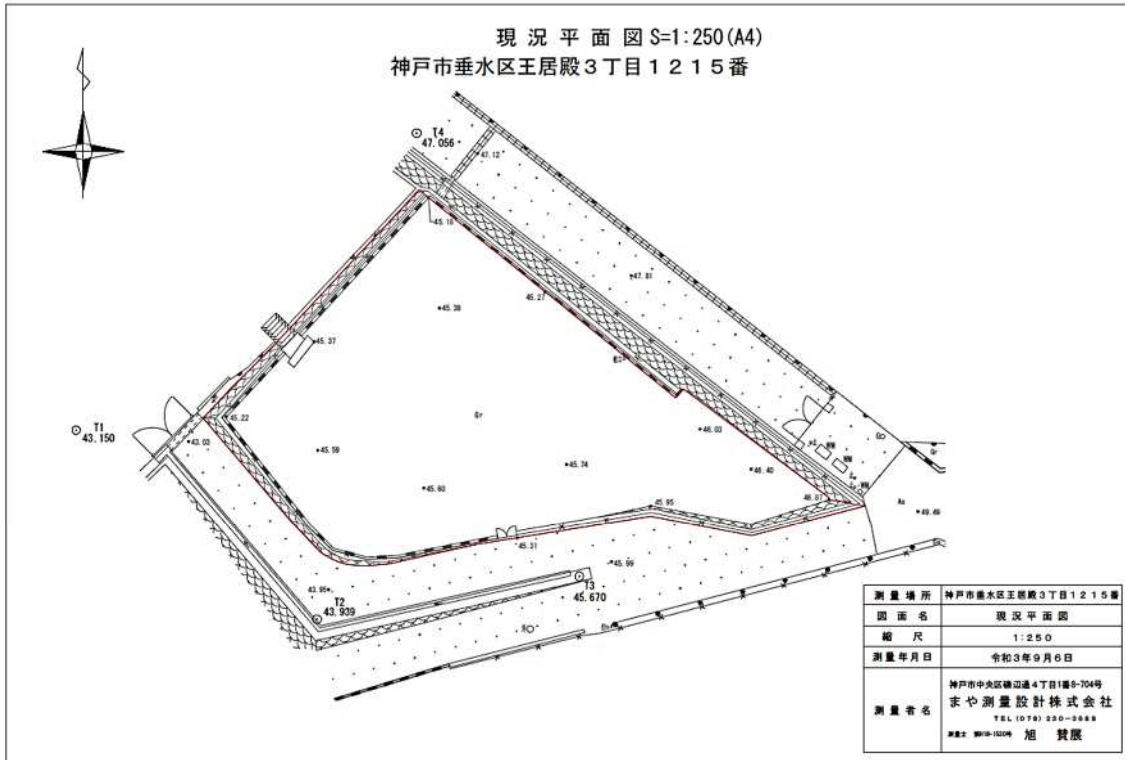
添付資料一覧

別 図 1	位置図
別 図 2	現況平面図、求積図
指定様式 1	鍵借用願い
指定様式 2	募集要項に関する質問書
別 紙 1	賃貸借契約書（案）

位置図



別 図 2



現況平面図・求積図は以下のURL上でも公表しております。

<https://www.city.kobe.lg.jp/a59688/business/koubo07.html>

令和 年 月 日

鍵借用願い

神戸市行財政局資産活用課長 宛

次の土地について、下記のとおり、入口扉の鍵を借用いたしたくお願いいたします。

記

1. 申請地 神戸市垂水区王居殿3丁目1215番
2. 借用日時 令和3年 月 日 () 時 分 ~ 時 分まで
3. 使用目的
上記申請地の現地見学のため。
4. 誓約事項
 - (1) 土地の使用に関しては、扉の施錠のほか管理について善良なる管理者の責をもって行います。
 - (2) 借用期間・使用目的を守らない時は借用を取り消されても異議ありません。
 - (3) 使用の権限は、他人に譲渡もしくは転貸いたしません。また、鍵を複製いたしません。
 - (4) 使用によって第三者と紛議を生じた時は、申請者の責任において紛議を解決し、公共施設に損害を与えた時は、申請者の費用をもって原状復旧いたします。

1	企 業 名					印※
	企 業 所 在 地					
	(グループの場合) 構成企業名					
	担 当 者	氏 名		所属企業名		
Eメール						
電話番号			FAX番号			
2	現地見学予定者氏名	所属企業名・部署名・役職名				

※押印は法人実印でなくても構いません。

募集要項に関する質問書

年 月 日

神戸市行財政局資産活用課長 宛

「密集市街地内市有地を活用した社会実験実施事業 事業者募集要項」について質問がありますので、以下のとおり提出します。

所在地 _____

法人名 _____

担当部課 _____

担当者名 _____

電話 _____

E-mail

No.	項	項目番号	項目	質問内容
1				
2				
3				
4				

※ データ記録媒体（Word 及び PDF 形式）」を持参又はEメールにて送付してください。
Eメールアドレス：katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp

※ 記入欄が不足する場合は本様式に準じて追加作成してください。

【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、神戸市個人情報保護条例（平成9年10月条例第40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。

(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

本契約書（案）は、契約の概要を説明したものであり、個別協議により内容を変更する場合があります。

別紙1

賃 貸 借 契 約 書（案）

貸主神戸市（以下「甲」という。）と借主（以下「乙」という。）とは、末尾物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の賃貸借につき、次の各条項により契約を締結する。

（目 的）

第1条 甲は、その所有に係る本件土地を一時の使用を目的として乙に賃貸し、乙は、これを甲から賃借する。

（用途指定）

第2条 乙は、本件土地を活用した、密集市街地等における関係人口増加施策検討のための社会実験の用途にのみ使用するものとし、建物所有その他の目的に使用してはならない。

2 乙は、本件土地を風俗営業、性風俗関連特殊営業、特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用、暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣の住民の迷惑となる目的の用に使用してはならない。

（条件の遵守）

第3条 乙は、令和3年10月に甲が実施した「密集市街地内市有地を活用した社会実験実施事業」による神戸市有地の貸付けの募集要項（以下「募集要項」という。）に提示された条件等を遵守しなければならない。

2 乙は、次条の契約期間において、毎年度当初に当該年度の事業計画及び過年度の事業実績を甲に報告するものとする。

（契約期間）

第4条 契約期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までとする。

（土地の引渡し）

第5条 甲は、本契約締結に基づく保証金が完納されたことを確認した後、甲乙現地立会いのうえ、現状有姿で本件土地を乙に引き渡すものとする。ただし、乙の都合により現地立会いを行わない場合は、前条に定める契約期間の初日に、現状有姿で本件土地を乙に引き渡ししたものとする。

（賃 料）

第6条 賃料は、月額¥46,300とする。ただし、甲は、契約期間中であっても、近隣地域等における賃料水準、経済事情の変動等により、本件土地の賃料が不相当と認められるに至ったときは賃料を改定することができるものとする。ただし、募集要項記載の最低月額貸付価格を下回ることはできない。

2 前項にもとづき賃料及び保証金を改定する場合、甲は乙に対して、書面により通知をするものとする。

（賃料の支払）

第7条 乙は、前条の賃料を、次の各号に掲げる賃料の区分に応じ、当該各号に定める支払期日までに甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

- (1) 前期（4月1日から9月30日までの期間をいう。）の賃料 4月1日から4月30日まで
- (2) 後期（10月1日から翌年3月31日までの期間をいう。）の賃料 10月1日から10月31日まで

なお、支払期日が土曜日にあたる場合はその翌々日を支払期日とし、また、支払期日が休日にあたる場合は、その翌日を支払期日とする。

（遅延利息）

第8条 乙は、第6条の賃料を支払期日までに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年14.6%の利率で計算した遅延利息を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

（保証金）

第9条 乙は、本契約から生ずる債務を担保するため、保証金として¥138,900-を、本契約締結と同時に、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

2 甲は、前項の保証金の額が不相当となったときはこれを改定することができるものとし、乙は異議なくこれに応じなければならない。

3 甲が乙に保証金を返還する時期は、乙が甲に対して負担する一切の債務を弁済し、かつ、本件土地を返還した日以降とする。

4 保証金は無利息とする。

（善管注意義務）

第10条 乙は、常に善良なる管理者の注意をもって本件土地を管理しなければならない。

（紛争等の処理）

第11条 本件土地の使用に伴う第三者との紛争その他の諸問題は、乙の責任と負担において解決するものとする。

（費用負担）

第12条 甲は、本件土地の修繕義務を負わないものとし、本件土地の維持、保存等に要する経費はすべて乙の負担とする。

（契約不適合責任）

第13条 乙は、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、不足分の引き渡しによる履行の追完、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ない。

（転貸等の禁止）

第14条 乙は、甲の承認を得ないで本件土地を第三者に転貸し又は賃借権を譲渡してはならない。

2 乙は、本件土地に建物又は工作物を建設する等、本件土地の現状を変更してはならない。ただし、やむを得ない事由により仮設物を建設する場合には、事前に甲の書面による承認を得なければならない。

（違約金）

第15条 乙は、第2条、第10条若しくは前条の規定に違反したとき又は第25条の規定に該当するときは、違約金として違反時の月額賃料の12か月分に相当する金員を、甲の指定する期日までに甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

2 前項の違約金は違約罰であって、第23条に規定する損害賠償額の予定又はその一部とはしな

いものとする。

3 第1項の規定は、第19条第1項に規定する甲の契約解除権の行使を妨げないものとする。

(実地調査等)

第16条 甲は、必要あると認めるときは、乙の使用状況について質問し、実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができるものとする。この場合において乙は、調査、報告等を拒み又は妨げてはならない。

(通知義務)

第17条 乙は、本件土地の現状に変更があるとき又は変更のおそれがあるときは、直ちに甲に対してその状況を通知しなければならない。

(住所等の変更の届出義務)

第18条 乙は、その住所又は氏名に変更があったときは、速やかに甲に対して書面により届け出なければならない。

(契約の解除)

第19条 甲は、契約期間中であっても、次の各号の一に該当するときは本契約を解除することができるものとする。

- (1) 乙が第2条の規定に違反したとき。
- (2) 乙が第7条の規定に違反して賃料の支払いを6か月以上遅延したとき。
- (3) 乙が第14条の規定に違反したとき。
- (4) 第25条の規定に該当するとき。
- (5) その他乙が本契約で定めた義務を履行しないとき。

2 甲は、契約期間中であっても、本件土地を公用、公共用に供するため必要とするときは、予告のうえ本契約を解除することができるものとする。

3 乙は、契約期間満了前に契約を解除しようとする場合、6か月前までに甲に申し出なければならない。この場合の解除日は6か月後の月の末日とする。

(契約の失効)

第20条 天災地変その他の不可抗力により本件土地の全部又は一部が滅失し又は毀損し、乙の目的が達せられなくなったときは、本契約はその効力を失うものとする。

(費用償還請求権の放棄)

第21条 乙は、本件土地に投じた必要費及び有益費があっても、これを甲に請求できないものとする。

(土地の返還及び原状回復義務)

第22条 乙は、本契約が終了する日までに（第19条第1項の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、甲の指定する期日までに）、乙の費用をもって本件土地を原状に回復し、甲に返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復することを要しないと認めるときはこの限りでない。

(損害の賠償)

第23条 乙は、本契約に定める義務を履行しなかったため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(契約の費用)

第24条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(暴力団等に対する除外措置)

第25条 本契約締結にあたり乙が提出した密集市街地内市有地を活用した社会実験実施事業 応募申込書兼誓約書兼承諾書の記載に反し、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4条第1項第2号又は第6号に掲げる者が同要綱第5条各号に掲げる事項のいずれかに該当することが判明した場合には、甲は乙に対して第15条の規定に基づく違約金の請求、第19条の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

(裁判管轄)

第26条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、本件土地の所在地を管轄する裁判所をもって、その管轄裁判所とする。

(疑義の解釈等)

第27条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じた場合又は本契約に規定のない事項で解決を要する問題が生じた場合は、甲乙双方誠意をもって協議し解決するものとする。

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

神戸市中央区加納町6丁目5番1号
甲 神戸市
代表表者 神戸市長 久 元 喜 造 ㊟

住 所
乙
氏 名 ㊟

別紙目録1 (土地の表示)

所 在	神戸市垂水区王居殿3丁目1215番のうち
地 目	宅地
地 積	427.57㎡(実測)