

# 伊川谷駅前用地再整備事業

公募のしおり

令和6年4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. 趣旨	3
2. 目的	3
3. 事業対象地（公募区画）	
(1) 土地概要	3
(2) 事業計画概要図	4
4. 事業方式	4
5. 手続きの流れ	
(1) 公募のしおりの配布	4
(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	6
(7) 応募申込にあたっての留意点	6
(8) 提出書類一覧	7
6. 応募申込資格・要件	8
7. 優先交渉権者の選定方法	10
8. 応募申込にあたっての条件・留意点等	11
9. 事業対象地について	19
10. 審査項目	20
11. 提供資料	20
物件調書	21

## I 公募スケジュール

公募のしおりの配布	令和6年4月26日(金) ~ 5月17日(金)
現地見学会	申込み：令和6年4月26日(金) ~ 5月20日(月) 見学会：令和6年5月24日(金) 必ずE-mailによる事前申込みが必要です。
質問書提出期間	令和6年5月24日(金) ~ 5月31日(金)
質問回答	令和6年6月7日(金)(予定)
応募申込書の提出	令和6年6月10日(月) ~ 6月21日(金)
事業計画書・入札価格調書の提出	令和6年6月24日(月) ~ 7月22日(月)
1次審査 (事業計画・プレゼンテーション)	令和6年8月5日(月) ~ 8月7日(水)
2次審査 (開札・優先交渉権者の決定)	令和6年8月下旬頃
基本契約の締結	令和6年9月頃(予定)
事業用定期借地権の設定契約 土地譲渡契約の締結	令和6年秋頃(予定)
土地の引き渡し	令和7年8月頃～

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. 趣旨

神戸市営地下鉄西神・山手線「伊川谷駅」は、昭和 62（1987）年 3 月の全線開通時に営業を開始した駅であり、これまで、周辺にお住まいの方の通勤・通学・お出かけの足として、また、パークアンドライド乗換え駅として市民等の生活を支えてきました。

このたび、伊川谷駅前を再整備することにより、伊川谷駅周辺エリアの活性化を図っていきます。

### 2. 目的

本公募は、伊川谷駅前の市有地において

- ① 生鮮食品や日用品を取扱う商業機能施設の整備・運営
- ② 伊川谷駅前の立地環境にふさわしい中高層共同住宅の整備・供用
- ③ 伊川谷駅前のにぎわいづくりに資する施設の整備・運営

を一体的に実施する事業者または事業者グループを募集します。本実施要領の内容に従って、事業計画を提案してください。

### 3. 事業対象地（公募区画）

#### （1）土地概要

区画	面積	用途	契約形態	備考
街区 1	9,313.66 m <sup>2</sup>	商業機能施設	事業用定期借地権	
街区 2 - 1	2,974.31 m <sup>2</sup>	中高層共同住宅	土地譲渡（有償）	
街区 2 - 2	2,318.80 m <sup>2</sup>	にぎわい・利便施設	事業用定期借地権	
共通事項	用途地域 : 近隣商業地域 建ぺい/容積率 : 80/300 高度地区 : 第 6 種高度地区 その他規制等 : 前開地区地区計画 <a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/r00020.html">https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/r00020.html</a> 現賃貸借契約期限：令和 7 年 7 月 31 日			
個別事項	〔街区 1〕 ・敷地内に雨水幹線及び調整池が存在します。（添付図 3, 4 参照） ・別途整備予定の P&R 駐車場用地への進入のため、敷地の一部に本市においてスロープを設置します。 〔街区 2 - 1、2 - 2〕 ・土地の引渡しは現 P&R 駐車場の機能を廃止及び上物の撤去後を予定。			

## (2) 事業計画概要図



事業計画概要図

## 4. 事業方式

本事業は、

- ① 生鮮食品や日用品を取扱う商業機能施設の整備・運営
- ② 伊川谷駅前の立地環境にふさわしい中高層共同住宅の整備・供用
- ③ 伊川谷駅前のにぎわいづくりに資する施設の整備・運営

を一体的に実施するものです。

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、中高層共同住宅の供給を行う「街区2-1」については土地譲渡契約を締結し、商業機能施設及びにぎわい・利便施設の整備を行う「街区1」及び「街区2-2」については借地借家法第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、15年以上30年未満の範囲で提案してください。※15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。

## 5. 手続きの流れ

### (1) 公募のしおりの配布

- ・配布期間：令和6年4月26日（金）～5月17日（金）
- ・配布場所：神戸市交通局 HP

<https://www.city.kobe.lg.jp/a89954/sisan/ikawadani.html>

## (2) 現地見学会

希望者を対象に現地見学会を実施します。参加を希望される場合は下記のとおり事前に申し込みください。お申込みの無い場合はご参加いただけません。

- ・ 申込期間：令和6年4月26日（金）～5月20日（月）午後5:00まで
- ・ 見学会実施日：令和6年5月24日（金）
- ・ 申込方法：指定様式 A「伊川谷駅前用地再整備事業 現地見学会申込書」をご記入のうえ、件名を「伊川谷事業現地見学会申込み\_●●（企業名）」とし、  
ikawadani-redev@office.city.kobe.lg.jp まで E-mail にて提出してください。
- ・ 申込者に対して集合場所及び実施時間等の詳細をご連絡します。
- ・ 当日は現地集合、現地解散となります。
- ・ 現地での質疑は受け付けません。
- ・ 見学会の欠席を理由に、後日異議を申し立てることはできません。

## (3) 質疑受付・回答

本公募に関する質疑を受け付けます。

- ・ 受付期間：令和6年5月24日（金）～5月31日（金）午後5:00まで
- ・ 回答方法：令和6年6月7日（金）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 B「伊川谷駅前用地再整備事業 質問票」に必要事項と質疑をご記入のうえ、件名を「伊川谷事業質疑提出\_●●（企業名）」とし、Word・PDF形式データの両方を、  
ikawadani-redev@office.city.kobe.lg.jp まで E-mail にて提出してください。
- ・ 受付期間以外にご提出された質問およ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、添付書類を添えて所定の形式と部数で提出してください。

形式	仕様・作成方法	部数
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	1部
電子媒体 （CD-R・DVD-R）	PDFデータ （ウイルスチェック実施）	1部

- ・ 受付期間：令和6年6月10日（月）～6月21日（金）のうち土曜・日曜・祝祭日を除く  
午前9:00から正午まで、及び午後1時から午後5時まで
- ・ 受付場所：神戸市交通局経営企画課  
神戸市兵庫区御崎町1丁目2-1 御崎Uビル3階

TEL：(078)984-0130

- ・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。
- ・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下さい。

#### (5) 事業計画書・入札価格調書の受付

##### 〔事業計画書〕

- ・提出方法：事業計画書（様式5～11）に必要事項を記載・添付し、所定の形式と部数で提出してください。

形式	仕様・作成方法	部数
紙媒体	各様式を片面出力し、一続きでホチキス2点留め ビニールカバー等不要	15部
電子媒体 (CD-R・DVD-R)	PDFデータ (ウイルスチェック実施)	1部

##### 〔入札価格調書〕

- ・提出方法：土地価格調書（様式12）に必要事項を記載し、所定の形式と部数で提出してください。

形式	仕様・作成方法	部数
紙媒体	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封筒に入れ、必ず封印してください。	1部

- ・受付期間：令和6年6月24日（月）～7月22日（月）のうち土曜・日曜・祝祭日を除く午前9:00から正午まで、及び午後1時から午後5時まで
- ・受付場所：神戸市交通局経営企画課  
神戸市兵庫区御崎町1丁目2-1 御崎Uビル3階  
TEL：(078)984-0130
- ・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。
- ・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下さい。

#### (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「7. 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、企業連合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	企業連合体で申し込む場合は、代表企業名を記入	1
	様式2-2		企業連合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		申込資格誓約書	1
	様式4-1	企業（連合）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		<ul style="list-style-type: none"> <li>・印鑑証明書及び資格証明書</li> <li>・法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書又は現在事項証明書）</li> <li>・法人税納税証明書（直近1か年）</li> <li>・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</li> </ul>	適宜



				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 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）商業機能施設	最大 2
	様式 9 - 2			施設計画（2）中高層共同住宅	最大 2
	様式 9 - 3			施設計画（3）にぎわい・利便施設	最大 2
	様式 9 - 4			全体の配置計画等	1
	様式 10	E	景観計画	景観計画	最大 4
	様式 11	F	その他	アピールポイント等	1
	様式 12	G	土地価格調書		1

## 6. 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商業機能施設を自ら整備し、商業機能施設の運営を担い、にぎわい・利便施設を自ら整備し、にぎわい・利便施設の運営を担い、中高層共同住宅を整備する企業または複数の企業で構成する企業連合体であること。（商業機能施設やにぎわい・利便施設の運営とは、施設のマネジメントやテナントのマネジメント等をいう。）
- （２）企業連合体の場合は以下の内容を遵守してください。なお、企業連合体に関する用語の定義は下表のとおりとします。

用語	定義
代表企業	構成企業のうち、企業連合体を代表して応募手続きを行い、事業者として選定された際には代表して企業連合体の意思決定を行うと共に、少なくとも各街区の施設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	企業連合体において、いずれかの事業に責任を負い、本市と契約を締結する権利を有する企業。
協力企業	本市と単独で契約を締結する権利を有さず、構成企業と連名での契約締結または構成企業から業務を請負う等、事業協力を予定している企業

- ① 企業連合体を構成する企業の中から代表企業を決定すること。
- 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。
- 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。
- ④ 企業連合体の代表企業及び構成企業は他の企業連合体の代表企業及び構成企業を兼ねることはできない。
- ⑤ 土地譲渡契約及び借地権設定契約は、本市と代表企業または構成企業の間でのみ締結できるものとする。
- ⑥ 各街区における企業の権利・役割は次のとおりとする。

〔街区 1（商業機能施設）〕及び〔街区 2－2（にぎわい・利便施設）〕

ア) 代表企業または構成企業と、事業用定期借地権設定契約を締結する。

イ) 施設の運営を担う企業は、必ず代表企業または構成企業とする。

ウ) 施設を建設・所有する企業及び当該施設の運営を担う企業について、借地権を取得する企業の親子会社もしくは関係会社（会社計算規則（平成十八年法務省令第十三号）第 2 条第 3 項第 21 号）の場合にすることができるものとし、その場合、施設を建設・所有する企業や運営を担う企業を協力企業とすること。

〔街区 2－1（中高層共同住宅）〕

ア) 代表企業または構成企業と、土地譲渡契約を締結する。

イ) 土地所有権を取得する代表企業または構成企業は、自ら中高層共同住宅の供給を行う。

- (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) 土地の取得及び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) 街区 2－1 において中高層共同住宅の供給を行う企業は、応募申込時点において宅地建物取引業の免許を受けていること。
- (7) 次のいずれにも該当しないこと。

※企業連合体の場合は、代表企業及び構成企業のすべてがいずれにも該当しないこと。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当するもの
- 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
- 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

- 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
- 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
- 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
- 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））。

※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。

- 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
- 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

※企業連合体の場合は、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。

## 7. 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「伊川谷駅前用地再整備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。

### 〔1次審査〕書類審査・プレゼンテーション

- (1) 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。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。

- (2) 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 70%未満の提案は落選とし、70%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。

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。

### 〔2次審査〕価格競争

- (1) 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。

- ・街区 1 の 15 年間分の賃料
- ・街区 2 - 1 の入札額
- ・街区 2 - 2 の 15 年間分の賃料

を記した価格調書（様式 12）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）。なお、審査通過者のうち、提案価格が同価の事業者が 2 者以上の場合は、同価の審査通過者のうち、街区 1 及び街区 2 - 2 について提案された全賃貸借期間の賃料の合計が高い事業者を優先交渉権者とします。

審査の結果は各応募者（企業連合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。

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。

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。

## 8. 応募申込にあたっての条件・留意点等

### 〔1〕街区 1：商業機能施設

#### （1）土地利用条件

ア) 地域にお住まいの方や伊川谷駅をご利用の方の生活を支えることを目的として、生鮮食品や食料品、日用品を取扱う商業機能施設を整備し、運営してください。なお、その他の生鮮食品以外の商品を取り扱う店舗やサービスを提供する店舗を併設することもできます。

事業計画において、商業機能施設の概要について明記するとともに、生鮮食品や食料品、日用品の主な取扱い品目について、JICFS 分類における漢字分類名に準じて例示してください。また、簡易なレイアウトを作成し、販売床面積等についても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ます。

イ) 商業機能施設のデザインは、周辺環境との調和を図ってください。

ウ) 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。

エ) 本公募とは別途、隣接する敷地において伊川谷駅利用者のパークアンドライドを目的とした露天駐車場の整備を計画しており、街区 1 の敷地の一部に当該駐車場までの取付通路として、神戸市交通局によりスロープを設置します。（添付図 5 参照）

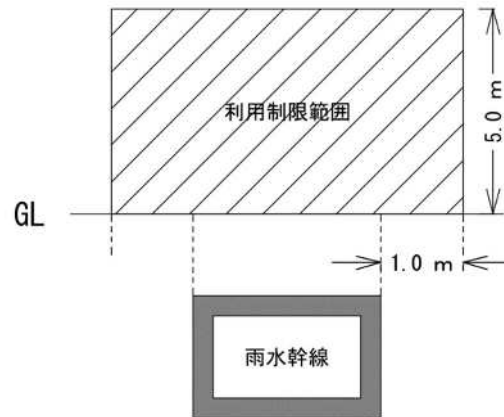
また、当該取付通路への動線として、添付図 5 のとおり乗入れを使用します。当該乗入れを商業機能施設の乗入れとして共用するか、別途乗入れを整備するかは事業計画書にて提案してください。

乗入れを共用する場合、乗入れから駐車場用スロープまでの動線部分に関して、別途公募予定

の駐車場事業者と日常の管理について協議を行っていただきます。

オ) 当該街区には、恒久の調整池及び雨水幹線が存在します。(添付図3,4参照)

商業機能施設の計画にあたっては、これらの機能を損なうことのないように十分に注意してください。なお、事業者の責による損傷が判明した場合は、事業者の負担により必要な処置を行っていただきます。また、調整池の上部並びに雨水幹線設置部の左右1.0mまでの地表及び地上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。



カ) 当該街区には、現活用事業者の杭基礎が設置されています。(添付図6参照)

現活用事業者の収去に際し、GL-4.0mの深さまで撤去し、杭頭処理を施していただく予定としています。商業機能施設の計画にあたっては十分に注意してください。なお、現活用事業者の杭基礎の転用を希望する場合には、事業者自ら協議を行ってください。

キ) 当該街区はコンクリート擁壁により隣接する土地との高低差の処理を行っています。施設計画にあたっては、当該擁壁を損傷することのないように十分にご注意ください。

## (2) 契約条件

### ① 契約方法

事業用定期借地権設定契約

### ② 契約期間

15年以上30年未満で提案してください。

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。

### ③ 対象面積

9,313.66 m<sup>2</sup> ※パークアンドライド駐車場への取付通路部分を含みます。

### ④ 最低賃料

1平方メートルあたり、月額340円

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。

### ⑤ 権利金

なし

### ⑥ 保証金

賃貸料(月額)の6箇月分に相当する額。

保証金には利息はつきません。

## ⑦ 賃貸料等の支払期日・方法

### ア) 支払期日

保証金：契約締結の日まで

なお、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。

賃貸料：以下の支払期日まで

なお、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。

また、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。

区分	対象期間	期日
初回	土地引渡日から令和8年3月31日まで	土地引渡日まで
前期（令和8年度以降）	4月1日から9月30日	4月末日まで
後期（令和8年度以降）	10月1日から翌年3月31日まで	10月末日まで

### イ) 支払方法

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事業者が負担するものとします。

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。

## ⑧ 土地の引渡し時期

令和7年8月頃

## ⑨ 公正証書

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事業者が折半して負担することとします。

## ⑩ 貸付終了時の復旧

事業者は、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、本市が残地を認めるものについてはこの限りではありません。

## ⑪ 権利の譲渡等の制限

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。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。

## ⑫ 契約の不履行

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。

- ・ 違約金の徴収（月額賃料の 12 箇月相当額）
- ・ 更地返還（原状復旧）
- ・ 保証金による弁済
- ・ 損害賠償の請求
- ・ 契約の解除
- ・ 公正証書による契約に基づく強制執行

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。

⑬ 契約不適合責任

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。

⑭ 事業者による任意解約

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。

〔2〕 街区 2-1：中高層共同住宅

(1) 土地利用条件

ア) ファミリー向け※分譲マンションを整備し、供給してください。

※販売対象者を制限するものではありません。

イ) 購入者自身の居住用としてください。投資を目的とした販売は認めません。

ウ) 戸数は 100 戸以上を計画してください。

エ) 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について提案してください。

オ) 施設のデザインは周辺環境との調和を図ってください。

カ) 適切な住棟配置により周辺への圧迫感をやわらげる工夫をしてください。

キ) 戸数に配慮し、路上駐車等により周辺の迷惑とならないよう、適切な台数の駐車場、自転車・バイク置場を確保してください。

ク) 当該街区を「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 項に定める特定有効飲食店営業の用に供することはできません。

ケ) 当該街区を「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。

コ) 当該街区を前記ク) ケ) 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。

サ) 当該街区の土地所有権を第三者に移転する場合には、前記ク) ケ) コ) に定める使用の禁止を書面により承継させるものとし、当該街区の所有権を第三者に移転する場合には、前記ク) ケ) コ) 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前記ク) ケ) コ)

の定め反する使用をさせてはなりません。また、第三者が譲渡街区の所有権を移転する場合にも同様に前記ク)ケ)コ)の内容を転得者に承継することを書面で義務付けてください。併せて、当該街区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ク)ケ)コ)の定め反する使用をさせてはならず、借受者は前記ク)ケ)コ)の使用の禁止を免れるものではありません。

## (2) 契約条件

### ① 契約方法

土地譲渡契約

### ② 契約締結時期

基本契約の締結後に締結します。

### ③ 対象面積

2,974.31 m<sup>2</sup>

### ④ 最低入札価格

1 平方メートルあたり、158,000 円

最低入札価格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。

### ⑤ 土地譲渡代金の支払い

ア) 契約締結日に譲渡代金の 10%以上を契約保証金として支払っていただきます。

イ) 譲渡代金(契約保証金との差額)は、契約締結後の本市が指定する日までに全額を一括納入していただきます。契約の締結及び所有権移転登記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。(構成企業を含む。)

ウ) 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。

### ⑥ 土地所有権の移転

ア) 所有権は土地譲渡代金及びその他本市に支払うべき金銭が完納された時に移転します。

イ) 所有権移転登記は、土地引渡しの後、本市が囑託により行いますが、登録免許税は事業者の負担となります。

### ⑦ 買戻し特約

所有権移転登記に付して、本市にて買戻し特約の登記を行います。これは、事業者が契約条件に違反した場合などに、本市が土地を買戻すことができるものです。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。

### ⑧ 土地の引渡し時期

令和 7 年 10 月頃

※本市で予定しているパークアンドライド駐車場の整備工事の進捗によって前後する場合があります。

### 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。土地引渡日の翌日から起算して、6 か月以内に現地着手(測量調査等含む)を行ってください。

ただし、基本契約締結後は事業者が建設計画のために地盤等の現地調査を希望する場合、本市との協議のうえ、土地引渡し前であっても認める場合があります。



#### ⑩ 権利の譲渡等の制限

事業者は、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、事業実施計画に基づく分譲を行う他は、本市の承認がなければ土地の所有権に関する処分はできません。

なお、土地引渡し後、事業者が土地または土地の上に建築された建築物に抵当権その他の担保権を設定しようとする場合には、土地引渡日の翌日から起算して10年間は、事前に本市の承認を受けてください。また、土地引渡日の翌日から起算して10年間は、本市が行う所有権移転の有無に関する調査を正当な理由なく拒み、妨げまたは忌避することはできません。

#### ⑪ 契約の履行

契約条項の違反も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。

- ・違約金の徴収(土地譲渡代金の10%)※違反もしくは不履行がある都度お支払いいただきます。
- ・損害賠償の請求
- ・契約の解除
- ・買戻権の行使

#### ⑫ 契約不適合責任

本公募で譲渡された土地に本しおりの内容に適合しないもの(地中埋設物、土壌汚染を含む。)があることが発見されても、本市に対して契約の履行の追完請求、譲渡代金の減額もしくは損害賠償の請求または契約の解除を申し出ることはできません。ただし、当該不適合箇所が本市の責によって生じたものである場合に限り、土地引渡日から2年以内に本市に対して協議を申し出ることができるものとします。

### 〔3〕 街区2-2：にぎわい・利便施設

#### (1) 土地利用条件

- ア) 人の滞留や交流、健康増進、経済活動等を通して伊川谷駅前のにぎわいづくりに資する施設を整備し、運営してください。
- イ) 駅周辺の既存機能との差別化を図ってください。
- ウ) にぎわい・利便施設のデザインは、周辺環境との調和を図ってください。
- エ) 公益的な機能を有する施設であっても賃料の減免は行いません。

#### (2) 契約条件

##### ① 契約方法

事業用定期借地権設定契約

##### ② 契約期間

15年以上30年未満で提案してください。

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。

##### ③ 対象面積

2,318.80 m<sup>2</sup>

##### ④ 最低賃料

1平方メートルあたり、月額550円

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。

⑤ 権利金

なし

⑥ 保証金

賃貸料（月額）の6箇月分に相当する額。

保証金には利息はつきません。

⑦ 賃貸料等の支払期日・方法

ア) 支払期日

保証金：契約締結の日まで

なお、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。

賃貸料：以下の支払期日まで

なお、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。

また、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。

区分	対象期間	期日
初回	土地引渡日から令和8年3月31日まで	土地引渡日まで
前期（令和8年度以降）	4月1日から9月30日	4月末日まで
後期（令和8年度以降）	10月1日から翌年3月31日まで	10月末日まで

イ) 支払方法

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事業者が負担するものとします。

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。

⑧ 土地の引渡し時期

令和7年10月頃

※本市で予定しているパークアンドライド駐車場の整備工事の進捗によって前後する場合があります。

⑨ 公正証書

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事業者が折半して負担することとします。

⑩ 貸付終了時の復旧

事業者は、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、本市が残地を認めるものについてはこの限りではありません。

⑪ 権利の譲渡等の制限

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。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。

#### ⑫ 契約の不履行

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。

- ・ 違約金の徴収（月額賃料の 12 箇月相当額）
- ・ 更地返還（原状復旧）
- ・ 保証金による弁済
- ・ 損害賠償の請求
- ・ 契約の解除
- ・ 公正証書による契約に基づく強制執行

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。

#### ⑬ 契約不適合責任

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とはできません。

#### ⑭ 事業者による任意解約

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。

### 〔4〕 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。  
<https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/casbee/index.html>
- 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。  
<https://www.city.kobe.lg.jp/a99375/shise/kekaku/kezaikankokyoku/mokuzai-riyou.html>

- 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。

## 9. 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事業者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事業者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事業者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事業者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。

#### ⑦ 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。
- ・ 画地形状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。

10. 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、街区間の連携 など	30
■商業機能施設	施設計画	規模、動線計画 など	70
	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	
	景観性	周辺調和 など	
■中高層共同住宅	施設計画	供給戸数、販売価格、住戸タイプ など	50
	景観性	住棟配置、周辺調和 など	
■にぎわい・利便施設	施設計画	事業内容、まちのにぎわいへの寄与 など	50
	その他	アピールポイント	

11. 提供資料

添付図1 画地形状図

添付図2 求積図

添付図3 調整池・雨水幹線位置図

添付図4 調整池・雨水幹線構造図

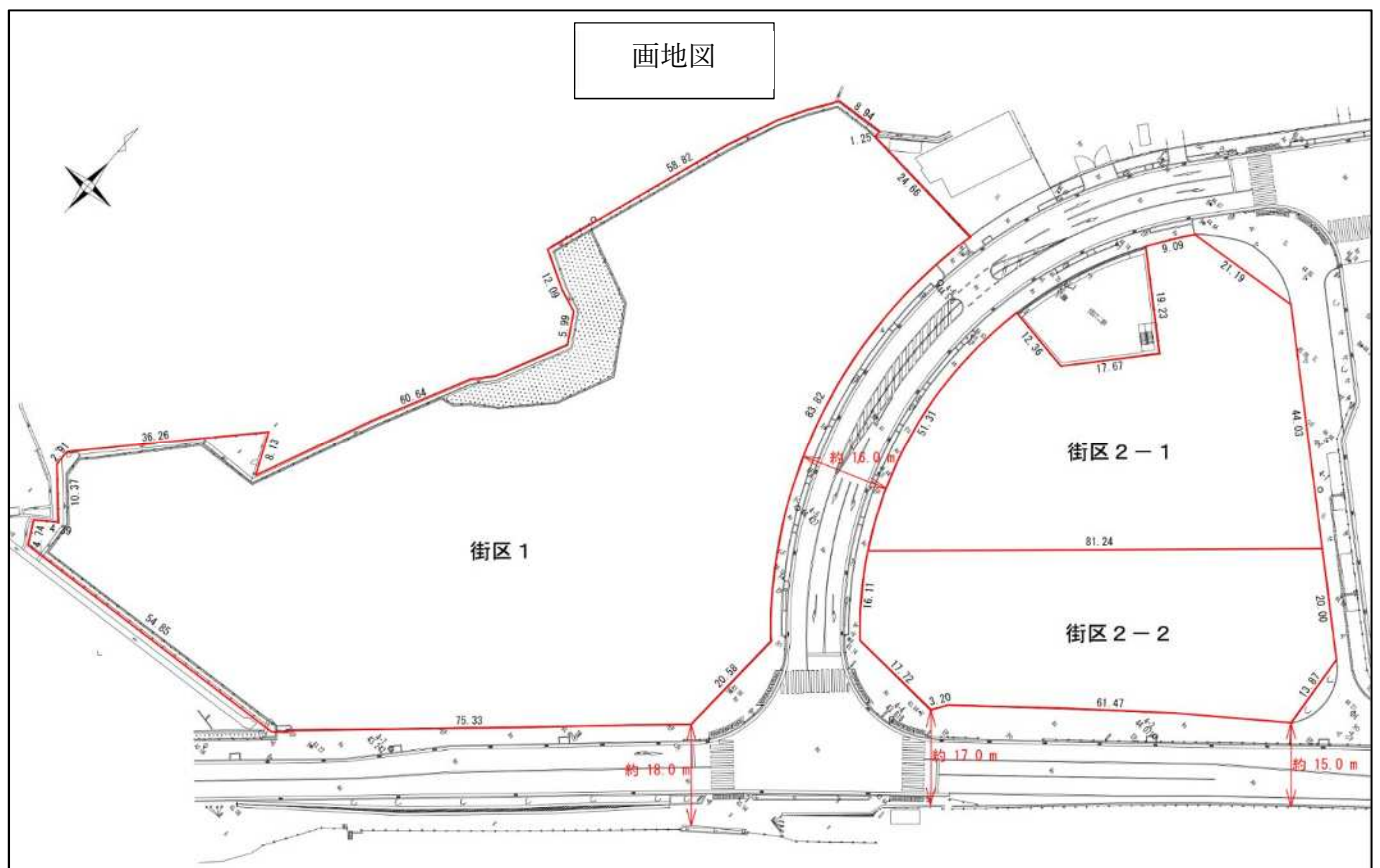
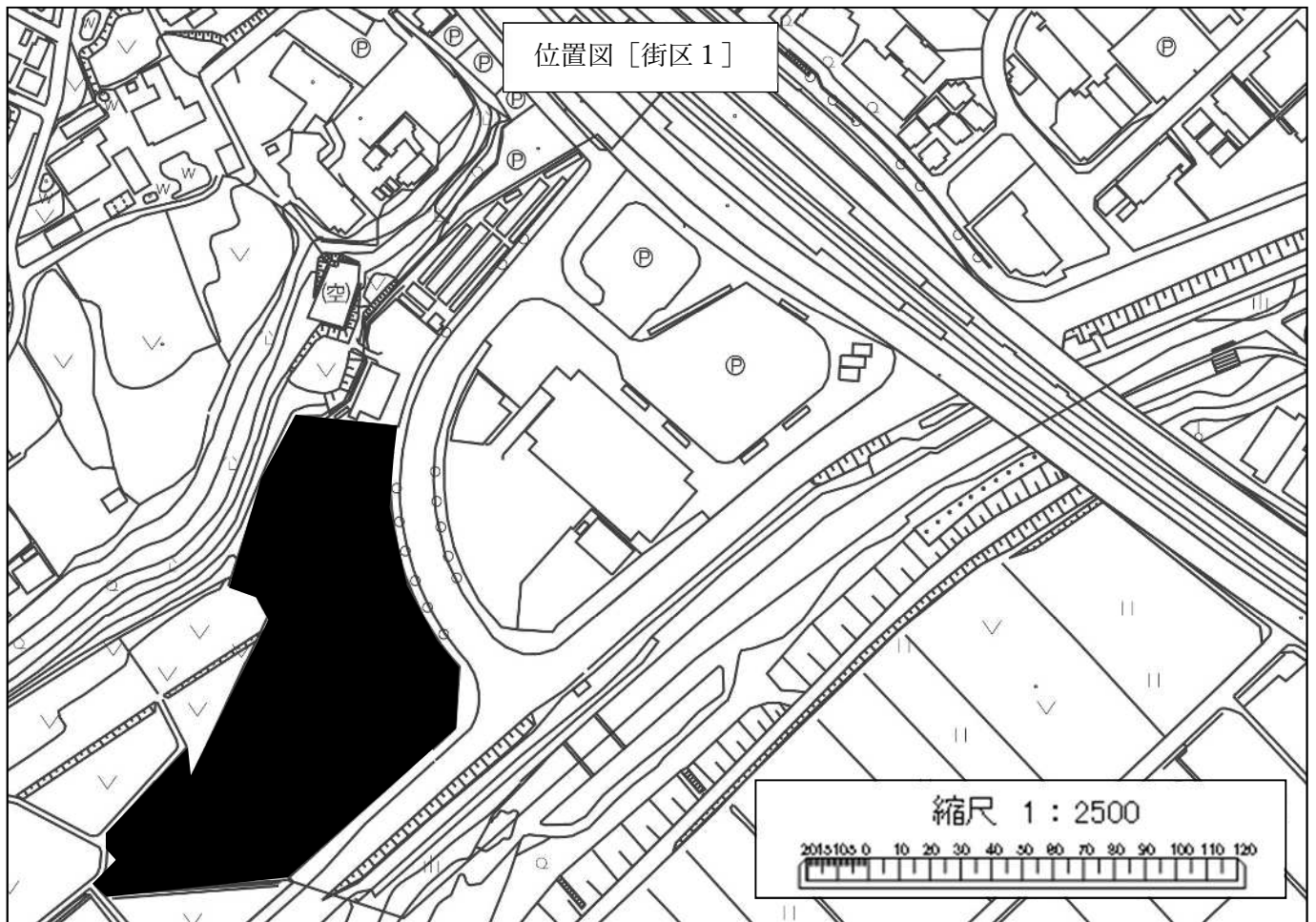
添付図5 P&R 駐車場スロープ概略図

添付図6 杭配置図

# 物 件 調 書 [ 街 区 1 ]

所在地	地 番	神戸市西区前開南町1丁目1番1				
	住居表示	神戸市西区前開南町1丁目1番15号				
地 目	公 簿	宅地	現 況	商業施設		
面 積	公 簿	9, 3 1 3. 6 6 m <sup>2</sup>	実 測	9, 3 1 3. 6 6 m <sup>2</sup>		
地 勢	平 坦					
区 域 区 分	市 街 化 区 域			用途地域	近隣商業地域	
建 ぺ い 率	8 0 %			容 積 率	3 0 0 %	
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 地区計画（前開地区）					
道 路 状 況	南 側	幅員約16.0mの道路 [42条1項1号]				
	東 側	幅員約16.0mの道路 [42条1項1号]				
電 気	関西電力㈱ / 前面道路[東・南]に配線有					
ガ ス	大阪ガス㈱ / 前面道路[東]に200mm、[南]に150mmの管が配管有					
水 道	神戸市水道局 / 前面道路[東]に200mmの管が配管有					
下 水 道	神戸市建設局 / 前面道路[東]に250mmの管が配管有 前面道路[南]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	神戸市営地下鉄西神・山手線「伊川谷駅」から徒歩3分					
境 界	道路明示	有	境界確認	有	境界標	有
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>・前開地区計画の主な内容 (1)建築物等の用途の制限 (2)壁面の位置の制限 (3)垣・柵の構造の制限 実際に適用される具体的な制限内容は個々の土地により異なる場合がありますので、神戸市ホームページ内「地区計画」ページをご確認ください。 (<a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/index.html">https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/index.html</a>)詳しくは、都市局都市計画課 (TEL:078-595-6710) までお問い合わせください。</li> <li>・現在ホームセンター（ロイヤルプロ）が営業していますが事業用定期借地契約の期間が終了次第建物を解体いたします。</li> <li>・ホームセンターの杭基礎が設置されていますが、建物の解体に際し、GL-4.0mの深さまで撤去し、以深の基礎については残置します。残置する杭を撤去する場合は、借主の負担で実施してください。</li> <li>・対象地内に調整池及び雨水幹線が埋設していますが現状での貸付になります。調整池の上部並びに雨水幹線設置部の左右1.0mまでの地表及び地上5.0mまでの空間には原則構造物を設けないでください。詳しくは公募担当課までお問合せください。</li> <li>・対象地内に、西側隣接地に整備予定のパークアンドライド駐車場への取付通路としてスロープを設置する予定です。</li> <li>・対象地は大規模小売店舗立地法の届け出が必要になります。詳しくは神戸市経済観光局経済政策課 (TEL:078-984-0329) までお問合せください。</li> <li>・東側前面道路は歩行者専用道路(歩道)となっています。</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4月8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。



# 物 件 調 書 [ 街 区 2 - 1 ]

所在地	地 番	神戸市西区前開南町1丁目2番1				
	住居表示	—				
地 目	公 簿	宅地	現 況	駐車場の敷地		
面 積	公 簿	2, 9 7 4 . 3 1 m <sup>2</sup>	実 測	2, 9 7 4 . 3 1 m <sup>2</sup>		
地 勢	平 坦					
区 域 区 分	市 街 化 区 域		用途地域	近隣商業地域		
建 ぺ い 率	8 0 %		容 積 率	3 0 0 %		
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 地区計画 (前開地区)					
道 路 状 況	西 側	幅員約 1 6 . 0 m の道路 [ 4 2 条 1 項 1 号 ]				
	北西側	幅員約 1 6 . 0 m の道路 [ 4 2 条 1 項 1 号 ]				
	北東側	幅員約 6 . 0 m の歩道 [ 4 2 条 1 項 1 号 ]				
電 気	関西電力(株) / 前面道路[西・北西]に配線有					
ガ ス	大阪ガス(株) / 前面道路[西]に150mm、[北西]に150mmの管が配管有					
水 道	神戸市水道局 / 前面道路[西]に150mm、[北西]に150mm、[東]に 150mm の管が配管有					
下 水 道	神戸市建設局 / 前面道路[西]に 250 mm の管が配管有、 前面道路[北西]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	神戸市営地下鉄西神・山手線「伊川谷駅」から徒歩1分					
境 界	道路明示	有	境界確認	有	境界標	有
現 況	石 積 等	無			地下基礎	下記参照
その他特記事項	<p>・前開地区計画の主な内容                      (1)建築物等の用途の制限                      (2)壁面の位置の制限                      (3)垣・柵の構造の制限</p> <p>実際に適用される具体的な制限内容は個々の土地により異なる場合がありますので、神戸市ホームページ内「地区計画」ページをご確認ください。                      (<a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/index.html">https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/index.html</a>)詳しくは、都市局都市計画課 (TEL:078-595-6710) までお問い合わせください。</p> <p>・売却対象地については、過去の地図や空中写真、登記簿等による調査において建物敷地として利用されたことはありませんので、地下基礎等の調査は行っていません。</p> <p>・売却対象地については、過去の地図や空中写真登記簿等の資料から土壌汚染を疑う資料はなかったため土壌汚染対策法に基づく調査は行っていません。</p> <p>・売却対象地に設置している駐車場は解体をいたしますが、敷地内にアスファルト舗装が残存しますが、現状での引渡しになります。</p> <p>・売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域(居住誘導区域)」内に存しています。一定の開発行為や建築等行為を行う場合、届出が必要となります。詳しくは「神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)に関する届出制度の手引」(<a href="https://www.city.kobe.lg.jp/documents/10460/todokedeseido_tebiki.pdf">https://www.city.kobe.lg.jp/documents/10460/todokedeseido_tebiki.pdf</a>) をご確認ください。(届出先：都市局都市計画課 TEL.078-595-6709)</p> <p>・東側前面道路は歩行者専用道路(歩道)となっています。</p>					

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4月8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。

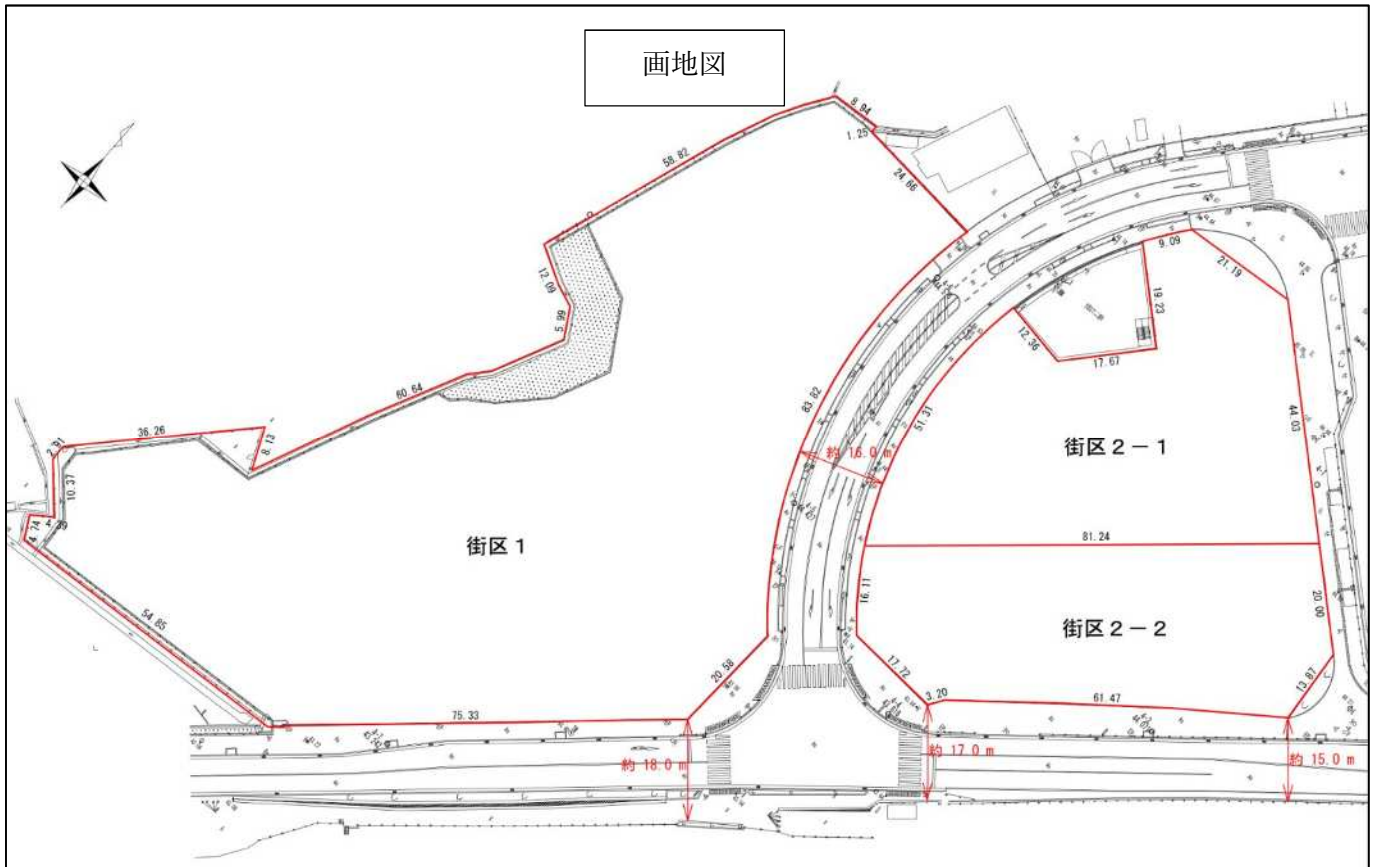
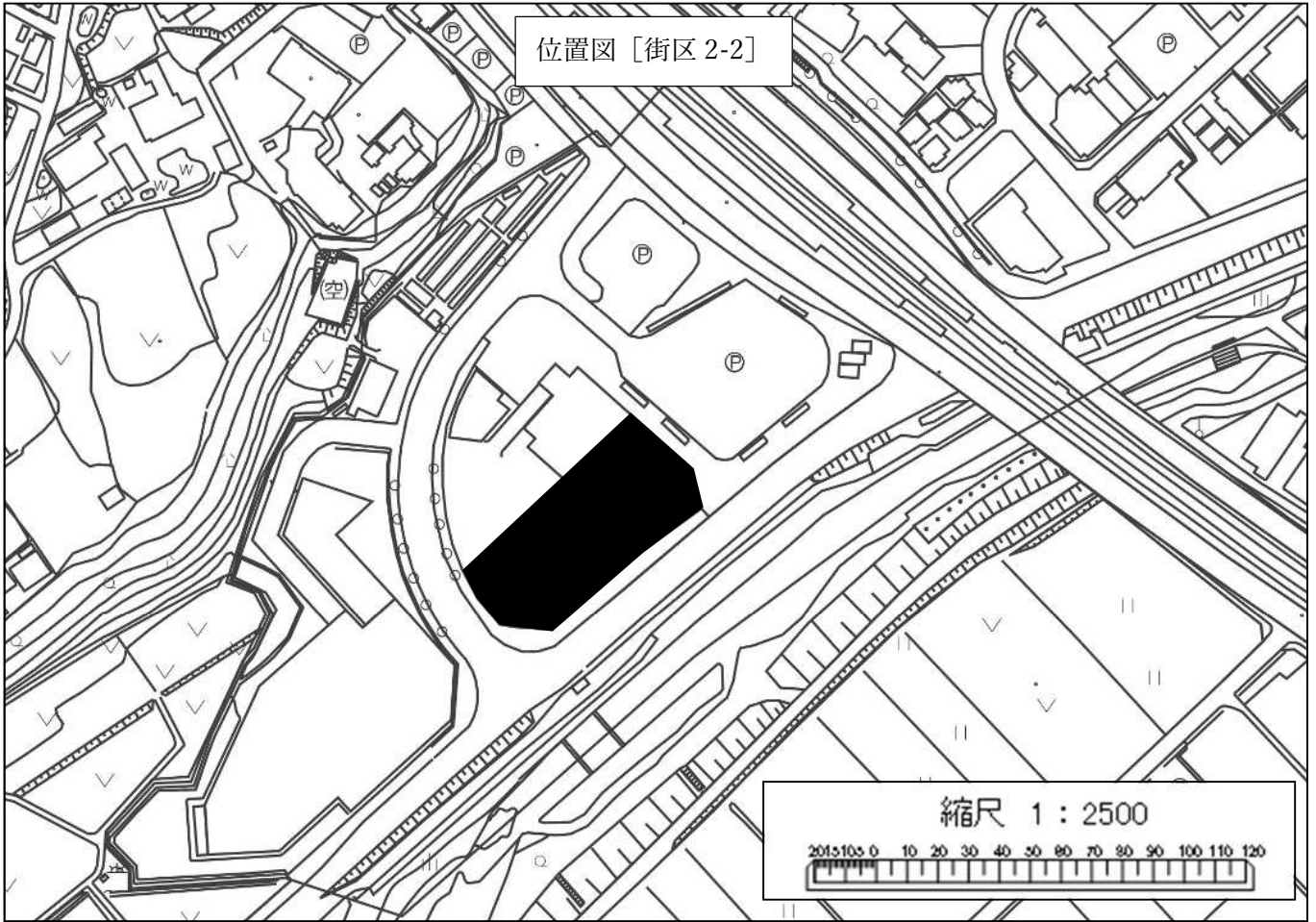




# 物 件 調 書 [ 街 区 2 - 2 ]

所在地	地 番	神戸市西区前開南町1丁目2番3				
	住居表示	—				
地 目	公 簿	宅地	現 況	駐車場の敷地		
面 積	公 簿	2, 318. 80㎡	実 測	2, 318. 80㎡		
地 勢	平 坦					
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 地区計画（前開地区）					
道 路 状 況	南西側	幅員約16.0mの道路 [42条1項1号]				
	南東側	幅員約15.0～17.0mの道路 [42条1項1号]				
	北東側	幅員約6.0mの歩道 [42条1項1号]				
電 気	関西電力㈱ / 前面道路[西・南東]に配線有					
ガ ス	大阪ガス㈱ / 前面道路[南西]に150mm配管有					
水 道	神戸市水道局 / 前面道路[南西]に150mm、[南東]に150mm、[北東]に150mmの管が配管有					
下 水 道	神戸市建設局 / 前面道路[南西]に250mmの管が配管有 前面道路[南東]に800mm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	神戸市営地下鉄西神・山手線「伊川谷駅」から徒歩1分					
境 界	道路明示	有	境界確認	有	境界標	有
現 況	石 積 等	無			地下基礎	下記参照
そ の 他 特 記 事 項	<p>・前開地区計画の主な内容            (1)建築物等の用途の制限            (2)壁面の位置の制限            (3)垣・柵の構造の制限            実際に適用される具体的な制限内容は個々の土地により異なる場合がありますので、神戸市ホームページ内「地区計画」ページをご確認ください。            (<a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/index.html">https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/index.html</a>) 詳しくは、都市局都市計画課（TEL:078-595-6710）までお問い合わせください。</p> <p>・売却対象地については、過去の地図や空中写真、登記簿等による調査において建物敷地として利用されたことはありませんので、地下基礎等の調査は行っていません。</p> <p>・売却対象地については、過去の地図や空中写真登記簿等の資料から土壌汚染を疑う資料はなかったため土壌汚染対策法に基づく調査は行っていません。</p> <p>・売却対象地に設置している駐車場は解体をいたしますが、敷地内にアスファルト舗装が残存します。</p> <p>・対象地は大規模小売店舗立地法の届け出が必要になります。            詳しくは神戸市経済観光局経済政策課（TEL:078-984-0329）までお問合せください。</p> <p>・東側前面道路は歩行者専用道路(歩道)となっています。</p>					

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4月8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。



## 伊川谷駅前用地再整備事業 基本契約書（案）

神戸市交通局（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）、（以下「丙」という。）及び（以下「丁」という。）とは、伊川谷駅前用地再整備事業に着手するにあたり、以下の条項により基本契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （目的）

第1条 本契約は、伊川谷駅前用地再整備事業（以下「本事業」という。）において商業機能施設、中高層共同住宅及びにぎわい・利便施設を整備し、運営・供給するにあたり、本事業が確実に円滑に実施されることを目的とする。

### （事業計画書の遵守）

第2条 乙、丙及び丁（以下まとめて「乙ら」という。）は、甲が実施した伊川谷駅前用地再整備事業の事業者公募に際し、乙らが提出した事業計画書（以下「事業計画書」という。）に基づき、誠意をもって事業を進めなければならない。

2 事業計画書の内容について、乙らが書面による申出を行い、甲がやむを得ないと認めたもの限り、事業計画書の一部を変更したものとみなす。

### （施設内容）

第3条 乙らは、事業計画書に基づき施設を整備しなければならない。

### （公募のしおりの遵守）

第4条 乙らは、事業を進めるにあたり、伊川谷駅前用地再整備事業 公募のしおり（以下「公募のしおり」という。）に記載された事項を遵守しなければならない。ただし、あらかじめ協議のうえ、甲が変更を認めた事項についてはこの限りではない。

### （代表企業の役割）

第5条 乙は、乙らを代表し、甲と協議を行うとともに、少なくとも事業計画書に記載のすべての施設が供用開始されるまでの期間において、事業全体を統括し、進捗管理等のマネジメントを担う。

### （設計図書等の提出）

第6条 乙らは、事業計画書に記載のすべての施設について、甲に、甲の指定する方法で設計図書及び関連資料を提出しなければならない。

### （契約の締結）

第7条 事業の実施のため、甲と乙らは次のとおり契約を締結するものとする。

(1)甲及び乙並びに甲及び丁は、事業用定期借地権設定契約を締結する。

(2)甲及び丙は、土地譲渡契約を締結する。

2 前項各号の契約の詳細は別途協議により決定する。

(周辺環境対策等)

第 8 条 乙らは、本事業を実施するにあたり、周辺住民等への計画、工事説明及び周辺環境対策等について、自らの責任において実施するものとする。

(公共交通等への配慮)

第 9 条 乙らは、本事業を実施するにあたり、周辺の公共交通の運行に支障をきたさないように配慮するものとする。

(工事期間中の対応)

第 10 条 本事業の対象地の一部では、現在パークアンドライド駐車場が供用されており、本事業にあたり機能の移転を進めている。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。

(進捗の報告)

第 11 条 乙は、事業の進捗について、甲の求めに応じて報告しなければならない。

(緊急連絡体制)

第 12 条 乙らは、事業を実施するにあたり、緊急時の連絡体制を整え、甲に報告するものとする。

(疑義の決定)

第 13 条 本契約において疑義が生じたとき又は本契約に定めのない事項については、甲乙丙丁協議のうえ定めるものとする。

本契約の締結を証するため、本書 4 通を作成し、甲乙丙丁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

甲 神戸市兵庫区御崎町1丁目2番1号  
神戸市（交通局）  
交通事業管理者 城 南 雅 一 ㊟

乙 住所  
氏名 ㊟

丙 住所  
氏名 ㊟

丁 住所  
氏名 ㊟

## 事業用定期借地権設定契約書（案）

貸主神戸市交通局（以下「甲」という。）と借主（以下「乙」という。）とは、伊川谷駅前用地再整備事業のうち、商業機能施設の整備・運営を行う末尾物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）に関し、次の条項により事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （目的）

- 第1条 甲と乙は、本件土地について、借地借家法第23条第2項に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する。
- 2 本件借地権については、借地借家法第3条から第8条まで、同法第13条及び同法第18条の規定ならびに民法第619条の規定の適用はないものとする。

### （使用目的）

- 第2条 乙は、本件土地を、甲が実施した伊川谷駅前用地再整備事業の事業者公募に際し、乙が提出した事業計画書及び令和 年 月 日付甲と乙が締結した基本契約（以下「基本契約」）に基づき、 のため末尾記載物件目録に記載の建物（以下「本件建物」という。）及びこれに附帯する施設を整備し、所有する目的のために本件土地を使用するものとし、その他の目的に使用してはならない。
- 2 乙は、前項の使用目的を変更してはならない。ただし、乙が書面による申出を行い、甲がやむを得ない認めた場合はこの限りではない。
- 3 乙は、本件建物を居住の用に供してはならない。
- 4 乙は本件土地について有害な使用をしてはならず、騒音・振動・有害ガス・汚水の排出など、近隣に迷惑をかけてはならないものとする。また乙は本件建物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してはならない。

### （借地期間）

- 第3条 本件借地権の存続期間は、第24条の公正証書（以下、「公正証書」という。）締結の日から起算して満 年間とする。
- 2 乙は甲に対し、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡しに必要な事項を期限満了1年前迄に書面により報告しなければならないものとする。

### （土地の引渡し）

- 第4条 甲は公正証書の締結後、速やかに甲乙現地立会いのうえ、本件土地を乙に引き渡すものとする。

### （賃料）

- 第5条 賃料は月額¥ とする。

(賃料の支払)

第6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い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入しなければならない。

[令和8年度]

(1)初回(土地引渡日から令和8年3月31日までの期間をいう。)の賃料 土地引渡日まで

[令和8年度以降]

(2)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

(3)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、支払い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7条 乙は、第5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納入の日までの日数に応じ、年14.6%の利息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入しなければならない。

(保証金)

第8条 乙は、本契約から生じる債務を担保するため、保証金として¥ ーを、本契約の締結と同時に、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入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 乙は、本契約の存続期間中、保証金をもって賃料その他本契約に基づく乙の債務の弁済に充当することを甲に対して主張できないものとする。

4 乙に本契約に基づく債務の不履行があるときは、甲は催告その他何らの手続きをしないで、保証金を全部又は一部を債務相当額の弁済に充当することができる。

5 乙は、甲から前項の弁済受領の通知を受けたときは、5日以内に保証金の不足額を補充しなければならない。

7 乙は、保証金の返還請求権を第三者に譲渡すること、または質権その他の担保に供することはできないものとする。

8 第1項に規定する保証金は、本契約が終了し、かつ、乙が本件土地を返還した場合において、同項に規定する保証金の額から本契約に基づいて生じた乙の甲に対する一切の債務の額を控除した残額を返還する。

9 保証金には、利息は付さない。

(善管注意義務)

第9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10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。

(費用負担等)

第 11 条 本件土地の使用に必要な水道、下水道、電気、ガス等の引込み等の措置については、乙の費用と責任において行うものとする。

2 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 12 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が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 13 条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承認を得た場合はこの限りでない。

- (1) 本契約によって取得した権利を譲渡し、又は本件土地を転貸すること。
- (2) 本件土地の用途又は形状を変更すること。
- (3) 本件土地上に第 2 条第 1 項に定める用途以外の仮設物を建設すること。

(違約金)

第 14 条 乙は、第 2 条、第 9 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入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 22 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 18 条第 1 項及び第 2 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 15 条 甲は、必要が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。

2 甲及び甲の指定する者は、本件土地の保全を図るために、必要の都度予め乙に通知して、本件土地に立入り、必要な措置を講ずることができるものとする。ただし、甲は乙の業務に支障のない範囲で行うものとする。

(通知義務)

第 16 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 17 条 乙は、その所在地、商号、代表者または定款に変更があったときは、速やかに甲に対して届け出なければならない。

(契約の解除)

第 18 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乙へ催告のうえ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 6 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 13 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、次の各号の一に該当するときは乙へ何ら催告することなく本契約を解除することができるものとする。

- (1) 乙が銀行取引停止処分を受け、または破産、民事再生、会社整理、会社更正手続きの申立てを受け、もしくはこれらの申立てをしたとき。
- (2) 差押え、仮差押、仮処分、強制執行、競売の申立を受け、もしくは公租公課の滞納処分を受けたとき。

3 甲が前二項に基づき、本契約を解除した場合、第○条の規定に関わらず甲は保証金全額を違約金として没収できるものとし、併せて甲の被った損害の賠償を乙に対し請求できるものとする。

4 乙は、土地の引渡しの日から 10 年間は本契約を解約できないものとし、10 年を経過した後、解約日を指定し、6 か月前までに甲に対して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、本契約を解約することができるものとする。

(契約の失効)

第 19 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 20 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 21 条 乙は、本契約が終了する日までに（第 18 条第 1 項、第 2 項及び第 4 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たときはこの限りでない。

2 乙が前項の返還に応じない場合、乙は本件土地を使用すると否とに関わらず、返還に至るまで本契約終了時の賃料の倍額に相当する損害金を甲に支払う義務を負うものとする。

- 3 乙は本件土地に返還にあたって、立退料、移転料、営業件、補償料、有益費、必要費その他名目の如何に依らず、甲に対し金品その他の請求を一切しないものとする。
- 4 第1項の原状回復は、甲による履行確認をもって完了するものとする。

(損害の賠償)

第22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。

(強制執行認諾)

第23条 甲及び乙は、本契約に定める金銭債務につき、その履行を怠ったときはただちに強制執行に服することを認諾するものとする。

(公正証書による契約の締結)

第24条 甲及び乙は、本件土地における工事着手の日までに神戸公証センター（神戸市中央区明石町4番地）において、公正証書（乙の債務不履行に対する強制執行認諾付）により本契約に定める内容に基づく事業用定期借地権の設定契約を締結するものとする。

- 2 本契約は、前項の公正証書作成を停止条件としてその効力を生じるものとする。
- 3 公正証書作成費用は甲乙折半にて負担するものとする。

(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市有不動産借用申請書の記載に反し、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（平成22年5月26日管理者決定）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14条の規定に基づく違約金の請求、第18条第1項の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

(事業用定期借地権の登記)

第26条 甲及び乙は、本件借地権を、借地借家法第24条第2項に規定する「事業用定期借地権」として登記できることに合意し、相互に登記手続きに協力するものとする。この登記手続きに要する費用は乙が負担するものとする。

- 2 本契約が終了したときは、乙は前項の登記の抹消に必要な書類を甲へ提出するものとする。

(管轄裁判所)

第27条 本契約から生じる一切の訴えについては、本件土地の所在地を管轄する地方裁判所または簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第28条 本契約において疑義が生じたとき又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

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

甲 神戸市兵庫区御崎町1丁目2番1号  
神戸市（交通局）  
交通事業管理者 城南雅一 ㊟

乙 住所  
氏名 ㊟

物件目録

所 在	地 番	地 目	地 積	
			公 簿	実 測
神戸市西区前開南町1丁目	1番1号	宅地	9,313.66 m <sup>2</sup>	9,313.66 m <sup>2</sup>

## 土地譲渡契約書(案)

売主神戸市交通局(以下「甲」という。)と譲受人(以下「乙」という。)とは、伊川谷駅前用地再整備事業のうち、中高層共同住宅の整備を行う末尾物件目録記載の土地(以下「本件土地」という。)の譲渡に関し、次の条項により契約(以下「本契約」という。)を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 甲と乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(譲渡物件及び譲渡代金)

第2条 甲は、本件土地を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを譲り受けるものとする。

2 本件土地の譲渡代金(以下「土地代金」という。)は、¥ とする。

(土地利用計画及び事業実施の義務)

第3条 乙は、本件土地に関して、甲に提出した令和6年 月 日付伊川谷駅前用地再整備事業 事業計画書(以下「事業計画書」という。)に基づき土地利用をしなければならない。

2 乙は本契約締結の翌日から起算して10年間は、やむを得ない事由により事業計画書に基づく取利用を変更しようとするときは、あらかじめ甲と協議し、甲の書面による承認を得なければならない。

3 近隣住民・事業者に対して必要な建設工事等の事前説明及び建物建築に伴う風害及び電波障害等の対策は乙の負担と責任において行うものとする。

(契約保証金)

第4条 乙は、この本契約締結と同時に、契約保証金として¥ を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金には、利息は付さない。

(土地代金の納入)

第5条 乙は第2条第2項に定める土地代金と前条第1項に定める契約保証金との差額を、令和 年 月 日(以下「納入期限」という。)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入しなければならない。

2 甲は、乙が前項に定める義務を履行したときは、契約保証金を土地代金に充当するものとする。

(遅延利息等)

第6条 乙は、土地代金を納入期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届出て、その承認を得なければならない。

2 乙は、土地代金を納入期限までに納入しなかったときは、納入期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、年14.6%の利息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入しなければならない。

(所有権の移転及び移転登記)

第7条 本件土地の所有権は、乙が土地代金及び前条第2項に定める遅延利息(以下「土地代金等」

という。)を完納した時に、甲から乙に移転するものとする。

- 2 甲は、乙が土地代金等を完納し、登記に必要な書類を甲に提出した後速やかに、管轄登記所に対し本件土地の所有権移転登記を嘱託するものとする。
- 3 甲が前項の定めにより行う本件土地にかかる所有権の移転登記に要する費用については、乙が負担する。

(土地の引渡し)

第8条 甲は、前条第1項の所有権移転の後、甲の作成する土地引渡書により本件土地を引き渡すものとする。

(権利義務の譲渡等の制限)

- 第9条 乙は、甲の同意がなければ、本契約に基づく権利義務を第三者に譲渡し、若しくは質権を設定し、又は担保に供してはならない。
- 2 乙は、本契約の締結の日から10年間は、本件土地またはその上に建設された建物(以下(建物等)という。)に関する所有権、地上権、質権、使用貸借による権利または賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転(以下「権利の移転等」という。)をしてはならない。ただし、事業計画に基づき権利の移転等をする場合はこの限りではない。

(危険負担等)

第10条 乙は、第7条第1項の所有権移転の後、第8条の土地の引渡しのおきまでにおいて、本件土地が甲の責に帰することのできない自由により滅失または毀損しても、甲に対して土地代金の減免を請求することができないものとする。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、本件土地に本契約の内容に適合しないもの(地中埋設物、土壤汚染を含む。)があることを発見しても、甲に対して履行の追完請求、土地代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。ただし、当該瑕疵又は不適合が甲の責任によって生じたものである場合に限り、乙は履行の追完請求、土地代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除について、引渡しの日から2年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

(公序良俗に反する使用の禁止)

- 第12条 乙は、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てはならない。
- 2 乙は、本件土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めを反する使用をさせてはならない。
  - 3 乙は、前項の第三者が本件土地の所有権を移転する場合にも同様に前2項の内容を転得者に承継することを書面で義務づけなければならない。
  - 4 乙は、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本条第1項の定めを反す

る使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

- 5 乙は、前項の第三者が新たな第三者に本件土地を使用させる場合も同様に、本条第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。

#### (風俗営業等の禁止)

第13条 乙は、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使用してはならない。

- 2 乙は、本件土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めを反する使用をさせてはならない。
- 3 乙は、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本条第1項の定めを反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

#### (実地調査等)

第14条 甲は、前2条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 乙は、甲から要求があるときは、前2条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて本件土地の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。
- 3 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

#### (違約金)

第15条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ次の各号に定める金額(ただし、1円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てるものとする。)を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 第12条又は第13条に定める義務に違反したときは、第2条第2項に定める売買代金の100分の30に相当する金額
  - (2) 前条に定める義務に違反したときは、第2条第2項に定める売買代金の100分の10に相当する金額
- 2 前項の違約金は、違約罰であり、第17条第3号及び第18条第3項第4号に定める損害賠償の額の予定又はその一部とは解釈しない。

#### (買戻特約及び特約登記)

第16条 甲は、乙又は本件土地の転得者が第3条、第9条、第12条及び第13条の定め違反した場合には、本件土地の買戻しをすることができるものとする。

- 2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。
- 3 甲は、前2項の規定に基づく買戻しの特約登記をすることができるものとする。この場合にお

いて、甲が請求したときは、乙は特約登記に必要な書類を第7条第2項の書類とともに甲に提出しなければならない。

#### (買戻権の行使)

第17条 甲が、前条に定める買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

- (1) 本件土地の売買に伴い乙が支払った売買代金(本件土地の一部について買戻権を行使する場合にあっては、買戻し対象地の面積が本件土地の総面積に占める割合を売買代金に乗じた額)は、乙が第19条に定める義務を履行した後、利息を付さないで返還するものとする。
- (2) 乙が負担した契約費用及び本件土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第6条第2項の定めによる遅延利息及び第15条第1項の定めによる違約金は、甲は、乙に償還又は返還しないものとする。
- (3) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。
- (4) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

#### (契約の解除)

第18条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえ、本契約を解除することができる。

- 2 次の各号の一に該当するときは、甲は、催告を要しないで直ちに本契約を解除することができる。
  - (1) 乙が第12条の定め違反したとき。
  - (2) 乙に偽りその他不正な行為があったとき。
- 3 前2項の規定により、甲が本契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。
  - (1) 乙が第5条第1項に定める義務を履行していないときは、契約保証金は甲に帰属し、返還しない。
  - (2) 乙が第5条第1項に定める義務を既に履行しているときは、甲は、乙が次条に定める義務を履行した後、既納の売買代金から契約保証金相当額を差し引いたうえで残額を利息を付さないで乙に返還するものとする。ただし、この場合における契約保証金相当額は、第15条第1項の規定による違約金の一部又は本項第4号に定める損害賠償の額の予定若しくはその一部とは解釈しない。
  - (3) 乙が負担した契約費用及び本件土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第6条第2項の規定による遅延利息及び第15条第1項の規定による違約金は、甲は、乙に償還又は返還しないものとする。
  - (4) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。
  - (5) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

#### (原状回復の義務)

第19条 甲が第16条に定める買戻権または前条に定める解除権を行使したときは、乙は、自己の費用と責任において、本件土地を原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に復することを必要としないと認めるときは、この限りではない。



(相殺権)

第 20 条 甲が第 16 条に定める買戻権または前条に定める解除権を行使した場合について、以下のとおり定める。

- (1) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権は譲渡できない。
- (2) 甲が乙に対して有する違約金請求権は譲渡できない。
- (3) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権と甲が乙に対して有する違約金請求権は、甲の買戻権又は解除権の行使により当然に相殺されるものとする。
- (4) 甲は、乙が第 17 条第 3 号又は第 18 条第 3 項第 4 号に規定する損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と相殺することができる。

2 前項の場合において、乙、本件土地の転得者又は本件土地の上に住宅を所有する者が独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）及び機構の証券化支援事業によって機構に債権を譲渡することとなる金融機関（以下これらを「機構等」という。）との間で金銭消費貸借契約を締結し、機構等に対して債務を負っているときは、甲は、前項の相殺後の返還金額の範囲内において機構等の債権相当額を機構等に償還し、残額を乙に返還することができるものとする。

(公租公課)

第 21 条 本件土地に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものについては乙の負担とする。

(契約費用等)

第 22 条 本契約の締結に要する費用及び第 7 条第 2 項の所有権移転登記手続きに要する費用は乙の負担とする。

(相隣関係等)

第 23 条 乙は土地の引渡し以後においては、十分な注意をもって土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(暴力団等に対する除外措置)

第 24 条 乙は、本契約締結にあたり、乙が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、役員若しく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（平成 22 年 5 月 26 日管理者決定）第 5 条に該当する者）に該当しないことを確認する。

2 前項の規定にかかわらず、乙が暴力団員、役員若しくは実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者であることが判明した場合には、甲は乙に対して違約金の請求、買戻権の行使、契約の解除を行うことができる。

3 前項の違約金は、第 2 条第 2 項に定める売買代金の 100 分の 10 に相当する金額とし、第 15 条第 2 項の規定を準用する。

4 第2項の買戻権の行使にあたっては、第16条第1項及び第2項並びに第17条の規定を、契約の解除にあたっては、第18条の規定をそれぞれ準用する。

(管轄裁判所)

第25条 本契約から生じる一切の訴えについては、本件土地の所在地を管轄する地方裁判所または簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第26条 本契約において疑義が生じたとき又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

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

神戸市兵庫区御崎町1丁目2番1号  
甲 神戸市(交通局)  
交通事業管理者 城南雅一 ㊟  
  
住所  
乙  
氏名 ㊟

物件目録

所 在	地 番	地 目	地 積	
			公 簿	実 測
神戸市西区前開南町1丁目	2番1号	宅地	2,974.31 m <sup>2</sup>	2,974.31 m <sup>2</sup>

## 事業用定期借地権設定契約書（案）

貸主神戸市交通局（以下「甲」という。）と借主（以下「乙」という。）とは、伊川谷駅前用地再整備事業のうち、にぎわい・利便施設の整備・運営を行う末尾物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）に関し、次の条項により事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （目的）

第1条 甲と乙は、本件土地について、借地借家法第23条第2項に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する。

2 本件借地権については、借地借家法第3条から第8条まで、同法第13条及び同法第18条の規定ならびに民法第619条の規定の適用はないものとする。

### （使用目的）

第2条 乙は、本件土地を、甲が実施した伊川谷駅前用地再整備事業の事業者公募に際し、乙が提出した事業計画書及び令和 年 月 日付甲と乙が締結した基本契約（以下「基本契約」）に基づき、 のため末尾記載物件目録に記載の建物（以下「本件建物」という。）及びこれに附帯する施設を整備し、所有する目的のために本件土地を使用するものとし、その他の目的に使用してはならない。

2 乙は、前項の使用目的を変更してはならない。ただし、乙が書面による申出を行い、甲がやむを得ない認めた場合はこの限りではない。

3 乙は、本件建物を居住の用に供してはならない。

4 乙は本件土地について有害な使用をしてはならず、騒音・振動・有害ガス・汚水の排出など、近隣に迷惑をかけてはならないものとする。また乙は本件建物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してはならない。

### （借地期間）

第3条 本件借地権の存続期間は、第24条の公正証書（以下、「公正証書」という。）締結の日から起算して満 年間とする。

2 乙は甲に対し、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡しに必要な事項を期限満了1年前迄に書面により報告しなければならないものとする。

### （土地の引渡し）

第4条 甲は公正証書の締結後、速やかに甲乙現地立会いのうえ、本件土地を乙に引き渡すものとする。

### （賃料）

第5条 賃料は月額¥ とする。

(賃料の支払)

第6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い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入しなければならない。

[令和8年度]

(1)初回(土地引渡日から令和8年3月31日までの期間をいう。)の賃料 土地引渡日まで  
[令和8年度以降]

(2)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

(3)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、支払い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7条 乙は、第5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納入の日までの日数に応じ、年14.6%の利息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入しなければならない。

(保証金)

第8条 乙は、本契約から生じる債務を担保するため、保証金として¥ ーを、本契約の締結と同時に、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入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 乙は、本契約の存続期間中、保証金をもって賃料その他本契約に基づく乙の債務の弁済に充当することを甲に対して主張するできないものとする。

4 乙に本契約に基づく債務の不履行があるときは、甲は催告その他何らの手続きをしないで、保証金を全部又は一部を債務相当額の弁済に充当することができる。

5 乙は、甲から前項の弁済受領の通知を受けたときは、5日以内に保証金の不足額を補充しなければならない。

7 乙は、保証金の返還請求権を第三者に譲渡すること、または質権その他の担保に供することはできないものとする。

8 第1項に規定する保証金は、本契約が終了し、かつ、乙が本件土地を返還した場合において、同項に規定する保証金の額から本契約に基づいて生じた乙の甲に対する一切の債務の額を控除した残額を返還する。

9 保証金には、利息は付さない。

(善管注意義務)

第9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10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。

(費用負担等)

第 11 条 本件土地の使用に必要な水道、下水道、電気、ガス等の引込み等の措置については、乙の費用と責任において行うものとする。

2 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 12 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が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 13 条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承認を得た場合はこの限りでない。

- (1) 本契約によって取得した権利を譲渡し、又は本件土地を転貸すること。
- (2) 本件土地の用途又は形状を変更すること。
- (3) 本件土地上に第 2 条第 1 項に定める用途以外の仮設物を建設すること。

(違約金)

第 14 条 乙は、第 2 条、第 9 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入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 22 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 18 条第 1 項及び第 2 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 15 条 甲は、必要があると認めたときは、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。

2 甲及び甲の指定する者は、本件土地の保全を図るために、必要の都度予め乙に通知して、本件土地に立入り、必要な措置を講ずることができるものとする。ただし、甲は乙の業務に支障のない範囲で行うものとする。

(通知義務)

第 16 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 17 条 乙は、その所在地、商号、代表者または定款に変更があったときは、速やかに甲に対して届け出なければならない。

(契約の解除)

第 18 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乙へ催告のうえ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 6 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 13 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、次の各号の一に該当するときは乙へ何ら催告することなく本契約を解除することができるものとする。

- (1) 乙が銀行取引停止処分を受け、または破産、民事再生、会社整理、会社更正手続きの申立てを受け、もしくはこれらの申立てをしたとき。
- (2) 差押え、仮差押、仮処分、強制執行、競売の申立を受け、もしくは公租公課の滞納処分を受けたとき。

3 甲が前二項に基づき、本契約を解除した場合、第○条の規定に関わらず甲は保証金全額を違約金として没収できるものとし、併せて甲の被った損害の賠償を乙に対し請求できるものとする。

4 乙は、土地の引渡しの日から 10 年間は本契約を解約できないものとし、10 年を経過した後、解約日を指定し、6 か月前までに甲に対して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、本契約を解約することができるものとする。

(契約の失効)

第 19 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 20 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 21 条 乙は、本契約が終了する日までに（第 18 条第 1 項、第 2 項及び第 4 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たときはこの限りでない。

2 乙が前項の返還に応じない場合、乙は本件土地を使用すると否とに関わらず、返還に至るまで本契約終了時の賃料の倍額に相当する損害金を甲に支払う義務を負うものとする。

- 3 乙は本件土地に返還にあたって、立退料、移転料、営業件、補償料、有益費、必要費その他名目の如何に依らず、甲に対し金品その他の請求を一切しないものとする。
- 4 第1項の原状回復は、甲による履行確認をもって完了するものとする。

(損害の賠償)

第22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。

(強制執行認諾)

第23条 甲及び乙は、本契約に定める金銭債務につき、その履行を怠ったときはただちに強制執行に服することを認諾するものとする。

(公正証書による契約の締結)

第24条 甲及び乙は、本件土地における工事着手の日までに神戸公証センター（神戸市中央区明石町4番地）において、公正証書（乙の債務不履行に対する強制執行認諾付）により本契約に定める内容に基づく事業用定期借地権の設定契約を締結するものとする。

- 2 本契約は、前項の公正証書作成を停止条件としてその効力を生じるものとする。
- 3 公正証書作成費用は甲乙折半にて負担するものとする。

(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市有不動産借用申請書の記載に反し、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（平成22年5月26日管理者決定）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14条の規定に基づく違約金の請求、第18条第1項の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

(事業用定期借地権の登記)

第26条 甲及び乙は、本件借地権を、借地借家法第24条第2項に規定する「事業用定期借地権」として登記できることに合意し、相互に登記手続きに協力するものとする。この登記手続きに要する費用は乙が負担するものとする。

- 2 本契約が終了したときは、乙は前項の登記の抹消に必要な書類を甲へ提出するものとする。

(管轄裁判所)

第27条 本契約から生じる一切の訴えについては、本件土地の所在地を管轄する地方裁判所または簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第28条 本契約において疑義が生じたとき又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

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

神戸市兵庫区御崎町1丁目2番1号  
甲 神戸市（交通局）  
交通事業管理者 城南雅一 ㊟  
  
住所  
乙  
氏名 ㊟

物件目録

所 在	地 番	地 目	地 積	
			公 簿	実 測
神戸市西区前開南町1丁目	2番3号	宅地	2,318.80 m <sup>2</sup>	2,318.80 m <sup>2</sup>