

兵庫区御崎町 2 丁目用地活用事業
事業者募集要項

2026年 8 月

神戸市

目次

I	公募スケジュール	p 1
II	はじめに	p 2
【1】	「兵庫区御崎町2丁目用地活用事業 事業者募集要項」の位置付け	p 2
【2】	用語の定義	p 2
III	事業の概要	p 3
1	事業趣旨	p 3
2	事業対象地の概要	p 3
3	契約の概要	p 3
4	土地利用目的	p 7
IV	募集条件	p 8
1	募集・選定方法	p 8
2	応募申込資格	p 8
V	応募申込方法等	p 10
1	募集要項等の配布	p 10
2	応募予定者登録	p 10
3	現地見学会	p 11
4	質問受付・回答	p 11
5	応募申込	p 12
6	資格等審査	p 16
VI	事業者の選定	p 17
1	選定委員会の設置	p 17
2	事業者の選定方法	p 17
3	提案内容審査	p 17
4	開札	p 19
5	事業者との契約等	p 19
VII	その他の事項	p 21

I. 公募のスケジュール

募集要項等の配布	2026 年 8 月 25 日（火曜）～2026 年 10 月 13 日（火曜）17 時 00 分まで
↓	
応募予定者登録	2026 年 8 月 25 日（火曜）～2026 年 10 月 13 日（火曜）17 時 00 分まで
↓	
現地見学会	登 録：2026 年 8 月 25 日（火曜）～2026 年 9 月 2 日（水曜）17 時 00 分まで 見学会：2026 年 9 月 8 日（火曜）11 時～
↓	
質問受付・回答	受 付：2026 年 9 月 8 日（火曜）～2026 年 9 月 16 日（水曜）17 時 00 分まで 回 答：2026 年 10 月上旬（予定）
↓	
応募申込受付	2026 年 10 月 14 日（水曜）～2026 年 10 月 20 日（火曜） 受付時間：土・日・祝日を除く、9 時 00 分～12 時・13 時～17 時 00 分まで ※来庁日前日の 17 時 00 分までに電話予約が必要です。
↓	
資格等審査	2026 年 10 月 21 日（水曜）～ ※応募申込書類が募集要項における土地利用目的及び応募申込資格等に合致しているか確認します。
↓	
プレゼンテーション・ 提案内容審査	2026 年 11 月下旬（予定）
提案内容審査結果の通知	2026 年 12 月上旬（予定）
↓	
開札	2026 年 12 月下旬（予定） ※提案内容審査通過者の価格調書を開封します。
開札結果の通知 （優先交渉権者の決定）	2027 年 1 月上旬（予定）
↓	
覚書の締結	2027 年 1 月下旬（予定）
↓	
土地売買契約の締結 契約保証金の支払い	覚書の締結日より原則 6 か月以内
↓	
土地売買代金の支払い	土地売買契約の締結日より原則 3 か月以内
↓	
所有権の移転	土地売買代金等を完納した時
↓	
土地の引渡し	所有権の移転の後、本市及び事業者の立合いのもとで引き渡し

Ⅱ. はじめに

【1】「兵庫区御崎町2丁目用地活用事業 事業者募集要項」の位置付け

- ・「兵庫区御崎町2丁目用地活用事業 事業者募集要項」（以下「本要項」という。）は、神戸市（以下「本市」という。）が、兵庫区御崎町2丁目用地活用事業（以下「本事業」という。）を行うにあたり、事業者を選定するための公募手続き（以下「本公募」という。）を定めたものです。
- ・本要項、添付資料、関連資料は、本要項と一体をなすものとします（これらを総称して以下「募集要項等」という）。なお、本要項と質問に対する回答に相違がある場合は、当該回答を優先します。

【2】用語の定義

応募者	・本公募に応募する単一の企業（以下「応募単独企業」という）又は複数の企業で構成する共同企業体等（以下「JV等」という）
代表企業	・応募者のうち、応募手続きを行うとともに、本事業を主体的に実施し、責任を負う企業
構成企業	・JV等の構成員のうち、代表企業とともに本事業を行い、責任を負う企業
協力企業	・本市と直接契約する権利を持たず、応募単独企業またはJV等から業務を請け負うなど、本事業に協力することを予定している企業
優先交渉権者	・本市との覚書及び土地売買契約（以下「売買契約」という。）の締結にあたり、優先的に交渉を行うことができる応募者として本市が決定した者
次点交渉権者	・本市との覚書及び売買契約の締結にあたり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に、交渉を行うことができる応募者として本市が決定した者
事業者	・本市と覚書及び売買契約を締結した者
事業対象地	・本事業を行う場所
既存施設	・本要項の配布開始時点において、事業対象地内に残存する既存工作物等（残置の可能性のある地下埋設物等を含む）
提案施設	・応募者が整備する建物及び工作物等
事業実施計画	・本公募において事業者によって実施される事業の計画であり、本市の承認を受けて確定したもの。

Ⅲ. 事業の概要

【1】事業趣旨

- ・神戸市兵庫区は、電車で三宮まで約10分、大阪まで約40分と、交通アクセスに優れた立地にあり、兵庫運河や中央卸売市場、ノエビアスタジアム神戸といった地域資源も豊富で、暮らしやすさと魅力を兼ね備えたエリアです。阪神淡路大震災では、甚大な被害を受け、一時的に人口が減少しましたが、その後のマンション建設など都市整備が進み、人口の回復が進んでいます。
- ・その兵庫区の南エリアに位置する事業対象地は、ノエビアスタジアム神戸西側に立地する面積約2,439㎡の土地で、神戸市営地下鉄海岸線御崎公園駅から徒歩3分圏内と利便性の高い土地です。
- ・事業対象地周辺の地域状況をみると、全市的な傾向と同様に少子高齢化が進行しており、若年層の人口が少ない状況です。
- ・このような背景を踏まえ、市有地の活用にあたっては、地域の雇用創出と居住者の増加という視点を持ちながら、地域へのファミリー世帯等の転入者の受け皿となる一般賃貸住宅や、入居者同士の交流を促進する交流型社宅などの賃貸住宅の立地を図り、20代・30代を中心とした若い世代の人口流入を促進していきたいと考えています。

【2】事業対象地の概要（位置図・物件調書参照）

所在地	・神戸市兵庫区御崎町2丁目16番1	
地目	・雑種地	
売買面積	・2,439.25㎡	
用途地域等	用途地域	・第2種住居地域
	建ぺい率	・60%
	容積率	・200%
	その他	・第5種高度地区 ・都市景観形成地域（兵庫運河周辺／その他の区域） ・眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①） ・宅地造成等工事規制区域

【3】契約の概要

<1> 売買条件

- ・売買契約における主な条件は、以下のとおりとします。
- ・詳細な条件は、土地売買契約書（案）のとおりとします。

契約の種類	・売買契約
売主（現所有者）	・本市
土地売買代金 （以下、「売買代金」という。）	・売買代金は、入札により決定します。 ・最低入札価格は、金330,000,000円とします。 ・なお、2027年5月上旬頃までに売買契約が締結されていない場合は、地価動向等を反映し、売買代金を改定することがあります。

契約保証金	・優先交渉権者は、契約保証金について売買代金の10%を、売買契約締結の時に、一括して納付するものとします。 ・事業者が売買契約に定める義務を履行しない等により、売買契約を解除した場合は、契約保証金を本市に帰属させるものとします。
売買代金の納付	・事業者は、売買代金と契約保証金の差額を、本市が指定する納付期限（以下、「納付期限」と言う。原則、売買契約の締結日より3か月以内。）までに一括して納付するものとします。
遅延利息等	・事業者は、納付期限までに、売買代金の納付ができない場合は、納付期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、年14.6%で計算した遅延利息を、一括して納付するものとします。
所有権の移転・移転登記	・本市は、事業者が、売買代金及び遅延利息等（以下、「売買代金等」と言う。）を完納した時に、事業者に、所有権を移転することとします。 ・本市は、事業者が、売買代金等を完納し、所有権移転登記に必要な書類を本市に提出した後、速やかに管轄登記所に対し、事業対象地の所有権移転登記を嘱託します。
土地の引き渡し	・本市は、事業対象地の所有権の移転の後、事業対象地を、事業者立合いのもとで現状有姿にて引き渡します。
契約不適合責任	・事業者は、事業対象地に、売買契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、本市に対して履行の追完、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求をすることができず、また、売買契約を解除することはできません。
用途指定等	・事業者は、本市が指定する日（原則、売買契約の締結日より3年以内。）までに事業実施計画書に基づいた指定用途に供さなければなりません。 ・本市が指定する期間（原則、売買契約の締結日より10年間）は事業実施計画書に基づいた指定用途に供さなければなりません。 ・指定用途を変更しようとする場合は、本市の承認を受けなければなりません。 ・本市の承認を得ないで事業対象地を指定用途以外の用途に供してはなりません。
建物の新築及び増改築の制限	・事業者は、本市が指定する期間（売買契約の締結日より10年間）において、事業実施計画に基づく場合を除き、

	本市の承認を得ないで、事業対象地の区画形質の変更や建物の新築・増改築等を行ってはなりません。
所有権移転等の禁止	・事業者は、本市が指定する期間（売買契約の締結日より10年間）において、本市の承認を得ないで、事業対象地について、売買、贈与、交換、出資等により所有権を第三者に移転してはなりません。
公序良俗に反する使用の禁止	・事業者は、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号の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りません。
違約金	・「用途指定等」「実地調査等」に違反した場合は、事業者は、本市に売買代金の100分の10に相当する金額を違約金として、本市に支払わなければなりません。 ・「所有権移転等の禁止」「土地の使用等の禁止」に違反した場合は、事業者は、本市に売買代金の100分の30に相当する金額を違約金として、本市に支払わなければなりません。
買戻特約	・本市は、事業者が「所有権移転等の禁止」「公序良俗に反する使用の禁止等」に違反した場合は、事業対象地の買戻しをすることができる。 ・買戻し期間は、売買契約の締結日より10年間までとする。
契約の解除	・本市は、事業者が売買契約に定める義務を履行しない場合は、相当な期間を定めて催告の上、売買契約を解除することができる。 ・本市は、下記に該当する場合は、催告を要することなく直ちに売買契約を解除することができる。 （1）「所有権移転等の禁止」「公序良俗に反する使用の禁止等」に違反した場合 （2）事業者に偽りその他不正な行為があった場合
原状回復の義務	・本市が「買戻特約」「契約の解除」の行使をした場合、事業者は、事業者の費用と責任において事業対象地を原状に回復し、本市が指定する期日までに返還しなければなりません。
契約費用等	・売買契約の締結及び所有権移転登記に要する費用は、事業者の負担とします。
相隣関係等	・事業者は、事業対象地の引き渡しを受けた後、近隣住民

	その他第三者との紛争が生じないように留意して事業対象地を管理しなければなりません。
契約の時期	・覚書の締結日より原則6か月以内に売買契約を締結することとします。

< 2 >留意事項

着工時期	・整備着手は、原則として土地引き渡し後となります。 ・ただし、売買契約の締結の後に、事業者が提案施設の企画、設計等のために測量及びボーリング調査等を希望する場合、本市と協議の上、土地引き渡し前であっても土地使用を認める場合があります。
不測の事態等への対応	・不可抗力又は法令変更等により、長期にわたる事業停止等が生じ、又は事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業実施計画の継続が困難であると認められる場合、本市と事業者は協議のうえ、本市の承認を得て、事業実施計画の変更又は売買契約を締結しないことができるものとします。
事業者の責任と負担において実施する事項	・本事業の実施にあたって、次の事項については、全て事業者の負担とします。 (1) 提案施設の企画、設計及び整備に係るリスク・負担等 ・提案内容に起因する損害への対応 ・計画内容及び工事に係る近隣への説明等の対応 ・設計変更、工期延長、整備費用の増加等（法令改正、金利上昇、天変地異等による不可抗力の場合等、本市及び事業者のいずれにも責めない場合を含む。） ・提案施設の公租公課、及び維持、管理に係る費用負担 ・事業者破綻に関するリスク、事業者の構成企業の破綻に関するリスク (2) 土地売買に関するリスク・責任等 ・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ていなかった瑕疵により事業者が受けた損害 ・売買代金の変動リスク (3) 提案内容の実現に関して ・関係者との調整その他一切の対応 ・法令及び条例等に基づく一切の手続の実施（開発協議を含む） (4) 土地引き渡し後に関して ・整地、給配水、電気、ガス等のインフラ整備及び引き込み、その他必要な措置の実施、並びにこれらに要する費用の負担
その他	・事業対象地には、南側擁壁（階段を含む）およびH鋼の地中残置物（添付関連資料4①②参照）があります。これらを撤去する場合は、事業者の負担と責任において実施してください。

	・事業対象地南西角には、道路標識の一部越境（添付関連資料 4③参照）があります。越境している道路標識の建替え等を希望される場合は、兵庫県兵庫警察署へご相談ください。 ・事業対象地は北側隣接地所有者との間で筆界確認書があります。 ・事業対象地内の管理用フェンスについては、現状有姿での引渡しとなります。 ・事業対象地は、テレビ共同受信施設（都市受信障害対策施設）の対象区域です。
--	---

【4】土地利用目的

< 1 >用途指定

- ・事業対象地においては、本事業の趣旨（【1】事業趣旨）に合致する「賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅を除く）」を自ら整備・運営してください。

また、施設の整備・運営にあたっては、入居者同士及び周辺地域コミュニティとの交流を促進させる取組み（共有スペースの設置又は地域への開放など）を行ってください。

< 2 >施設計画

- ・以下の点に配慮してください。
 - （1）施設のレイアウト等は、周辺環境等への影響を十分配慮するとともに、敷地全体の景観は、周辺等と調和のとれたデザインとしてください。
 - （2）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。
 - （3）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。
 - （4）工事期間中及び工事完了後の周辺等への影響（騒音・振動・発生集中交通量の想定等）に配慮してください。
 - （5）事業対象地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。

IV. 募集条件

【1】募集・選定方法

- ・本事業は長期にわたり市有地の有効活用を図るために、提案施設の設計・整備から運営・管理までを一括して事業者が実施するものです。本事業の目的達成に向けて、提案施設の設計・整備に関して実績と柔軟かつ高度な発想力や技術力を持ち、管理・運営に関する豊富な経験や幅広い知識を有しているかについて、総合的に評価する必要があるため、事業者の募集及び選定は「内容・価格提案型コンペ方式」とします。

【2】応募申込資格

< 1 > 応募者の資格・構成

- ・応募者の資格及び構成は、次のとおりとします。
 - (1) 応募者は、事業対象地の売買、提案施設の設計・整備、提案施設の安定的所有及び管理・運営の業務を行うために、必要な企画力、資本力等の経営能力を備えた単一の法人又は複数の法人で構成するJV等とします。
 - (2) 応募者がJV等として応募する場合は、以下の内容を遵守してください
 - 1 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。
 - 2 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担うとともに、優先交渉権者決定後も本市が指定する期間（売買契約の締結日より10年間）まではその役割を継続すること。ただし、本市が認める場合は変更可能とする。
 - 3 構成企業は、優先交渉権者決定後も本市が指定する期間（売買契約の締結日より10年間）まではその役割は承継されるものとする。ただし、本市が認める場合は変更可能とする。
 - 4 JV等の構成企業は、別に単独で応募することや、他のJV等の構成企業となることはできないこと。
 - (3) 応募者は、売買契約の当事者となる法人を含めるものとします。
なお、実施体制の変更を予定している場合は、変更後の実施体制についても事業実施計画に記載してください。この場合、本市は関連する資料を別途請求し、その資料に基づく審査を行う場合があります。
 - (4) 応募者は、提案施設の管理・運営を実施する法人を含めるものとします。
 - (5) 応募者は、売買契約の当事者となる法人から提案施設を買い受ける又は運営委託を受託するなどして事業を実施する法人のうち、事業実施計画の遂行上、必要な法人を含めるものとします。なお、その他の法人が応募者を構成することも認めます。

< 2 > 欠格事由

- ・応募者は、次のいずれかに該当する場合、応募者となることはできません。また、応募申込後に次のいずれかに該当することが判明した場合、欠格とし、審査を行いません。
 - (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
 - (2) 神戸市指名停止基準要綱（平成6年市長決定）に基づく指名停止措置を受けている者

- (3) 会社更生法（平成14 年法律第154 号）に基づく更生手続きの申立て、若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者（ただし、更生計画認可決定や再生計画認可決定がなされている場合はこの限りでない）
- (4) 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状態が不健全であると判断される法人
- (5) 直近2 か年において、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
- (6) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
- (7) 拘禁刑以上の刑に処され、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者に該当する役員がいる団体
- (8) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員若しくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年市長決定）第5条に該当する者）
- (9) 買い受けた土地を、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する目的に使用しようとする者

V. 応募申込方法等

【1】募集要項等の配布

- ・募集要項及び関連資料を下記のとおり配布します。

< 1 > 募集要項

配布期間	・2026年8月25日（火曜）～2026年10月13日（火曜）17時00分まで
配布手段	・神戸市都市局未来都市推進課ホームページ URL : https://www.city.kobe.lg.jp/a74227/misaki2.html

< 2 > 関連資料

配布期間	・2026年8月25日（火曜）～2026年10月13日（火曜）17時00分まで
受付方法	・電子メール
提出先	・ miraitoshikoubo_m2@city.kobe.lg.jp
メール件名	・兵庫区御崎町2丁目用地活用事業 関連資料提供申込
提出書類	・【様式1-1】関連資料提供申込書
備考	・電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。
提供手段	・データでの提供

【2】応募予定者登録

< 1 > 登録受付

- ・応募予定者登録は下記の通り行ってください。
- ・本公募への応募申込を予定している場合は、必ず応募予定者登録を行ってください。応募予定者登録を行っていない者は、現地見学会参加受付、質問受付、応募申込をすることはできません。JV等の場合は、代表企業が応募予定者登録を行ってください。

受付期間	・2026年8月25日（火曜）～2026年10月13日（火曜）17時00分まで
受付方法	・電子メール
提出先	・ miraitoshikoubo_m2@city.kobe.lg.jp
	・兵庫区御崎町2丁目用地活用事業 応募予定者登録
提出書類	・【様式1-2】応募予定者登録書
備考	・電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。

< 2 > 応募予定者登録の辞退

- ・応募予定者登録を行った後に辞退する場合は、応募予定者登録の辞退を下記の通り行ってください。

受付期間	・2026年8月25日（火曜）～2026年10月20日（火曜）17時00分まで
受付方法	・電子メール
提出先	・ miraitoshikoubo_m2@city.kobe.lg.jp
メール件名	・兵庫区御崎町2丁目用地活用事業 応募予定者登録辞退届
提出書類	・【様式1-3】応募予定者登録辞退届
備考	・電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。

【3】現地見学会

< 1 > 現地見学会参加受付

- ・ 現地見学会への参加申込は下記の通り行ってください。
- ・ 現地見学会への参加申込には、応募予定者登録を完了している必要があります。
- ・ 現地見学会の参加は、応募申込の条件にはしていませんが、事業対象地は現状有姿での引渡しとなりますので、できる限りご参加ください。
- ・ 現地見学会へ参加しない場合であっても審査には影響はありません。

受付期間	・ 2026年 8 月 25 日（火曜）～2026年 9 月 2 日（水曜）17時00分まで
受付方法	・ 電子メール
提出先	・ miraishikoubo_m2@city.kobe.lg.jp
メール件名	・ 兵庫区御崎町 2 丁目用地活用事業 現地見学会申込
提出書類	・ 【様式 1-4】 現地見学会参加申込書
備考	・ 電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。

< 2 > 現地見学会

- ・ 現地見学会は下記の通り行います。

見学予定日	2026年 9 月 8 日（火曜）11時～
備考	・ 応募者につき10名以内とします。 ・ 駐車スペースは設けておりませんので、公共交通機関をご利用のうえお越しください。 ・ 応募者は所属のわかる名刺等をお持ちください。 ・ 企業名等がわかる服装・名札等の着用及び他の応募者との会話・連絡先交換等の接触はご遠慮ください。 ・ 当日の質問応答は行いません。 ・ 写真撮影は可能ですが、周辺施設等や近隣住民に配慮するとともに、SNS に掲載するなど、本件に係る目的以外の使用は禁止します。また、録画・録音は不可とします。 ・ 現地見学会に出席しなかったことを理由として、後日異議を申し立てることはできません。 ・ 事業対象地にはフェンスが設置されていますが、外周からであれば自由にご覧いただけます。ただし、近隣住民の迷惑にならないようご注意ください。

【4】質問受付・回答

< 1 > 質問受付

- ・ 質問は下記の通り行ってください。
- ・ 質問受付には、応募予定者登録を完了している必要があります。

受付期間	・ 2026年 9 月 8 日（火曜）～2026年 9 月 16 日（水曜）17時00分まで
受付方法	・ 電子メール

提出先	・ miraitoshikoubo_m2@city.kobe.lg.jp
メール件名	兵庫区御崎町 2 丁目用地活用事業 質問
提出書類	・ 【様式 1-5】 質問書
備考	・ 電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。 ・ 電話・FAX等での問い合わせには一切応じません。

< 2 > 質問回答

- ・ 質問回答は下記の通り行います。

回答方法	質問回答書は、全ての応募予定者登録を行った者に、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。
回答日	10月上旬（予定）
備考	・ 本要項と質問に対する回答に相違がある場合は、質問に対する回答を優先します。 ・ 応募者予定者の法人名は非公表とし、意見や要望には回答しないことがあります。

【5】 応募申込

< 1 > 応募申込受付

- ・ 応募申込は下記の通り行ってください。
- ・ 応募申込には、応募予定者登録を完了している必要があります。

受付期間	・ 2026年10月14日（水曜）～2026年10月20日（火曜） 土曜日・日曜日・祝日を除く 9時00分～12 時・13 時～17 時00分
受付場所	・ 神戸市都市局未来都市推進課 神戸市中央区浜辺通 2 丁目 1 番30号 三宮国際ビル 7 階
受付方法	・ 来庁日前日の17時00分までに電話予約をしていただいた上で、持参してください。 電話：078-595-6685（事務局：都市局未来都市推進課）
提出部数	・ < 2 > 応募申込書類を参照
提出形式	・ 紙資料及びPDF データ（CD-R 又はDVD-R に保存したもの）
備考	・ 郵送等による提出は受け付けません。 ・ 提出された書類等は一切返却しません。また、原則、提出期間後に書換え、差替え又は撤回を行うことはできません。 ・ 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。 ・ 応募申込は、1 企業につき 1 提案、又は 1 JV 等につき 1 提案とします。 ・ 応募予定者登録を行った応募予定者（JV 等ではない場合）が JV 等への変更を行いたい場合、又は、JV 等として応募予定者登録を行った応募予定者が構成員の変更を行う場合は、応募申込書類の提出時に本市に申し出てください。ただし、代表企業の変更は原則認めません。

< 2 > 応募申込書類

- ・ 応募申込書類は下記の通り提出してください。

(1) 申込関係

様式	様式名		サイズ	部数
様式 2－1	応募申込書兼誓約書	代表企業用	A4	1 部
様式 2－2		構成企業用（JV等の場合に必要）	A4	法人ごと 1 部
様式 3	神戸市税に関する誓約書兼調査に関する承諾書		A4	法人ごと 1 部
様式 4－1	企業（共同企業体等）調書		A4	1 部
様式 4－2	業務分担調書		A4	1 部
様式 5	事業実績報告書（事業実績を有する事業者ごとに作成）		A4	法人ごと 1 部

備考	・ A 4 判、片面印刷、左綴じの上、1 分冊として提出してください。 ・ PDFデータ (CD-Rに保存したもの) も提出してください。
----	--

(2) 身分証明関係等 (代表企業、構成企業 各 1 部のみ)

1	印鑑証明書
2	代表者事項証明書
3	履歴事項全部証明書
4	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)
5	神戸市税の納税証明書 (滞納がないことの証明書)
6	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
7	財務関係書類 ・ 貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書 (直近 3 か年分) ※キャッシュフロー計算書は作成義務のある法人のみ ・ 有価証券報告書 (直近 1 か年分) ※提出している法人のみ
8	定款
9	会社案内資料 (法人概要等がわかるもの (例: パンフレット等))

備考	・ 上記 1 ~ 6 は発行後 3 か月以内の原本を提出してください。 ・ A 4 判、左綴じ、JV 等の場合は法人ごとに 1 分冊として提出してください。 ・ 上記書類に該当するものが存在しない場合などは、代替書類の提出について事務局と協議してください。 ・ 必要に応じて、上記以外の書類の提出を求める場合があります。 ・ PDFデータ (CD-Rに保存したもの) も提出してください。
----	--

(3) 事業実施計画提案書

様式	様式名	記載内容	部数
様式 6-1	A	表紙	正本 1 部 副本 6 部
様式 6-2	B	目次	
様式 6-3	C	事業計画	
様式 6-4	D	実施体制	
様式 6-5-1	E	スケジュール・工程計画	
様式 6-5-2		資金計画	
様式 6-5-3		事業収支計算書	
様式 6-6-1	F	賃貸住宅の整備運営	
様式 6-6-2		入居者間又は地域コミュニティとの交流に関する取組み	
様式 6-7-1	G	建築概要等	
様式 6-7-2		配置計画等 (配置計画図、各階平面図、断面図・立面図)	
様式 6-7-3		完成予想図	

備考	・ A 3 版横使い、片面印刷、左綴じの上、1 分冊として提出してください。 ・ 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。 ・ PDFデータ（CD-Rに保存したもの）も提出してください。
----	---

(4) 価格調書

様式	様式名	サイズ	部数
様式 7	価格調書	A4	1 部

備考	・ 価格調書については、必要事項を記載し、代表者印を押印したものを予め封筒に入れ、封緘してください。 ・ 封筒には下図のように記載し、封緘・割印してください。
----	--

＜宛名面＞	＜裏面＞
神戸市長あて、 兵庫区御崎町2丁目用地活用事業、 価格調書在中、	印 印 印
・ 下記のいずれかに該当する場合は、入札を無効とします。 (1) 価格調書が受付期間を過ぎて提出されたとき。 (2) 最低入札金額に達しない金額をもって入札したとき。 (3) 価格調書の金額その他主要な事項の記載が確認し難いとき。 (4) 価格調書に記名及び実印での押印がないとき。 (5) 価格調書の金額の初めの数字の前に「¥」マークがないとき。 (6) 2通以上の価格調書を提出したとき。 (7) 提案内容審査通過者でない者が入札したとき。 (8) 本市から交付された様式7以外の価格調書により入札したとき。 (9) 鉛筆、シャープペンシルその他の訂正の容易な筆記具により価格調書に記入したとき。 (10) 価格調書の金額を訂正した場合において、訂正印の押印がないとき。 (11) 上記に掲げるものの他、本市が不適当と認めたとき。	

＜3＞応募に関する留意事項

- ・ 応募申込に関する必要な費用は、応募者の負担とします。
- ・ 応募申込書類の著作権は、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、本市は事業実施計画提案書等の書類の全部又は一部を無償で利用できるものとします。優先交渉権者以外の応募申込者の応募申込書類は、原則として非公開とします。
- ・ 応募申込書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したことに起因する責任は、提案を行った応募者が負うものとします。
- ・ 本公募及びこれに関する事項につき、故意又は過失の如何を問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しません。

- ・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。
- ・応募者は、本要項に記載された事項について熟知しておいてください。なお、位置図、現況平面図は参考資料としてご利用ください。また、土地の利用制限等の諸規制について、予め応募者において関係機関にご確認ください。
- ・応募申込書類及びプレゼンテーションにあたっての使用言語は日本語、使用単位は計量法に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。
- ・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構成員全員への到達があったものとみなします。
- ・専門知識を有しない者にも理解できるよう配慮し、図や表などを適宜使用するなど分かりやすく明確に事業実施計画提案書を作成してください。
- ・応募者は、応募申込書類の提出をもって、本要項の記載内容に同意したものとします。
- ・提出された法人情報は、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される場合があります。

【6】資格等審査

- ・応募申込書類が本要項における土地利用目的及び応募申込資格等に合致しているか確認します。

期間	・2026年10月21日（水曜）～11月下旬（予定）
----	----------------------------

VI 事業者の選定

【1】選定委員会の設置

- ・事業者の選定を公平かつ適正に実施するため、本市職員で構成する「兵庫区御崎町2丁目用地活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置します。
- ・なお、選定委員会の委員名は、公正な審査に影響を与える行為を防止するため公表しません。選定委員会は、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とし、議事内容も非公開とします。

【2】事業者の選定方法

- ・「内容・価格提案型コンペ方式」方式により実施します。
- ・まず、提案内容のみについて、選定委員会が「審査項目及び配点」に基づき審査を行い、通過者を選定します。
- ・次に、価格のみについて、提案内容審査通過者による入札を実施し、最も高い価格を提示した応募者を優先交渉権者として選定します。

【3】提案内容審査

<1>プレゼンテーション

- ・応募者が提出した応募申込書類について、プレゼンテーション及び選定委員会による質疑応答を実施します。
- ・プレゼンテーション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、提出された事業実施計画提案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では、応募者から20分以内の事業説明と、選定委員会の委員から20分程度の質疑応答形式によるヒアリングを行います。
- ・プレゼンテーションに必要な機器（大型モニター、HDMI ケーブル等）は本市が準備します。応募者は、上記の機器を使用する場合、接続可能なパソコンを用意してください。
- ・応募者多数の場合、プレゼンテーション・提案内容審査は、選定委員会の委員の意見を踏まえ、事業説明と質疑応答の制限時間の変更や書類審査により応募者を選定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・方法等の詳細は別途通知します。

期間	2026年11月下旬（予定）
----	----------------

<2>提案内容の審査

- ・提案内容の審査は100点満点です。
- ・提案内容審査通過者は、最高得点を得た応募者、及び最高得点の80%以上かつ60点以上の得点を得たすべての応募者としします。
- ・応募者の提案のうち、著しく内容の劣る審査項目がある場合は、他の内容の如何に関わらず、失格となる場合があります。
- ・応募者が1者であっても審査を行います。

- ・本市が本事業の実施に適した応募者がいないと判断した場合は、提案内容審査通過者を選定しない場合があります。

< 3 > 審査項目及び配点

- ・応募者の提案内容については、次の項目に基づき総合的に評価します。

審査項目		主な審査の視点	配点
事業実施計画	事業趣旨	(1) 本事業の趣旨及び周辺地域の状況を踏まえた提案内容となっているか。 (2) 提案事業の実施にあたり、全体として調和の図られたものとなっているか。	10点
	実施体制	(1) 代表企業、構成企業の役割分担及び責任分担、連携、協力、補完体制、本市との窓口等が明確になっているか。 (2) 財務、経営状況は十分であり、かつ安定しているか。	10点
	実現性・リスク管理	(1) 安定的かつ効果的な実現性の高い提案となっているか。 (2) 適切な資金計画及び収支計画となっており、具体的な項目と積算根拠が示されているか。 (3) 想定される事業リスクを分析した上で、具体的かつ適切なリスク防止策や対応策が示されているか。	10点
施設計画	提案事業	(1) 地域へのファミリー世帯等の転入者の受け皿となる一般賃貸住宅や交流型社宅等の立地を通じて、20代・30代を中心とした若年世代の転入促進が期待できる提案となっているか。 (2) 入居者同士及び周辺地域コミュニティとの交流を促進させる取組みがある提案となっているか。 (3) 質の高い魅力ある施設空間となっているか。 (4) 事業遂行にあたり十分な経験・ノウハウを有しているか。	50点
地元企業		(1) 地元事業者	10点
その他（加点）		(1) 地域活性化や地域課題の解決、魅力向上に資する提案内容となっているか。 (2) 地元企業の活用や地域での雇用につながるか。 (3) 他の項目では評価の対象とならなかった部分について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	10点

< 4 > 提案内容審査結果の通知

- ・提案内容審査結果は、全ての応募者（JV等の場合は代表企業）に対して文書で通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。なお、審査結果に対する質問や異議については受け付けません。

期間	2026年12月上旬（予定）
----	----------------

【４】開札（優先交渉権者の決定）

< 1 >開札

- ・提案内容審査通過者の価格調書を開札します。
- ・最低入札価格の金330,000,000円以上で、最も高い価格を提示した応募者を優先交渉権者とし
ます。次に高い価格を提示した者を次点交渉権者としします。
- ・最も高い価格を提示した応募者が複数ある場合は、提案内容審査で得点の高い者を優先交渉権
者としします。また、提案内容審査の得点も同一の場合においては、くじにより優先交渉権者を決定
します。
- ・開札の日時・場所等の詳細は、提案内容審査通過者（JV等の場合は代表企業）に別途、文書で通
知します。

期間	2026年12月下旬（予定）
----	----------------

< 2 >開札結果の通知

- ・開札結果は、提案内容審査通過者（JV等の場合は代表企業）に対して文書で通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。なお、審査結果に対する質問や異議については受け付けません。
- ・次点交渉権者は、優先交渉権者が辞退した場合や応募資格を喪失した場合、又は本市と優先交渉権者との間で覚書、売買契約の締結に至らなかった場合に、繰り上げて優先交渉権者とする場合があります。なお、次点交渉権者の権利は、優先交渉権者との売買契約をもって喪失します。
- ・開札結果について、本市ホームページへの掲載、市政記者クラブへの資料提供等により、以下の内容を公表します。

《公表内容（予定）》

- ・ 選定結果（優先交渉権者のみ企業名を公表）
- ・ 優先交渉権者の提案概要等
- ・ 講評
- ・ 応募者の得点、入札価格

期間	2027年1月上旬（予定）
----	---------------

【5】事業者との契約等

＜1＞覚書の締結

- ・優先交渉権者決定後、速やかに、本市と優先交渉権者との間で、事業実施に向けて必要となる事項及び本事業における基本的な事項を定めた覚書を締結します。

期間	2027年1月下旬（予定）
----	---------------

＜2＞本市との協議、手続き及び事業実施計画の確定

- ・優先交渉権者は、本市と事業実施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実施計画について必要な修正・変更をした上で本市の承諾を得てください。

- ・ただし、事業実施計画の修正・変更にあたって、公募の趣旨及び提案内容から逸脱することは認められません。
- ・その他、事業の実施のために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 > 売買契約の締結

- ・覚書の締結後、原則 6 か月以内に、本市と優先交渉権者との間で、売買契約を締結します。また、契約書に添付する収入印紙の費用は、優先交渉権者の負担とします。

< 4 > 所有権の移転

- ・売買代金等を完納した時に、本市から事業者に、所有権を移転します。
- ・本市は、事業者が売買代金等を完納し、所有権移転登記に必要な書類を本市に提出した後、速やかに管轄登記所に対し、事業対象地の所有権移転登記を囑託します。

< 5 > 土地の引き渡し

- ・本市は、事業対象地の所有権の移転の後、事業対象地を、事業者立合いのもとで現状有姿にて引き渡します。ただし、事業者の都合により現地立会いを行わない場合は、所有権移転の翌日に現状有姿で引き渡したものとします。

Ⅶ. その他の事項

< 1 > 本公募の中止

- ・本市は、募集の妨害、談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により本公募を公正に執行できないと認めるとき、又は競争性を確保し得ないと認めるときは、本公募の執行延期、再募集又は募集の取りやめ等の対処を図る場合があります。
- ・また、天変地異等により、本件土地の全部又は一部を利用する必要がある場合など、やむを得ない事情のある場合は、本公募の執行延期又は募集の取りやめ等の対処を図る場合があります。これらの場合、本市はその損害賠償の責は負いません。

< 2 > 失格事項

- ・応募者が次のいずれかに該当することが判明した場合、その時点で当該応募者を失格とします。なお、応募申込受付期間内に失格となった場合、本公募への再応募は出来ません。
 - (1) 応募書類等に虚偽の記載があった場合
 - (2) 応募申込の提案に際して、事務局に属する職員及び選定委員会の委員から、協力等を受けていることが判明した場合
 - (3) 応募者がプレゼンテーション・提案内容審査に出席しなかった場合
 - (4) 選定の公平性を害する行為があった場合
 - (5) その他公正な審査に影響を与える行為があるなど信頼関係を損なった場合

< 3 > その他留意事項

- ・募集要項等に修正・変更・追加等があった場合は、応募予定者登録を行った応募予定者に電子メールで送付するとともに、本市ホームページで公表します。
- ・本市は優先交渉権者との間で、売買契約の締結に向けて誠実に対応しますが、契約に至らなかった場合、本市はその損害賠償の責は負いません。
- ・優先交渉権者として選定されたことは、事業実施計画の実施に係る建築確認、開発協議等の審査を通過したことを意味するものではありません。優先交渉権者は、自らの責において必要な手続きを実施してください。
- ・優先交渉権者は自らの責任において、事業実施計画の実現に向けて事業の内容及び工事内容の地域説明、周辺環境対策等を必要に応じて行い、円滑な事業の実施に努めてください。
- ・各自で現地及び周辺環境を十分確認してから申込みください。事業対象地図等は、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、現況を優先します。
- ・誤字、脱字、誤植、その他の原因により、本要項の各項目間あるいは本要項と質問の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。
- ・募集要項等の解釈について疑義が生じたとき、又はこれらに定めのない事項については、本市との協議の上、定めるものとします。
- ・本要項に定めるもののほか、必要な事項については、本市の指示に従ってください。
- ・募集要項等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。
- ・関係法令・条例・規則及び要綱を遵守してください。

事務局

担当課：神戸市都市局未来都市推進課 担当：佐野・田中

所在地：〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号 三宮国際ビル7階

電話：078-595-6685

E-mail：miraitoshikoubo_m2@city.kobe.lg.jp

○添付資料一覧

- 1 位置図
- 2 物件調書
- 3 覚書（案）
- 4 土地売買契約書（案）
- 5 提出図書様式集
 - ①関連資料提供申込書【様式1－1】
 - ②応募予定者登録書【様式1－2】
 - ③応募予定者登録辞退届【様式1－3】
 - ④現地見学会参加申込書【様式1－4】
 - ⑤質問書【様式1－5】
 - ⑥応募申込書兼誓約書（代表企業用）【様式2－1】
 - ⑦応募申込書兼誓約書（構成企業用）【様式2－2】
 - ⑧神戸市税に関する誓約書兼調査に関する承諾書【様式3】
 - ⑨企業（共同企業体等）調書【様式4－1】
 - ⑩業務分担調書【様式4－2】
 - ⑪事業実績報告書【様式5】
 - ⑫事業実施計画提案書【様式6－1～6－7－3】
 - ⑬入札書【様式7】

○関連資料一覧

- 1 土地 全部事項証明書
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 地中残置物等
- 5 用途地域図