

# 市営唐櫃住宅跡地活用事業

(神戸市北区唐櫃台 3 丁目 1328 番 9)

## 事業者募集要項

2026 年 10 月

神戸市

## 目次

|                  |      |
|------------------|------|
| I 公募スケジュール       | P.3  |
| II はじめに          | P.4  |
| 1. 募集要項の位置付け     | P.4  |
| 2. 用語の定義         | P.4  |
| III 事業の概要        | P.4  |
| 1. 事業趣旨          | P.4  |
| 2. 事業対象地の概要      | P.5  |
| 3. 事業方式・契約条件     | P.5  |
| IV 募集条件          | P.7  |
| 1. 募集・選定方法       | P.7  |
| 2. 応募資格          | P.8  |
| V 応募手続き等に関する事項   | P.9  |
| 1. 募集要項等の配布      | P.9  |
| 2. 応募予定者登録       | P.9  |
| 3. 現地見学会         | P.11 |
| 4. 質問受付・回答       | P.11 |
| 5. 応募申込          |      |
| 6. 応募に関する留意事項    |      |
| VI 事業者の選定        | P.15 |
| 1. 事業者の選定方法      | P.15 |
| 2. 提案内容審査        | P.15 |
| 3. 開札（優先交渉権者の決定） | P.17 |
| 4. 開札結果の公表       | P.17 |
| 5. 事業者との契約等      | P.17 |
| 6. その他の事項        | P.18 |
| VII 問い合わせ先       | P.19 |
| VIII 参考資料等       | P.19 |

## I 公募スケジュール

|                           |                                                                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 募集要項等の配布                  | 2026 年 10 月 6 日（火）<br>～2026 年 11 月 17 日（火）17 時 00 分まで                                  |
| ↓                         |                                                                                        |
| 応募予定者登録                   | 2026 年 10 月 6 日（火）<br>～2026 年 11 月 17 日（火）17 時 00 分まで                                  |
| ↓                         |                                                                                        |
| 現地見学会                     | 申込：2026 年 10 月 6 日（火）<br>～2026 年 10 月 16 日（金）17 時 00 分まで<br>見学会：2026 年 10 月 22 日（木）    |
| ↓                         |                                                                                        |
| 質問受付・回答                   | 受付：2026 年 10 月 22 日（木）<br>～2026 年 11 月 6 日（金）17 時 00 分まで<br>回答：2026 年 11 月上旬（予定）       |
| ↓                         |                                                                                        |
| 応募申込受付<br>（提案書・入札価格調書の提出） | 2026 年 11 月 18 日（水）<br>～2026 年 12 月 4 日（金）17 時 00 分まで<br>※来庁日前日の 17 時 00 分までに電話予約が必要です |
| ↓                         |                                                                                        |
| 提案内容審査                    | 2026 年 12 月下旬（予定）                                                                      |
| ↓                         |                                                                                        |
| 開札<br>（優先交渉権者の決定）         | 2027 年 1 月上旬（予定）<br>※提案内容審査通過者の価格調書を開封します。                                             |
| ↓                         |                                                                                        |
| 覚書の締結                     | 2027 年 1 月中旬（予定）                                                                       |
| ↓                         |                                                                                        |
| 土地売買契約の締結<br>契約保証金の支払い    | 覚書締結日から原則半年以内<br>※事業実施計画の確定後に土地売買契約を締結します。<br>※契約締結と同時に契約保証金を納入いただきます。                 |
| ↓                         |                                                                                        |
| 土地売買代金の支払い（残額）<br>所有権移転   | 土地売買契約締結日より原則 3 カ月以内<br>※売買代金と契約保証金との差額を納入いただきます。<br>※売買代金支払いと同時に所有権を移転します。            |
| ↓                         |                                                                                        |
| 土地の引渡し                    | 所有権移転後、本市及び事業者立会いの上、現状有姿で引き渡します。                                                       |

## Ⅱ はじめに

### 1. 募集要項の位置付け

「市営唐櫃住宅跡地活用事業（神戸市北区唐櫃台 3 丁目 1328 番 9）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、市営唐櫃住宅跡地活用事業（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。

また、本要項、添付資料、関連資料及び様式は、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、募集要項等と、募集要項等に関する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法人（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、主体的に本事業を行い、責任を負う法人                               |
| 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、責任を負う法人                                   |
| 協力企業   | ・本市と直接の契約をする権利を持たず、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法人（企業）。 |
| 優先交渉権者 | ・本市との覚書及び土地売買契約の締結にあたり、優先的に交渉を行うことのできる応募者として本市が決定した者                  |
| 次点交渉権者 | ・本市との覚書及び土地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    | ・本市と覚書及び土地売買契約を締結した者                                                  |
| 事業対象地  | ・本事業を行う場所                                                             |
| 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、本市の承諾を受けて確定するもの                          |

## Ⅲ 事業の概要

### 1. 事業趣旨

旧唐櫃住宅は、神戸電鉄唐櫃台駅の南東に位置する自然豊かな大規模の市営住宅団地でしたが、建物の老朽化に伴い再編事業を進め、2026 年度に旧住宅の解体工事が完了しました。

現在神戸市では、様々なライフスタイルに応じた現代の住宅ニーズを踏まえ、地域の特性を生かすとともに居住環境としての魅力を高める「良質でちょうどいい木造戸建て中心の住宅供給」に取り組んでおり、この唐櫃住宅跡地においても同様に住宅供給を進めていきたいと考えています。

一方、この唐櫃地域では、地域住民が主体となって策定された「唐櫃地域まちづくり構想」において、地域の魅力や将来像が提案されており、唐櫃住宅跡地の活用にあたっては構想を踏まえたまちづくりが求められています。

今回の事業対象地は、地域住民が守り育ててきた森林に隣接している自然豊かな場所にあります。ま

た、最近では地域住民により近隣の休耕地・休耕田の活用が進められるなど、まちづくり構想のなかでも特に「神戸の都心に近く、仕事を変えずに里山暮らしができるまち」の実現に資する場所であると考えます。そのため、例えば、周辺の自然環境を楽しむことができる、菜園で作物を育てることができるなど、日常生活の中で自然と触れ合うことのできるゆとりある住宅地の形成をめざしています。

以上により、本公募においては、木造戸建て住宅を中心とし、唐櫃地域の自然豊かな環境を生かした、地域全体の魅力発信につながる特色ある住宅供給を行う事業者を募集します。

## 2. 事業対象地の概要（別添位置図・物件調書参照）

|       |      |                         |
|-------|------|-------------------------|
| 所在地   |      | 神戸市北区唐櫃台 3 丁目 1328 番 9  |
| 地目    |      | 宅地                      |
| 面積    |      | 7,527.40 m <sup>2</sup> |
| 地域地区等 | 用地地域 | 第 1 種中高層住居専用地域          |
|       | 建ぺい率 | 60%                     |
|       | 容積率  | 200%                    |
|       | その他  | 第 3 種高度地区、宅地造成等工事規制区域   |

## 3. 事業方式・契約条件

本市は本事業の実施にあたり、事業対象地を売却します。事業者は、事業実施計画に基づき事業を実施してください。なお、本事業における条件は、次の通りです。なお、詳細な売買条件は、土地売買契約書（案）のとおりとします。

### （1）土地利用条件

#### ①土地利用目的

事業趣旨及び本事業における条件を踏まえ、自然豊かな地域特性を生かした特色ある住宅地を形成してください。なお、店舗兼用住宅を含む提案も可能です。

#### ②建築の義務

事業者は、事業実施計画に基づき、木造戸建て住宅の整備を行い、竣工させてください。なお、事業対象地の引渡し日から建築工事等を完了するまでの期間は、原則として 3 年以内とします。

#### ③最低敷地面積

1 区画あたりの敷地面積は 300 m<sup>2</sup>以上としてください。

#### ④建築物の要件

次のすべての要件を満たしてください。

ア 用途は専用住宅または兼用住宅とすること

イ 建て方は一戸建てとすること

ウ 構造は木造とすること

エ 階数は地上 2 階建て以下とすること

オ 長期優良住宅の認定を受けること（「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）」に基づく）

※上記ア～エの定義等は、建築基準法上の取扱いによるものとします。

#### ⑤関係機関との協議

事業者は、都市計画法、その他関係法令及び神戸市開発事業の手続きに関する条例（平成 29 年 4 月 3 日公布）等を遵守し、関係機関と協議を十分に行ってください。

⑥公序良俗に反する使用の禁止

本市が指定する期間に関わらず、以下の用途での土地利用は禁止します。

- ・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 号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用途
- ・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途

⑦実地調査等

本市が必要であると認める場合は、実地調査等を行います。事業者は、書類その他の資料を添えて事業対象地の利用状況等を直ちに本市に報告しなければなりません。

（２）売買条件

|          |                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 契約の種類    | 土地売買契約                                                                                                                                                                                                                     |
| 売主（現所有者） | 神戸市                                                                                                                                                                                                                        |
| 売却面積     | 7,527.40 ㎡                                                                                                                                                                                                                 |
| 土地売買代金   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・売買代金は、入札により決定します。</li> <li>・最低入札価格は、金 75,000,000 円とします。（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）</li> <li>・なお、2027 年 8 月上旬頃までに土地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。</li> </ul> |
| 契約保証金    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・優先交渉権者は、売買契約締結の時に、契約保証金として売買代金の 10%を一括して納入するものとします。</li> </ul>                                                                                                                     |
| 売買代金の納付  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者は、売買代金と契約保証金との差額を、契約締結後の本市が指定する日までに一括して納入するものとします。</li> <li>・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利息を、別途一括して納入していただきます。</li> </ul>                                                  |
| 土地所有権の移転 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権は土地売買代金が完納された時に移転します。</li> <li>・所有権移転登記は、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。</li> </ul>                                                                                            |
| 土地の引渡し   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権移転後、事業対象地を現地立会いのもとで、現状有姿にて引き渡します。</li> </ul>                                                                                                                                    |
| 着工時期     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・整備着手は、原則として土地の引渡し後となります。</li> <li>・ただし、売買契約の締結の後に、事業者が事業実施計画に基づき測量及びボーリング調査等の現地調査を希望する場合、本市と協議の上、土地引渡し前であっても土地使用を認める場合があります。</li> </ul>                                            |
| 契約不適合責任  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本公募で売買契約を締結された土地に、募集要項等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、売買代金の減額もしくは損害賠償請求または契約の解除を申出することはできません。</li> </ul>                                                 |
| 用途指定等    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者は、本市が指定する日（原則として土地の引渡し日より 3 年以内とす</li> </ul>                                                                                                                                    |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <p>る。協議等の状況により調整することがあります）までに必要な工事を完了し、事業実施計画に基づいた指定用途に供さなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本市が指定する期間（売買契約の締結日より 10 年間）は事業実施計画に基づいた指定用途に供さなければなりません。※工事完了までの期間を除く</li> </ul>                                                                                                        |
| 所有権移転等の禁止 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。ただし、事業実施計画に基づく場合は、この限りではありません。</li> </ul>                                                                                                                           |
| 履行の確認     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業対象地の引渡しから必要な工事を完了するまでの間、毎年度末に事業実施計画の進捗状況及び実際に建築された住宅が建築物の要件、その他事業実施計画の内容を満たしていること分かる資料（建築基準法に基づく確認済証の写し・検査済証の写し、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画認定通知書の写し・建築又は維持保全の状況報告書の写し、現況写真など）を提出のうえ、市に報告してください。</li> </ul>                                              |
| 買戻特約      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本市は、事業者が「用途指定等」「所有権移転等の禁止」「公序良俗に反する使用の禁止」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ます。</li> <li>・買戻し期間は、売買契約の締結日より 10 年間とします。</li> </ul>                                                                                                                                        |
| 違約金の徴収等   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「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。</li> <li>・「所有権移転等の禁止」「公序良俗に反する使用の禁止」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。</li> </ul>                                                                  |
| その他留意事項   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「良質でちょうどいい木造戸建て中心の住宅供給」の効果的な広報のため、取材や視察等にご協力をお願いします。</li> <li>・事業対象地の使用に必要な排水、水道、下水道、電気、ガス等の引き込み等の措置については、それぞれの管理者等と協議し、事業者の負担と責任において行うものとします。</li> <li>・土地の形質の変更を予定している場合は、地域説明も含め、事業者の責任と負担において適切に実施してください。また、自らの責任において、開発協議など必要な手続きについて、実施してください。</li> </ul> |

## IV 募集条件

### 1. 募集・選定方法

公募型プロポーザル方式（２段階評価型）

## 2. 応募資格

応募申込にあたっては次の（１）～（３）の各号に定める要件を全て満たす必要があります。

（１）応募者の資格・構成が、次のとおりであること。

①応募者は、事業対象地において募集要項等の趣旨等に従って事業を実施する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。

ア 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。

イ 代表企業は、事業実施計画に基づく事業実施の総括、構成企業及び協力企業間の調整、本市との調整の窓口を行うとともに、優先交渉権者決定後もその役割は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。

ウ 構成企業は、別に単独で応募することや、他の JV 等の代表企業及び構成企業とならないこと。

③応募者は、土地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、SPC（資産の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の移行など実施体制の変更を予定している場合は、この限りではありませんが、変更後の実施体制についても事業実施計画書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。

（２）本市が指定する日までに、土地売買代金の納付が可能であること。

（３）以下の事項に該当しないこと。

①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）（以下「暴力団員等」という。）等。契約締結後、暴力団員等に該当することが判明した場合には、違約金の請求、買戻権の行使、契約の解除の対象となります。

②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。

③会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく再生手続きの申立て、若しくは民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者（ただし、更生計画認可決定や再生計画認可決定がなされている場合はこの限りでない）。

④本市における不動産の売却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。

ア 本市から指名停止措置を受けている法人

イ 競争入札において、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。

ウ 落札者が契約を締結すること又は契約の相手方が契約を履行することを妨げたとき。

エ 正当な理由がなく契約を履行しなかったとき。

オ 落札したにもかかわらず正当な理由がなく契約を締結しなかったとき。

カ 本市における一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。

⑤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者。

⑥国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む）をいう。）及び地方税について未納の税額がある者。

⑦次の事項のいずれかに該当する者。

ア 本市から直接に又は第三者を経由して不動産を買受け又は借受けた者で、当該不動産に係る公序良俗に反する使用の禁止の定めに従った者。

イ 上記アに該当する法人その他の団体の代表者、理事、取締役、支配人その他これらに類する地位（以下「代表者等の地位」という。）に現にある者及び違反時にあった者。

ウ 上記ア又はイに該当する者が代表者等の地位にある法人その他の団体。

## V 応募手続き等に関する事項

### 1. 募集要項等の配布

募集要項等を次の通り配布します。

（１）本要項、添付資料、様式

|      |                                                                             |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 配布期間 | 2026 年 10 月 6 日（火）～2026 年 11 月 17 日（火）17 時 00 分まで                           |
| 配布手段 | 本市ホームページ<br>URL：https://www.city.kobe.lg.jp/a29789/karatojyutakuatochi.html |

（２）関連資料

|      |                                                                                             |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 配布期間 | 2026 年 10 月 6 日（火）～2026 年 11 月 17 日（火）17 時 00 分まで                                           |
| 受付方法 | 電子メール                                                                                       |
| 提出書類 | 「関連資料提供申込書」【様式 1】                                                                           |
| 提出先  | 神戸市都市局駅まち推進課<br>メールアドレス：ekimachi_karato@city.kobe.lg.jp<br>※件名は「唐櫃住宅跡地活用事業 関連資料提供申込」としてください |
| 提供手段 | データでの提供                                                                                     |

### 2. 応募予定者登録

（１）登録受付

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してください（「IV. 募集条件『2. 応募資格』」の要件を満たしている者に限る）。応募予定者登録を行っていない場合は、質問及び応募申込を受付できません。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 10 月 6 日（火）～2026 年 11 月 17 日（火）17 時 00 分まで<br>（持参の場合は土・日、祝日を除く 9 時～12 時、13 時～17 時 00 分） |
| 受付方法 | 持参または郵送<br>・ 郵送の場合は 一般書留 とし、11 月 17 日（火） 必着とします。                                               |

|      |                                                                                                     |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | ・いずれの提出による場合も事前に電話連絡をしてください。<br>電話：078-855-7805 連絡・提出先：都市局駅まち推進課<br>所在地：神戸市中央区浜辺通 2-1-30 三宮国際ビル 6 階 |
| 提出書類 | 下記（２）のとおり                                                                                           |
| 提出部数 | 1 部                                                                                                 |
| 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）                                                                |

## （２）応募予定者登録 提出書類

| 様式                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 様式名                  | 備考                     | 部数           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------|
| 様式 2-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 応募予定者登録書             | JV 等で申し込む場合には、代表企業名を記入 | 1 部          |
| 様式 2-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 地方税に関する誓約書兼調査に関する承諾書 | 代表企業及び構成企業について提出が必要    | 法人ごとに<br>1 部 |
| 様式 2-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 応募者調書                | 単独企業の場合も代表企業欄に記入が必要    | 1 部          |
| 様式 2-4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 事業実績報告書              | 代表企業及び構成企業について提出が必要    | 法人ごとに<br>1 部 |
| 添付書類（代表企業及び構成企業について提出が必要）<br>①定款<br>②印鑑証明書<br>③代表者事項証明書<br>④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）<br>⑤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）<br>⑥直近 1 か年の本社所在地の法人事業税、特別法人事業税の納税証明書<br>⑦財務関係書類<br>・直近 3 か年に作成された貸借対照表、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（作成義務がある法人のみ）、株主資本等変動計算書（該当する法人のみ）<br>⑧法人概要（パンフレット等）<br>⑨その他、本市が必要と認める書類 |                      |                        | 法人ごとに<br>1 部 |

※A 4 判、左綴じ、法人グループの場合は、法人ごとに 1 分冊として提出してください。

※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。

※上記書類に該当するものが存在しない場合は、代替書類の提出について事務局と協議してください。

## （３）応募予定者登録の辞退

応募予定者登録を辞退する場合、速やかに「応募予定者登録辞退届」を提出してください。

|      |                               |
|------|-------------------------------|
| 受付期間 | 2026 年 12 月 4 日（金）17 時 00 分まで |
| 受付方法 | 電子メール                         |
| 提出書類 | 応募予定者登録辞退届【様式 2-5】            |
| 提出先  | 神戸市都市局駅まち推進課                  |

|  |                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------------------------------|
|  | メールアドレス：ekimachi_karato@city.kobe.lg.jp<br>※件名は「唐櫃住宅跡地活用事業 応募予定者登録辞退届」としてください |
|--|-------------------------------------------------------------------------------|

### 3. 現地見学会

応募申込を予定している者で現地見学会を希望する場合は、次のとおり申込みをしてください。なお、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き渡しとなりますので、出来る限りご参加ください。なお、現地見学会に参加しない場合であっても応募者の審査には影響しません。

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 受付期間  | 2026 年 10 月 6 日（火）～2026 年 10 月 16 日（金）17 時 00 分まで                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 受付方法  | 電子メール                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 提出書類  | 「現地見学会参加申込書」【様式 3】                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 提出先   | 神戸市都市局駅まち推進課<br>メールアドレス：ekimachi_karato@city.kobe.lg.jp<br>※件名は「唐櫃住宅跡地活用事業 現地見学会参加申込」としてください                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 見学予定日 | 2026 年 10 月 22 日（木）<br>※見学時間は、受付後に別途調整させていただきます                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| その他   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・出席者は応募者につき 5 名以内とします。なお、当日は企業名等がわかる服装・名札等の着用はご遠慮ください。</li> <li>・駐車スペースは設けておりませんので、原則、公共交通機関をご利用の上お越しください。</li> <li>・当日の質疑応答は行いません。</li> <li>・写真撮影は可能ですが、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。</li> <li>・事業対象地にはフェンスが設置されていますが、外周からであれば随時ご覧いただけます（一部、立ち入りできない外周道路あり）。ただし、近隣住民の迷惑にならないようご注意ください。</li> </ul> |

### 4. 質問受付・回答

#### （1）質問受付

募集要項等の内容に関して質問がある場合は、質問書を提出することができます。なお、質問書の受付には、応募予定者登録が必要です。

|      |                                                         |
|------|---------------------------------------------------------|
| 受付期間 | 2026 年 10 月 22 日（木）～2026 年 11 月 6 日（金）17 時 00 分まで       |
| 受付方法 | 電子メール                                                   |
| 提出書類 | 質問書【様式 4】                                               |
| 提出先  | 神戸市都市局駅まち推進課<br>メールアドレス：ekimachi_karato@city.kobe.lg.jp |

|  |                              |
|--|------------------------------|
|  | ※件名は「唐櫃住宅跡地活用事業 質問書」としてください。 |
|--|------------------------------|

## (2) 回答公表

|      |                                                                                                                                                                      |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公表方法 | 質問回答書を本市ホームページで公表します。                                                                                                                                                |
| 公表日  | 2026 年 11 月上旬（予定）                                                                                                                                                    |
| 備考   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・募集要項等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。</li> <li>・質問を提出した法人名等は非公表とします。</li> <li>・意見や要望、本事業に関係しない質問には回答しないことがあります。</li> </ul> |

## 5. 応募申込

### (1) 応募申込受付

応募予定者登録を行った応募者は、受付期間内に応募申込書類を提出してください。

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 受付期間 | 2026 年 11 月 18 日（水）～2026 年 12 月 4 日（金）17 時 00 分まで<br>（土・日、祝日を除く 9 時 00 分～12 時 00 分、13 時 00 分～17 時 00 分）                                                                                                                                                                                                  |
| 受付方法 | <p>来庁日前日の 17 時 00 分までに事前に電話で予約をしていただいた上で、下記提出先に持参してください。</p> <p>※郵送等による提出は受け付けません。</p> <p>予約・提出先：都市局駅まち推進課<br/>電話：078-855-7805<br/>所在地：神戸市中央区浜辺通 2-1-30 三宮国際ビル 6 階</p>                                                                                                                                   |
| 提出書類 | (2) 応募申込書類を参照                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 提出部数 | <p>○応募申込書 1 部</p> <p>○事業実施計画書 正本 1 部、副本 7 部（副本はコピー可能）</p> <p>○入札価格調書 1 部</p>                                                                                                                                                                                                                             |
| 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   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・提出された書類等は返却しません。また、原則として提出後の差替・撤回はできません。</li> <li>・受付に際し、応募申込書類の記載事項等に関して、ヒアリングの実施や追加資料の提出を求める場合があります。</li> <li>・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 等として応募予定登録を行った応募予定者が構成企業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として認めません。</li> </ul> |

(2) 応募申込書類

| 様式             |         | 様式名           | 記載内容                                                    | 枚数        | 部                |
|----------------|---------|---------------|---------------------------------------------------------|-----------|------------------|
| 応募申込書          | 様式 5-1① | 応募申込書<br>兼誓約書 | 代表企業用                                                   | 1         | 1                |
|                | 様式 5-1② |               | 構成企業用(JV 等の場合に必要)                                       | 1         |                  |
|                | 様式 5-2  | 業務分担調書        | ・事業実施にかかる業務分担(JV 等の場合に必要)                               | 1         |                  |
| 事業実施計画書        | 様式 5-3  | 表紙            |                                                         | 1         | 正<br>1<br>副<br>7 |
|                | 様式 5-4  | 目次            |                                                         | 1         |                  |
|                | 様式 5-5  | 実施体制          | ・事業体制・事業実績                                              | 2 枚<br>以内 |                  |
|                | 様式 5-6  | 事業計画          | ・全体概要<br>・スケジュール及び工程計画<br>・事業収支計画<br>・その他、事業完了後の環境維持方針等 | 8 枚<br>以内 |                  |
|                | 様式 5-7  | 土地利用計画        | ・配置計画<br>・区画割図<br>・環境・景観に関する計画<br>・その他、地域コミュニティに与える影響等  | 8 枚<br>以内 |                  |
|                | 様式 5-8  | 住宅供給計画        | ・提案する住宅の概要(配置図、平面図等を含む)<br>・住宅販売計画<br>・その他、兵庫県産木材の利用計画等 | 8 枚<br>以内 |                  |
| 入札<br>価格<br>調書 | 様式 5-9  | その他           | アピールポイント等                                               | 2 枚<br>以内 | 1                |
|                | 様式 5-10 | 価格調書          |                                                         | 1         |                  |

【備考】

- ・事業実施計画書については、原則としてA3版横使い、片面印刷で一続きにしてください。
- ・事業開始にあたり、不動産の信託化、SPC（資産の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。

- ・応募申込書類の記載方法についての問い合わせは、受付期間中対応いたします。その際、入札価格調書の提示は不要ですので、取扱いにご注意ください。

#### 【入札価格調書の提出時の注意点】

- ・必要事項を記載し、代表者印（実印）を押印したものをあらかじめ封筒に入れ、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>

|                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| 神戸市長あて               |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 唐櫃住宅跡地活用事業           |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 価格調書在中               |                      |                      |                      |                      |                      |                      |

#### <裏面>

|   |  |
|---|--|
| 印 |  |
|   |  |
| 印 |  |
|   |  |
| 印 |  |

以下のいずれかに該当する場合は入札を無効とする場合がありますのでご注意ください。

- ・価格調書の金額の始めの数字の前に「¥」マークがないとき。
- ・価格調書が受付期間を過ぎて提出されたとき。
- ・最低入札価格に達しない金額をもって入札したとき。
- ・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。
- ・価格調書に記名及び実印での押印がないとき。
- ・2通以上の価格調書を提出したとき。
- ・本市から交付された様式5-10以外の価格調書により入札したとき。
- ・鉛筆、シャープペンシルその他訂正の容易な筆記具により価格調書に記入したとき。
- ・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。
- ・上記に掲げるものの他、本市が不相当と認めたとき。

## 6. 応募に関する留意事項

（1）応募者は下記内容にご留意のうえ、応募申込をお願いします。

- ①応募は、1 応募者につき1 提案とします。
- ②応募に係る一切の費用は、応募者の負担とします。
- ③応募申込書類の著作権は応募者に帰属します。ただし、優先交渉権者となった応募者の事業実施計画書について、本事業において公表する場合等、本市が必要と認める場合は、事業実施計画書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。なお、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。

また、契約に至らなかった応募者の応募書類等についても、情報公開請求があった場合は、神戸市情報公開条例に基づきプライバシー情報、法人等情報などの非公開事由に該当する部分を除き、原則として公開の取扱いとなります。

- ④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。
- ⑤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。
- ⑥応募者は、募集要項等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、事業対象地の利用制限等の諸規制については、予め各自で関係機関にご確認ください。
- ⑦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。
- ⑧特に断りのない限り、法律行為は到達主義を採用します。また、届出のあった住所地への到達をもって、到達があったものとし、JV 等の場合は、代表企業への到達をもって、JV 等全員への到達があったものとみなします。
- ⑨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書を作成してください。
- ⑩プレゼンテーションに必要な機器（プロジェクター又は大型モニター、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。なお、プロジェクター等を使用した拡大映像での説明も可能としますが、応募申込時に提出していない新たな資料の使用は不可とします。
- ⑪応募者は、応募申込書類の提出をもって、募集要項等の記載内容に同意したものとします。
- ⑫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。

## VI 事業者の選定

### 1. 事業者の選定方法

事業実施計画書等の評価及び価格競争（入札）による二段階評価方式で審査を行います。

まず、提案内容審査として、「唐櫃住宅跡地活用事業者選定委員会」によるプレゼンテーション審査を行います。その後、提案内容審査通過者の価格調書の開札を行い、最も高い価格で入札した提案内容審査通過者を優先交渉権者として選定します。

### 2. 提案内容審査

#### （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、外部委員及び本市職員で構成する「唐櫃住宅跡地活用事

業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置して審査を行います。

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、すべての審査結果の発表までは公表しません。また、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ます。

## （２）プレゼンテーション審査

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。

応募者は、提出した事業実施計画書に基づいて自らプレゼンテーションを行うものとし、新たな提案を行うことや、応募申込時に提出していない新たな資料を使用することは認めません。

応募者が事業説明を実施した後、選定委員会の委員から質疑応答形式によるヒアリングを行います。

### ①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    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 事業趣旨   | ・市施策との整合性、開発コンセプトの妥当性                                                                                       | 5 点   |
| 事業遂行計画 | ・事業実施体制、過去の開発実績、資金力<br>・計画の具体性・熟度・実現性<br>・事業完了後の環境維持・持続可能性                                                  | 25 点  |
| 土地利用計画 | ・自然や景観を生かしたゆとりある住宅地の形成<br>（「唐櫃地域まちづくり構想」の実現に資する提案）<br>・地域活性化や住民交流の促進                                        | 35 点  |
| 住宅供給計画 | ・住宅の創意工夫（平屋、菜園付住宅、店舗兼用住宅など特色ある住宅供給）<br>・多様なライフスタイルの提案と市場への訴求効果<br>・優れた環境性能（長期優良住宅以上）、価格とのバランス<br>・兵庫県産木材の活用 | 25 点  |
| 地元優先   | ・地元企業（市内に本社がある企業）<br>・準地元企業（営業中の支店・営業所が市内にある企業）                                                             | 10 点  |
| 合計     |                                                                                                             | 100 点 |

### ②提案内容の審査

提案内容の審査は各委員につき 100 点満点です。選定委員会は上記①審査項目及び配点に基づき、応募者の提案内容について評価します。

評価結果を踏まえ、各委員の評価点の合計が最も高い応募者、及び当該応募者の得点の 80%以上の点数を得た応募者を「提案内容審査通過者」とします。なお、各委員の評価点の合計が配点の 70%未満の事業者は落選とします。

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。なお、応募者が 1 社であっても審査を行い、各委員の評価点の合計が配点の 70%未満の場合、又は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、事業者を選定しない

場合があります。

### ③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。

## 3. 開札（優先交渉権者の決定）

提案内容審査通過者の価格調書のみ、開札を行います。最低入札価格以上で、最高価格を提示した応募者を優先交渉権者、次に高い価格を提示した応募者を次点交渉権者とします。

なお、価格が同価であるものが2者以上の場合は、提案内容審査の点数が高い順に優先交渉権者となります。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。

※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に、繰り上げて優先交渉権者となる場合があります。なお、次点交渉権者の権利は、本市と優先交渉権者との土地売買契約の締結をもって喪失します。

※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。

※立会は任意です。なお、立会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。

## 4. 開札結果の公表

開札結果は、提案内容通過者（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、結果に対する質問や異議については受け付けません。

また、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》

- ・優先交渉権者の名称及び提案概要
- ・選定委員会の開催日時
- ・選定委員会の委員及び講評
- ・応募者の評価点、入札価格

## 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を定めた覚書を締結します。

### （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書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書に必要な修正・変更をした上で本市の承諾を得て、事業実施計画として確定してください。

ただし、事業実施計画書の修正・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。

### (3) 土地売買契約の締結

事業実施計画の確定後、本市と優先交渉権者との間で、土地売買契約を締結します（原則として覚書締結日から半年以内とする）。土地売買契約は、本市が優先交渉権者とともに契約書に記名押印した時に確定します。なお、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。

また、土地売買契約時に、契約保証金（土地売買代金の 10%）を納入してください。優先交渉権者が土地売買代金と契約保証金との差額を納入期限までに納入しない等の理由により、土地売買契約を解除した場合は、契約保証金は本市に帰属します。

### (4) 物件の引渡し等

土地売買代金を完納した時に、本市から事業者にも所有権を移転します。登記の手続きは本市が行いますが、登録免許税等諸費用は事業者の負担となります。

## 6. その他の事項

### (1) 本公募の中止

本市は、募集の妨害、又は談合行為の疑い、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。

### (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応募申込書類等が提出期限までに提出されなかった場合
- ②応募申込書類等に虚偽の記載があった場合
- ③選定の公平性を害する行為があった場合
- ④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

- ①募集要項等に修正・変更・追加等があった場合は、応募予定者登録済の方全員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。
- ②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。
- ③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。事業実施計画の実現は、事業者の責任において行い、本市が特別な計らいをするものではありません。
- ④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工事内容の地域説明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。
- ⑤誤字、脱字、誤植、その他の原因により、募集要項等の各項目間あるいは募集要項等と回答との間で矛盾を生じている場合、又は誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに本市へ届けてください。

い。

⑥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、本市と事業者が協議の上、定めるものとします。

⑦募集要項等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。

## VII 問い合わせ先

### 【事業者公募について】

担当課：神戸市都市局駅まち推進課

所在地：〒651-0083

神戸市中央区浜辺通 2-1-30 三宮国際ビル 6 階

電話：078-855-7805 担当：井上、平内

E-mail：[ekimachi\\_karato@city.kobe.lg.jp](mailto:ekimachi_karato@city.kobe.lg.jp)

### 【物件調書及び土地売買契約について】

担当課：神戸市建築住宅局住宅整備課

所在地：〒651-0083

神戸市中央区浜辺通 2-1-30 三宮国際ビル 3 階

電話：078-595-6170 担当：稲盛、近藤

E-mail：[jyutakuseibishomu@city.kobe.lg.jp](mailto:jyutakuseibishomu@city.kobe.lg.jp)

## VIII 参考資料等

### 【添付資料一覧】

1. 位置図・物件調書
2. 覚書（案）
3. 土地売買契約書（案）
4. 様式集

### 【関連資料一覧】

1. 全部事項証明書
2. 公図
3. 地積測量図
4. 現況平面図
5. 地歴調査資料