

相生町一丁目土地活用事業
公募要項

2023 年 11 月

神戸高速鉄道株式会社

1 目的

神戸高速鉄道株式会社(以下「当社」という。)は、相生町1丁目に所有する土地(末尾記載「位置図」参照。以下「本土地」という。)を有効に活用するため、賃貸建物(現在は暫定利用として駐車場事業を実施)と、隣接する変電所(機能停止中)の敷地を一体で再開発することとしました。そこで、再開発の実現に向けて、開発計画を策定し実現していただける事業者を募集いたします。

2 物件概要

- ・所在地 神戸市中央区相生町一丁目
- ・地番 3番6の一部及び3番10の一部
- ・用途地域 商業地域 800%(西側道路より30mまで)・600% / 80%
- ・敷地面積 985 m² ※未確定(借地契約締結時に確定した面積とする)

3 事業概要

- (1) 当社は、本土地 985 m²において、借地事業者(以下「事業者」という。)の募集を行い、事業者に対して有償で貸与する。
- (2) 事業者は、本公募要項の内容を満たす範囲で自由な提案により本土地を活用する。事業用途は、住宅・商業・業務など特に制限しない。なお、当該事業に関して必要となる各関係機関との調整、協議、手続等は、事業者が実施しなければならない。
- (3) 借地権は、借地借家法第22条第1項に定める定期借地権とする。
- (4) 定期借地権の存続期間は、事業者が任意で設定する期間とし、当社は、借地期間開始日に、本土地を現状有姿で引き渡すものとする。なお、借地期間中の定期借地権の譲渡は認めないものとし、事業者は、原則として、存続期間満了日までに本土地上の建物等を解体・撤去し、更地として本土地を当社に返還するものとする。また、事業者と当社との間で締結する本土地の定期借地権設定契約については、公正証書を作成するものとする。
- (5) 事業者は、本土地の活用にあたり、周辺地域の環境向上にも努めるものとする。
- (6) 事業者は、工事期間中の騒音・振動・粉じん等により、人の健康及び生活環境に障害を及ぼさないよう努めなければならない。また、事業者は、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」に基づき、周辺住民などに対し、必要な説明を実施しなければならない。
- (7) 事業者は、建物建設にあたり、事業者の費用負担において、既存建物の解体及び撤去を行うものとする。なお、事業者は、開示資料を確認のうえ、既存建物の解体及び撤去の計画を立案するものとする。

- (8) 事業者は、法令条例等を遵守し、本土地上に合法的な建物を建設するものとする。なお、本土地及び本土地に建設する建物にかかる法令条例等の規制については、事業者の責任と負担において自ら調査し、計画するものとする。
- (9) 本土地は、阪神電気鉄道株式会社が管理する変電所建物と隣接しているため、解体工事及び建設工事の実施にあたっては、同社と近接施工協議を行わなければならない。

4 参加資格

- (1) 国内法人(株式会社)とし、応募時点の資本金が5億円以上であること。
- (2) 神戸市内にて定期借地権による事業実績があること。ただし、定期借地権を譲渡しているものは事業実績とはみなさない。
- (3) 次に掲げるすべての事由に該当しない企業であること
- ・当該法人の代表権を持つ役員が契約を締結する能力を有しない者又は破産者で復権を得ない者
 - ・国税、地方税、その他の公租公課について滞納処分を受けている者
 - ・倒産、民事再生、会社更生法その他これに準ずる手続き開始の申し立てを受けた者又は申し立てをした者
 - ・暴力団等の公序良俗に反する団体若しくはその関係先又は著しく信用に欠けると判断される者
- (4) 共同企業体を構成する場合は、すべての構成員が(1)(2)(3)の参加資格を満たすものとする。

5 応募の手順等

(1) 応募スケジュール

①	公募要項配布	2023年11月15日～2024年1月19日
②	守秘厳守差入書の提出 現地説明会出席者登録	2023年11月15日～2023年11月29日
③	現地説明会	2023年11月30日 ※②の守秘厳守差入書の提出及び現地説明会出席者登録が必要
④	質疑受付	2023年12月1日～2023年12月8日 ※現地説明会出席者の方からのみ受付

⑤	質疑回答	2023年12月中旬予定
⑥	応募者登録	2023年12月1日～2023年12月25日 ※現地説明会出席者の方からのみ受付
⑦	応募申込書受付	2024年1月9日～2024年1月19日 ※応募者登録済の方からのみ受付
⑧	内容審査	2024年1月下旬～2024年2月上旬(予定)
⑨	結果通知	2024年2月中旬(予定)
⑩	借地契約締結	2024年3月(予定)

(2) 公募要項等の配布開始日、配布場所等

①配布開始日

2023年11月15日(水)14時～

②配布場所

ホームページに掲載(郵送による配布は行わない)

<https://www.kobe-kousoku.jp/>

※ダウンロードできない場合は、神戸高速鉄道株式会社で平日(土曜を除く。以下同様とする)9時～17時まで(12時～13時を除く)無料で配布する。ただし、1月2日及び3日を除く。

③配布資料

- ・公募要項(本書)
- ・各種様式(様式1から様式6)

(3) 開示資料等

守秘厳守差入書(様式1)を提出した事業者には、詳細資料等を開示する。

①提出方法

守秘厳守差入書(様式1)をEメールにより提出。

②提出期限

2023年11月29日(水)15時必着

③提出先

kousoku@kobe-kousoku.jp

④開示資料等

- ・本土地に関する登記情報、測量図、固定資産税課税証明書(写)、利用履歴等調査

報告書(写)

・既存建物に関する登記情報、建物図面、アスベスト検査結果報告書(写)

⑤資料等の開示方法

Eメールにて送付する。

(4) 現地説明会

応募を希望する事業者に対して現地説明会を開催する。

参加人数は1事業者につき2名以内とする。なお、当日、資料の配布は行わないため、参加者は本要項等を持参すること。

①実施日

2023年11月30日(木)10時～11時

②参加方法

現地見学会参加申込書(様式2)をEメールにより提出。

③提出期限

2023年11月29日(水)15時必着

④提出先

kousoku@kobe-kousoku.jp

(5) 質問票の受付及び回答

公募要項に関する質問は、質問票(様式3)により受け付けることとし、審査内容に関係しない軽易な質問を除き、電話又は口頭による質問は受け付けない。

なお、現地説明会出席者の方からのみの受け付けとする。

①提出方法

質問票(様式3)をEメールにより提出。

②提出期限

2023年12月8日(金)15時必着

③提出先

kousoku@kobe-kousoku.jp

④質問票への回答

回答は、2023年12月中旬までにEメールにて出席者全員へ送付する。

(6) 応募者登録

現地説明会出席者の方からのみの受け付けとする。

①登録方法

応募登録書(様式4)及び団体概要(様式5)をEメールにより提出。

②提出期限

2023年12月25日(月)15時必着

③提出先

kousoku@kobe-kousoku.jp

(7) 企画提案書の提出

応募者登録済の方からのみの受け付けとする。

①提出方法

直接持参又は郵送によること。なお、郵送による場合は、書留郵便等によること。

②提出期限

2024年1月19日(金)15時必着

※直接持参の場合は、平日9時～15時まで(12時～13時を除く)の間とする。

③提出場所

神戸高速鉄道株式会社

〒650-0015 神戸市中央区多聞通3丁目3番9号

TEL:078-371-1011 FAX:078-351-1607

④提出書類

- ・応募申込書(様式6)
- ・企画提案書(様式自由。ただし、A4サイズで計40ページ以内とする。)

⑤提出部数

正本1部、副本3部及び電子データ(PDFファイル)

6 提案項目・採点方法

提出された提案書に基づき、事業内容の評価及びヒアリングを実施し、以下の項目(1)(2)の合計評価点数が高い事業者を選定する。

(1) 土地利用計画(60点)

土地利用の計画内容、事業の実現性・安定性・継続性等を考慮し採点する。

(2) 地代総額(40点)

総地代(一時金含む)の最も高い提案を満点とし、以下、価格差に応じて配分する。

以 上

【位置図】

地図データ© 2023 Google



(様式1)

年 月 日

守秘厳守差入書

神戸高速鉄道株式会社 御中

(住 所)

(会社名)

(代表者)

印

当社は、貴社に対し、末尾記載土地(以下「本土地」という。)における土地活用事業の検討にあたり、第1項において定義する情報の秘密を保持することを約し、後日の証として本書を差し入れます。

1.(定義)

本書による秘密保持の対象とされる情報とは、本土地における土地活用事業の検討にあたって貴社又は貴社の指定する者から書面、口頭その他開示の方法を問わず開示される本土地に関する一切の情報(以下「本情報」という。)とします。

2.(機密保持)

当社は、本情報については、当社による本土地における土地活用事業の検討目的(以下「使用目的」という。)にのみ使用することはもちろん、厳に秘密を保持し、官公署又は法令上の要請に基づく場合を除き、貴社の事前の書面による同意なくして第三者にこれを開示、或いは漏洩しないことを確約します。

但し、以下の何れかに該当するものについてはこの限りではないものとします。

- (1) 開示を受ける以前より、自ら保持し、又は第三者から入手していた情報。
- (2) 開示を受ける時点で既に公知であった情報、又はその後公知となった情報。
- (3) 第三者から守秘義務を負うことなく正当に入手した情報。
- (4) 当社が本情報を利用せずに独自に開発した情報。

3.(専門家等に対する開示)

前項に拘らず、当社は、使用目的達成のために必要な限度で、弁護士、税理士、会計士、その他外部の専門家、当社協力業者等(設計会社、ゼネコン、調査会社等)に対し、秘密厳守及

び使用目的以外の利用を禁止することを条件として情報を開示できるものとします。

4.(コピー等の作成禁止)

当社は、貴社又は貴社の指定する者より交付を受けた情報に関する書類、図面、見本その他一切の資料について責任をもって保管使用します。なお、当社は、本土地における土地活用事業の検討が終了したとき、又は貴社より請求を受けたときは、直ちに前記資料及びそのコピーを、貴社の指示に従い貴社に返還、又は貴社の指示に従い当社において破棄いたします。但し、当社の社内規則において保管が必要な社内書類と一体化しているものについては、当社は、社内規則に基づき機密を保持することを条件として、かかる返還及び破棄を行う義務を負わないものとします。

5.(損害賠償)

当社が本書に違反し、貴社及び第三者に損害が生じた場合、当社は賠償全ての責任を負うものとします。

6.(有効期間)

本書の有効期間は、本書差入れの日から1年間とします。

7.(協議)

本書に定めのない事項、本書の解釈につき疑義又は紛争が生じたときは、貴社と誠実に協議の上解決するものとします。

8.(管轄裁判所)

本書に関して生じる一切の法的紛争の解決は神戸地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とします。

【土地の表示】

所 在:神戸市中央区相生町一丁目
地 番:3番6の一部及び3番10の一部
地 目:宅地
地 積:985 m² ※未確定(借地契約締結時に確定した面積とする)

以 上

※押印のうえ、電子データ(PDF ファイル)でEメールにより提出してください。

(様式2)

年 月 日

現地見学会参加申込書

神戸高速鉄道株式会社 御中

(住 所)

(会社名)

(代表者)

⑩

当社は、貴社が実施する「相生町1丁目土地活用事業」に係る現地見学会への参加を申し込みます。

公募要項の「4 参加資格」のすべての項目を満たすことを誓約します。

◆希望見学者数 計 _____ 名

◆参加企業

会 社 名	
参加者所属／氏名	
電 話 番 号	
メールアドレス	

※押印のうえ、電子データ(PDF ファイル)でEメールにより提出してください。

(様式3)

年 月 日

質問票

神戸高速鉄道株式会社 御中

(住 所)

(会社名)

(代表者)

⑩

◆質問者

会 社 名	
所 属 / 氏 名	
電 話 番 号	
メールアドレス	

項目名	
質問内容	

※質問は、本様式1枚につき1問とし、簡潔にまとめて記載してください。

※押印のうえ、電子データ(PDF ファイル)でEメールにより提出してください。

(様式4)

年 月 日

応募登録書

神戸高速鉄道株式会社 御中

(住 所)

(会社名)

(代表者)

⑩

当社は、貴社が実施する「相生町1丁目土地活用事業」に応募登録します。

◆担当者連絡先

会 社 名	
所 属 / 氏 名	
電 話 番 号	
メールアドレス	

※押印のうえ、電子データ(PDF ファイル)でEメールにより提出してください。

(様式5)

団体概要

法人・団体名		
所在地		
代表者名		
資本金		
設立年月日		
従業員数		
主な事業内容		
経営における理念・ 経営方針について		
神戸市内での定期借地権事業実績		
事業名	所在地	事業期間

※会社概要・パンフレット等がある場合は、添付してください。

※神戸市内での定期借地権事業の内容が分かる資料を添付してください。

※欄が不足する場合には、複数ページにして記入してください。

※共同企業体による応募の場合は、それぞれ別に様式を提出してください。

(様式6)

年 月 日

応募申込書

神戸高速鉄道株式会社 御中

(住 所)

(会社名)

(代表者)

⑩

当社は、貴社が実施する「相生町1丁目土地活用事業」に応募します。
関係書類の記載が事実と相違ないこと及び公募要項の「4 参加資格」のすべての項目を満たすことを誓約します。

◆提案内容

用途	
契約期間	
一時金	
毎月地代	
地代総額	

※押印のうえ、電子データ(PDF ファイル)でEメールにより提出してください。