

特定建築者募集要領

神戸国際港都建設事業

新長田駅南第3地区（大橋3地区）震災復興第二種市街地再開発事業

（大橋3第1工区・第2工区）

平成25年11月

神戸市都市計画総局

目 次

第一章 総 則	1
第二章 特定建築者の募集	2
1. 募集概要	2
2. 敷地譲渡の手順	3
第三章 入札対象敷地の概要	4
1. 物件の表示	4
2. 最低売却価額	4
3. 都市計画決定内容等	4
4. 街区の状況	4
第四章 建築計画等の条件	6
1. 設計の方針	6
2. 設計の条件	6
3. 着工時期等	7
4. その他	7
第五章 特定建築者の応募	7
1. 応募	7
2. その他	11
第六章 入札及び特定建築者の決定	12
1. 入札参加者の決定	12
2. 入札方法	13
3. 入札保証金	13
4. 落札者の決定	13
5. 敷地譲渡仮契約の締結	13
6. 提出書類	14
7. 特定建築者の決定	15
第七章 敷地譲渡契約	15
1. 敷地譲渡契約の締結	15
2. 契約保証金	15
3. 契約の費用	15
4. 敷地譲渡契約書（案）	15
第八章 特定施設建築物の建築	15
1. 敷地整備完了通知	15
2. 敷地の使用	16
3. 特定施設建築物の工事着手	16
4. 建築工事の実施	16

5. 特定建築者の決定の取消し.....	16
6. 特定施設建築物の工事完了.....	16
7. 工事完了の公告.....	16
第九章 敷地の譲渡.....	17
1. 敷地譲渡代金の納付.....	17
2. 敷地の所有権移転登記.....	17

(様式集)

様式1	特定建築者応募表明書
様式2-1	特定建築者応募表明書(グループ用)
様式2-2	グループ用構成員表
様式3	信用力及び資力・財務体力一覧表
様式4	特定建築者募集要領等質問書
様式5	特定建築者申込書
様式6	特定建築者申込書(グループ用)
様式7	資格に関する誓約書
様式8	敷地譲渡仮契約の締結について
様式9	承諾書
様式10	共同特定建築者協定書
様式11	特定建築者応募辞退届
様式12	特定建築者応募辞退届(グループ用)

(資料集)

資料1	位置図
資料2	敷地状況図
資料3	丈量図
資料4	事業計画図書(抜粋)
資料5	地区計画
資料6	補助について
資料7	敷地譲渡契約書(案)

第一章 総 則

新長田駅南地区は昭和40年に策定した「神戸市基本計画」(マスタープラン)において西部副都心として位置づけられ、住環境の悪化・高齢化・産業停滞などの問題を抱えるインナーシティ活性化のため、これまでに地下鉄海岸線の建設や再開発事業によるJR新長田駅南側の駅前広場の整備などに着手してきました。

阪神・淡路大震災により甚大な被害を受けた市街地の復興と防災公園等を中心とした防災拠点の構築、良質な住宅の供給、地域の活性化や副都心にふさわしい都市機能の整備を図るため、平成7年3月17日、市街地再開発事業の都市計画を決定しました。

現在、「神戸市都市計画マスタープラン」で新長田駅周辺は都心拠点のひとつとして位置づけられており、更なる魅力ある都心拠点づくりのため、民間のノウハウを活かした都市再開発法に基づく特定建築者制度(*)を活用し事業を推進しています。

神戸国際港都建設事業新長田駅南第3地区(大橋3地区)震災復興第二種市街地再開発事業施行者神戸市(以下「施行者」という。)は、「大橋3第1工区・第2工区(一敷地)」において、特定建築者を募集します。この募集は、都市再開発法の規定によるほか、この「特定建築者募集要領」に基づき行います。応募にあたっては、本要領の記載事項を承知のうえ、お申し込みください。

* 特定建築者制度とは

市街地再開発事業では、原則として施行者が施設建築物の建築を行うこととなっていますが、今回のように公募により決定された民間事業者等が施設建築物の建築を行い、取得・運営する制度を「特定建築者制度」といい、その事業者を「特定建築者」、建築する施設建築物を「特定施設建築物」といいます。

特定建築者は、施行者が整備した土地に、応募の際に提出した建築計画に従って建物を建築し、土地の権利を取得するとともに、建物を所有・運営することになります。

第二章 特定建築者の募集

1. 募集概要

(1) 特定建築者の応募受付

本募集要領をホームページに掲載し、特定建築者としての応募を受け付けます。

(2) 入札参加者の決定及び入札

応募図書等を審査の上、入札参加者を決定し、その後、敷地の価額についての指名競争入札を行います。

(3) 敷地譲渡仮契約の締結

指名競争入札において、最低売却価額を下回らずに最高価額で入札した者を落札者とし、敷地譲渡仮契約の締結を行います。最低売却価額を下回らずに2番目に高く入札した者、3番目に高く入札した者は、それぞれ、補欠一位、補欠二位とし、落札者が何らかの理由で失格等となった場合、繰り上がって落札者となることとします。

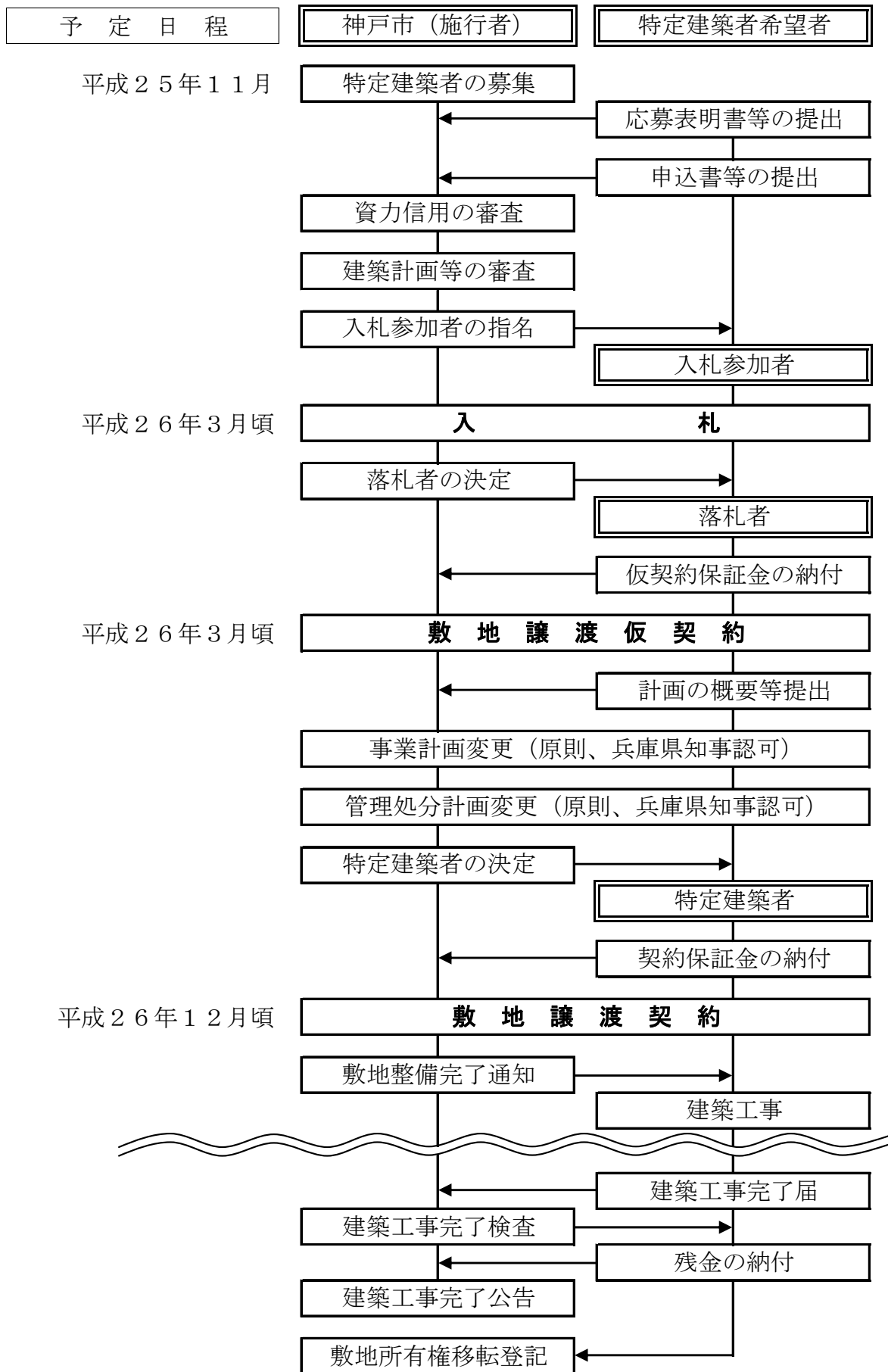
(4) 特定建築者の決定

敷地譲渡仮契約の締結後、都市再開発法の所定の手続きを行ったのち、落札者を特定建築者として決定します。

(5) 敷地譲渡契約の締結

特定建築者は、施行者と敷地譲渡契約の締結を行います。

2. 敷地譲渡の手順



第三章 入札対象敷地の概要

1. 物件の表示

- ・ 所在地 神戸市長田区大橋町3丁目 ([資料1] 参照)
- ・ 工区 大橋3第1工区・第2工区 (一敷地)
- ・ 敷地面積 1,703.26㎡ ([資料3] 参照)
- ・ 最寄駅 JR神戸線「新長田」駅 徒歩約5分
神戸市営地下鉄西神・山手線、海岸線「新長田」駅 徒歩約4分

2. 最低売却価額

金 458,200,000円

3. 都市計画決定内容等

- ・ 近隣商業地域
- ・ 第7種高度地区
- ・ 防火地域
- ・ 西部駐車場整備地区
- ・ 新長田駅南・東地区地区計画
- ・ 高度利用地区(新長田駅南地区)

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	40/10
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	15/10
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	8/10(※)
建築物の建築面積の最低限度	200㎡

※ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

4. 街区の状況

(1) 接道状況 ([資料2] 参照)

方角	都市計画道路名等	幅員	管理者
南東	新長田駅南5号線	8m	神戸市
北東	新長田駅東線	17m	神戸市
北西	新長田駅南7号線	9m	神戸市
南西	隣地境界	—	—

※歩道開削等が必要な場合は、特定建築者の負担において道路管理者等所管部局と協議し行ってください。

(2) 供給処理施設の状況

- ・ 水道は、新長田駅東線、新長田駅南7号線に本管が敷設されています。
- ・ ガスは、新長田駅東線、新長田駅南7号線に本管が敷設されています。
- ・ 汚水は、新長田駅南5号線、新長田駅東線、新長田駅南7号線に本管が敷設されています。
- ・ 電気その他通信系は、新長田駅南5号線及び新長田駅東線歩道地下のCCBより空配管が引き込まれています。CCB接続管の状況については、第五章1.(4)①記載の「表明書」を提出した者に郵送します。なお、幹線については地中化される予定ですが、暫定的に架空引込みが必要となる場合があります。なお、引込み線は敷地内においても地中化としてください。
- ・ 雨水排水及び上記供給処理施設の敷地への引込み等は、特定建築者の責任と負担において、所管部局及び各事業者と調整・協議のうえ行ってください。

(3) 敷地及び周辺の整備状況

- ・ 平成25年11月現在、敷地一部に既存建物がありますが、施行者にて敷地譲渡契約までに解体撤去工事及び敷地整備工事（範囲は、敷地境界際（幅約1m）を除き、深さ約1m）を行います。ただし、敷地境界際の従前建物基礎、埋設管などの地中障害物、フェンス及びフェンス基礎等について特定施設建築物の建築に支障となる場合は、特定建築者の負担により、撤去・処分をお願いします。
- ・ 万一施行者による敷地整備工事の範囲内に残存地中障害物が見つかった場合は、撤去範囲、費用の負担、算定方法等について施行者と別途協議を行うこととします。（木造又は軽量鉄骨造2階建て建物の基礎程度の軽微なものなどについては特定建築者の負担とします。）
- ・ 埋蔵文化財調査については、敷地譲渡契約までに施行者にて完了しますが、万一工事中に発見された場合は速やかに神戸市教育委員会に届け出てください。
- ・ 土壌汚染については、調査の結果「土壌汚染のおそれはない」と評価されています。
- ・ その他、事前に想定不能な事柄が生じた場合の対応については、施行者との協議によります。
- ・ 神戸国際港都建設事業新長田駅南第3地区（大橋3地区）震災復興第二種市街地再開発事業施行地区内には、現在〔資料4〕に記載の事業計画があります。大橋3第4工区、大橋3第5工区については、今後逐次事業化する予定ですが、事業の進捗により事業計画を変更する可能性があります。また、本事業終了まで建築工事および工事車両の通行等に伴い騒音・振動・粉塵等の生じる場合があります、工事完了後は周辺環境・景観および日照条件等が変化することが予想されます。なお、特定施設建築物及び敷地を第三者に譲渡または賃貸等を行う場合は、上記内容を当該承継人および占有者に対し、特定建築者の責任において継承させてください。

(4) 地質調査

第五章1.(4)①記載の「表明書」を提出した者に〔資料2〕に記載のボーリング位置の柱状図を郵送します。

第四章 建築計画等の条件

1. 設計の方針

新長田駅南地区は、安全で安心なまち、幅広い世代のいろいろな個性やライフスタイルを持つ人々が快適に暮らし、憩い、いきいきと働ける多機能都市を目指していることを踏まえ、調和のとれた街並みを形成し、まちの活性化に資するよう計画してください。設計にあたっては、耐震性、防災性及び近接する施設及び住宅の居住環境等に配慮した計画としてください。

2. 設計の条件

(1) 建物の用途

- ・ 建物の用途は「住宅（分譲・賃貸・社宅等）」または「業務（物販・飲食・事務所等）」とします。（複合用途可）
- ・ なお、地元権利者等との関係により、お断りする業種があります。例えば、パチンコ遊戯場、場外車券売場、祭祀場、食品スーパー、ドラッグストアなどです。
- ・ 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途に用いることはできません。

(2) 建物の規模

- ・ 規模：関係法令等に適合する範囲で、かつ、容積率400%以下、最高高さを45m以下とします。（最高高さは建築基準法上の高さをいう。）
- ・ 現行の事業計画における当該施設建築物の設計概要は、[資料4] のとおりです。
- ・ 応募提案された計画に基づき、説明会・縦覧等を要する事業計画の変更手続きを行います。特定建築者の提案に変更が必要となる場合もあります。

(3) 景観形成

当地区には、景観形成の考え方をまとめたガイドラインが定められています。計画にあたっては、この景観形成ガイドライン（第五章1.（4）①記載の「表明書」を提出した者に冊子を郵送します。）に基づき、景観形成に配慮して計画してください。また、広告・サインの掲示については、街の景観や品位を損なわないよう計画してください。なお、建築確認申請等の手続きに先立ち、計画を「新長田駅南地区景観調整会議」に諮る必要があります。

(4) 許認可等が必要な施設計画で応募される場合について

許認可等を必要とする場合、その手続きは全て特定建築者で行っていただく必要があります。

(5) 近隣への配慮

- ・ 駐車、駐輪場：路上駐車等の無いよう十分な台数の確保に努めてください。また、排気ガス、騒音対策に十分配慮してください。
- ・ ごみ置場：防臭及び美観に配慮した計画としてください。
- ・ 窓等：当敷地に近接する施設及び住戸等のプライバシーを保てるよう配慮してください。
- ・ 室外機置場：騒音、排熱の影響を少なくするよう配置してください。
- ・ 屋根：強い反射光による影響が無いよう配慮してください。
- ・ 外構：道路境界沿いの緑化に努めてください。

- ・ 近隣への説明：近隣に対し、計画及び工事の説明を行ってください。説明会には必要に応じて施行者も同席します。応募時の計画案が近隣等関係者との協議により変更が生じる場合は、施行者と協議のうえ、特定建築者の責任において行ってください。

3. 着工時期等

着工時期、工期などに関する詳細については敷地譲渡契約時に協議するものとします。ただし、特段の事情がない場合、平成27年9月を着工の期限とします。なお、落札者の事業内容について許認可等が得られない場合については、「特段の事情」には該当しません。

4. その他

- ・ 特定施設建築物は、建築基準法、都市計画法、消防法、その他関連法令、関係条例、指導要綱等に則って計画し、設計にあたっては各所管部局と十分協議してください。募集条件の範囲内の変更であれば落札者と決定された後でも可能ですが、変更の際は、施行者の承認が必要となります。また、建築確認申請等の諸手続は特定建築者で行っていただきます。
- ・ 電波障害の対策は、既存の再開発ビル建設等に伴い、広範囲にわたってすでになされていますが、万一発生した場合の対応については、施行者と協議し、特定建築者の負担で実施してください。
- ・ 当再開発事業区域内では、タウンマネジメント全般を「新長田まちづくり株式会社」「株式会社神戸ながたTMO」が担っています。特定施設建築物等の管理、運営にあたっては、これらの会社と協力・連携し、まち全体の活性化に努めていただきますようお願いいたします。
- ・ 特定施設建築物の用途によっては、共同施設整備費（共用通行部分、供給処理施設、その他共同施設の整備費）について、予算の範囲内で、補助金が交付される場合（[資料6]参照）があります。その場合、建築工事着工までに第二章2.敷地譲渡の手順とは別途に、補助金交付申請等の手続きが必要となります。
- ・ 落札者は、着工後の早い時期までに当該特定施設建築物の模型（1/150）作製をお願いします。模型の作成にあたっては、材料は樹脂系とし、着色してください。模型は施行者が指定する場所に設置願います。なお、模型に関する権利は施行者に帰属することとします。

第五章 特定建築者の応募

1. 応募

(1) 応募者の資格

- ① 特定施設建築物を建築するのに必要な資力及び信用を有する者であること。
- ② 特定施設建築物の敷地の譲渡に伴う対価の支払い能力がある者であること。
- ③ 当該法人の代表権を持つ役員が、成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者でないこと。
- ④ 次の各号のいずれかに該当すると認められる者でその事実があった後2年を経過しない者でないこと。

- ア 入札において公正な執行を妨げた者又は公正な価額の成立を害し、若しくは不正の利益を得るため連合した者
- イ 前号に該当する事実があった後2年を経過しない者を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者

- ⑤ 国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む））及び地方税に未納の税額がないこと。
- ⑥ 神戸市指名停止基準要綱別表第2（不正行為などに基づく措置基準）の措置要件第5項に該当する者でないこと。
- ⑦ 申込受付期間の最終日から入札の日までの間に破産、民事再生、会社更正その他それらに準ずる手続の開始の申立てを受けた者又は申立てをした者でないこと。
- ⑧ 申込受付期間の最終日から入札の日までの間に神戸市から指名停止を受けていないこと。
- ⑨ 新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業特定建築者募集において、次の各号のいずれかに該当すると認められる者でその事実があった後2年を経過しない者でないこと。

ア 敷地譲渡仮契約又は敷地譲渡契約の締結に応じなかった者

イ 特定建築者の決定を取り消されたことがある者

- ⑩ 特定施設建築物の建築、販売、運営、管理等を行うにあたって、法令などに基づく資格などが必要な場合は、その資格を有する者。
- ⑪ 応募に関する書類（添付書類を含む）に虚偽の記載がないこと。
- ⑫ 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も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）でないこと。
- ⑬ 法人であること。（個人では応募できません。）

（2） 応募方法

応募は、単独又はグループを構成して申し込むことができます。応募者は、本章1.（4）記載の時期までに応募図書等を提出して申し込んでください。

（3） 応募の制限

- ① 単独又は1グループのいずれか1提案で申し込むこととし、構成員を重複して申し込むことはできません。
- ② 応募者がグループを構成する場合は、代表する事業者（以下「代表事業者」という。）を定め、手続きは代表事業者が行ってください。代表事業者は、グループの調整等の責務を負うとともに、施行者との連絡窓口となります。
- ③ 本章1.（4）④記載の〔様式10〕共同特定建築者協定書提出後のグループ構成の変更は原則として認めません。
- ④ 本件に関する当課（神戸市役所）への来庁及び電話連絡については、原則として応じません。なお、本章2.（3）記載の特定建築者応募辞退届を提出する場合は、この限りではありません。

(4) 応募の手続

① 特定建築者応募表明書等の提出

応募者は、[様式1]特定建築者応募表明書（グループの場合は[様式2-1]及び[様式2-2]）（以下「表明書」という。）と[様式3]信用力及び資力・財務体力一覧表（グループの場合は構成員各1部）に所要事項を記入し、下記<添付書類>を同封のうえ、下記のとおり郵送（簡易書留）してください。なお、持参は不可とします。

施行者は、表明書の受付後、電子メールにて受付けたことを示す收受番号をお送りします。また、收受番号を付した表明書の写し及び募集要領記載の資料を郵送にてお送りします。これをもって表明書受付の証とします。

なお、表明書の提出は、応募のための要件とするものであり、応募を義務付けるものではありません。また、表明書を提出した者の名前等は公表しません。

<添付書類>

- 1) 法人概要を記したパンフレットなど
- 2) 事業経歴書
- 3) 財務諸表等

最新3期分（3年分）の有価証券報告書（作成していない場合は、これに準ずる商法上の最新3期分（3年分）の決算書）

*グループで応募を表明する場合は、グループを構成する全員の添付書類を同封すること。

- 受付期間 平成25年11月26日（火）から12月7日（土）まで
- 提出方法 簡易書留によるものとし、提出期限の消印有効
- 宛て先 〒650-8570 神戸市中央区加納町6-5-1
都市計画総局都市整備課 新長田南再開発係
「特定建築者応募表明書 在中」と記載してください

② 質問

応募者（グループの場合は代表事業者）からの質問は電子メールにより受け付けます。
[様式4]特定建築者応募要領等質問書を添付のうえ、電子メールにてお送りください。

- 受付期間 平成25年11月26日（火）から12月12日（木）17:00まで
- 宛て先 電子メール：shin-nagata-tokken@office.city.kobe.lg.jp
（都市計画総局都市整備課 新長田南再開発係）
- 件名 【質問】大橋3-1・2（收受番号記入）

③ 回答

質問への回答は応募者全員に、全質問事項とその回答を電子メールで送信します。なお、各応募者の質問事項の内容が重複しているものについては、施行者で整理のうえ回答します。

応募者（グループの場合は代表事業者）は、回答を受領後、受領確認した旨、電子メールにより返信してください。

電子メールの件名：【回答受領】大橋3-1・2（收受番号記入）

- 回答予定日 平成25年12月20日（金）

④ 特定建築者申込書の提出

応募者は、[様式5]特定建築者申込書（グループの場合は[様式6]）（以下「申込書」という。）に所要事項を記入し、下記<添付書類>を同封のうえ、下記のとおり郵送（簡易書留）してください。なお、持参は不可とします。

施行者は、申込書を受付後、受領した旨を電子メールで送付します。

<添付書類>

- 1) 法人登記簿謄本（履歴全部事項証明）
- 2) 印鑑証明書
- 3) 国税の納税証明書
法人税、消費税及び地方消費税（納税証明その3の3）
- 4) 資格に関する誓約書（様式7）
- 5) 建築計画のあらまし [様式自由]
 - ・用途
 - ・建築面積、延べ面積、容積対象延べ面積
 - ・建ぺい率、容積率
 - ・構造、階数・高さ
 - ・各階床面積表
- 6) 計画図（A3、1/300）
 - ・各階平面図
 - ・断面図、立面図（軒高さ、最高の高さを明示したもの）
 - ・配置図
- 7) 事業企画書 [様式自由]
 - ・当該特定施設建築物の自己使用・分譲・賃貸の別
 - ・全体スケジュール（予定）
 - ・分譲・賃貸の場合の処分の方法（相手方の主体名）
 - ・特定施設建築物の運営のスキーム
 - ・許認可が必要な施設計画の場合はその内容
（スケジュールにも反映）などを、事業企画内容が分かるようにお書きください。
- 8) 共同特定建築者協定書 [様式10] （グループの場合のみ）

- 受付期間 平成26年2月17日（月）から2月22日（土）まで
- 提出方法 簡易書留によるものとし、提出期限の消印有効
- 宛て先 〒650-8570 神戸市中央区加納町6-5-1
都市計画総局都市整備課 新長田南再開発係
「特定建築者申込書 在中」と記載してください

(ア) 提出書類及び部数

	単独の場合	グループの場合
特定建築者申込書	[様式5] 1部	[様式6] 1部
法人登記簿謄本	1部	各1部
印鑑証明書	1部	各1部
納税証明書(その3の3)	1部	各1部
資格に関する誓約書	[様式7] 1部	[様式7] 各1部
建築計画のあらまし	2部	2部
計画図	2部	2部
事業企画書	2部	2部
共同特定建築者協定書	—	[様式10] 1部

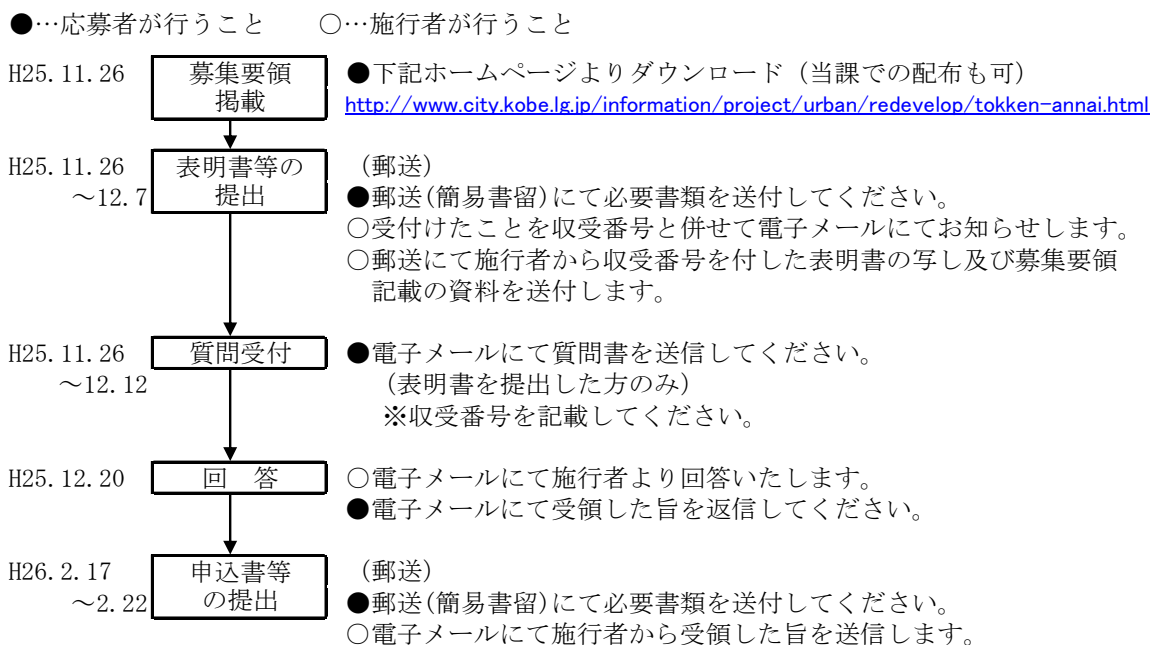
(イ) 様式及び図面等の規格

指定様式以外の様式は原則として自由(各応募者のフォーマットで可)としますが、提出していただく図面はA3版とします。その他の図書も、原則としてA4版又はA3版として下さい。

(ウ) 使用言語及び基本単位

応募図書等において使用する言語及び通貨は日本語及び円、基本単位はメートル法とします。

⑤ 手続きの流れ



2. その他

(1) 費用負担

応募に要した費用は、全て応募者の負担とします。

(2) 応募図書等の取り扱い

応募者から施行者に提出された応募図書等は返却しません。提出された応募図書等の著作権は、施行者に帰属するものとします。

(3) 応募を辞退する場合

特定建築者応募表明書提出以降、辞退する場合は、[様式11] 特定建築者応募辞退届(グループの場合は[様式12])を速やかに提出してください。

(4) 窓口

担当：都市計画総局市街地整備部都市整備課 新長田南再開発係

住所：〒650-8570 神戸市中央区加納町6-5-1 (神戸市役所2号館)

電話番号：078-322-6823 (直通)

ファックス：078-322-6109

電子メールアドレス：shin-nagata-tokken@office.city.kobe.lg.jp

ホームページ：

<http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/redevelop/tokken-annai.html>

第六章 入札及び特定建築者の決定

1. 入札参加者の決定

(1) 入札参加者の決定

応募者から提出された応募図書等の内容審査により、入札参加者を決定します。
内容審査の基準は以下のとおりです。

①信用力及び資力・財務体力の審査

信用力及び資力・財務体力といった観点から、下表により総合的に審査します。
なお、グループの場合はその構成員全員が、審査の対象となります。

審査項目		審査基準	
信用力	1. 収支状況 (成長性)	経常損益	直近の過去3期連続して赤字計上していないこと
	2. 自己資本額 (規模)	自己資本比率	直近の過去3期連続して債務超過状態になっていないこと
資力・ 財務 体力	3. キャッシュフロー (収益性)	営業キャッシュフロー	直近の過去3期連続してマイナスになっていないこと
	4. 有利子負債依存度 (安定性)	有利子負債依存度	最近期末で有利子負債依存度が50%以上でないこと
	5. 利払能力 (資金状況)	インタレスト・ガバレッジ・ レシオ(利払能力)	最近期末で利払能力が1.0倍未満でないこと

※各評価項目の算出にあたっては、[様式3]を参照してください。

②計画内容の審査

提出された応募図書等について、「第四章 建築計画等の条件」の内容に適合しているか否かについて審査します。

(2) 入札指名書の交付

前項の内容審査を経て、入札参加者として決定した応募者（グループの場合は代表事業者のみ）には、「入札指名書」及び「入札参加要領」を郵送します。

また、入札参加者として指名しなかった応募者（グループの場合は代表事業者のみ）がいるときは、「入札参加者として指名しない通知書」を郵送します。

2. 入札方法

入札参加者は入札書に必要事項を記載し、記名押印の上、所定の入札箱に投函していただきます。詳細は入札参加者に配布する入札参加要領に定めます。

3. 入札保証金

入札保証金は徴収しません。

4. 落札者の決定

(1) 開札

入札書の投函後、直ちに入札書の開札を行います。開札の方法は、入札参加者の氏名及び入札価額について、入札参加者全員に公開して行います。

(2) 落札者の決定

開札後、当該募集要領に定めた**最低売却価額（金458,200,000円）**を下回らずに最高価額で入札した者を「落札者」とします。

(3) 補欠の決定

最低売却価額を下回らずに、2番目に高く入札した者、3番目に高く入札した者をそれぞれ、補欠一位、補欠二位とし、敷地譲渡契約締結日までに落札者が何らかの理由で失格等となった場合、繰り上がって「落札者」となることとします。

(4) 落札となるべき価額が同額の場合の決定方法

落札となるべき価額の入札参加者が複数ある時は、直ちに当該入札参加者によるくじ引きにより落札者を決定することとします。

(5) 敷地譲渡代金の決定

落札者として決定した者の入札価額を敷地譲渡代金とします。

(6) その他

入札参加者数、落札者の名及び落札価額は公表します。補欠者の名及び入札価額についても公表対象とします。なお、これ以外の入札参加者の名及び入札価額についても公開される場合があります。

その他の規定は、入札参加者に配布する入札参加要領に定めます。

5. 敷地譲渡仮契約の締結

落札者は、[資料7] 敷地譲渡契約書（案）により敷地譲渡契約を締結することを約するため、敷地譲渡仮契約を締結するものとします。

(1) 敷地譲渡仮契約締結の方法

- ① 施行者は、敷地譲渡仮契約の締結について [様式8] により、落札者に対し敷地譲渡仮契約の締結に関する協議を行います。
- ② 落札者は、[様式9] により敷地譲渡仮契約の締結について承諾書を提出していただきます。

(2) 仮契約保証金

入札日より概ね一週間後の指定日までに、施行者の発行する納入通知書により、仮契約保証金を納付していただきます。

① 仮契約保証金の額

敷地譲渡代金の100分の10の額(百万円未満に端数が生じた場合は、切り上げる。)

② 仮契約保証金の扱い

仮契約保証金は敷地譲渡契約締結の契約保証金に充当します。

③ その他

- ・ 仮契約保証金は、その受け入れ期間中の利息は付しません。
- ・ 仮契約保証金は、落札者が敷地譲渡契約の締結に応じない場合は、違約金として施行者に帰属します。
- ・ 応募された計画内容について関係者と協議が整わず、落札者の責務によらない事情で、事業計画及び管理処分計画が変更できなかった場合、敷地譲渡仮契約を解除させていただくことがあります。

6. 提出書類

落札者は以下の書類を施行者と協議のうえ、施行者の指定する時期に提出してください。

施行者は、この書類を基に都市再開発法の事業計画変更図書を作成します。事業計画変更には、兵庫県所管部局との事前協議、地元説明、縦覧、兵庫県知事認可等の手続きがあります。このため、提出後の建築計画の大幅な変更は、原則認められません。なお、提出から着工までは最短でも6か月程度を要します。(建築確認期間含む)

① 設計の概要

(ア) 設計説明書

- ・ 特定施設建築物の設計の概要
- ・ 特定施設建築物の敷地の設計の概要

(イ) 設計図

図面の種類		縮尺	明示すべき事項
特定施設建築物	各階平面図	1/300	方位、用途、柱、壁、開口部、廊下、階段及び昇降機の位置等
	2面以上の断面図	1/300	床及び各階の天井の高さ、特定施設建築物の最高の高さ等
	2面以上の立面図	1/300	開口部の位置等
特定施設建築物の敷地	配置図	1/300	方位、特定施設建築物の配置、主要な給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、修景施設、その他施設の位置、通路等

② 資金計画書

③ 工程表

- ・ 工事工程表(着手予定時期及び完了予定時期を明記)

- ④ 事業に関する計画書
 - ・ 当該特定施設建築物の自己使用・分譲・賃貸の別
 - ・ 分譲又は賃貸の場合の予定価額
 - ・ 分譲・賃貸の場合の処分の方法
 - ・ 特定施設建築物の運営のスキーム
- ⑤ その他施行者が必要と認めるもの

7. 特定建築者の決定

敷地譲渡仮契約の締結後、施行者が事業計画の変更及び管理処分計画の変更手続きを行ったのち、落札者を特定建築者として決定し、その旨を特定建築者に通知します。

第七章 敷地譲渡契約

1. 敷地譲渡契約の締結

施行者が特定建築者を決定し、施行者が発行する納入通知書により指定日までに特定建築者が契約保証金を納付した後、速やかに敷地譲渡契約を締結するものとします。

2. 契約保証金

施行者が指定する日までに、施行者の発行する納入通知書により、契約保証金を納付していただきます。

① 契約保証金の額

敷地譲渡代金の100分の20の額（百万円未満に端数が生じた場合は、切り上げる。）とします。なお、仮契約保証金を契約保証金に充当しますので、その差額を納付していただくこととなります。

② 契約保証金の扱い

契約保証金は、特定施設建築物の工事完了後に敷地譲渡代金に充当します。

③ その他

- ・ 契約保証金は、その受け入れ期間中の利息は付しません。
- ・ 特定建築者が契約上の義務を履行しないなどの理由により、施行者が契約を解除した場合は、契約保証金は違約金として施行者に帰属します。

3. 契約の費用

契約手続きに要する一切の費用は、特定建築者の負担とします。

4. 敷地譲渡契約書（案）

本件の敷地譲渡契約書（案）は〔資料7〕のとおりです。

第八章 特定施設建築物の建築

1. 敷地整備完了通知

施行者は、敷地の整備を完了したときは、その旨を特定建築者に通知します。

2. 敷地の使用

特定建築者は、特定施設建築物を建築する目的に限り、無償で敷地を使用できるものとします。

3. 特定施設建築物の工事着手

(1) 工事の着手

特定建築者は敷地整備完了通知の受領後、速やかに建築工事に着手するものとします。

(2) 建築工事着手の届出

特定建築者は、建築工事に着手したときは、速やかに、その旨を施行者に届け出てください。

(3) 着工時期等の変更

着工時期等について、事情により変更が必要になった場合には、書面により協議を行い、施行者の承認が必要です。

4. 建築工事の実施

(1) 設計・施工

設計・施工及びその他特定施設建築物の完成に必要な一切の事項（諸官庁等との協議、近隣説明・協議を含む）並びにそれらにかかる資金調達は全て特定建築者の責任において行っていただきます。

(2) 建築計画の変更

建築工事の施工に際し、特定建築者が建築計画（第六章6.①設計の概要②資金計画書③工程表④事業に関する計画書を指す。以下「建築計画」という。）に従い当該特定施設建築物を建築することができない特段の事情があるときは、建築計画を変更することができます。その際、書面により協議を行い、施行者の承認を受けていただきます。

(3) 建築工事に関する報告等

① 特定建築者は、選任した工事監理者を通じて、建築工事に関する事項（工事進捗状況など）を、施行者へ定期的に報告してください。

② 施行者は必要に応じて資料の請求、現場への立ち入り確認等を行います。

5. 特定建築者の決定の取消し

次の場合には、施行者は特定建築者の決定を取り消すことができるものとします。なお、この取り消しにより損害が生じても、施行者はその責を負わないものとします。

① 特定建築者が建築計画に従って建築しなかった場合

② 特定建築者が敷地譲渡契約条項に違反した場合

6. 特定施設建築物の工事完了

特定建築者は、建築工事が完了したときは、速やかにその旨を施行者に届けていただきます。その際あわせて、竣工図書等関係資料を提出してください。

7. 工事完了の公告

施行者は、特定建築者から工事完了の届出を受けた後、特定建築者が建築計画に従い特定施設建築物の建築を完了したか否か検査を行い、完了したと認めるときは、速やかにその旨を公告します。

第九章 敷地の譲渡

1. 敷地譲渡代金の納付

特定建築者は、工事完了後、施行者の指定する日までに、施行者の発行する納入通知書により、敷地譲渡代金を全額納付するものとします。なお、契約保証金を敷地譲渡代金に充当しますので、その差額を納付していただくこととなります。

2. 敷地の所有権移転登記

敷地の所有権移転登記は、施行者が特定施設建築物の建築が完了したと認め、敷地譲渡代金の納付を確認した後に行います。登記にかかる諸費用は、特定建築者に負担していただきます。