

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地区震災復興第二種市街地再開発事業

(若松4第1工区)

平成23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	1
1. 募集概要	1
2. 敷地譲渡の手順	2
第三章 入札対象敷地の概要	3
1. 物件の表示	3
2. 最低売却価額	3
3. 街区の状況	3
第四章 建築計画等の条件	4
1. 設計の方針	4
2. 設計の条件	4
3. 着工時期等	7
4. その他	7
第五章 特定建築者の応募	8
1. 応募	8
2. 特定建築者申込書の提出時に必要な図書等	11
3. その他	12
第六章 入札及び特定建築者の決定	13
1. 入札参加者の決定	13
2. 入札方法	13
3. 入札保証金	14
4. 落札者の決定	14
5. 敷地譲渡仮契約の締結	14
6. 提出書類	15
7. 特定建築者の決定	16
第七章 敷地譲渡契約	16
1. 敷地譲渡契約の締結	16
2. 契約の費用	16
3. 敷地譲渡契約書（案）	16

第八章	特定施設建築物の建築	17
1.	敷地整備完了通知	17
2.	敷地の使用	17
3.	特定施設建築物の工事着手	17
4.	建築工事の実施	17
5.	特定建築者の決定の取り消し	17
6.	特定施設建築物の工事完了	18
7.	工事完了の公告	18
第九章	敷地の譲渡	18
1.	敷地譲渡代金の納付	18
2.	敷地の所有権移転登記	18

(添付 様式集)

- 様式 1 特定建築者応募表明書
- 様式 2 経営事項に関する調書
- 様式 3 特定建築者申込書
- 様式 4 資格に関する誓約書
- 様式 5 敷地譲渡仮契約の締結について
- 様式 6 承諾書
- 様式 7 共同特定建築者協定書

(添付 資料集)

- 別添 1 位置図
- 別添 2 丈量図
- 別添 3 敷地状況図
- 別添 4 ポーリング柱状図(参考)
- 別添 5 事業計画図書(抜粋)
- 別添 6 景観形成ガイドライン
- 別添 7 補助について
- 別添 8 敷地譲渡契約書(案)

第一章 総 則

神戸国際港都建設事業新長田駅南第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、若松4第1工区において、都市再開発法に基づく特定建築者制度（ ）により、民間活力を利用した再開発事業の推進を目指しています。

この特定建築者の募集は、「都市再開発法」の規定によるほか、この「特定建築者の募集要領」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。

なお、特定建築者の決定に伴い、都市再開発法の規定により事業計画変更、管理処分計画変更等の手続きを行う必要があります。その手続きは施行者が行いますが、手続きに必要な資料の作成等についてはご協力ください。

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

添付様式集の特定建築者申込書[様式3]にて、応募を受け付けます。ただし、応募受付に際しては、事前に応募表明書[様式1]が提出されていることが必要です。

(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は補欠とし、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。

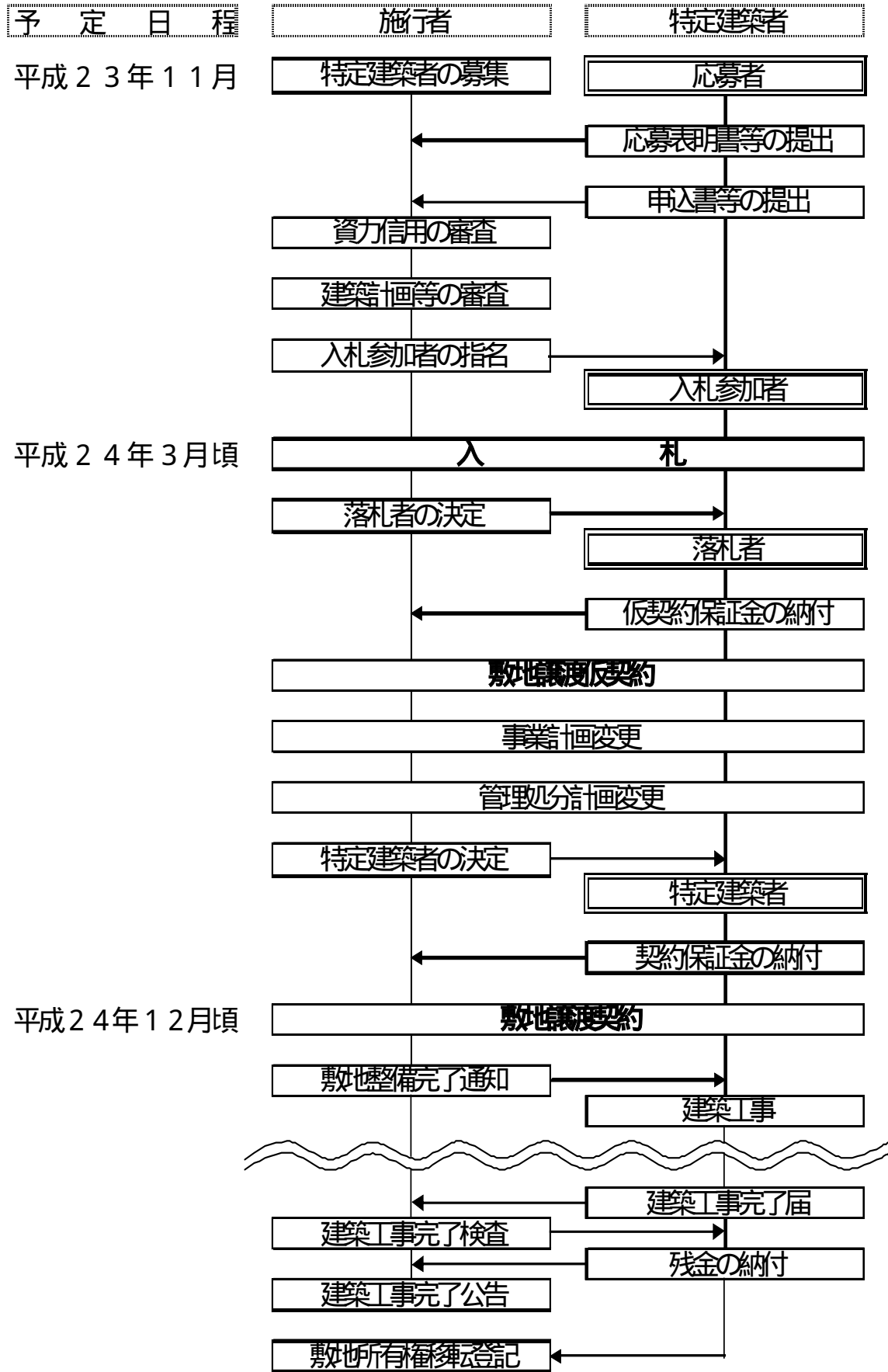
(4) 特定建築者の決定

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 神戸市長田区若松町4丁目（別添1参照）
工 区 若松4第1工区
敷地面積 970.70㎡（別添2参照）
最寄駅 JR神戸線「新長田」駅 徒歩約2分
神戸市営地下鉄西神山手線・海岸線「新長田」駅 徒歩約2分

2. 最低売却価額

金 268,000,000円

3. 街区の状況

(1) 接道状況（別添3参照）

方角	道路名等	幅員	管理者	整備状況
南西	隣地境界			若松4第2工区整備済み
南東	区画道路 1号線	8.5m	神戸市	整備済み
北東	新長田駅南 2号線	13m (拡幅後)	神戸市	拡幅整備工事中 (平成24年夏頃完成予定)
北西	新長田 南側線	15m	神戸市	整備済み

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、「区画道路1号線」、「新長田南側線」に本管が整備されています。特定建築者の負担において水道事業者と調整申請のうえ、敷地へ引き込んでください。なお、水道の引き込みにあたっては、建物の規模・用途に応じて分担金、負担金が必要となります。水道事業者と協議のうえ、負担してください。
- ガスは、「区画道路1号線」、「新長田南側線」に本管が整備されています。特定建築者はガス事業者と調整のうえ申込み、特定建築者の負担において敷地へ引き込んでください。
- 汚水は、「区画道路1号線」、「新長田南側線の一部」に本管が整備されています。特定建築者の負担において下水道事業者と調整のうえ、下水道事業者に接続工事を依頼してください。
- 雨水排水は、「新長田駅南2号線（整備中）」に雨水幹線を整備中です。道路管理者等所管部局と協議を行い、特定建築者の負担において必要な排水施設を設けてください。

- ・ 電気、電話、その他通信関係等の引き込みについては、新長田駅南2号線の地下にC B管路を整備中です。特定建築者は道路管理者等所管部局と協議を行い、入線等の引き込み工事を特定建築者の負担において各事業者へ申請してください。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。

* 当該敷地と新長田駅南2号線との道路境界（道路側）に仮電柱を2箇所設置しています。将来的には撤去されますが、時期については未定です。

(3)敷地の整備状況

- ・ 埋蔵文化財については、南西側敷地内通路の一部（*）を除き調査完了しています。ただし、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。

* 一部とは南西側隣地境界から幅約1.5mの範囲（延長約50m）です。この範囲で掘削を伴う工事を行う場合は、文化財保護法第93条の届出が必要です。

- ・ 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。
- ・ 従前建物基礎、埋設管などの地中障害物は、敷地境界際（幅約1m）を除き、深さ約1mまで掘削し、その間に発見されたものについては除去します。新たに地中障害物等が発見され、特定施設建築物の建築に支障となる場合は、原則として特定建築者の負担により、撤去・処分をお願いします。ただし、これによりがたい場合は撤去範囲、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。）
- ・ 敷地境界際の従前建物基礎、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、特定施設建築物の建築工事着工後、特定建築者の負担により、撤去・処分をお願いします。
- ・ 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。

(4)地質調査

別添4参照

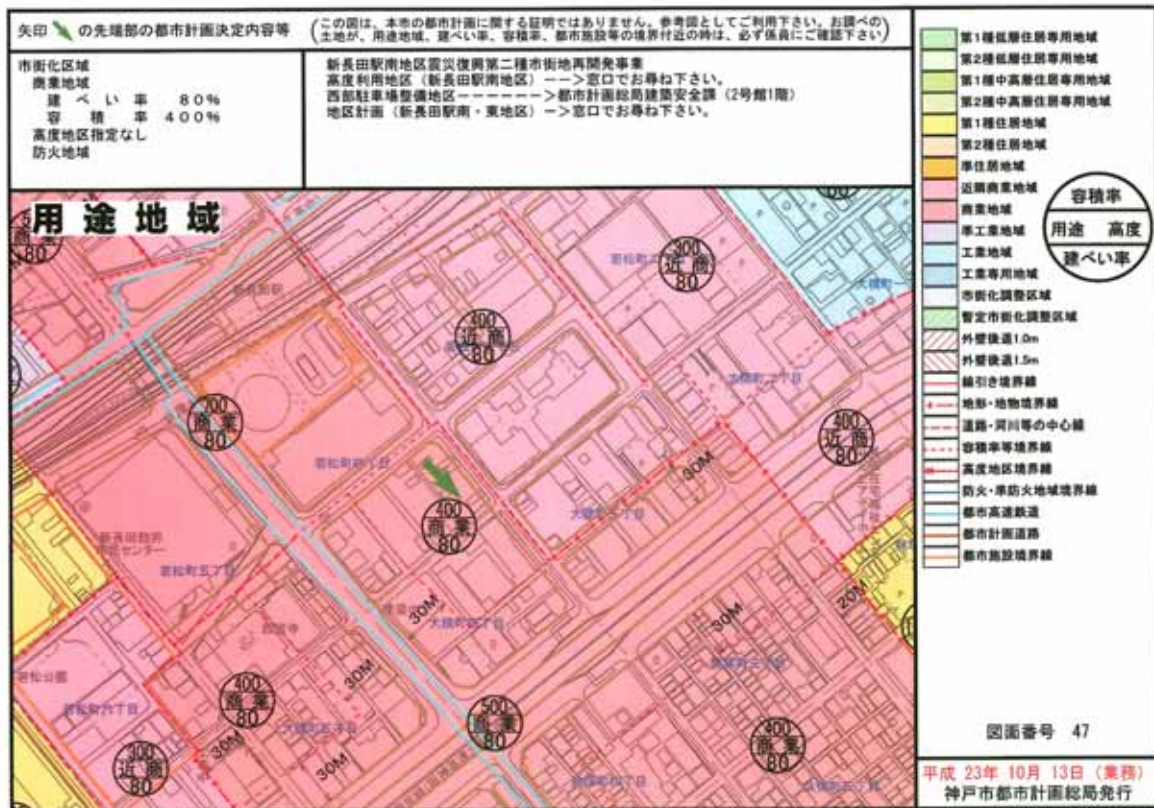
第四章 建築計画等の条件

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) 都市計画決定内容等



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	45/10
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	7/10 ()
建築物の建築面積の最低限度	200 m ²

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。

「建築物に附置すべき駐車施設に関する条例」による駐車施設設置の概要
 （西部駐車場整備地区・商業地域により適用）

ア 駐車施設の設置が必要な建築物の規模

特定部分の延べ面積の全てと非特定部分の延べ面積の 2 分の 1 を足した合計の面積が 1,500 m² を超える建物。

イ 駐車施設の設置基準

以下に掲げる建築物の部分のそれぞれの延べ面積を、各々の必要面積で除して得た数値の合計以上の駐車施設を設置しなければならない。

- ・ 特定用途とその必要面積
 - 百貨店その他の店舗(物販) 200 m² に 1 台
 - 事務所 300 m² に 1 台
 - その他の特定用途 250 m² に 1 台
- ・ 非特定用途 (住宅を除く) 450 m² に 1 台

(特定用途) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、待合、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、舞踏場、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫及び工場
 (非特定用途) 特定用途以外の用途

* 自転車に係るものは、施設の用途により、「神戸市自転車等の放置の防止及び自転車駐車場の整備に関する条例」による附置義務台数を確保する必要があります。

* 共同住宅等に対しては、別途「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」に基づく駐車場の設置基準が有りますので、敷地内で必要台数を確保してください。

神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例、同施行規則

(共同住宅等の駐車施設に関する部分のみ抜粋)

用途地域	住戸 (18 m ² 未満の管理 人室を除く)	自動車駐車施設の整備率 (駐車施設の数 の当該建築物の住戸の数に対する割合をいう)
商業地域	10戸以上30戸未満	1 / 10
	30戸以上70戸未満	2 / 10
	70戸以上	3 / 10

* 住戸専用面積が30m²未満の住戸については、上記整備率に1/2を乗じた率を整備率としてください。

* 自転車に係るものは、当該建築物の住戸の数以上の駐車施設を設けてください。

地区計画 (新長田駅南・東地区) (抜粋)

(ア) 建築物などに関する事項

地区施設の 配置及 び規模	歩道状空地	新長田南側線に面して幅員約2.0m
		新長田駅南2号線に面して幅員約2.0m
建築物等 に関する 事項	地区の細区分	商業・業務活性化地区
	建築物等の用途の 制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 準住居地域に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供するもの (2) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの (3) 1階部分に、住戸 (他の用途を兼ねるものを除く) 又はその一部を設けるもの

その他

南西側工区 (アスタピア新長田エスタガーデン : 若松4第2工区) との境界 (隣地境界) より幅2mの通路形態を確保してください。(上空についても建築物の張出し不可)

なお、この通路は隣地ビル (若松4第2工区) と共用する通路として、将来共車両等の通行を確保する必要があります。

(2) 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。

(3) 建物の規模

- ・ 規模：関係法令等に適合する範囲で、かつ下表に定める範囲とします。

最 高 高 さ ()	2 1 m以下
-------------	---------

最高高さは建築基準法上の高さ。

- ・ 現行の事業計画における当該施設建築物の設計概要は、別添5のとおりです。(敷地南西側の若松4第2工区との間に「2項道路」と表記されている部分については、廃道済です。)
- ・ 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が、特定建築者の提案に変更が必要となる場合もあります。

(4) 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(別添6)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。

(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25年9月を着工の期限とする予定です。

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（別添7）があります。その場合、建築工事着工までにP.2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。模型は新長田駅南地区再開発事業施行地区内の施行者が指定する場所に設置をお願いします。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

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。

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。

応募者（代表者）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。

応募者（代表者）が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。応募者（代表者）がその者を代理人、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

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。

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。

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、会社更生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。

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。

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。

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。

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。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、応募者又はその代理人が応募図書等を提出して申し込んでください。グループで申し込む場合は、代表者名で申し込むとともに、グループの構成員名を明らかにしてください。

(3) 応募の制限

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。

P.12に記載の「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) 応募の手続

表明書等の提出

応募者は、特定建築者応募表明書〔様式1〕（以下「表明書」という。）と経営事項に関する調書〔様式2〕に所要事項を記入し、下記書類を同封のうえ、下記の期間内に郵送（簡易書留）してください。

< 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）

グループを結成して応募を表明する場合は、代表者がグループの構成員名を記した表明書と、グループを構成する全員の添付書類を同封し、郵送（簡易書留）してください。

・ 応募表明受付期間

平成23年11月22日(火)から平成23年12月16日(金)まで

(当日消印有効)

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。なお、表明書を提出した者の名前等は公表しません。

施行者は、表明書を受付後、收受番号を付した表明書の写しをファックスにて返送します。

この返送をもって応募表明書受付の証とします。

質問

応募者（グループの場合は代表者）からの質問は電子メールにより受け付けます。その際、施行者から返送した表明書の写しにある收受番号を記載してください。

電子メールの件名：「若松4第1工区 收受番号 （質問）」

・ 質問受付期間

平成23年11月22日(火)から平成23年12月16日(金)まで

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、各法人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。

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：「若松4第1工区 收受番号 （回答受領）」

・ 回答予定日

平成24年1月13日(金)

申込書等の提出

応募者は、特定建築者申込書[様式3](以下「申込書」という。)に所要事項を記入し、下記書類を同封のうえ、下記の期間内に郵送(簡易書留)してください。詳細はP.11「2. 特定建築者申込書の提出時に必要な図書等」をご参照ください。

<添付書類>

- 1) 法人登記簿謄本
- 2) 印鑑証明書
- 3) 国税の納税証明書
- 4) 資格に関する誓約書[様式4]
- 5) 建築計画のあらまし[様式自由]
- 6) 計画図(A3, 1/300)
- 7) 事業企画書[様式自由]
- 8) 共同特定建築者協定書[様式7](グループの場合のみ)

グループを結成して申し込む場合は、グループの構成員毎に記入した申込書と各構成

員の必要書類、図面、協定書を同封し、代表者が郵送（簡易書留）してください。

・ 申込受付期間

平成24年1月30日(月)から平成24年2月6日(月)まで

(当日消印有効)

施行者は、申込書を受付後、受領した旨を電子メールなどで送付します。

宛先

郵送及び電子メールの宛先は、以下のとおりです。

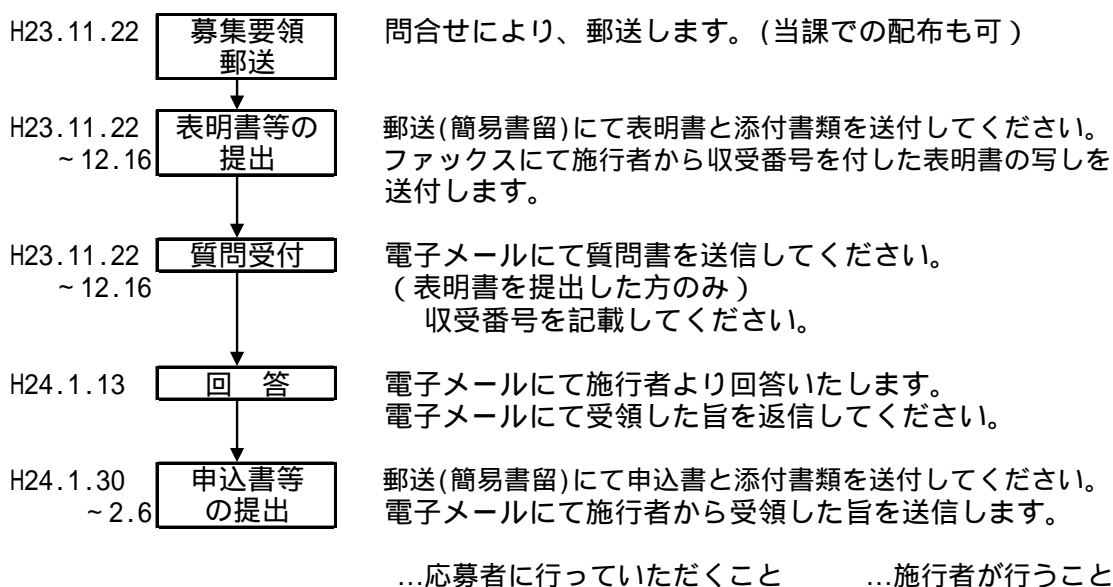
担当：都市計画総局 市街地整備部 新長田南再開発課 計画係

所在地：〒650-8570 神戸市中央区加納町6丁目5番1号

電話番号：078-322-6823（直通）

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

手続きの流れ



2. 特定建築者申込書の提出時に必要な図書等

(1) 特定建築者申込書 [様式 3]

グループを結成して申し込む場合は、グループの構成員毎に記入してください。

(2) 添付書類

1) 法人登記簿謄本

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 4]

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 (A 3、 1 / 3 0 0)
- ・ 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
 - ・ 特定施設建築物の運営のスキーム
- 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 7] (グループの場合のみ)
- グループを結成して申し込む場合は、「共同特定建築者協定書」を提出してください。

(3) 提出部数

	単独の場合	グループの場合
特定建築者申込書	1 部	各 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	1 部	各 1 部
建築計画のあらまし	1 部	グループで 1 部
計画図	1 部	グループで 1 部
事業企画書	1 部	グループで 1 部
共同特定建築者協定書		グループで 1 部

(4) 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 A 3 版とします。その他の図書も、原則として A 4 版又は A 3 版として下さい。

(5) 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。

3. 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。

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。

資力・信用力・支払能力の審査

資力、信用力、財務体力といった観点から総合的に審査します。なお、入札参加者、または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			審査対象
資力・信用力・財務体力	1. 収支状況 (成長性)	経常損益	・過去3期の状況を確認 (主に最近期末において赤字を計上していないこと)
	2. 自己資本額 (規模)	自己資本額	・過去3期の状況を確認 (過去3期いずれも債務超過となっていないこと)
	3. キャッシュフロー (収益性)	営業キャッシュフロー	・過去3期の状況を確認 (主に最近期末においてマイナスを計上していないこと)
	4. 有利子負債比率 (安定性)	有利子負債比率 (依存度)	・最近期末の状況を確認 (最近期末において100%以上でないこと)
	5. 利払能力 (資金状況)	利払能力	・最近期末の状況を確認 (最近期末において1.0倍未満でないこと)

計画内容の審査

提出された応募図書等について、本要領「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（グループの場合は代表者のみ）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268,000,000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を補欠とし、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、敷地譲渡契約書(案)(別添8)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

施行者は、敷地譲渡仮契約の締結について[様式5]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。

落札者は、承諾書[様式6]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。

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。)

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。

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の指定する時期に提出してください。

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 / 3 0 0	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 / 3 0 0	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 / 3 0 0	開口部の位置等
特定施設建築物の敷地	配置図	1 / 3 0 0	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

資金計画書

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）

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

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处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。手続きに必要な資料の作成等についてはご協力ください。

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。

(1) 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。

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。

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。

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。

2. 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。

3. 敷地譲渡契約書（案）

本件の敷地譲渡契約書（案）は（別添8）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いただきます。

(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、施行者の承認を受けていただきます。

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（P.15「設計の概要」、「資金計画書」、「工程表」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やむを得ない事情があるときは、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

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。

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り消し

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。

特定建築者が建築計画に従って建築しなかった場合

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。

* 現在、敷地の一部について、所有権が神戸市土地開発公社となっておりますが、敷地譲渡時までには本市に所有権を移転します。