

令和元年度  
「保育のための不動産マッチング事業」における  
活用候補不動産募集要項

## 1. 趣旨

神戸市では教育・保育施設又は小規模保育事業所（以下、「保育所等」という）の整備による待機児童解消や、保育サービスの向上などのため、不動産所有者と保育事業者の「マッチング」を行う目的で不動産を募集します。

※ 小規模保育事業所とは

3歳未満児を対象にした定員6人～19人の小規模な保育施設

## 2. 「保育のための不動産マッチング事業」の概要について

- ① 保育所等としての活用を希望する不動産所有者から情報提供していただき、活用が可能か確認するため、神戸市で事前相談を受け付けます。
- ② 事前相談では、周辺施設の状況等を考慮した上でホームページに公開するか、神戸市で判断します。公開すると判断した不動産は、応募の後、市ホームページで概要が掲載され、どなたでも閲覧できるようになります。
- ③ 公開された不動産に対して、保育事業者より問い合わせがあった場合、詳細な情報をお渡しします。
- ④ 保育事業者が活用したい不動産があった場合、保育事業者と不動産所有者で直接交渉していただきます。
- ⑤ 交渉が成立すれば、保育事業者より、神戸市に事業の申込をしていただき、市で事業の採択について審査を行います。
- ⑥ 選定され、市で事業採択された場合、不動産所有者と保育事業者において売買契約または賃貸借契約を締結していただきます。

## 3. 活用候補不動産の募集について

### (1) 不動産所有者の応募資格等

- ア 神戸市内に下記(2)の条件に適した不動産を所有し、保育所等を運営する法人に当該不動産を売却又は貸付することができる個人または法人であること。
- イ 市民税・固定資産税の滞納がないこと。
- ウ 共有名義の場合には、共有者全員で申し込むこと（代表者が申し込む場合は、共有者全員の委任状を添付すること）。
- エ 「神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱」第5条各号のいずれにも該当しないこと。

### (2) 不動産の条件

#### (土地の場合)

- ア 東灘区、灘区、中央区、垂水区に所在する不動産であること。  
(詳細は別紙を参照)
- イ 市街化区域内にあること。
- ウ 概ね400㎡以上の広さであること。

- エ 建築基準法第 42 条による道路に 4 m 以上接していること。
- オ 抵当権等、保育所用地としての利用に支障となるものが無いこと。
- カ 賃貸の場合、保育所等を運営する法人と原則 20 年以上の賃貸借契約（事業用定期借地権でも可）を締結できること。賃料は地域の水準に照らして適正な額以下であること。
- キ 賃貸の場合、地上権又は賃借権の登記をしても差し支えないこと。
- ク 保育所の整備・運営にあたり近隣の理解が得られること（見込み）。
- ※ 上記の条件すべてを満たしていなくても、保育所の園庭や駐車場等に活用できる場合がありますので、まずはお問い合わせください。

### （建物の場合）

- ア 東灘区、灘区、中央区、垂水区に所在する不動産であること。  
（詳細は別紙を参照）
- イ 標準的な面積として、概ね 100 m<sup>2</sup>の広さであること。
  - ※ 2階以上の場合は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 9 号の 2 に規定する耐火建築物または同条第 9 号の 3 に規定する準耐火建築物であること。また、2 方向以上の避難経路を確保できること。
  - ※ 室内に給排水引き込みが可能なもの。
  - ※ 採光、照明、換気について建築基準法等の基準を満たすこと。
  - ※ 既存建築物の用途を変更し、用途を変更する部分の床面積の合計が 200 m<sup>2</sup>を超える場合は、建築基準法上の用途変更を必要に応じて行ってください。また、保育所等の用途として利用することにより、建物全体に消防設備等の設置が必要となる場合がありますので消防局にご確認下さい。
- ウ 建築基準法第 7 条第 5 項に規定する検査済証が交付されていること。又は、検査済証のない建築物については、法適合状況調査結果報告書により法適合が確認できること。（なお、応募時点で建築中の建物についてはご相談ください。）
- エ 建築基準法における耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日施行）により建築された建物であること。それ以前に建築されたものにあつては建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）に規定する方法により行った耐震診断により、耐震上問題がない事が確認された建物であること。
- オ 賃貸の場合、保育所等を運営する法人と原則 10 年以上の賃貸借契約を締結できること。賃料は地域の水準に照らして適正な額以下であること。
- カ 保育所等の整備・運営にあたり近隣の理解が得られること（見込み）。

### （3）受付期間

随時受付

### （4）応募方法 下表の資料を 持参又は郵送 下さい。

	資料名		提出
土地 建物	様式 1 又は 2	「保育のための不動産マッチング事業」申込書兼誓約書	必須
共通	様式 3 又は 4	暴力団排除に係る合意書に基づく個人	必須

		情報の外部提供同意書	
	様式5	委任状	必要な場合のみ
	添付資料	登記簿謄本（全部事項証明）	必須
土地	様式6	応募する土地の概要	必須
	添付資料	公図	必須
	添付資料	市民税・固定資産税の納税証明書の写 または滞納がないことがわかる書類	必須
	添付資料	案内図（住宅地図写し等）	必須
	添付資料	土地の現況を示す写真（2方向以上の 角度から撮影したもの）	必須
建物	様式7	応募する建物の概要	必須
	添付書類	市民税・固定資産税の納税証明書の写 または滞納がないことがわかる書類	必須
	添付資料	案内図（住宅地図写し等）	必須
	添付資料	建物の現況を示す写真（2方向以上の 角度から撮影したもの）	必須
	添付資料	検査済証（写し）または法適合状況調 査結果報告書（写し）	必須（応募時点で資料が揃わな い場合、交付され次第提出）
	添付資料	配置図、平面図、立面図	必須
	添付資料	耐震診断報告書又は耐震補強工事実施 済みを証する書類	S56.5 以前に建築され た不動産

#### (5) 受付場所（問合せ先）・受付時間

場 所：〒650-8570 神戸市中央区加納町6丁目5番1号  
神戸市こども家庭局子育て支援部振興課整備係  
（神戸市役所1号館8階）  
TEL 078-322-6848

時 間：午前9時～午後5時（ただし土日祝を除く）

※ お越しになる場合、必ず事前にお電話にてお時間をご予約下さいますようお願いいたします。

#### 4. その他

- ・ 保育事業者とのマッチングにあたっては、不動産業者による仲介が必須となります。
- ・ 公開している情報の更新を目的として、定期的に、情報の内容確認とホームページへの公開に対する意向確認を行います。なお、提供いただいた不動産情報に変更が生じた場合は、速やかに市にご連絡ください。
- ・ 不動産をホームページに掲載した後、同一エリアにて保育施設の計画が進んだことなどにより、施設整備の必要性がなくなった場合は、掲載を終了いたします。
- ・ 応募書類は以下、神戸市ホームページよりダウンロード可能です。

<https://www.city.kobe.lg.jp/a36812/business/annaitsuchi/hoikujigyo/fudosanmatching.html>