

# 下三条町北地区防災街区整備事業

## 事業協力者 募集要項

令和4年10月

神戸市

# 目次

1. 事業協力者の募集にあたって.....	1
2. 事業協力の内容.....	2
3. 事業協力者の募集.....	3
4. 事業協力者の決定.....	7
5. 留意事項.....	9

## 1. 事業協力者の募集にあたって

### 1-1. 趣旨

神戸市兵庫区の北部に位置する下三条町北地区は歴史的資源が多く残る魅力的なまちである一方、古くから建つ木造住宅が密集し、災害時には大規模な火災になる危険性があるため、神戸市では、当地区を含めた周辺地域を、「密集市街地再生方針」に基づく「密集市街地再生優先地区」（兵庫北部地区 約 167 ha）として、火災などの災害時における防災性の向上を図る必要がある地域に位置づけています。

一方、当地区内には、小学校の統合に伴い使われなくなった旧平野小学校の跡地があり、この跡地と周辺地を含めた一体的な整備を進めることで、公共施設の整備、良質な住宅の供給などによる地域の防災性や住環境の向上が期待されています。

このため本市では、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（以下、「密集市街地整備法」という。）の規定に基づく防災街区整備事業により当地区の整備を行うこととし、防災街区整備事業及び関連する都市計画について、令和4年7月5日に決定告示を行いました。

本事業の施行にあたっては、防災施設建築物の建築を施行者に代わり行う特定建築者制度（密集市街地整備法第 235 条）の活用を予定していますが、円滑な事業推進を図るため、当事業の事業計画や権利変換計画策定の早期段階から、民間事業者等の創意工夫やノウハウ等を反映できるよう、本市に対して適切な助言や提案を行う事業協力者を募集します。

### 1-2. 事業の概要

(1) 事業の名称

下三条町北地区防災街区整備事業

(2) 施行者の名称

神戸市（予定）

(3) 施行区域

兵庫県神戸市兵庫区下三条町の一部

(4) 施行区域の面積

約 0.9 ha（うち、防災施設建築物敷地 約 4,650 m<sup>2</sup>）

※上記の面積は概算です。詳細は測量や関係機関との調整により確定するため、変更する場合があります。

(5) 今後の予定

令和5年度末 事業計画認可

令和6年度末 権利変換計画認可

※上記のスケジュールは予定であり、権利者の意向や事業協力者の提案を考慮し定めることとします。

### 1-3. 防災街区整備事業に関する都市計画の概要

- (1) 下三条町北地区特定防災街区整備地区
- (2) 下三条町北地区防災街区整備事業
- (3) 都市計画公園（下三条町公園）

※上記、都市計画の詳細は、別添資料①を参照してください。

## 2. 事業協力の内容

### 2-1. 事業協力者の役割

- (1) 下記の事項に関して、特定建築者となることを想定した本市への助言や提案
  - ① 防災施設建築物の設計・施工に関すること。
  - ② 事業計画及び権利変換計画に関すること。
  - ③ 保留床処分に関すること。
  - ④ 防災施設建築物における施設導入やテナント誘致、管理運営に関すること。
  - ⑤ 権利者を含む関係者との対応支援に関すること。
  - ⑥ その他事業推進に関すること。
- (2) 会議、説明会等への出席ならびに運営支援

### 2-2. 事業協力者としての参画期間

「事業協力に関する基本協定書」締結の日から本事業に係る権利変換計画認可の公告日まで

### 2-3. 事業協力に関する基本協定書の締結

事業協力者の決定後、速やかに以下を主な内容とする「事業協力に関する基本協定書」を事業協力者と本市との間で締結し、詳細については、別途協議して定めるものとします。

- ① 本市と事業協力者の責務、役割
- ② 費用負担
- ③ 解除条件
- ④ 守秘義務



	5.利払能力※ (資金状況)	インタレスト・カバレッジ・レシ オ (利払能力)	直近の過去3年連続して利 払能力が1.0倍未満でないこ と
--	-------------------	-----------------------------	-------------------------------------

※キャッシュフロー＝営業利益＋受取利息＋配当金－支払利息・割引料＋減価償却費

※有利子負債比率＝（長期・短期借入金＋社債＋転換社債＋割引手形＋商業ペーパー）÷  
総資産

※利払能力＝（営業利益＋受取利息＋配当金＋有価証券利息＋減価償却費）÷（支払利息・  
割引料＋社債利息＋社債発行差金償却）

(7) 次の事由に該当しない者

- ・個人または個人事業主である者
- ・当該法人の代表権をもつ役員が、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ある場合
- ・国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている者
- ・破産、民事再生、会社更正その他これらに準ずる手続きの開始の申し立てを受け又は申し立てをした者
- ・本市の指名停止を受けている期間中である者
- ・本募集要項の作成にあたって、調査・検討に携わった者

### 3-2. 事業協力希望者の応募の制限

事業協力希望者は、2以上の提案をすることができないものとします。また、複数の共同企業体に属して応募することもできません。

### 3-3. 事業企画提案書の作成に関する説明

「3-1. 事業協力希望者の応募資格」に該当する者で、本事業の事業協力者に関心がある者は、事業企画提案書の作成に関する説明を行いますので、下記期間内に説明窓口までお越しください。

- ① 説明期間 令和4年10月24日(月)から令和4年11月4日(金) (土曜、日曜及び祝日を除く)  
8時45分から17時30分まで (12時から13時を除く)  
(担当者が対応しますので、来訪日時をあらかじめご予約ください。)
- ② 説明窓口 神戸市都市局まち再生推進課 (下三条町北地区防災街区整備事業担当)  
神戸市中央区浜辺通2丁目1-30 三宮国際ビル6階  
TEL : 078-595-6733  
e-mail : machisaisei@office.city.kobe.lg.jp

### 3-4. 質問書の提出及び回答

「3-3. 事業企画提案書の作成に関する説明」を受けた者は、以下の内容により質問書の提出を行うことができます。

- ① 受付期間 令和4年11月 7日（月） 8時45分から  
令和4年11月11日（金） 17時30分まで
- ② 提出書類 「質問書」・・・・・・・・様式1  
質問は、質問書の様式に沿って記載してください。
- ③ 提出方法 電子メールにより提出してください。  
件名を「事業協力者応募質問書」とし、質問書を添付のうえ、下記のアドレスまで送信してください。  
電子メール受信後、受領した旨のメールを送信します。
- ④ 送信先 神戸市都市局まち再生推進課 下三条町北地区防災街区整備事業担当  
e-mail : machisaisei@office.city.kobe.lg.jp
- ⑤ 回答方法 質問（受付期間内に送信されたものに限る）に対する回答を取りまとめたうえ、令和4年11月18日（金）までに「3-3. 事業企画提案書の作成に関する説明」を受けた者全員にメールにて通知します。

### 3-5. 事業協力希望者の応募

事業協力希望者は、「参加希望表明書」及び「事業企画提案書」を次の内容に従い、提出してください。共同企業体での申し込みは、代表企業名で申し込むとともに、構成する者すべてを明示してください。

- ① 受付日 令和5年1月20日（金）
- ② 受付時間 8時45分から17時30分まで（12時から13時を除く）
- ③ 受付場所 神戸市都市局まち再生推進課（下三条町北地区防災街区整備事業担当）  
神戸市中央区浜辺通2丁目1-30 三宮国際ビル6階
- ④ 提出書類  
（ア）参加希望表明書  
「参加希望表明書」・・・・・・・・様式2-1  
「応募者構成員表」・・・・・・・・様式2-2  
「信用力及び資力・財務体力一覧表」・・・・・・・・様式2-3  
「参加資格を評する書類」・・・・・・・・（様式自由）
  - ・会社概要を記したパンフレット等
  - ・登記事項証明書（履歴事項証明書）（発行後3ヶ月以内のもの）
  - ・印鑑登録証明書（発行後3ヶ月以内のもの）

- ・納税証明書「その4」（管轄の税務署発行のもので、令和4年10月1日時点で滞納処分を受けていないことが証明できるもの）
- ・財務諸表等（最新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、会社法上の最新3年分の決算書）

「市街地再開発事業等の参加実績書」	・・・・様式2-4
「大規模建築物の開発実績書」	・・・・様式2-5
「大規模建築物の管理運営に関する実績書」	・・・・様式2-6

(イ) 事業企画提案書

「事業企画提案書」	・・・・様式3
・事業企画趣旨提案書	・・様式3-1
・防災施設建築物の整備に関する提案書	・・様式3-2
・保留床の処分方針等に関する提案書	・・様式3-3
・事業工程に関する提案書	・・様式3-4
・その他提案書	・・様式3-5

⑤ 提出部数

(ア) 参加希望表明書等 各1部

A4ファイルに左綴じで編冊し、ファイルの表紙及び背表紙には、事業者又は共同企業体の名称を記載してください。

各様式については、データを収録したCD-Rも提出してください。データはPDF形式とし、提出は1部としてください。

(イ) 事業企画提案書 正本1部、副本14部

A4ファイルに左綴じで編冊し、ファイルの表紙及び背表紙には、事業者又は共同企業体の名称を記載してください。

各様式については、データを収録したCD-Rも提出してください。データはPDF形式とし、提出は1部としてください。

⑥ 提出方法 上記受付場所に持参してください。

⑦ 応募の辞退 参加希望表明書の提出後は、応募の辞退は原則として認めません。

### 3-6. 事業協力希望者の資格審査

参加希望表明書及び事業企画提案書を提出した事業協力希望者に対し、本市は応募資格を有するか審査したうえで、資格審査合格者を決定します。（審査にあたり、「3-5. 事業協力希望者の応募」に記載する提出資料以外の資料を求める場合があります。）

その結果は、令和5年2月中旬ごろ、個別に文書により通知します。（共同企業体の場合は、代表者に通知します。）



## 4. 事業協力者の決定

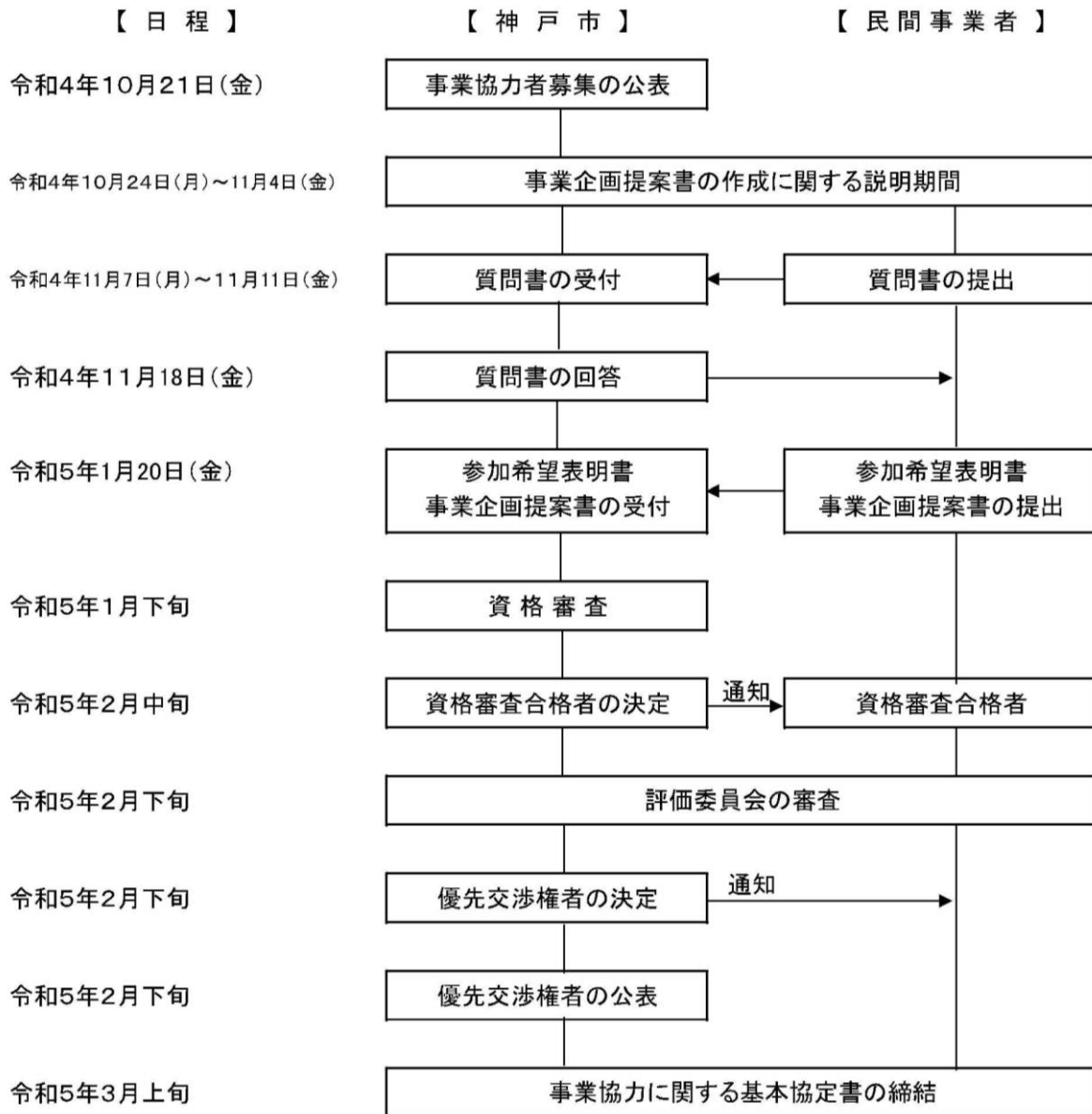
### 4-1. 事業協力者の選定及び決定等

- ① 学識経験者等で構成する「下三条町北地区防災街区整備事業 事業協力者 評価委員会」（以下「評価委員会」という。）を令和5年2月下旬ごろ開催します。
- ② 評価委員会において、資格審査合格者の事業企画提案書を評価します。  
なお、資格審査合格者には評価委員会において、事業企画提案書のプレゼンテーションを行っていただきます。日時等については別途通知いたします。
- ③ 評価委員会の評価を参考に、本市が事業協力に関する基本協定の締結に向けた優先交渉権者及び、次点交渉権者を決定します。
- ④ 決定した優先交渉権者の名称、評価点、決定理由、及びその他の資格審査合格者の評価点を公表します。（結果に関する問い合わせには、一切お答えできません。）
- ⑤ 優先交渉権者との協議を経て優先交渉権者を事業協力者として決定します。優先交渉権者を事業協力者として決定できなかった場合は、次点交渉権者との協議を行い、次点交渉権者を事業協力者として決定します。

#### <事業企画提案書評価項目一覧表>

提 案 項 目	配 点
1. 事業への取組方針、取組体制の提案	16点
2. 防災施設建築物の整備に関する提案	36点
3. 保留床の処分方針等に関する提案	36点
4. 事業工程に関する提案	12点
小 計	100点
5. その他提案	10点
計	110点

#### 4-2. 事業協力者選定までの流れ



## 5. 留意事項

### 5-1. 留意事項

- ① 参加希望表明書および事業企画提案書の受付以降、提出された書類の訂正及び差替え又は再提出は認めません。
- ② 提出された事業企画提案書は、客観性、公明性を期するため公表する場合があります。
- ③ 応募に要した費用は、全て応募者の負担とします。
- ④ 事業企画提案書作成のために、本市が提供した資料は、本市の了解なく公表、使用、第三者に開示や譲渡することはできません。
- ⑤ 本市が作成する出版物への掲載、広報、事業協力者の選定のために、本市が必要と認める場合には、本市が全ての応募参加者から提出された応募書類を無償で使用できるものとし、また、提出された各種書類及び資料などは返却しないものとします。
- ⑥ 事業企画提案書、または同提案書を利用して完成した建築物が、著作権法第2条第1項に規定する著作物に該当する場合には、当該著作物に係る著作権は、無償で本市に帰属するものとし、
- ⑦ 以下の事項が判明した場合には、資格審査合格者はその資格を、事業協力者はその地位を取り消します。
  - ・本市に提出した各種書類及び資料等の虚偽記載。
  - ・当該法人について、暴力団員が、役員として又は実質的に経営に関与していること。
  - ・暴力団員を業務に関し監督する責任を有する者（役員を除く。以下「監督責任者」という。）として使用し、又は代理人として選任していること。
  - ・当該法人又はその役員、監督責任者（以下「役員等」という。）が自己若しくは自己の関係者の利益を図り、又は特定の者に損害を与える目的を持って、暴力団の威力を利用していること。
  - ・当該法人又はその役員等が、暴力団又は暴力団員（暴力団員等という。）に対し金銭的な援助を行い、その他経済的な便宜を図っていること。
  - ・当該法人又はその役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に避難される関係を有していること。
  - ・当該法人又はその役員等が、暴力団等に該当する者であることを知りながら、当該事業者の下請負を行い、その他経済的な便宜を図っていること。

- ・当該法人又はその役員等が、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していること。

## 5-2. 別途資料

- ① 下三条町北地区防災街区整備事業に関する都市計画の概要
- ② 様式集

---

<お問い合わせ先>

神戸市都市局まち再生推進課 下三条町北地区防災街区整備事業担当

TEL : 078-595-6733

FAX : 078-595-6805