

神戸国際港都建設事業  
下三条町北地区防災街区整備事業  
特定建築者募集要項

令和 7 年 10 月  
神戸市都市局

## 目 次

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 1. 特定建築者の募集にあたって.....           | 1  |
| 2. 募集の概要.....                   | 2  |
| 3. 業務の内容.....                   | 4  |
| 4. 特定防災施設建築物の敷地の概要.....         | 4  |
| 5. 特定防災施設建築物の概要.....            | 5  |
| 6. 権利変換計画の内容.....               | 6  |
| 7. 事業提案書作成における条件等.....          | 6  |
| 8. 特定建築者の応募.....                | 9  |
| 9. 事業提案書等.....                  | 12 |
| 10. 特定建築者の決定等.....              | 16 |
| 11. 基本協定.....                   | 17 |
| 12. 敷地譲渡及び権利床等の部分の整備に関する契約..... | 18 |
| 13. 特定防災施設建築物の建築.....           | 19 |
| 14. 敷地の譲渡.....                  | 20 |

## 1. 特定建築者の募集にあたって

### (1) 趣 旨

神戸市兵庫区に位置する下三条町北地区（以下「本地区」という。）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ている地域（神戸市の「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 167ha）に位置づけ）でもあり、火災などの災害時における防災性の向上が求められています。また、地区内には小学校の統廃合に伴い廃校となった旧平野小学校の跡地もあり、この跡地を含めた一体的な整備が必要となります。

この旧平野小学校跡地の整備方針においては「防災性の向上及び魅力ある住環境の整備」を目的に、地区の防災性向上と魅力的な生活利便施設の整備及び良質な住宅を供給することによる地域の活性化が期待されています。

そのため、下三条町北地区防災街区整備事業（以下「本事業」という。）の推進にあたり、下記内容のとおり進めてまいりました。

本事業は、引き続き、施設計画から管理運営まで円滑に事業を推進すべく、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（平成 9 年法律第 49 号。（以下「法」という。））に基づき、施行者である市に代わって特定防災施設建築物の建築を行う特定建築者（法第 235 条）の公募・選定を実施します。

応募にあたっては、本地区内に権利を有する方等に対して十分配慮するとともに、本地区周辺の活性化に寄与する施設計画や、管理運営面の考慮などによって将来にわたり魅力的なまちであり続けることが期待できる事業提案を求めます。

### (2) 事業の概要

①事業の名称 神戸国際港都建設事業下三条町北地区防災街区整備事業

②施行者 神戸市

③施行地区 神戸市兵庫区下三条町の一部

④施行地区の面積 約 0.9 h a

（都市計画公園 約 3,500 m<sup>2</sup>、特定防災施設建築物の敷地 約 4,630 m<sup>2</sup>）

⑤本事業の経過及びスケジュール

令和 4 年（2022 年） 7 月 都市計画決定

令和 6 年（2024 年） 10 月 事業計画決定

令和 7 年（2025 年） 8 月 事業計画の変更

同 10 月 権利変換計画の認可

令和 10 年（2028 年） 3 月 特定防災施設建築物の完成（予定）

### (3) 都市計画決定の概要

神戸市ホームページ（下記 URL）をご参照ください。

<https://www.city.kobe.lg.jp/a29387/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/shimosanjo/shimosanjo.html>

## 2. 募集の概要

### (1) 特定建築者の募集

募集の概要を神戸市公報に登載するとともに、本募集要項を神戸市ホームページに掲載し、特定建築者の応募を受け付けます。

### (2) 募集の概要

名称：下三条町北地区防災街区整備事業 特定建築者募集

### (3) 概 要

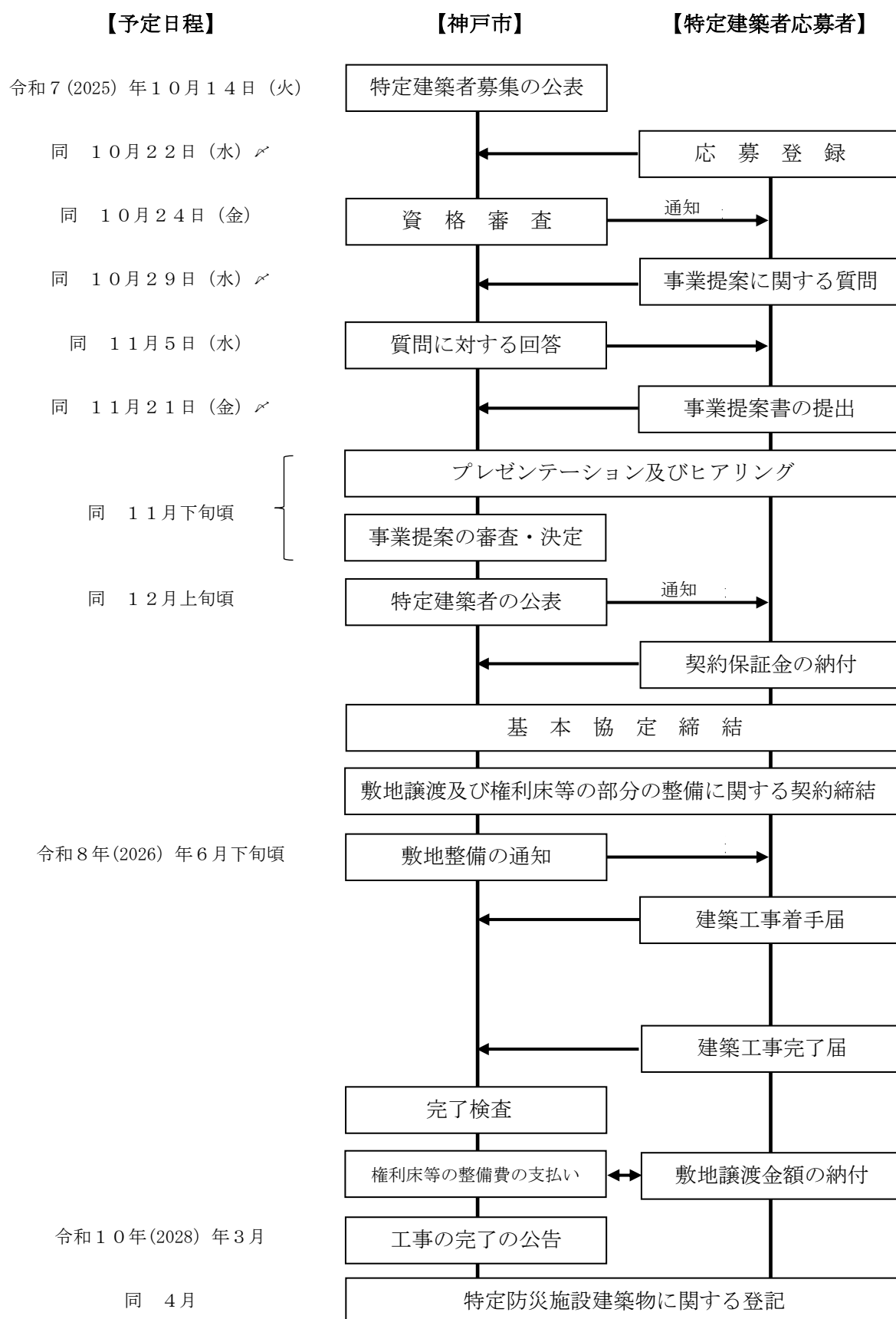
本募集は、施行者（以下「本市」という。）の定める事業計画及び権利変換計画に基づいて、権利者が取得する権利床（以下「権利床」という。）及び特定建築者が取得する保留床（以下「保留床」という。）で構成される特定防災施設建築物の建築を行っていただく特定建築者を決定するために実施します。

敷地については、保留床部分の所有を目的とする敷地に関する権利（敷地共有持分）を特定建築者に本市が売却します。

特定建築者は、自らの負担により、特定防災施設建築物を建築し、特定防災施設建築物の完成後、権利床部分を権利者に帰属させ、保留床部分については、特定建築者に帰属します。

なお、権利床については、権利変換計画書に定める室内仕上表等に基づき特定建築者が整備し、権利床部分の整備に要する費用（権利床等の部分の整備費）は、本市が特定建築者に支払います。

(4) 募集から登記までの流れ



※別途、公共公益施設に関する契約の締結が必要になります。

### 3. 業務の内容

法第 235 条に規定する防災施設建築物の建築の他、下記の業務を行うものとします。

- ①防災施設建築物の実施設計、法令手続き、各種申請業務
- ②保留床（商業業務施設）の譲渡に向けた内装設備に関する調整
- ③防災施設建築物の建築に伴う地盤の造成、排水施設の設計・施工
- ④防災施設建築物の建築に伴う工事監理及び検査
- ⑤防災施設建築物の建築に伴う近隣対応（電波障害対策、近隣説明・対策等）
- ⑥権利床の引渡しと保留床（権利者の意向変更に伴う床取得、商業業務施設を含む）の取得
- ⑦補助金関連の資料作成、申請手続き、出来高管理、検査対応
- ⑧防災施設建築物の建築に伴う公園改修（管理者協議、設計・工事、公園台帳修正）
- ⑨法第 245 条に定める防災施設建築物の登記
- ⑩防災施設建築物の竣工後における管理運営計画の策定、管理規約等の作成、管理組合の組成
- ⑪防災施設建築物への入居する権利者との調整、引渡し
- ⑫新たに発生した地中障害物の撤去
- ⑬道路構造物（縁石、側溝等）の改修

共同企業体で応募する場合は、業務内容における役割分担について記載して下さい。

### 4. 特定防災施設建築物の敷地の概要

#### （1）特定防災施設建築物の敷地の概要

- ①位 置 神戸市兵庫区下三条町の一部
- ②地域地区 第一種住居地域、近隣商業地域、神戸国際港都建設計画特定防災街区整備地区、第 5 種高度地区（第一種住居地域）、第 6 種高度地区（近隣商業地域）、宅地造成工事規制区域、河川保全区域（一部）
- ③敷地面積 約 4, 6 3 0 m<sup>2</sup>（4, 6 4 0. 7 7 m<sup>2</sup>のうち道路後退約 7 m<sup>2</sup>）

#### （2）街区の状況

- ①都市計画道路
  - ・山麓線 幅員 1 8. 0 ～ 2 2. 0 m
- ②区画街路
  - ・兵庫北 1 号線 幅員 4. 0 m
  - ・兵庫北 2 号線 幅員 6. 0 m
  - ・上沢下三条線 幅員 4. 7 m
  - ・下三条町北 1 号線 幅員 3. 6 m

下三条町北 1 号線は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 2 項に規定された道路のため 4. 0 m まで後退が必要となります。また拡幅整備届出書の提出等が必要です。

- ③都市計画公園 下三条町公園 約 3, 5 0 0 m<sup>2</sup>

#### （3）供給処理施設の状況

供給処理施設の状況については下記及び事業計画書添付図面 11 を参照すること。その他必要な情報は、各インフラ事業者との協議・確認も含め、事業者において収集・作成することとし、インフラの接続箇所は各インフラ事業者との協議結果を基に決定すること。また、本事業の実施に支障のある外灯等の設備については、道路管理者及び電力供給事業者などと協議の上、適宜対応すること。

①電 気

山麓線に関西電力株の電線が配線されています。

②ガ ス

山麓線に大阪ガス株の 200mm のガス本管が配管されています。

③水 道

山麓線に神戸市水道局の 150mm の給水本管が配管されています。

④下水道

兵庫北 1 号線に神戸市建設局の 250mm の下水本管が配管されています。

(4) 敷地の土質調査状況

調査位置及び調査結果等は、別添「資料①」のとおりです。

(5) 敷地の確定測量図及び座標一覧

別添「資料②」のとおりです。

(6) 埋蔵文化財包蔵地

本地区は、周知の埋蔵文化財包蔵地（祇園遺跡）に位置しています。文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づき、本市が事業計画を通知し、埋蔵文化財発掘調査を行います。なお、外構工事等の当初計画範囲以外の部分で、地面の掘削を伴う工事を行う場合は、別途、工事立会や埋蔵文化財発掘調査が必要になる場合があります。

5. 特定防災施設建築物の概要

|        |                             |      |                    |
|--------|-----------------------------|------|--------------------|
| 敷地面積   | 約 4, 6 3 0 m <sup>2</sup>   | 構造   | 鉄筋コンクリート造<br>一部鉄骨造 |
| 建築面積   | 約 1, 8 1 0 m <sup>2</sup>   | 階数   | 地上 1 0 階           |
| 延べ面積   | 約 1 2, 2 8 0 m <sup>2</sup> | 高さ   | 約 3 1 m            |
| 容積対象面積 | 約 1 1, 1 7 0 m <sup>2</sup> | 主要用途 | 共同住宅・商業業務施設        |
| 建蔽率    | 約 3 9 %                     | 駐車台数 | 約 8 7 台            |
| 容積率    | 約 2 4 1 %                   | 駐輪台数 | 約 1 6 5 台          |

本市ホームページ（下記 URL）をご参照ください。

<https://www.city.kobe.lg.jp/a29387/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/shimosanjo/shimosanjo.html>

## 6. 権利変換計画の内容

権利変換計画の内容については、別添「資料③」をご参照ください。

### (1) 保留床部分に相当する敷地共有持分割合

特定建築者の取得する保留床の所有を目的とする敷地の共有持分割合は、下記のとおりです。

|                         |
|-------------------------|
| 10, 707.48 / 10, 800.49 |
|-------------------------|

### (2) 保留床部分に相当する敷地共有持分の価額

特定建築者の取得する保留床部分に相当する敷地の共有持分の価額は、提案に基づき支払っていただきます。下記の価額以上としてください。

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| 保留床部分に相当する敷地の共有持分の最低価額 | 1, 097, 000千円 |
|------------------------|---------------|

### (3) 権利床等の部分の整備費

権利床等の部分の整備に要する費用は、特定建築者からの提案整備費に基づき支払います。下記の価額（税抜）以下としてください。

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| 住宅権利床等（区画番号308）の部分の整備費の上限 | 19, 790千円 |
|---------------------------|-----------|

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| 事務所権利床等（区画番号103）の部分の整備費の上限 | 36, 150千円 |
|----------------------------|-----------|

### (4) 公共公益施設部分の譲渡価額

公共公益施設部分は、神戸市（施設所管）が特定建築者から買い取り又は賃借します。買い取りの場合、譲渡価額は下記の価額（税込：消費税10%）以下としてください。

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| 公共公益施設部分（区画番号102）の譲渡価額の上限 | 309, 070千円 |
|---------------------------|------------|

### (5) 権利床等の取得希望の撤回について

権利床等の部分について、取得希望者が撤回を申し出た場合、原則、保留床部分として特定建築者が取得するものとし、敷地の共有持分の価額及び整備費については、上記提案額を基準とし、別途協議するものとします。

## 7. 事業提案書作成における条件等

前章までに定めるもののほか、下記の内容に適合した提案としてください。提案内容が条件と大きく逸脱している場合は、失格となる可能性があります。また、この提案内容にしたがって事業を遂行していただくことになりますので、実現可能な提案としてください。

### (1) 計画条件

- ①本地区周辺の立地環境を踏まえ、将来にわたり魅力的なまちであり続けることが期待できる施設を計画してください。
- ②都市計画、事業計画及び権利変換計画に適合した計画としてください。
- ③権利変換計画に定められた専有部分の位置、面積及び形状並びに共有持分の持分が変わる建築計画の変更は原則認めません。ただし、やむを得ない事由により権利変換計画を変更せざるを得ない場合には、当該変更について本市と協議するものとします。

### (2) 設計条件

#### ①建築計画等

- ・事業計画及び権利変換計画に適合したものとし、防災街区整備事業の目的等を踏まえた建築計画等としてください
- ・仕様等は、適正な品質やコスト及び維持管理を考慮のうえ、適切に計画してください。  
なお、当初の事業計画決定（令和6年10月）に向けて実施した基本設計の内容は、別添「資料④」（応募登録書提出時にお渡しします。）のとおりですので、計画の参考として



ください。なお、基本設計完了後、計画を一部変更していますので、本募集要項の内容との不整合がある場合は、本募集要項を優先してください。

- ・都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）や建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）などの関係法令等に適合したものとし、ユニバーサルデザインに配慮した計画としてください。
- ・デザイン都市に相応しい魅力あるデザインになるよう計画し、かつ、周辺との繋がりや調和に十分配慮してください。
- ・公共公益施設部分（区画番号 1 0 2）については、建物全体を考慮したうえで、要求水準書を満たすように計画してください。要求水準書は、別添「資料⑤」のとおりです。
- ・敷地内の消防施設として、1 0 0 m<sup>2</sup>以上の防火水槽を計画してください。計画にあたっては、「神戸市開発事業における消防水利及び消防活動空地等の整備基準」を遵守し、関係部署と十分協議してください。
- ・敷地北西の広場及び建物 1 階の地域集会室は地域のにぎわいと防災活動の拠点として利用することを想定した計画としてください。

#### ②動線計画等

- ・山麓線から特定防災施設建築物の敷地を経由して下三条町公園（都市計画公園）へ至る動線を確保してください。

#### ③施工計画

- ・敷地内の既存建物及びその基礎、埋設管（廃道する兵庫里 15 号線に存する給水本管及び汚水本管、ガスの埋設管、電気、通信設備の電柱や電線を含む）などの解体撤去及び最低限の整地は、本市が行います。また、敷地の四周には管理用フェンスを設置し、一部の排水設備（西側側溝および仮設沈砂池）は残置する予定です。新たに地中障害物が発見され、特定防災施設建築物の建築に支障となる場合は、特定建築者の施工で撤去するものとします。費用負担、算定方法等については、本市と別途協議を行います。
- ・電波障害対策については、特定建築者の責任と負担において対応してください。
- ・土壌汚染について、本地区は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づく「要措置区域」に指定されていません。ただし、新たに土壌汚染が発見された場合、又は上記法令の改正により新たに土壌汚染の処理が必要となる場合、市は特定建築者と協議のうえ、具体的な処理方法を決定します。また、その処理に係る費用は本市が負担します。
- ・事前に想定不能な事柄が生じた場合の対応については、本市と別途協議を行います。
- ・施工にあたっては、隣接する住宅・店舗等に騒音・振動・粉じん等による影響が少なくなるよう十分配慮した施工計画としてください。
- ・工事車輛の通行及び進入ルートについては、周辺住民に十分説明を行い、周辺の道路交通状況や住環境に配慮した計画としてください。また、所轄警察とも協議を行ってください。
- ・工事着工にあたり、権利者及び周辺住民に工事説明会を開催し、十分説明を行ってください。
- ・工事中の仮囲い等については、完成予想図の掲示等によりできる限り景観上の配慮を行ってください。
- ・品質及び性能を確保し、適正なコスト縮減及び工期短縮を図ってください。

#### ④工 程

- ・着工時期は、令和 8 年 7 月頃を予定しています。令和 10 年 3 月頃に特定防災施設建築物が完成する工程とします。ただし、やむをえない事由により延長が必要な場合は提案してください。

- ・権利者の移転、既存建物の解体除却工事及び敷地整備の時期並びに埋蔵文化財発掘調査等によっては、工程が変更になる可能性があります。

#### ⑤管理運営

- ・権利床、保留床を含めた一体的な維持管理体制を構築してください。管理規約は特定建築者が作成し、本市の承認を得てください。
- ・交番（区画番号103）の所有者及び占有者は、隣接する駐車場（平面2台）及びバイク置場を無償で専用使用できるものとし、管理規約等に明記してください。
- ・管理会社の選定、管理規約等の決定、管理費等の決定等に当たっては、権利者等との合意が必要となりますので、十分な協議を行ってください。
- ・管理規約の原案は、法をはじめ、関係法令を十分に理解し、かつ、防災街区整備事業における特定防災施設建築物の管理規約の特殊性を考慮して作成してください。
- ・山麓線から特定防災施設建築物の敷地を経由して下三条町公園（都市計画公園）へ至る動線（経路）については、公共性に配慮し、原則、日常一般に開放する管理計画としてください。
- ・各用途の維持管理費については、特定防災施設建築物の質を低減させることなく、適正で妥当な管理費（円／月・㎡）、修繕積立金（円／月・㎡）、修繕積立基金、管理一時金の提案を行ってください。
- ・1階の地域集会室は地域のにぎわいと防災活動の拠点として、居住者以外の地域住民に開放することを想定した管理運営としてください。

#### ⑥地域貢献策

- ・1階の商業業務施設（区画番号101）は地域周辺の賑わいの促進と地域住民に貢献する商業・業務を誘致するものとします。
- ・特定防災施設建築物の竣工後において特定建築者として地域貢献に関する可能な支援を行っていくものとします。

#### ⑦関連法規等の遵守

- ・特定建築者は、関連法規等に基づき、諸手続き等が必要になります。届出に必要な書類の作成、申請手数料などは、特定建築者の負担となります。

## 8. 特定建築者の応募

### (1) 応募資格

応募資格は、下記のとおりとします。なお、応募資格判定の基準日は、応募書類の受付日とし、共同企業体での応募も可能とします。

- ・本事業について、計画性・経済性に優れた企画提案能力を有する者であること。
- ・特定防災施設建築物を建築するために、必要な資力及び信用を有する者（共同企業体においては、構成する全ての者が該当するものとします。）であること。
- ・特定防災施設建築物の保留床の全部又は一部を自ら取得又は取得可能な第三者に処分することが可能な者で、保留床を適正に使用又は管理できる者であること。

### (2) 欠格事由

下記に該当する者は、応募することができません。（共同企業体においては、構成する全ての者が該当しないものとします。）

- ・個人または個人事業主である者
- ・地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4（一般競争入札の参加者の資格）の規定に該当する者
- ・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
- ・会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申し立てをしている者
- ・神戸市の競争入札に係る指名停止等の措置基準に基づく指名停止を受けている者
- ・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若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）等。

### (3) 応募資格の喪失

下記事項に該当する行為を行った場合は、応募資格を失うものとします。（共同企業体を構成する場合は、構成するいずれかの者が該当した場合にも資格を失うものとします。）

- ・本申込みに必要な書類に虚偽の記載をした場合
- ・申込み期間内に申込みに必要な書類を提出しなかった場合
- ・本要項に違反すると認められる場合
- ・本件の応募に関して、選定委員会委員と接触した場合
- ・その他不正な行為を行ったと認められる場合

### (4) 応募に関する条件及び制限

- ・応募者は、一つの提案しかできません。
- ・複数の共同企業体に属して応募することはできません。
- ・共同特定建築者協定書の提出以降に構成の変更は原則として認めません。ただし、やむを得ない場合は、本市と協議してください。
- ・一度提出した書類の修正又は変更は認めません。

## (5) 応募登録の手順

### ①応募登録

本募集に応募しようとする者は、下記の資料を同封のうえ、提出期限内に提出先まで持参してください。なお、共同で応募する場合は、すべての事業者の資料を添付してください。

- ア. 特定建築者応募登録書 「様式 1-1」もしくは「様式 1-2」、「様式 1-3」
- イ. 会社概要を記したパンフレット
- ウ. 登記事項証明書（履歴事項証明書）（発行後 3 カ月以内のもの）
- エ. 印鑑登録証明書（発行後 3 カ月以内のもの）
- オ. 納税証明書（管轄の税務署発行のもので、令和 7 年 9 月 30 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）
- カ. 最新 3 年分の有価証券報告書又はその書類に準ずる商法（明治 32 年法律第 48 号）、会社法（平成 17 年法律第 86 号）上の最新 3 年分の決算書
- キ. 誓約書「様式 2」

※共同で応募する場合は、共同特定建築者協定書「様式 1 1」も同封してください。

### ②提出

- ア. 提出期限 令和 7 年 10 月 22 日（水）午後 5 時まで
- イ. 提出方法 日時等を事前連絡のうえ、下記の提出先まで持参とします。
- ウ. 提出先 神戸市都市局工務課（事務局）  
住 所 神戸市中央区浜辺通 2-1-30 三宮国際ビル 8 階  
TEL 078-595-6765

### ③部 数

応募登録書等は、提出するファイルの表紙及び背表紙に事業者名又は共同企業体名を記入し、A4 ファイルに左綴りのうえ、正 1 部、副 2 部を提出してください。

### ④応募資格の審査基準

提出された応募登録書及び添付書類により、資力、信用力、債務返済能力といった観点から総合的に審査します。なお、下表に掲げる全ての評価項目が該当する審査基準を満足していなければ、失格とし、事業提案の受付は行いません。

| 評価項目   |              | 審査基準                      |
|--------|--------------|---------------------------|
| 資力     | 営業キャッシュフロー規模 | 直近 3 期連続してマイナスになっていないこと   |
|        | 総キャッシュフロー規模  | 同上                        |
| 信用力    | 経常利益         | 直近 3 期連続して赤字計上していないこと     |
|        | 自己資本金額       | 直近 3 期連続して債務超過状態になっていないこと |
| 債務返済能力 | 有利子負債比率      | 最近期の値が 100%以上でないこと        |

※上表の数値等の算出については、単体の財務諸表を使用し、下記のとおりとします。

- ・営業キャッシュフロー規模＝営業利益＋受取利息＋配当金－支払利息・割引料  
＋減価償却費
- ・総キャッシュフロー規模＝当期純利益－配当・賞与＋減価償却費
- ・自己資本金額＝純資産の部の合計
- ・有利子負債比率＝有利子負債（短期借入金、長期借入金、社債等）÷総資産

⑤応募登録者の決定及び通知等

応募資格の審査基準により応募資格等を有するか判断したうえで、応募登録者を決定します。その結果は、令和7年10月24日（金）に個別に文書により通知します。共同企業体の場合は、代表事業者に通知します。

ただし、応募登録者に決定されたものであっても、本募集の公募を辞退することができます。なお、応募登録書を提出した事業者名等は公表しません。

⑥追加資料

応募登録者（共同企業体の場合は、代表事業者）には、応募登録書提出時に追加資料（基本設計図書「資料④」のデータ）をお渡しします。

⑦事業提案に関する質問及び回答

応募登録者は、下記のとおり質問を行うことができます。ただし、事務局への来庁、電話、FAXによる個別の問い合わせには応じません。

ア．受付期限 令和7年10月29日（水）午後5時まで

イ．提出先 神戸市都市局工務課

e-mail: toshikoumu\_kenchiku@city.kobe.lg.jp

ウ．提出方法 電子メールにより、質問書「様式3」を添付し送信してください。件名を「【代表事業者名】特定建築者事業提案に関する質問」としてください。電子メール送信後、事務局に対して電話にて送達確認をしてください。

エ．回 答 質問に対する回答については、令和7年11月5日（水）を目途に質問の有無に関わらず応募登録者全員にメールにて通知します。なお、共同企業体を構成している場合については、代表事業者に通知します。回答を受領した際には、電子メールにより返信してください。

## 9. 事業提案書等

### (1) 事業提案書

次の各項目に基づき事業提案書を作成してください。作成に関しては、本事業の趣旨を理解し、諸条件を十分に踏まえて提案してください。様式に定めのないものは、A4もしくはA3サイズを使用してください。

①特定建築者申込書「様式4-1」もしくは「様式4-2」

#### ②建築計画

##### ア. コンセプト

- ・建築計画に関するコンセプトとコンセプト立案の基となった考え方、根拠
- ・敷地面積、建築面積、延べ面積（容積対象面積）、建蔽率、容積率等
- ・面積表（各階及び用途ごとに専有部分と各種共用部分に区分してください。また、権利変換計画に定める各専有区画の面積表を別途作成してください。）
- ・構造計画
- ・内外装仕上表（選定の考え方提案してください。）
- ・外構計画

##### イ. 設計図

| 図面の種類        |          | 縮尺      | 明示すべき事項                                                                    |
|--------------|----------|---------|----------------------------------------------------------------------------|
| 特定防災施設建築物    | 各階平面図    | 1／500以上 | 方位、用途、柱、壁、開口部、廊下、階段及び昇降機の位置。駐車駐輪台数、各専有区画と区画番号等                             |
|              | 二面以上の断面図 | 1／500以上 | 床及び各階の天井の高さ、特定防災施設建築物の最高高さ等                                                |
|              | 二面以上の立面図 | 1／500以上 | 開口部の位置、仕上げ等                                                                |
| 特定防災施設建築物の敷地 | 平面図      | 1／500以上 | 方位、特定防災施設建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設の位置並びに広場、駐車施設、通路、修景施設その他の共同施設、消防用水利施設等 |

##### ウ. 環境への配慮

- ・CO2削減に向けた具体的な対策
- ・屋上緑化の活用など
- ・神戸市建築物総合環境評価制度
- ・ZEHの導入など

##### エ. イメージパース（A3、カラー着色）

下記のパースとともに景観形成に対する考え方について、背景の山並みや平野地域の景観への配慮事項など具体的に明記してください。

- ・外観パース 2面以上
- ・内観パース 2面以上

##### オ. 防災性への寄与

### ③施工計画

#### ア. 工程表

- ・着手予定時期、竣工予定時期及び権利者等への引渡し時期、工程

#### イ. コスト縮減及び施工計画

- ・施工計画、施工方法について、適正なコスト縮減を含めた方法及び考え方

#### ウ. 工事期間中の安全対策

- ・施工地区周辺の通行者の動線計画、その安全対策及び施工中の近隣住民への配慮
- ・バス利用者への安全性の確保

#### エ. 施工実績

- ・同規模以上の市街地再開発事業又は防災街区整備事業における施工実績

#### オ. 設計・施工体制等

設計・施工・工事監理体制及び品質管理について、具体的に明記してください。

- ・施工中における権利者への情報提供、権利者対応の体制の考え方
- ・品質及び性能を確保するための設計体制、工事監理体制、出来高監理体制、工事監理者、施工者に関する考え方及びそれらへ求める事項
- ・品質管理、瑕疵等に関する社内基準、保証等の有無及びその考え方

### ④資金計画「様式5」

下記の点に注意して記載してください。

- ・各年度の収入、支出の内訳の分かるものとし、建設工事費、工事関連経費、その他経費に区分けしてください。
- ・建設工事費には、権利床及び保留床の一部にかかる内装工事費、外構工事、サイン工事等のほか建設に必要な費用を計上してください。
- ・工事関連経費には、建設工事費以外で建物引渡しまでに必要な工事に関連する経費（実施設計費、工事監理費、水道引込み負担金、電波障害防除対策に要する費用等）を計上してください。
- ・その他経費には、建設工事費、工事関連経費以外に必要と考えられる費用がある場合、その内容を示すとともに、費用を計上してください。
- ・権利床及び保留床の一部にかかる内装監理及び管理規約作成業務の費用については、計上しないでください。
- ・補助金額の見込み額を計上してください。下三条町北地区防災街区整備事業特定建築者補助要綱については本市ホームページ（下記 URL）をご参照ください。  
<https://www.city.kobe.lg.jp/a29387/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/shimosanjo/shimosanjo.html>
- ・特定防災施設建築物全体の工事費が分かる工事（科目）内訳書（様式自由）を提示してください。

### ⑤管理運営計画

下記の項目について、具体的に明記してください。

- ・特定防災施設建築物全体の管理運営体制、管理運営計画、長期修繕計画等
- ・維持管理費（管理費、修繕積立金、管理一時金、修繕積立基金、専用使用料等）の算定
- ・維持管理費の低減方法
- ・特定防災施設建築物と同等規模以上の複合用途型住宅施設における管理運営業務の実績（管理委託を予定している会社の実績を記載しても構いません。）
- ・地域に開放する地域集会室の管理運営方法

### ⑥地域貢献施設計画

下記の項目について、具体的に明記してください。

- ・保留床への入居を想定する業種もしくはテナント名
- ・地域住民に開放する地域貢献施設（地域交流施設等）の提案
- ・特定防災施設建築物と下三条町公園（都市計画公園）の回遊性、賑わい形成に寄与する活用方法
- ・エリアマネジメントの観点に基づく地域貢献策の提案

#### ⑦保留床の管理及び処分の方法

##### ア) 公共公益施設（区画番号１０２）

- ・保留床の公共公益施設（区画番号１０２）について、原則、本市の施設所管部局が特定建築者から買い取る予定ですが、本市の状況次第で賃借とする場合があります。特定建築者が譲渡する場合及び賃貸する場合の条件を明記してください。なお、譲渡する場合は、本要項６（４）の譲渡価額を前提とします。

##### ●譲渡の場合

- ・譲渡価額、その他条件
- ・売買代金の支払い時期、支払い方法など

##### ●賃貸借の場合

- ・月額賃料（税込み、但し管理組合の管理費、区画毎に係る水道光熱費は別途）
- ・引渡し時の支出金（敷金又は保証金など）
- ・その他条件（契約形態、契約期間、契約終了時の敷金返却条件など）

##### イ) その他保留床

- ・商業業務施設（区画番号１０１）の管理及び処分の方法について（業種・業態及び賃貸借条件又は譲渡価額の予定額）
- ・住戸（１４６戸）の管理及び処分方法について（一般分譲価額の予定額）

#### ⑧特定建築者取得床に関する施設建築敷地の譲受希望価額「様式６」

特定建築者が取得する保留床に相当する敷地の共有持分の譲受希望価額を提示してください。

#### ⑨権利床等の部分の提案整備費「様式６」

提案整備費を提示してください。なお、本応募時に提案のあった価額を上限とします。

#### ⑩公共公益施設譲渡希望価額提案書「様式６」

公共公益施設部分の提案譲渡価額を提示してください。

### （２）事業提案書の提出

#### ①提出方法

- ・提出期限 令和７年１１月２１日（金）午後５時まで
- ・提出方法 日時等を事前連絡のうえ、下記の提出先まで持参とします。
- ・提出先 神戸市都市局工務課  
住 所 神戸市中央区浜辺通２－１－３０三宮国際ビル８階  
TEL ０７８－５９５－６７６５

#### ②提出部数

- ・様式正本１部、副本２０部
- ・「様式４－１」もしくは「様式４－２」は正本のみに添付してください。
- ・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。
- ・Ａ４サイズのファイルに左綴じで、特定建築者申込書を表紙とし、通し番号を付してください。



- ・図面、パース、管理運営計画及び商業施設計画・地域貢献施設計画の提案書の大きさは、A3サイズとしてください。
- ・提案書の文字フォントは基本11ポイント以上、注釈等は8ポイント以上とし、読みやすさに配慮ください。)としてください。

### ③その他

- ・提出された事業提案書の差し替え及び再提出は認めません。
- ・提出された事業提案書は、客観性、公平性を期するため公表する場合があります。
- ・事業提案書を収受した後に、提出した事業者名を公表する場合があります。
- ・選定にあたっては、追加資料の提出を求める場合があります。
- ・提出された図書等は返却しません。
- ・応募に要した費用は、全て応募者の負担とします。
- ・応募図書において使用する言語及び通貨は、日本語及び円とし、基本単位はメートル法とします。
- ・応募図書の審査は、応募者が特定できない状態で行いますので、副本には応募者名等は記載しないでください。また、特定できる場合は、本市にてマスキングを行う場合があります。
- ・「様式6」については、必要事項を記入のうえ、会社名の記載された封筒に入れて封をし、代表者の押印にて、割印したものを1部持参してください。

### (3) プレゼンテーション及びヒアリング

応募内容について、プレゼンテーションを行っていただき、本市によるヒアリングを受けていただきます。日時等の詳細については、応募登録者の方に別途通知します。

### (4) その他

#### ①応募を辞退する場合

応募登録者提出以降、応募を辞退する場合は、必要事項を記入のうえ、速やかに辞退届「様式7-1」もしくは「様式7-2」を会社名の記載された封筒に入れて封をし、代表事業者の押印にて割印したものを提出してください。

#### ②著作権

本市が提示した資料等の著作権は本市に帰属します。応募参加者が提出した、事業提案書又は同提案書を利用して完成した建築物が、著作権法（昭和45年法律第48号）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ます。また、本市が作成する出版物への掲載、広報、事業協力者の選定等のために、本市が必要と認める場合には、本市は全ての応募参加者から提出された応募書類を無償で利用できるものとします。

#### ③特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法及び維持管理方法等を使用した結果生じた責任は応募者が負うものとします。

#### ④守秘義務

本応募に際し、本事業に関して知り得た情報及び作成した資料等を本市の同意なく、第三者に提供してはならないものとします。

## 10. 特定建築者の決定等

### (1) 事業提案書審査基準

事業提案書について、募集条件に適合しているか審査し、下記項目については、評価を行います。評価項目の合計得点が30点未満の場合は失格とします。

| 評価項目分類   | 評価項目                                                                                                                                                                                 | 配点  |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 建築計画     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンセプト、施設計画</li> <li>・環境への配慮</li> <li>・景観への配慮</li> <li>・防災性への寄与</li> </ul>                                                                    | 10点 |
| 施工計画     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・工程</li> <li>・コスト縮減を含めた施工計画</li> <li>・工事期間中の安全対策</li> <li>・施工実績</li> <li>・設計、施工体制等</li> </ul>                                                 | 10点 |
| 資金計画     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業収支の妥当性</li> <li>・保留床処分の妥当性</li> </ul>                                                                                                      | 10点 |
| 管理運営計画   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理運営体制、管理運営計画、長期修繕計画等</li> <li>・維持管理費（管理費、修繕積立金、管理一時金、修繕積立基金、専用使用料等）の低減方法</li> <li>・管理運営実績（棟数、継続年数）</li> <li>・地域に開放する地域集会室の管理運営方法</li> </ul> | 10点 |
| 地域貢献施設計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民に開放する地域貢献施設（地域交流施設等）の提案</li> <li>・特定防災施設建築物と下三条町公園（都市計画公園）の回遊性や賑わい形成に寄与する活用方法</li> <li>・地域活性化に貢献するコミュニティ形成やエリアマネジメントに関する提案</li> </ul>    | 10点 |
|          | 計                                                                                                                                                                                    | 50点 |

- ・評価において、得点の計算方法は、原則として、上記項目ごとに下記の評価ランクを設定し、当該提案内容の評価ランクに応じた得点を付与します。

|   |                |        |
|---|----------------|--------|
| A | 特に優れている        | 配点×1.0 |
| B | 優れている          | 配点×0.8 |
| C | やや優れている        | 配点×0.6 |
| D | 評価できる          | 配点×0.4 |
| E | 評価できないまたは提案がない | 0点     |

## (2) 決定方法

応募内容について、神戸市特定建築者選定委員会にて審査します。応募登録者から提出された事業提案書の内容のうち、募集条件に適合しており、評価得点30点以上を得ているか審査したうえで、事業提案書の価額提案のうち、下表の「A－C」の価額について、最高価額を提案した者を特定建築者として決定します。なお、各提案価額（A、B、C）が設定条件を満たさない場合には、失格とします。また、価額提案が同額の場合には、評価得点の高いものを特定建築者として決定します。

|   |                      |                             |
|---|----------------------|-----------------------------|
| A | 保留床部分に相当する敷地の共有持分の価額 | 本市が設定した下限金額を下回る価額を提案した場合は失格 |
| B | 権利床等の部分の整備費          | 本市が設定した上限金額を超える価額を提案した場合は失格 |
| C | 公共公益施設部分の譲渡価額        | 本市が設定した上限金額を超える価額を提案した場合は失格 |

## (3) 結果の通知

本市は審査結果に基づき特定建築者を決定し、事業提案書提出者全員に結果を通知します。また、本市は決定した特定建築者の名称等を公表します。

# 1 1. 基本協定

## (1) 基本協定の締結

特定建築者は、特定建築者として決定後、速やかに本市と「神戸国際港都建設事業下三条町北地区防災街区整備事業に係る特定建築者の業務に関する基本協定」（以下「基本協定」という。）を締結することとします。

## (2) 基本協定締結保証金

### ①基本協定締結保証金の額

保留床に相当する敷地の共有持分の価額の100分の10の額（百万円未満に端数が生じた場合は、切り上げとします。）とします。

### ②納付期限

協定締結の日までとします。

### ③その他

- ・基本協定締結保証金は、敷地譲渡及び権利床等の部分の整備に関する契約締結の契約保証金に充当します。
- ・基本協定締結保証金は、その受入れ期間中の利息は付きません。
- ・基本協定締結保証金は、特定建築者が協定上の義務を履行しないときは、違約金として本市に帰属します。

## (3) 協定締結の費用

協定締結に要する一切の費用は、特定建築者の負担とします。

## (4) 基本協定書

本件の基本協定書（案）は、別添「資料⑥」のとおりです。詳細については、特定建築者決定後、協議により確定します。

## 1 2. 敷地譲渡及び権利床等の部分の整備に関する契約

### (1) 敷地譲渡金額及び権利床等の部分の整備費の決定

保留床に相当する敷地の共有持分価額及び権利床等の部分の整備費は、特定建築者として決定した者が応募時に提案した価額とします。

### (2) 敷地譲渡及び権利床等の部分の整備に関する契約の締結

敷地譲渡及び権利床等の部分の整備に関する契約は、本市が指定する日までに特定建築者が契約保証金を納付した後、速やかに締結するものとします。

### (3) 敷地譲渡及び権利床等の部分の整備に関する契約締結保証金

#### ①敷地譲渡及び権利床等の部分の整備に関する契約締結保証金の額

敷地譲渡金額の100分の20の額（百万円未満に端数が生じた場合は、切り上げとします。）とします。

#### ②納付期限

契約締結の日までとします。

#### ③その他

- ・ 契約保証金は、その受入れ期間中の利息は付きません。
- ・ 契約保証金は、特定建築者が契約上の義務を履行しないときは、違約金として本市に帰属します。

### (4) 権利床等の部分の整備費

権利床等の部分の整備費は、工事完了の確認後に本市が支払うものとします。

### (5) 公共公益施設の譲渡

公共公益施設部分の譲渡については、甲乙協議のうえ、売買契約を締結するものとします。

### (6) 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。

### 1 3. 特定防災施設建築物の建築

#### (1) 敷地整備

本市は、敷地整備を行い、完了したときは速やかに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、本市から敷地整備の完了の通知を受け取った後、敷地を使用できるものとします。

#### (3) 特定防災施設建築物の工事着手

##### ①工事の着手

特定建築者は、敷地整備の完了の通知後、速やかに特定防災施設建築物の建築工事に着手するものとします。

##### ②建築着工の届出

特定建築者は、建築工事に着手したときは、速やかにその旨を本市に届け出るものとします。「様式8」

##### ③完了予定日等の変更

完了予定日等について、事情により変更が必要になった場合には、書面による協議を行い、本市の承認を受けるものとします。「様式9」

#### (4) 工事監理体制

特定防災施設建築物の品質確保や施工確認については、適切な工事監理体制をとることとしてください。

#### (5) 特定建築者の設計・施工上の義務

①設計・施工及びその他建築物の完成に必要な一切の費用並びにそれにかかる資金調達は、全て特定建築者の責任において行うものとします。

②設計者、工事監理者、工事施工者を選定した場合は、速やかに報告してください。

③本市と協力して、十分に権利者へ説明を行ってください。

④設計図書、工事積算書及び国庫補助申請に必要な書類、関係資料を作成のうえ、提出するものとします。

⑤設計及び施工に関する瑕疵は、特定建築者が責任を持って対応及び処置するものとします。

⑥施工状況を確認するために、本市職員、権利者及び本市が指定した者が現場に立ち入ることがあります。

⑦工事の施工に伴い、周辺の建物、道路の構造物や舗装等が破損した際には、特定建築者が責任を持って補修してください。

#### (6) 建築計画の変更等

工事の施工に際し、特定建築者が提案した建築計画に従い当該特定防災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、書面による協議を行い、本市の承認を受けるものとします。「様式9」

(7) 特定建築者の決定の取り消し

次の場合、本市が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。

- ・ 特定建築者が提案した建築計画に従って建築しなかった場合
- ・ 特定建築者が基本協定条項又は敷地譲渡及び権利床等の部分の整備に関する契約条項に違反した場合

(8) 特定防災施設建築物の工事完了

特定建築者は、建築工事を完了したときは、速やかにその旨を本市に届け出るものとします。「様式10」

(9) 工事完了の確認

本市は、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防災施設建築物の建築を適切に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。

(10) 国庫補助金

特定防災施設建築物の整備の国庫補助金については、「下三条町北地区防災街区整備事業特定建築者補助要綱」に基づき支払います。また、その申請業務及び会計検査等の補助金に関する検査受検にあつては、特定建築者に協力いただきます。資料、図面作成、出来高監理等、必要な対応が可能な体制をとってください。

## 1.4. 敷地の譲渡

(1) 敷地譲渡金額の納付

特定建築者は、敷地（特定建築者の取得する保留床部分に相当する敷地の共有持分）の譲渡金額を、第13章（9）「工事完了の確認」の前までに、全額納付するものとします。

(2) 所有権移転登記等

敷地所有権移転登記は、本市が建築物の工事完了を確認するとともに、敷地の譲渡代金の納付を確認した後に行います。特定建築者の取得する部分の登記において、必要な費用は特定建築者が支払うものとします。建築施設の部分等の区分所有登記は、完了公告後に遅滞なく行うものとします。表示登記は、一括申請の原則に基づき、本市の取得する部分の嘱託と合わせ、特定建築者のために必要な登記を代行するものとします。必要な費用は、特定建築者が支払うものとします。また、登記申請に関する図書などの作成は、所轄の法務局と十分に協議し、特定建築者の費用負担により、特定建築者が行うものとします。

## 別添資料

- 資料① 敷地の土質調査報告書
- 資料② 敷地の確定測量図及び座標一覧
- 資料③ 権利変換計画の内容及び配置設計図
- 資料④ 基本設計図書（応募登録書提出時にお渡しします）
- 資料⑤ 「特定防災施設建築物」に関する要求水準書
- 資料⑥ 基本協定書（案）

## 様式集

- 様式 1－1 特定建築者応募登録書
- 様式 1－2 特定建築者応募登録書（共同企業体用）
- 様式 1－3 共同企業体用構成員表
- 様式 2 誓約書
- 様式 3 質問書
- 様式 4－1 特定建築者申込書
- 様式 4－2 特定建築者申込書（共同企業体用）
- 様式 5 資金計画
- 様式 6 施設建築敷地の譲受希望価額、権利床等の提案整備費  
及び公共公益施設譲渡希望価額提案書
- 様式 7－1 特定建築者応募辞退届
- 様式 7－2 特定建築者応募辞退届（共同企業体用）
- 様式 8 建築工事着手届
- 様式 9 ○○承認願
- 様式 10 建築工事完了届
- 様式 11 共同特定建築者協定書

---

＜お問い合わせ先＞

神戸市 都市局 工務課 整備係  
TEL 078-595-6765

---