

西神住宅団地（外周地）

市有地売払

実施要領

令和 7 年 12 月

神戸市

入札スケジュール

実施要領の配布	令和7年12月22日(月)～
↓	
質問書提出期限	令和8年1月16日(金)午後5時まで
↓	
質問回答発送	令和8年1月下旬(予定)
↓	
申込受付	令和8年2月4日(水)～令和8年2月10日(火) 受付時間：午前9時～正午 午後1時～午後5時 ※令和8年2月4日(水)午後5時までに電話予約が必要です。
↓	
入札参加者決定	令和8年2月下旬(予定) ※提出書類が本実施要領における基本方針及び分譲条件に合致しているか確認します。入札参加者には「入札書」「入札保証金提出書」等を郵送します。
↓	
入札期間	令和8年3月5日(木)～令和8年3月10日(火) 受付時間：午前9時～正午 午後1時～午後5時 ※入札書及び入札保証金提出書を上記期間内に特定記録郵便にて提出してください(直接持参可)
↓	
開札	令和8年3月12日(木)午前10時 ※開札への立ち会いは任意です。 ※開札結果は、令和8年3月16日(月)頃、入札参加者全員に対して郵送します。
↓	
土地売買契約締結日	令和8年4月下旬予定
↓	
全ての土地売買代金の支払期限	令和8年4月下旬予定

募集要項

1. 趣 旨

当該地が位置する西神住宅団地（西神ニュータウン、以下「団地」という。）の外周部、市道西神2号線に面する市有地について、この交通の利便性と環境を活かし、西神ニュータウンとその周辺住民の方々の日常生活の利便性を向上させる施設の整備を進めています。

このような考え方をもとに、神戸市（以下「市」という。）が提示する基本方針及び分譲条件に従い、自ら企画し、建設・管理・運営を行う民間事業者を対象とした土地利用条件付き入札を実施します。

2. 基本方針

- (1) 物販・飲食・サービス業で、地域住民の日常生活の利便性を向上させる施設（以下「生活便利施設」という。）を建設し、運営を行うこと。
- (2) 団地内の既設の店舗との競合に配慮したものであること。
- (3) 高齢化が進む一方、新たな世代の呼び込みに取り組んでいる狩場台において、地域の活性化や賑わい創出に結びつく取り組みについて提案すること。
- (4) 賑わいのある環境を形成するとともに周辺環境との調和を図るため、建築物の配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行うこと。
- (5) 西神2号線沿いに位置する特長を活かした沿道利用施設として、団地外周部の魅力向上に役立つものであること。

3. 物件の概要（P.22「物件調書・位置図・画地形状図」参照）

(1) 所在及び面積

所 在	地番	地目	地積	
			公簿	実測
西区狩場台二丁目	926番2	宅地	8,951.36㎡の うち約1,800㎡	8,951.36㎡の うち約1,800㎡

<注>

当該区画は分筆予定です。分筆後の区画形状は別紙「画地形状図」のとおりとします。また、分筆後の区画の地番及び面積は、分筆登記後に確定します。

(2) 用途地域

- ① 用途地域 第2種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200%

4. 契約の種類

- (1) 契約の種類 土地売買契約

(2) 土地売買代金

土地売買代金（以下「売買代金」という。）は、土地利用条件付き一般競争入札により決定します。

入札は総額（最低入札価額 191,000,000 円）で行います。

(3) 土地の引渡し条件 現状有姿による引渡しとなります。

5. 分譲条件等

(1) 土地利用目的

- ① 本件土地の利用目的は、「2. 基本方針」に沿う生活利便施設を自ら建設・運営するものに限り
ます。なお、この内容については、「提出書類」(P. 6)の事業計画書で明瞭に記載してください。
- ② 本件土地の引渡しの日の翌日から起算して原則2年を経過する日までに、生活利便施設の建設工
事を完了し、営業を開始してください。
- ③ 土地売買契約締結の日から起算して10年間は、上記①で定める用途に供する必要があります。
- ④ 土地売買契約締結の日から起算して10年以内に、市の承認を得て本件土地所有権を移転する場
合、上記①～③の義務を書面により承継させてください。

(2) 公序良俗に反する使用の禁止、風俗営業等の禁止

- ① 本件土地を、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号に定め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に供することはできません。
- ② 本件土地を、風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第
2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、同条第11項に定める
特定遊興飲食店営業の用に供することはできません。
- ③ 本件土地を、上記①②と同等類似と認められる用途に供することはできません。
- ④ 本件土地の所有権を第三者に移転する場合には、上記①～③の使用の禁止を書面により承継させ
るものとし、当該第三者に対して上記①～③の定めを反する使用をさせてはなりません。また、
第三者が本件土地の所有権を移転する場合にも同様に上記①～③の内容を転得者に承継するこ
とを書面で義務づけてください。併せて、本件土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者
に対して上記①～③の定めを反する使用をさせてはならず、買受人は上記①②の使用の禁止を免
れるものではありません。

(3) 権利譲渡の禁止

土地売買契約締結の日から起算して10年間は、本件土地及びその上に建築された建築物に関する
所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の
設定又は権利の移転は原則できません。ただし、市の承認を得た場合はこの限りではありません。

(4) 契約の履行

契約条項の違反若しくは不履行があったときは、原則として、次の措置を講じます。

① 違約金の徴収

違約金は、違反若しくは不履行がある都度お支払いいただきます。

② 損害賠償の請求

③ 契約の解除

④ 買戻権の行使

契約条件に違反したときは、上記①の違約金の徴収に加えて、市が買戻しをすることができるも

のとします。

6. 建設条件

(1) 基本事項

- ① 関係法令・条例・規則及び要綱等を遵守してください。
- ② 周辺環境に十分配慮した計画を提案してください。買主決定後は、やむを得ない場合及び改善する場合を除き、事業計画の変更は認めませんので、十分な検討を行った上で、実現可能な提案を行ってください。
- ③ 事業提案にあたっては、関係法令、「神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例（平成 29 年 4 月 3 日条例第 1 号）」等を遵守し、市の関係部局等と事前協議を行ったうえで計画してください。一定規模以上の宅地の区画形質を変更する場合等、都市計画法及び「神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例」に基づく開発許可の手続きが必要となる場合があります。
- ④ 事業の実施にあたっては、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（平成 6 年 3 月条例第 51 号）」第 5 条の 2 第 1 項による「建築にあたっての事前届出書」を提出する 3 週間前までに、市が指定する「実施計画申請書」を都市局内陸・臨海振興課（以下、「内陸・臨海振興課」という。）に提出し、承認を得てください。
- ⑤ 事業執行にあたり、周辺住民等への計画・工事説明及び周辺の環境対策等については、買受人の責任において適切に処置・対策を講じてください。
- ⑥ その他必要な事項については、市の指示に従ってください。

(2) 環境・景観等

- ① 本件土地への車両出入口は、原則として 1 路線につき 1 か所です。位置・幅員等を含めて、道路管理者と事前に十分協議をし、周辺交通及び歩行者の通行の妨げにならないように通行の安全確保を図ってください。
- ② 西神 2 号線の中央分離帯は変更できません。
- ③ 路上駐車等で周辺の迷惑にならないよう、駐車場、自転車・バイク置場は、必要台数分のスペースを敷地内で確保してください。
- ④ 外壁・屋根及び外構の色彩・素材等については、周辺環境と調和したデザインとしてください。
- ⑤ 敷地内の緑化に配慮してください。
- ⑥ 看板・夜間照明・騒音・異臭等について、近隣の住宅環境を害しないよう配慮し、譲受人の責任と負担で適切に対応してください。
- ⑦ 敷地及び建物のバリアフリーにも十分に配慮してください。
- ⑧ 作業場や設備は、生垣・ルーバー・パラペット等で囲み、道路及び隣地から容易に見えないようにしてください。
- ⑨ 隣接敷地との境界フェンスの設置については、仕様を含めて市と協議のうえ、買受人の負担で設置していただきます。

(3) 供給処理施設等

- ① 給排水、電気・ガス等、その他本件土地・建物の使用に必要な手続き及び届出並びにこれらに要する諸経費は、すべて買受人の負担となります。

7. 申込資格

次の各号の要件を全て満たす必要があります。

- (1) 本件土地において、P.1 の「2. 基本方針」に沿った生活利便施設の建設及び運営に必要な資力、信用及び技術的能力等を有する法人。
- (2) 土地売買代金の支払能力を有すること。
- (3) 以下の事項に該当しないこと。
 - ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
 - ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生の手続きの申立て、若しくは民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生手続き開始の申立てがなされている者（ただし、更生計画認可決定や再生計画認可決定がなされている場合はこの限りでない）。
 - ③ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人。
 - ④ 市における不動産の売払いに係る契約手続きにおいて、次の事項のいずれかに該当すると市が認めたときから 2 年を経過しない法人。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についても、また同様とする。
 - ア. 市から指名停止措置を受けている法人。
 - イ. 競争入札において、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。
 - ウ. 落札者が契約を締結すること又は契約の相手方が契約を履行することを妨げたとき。
 - エ. 正当な理由がなく、契約を履行しなかったとき。
 - オ. 落札したにもかかわらず正当な理由がなく、契約を締結しなかったとき。
 - カ. 市における一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は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とき。
 - ⑤ 禁固刑以上の刑に処され、その施行の終わり又は執行を受けることがなくなった日から 2 年を経過しない者に該当する役員がいる団体。
 - ⑥ 国税（法人税、消費税）、地方消費税及び市が賦課する税について未納の税額がある者。
 - ⑦ 買受けた不動産を、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 号に定め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等、公序良俗に反する用に使用しようとする者。
 - ⑧ 次の事項のいずれかに該当すると認められる者。
 - ア. 市から直接に又は第三者を経由して不動産を買受け又は借受けた者で、当該不動産に係る公序良俗に反する使用の禁止の定めに違反した者。
 - イ. アに該当する法人その他の団体の代表者、理事、取締役、支配人その他これらに類する地位（以下「代表者等の地位」という。）に現にある者及び違反時にあった者。
 - ウ. ア又はイに該当する者が代表者等の地位にある法人その他の団体。
 - ⑨ 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、役員もしく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）等でないこと。（いただいた法人等情報を入札参加資格確認のために、警察等関係機関への照会資料として使用する場合がありますとともに、契約後上記の者に該当することが判明した場合には、違約金の請求、買戻権の行使、契約解除の対象となります。）

8. 申込方法等

(1) 実施要領の配布等

配布期間	令和7年12月22日（月）から
配布場所	市ホームページ https://www.city.kobe.lg.jp/a26136/business/recruit/seishingaishuu.html

(2) 質問

実施要領についての質問に対する回答は、一括して次により行います。

ア. 質問は文書によるものとし、「質問書（様式5）」にて作成し、Excel形式のファイルを電子メールで送付してください。**電話・FAX等での問い合わせには一切応じません。**

提出期限	令和8年1月16日（金） 午後5時までに必着のこと
提出先	神戸市都市局内陸・臨海振興課 メールアドレス yuchi_kobo@city.kobe.lg.jp

イ. 質問回答書は実施要領等の追加又は修正とみなし、1月下旬に質問書の提出者に対し、電子メールにて送付します。また、ホームページにも質問回答書を掲載します。

(3) 申込書類の受付

受付期間	令和8年2月4日（水）から令和8年2月10日（火）まで 午前9時～正午、午後1時～午後5時（時間厳守）
受付場所	神戸市都市局内陸・臨海振興課 神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号 三宮国際ビル9階

※申込みを予定されている方は、受付時間を調整するため、原則として**令和8年2月4日(水)午後5時(ただし、正午～午後1時を除く)までに内陸・臨海振興課に電話予約(078-595-6781)のうえ、必ず持参してください。**郵送等による申込みは受け付けません。

※受付に際し、申込書類の記載事項等に関してヒアリングを行う場合があります。

(4) 提出書類

事業計画	① 西神住宅団地（外周地）市有地売却 応募申込書（様式1）・・・1通
	② 市税調査に関する承諾書兼誓約書（様式2）・・・1通

書等	③ 誓約書（様式3）・・・1通
	④ 事業計画書（様式4）・・・1部
	⑤ 申込資格に定める事業実績のわかる資料（パンフレット等）・・・1通
身分証明関係	⑥ 印鑑証明書・・・1通
	⑦ 代表者事項証明書・・・1通
	⑧ 履歴事項全部証明書・・・1通
	⑨ 直近1か年の法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書（その3の3）及び法人事業税（特別法人事業税を含む。）の納税証明書・・・各1通
	⑩ 直近3年間に作成された貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書・・・各1通
	⑪ 定款・・・1通
	⑫ 法人概要・・・1通

※⑥～⑨は発行後3ヶ月以内の原本。

※提出された資料は理由にかかわらず一切返却しません。また、資料等の作成に伴う費用、応募に関する費用は応募申込者負担になります。

※提出書類に含まれる著作物の著作権は応募申込者に帰属するものとします。ただし、本事業において事業概要を公表する場合及びその他市が必要と認める場合には、市は事業計画書等の書類の全部または一部を無償で使用できるものとします。契約に至らなかった応募申込者の提出書類は、原則として非公開とします。

9. 入札参加者の決定及び入札必要書類の送付について

- (1) 提出書類が本実施要領における分譲条件等と合致しているかを確認し、合致している申込者のみ入札の参加資格を認めます。
- (2) 参加資格の決定結果は、書面により応募申込者に通知します。
結果に関する問い合わせ・異議等には、一切応じません。
- (3) 入札参加者に決定もしくは決定見込みの方には、下記の入札に必要な書類を郵送します（令和8年2月下旬発送予定）。

送付書類	① 入札必要書類の送付について ② 入札書 ③ 入札保証金提出書 ④ 入札保証金の「納入通知書兼領収証書」 ⑤ 入札書提出用封筒（白色） ⑥ 入札関係書類送付用封筒（緑色）
------	---

10. 入札保証金の納付について

入札に参加するには、事前に入札保証金を納めていただく必要がありますので、下記要領により納付してください。

- (1) 入札保証金額 9,600,000 円

(2) 入札保証金の納付

- ① 市より送付する所定の「納入通知書兼領収証書」により、市の公金収納を取扱いしている金融機関で納付してください。所定の「納入通知書兼領収証書」以外の方法で入札保証金を納付された場合、入札は無効となります。
- ② 入札保証金が納付期限までに納付されていない場合は、入札は無効となりますので、余裕をもって納付してください。
- ③ 落札者以外の者が納付した入札保証金は、「入札保証金提出書」に記載された金融機関の預金口座に振り込む方法により返還します。入札保証金は、その受入期間について利息は付きません。この返還には、開札後2週間程度かかります。なお、返還する口座情報に不備があった場合等は、より時間を要することがあります。
- ④ 落札後に契約を締結しなかった場合は、入札保証金の返還はできません。現況、周辺環境や法令等の制限等について、十分に調査を行ったうえで、入札してください。

11. 入札方法

入札参加希望者は、「9. 入札参加者の決定及び入札必要書類の送付について」(P. 6)で送付した入札必要書類により、下記のとおり入札してください。

なお、提出された「入札書」の書換え、引換え又は撤回を行うことはできません。

(1)入札書の記載・封入	<p>①入札書に必要事項を記載し、実印を押印してください。 ※入札金額は、物件の価格の総額を表示してください。 ※金額のはじめの数字の前に必ず「¥マーク」を記入してください。 ※インク又はボールペンにより記入してください。</p> <p>②「入札書提出用封筒」(白色)に「入札書」のみを入れて封をしてください。</p> <p>③「入札書提出用封筒」(白色)に実印で割印をしてください。</p>
(2)入札保証金提出書の記載	<p>①「入札保証金提出書」に必要事項を記載し、実印を押印してください。</p> <p>②納付済みの「納入通知書兼領収証書」の写しを「入札保証金提出書」の所定の場所に必ず貼り付けてください。</p> <p>③返還用口座の確認できる書類(通帳等)の写しを「入札保証金提出書」の所定の場所に貼り付けてください。 ※入札保証金の返還用口座内容については、返還用口座の口座番号と名義人の確認できる書類(通帳の表紙の裏面)の写しを「入札保証金提出書」の所定の場所に必ず貼り付けてください。記入に誤りがある場合は、変更願の提出をお願いする等、返還に日数を要することになります。</p>

(3)入札書類の提出	<p>入札関係書類送付用封筒（緑色）に下記の提出書類を封入のうえ、郵送（特定記録郵便）にて提出してください。なお、直接持参いただいても結構です。</p> <p>① 入札期間 令和8年3月5日（木）から3月10日（火） 午後5時まで（必着）</p> <p>②提出先 〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2丁目1-30 三宮国際ビル9階 神戸市都市局内陸・臨海振興課 午前9時～正午、午後1時～午後5時（時間厳守）</p> <p>③提出書類 ア 入札書提出用封筒（上記(1)で入札書の記載・封入したもの） イ 入札保証金提出書（上記(2)で記載したもの）</p>
(4)入札の辞退	<p>①入札を辞退する場合は、市より送付する「入札必要書類の送付について」の左下空白に「入札辞退」と記載し、同封している「入札書」及び「納入通知書兼領収証書」と併せてご返送ください。</p> <p>②後日、入札辞退の理由を市からヒアリングすることもあります。</p>

12. 開札

下記の日程により、開札を行います。開札への立ち合いは任意です。ただし、入札参加者以外が開札会場に入場することはできません。

日時	令和8年3月12日（木）午前10時より
会場	入札参加申込者に別途ご案内します。
持参する物	開札会場への入場には、入札保証金の「納入通知書兼領収証書」（原本）が必要となりますので、必ずご持参ください。

(1) 落札者の決定

市の最低売却価格(191,000,000 円)以上の価格で、最高の価格をもって入札した者を落札者に決定します。ただし、後日、入札保証金の未納付や応募申込資格の欠如、下記「(2) 入札の無効」に定める事項に該当することが判明した場合は、その者の入札を無効とし、次に高い価格をもって入札した者を落札者とします。

※同価の場合

落札者となるべき同価の入札をした者が2人以上あるときは、直ちに当該入札者に受付番号順でくじを引かせて落札者を決定します。この場合において、開札に参加していない者等、くじを引かない者があるときは、これに代えて当該入札事務に関係のない市職員にくじを引かせます。

※落札者となった者が、何らかの理由により落札者の資格を失った場合は、順次次点の入札者が落札者となります。

(2) 入札の無効

次のいずれかに該当する場合は、入札を無効とします。

- ア. 「入札書」が所定の日時を過ぎて到着したとき。
- イ. 「入札保証金提出書」の提出がないとき。
- ウ. 最低売却価格に達しない金額をもって入札したとき。
- エ. 「入札書」の金額その他主要な事項の記載が確認し難いとき。
- オ. 「入札書」に記名及び押印がないとき。
- カ. 「入札書」の金額のはじめの数字の前に「¥」マークがないとき。
- キ. 2通以上の「入札書」を提出したとき。
- ク. 入札保証金を納付せず、又はその金額に不足があるとき。
- ケ. 入札者の資格のない者が入札したとき。
- コ. 市から交付された「入札書」以外の入札書により入札したとき。
- サ. 鉛筆、シャープペンシルその他の訂正の容易な筆記具により「入札書」に記入したとき。
- シ. 「入札書」の金額を訂正した場合において訂正印の押印がないとき。
- ス. 上記ア～シに掲げるものの他、特に指定した事項に違反したとき。

(3) 結果の通知等

開札結果は、入札参加者全員に対して郵送いたします。

令和8年3月16日(月)発送予定

開札会場では、落札者の氏名及び落札金額を発表します。

(4) その他

① 入札結果の公開

入札参加者全員の入札額（落札額を含む）及び落札者名は公開とします。また、落札者の住所及び連絡先（電話番号、担当部署等）、事業計画等を公開することがあります。

② 入札の中止

不正な入札が行われる恐れがあると認められるとき、又は災害その他入札の実施が困難な特別の事情が生じた場合は、入札を中止又は延期することがあります。

③ 再入札

再入札は行いません。

13. 契約の締結及び所有権の移転

(1) 土地売買契約の締結日

土地売買契約は、令和8年4月下旬に締結します(予定)。

この期日までに落札者が契約に応じない場合には、落札者としての資格を失い、落札者が納付した入札保証金は市に帰属します。

(2) 売買代金の支払い

- ① 契約保証金は入札保証金全額とし、土地売買契約締結時に、入札保証金を契約保証金に充当します。
- ② **売買代金と契約保証金との差額を市の発行する納入通知書により、令和8年4月下旬(予定)までに納**

入してください。なお、納入確認後、契約保証金を売買代金に充当します。

- ③ 入札保証金及び契約保証金には利息を付しません。
 - ④ 期限経過後に売買代金を納入する場合は、年 14.6%の割合で算出した遅延損害金を別途納入しなければなりません。
 - ⑤ 落札者（土地売買契約締結後は「買主」という。）が売買代金を支払期限までに納入しない等の理由により、土地売買契約を解除した場合には、契約保証金は市に帰属します。
- (3) 土地所有権の移転
- ① 土地所有権は売買代金及び遅延損害金を完納されたときに買主に移転します。
 - ② 所有権の移転等の登記は、市が囑託により行いますが、登録免許税及び登記に関する費用は買主の負担となります。
 - ③ 移転登記に付して買戻特約の登記をします。買戻特約の期間は土地売買契約締結の日から起算して 10 年間です。
- (4) 土地の引渡し及び着工時期
- ① 所有権の移転登記が完了した後、現状有姿で現地立会いのうえ引き渡すものとします。
 - ② 工事着手は土地の引渡し後となります。
 - ③ 本件土地内に市が設置している管理用フェンスについては、現状有姿で引渡します。
土地引渡し後も引き続き使用する場合は、買主の管理物件であることを明示することとし、市はその管理について一切責任を負いません。

14. 環境形成協定の締結

良好な環境を維持・増進させるため、土地売買契約と同時に環境形成協定を締結し遵守してください。内容については、「環境形成協定書」(P. 18)をご覧ください。

15. 生活利便施設の運営

- (1) 事業計画書に記載された生活利便施設が開業できない場合は土地売買契約を解除します。
ただし、買主に正当な理由があり、市が承認する場合はこの限りではありません。
- (2) 許認可が必要な利便施設については、許認可等条件を満たした計画でなければなりません。
- (3) 生活利便施設の内容によっては、前述の提出書類のほか、別途追加資料を提出依頼する場合があります。
- (4) 事業内容について、地元自治会や既設店舗等への説明は、買主の責任において行ってください。

16. その他

- (1) 実施要領に修正・変更・追加等があった場合には、市ホームページに掲載します。
- (2) 市は、天災地変等により、当該土地の全部又は一部を利用する必要が生じた場合など、やむを得ない事情のある場合、本入札を凍結又は中止する場合があります。
- (3) 本入札及びこれに関する事項につき、故意又は過失の如何を問わず、申込者が第三者に損害を生じさせても、市は一切これを補償しません。
- (4) 土地の利用制限等諸規制については、申込者各自で関係機関にご確認ください。

- (5) 画地形状図等はあらかじめ現地の概要をつかんでいただくために作成した図面で、現況を全て正確に表したものではありませんため、必ず現地の状況を確認してください。なお、現況と異なる場合は現況が優先します。
- (6) 買主は、地域住民との交流を図り良好な関係構築に努めてください。

本契約書（案）は、契約書の概要を説明したものであり、
個別協議により内容を変更する場合があります

土地売買契約書（案）

売主 神戸市（以下「甲」という。）と買主 ○○○○○○（以下「乙」という。）との間に、甲の施行にかかる西神地区新住宅市街地開発事業により造成された土地の売買に関し、次の条項により契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有に係る末記の土地（以下「本件土地」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

（売買代金）

第2条 本件土地の売買代金は、金●●円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約の締結と同時に、契約保証金として金●●円を甲に納付する。ただし、契約保証金には乙が既に納付した入札保証金全額を充当する。

2 前項の契約保証金に、利息は付さない。

3 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しない場合は、契約保証金を甲に帰属させることができる。

（売買代金の納付）

第4条 乙は、第2条の売買代金と前条第1項の契約保証金との差額を、 年 月 日（以下「納付期限」という。）までに、甲の発行する納付書により、甲の指定する金融機関に納付する。

2 甲は、乙が前項の納付をした時に、前条第1項の契約保証金を売買代金に充当する。

（遅延利息等）

第5条 乙は、納付期限までに前条第1項の納付ができない場合は、あらかじめ書面により甲に届け出て、その承認を得なければならない。

2 乙は、前項の場合は、納付期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、年14.6%の利率で計算した遅延利息を、甲の発行する納付書により、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

（所有権の移転及び移転登記）

第6条 本件土地の所有権は、乙が第2条の売買代金及び前条第2項の遅延利息（以下「売買代金等」という。）を完納した時に、甲から乙に移転する。

2 甲は、乙が売買代金等を完納し、所有権移転登記に必要な書類を甲に提出した後、速やかに、管轄登記所に対して、本件土地の所有権移転登記を嘱託する。

（土地の引渡し）

第7条 甲は、前条第1項の所有権移転の後、本件土地を乙の立会いのもとで現状有姿にて引き渡す。

（危険負担等）

第8条 乙は、本契約を締結した日から前条の土地の引渡しの時までに、本件土地が甲の責に帰することのできない事由により滅失又は毀損しても、甲に対して売買代金の支払の拒否若しくは売買代金の減免の請求をすることができず、また、本契約を解除することができない。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、本件土地に、本契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、甲に対して履行の追完、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求をすることができず、また、本契約を解除することができない。

(土地利用目的等)

第10条 乙は、甲の定めた西神住宅団地（外周地）市有地売払の実施要領（以下「実施要領」という。）に従い、本件土地を生活利便施設（以下「指定用途」という。）を建設するために使用し、他の目的に供してはならない。

- 2 乙は、事業計画に基づき、甲に提出した事業計画書等（以下「事業計画等」という。）の内容に基づいて事業を実施するものとする。
- 3 乙は、法令及び条例等の改正並びに甲がやむを得ないと認めた場合にのみ、事業計画等の内容を変更することができる。この場合、あらかじめ甲と協議し、その承認を得なければならない。
- 4 乙は、本契約締結の日から10年間は、甲の承認を得ないで本件土地を指定用途以外の用途に供してはならない。

(施設建設計画・開業義務)

第11条 乙は、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（平成6年3月条例第51号）第5条の2第1項による「建築にあたっての事前届出書」を提出する3週間前までに実施要領、前条の土地利用目的等に基づいた実施計画書その他の必要書類を甲に提出して、その承認を得なければならない。既に承認を得た計画を変更しようとする場合も同様とする。

- 2 乙は、土地の引渡しの日から起算して原則2年を経過する日（以下「指定期日」という。）までに、指定用途に係る施設を建設し、以後継続して運営しなければならない。
- 3 乙は、指定用途に係る施設を建設するにあたって、建築基準法等の諸法令並びにこの契約に従うほか、甲が必要と認めた制限事項及び指示に従わなければならない。

(環境形成協定)

第12条 甲及び乙は、西神住宅団地における良好な環境を維持・増進するため、別途環境形成協定を締結するものとする。

- 2 将来、乙が本件土地を第三者に処分する場合、この環境形成協定の規定を当該第三者に承継させるものとする。

(権利義務の譲渡制限等)

第13条 乙は、引渡しを受ける前においては、甲の同意を得なければ、この契約から生じる一切の権利義務を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

- 2 乙は、この契約の締結の日から起算して10年間は、本件土地又は土地の上に建築された施設に関する所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用収益を目的とする権利の設定又は移転をしてはならない。ただし、特別の理由によるもので、甲の承認を得た場合はこの限りではない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第14条 乙は、本件土地を、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号の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等公序良俗に反する用に使用してはならない。

2 乙は、本件土地の所有権を第三者に移転する場合は、書面をもって前項の義務を当該第三者（以下「転得者」という。）に承継して、転得者に前項の義務を遵守させなければならない。

3 乙は、転得者が本件土地の所有権を別の第三者に移転する場合は、転得者をして書面をもって前二項の義務を当該別の第三者（以下「再転得者」という。）に承継させて、再転得者に前二項の義務を遵守させなければならない。

4 乙は、本件土地を第三者に使用させる場合は、書面をもって第1項の義務と同等の義務を当該第三者に負わせて、当該第三者に当該義務を遵守させなければならない。

5 乙は、前項の第三者が本件土地を別の第三者に使用させる場合は、前項の第三者をして書面をもって第1項及び前項の義務と同等の義務を当該別の第三者に負わせて、当該別の第三者に当該義務を遵守させなければならない。

（風俗営業等の禁止）

第15条 乙は、本契約を締結した日から5年間、本件土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項の風俗営業、同条第5項の性風俗関連特殊営業、及び同条第11項の特定遊興飲食店営業の用に使用してはならない。

2 乙は、本契約を締結した日から5年以内に本件土地の所有権を第三者に移転する場合には、その残存期間について、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項に反する使用をさせてはならない。

3 乙は、本契約を締結した日から5年以内に本件土地を第三者に使用させる場合には、その残存期間について、当該第三者に対して第1項に反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止を免れるものではない。

（実地調査等）

第16条 甲は、前二条の内容に関し、必要があると認める場合は、乙に対して、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から要求がある場合は、前二条の内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて本件土地の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前二項の調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第17条 乙は、次の各号の事由が生じた場合は、それぞれ次の各号の金額（ただし、1円未満の端数が生じる場合は、これを切り捨てる。）を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 第10条、第14条又は第15条の義務に違反した場合は、第2条の売買代金の100分の30に相当する金額

(2) 第13条又は前条の義務に違反した場合は、第2条の売買代金の100分の10に相当する金額

2 前項の違約金は、違約罰であり、第19条第3号及び第20条第3項第4号の損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

（買戻特約及び特約登記）

第18条 甲は、乙又は本件土地の転得者若しくは再転得者が次の各号の一に該当したときは、この土地の買戻しをすることができる。

- (1) 第10条の規定に違反したとき。
 - (2) 第11条の規定に違反したとき。
 - (3) 第12条の規定に違反したとき。
 - (4) 第13条第2項の規定に違反したとき。
 - (5) 第14条の規定に違反したとき。
 - (6) 第15条の規定に違反したとき。
 - (7) 契約に関して提出した書類に虚偽の記載があったとき。
 - (8) 仮差押え、仮処分、強制執行、競売を受け、又は破産、清算、会社更生、民事再生、民事再生の申立てをなし、若しくは受けたとき。
 - (9) 乙が合併によらないで解散したとき。
 - (10) 前各号のほか、この契約に違反したとき。
- 2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。
 - 3 甲は、前二項による買戻しの特約登記をすることができる。この場合において、甲が請求した場合は、乙は特約登記に必要な書類を第6条第2項の書類とともに甲に提出する。

(買戻権の行使)

第19条 甲が前条の買戻権を行使する場合は、次の各号による。

- (1) 本件土地の売買に伴い乙が支払った売買代金（本件土地の一部について買戻権を行使する場合にあっては、買戻し対象地の面積が本件土地の総面積に占める割合を売買代金に乗じた額）について、乙が第21条の義務を履行した後、甲は乙に対して利息を付さないうで返還する。
- (2) 乙が負担した契約費用及び本件土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第5条第2項の遅延利息及び第17条第1項の違約金について、甲は乙に対して償還又は返還しない。
- (3) 甲に損害がある場合は、甲は乙に対してその賠償を請求することができる。
- (4) 乙に損害がある場合でも、乙は甲に対してその賠償を請求することができない。

(契約の解除)

第20条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しない場合は、相当の期間を定めて催告の上、本契約を解除することができる。

- 2 甲は、次の各号の一に該当するときは、催告を要することなく直ちに本契約を解除することができる。
 - (1) 乙が第10条又は第14条及び第15条に違反した場合。
 - (2) 乙に偽りその他不正な行為があった場合。
- 3 前二項により甲が本契約を解除した場合は、次の各号による。
 - (1) 乙が第4条第1項の義務を履行していない場合は、契約保証金は甲に帰属し、甲は乙に対して返還しない。
 - (2) 乙が第4条第1項の義務を履行している場合は、既納の売買代金から契約保証金相当額を差し引いた残額について、乙が次条の義務を履行した後、甲は乙に対して利息を付さないうで返還する。ただし、この場合における契約保証金相当額は、第17条第1項の違約金の一部又は本項第4号の損害賠償の額の予定若しくはその一部とは解釈しない。
 - (3) 乙が負担した契約費用及び本件土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第5条第2項の遅延利息及び第17条第1項の違約金について、甲は乙に対して償還又は返還しない。
 - (4) 甲に損害がある場合は、甲は乙に対してその賠償を請求することができる。
 - (5) 乙に損害がある場合でも、乙は甲に対してその賠償を請求することができない。

(原状回復の義務)

第21条 甲が第18条に規定する買戻権又は前条に規定する解除権を行使した場合は、乙は、自己の費用と責任において、本件土地を原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が本件土地の全部又は一部について原状に回復する必要がないと認める場合は、現状有姿又は甲が指定する原状回復の方法により返還することができる。

(相殺等)

第22条 甲が第18条の買戻権又は第20条の解除権を行使した場合は、次の各号による。

- (1) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権は、第三者に譲渡することができない。
- (2) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権と甲が乙に対して有する違約金請求権は、甲の買戻権又は解除権の行使により当然に相殺される。
- (3) 甲は、乙が甲に対して有する売買代金返還請求権と甲が乙に対して有する第19条第3号又は第20条第3項第4号に基づく損害賠償請求権を相殺することができる。

(公租公課)

第23条 本件土地に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものは、乙の負担とする。

(契約費用等)

第24条 この契約の締結に要する費用及び第6条第2項の所有権移転登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

(相隣関係等)

第25条 乙は、本件土地の引渡しを受けた後、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意して本件土地を管理しなければならない。

(暴力団等に対する除外措置)

第26条 乙は、本契約締結にあたり、乙が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、役員若しく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)に該当しないことを確認する。

- 2 前項にかかわらず、乙が暴力団員、役員若しくは実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者であることが判明した場合には、甲は乙に対して違約金の請求、買戻権の行使、契約の解除を行うことができる。
- 3 前項の違約金は、第2条の売買代金の100分の30に相当する金額とし、第17条第2項の規定を準用する。
- 4 第2項の買戻権の行使にあたっては、第18条第1項及び第2項並びに第19条を、第2項の契約の解除にあたっては、第20条をそれぞれ準用する。

(管轄裁判所)

第27条 本契約に関する一切の紛争については、神戸地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第28条 本契約において疑義が生じた場合、又は本契約に定めのない事項については、本契約の趣旨に従い、甲乙間で誠実に協議の上、これを解決する。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

神戸市中央区加納町6丁目5番1号
甲 神戸市
代表者 神戸市長 久元 喜造

乙

記

土地の表示

所在	地番	地目	地積	
			公簿	実測
神戸市西区狩場台二丁目	926番2のうち	宅地	8,951.36 m ² の うち約1,800 m ²	8,951.36 m ² の うち約1,800 m ²

別紙添付図面のとおり
〔担当部局 都市局内陸・臨海振興課〕

環境形成協定書（案）

神戸市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、令和〇年〇月〇日付け締結の土地売買契約（以下「売買契約」という。）第12条の規定に基づき、次により協定を締結する。

（目的等）

第1条 この協定は、売買契約に定めるもののほか、乙が履行しなければならない事項を定め、もって西神住宅団地の良好な環境の創造に寄与することを目的とする。

2 乙は、業務施設の計画・建設に当たっては、美観に留意し、周囲の環境と調和のとれた景観を形成するものとする。このため、建築物及び工作物等の計画については、その配置、規模、意匠、色彩、使用する材料等について甲と十分協議し、その承認を得なければならない。

（土地の管理等）

第2条 乙は、売買契約第7条の規定に基づき引渡しを受けた土地（以下「この土地」という。）を常に良好な状態に保てるよう善良なる管理者の注意義務をもって維持管理しなければならない。

2 乙は、売買契約第10条の規定のとおり、この土地を使用するものとする。

（土地の形状の変更）

第3条 乙は、売買契約第7条の規定に基づくこの土地の引渡し後、土地の形状を変更する場合は、事前に甲と協議し、甲の承認を得なければならない。

（外壁等の後退）

第4条 乙は、建築物の建設にあたっては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣接する敷地境界線までの距離は1 m以上、道路境界線までの距離は3 m以上、南側法面から4 m以上取らなければならない。

（車両の出入口等）

第5条 乙は、車両の出入口については、その設置場所、幅員等について関係各機関と十分協議しなければならない。

2 乙は、車両の出入りにおける視認距離を十分に確保するものとし、主要な出入口に門扉を設置する場合には、隣接道路境界線までの距離は2 m以上取らなければならない。

3 乙は、路上駐車等で周辺の迷惑にならないよう、駐車スペース等を十分確保しなければならない。

（屋外広告物）

第6条 乙は、屋外広告物の設置について、次の事項を遵守するとともに、事前に甲と十分協議し、かつ、屋外広告物設置協議書を提出し、甲の承認を得なければならない。

- (1) 表示内容は、自己の事業及び業務上必要なものを表示するものに限る。
- (2) 表示の色彩及び大きさは、周囲の環境と調和したものとし、点滅灯及び蛍光塗料の使用は禁止する。
- (3) 屋外広告物については、法令の定めるもののほか、神戸市屋外広告物条例（平成12年1月条例第50号）による。

(塀)

第7条 乙は、道路に面する塀(生垣を除く)を設置する場合は、高さを1.2m以下とする。ただし、危険防止のためにやむを得ない場合は、この限りでない。

2 乙が設置する塀は、周囲の環境に留意し、原則として生垣又は透過性のあるフェンスにしなければならない。

(緑化)

第8条 乙は、敷地内の緑化を積極的に図るとともに維持・管理に努め、周囲の環境との調和を十分配慮しなければならない。

(建築設備)

第9条 乙は、建築物等に付属する設備等については、公共の場所から容易に見える場所に設置してはならない。やむを得ない場合は、周辺環境を損なわないように工夫しなければならない。

(光熱設備等)

第10条 乙は、上・下水道、電気、ガス及び電話については、各事業者と協議のうえ、乙の負担と責任において施工しなければならない。

(建築物の設備等に当たっての届出等)

第11条 乙は、建物を建築しようとするときは、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（平成6年3月条例第51号）」第5条の2第1項による「建築にあたっての事前届出書」を提出する3週間前までに、甲が指定する「実施計画申請書」を提出し、その承認を得なければならない。すでに承認を得た計画を変更しようとする場合も同様とする。

(関係法規等遵守義務)

第12条 乙は、関連法規及び神戸市条例・規則・要綱等を遵守しなければならない。

(工事説明等)

第13条 乙は、周辺住民に対する建築工事等の事前説明及び風害、電波障害等、建物建築に伴う障害について、乙の責任において処理及び解決しなければならない。

(ゴミ等)

第14条 乙は、発生したゴミ等について、乙の責任において処分すること。

(雑則)

第15条 この協定の履行に関し、疑義が生じた場合は、甲の解釈によるものとし、定めのない事項の処理については、甲乙協議して定めるものとする。

この協定を証するため、本協定書2通を作成し、それぞれ記名押印のうえ、甲乙各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

神戸市中央区加納町6丁目5番1号

甲 神戸市

代表者 神戸市長 久元喜造

乙

【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)抜粋】

(暴力団等に関するかどうかの照会)

第4条 市長は、必要があると認めるときは、平成22年5月26日付けで兵庫県警察本部長（以下「本部長」という。）との間で取り交わした神戸市が行うすべての契約等からの暴力団等の排除に関する合意書に基づいて又は当該合意書の趣旨に基づいて、次に掲げる者に関して次条各号に定める事項に該当するかどうかにつき、本部長に対して照会を行うものとする。

(1) 省略

(2) 公有財産処分等契約に関連して次に掲げる者

ア 次に掲げる書面を市長に提出した者

(ア) 入札参加申込書

(イ) (ア)に掲げるもののほか、公有財産処分等契約について本市の契約の相手方になることを希望する旨の書面

イ 本市と契約を締結する予定となっている者又は候補となっている者

ウ 本市が契約を締結した場合にあっては、当該契約の相手方

エ アからウまでに掲げるもののほか、本市が締結しようとしている契約についての事務の連絡を行う者その他の関係者

(3) 省略

(4) 省略

(5) 省略

(6) 前各号に掲げるもののほか、これらの者に準ずる者として市長が認める者

2 前項の照会を行う際に本部長に提供する個人情報の取扱いについては、神戸市個人情報保護条例（平成9年10月条例第40号）の規定に従わなければならない。

第5条 前条第1項に規定する次条各号に定める事項は、次に掲げる事項とする。

(1) 前条第1項各号に掲げる者が法人等である場合にあっては、当該法人等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。

(2) 前条第1項各号に掲げる者が個人又は個人事業者である場合にあっては、当該個人又は個人事業者が暴力団員であること。

(3) 前条第1項各号に掲げる者が、暴力団員を、相当の責任の地位にある者として使用し、又は代理人として選任していること。

(4) 次に掲げる者のいずれかが、自己、自己が経営する法人等、自己が所属する法人等又は第三者の利益を図るため、又は第三者に損害を与えるために、暴力団の威力を利用していること。

ア 前条第1項各号に掲げる者

イ 前条第1項各号に掲げる者が法人等である場合にあっては、当該法人等の役員

ウ 前条第1項各号に掲げる者に使用される者であって、相当の責任の地位にある者

(5) 前号アからウまでに掲げる者のいずれかが、暴力団又は暴力団員（以下「暴力団等」という。）に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。

(6) 第4号アからウまでに掲げる者のいずれかが、暴力団等に関する事業者であることを知りながら、当該事業者の下請負又は再委託を行い、その他当該事業者を利用していること。

(7) 前各号に掲げるもののほか、第4号アからウまでに掲げる者のいずれかが、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。

物件調書・位置図・画地形状図

☆☆☆注意事項☆☆☆

- 土地は、現状有姿のままお渡しします。土地の現況や電柱、支線、街灯、その他施設の位置等を必ず現地でご確認のうえで、お申込みください。
- 土地の利用制限等については、あらかじめ各自で関係機関にご確認ください。

(物件調書)

- 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身で現地及び諸規制について調査確認を行ってください。
- 物件調書の道路状況欄中、〔 〕内の表記は建築基準法上の道路種別を表します。
〔参考〕建築基準法第42条(抄)・・・23ページ
- 各種供給処理施設(ガス・上下水道等)の利用にあたっては、各供給事業者と十分協議してください。なお、利用にあたって必要な工事等については、落札者の負担において行っていただくことになります。
- 「道路明示」、「境界確認」が「無」となっていますが、境界確認書等が必要となる場合は、落札者の負担において行っていただくことになります。

(位置図)

- 位置図は、現地調査のための参考資料ですので、道路の整備や建物の新築・解体などにより現況と相違している可能性があります。**なお、現況と異なる場合は現況が優先します。**また、位置図に記載されている数字は、土地のレベル等を表すものですが、現況と相違している可能性があります。

(画地形状図)

- 画地形状図は、あらかじめ現地の概要をつかんでいただくために作成した図面で、現況を全て正確にあらわしたものではありません。現地の状況は、必ず入札参加者ご自身でご確認ください。**なお、現況と異なる場合は現況が優先します。**

【参考】建築基準法第42条（抄）

第42条 この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員4メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6メートル。次項及び第3項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

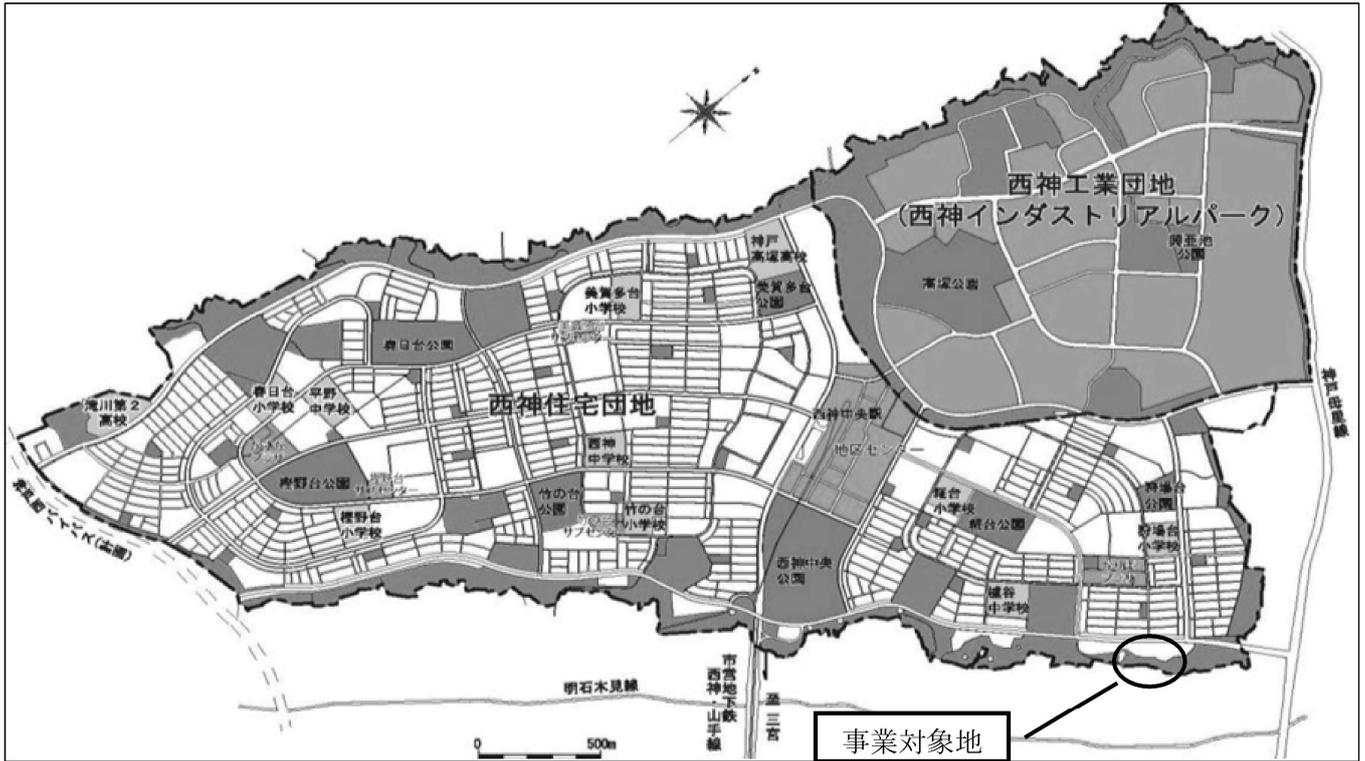
- 一 道路法（昭和27年法律第180号）による道路
 - 二 都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）、都市再開発法（昭和44年法律第38号）、新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）又は密集市街地整備法（第6章に限る。以下この項において同じ。）による道路
 - 三 この章の規定が適用されるに至った際に現に存在する道
 - 四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
 - 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2 この章の規定が適用されるに至った際に現に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2メートル（前項の規定により指定された区域内においては、3メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4メートルの線をその道路の境界線とみなす。

物 件 調 査 書

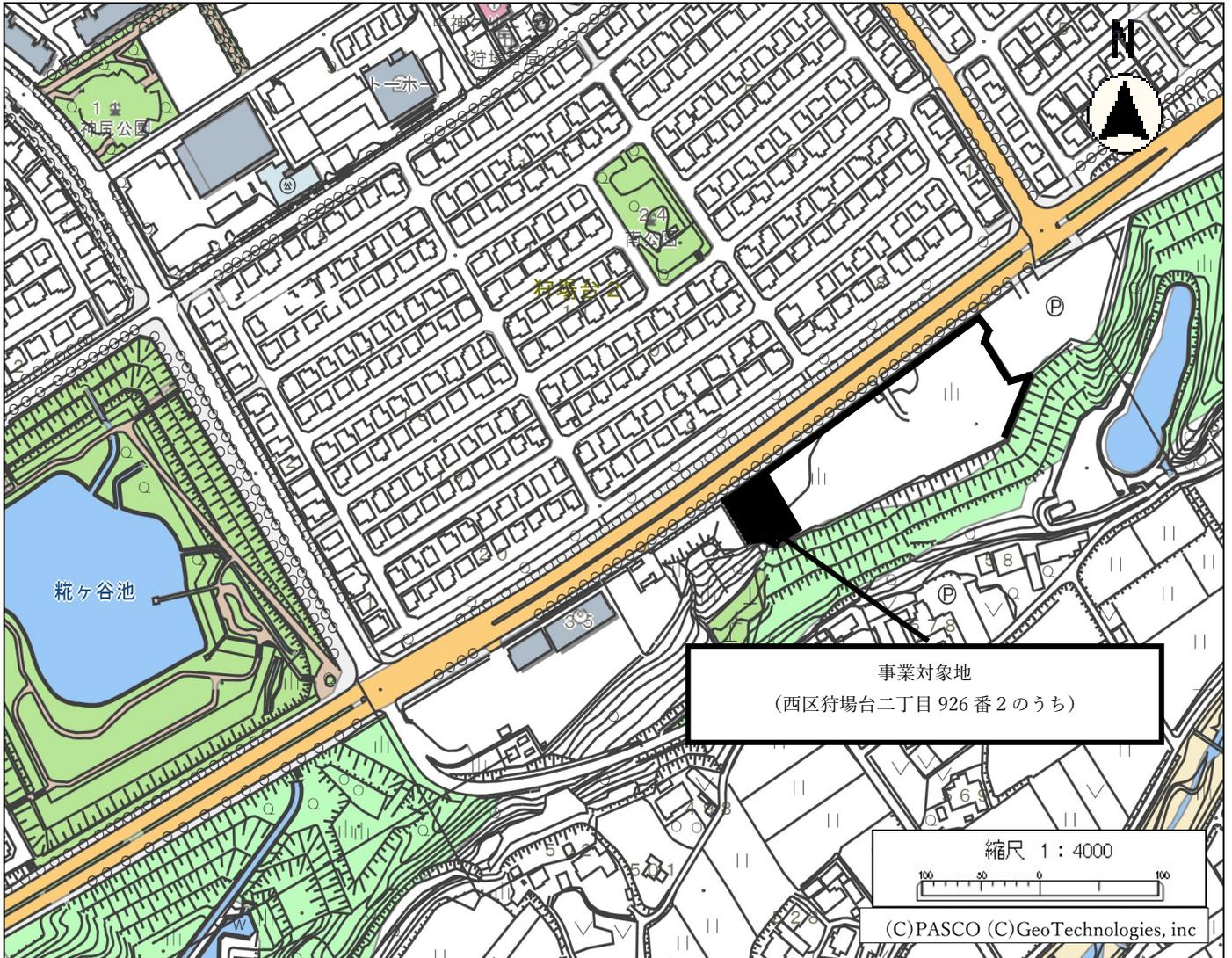
所在地	地 番	神戸市西区狩場台二丁目926番2のうち				
	住居表示	—				
地 目	公 簿	宅 地		現 況	宅 地	
面 積	公 簿	8,951.36 m ² のうち約 1,800 m ²		実 測	8,951.36 m ² のうち約 1,800 m ²	
地 勢	平 坦					
区 域 区 分	市 街 化 区 域			用 途 地 域	第 2 種 住 居 地 域	
建 ぺ い 率	60%			容 積 率	200%	
高 度 地 区	第 5 種 高 度 地 区			防 火 ・ 準 防 火 地 域 等	防 火 指 定 な し (建築基準法 22 条区域)	
そ の 他 制 限	新住宅市街地開発事業（西神地区）、宅地造成等工事規制区域、駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）、広域型都市機能誘導区域（都市機能誘導区域）以外の区域					
道 路 状 況	北 側	幅員約 27m の公道〔建築基準法 42 条 1 項 1 号道路〕				
	東・西・南側	無				
電 気	関西電力㈱ / 前面道路に配線有					
ガ ス	大阪ガス㈱ / 前面道路〔北〕に 200mm の管が配管有					
水 道	神戸市水道局 / 前面道路〔北〕に 200mm の管が配管有					
下 水 道	神戸市建設局 / 無					
工 業 用 水	神戸市水道局 / 無					
最 寄 り 駅 及 び 交 通 機 関	市営地下鉄西神・山手線「西神中央」駅から市バス「狩場台 1 丁目」まで約 10 分、バス停より徒歩約 6 分					
境 界	道路明示	無	境界確認	無	境界標	不明
現 況	擁壁等	無			地下基礎等	下記参照
そ の 他 特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業対象地は、暫定利用として仮設住宅の建築歴がありますが、建物解体工事の際に建物及び地下基礎等を撤去しているため、地下基礎等は調査していません。 ・ 事業対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）」内及び「広域型都市機能誘導区域（都市機能誘導区域）以外の区域」に存しています。詳しくは神戸市ホームページ内「神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html) (問い合わせ先：都市局都市計画課 TEL:078-595-6703) ・ 下水道は現在未整備です。本市において、土地に隣接する道路までの施設は今後整備予定です。 ・ 土地は、現状有姿のままお渡しします。土地の現況や電柱、支線、街灯、その他施設の位置等を必ず現地でご確認のうえで、お申込みください。 ・ 「道路明示」、「境界確認」が「無」となっていますが、境界確認書等が必要となる場合は、買受人の負担において行っていただくことになります。 ・ 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身で現地及び諸規制について調査確認を行ってください。 ・ 位置図、現況平面図について、現況と異なる場合は現況が優先します。必ず入札参加者ご自身でご確認ください。 					

位置図

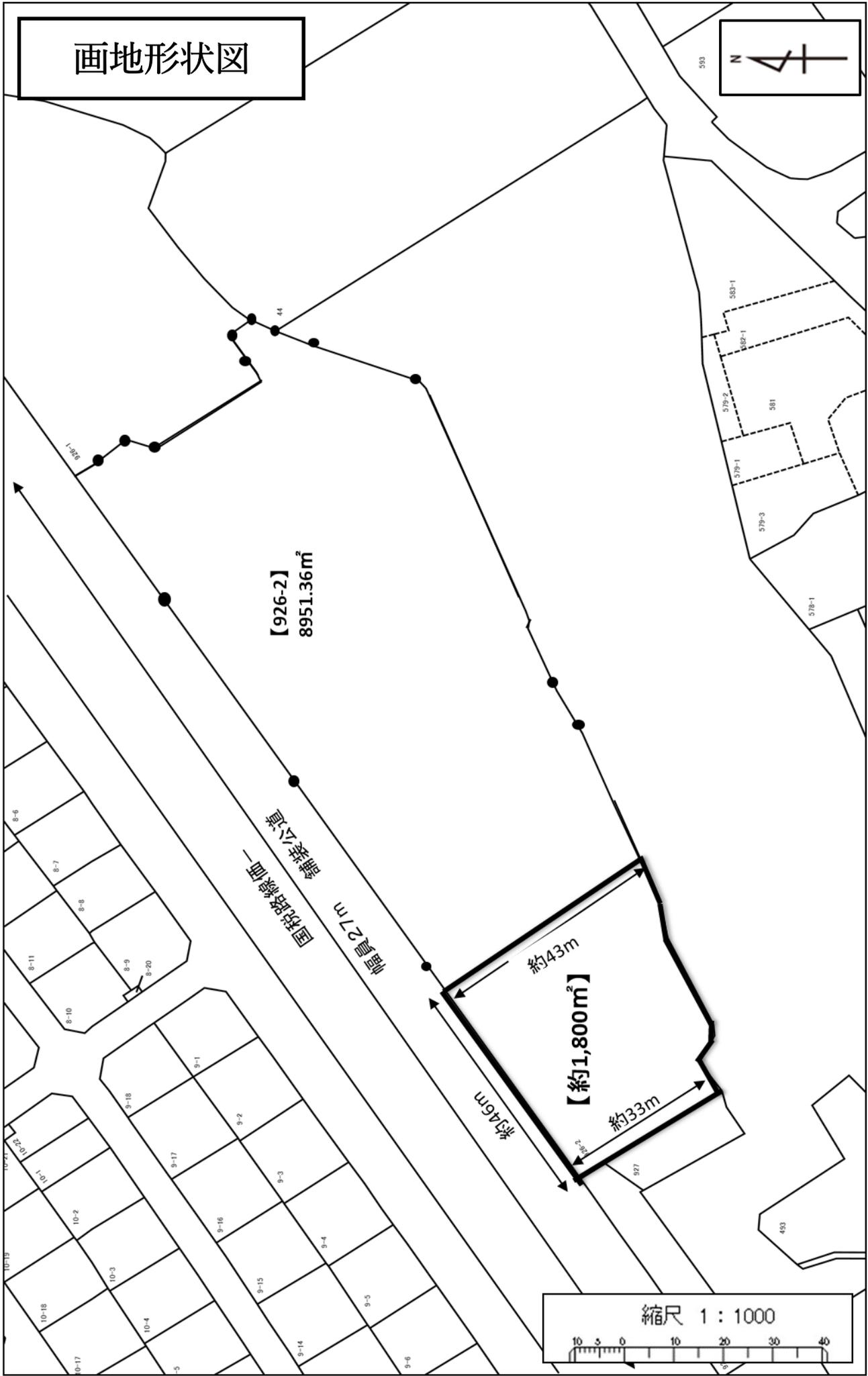
①西神住宅団地（全体図）



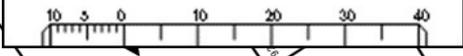
②事業対象地（拡大図）



面地形状図



縮尺 1 : 1000



西神住宅団地（外周地） 市有地売却 応募申込書

神戸市長 宛

申 込 者	〒 所在地	
	ふりがな 名 称	
	ふりがな 代表者	実印
	生年月日 T・S・H 年 月 日	性別 男・女
	担当者 部課名 氏名 所在地 〒 電話 FAX E-mail	

【添付書類】（各1部）（⑤～⑧は発行後3か月以内の原本）

- ① 市税調査に関する承諾書兼誓約書（様式2）
- ② 誓約書（様式3）
- ③ 事業計画書（様式4）
- ④ 申込資格に定める事業実績のわかる資料（パンフレット等）
- ⑤ 印鑑証明書
- ⑥ 代表者事項証明書
- ⑦ 履歴事項全部証明書
- ⑧ 直近1か年の法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書（その3の3）及び法人事業税（特別法人事業税を含む。）の納税証明書
- ⑨ 直近3年間に作成された貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書
- ⑩ 定款
- ⑪ 法人概要

※いただいた個人情報は、入札参加資格確認のために警察等関係機関への照会資料として使用する場合があります。

市税調査に関する承諾書兼誓約書

神戸市長宛

1. 応募申込の提出にあたって以下のことを誓約します。
- (1) 納期限が到来している神戸市税に未納の税額がないこと。
- (2) 上記(1)が事実と相違する場合、「西神住宅団地（外周地）市有地売払」の応募申込を無効とされても異議のないこと。
2. 上記1(1)の確認のため、以下のことを承諾します。
- すべての市税（市民税、固定資産税、都市計画税、軽自動車税、特別土地保有税、事業所税、入湯税及びたばこ税）の納付又は納入状況及び申告状況を、神戸市が調査し、その調査結果を「西神住宅団地（外周地）市有地売払」の申込資格に利用すること。

法人番号													
登記上の所在地													
本店の所在地													
電 話													
(ふりがな) 名 称													
(ふりがな) 代表者氏名												(実印)	
※神戸市で法人市民税が課税されている場合、神戸市の法人市民税が課税されている事業所の所在地													

誓約書

神戸市長宛

応募申込の提出にあたって以下の事項を誓約します。

1. 以下の事項に該当しないこと。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- (2) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生の手続きの申立て、若しくは民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生手続き開始の申立てがなされている者（ただし、更生計画認可決定や再生計画認可決定がなされている場合はこの限りでない）。
- (3) 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人。
- (4) 本市における不動産の売払いに係る契約手続きにおいて、次の事項のいずれかに該当すると本市が認めたときから 2 年を経過しない法人。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についても、また同様とする。
 - ア 本市から指名停止措置を受けている法人。
 - イ 競争入札において、その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に連合した者。
 - ウ 落札者が契約を締結すること又は契約の相手方が契約を履行することを妨げた者。
 - エ 正当な理由なく、契約を履行しなかった者。
 - オ 落札したにもかかわらず正当な理由がなく、契約を締結しなかったとき。
 - カ 本市における一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は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とき。
- (5) 禁固刑以上の刑に処され、その施行の終わり又は執行を受けることがなくなった日から 2 年を経過しない者に該当する役員がいる団体。
- (6) 国税（法人税、消費税）、地方消費税及び本市が賦課する税について未納の税額がある者。
- (7) 買受けた不動産を、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 2 号に定め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等、公序良俗に反する用に使用しようとする者。
- (8) 次の事項のいずれかに該当すると認められる者。
 - ア 本市から直接に又は第三者を経由して不動産を買受け又は借受けた者で、当該不動産に係る公序良俗に反する使用の禁止の定めを違反した者。
 - イ アに該当する法人その他の団体の代表者、理事、取締役、支配人その他これらに類する地位（以下「代表者等の地位」という。）に現にある者及び違反時にあった者。
 - ウ ア又はイに該当する者が代表者等の地位にある法人その他の団体。

2. 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条に該当するもの）等でないこと。
3. 上記1及び2が事実と相違する場合、「西神住宅団地（外周地） 市有地売払」に参加申込できないと認定されても異議のないこと、又は参加申込受付後に事実の相違が発覚した場合、参加申込を無効とされても異議のないこと。

登記上の所在地	
本店の所在地	
電話	
名称（ふりがな）	
代表者氏名（ふりがな）	（実印）

西神住宅団地（外周地） 市有地売払

事業計画書

1. 事業計画の概要

施設の種類（名称）	
事業計画の理念、特色、狙いなど	
事業計画の具体的な内容	

2. 環境・景観計画

環境・景観計画の理念
環境・景観計画の具体的な内容

3. 土地利用計画

区 分		面 積 m ²	比 率 %
生活利便施設			
駐 車 場	業務用		
	来客用		
通 路			
緑 地			
そ の 他			
合計（敷地面積）		m ²	100%

注）比率は、敷地面積に対する百分率を記入すること。

4. 建築計画

敷地面積	m ²	構 造	
建築面積	m ²	高 さ	m～ m
延床面積	m ²	階 数	階
容 積 率 対象面積	m ²		
建ぺい率	%		
容 積 率	%		

5. 建設スケジュール

着 工 時 期	完 成 時 期	業 務 開 始 時 期
令和 年 月 日	令和 年 月 日	令和 年 月 日

6. 従業員計画

正規雇用	派遣社員	パート・アルバイト	合計
人	人	人	人

注) 通常業務時の従業員数を記入。

7. 営業計画

営業時間帯	時 分 ~ 時 分
1日平均営業時間	時間
年間営業日数	日

8. 資金計画

項 目		金 額 (千円)	主 な 内 容
建 設 費			
内 訳	施設整備費		
	その他整備費		
用 地 費			
そ の 他 費 用			
予 備 費			
合 計			

※注 項目は適宜記入すること。

※注 申込時には合計金額のみ記載してください。ただし、落札された場合は、内訳を提出していただきます。

9. 資金調達計画

項 目	金 額 (千円)	主 な 内 容 ・ 調 達 先
自己資金		
借入金		
合 計		

※注 項目は適宜記入すること。

10. 収支計画

(1)収入

収入内訳	年額合計(千円)	千円/月	備考
営業収益			
その他の収入			
合計			

※注 項目は適宜記入すること。

(2)支出

支出内訳	年額合計(千円)	千円/月	備考
人件費			
物件費			
借入返済金			
合計			

※注 項目は適宜記入すること。

【問い合わせ先】

神戸市都市局内陸・臨海振興課

〒651-0083

神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号

三宮国際ビル9階

電 話：078-595-6781（直通）

F A X：078-595-6811

ホームページ：<https://www.city.kobe.lg.jp/a26136/business/recruit/seishingaishuu.html>