

君影幼稚園跡地活用事業
事業者募集要項

2026年 8 月

神戸市

目次

I	公募のスケジュール	p 1
II	はじめに	p 2
【1】	「君影幼稚園跡地活用事業 事業者募集要項」の位置付け	p 2
【2】	用語の定義	p 2
III	事業の概要	p 3
【1】	事業趣旨	p 3
【2】	事業対象地の概要	p 3
【3】	契約の概要	p 3
【4】	土地利用目的	p 7
IV	募集条件	p 8
【1】	募集・選定方法	p 8
【2】	応募申込資格	p 8
V	応募申込方法等	p 10
【1】	募集要項等の配布	p 10
【2】	応募予定者登録	p 10
【3】	現地見学会	p 11
【4】	質問受付・回答	p 11
【5】	応募申込	p 12
【6】	資格等審査	p 15
VI	事業者の選定	p 16
【1】	選定委員会の設置	p 16
【2】	事業者の選定方法	p 16
【3】	提案内容審査	p 16
【4】	開札（優先交渉権者の決定）	p 18
【5】	事業者との契約等	p 18
VII	その他の事項	p 20
(参考)	物件調書等	p 22

I 公募のスケジュール

募集要項等の配布	2026年8月7日（金曜）～2026年9月29日（火曜）17時00分まで
↓	
応募予定者登録	2026年8月7日（金曜）～2026年9月29日（火曜）17時00分まで
↓	
現地見学会	登録：2026年8月7日（金曜）～2026年8月25日（火曜）17時00分まで 見学会：2026年8月下旬（予定）
↓	
質問受付・回答	受付：2026年9月1日（火曜）～2026年9月7日（月曜）17時00分まで 回答：2026年9月中旬（予定）
↓	
応募申込受付	2026年10月7日（水曜）～2026年10月14日（水曜） 受付時間：土・日・祝日を除く、9時00分～12時・13時～17時00分まで ※来庁日前日の17時00分までに電話予約が必要です。
↓	
資格等審査	2026年10月15日（木曜）～ ※応募申込書類が募集要項における土地利用目的及び応募申込資格等に合致しているか確認します。
↓	
プレゼンテーション・ 提案内容審査	2026年12月上旬（予定）
↓	
提案内容審査結果の通知	2026年12月中旬（予定）
↓	
開札 （優先交渉権者の決定）	2026年12月中旬（予定） ※提案内容審査通過者の価格調書を開封します。
↓	
覚書の締結	2027年1月中旬（予定）
↓	
土地売買契約の締結 契約保証金の支払い 区分地上権設定契約・使用 貸借契約の締結	～2027年3月31日（水曜）
↓	
土地売買代金の支払い	土地売買契約の締結日より原則3か月以内
↓	
所有権の移転	土地売買代金等を完納した時
↓	
土地の引き渡し	所有権の移転の後、本市及び事業者の立合いのもとで引き渡し

Ⅱ はじめに

【１】「君影幼稚園跡地活用事業 事業者募集要項」の位置付け

- ・「君影幼稚園跡地活用事業 事業者募集要項」（以下「本要項」という）は、神戸市（以下「本市」という）が、君影幼稚園跡地活用事業（以下「本事業」という）を行うにあたり、事業者を選定するための公募手続き（以下「本公募」という）を定めたものです。
- ・本要項、添付資料、関連資料は、本要項と一体をなすものとします（これらを総称して以下「募集要項等」という）。なお、本要項と質問に対する回答に相違がある場合は、当該回答を優先します。

【２】用語の定義

応募者	・本公募に応募する単一の企業（以下「応募単独企業」という）又は複数の企業で構成する共同企業体等（以下「JV等」という）
代表企業	・応募者のうち、応募手続きを行うとともに、本事業を主体的に実施し、責任を負う法人
構成企業	・JV等の構成員のうち、代表企業とともに本事業を行い、責任を負う法人
協力企業	・本市と直接契約する権利を持たず、応募単独企業またはJV等から業務を請け負うなど、本事業に協力することを予定している法人（企業）
優先交渉権者	・本市との覚書及び土地売買契約（以下「売買契約」という）の締結にあたり、優先的に交渉を行うことができる応募者として本市が決定した者
次点交渉権者	・本市との覚書及び売買契約の締結にあたり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に、交渉を行うことができる応募者として本市が決定した者
事業者	・本市と覚書及び売買契約を締結した者
事業対象地	・本事業を行う場所
計画施設	・事業者が整備する建物及び工作物等
事業実施計画	・本公募において事業者によって実施される事業の計画であり、本市の承諾を受けて確定したもの

Ⅲ 事業の概要

【1】事業趣旨

- ・君影町は、1960年代後半から1970年代にかけて形成された計画的開発団地で、豊かな自然と良好な住宅環境に恵まれた地域です。
- ・一方で、まちびらきから一定の期間が経過し、人口減少や高齢化、施設の老朽化など様々な課題が顕在化しつつあります。
- ・こうした課題に対応しつつ、将来にわたり多様な世代から暮らしの場として選ばれ続けるまちを目指し、君影幼稚園跡地を活用した持続可能なまちづくりに資する施設の整備・運営及び地域コミュニティの醸成に資する取り組みを行う事業者を募集します。

【2】事業対象地の概要（位置図・物件調書参照）

所在地（※）	・神戸市北区君影町1丁目11-67のうち ・神戸市北区山田町下谷上字中一里山11-117のうち	
地目	・宅地	
面積	・2,733.83㎡	
用途地域等	用途地域	・第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	・60%
	容積率	・200%
	その他	・第4種高度地区 ・宅地造成工事規制区域

※売買契約までに、本市にて分筆し、地番等を確定します。

【3】契約の概要

<1>売買条件

- ・売買契約における主な条件は、以下のとおりとします。
- ・詳細な条件は、土地売買契約書（案）のとおりとします。

契約の種類	・売買契約
売主（現所有者）	・本市
売買面積	・2,733.83㎡
土地売買代金 （以下、「売買代金」という）	・売買代金は、入札により決定します。 ・最低入札価格は、金63,000,000円とします。 ・なお、2027年6月上旬頃までに売買契約が締結されていない場合は、地価動向等を反映し、売買代金を改定することがあります。
契約保証金	・優先交渉権者は、契約保証金として売買代金の10%を、売買契約締結の時に、一括して納付するものとします。 ・事業者が売買契約に定める義務を履行しない等により、売買契約を解除した場合は、契約保証金を本市に帰属させるものとします。
売買代金の納付	・事業者は、売買代金と契約保証金の差額を、本市が指定

	する日（原則、売買契約の締結日より3か月以内。）までに一括して納付するものとします。
遅延利息等	・事業者は、本市が指定する日（原則、売買契約の締結日より3か月以内。）までに、売買代金と契約保証金の差額の納付ができない場合は、本市が指定する日（原則、売買契約の締結日より3か月以内。）の翌日から納付の日までの日数に応じ、年14.6%で計算した遅延利息を、一括して納付するものとします。
所有権の移転・移転登記	・事業者が売買代金及び遅延利息等（以下、「売買代金等」という）を完納した時に、本市から事業者へ所有権を移転します。 ・本市は、事業者が売買代金等を完納し、所有権移転登記に必要な書類を本市に提出した後、速やかに管轄登記所に対し、事業対象地の所有権移転登記を嘱託します。
土地の引き渡し	・本市は、事業対象地の所有権移転後、事業対象地を、事業者立合いのもとで現状有姿にて引き渡します。
契約不適合責任	・事業者は、事業対象地に、売買契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、本市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、売買契約を解除することはできません。
用途指定等	・事業者は、本市が指定する日（原則、売買契約の締結日より3年以内。）までに事業実施計画に基づいた指定用途に供さなければなりません。 ・本市が指定する期間（売買契約の締結日より10年間）は事業実施計画に基づいた指定用途に供さなければなりません。 ・指定用途を変更しようとする場合、又は事業対象地を指定用途以外の用途に供する場合には、あらかじめ本市の承認を受けなければなりません。
建物の新築及び増改築の制限	・事業者は本市が指定する期間（売買契約の締結日より10年間）において、事業実施計画に基づく場合を除き、本市の承認を得ないで、事業対象地の区画形質の変更や建物の新築・増改築等を行ってはなりません。
所有権移転等の禁止	・事業者は、本市が指定する期間（売買契約の締結日より10年間）において、本市の承認を得ないで、事業対象地について、売買、贈与、交換、出資等により所有権を第三者に移転してはなりません。
公序良俗に反する使用の禁止	・事業者は、本市が指定する期間（売買契約の締結日より10年間）に関わらず、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りません。
違約金	・「用途指定等」「実地調査等」に違反した場合は、事業者は、本市に売買代金の100分の10に相当する金額を違約金として、本市に支払わなければなりません。 ・「所有権移転等の禁止」「公序良俗に反する使用の禁止等」に違反した場合は、事業者は、本市に売買代金の100分の30に相当する金額を違約金として、本市に支払わなければなりません。
買戻特約	・本市は、事業者が「所有権移転等の禁止」「公序良俗に反する使用の禁止」に違反した場合は、事業対象地の買戻しをすることができます。 ・買戻し期間は、本市が指定する期間（売買契約の締結日より10年間）とします。
契約の解除	・本市は、事業者が売買契約に定める義務を履行しない場合は、相当な期間を定めて催告の上、売買契約を解除することができます。 ・本市は、以下に該当する場合は、催告を要することなく直ちに売買契約を解除することができます。 （1）「所有権移転等の禁止」「公序良俗に反する使用の禁止」に違反した場合 （2）事業者に偽りその他不正な行為があった場合
原状回復の義務	・本市が「買戻特約」「契約の解除」の行使をした場合、事業者は、事業者の費用と責任において事業対象地を原状に回復し、本市が指定する期日までに返還しなければなりません。
契約費用等	・売買契約の締結及び所有権移転登記に要する費用は、事業者の負担とします。
契約の時期	・原則、2027年3月31日までに売買契約を締結することとします。

< 2 > 留意事項

着工時期	・整備着手は、原則として土地引き渡し後となります。 ・ただし、売買契約の締結の後に、事業者が計画施設の企画、設計等のために測量及びボーリング調査等の現地調査を希望する場合、本市と協議の上、土地引き渡し前であっても土地使用を認める場合があります。
不測の事態等への対応	・不可抗力又は法令変更等により、事業実施計画の実施が困難であると認められる場合、事業実施計画の変更または売買契約を締結しないこ

	とができます。 ・ただし、事業者はあらかじめ本市と協議し、本市の承諾を得なければなりません。
事業者の責任と負担において実施する事項	・本事業の実施にあたって、次の事項については、全て事業者の責任と負担において適切に実施するものとします。 (1) 計画施設の企画、設計及び整備に関して ・計画内容に起因する損害への対応 ・計画内容及び工事に係る近隣への説明等の対応 ・設計変更、工期延長、整備費用の増加等への対応（法令改正、金利上昇、天変地異等による不可抗力の場合等、本市及び事業者のいずれにも責めのない場合を含む。） ・計画施設に係る公租公課の負担、並びに維持管理の実施及びこれに要する費用負担 ・事業者の破綻及び事業者を構成する法人の破綻に関する対応 (2) 土地売買に関して ・土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財等、本公募実施時点において本市が把握していない瑕疵により事業者が被る損害への対応 ・売買代金の変動への対応 (3) 計画内容の実現に関して ・関係者との調整その他一切の対応 ・法令及び条例等に基づく一切の手続の実施 (4) 土地引き渡し後に関して ・整地並びに給配水、電気、ガス等のインフラ整備及び引込みその他必要な措置の実施並びにこれらに要する費用の負担 ・事業対象地の使用に必要な手続き及び届出等の実施並びにこれらに要する費用の負担
管理用フェンス	・事業対象地内の管理用フェンスについては、現状有姿での引き渡しとなります。
排水施設	・事業対象地内の排水施設の撤去及び処分が必要な場合は、事業者の負担と責任において実施してください。 ・事業対象地の東側隣接地（本市所有）の排水施設（側溝）は、事業対象地の排水のために利用することはできません。
公共下水道污水管路（区分地上権設定契約）	・事業対象地の一部地下における公共下水道污水管路（内径 250mm）については、本市による所有及び維持管理のため、東京湾平均海面上 332.03m から 339.51m までの範囲について、事業者は本市と区分地上権設定契約を締結してください。 ・区分地上権の存続期間は、所有権移転の日から公共下水道污水管路が存続する日までとし、地代は無償とします。 ・区分地上権設定範囲においては、本市が認める場合を除き、以下の行為を制限します。

	(1) 掘削又は形質の変更を行うこと（現在、本事業対象地上にある沈砂池に関する掘削等は除きます。） (2) 公共下水道汚水管路の維持管理の支障となる建物、工作物等を設置すること ・事業者は、事業対象地を第三者へ処分する場合は、区分地上権設定契約の内容を当該第三者に承継させてください。 ・本市は、区分地上権設定範囲について分筆登記を行う予定です。
学校附帯設備等 (使用貸借契約)	・事業対象地の一部には隣接する君影小学校の附帯設備等が存置され、本市が引き続き所有及び維持管理を行いますので、事業者は本市と使用貸借契約を締結してください。 ・存続期間は、所有権移転の日から学校附帯設備等が存続する日までとし、地代は無償とします。 ・使用貸借対象範囲においては、学校附帯設備等の所有及び維持管理に支障を及ぼすおそれのある行為その他これに準ずる行為を行う場合には、あらかじめ本市と協議し、本市の承諾を得るものとします。 ・事業者は、事業対象地を第三者へ処分する場合は、使用貸借契約の内容を当該第三者に承継させてください。
高低差	・事業対象地には最大約6mの高低差があります。神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（平成20年条例第1号）第20条（いわゆる「かけ条例」）の適用を受ける場合があるため、事業者は関係法令を確認の上、適切に対応してください。

【4】土地利用目的

<1>用途指定

- ・事業対象地においては、こどもから高齢者までが安心して暮らせるまちの実現に向けて「持続可能なまちづくりに資する施設」を自ら整備・運営してください。
- また、施設の整備・運営に当たり、地域コミュニティの醸成に関する取り組みを行ってください。

<2>施設計画

- ・以下の点に配慮してください。
- (1) 施設のレイアウト等は、周辺環境等への影響を十分配慮するとともに、敷地全体の景観は、周辺等と調和のとれたデザインとしてください。
 - (2) 利用者等、全ての人を対象としたユニバーサルデザインに配慮してください。
 - (3) ゆとりとうるおいのある空間環境やデザイン都市・神戸にふさわしい景観を創出するように配慮してください。
 - (4) 工事期間中及び完了後の周辺等への影響（騒音・振動・交通量等）に配慮してください。
 - (5) 事業対象地に配置する機能に応じて、駐車場、駐輪場を適正に計画してください。
 - (6) 事業対象地の南側及び西側には、小学校や地域交流センターが近接しているという立地条件に配慮してください。

IV 募集条件

【1】募集・選定方法

- ・本事業は市有地の有効活用を図るために、計画施設の設計・整備から運営・管理までを一括して事業者が実施するものです。本事業の目的達成に向けて、計画施設の設計・整備に関して実績と柔軟かつ高度な発想力や技術力などをもち、管理・運営に関する豊富な経験や幅広い知識を有しているかについて、総合的に評価する必要があります。また、本事業においては、柔軟かつ多様な提案を求める観点から、提案内容に差異が生じることを踏まえ、事業者の選定は「内容・価格提案型コンペ方式」とします。

【2】応募申込資格

<1>応募者の資格・構成

- ・応募者の資格及び構成は、次のとおりとします。
 - (1) 応募者は、事業対象地の売買、計画施設の設計・整備、計画施設の安定的所有及び管理・運営の業務を行うために、必要な企画力、資本力等の経営能力を備えた単一の法人又は複数の法人で構成するJV等とします。
 - (2) 応募者がJV等として応募する場合は、以下の内容を遵守してください
 - 1 構成員の中から代表企業を決定し、代表企業はJV等の意思決定を代表すること。
 - 2 代表企業は、事業実施計画に基づく事業実施の総括、構成企業及び協力企業間の調整、本市との調整の窓口を担うとともに、優先交渉権者決定後も本市が指定する期間（売買契約の締結日より10年間）まではその役割を継続すること。ただし、本市が認める場合は変更可能とする。
 - 3 構成企業は、優先交渉権者決定後も本市が指定する期間（売買契約の締結日より10年間）まではその役割を継続すること。ただし、本市が認める場合は変更可能とする。
 - 4 代表企業及び構成企業は、別に単独での応募を行わないこと。また、他のJV等の代表企業及び構成企業とならないこと。
 - (3) 応募者は、売買契約の当事者となる法人を含めるものとします。
なお、実施体制の変更を予定している場合は、変更後の実施体制についても事業実施計画提案書に記載してください。この場合、本市は関連する資料を別途請求し、その資料に基づく審査を行う場合があります。
 - (4) 応募者は、計画施設の管理・運営を実施する法人を含めるものとします。
 - (5) 応募者は、売買契約の当事者となる法人から計画施設を買い受ける又は運営委託を受託するなどして事業を実施する法人のうち、事業実施計画提案書の遂行上、必要な法人を含めるものとします。なお、その他の法人が応募者を構成することも認めます。

<2>欠格事由

- ・応募者は、次のいずれかに該当する場合、応募者となることはできません。また、応募申込後に次のいずれかに該当することが判明した場合、欠格とし、審査を行いません。
 - (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) 神戸市指名停止基準要綱（平成6年市長決定）に基づく指名停止措置を受けている者
 - (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続きの申立て、若しくは民事再生

- 法（平成11年法律第225号）に基づく再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）
- （4）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、客観的に経営状態が不健全であると判断される法人
 - （5）直近2か年において、国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む）をいう。）及び地方税について未納の税額がある者
 - （6）無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
 - （7）拘禁刑以上の刑に処され、その執行を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
 - （8）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年市長決定）第5条に該当する者）
 - （9）事業対象地を、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等公序良俗に反する目的に使用しようとする者

V 応募申込方法等

【1】募集要項等の配布

・募集要項等を以下のとおり配布します。

< 1 > 募集要項・添付資料

配布期間	・2026年8月7日（金曜）～2026年9月29日（火曜）17時00分まで
配布手段	・神戸市都市局未来都市推進課ホームページ URL： https://www.city.kobe.lg.jp/a74227/kimikage.html

< 2 > 関連資料

配布期間	・2026年8月7日（金曜）～2026年9月29日（火曜）17時00分まで
受付方法	・電子メール
提出先	・ miraitoshikoubo_hk@city.kobe.lg.jp
メール件名	・君影幼稚園跡地活用事業 関連資料提供申込
提出書類	・【様式1-1】関連資料提供申込書
備考	・電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。
提供手段	・データでの提供

【2】応募予定者登録

< 1 > 登録受付

- ・応募予定者登録は以下の通り行ってください。
- ・本公募への応募申込を予定している場合は、必ず応募予定者登録を行ってください。応募予定者登録を行っていない場合は、現地見学会参加、質問、応募申込を受け付けません。JV等の場合は、代表企業が応募予定者登録を行ってください。

受付期間	・2026年8月7日（金曜）～2026年9月29日（火曜）17時00分まで
受付方法	・電子メール
提出先	・ miraitoshikoubo_hk@city.kobe.lg.jp
メール件名	・君影幼稚園跡地活用事業 応募予定者登録
提出書類	・【様式1-2】応募予定者登録書
備考	・電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。

< 2 > 応募予定者登録の辞退

- ・応募予定者登録を行った後に応募申込をしない場合は、応募予定者登録の辞退を以下の通り行ってください。

受付期間	・2026年8月7日（金曜）～2026年10月14日（水曜）17時30分まで
受付方法	・電子メール
提出先	・ miraitoshikoubo_hk@city.kobe.lg.jp
メール件名	・君影幼稚園跡地活用事業 応募予定者登録辞退届
提出書類	・【様式1-3】応募予定者登録辞退届
備考	・電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。

【3】現地見学会

< 1 > 現地見学会参加受付

- ・ 現地見学会への参加申込は以下の通り行ってください。
- ・ 現地見学会への参加申込には、応募予定者登録を完了している必要があります。
- ・ 現地見学会へ参加しない場合であっても審査への影響はありません。

受付期間	・ 2026年 8 月 7 日（金曜）～2026年 8 月25日（火曜）17時00分まで
受付方法	・ 電子メール
提出先	・ miraitoshikoubo_hk@city.kobe.lg.jp
メール件名	・ 君影幼稚園跡地活用事業 現地見学会申込
提出書類	・ 【様式 1 - 4】「現地見学会参加申込書」
備考	・ 電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。

< 2 > 現地見学会

- ・ 現地見学会は以下の通り行います。

見学予定日	2026年 8 月下旬（予定）
備考	・ 現地見学会の日時は、受付後に事務局より通知します。 ・ 現地見学会の出席者は、応募者につき10名以内とします。 ・ 現地見学会の出席者は提出した現地見学会参加申込書より変更することは可能です。 ・ 駐車スペースは設けておりませんので、原則、公共交通機関をご利用のうえお越しください。 ・ 現地見学会の出席者は法人名等がわかる名刺等を当日お持ちください。なお、企業名等がわかる服装・名札等の着用はご遠慮ください。 ・ 当日の質問回答は行いません。 ・ 写真撮影は可能ですが、周辺施設等や近隣住民に配慮するとともに、SNSに掲載するなど、本事業以外の目的での使用は禁止します。また、録画・録音は不可とします。

【4】質問受付・回答

< 1 > 質問受付

- ・ 質問は以下の通り行ってください。
- ・ 質問受付には、応募予定者登録を完了している必要があります。

受付期間	・ 2026年 9 月 1 日（火曜）～2026年 9 月 7 日（月曜）17時00分まで
受付方法	・ 電子メール
提出先	・ miraitoshikoubo_hk@city.kobe.lg.jp
メール件名	君影幼稚園跡地活用事業 質問
提出書類	・ 【様式 1 - 5】質問書
備考	・ 電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。 ・ 電話・FAX等での問い合わせには対応しません。

< 2 > 質問回答

- ・質問回答は以下の通り行います。

回答方法	質問回答書は、本市ホームページで公表します。
回答日	2026年9月中旬（予定）
備考	・本要項と質問に対する回答に相違がある場合は、質問に対する回答を優先します。 ・質問を行った応募予定者の法人名等は非公表とします。 ・意見や要望には回答しないことがあります。

【5】応募申込

< 1 > 応募申込受付

- ・応募申込は以下の通り行ってください。
- ・応募申込には、応募予定者登録を完了している必要があります。

受付期間	・2026年10月7日（水曜）～2026年10月14日（水曜） - 土曜日・日曜日・祝日を除く9時00分～12時・13時～17時00分
受付場所	・神戸市都市局未来都市推進課 - 神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号 三宮国際ビル7階
受付方法	・来庁日前日の17時00分までに電話予約をしていただいた上で、持参してください。 - 電話：078-595-6686（事務局：神戸市都市局未来都市推進課）
提出書類	・「< 2 > 応募申込書類」を参照
備考	・郵送等による提出は受け付けません。 ・提出された書類等は一切返却しません。また、原則、提出後に書換え、差替え又は撤回を行うことはできません。 ・受付に際し、応募申込書類の記載事項等に関して、ヒアリングの実施や追加資料の提出を求める場合があります。 ・応募申込は、1法人につき1提案、または1JV等につき1提案とします。 ・応募予定者登録を行った応募予定者（JV等ではない場合）がJV等へ変更する場合、又は、JV等として応募予定者登録を行った応募予定者が構成員を変更する場合は、応募申込書類の提出時に本市に申し出てください。ただし、代表企業の変更は原則認めません。

< 2 > 応募申込書類

- ・応募申込書類は以下の通り提出してください。

（1）申込関係

様式	様式名	規格	部数
様式2-1	応募申込書兼誓約書	代表企業用	A4 1部
様式2-2		構成企業用（JV等の場合に必要）	A4 法人ごとに1部
様式3	地方税に関する誓約書兼調査に関する承諾書	A4	法人ごとに1部
様式4-1	応募者調査	A4	1部

様式4-2	業務分担調書	A4	1部
様式5	事業実績報告書	A4	法人ごとに1部

備考	・様式3及び様式5は、代表企業及び構成企業のみ、法人ごとに1部提出してください。 ・A4判、片面印刷、左綴じの上、1分冊として提出してください。 ・PDFデータ（CD-Rに保存したもの）も提出してください。
----	---

（2）身分証明関係等（代表企業及び構成企業 法人ごとに1部）

1	印鑑証明書
2	代表者事項証明書
3	履歴事項全部証明書
4	直近1か年の「法人税」及び「消費税及地方消費税」の納税証明書（その3の3）
5	直近1か年の本店所在地の法人事業税、特別法人事業税の納税証明書
6	財務関係書類 ・貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書（直近3か年分） ・有価証券報告書（直近1か年分）※提出している法人のみ
7	定款
8	会社案内資料（法人概要等がわかるもの（例：パンフレット等））

備考	・上記1～5は発行後3か月以内の原本を提出してください。 ・A4判、片面印刷、左綴じの上、JV等の場合は法人ごとに1分冊として提出してください。 ・上記書類に該当するものが存在しない場合などは、代替書類の提出について事務局と協議してください。 ・必要に応じて、上記以外の書類の提出を求める場合があります。 ・PDFデータ（CD-Rに保存したもの）も提出してください。
----	---

（3）事業実施計画提案書

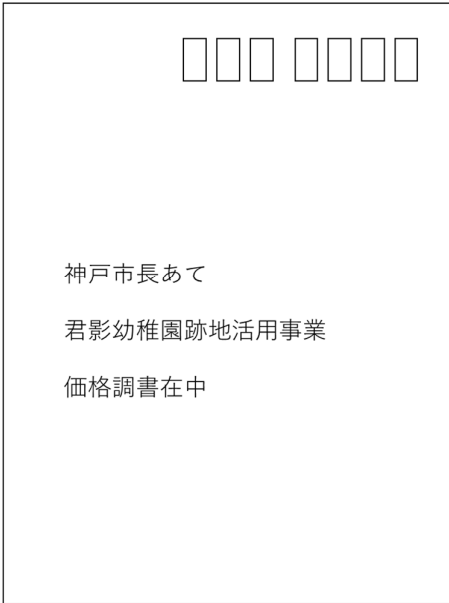
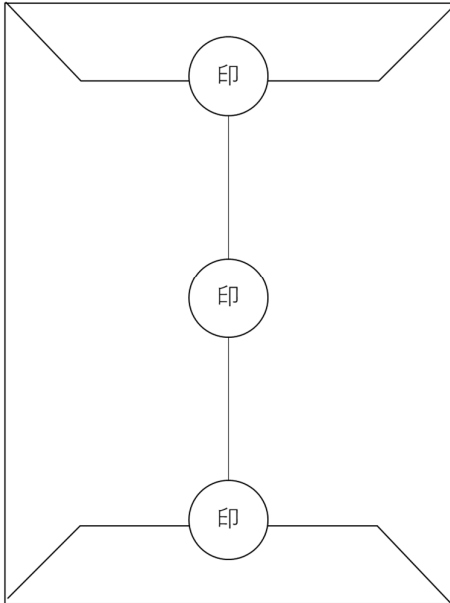
様式	様式名	記載内容	部数
様式6-1	A 表紙		正本1部 副本6部
様式6-2	B 目次		
様式6-3	C 実施体制	事業体制・事業実績	
様式6-4-1	D 事業計画	実施方針	
様式6-4-2		スケジュール・工程計画	
様式6-4-3		資金計画	
様式6-4-4		事業収支計算書	
様式6-5-1	E 施設・運営計画	持続可能なまちづくりに資する施設の整備運営	
様式6-5-2		地域コミュニティの醸成に関する取り組み	
様式6-5-3		周辺環境への配慮	

様式 6-5-4		建築概要等	
様式 6-5-5		配置計画等 (配置計画図、各階平面図、断面図・立面図)	
様式 6-5-6		完成予想図	

備考	・ A 3 版横使い、片面印刷、左綴じの上、1 分冊として提出してください。 ・ 事業開始後、不動産の信託化、S P C（「資産流動化に関する法律」に基づく特定目的会社（TMK）、会社法上の合同会社等）を含む事業スキームへの移行など、実施体制の変更を予定している場合は、変更後の実施体制や変更時期がわかるスケジュールなど、事業スキームの把握に必要な事項について必ず記載してください。 ・ PDFデータ（CD-Rに保存したもの）も提出してください。
----	---

（４）価格調書

様式	様式名	サイズ	部数
様式 7	価格調書	A4	1 部

備考	・ 必要事項を記載し、代表者印を押印したものをあらかじめ封筒に入れ、封緘してください。 ・ 封筒には下図のように記載し、封緘・割印してください。 <宛名面>  神戸市長あて 君影幼稚園跡地活用事業 価格調書在中 <裏面>  ・ 以下のいずれかに該当する場合は、入札を無効とします。 （１）価格調書が受付期間を過ぎて提出されたとき。 （２）最低入札価格に達しない金額をもって入札したとき。 （３）価格調書の金額その他主要な事項の記載が確認し難いとき。 （４）価格調書に記名及び実印での押印がないとき。
----	--

	(5) 価格調書の金額の初めの数字の前に「¥」マークがないとき。 (6) 2通以上の価格調書を提出したとき。 (7) 様式7以外の価格調書により入札したとき。 (8) 鉛筆、シャープペンシルその他消去又は書き換えの容易な筆記具により価格調書に記入したとき。 (9) 価格調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。 (10) 上記に掲げるものの他、本市が不相当と認めたとき。
--	--

< 3 > 応募に関する留意事項

- ・ 応募申込に関する必要な費用は、応募者の負担とします。
- ・ 応募申込書類の著作権は、応募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本市が必要と判断した場合には、本市は事業実施計画提案書等の書類の全部又は一部を無償で利用できるものとします。優先交渉権者以外の応募申込者の応募申込書類は、原則として非公開とします。
- ・ 応募申込書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他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事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したことに起因する責任は、提案を行った応募者が負うものとします。
- ・ 本公募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、応募者が第三者に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しません。
- ・ 計画については、原材料価格の高騰及び人件費の上昇などを十分考慮した上で作成してください。
- ・ 応募者は、本要項に記載された事項を熟知してください。なお、位置図、現況平面図は参考資料としてご利用ください。また、土地の利用制限等の諸規制について、あらかじめ応募者において関係機関にご確認ください。
- ・ 応募申込書類及びプレゼンテーションにあたっての使用言語は日本語、使用単位は計量法に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。
- ・ 特に断りのない限り、法律行為は到達主義を採用します。また、届出のあった住所地への到達をもって到達があったものとし、JV等の場合は、代表企業への到達をもって構成員全員への到達があったものとみなします。
- ・ 専門知識を有しない者にも理解できるよう配慮し、図や表などを適宜使用するなど分かりやすく明確に事業実施計画提案書を作成してください。
- ・ 応募者は、応募申込書類の提出をもって、本要項の記載内容に同意したものとします。
- ・ 提出された法人情報は、申込資格確認のために、警察等関係機関への照会資料として使用される場合があります。

【6】資格等審査

- ・ 応募申込書類が本要項における土地利用目的及び応募申込資格等に合致しているか確認します。

期間	・ 2026年10月15日（木曜）～
----	--------------------

VI 事業者の選定

【1】選定委員会の設置

- ・事業者の選定を公平かつ適正に実施するため、本市職員で構成する「君影幼稚園跡地活用事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という）を設置します。
- ・なお、選定委員会の委員名は、公正な審査に影響を与える行為を防止するため公表しません。選定委員会による審査は、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とし、議事内容も非公開とします。

【2】事業者の選定方法

- ・「内容・価格提案型コンペ方式」により実施します。
- ・まず、提案内容のみについて、選定委員会が「審査項目及び配点」に基づき審査を行い、提案内容審査通過者を選定します。
- ・次に、価格のみについて、提案内容審査通過者の価格調書のみ、開札を行い、最も高い価格で入札した提案内容審査通過者を優先交渉権者として選定します。

【3】提案内容審査

<1>プレゼンテーション

- ・応募者が提出した応募申込書類について、プレゼンテーション及び選定委員会による質疑応答を実施します。
- ・プレゼンテーションは応募者自らが行うものとし、その際の説明内容及び資料は、提出された事業実施計画提案書及び提出を求めた補足説明資料の範囲に限ります。
- ・プレゼンテーションでは、応募者から20分以内の事業説明と、選定委員会の委員から20分程度の質疑応答形式によるヒアリングを行います。
- ・プレゼンテーションに必要な機器（大型モニター、HDMI ケーブル等）は本市が準備します。応募者は、上記の機器を使用する場合、接続可能なパソコンを用意してください。
- ・応募者多数の場合、プレゼンテーション・提案内容審査は、選定委員会の委員の意見を踏まえ、事業説明と質疑応答の制限時間の変更や書類審査により応募者を選定した上で実施することがあります。
- ・プレゼンテーションの日時・場所・方法等の詳細は別途通知します。

期間	2026年12月上旬（予定）
----	----------------

<2>提案内容の審査

- ・提案内容の審査は100点満点です。
- ・提案内容審査通過者は、最高得点を得た応募者、及び最高得点の80%以上かつ60点以上の得点を得たすべての応募者としてします。
- ・応募者の提案のうち、著しく得点の劣る項目がある場合は、他の項目の得点に関わらず、失格となる場合があります。
- ・応募者が1者であっても審査を行います。
- ・本市が本事業の実施に適した応募者がいないと判断した場合は、提案内容審査通過者を選定しない場合があります。

< 3 > 審査項目及び配点

・応募者の提案内容については、次の項目に基づき総合的に評価します。

審査項目	主な審査の視点	配点
実施体制	(1) 事業体制 ・代表企業及び構成企業が地元事業者か。 ・役割分担、責任分担、連携・協力体制等が適切かつ明確になっているか。 ・地元企業の活用や地域での雇用はあるか。 (2) 経営状況 ・財務、経営状況が長期的に安定しているか。 (3) 事業実績 ・事業遂行にあたり十分な経験・ノウハウを有しているか。	20点
事業計画	(1) 実施方針 ・本事業の趣旨を踏まえた計画になっているか。 (2) スケジュール・工程計画 ・スケジュール・工程計画が明確かつ実現可能な内容になっているか。 (3) 資金・収支計画 ・明確で実現性の高い資金計画及び収支計画になっているか。	30点
運営・施設計画	(1) 運営体制 ・施設の運営計画や運営体制は適切な内容になっているか。 (2) 施設計画 ・持続可能なまちづくりに資する機能になっているか。 ・地域コミュニティの醸成に資する機能になっているか。 ・周辺環境に配慮した施設計画になっているか。	50点

< 4 > 提案内容審査結果の通知

・提案内容審査結果は、全ての応募者（JV等の場合は代表企業）に対して文書で通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。なお、審査結果に対する質問や異議については受け付けません。

期間	2026年12月中旬（予定）
----	----------------

【４】開札（優先交渉権者の決定）

< 1 > 開札

- ・ 提案内容審査通過者の価格調書のみ、開札を行います。
- ・ 最低入札価格の金63,000,000円以上で、最も高い価格の入札を行った応募者を優先交渉権者とし、次に高い価格の入札を行った応募者を次点交渉権者とします。
- ・ 最も高い価格の入札を行った応募者が複数ある場合は、提案内容審査で得点の高い応募者を優先交渉権者とします。また、提案内容審査の得点も同一の場合においては、くじにより優先交渉権者を決定します。
- ・ 開札の日時・場所等の詳細は、提案内容審査通過者（JV等の場合は代表企業）に別途、文書で通知します。

期間	2026年12月中旬（予定）
----	----------------

< 2 > 開札結果の通知及び公表

- ・ 開札結果は、提案内容審査通過者（JV等の場合は代表企業）に対して文書で通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。なお、審査結果に対する質問や異議については受け付けません。
- ・ 次点交渉権者は、優先交渉権者が辞退した場合や応募資格を喪失した場合、又は本市と優先交渉権者との間で覚書、売買契約の締結に至らなかった場合に、繰り上げて優先交渉権者とする場合があります。なお、次点交渉権者の権利は、優先交渉権者との売買契約をもって喪失します。
- ・ 開札結果について、本市ホームページへの掲載、市政記者クラブへの資料提供等により、以下の内容を公表します。

≪ 公表内容（予定） ≫

- ・ 選定結果（優先交渉権者のみ法人名を公表）
- ・ 優先交渉権者の提案概要等
- ・ 講評
- ・ 応募者の得点、入札価格

期間	2026年12月中旬（予定）
----	----------------

【５】事業者との契約等

< 1 > 覚書の締結

- ・ 優先交渉権者決定後、速やかに、本市と優先交渉権者との間で、事業実施に向けて必要となる事項及び本事業における基本的な事項を定めた覚書を締結します。

期間	2027年1月中旬（予定）
----	---------------

< 2 > 本市との協議、手続き及び事業実施計画の確定

- ・ 優先交渉権者は、本市と事業実施計画提案書の内容について協議を行っていただきます。協議に基づき、優先交渉権者は事業実施計画提案書に必要な修正・変更をした上で本市の承諾を得て、事業実施計画として確定してください。
- ・ ただし、事業実施計画提案書の修正・変更にあたって、公募の趣旨及び提案内容から逸脱することは認められません。

< 3 > 売買契約の締結

- ・原則、2027年3月31日（水曜）までに、本市と優先交渉権者との間で、売買契約を締結します。
また、契約書に添付する収入印紙の費用は、優先交渉権者の負担とします。

< 4 > 所有権の移転

- ・売買代金等を完納した時に、本市から事業者に、所有権を移転します。
- ・本市は、事業者が、売買代金等を完納し、所有権移転登記に必要な書類を本市に提出した後、速やかに管轄登記所に対し、事業対象地の所有権移転登記を囑託します。

< 5 > 土地の引き渡し

- ・本市は、事業対象地の所有権の移転の後、事業対象地を、事業者立合いのもとで現状有姿にて引き渡します。ただし、事業者の都合により現地立会いを行わない場合は、所有権移転の翌日に現状有姿で引き渡したものとします。

Ⅶその他の事項

< 1 > 本公募の中止

- ・本市は、募集の妨害、談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により本公募を公正に執行できないと認めるとき、又は競争性を確保し得ないと認めるときは、本公募の執行延期、再募集又は募集の取りやめ等の対処を図る場合があります。
- ・また、天変地異等により、事業対象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は、本公募の執行延期又は募集の取りやめ等の対処を図る場合があります。これらの場合、本市はその損害賠償の責は負いません。

< 2 > 失格事項

- ・応募者が次のいずれかに該当することが判明した場合、その時点で当該応募者を失格とします。
なお、応募申込受付期間内に失格となった場合、本公募への再応募は出来ません。
- (1) 応募書類等に虚偽の記載があった場合
- (2) 応募申込の提案に際して、事務局に属する職員及び選定委員会の委員から、協力等を受けていることが判明した場合
- (3) 応募者がプレゼンテーション・提案内容審査に出席しなかった場合
- (4) 選定の公平性を害する行為があった場合
- (5) その他公正な審査に影響を与える行為があるなど信頼関係を損なった場合

< 3 > その他留意事項

- ・募集要項等に修正・変更・追加等があった場合は、応募予定者登録を行った応募予定者に電子メールで送付するとともに、本市ホームページで公表します。
- ・本市は優先交渉権者との間で、売買契約の締結に向けて誠実に対応しますが、契約に至らなかった場合、本市はその損害賠償の責は負いません。
- ・優先交渉権者として選定されたことは、事業実施計画の実施に係る建築確認、開発協議等の審査を通過したことを意味するものではありません。自らの責において必要な手続きを実施してください。
- ・事業者は自らの責任において、事業実施計画の実現に向けて事業の内容及び工事内容の地域説明、周辺環境対策等を必要に応じて行い、円滑な事業の実施に努めてください。
- ・各自で現地及び周辺環境を十分確認してから申込みください。事業対象地の位置図、現況平面図等の資料は、現地の概要等を示した図面で、現況を全て正確に表したものではないため、各自で必ず現地の現況を確認してください。なお、現況と異なる場合は、現況を優先します。
- ・誤字、脱字、誤植、その他の原因により、本要項の各項目間あるいは本要項と質問の回答との間で矛盾を生じている場合、又は誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに本市へ届け出てください。
- ・募集要項等の解釈について疑義が生じたとき、又はこれらに定めのない事項については、本市との協議の上、定めるものとします。
- ・本要項に定めるもののほか、必要な事項については、本市の指示に従ってください。
- ・募集要項等に関する訴訟については、神戸地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とします。
- ・関係法令・条例・規則及び要綱を遵守してください。

事務局

担当課：神戸市都市局未来都市推進課 担当：灰藤・園部

所在地：〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号 三宮国際ビル7階

電話：078-595-6686

E-mail：miraitoshikoubo_hk@city.kobe.lg.jp

物 件 調 書

所 在 地	地 番	神戸市北区君影町一丁目 11 番 67 のうち 外 1 筆 1 画地				
	住居表示	神戸市北区君影町一丁目 11 番 67 のうち 外 1 筆 1 画地				
地 目	公 簿	宅地		現 況	宅地	
面 積	公 簿	※土地売買契約までに、本市にて分筆し、公簿面積を確定します。		実 測	2,733.83 ㎡	
地 勢	平 坦（一部法面）					
区 域 区 分	市街化区域			用 途 地 域	第 1 種中高層住居専用地域	
建 ぺ い 率	60%			容 積 率	200%	
高 度 地 区	第 4 種高度地区			防 火 地 域	なし（建築基準法第 22 条区域）	
そ の 他 制 限	宅地造成工事規制区域、砂防指定地					
道 路 状 況	北側		幅員約 8.5m の市道〔建築基準法第 42 条第 1 項 1 号道路〕			
電 気	関西電力(株)/前面道路〔北〕に配線有					
ガ ス	大阪ガス(株)/前面道路〔北〕に 150mm の配管有					
水 道	神戸市水道局/前面道路〔北〕に 150mm の配管有					
下 水 道	神戸市建設局/前面道路〔北〕、事業対象地内に 250mm の配管有					
立地適正化計画	神戸市都市空間向上計画（立地適正化計画）において、「駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）」に指定されています。詳しくは、「神戸市都市空間向上計画（立地適正化計画）に関する届出制度の手引き」をご確認の上、都市局都市計画課までお問い合わせください。					
土 壌 汚 染	事業対象地全てを対象に土地利用履歴等を確認した結果、特定有害物質による土壌汚染のおそれは認められておらず、また、土壌汚染対策法に基づく一定の規模以上の土地の形質変更の届出対象にも該当しないことから、現時点において同法に基づく土壌汚染状況調査は不要です。					
最寄り駅及び交通機関	神戸電鉄「西鈴蘭台駅」から南西側へ約 1.5 キロ、神戸電鉄「鈴蘭台駅」から南東側へ約 1.6 キロ					
境 界	道路明示	有	境界確認	有	境界標	有
現 況	石 積 等	有	地下基礎等	無		

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和 8 年 7 月に作成したものです。
詳細については、都市局未来都市推進課（TEL:078-595-6686）までお問い合わせください。

○添付資料一覧

1. 参考資料

①位置図・事業区域図

2. 応募申込書類様式集

①申込関係（様式1－1～様式5）

②事業実施計画提案書（様式6－1～様式6－5－6）

③価格調書（様式7）

3. 覚書（案）

4. 土地売買契約書（案）

○関連資料一覧

番号	資料名称	
1	法務局関連資料	土地全部事項
2		土地図面
3		地図
4	用地関連資料	現況平面図 ※CAD (JWW、DXF もしくは SFC) データ含む
5	契約関連資料	区分地上権設定契約書（案）
6		使用貸借契約書（案）