

特定建築者募集要領

神戸国際港都建設事業

新長田駅南第2-C地区震災復興第二種市街地再開発事業

(大橋7第2工区)

2019年3月

神戸市住宅都市局

目 次

第一章 総 則	1
第二章 特定施設建築物の敷地の概要	2
1. 敷地の概要	2
2. 地域地区等	2
3. 街区の状況	2
4. 敷地の整備状況等	3
5. 事業計画の概要等	3
第三章 建築計画等の条件	4
1. 設計の方針	4
2. 設計の条件	4
3. その他	5
第四章 特定建築者の応募・資格審査	6
1. 応募	6
2. 応募手続き	9
3. その他	12
第五章 入札及び敷地譲渡仮契約	6
1. 入札参加者の決定	14
2. 入札	14
3. 落札者の決定	14
4. 敷地譲渡仮契約の締結	15
第六章 特定建築者の決定及び敷地譲渡契約	16
1. 建築計画書及び事業計画等の変更に関する図書の提出	16
2. 特定建築者の決定	17
3. 敷地譲渡契約の締結	17
第七章 特定施設建築物の建築及び敷地の譲渡	18
1. 敷地整備の完了通知	18
2. 敷地の使用	18
3. 特定施設建築物の工事着手	18
4. 建築工事の実施	18
5. 特定建築者の決定の取消し	18
6. 特定施設建築物の工事完了	19
7. 敷地譲渡代金の納入	19
8. 特定施設建築物の工事完了及び敷地等の譲渡	19
第八章 募集から登記までの流れ	20

第九章 補助金・奨励金について21

1. 補助金・奨励金の概要 21
2. その他の留意事項 25

(様式集)

- | | |
|-------|------------------------------|
| 様式1-1 | 特定建築者応募表明書 |
| 様式1-2 | 特定建築者応募表明書（共同企業体用） |
| 様式1-3 | 特定建築者応募表明書（SPC用） |
| 様式2-1 | 信用力及び資力・財務体力一覧表 |
| 様式2-2 | 信用力及び資力・財務体力一覧表（親会社分） |
| 様式2-3 | 信用力及び資力・財務体力一覧表（営業キャッシュフロー） |
| 様式3 | 特定建築者募集要領等質疑書 |
| 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4-3 | 特定建築者申込書（SPC用） |
| 様式5 | 応募資格に関する誓約書 |
| 様式6 | 地方税に関する誓約書兼神戸市税に関する調査に対する承諾書 |
| 様式7 | 建築計画書 |
| 様式8 | 共同特定建築者協定書 |
| 様式9-1 | 特定建築者応募辞退届 |
| 様式9-2 | 特定建築者応募辞退届（共同企業体用） |
| 様式9-3 | 特定建築者応募辞退届（SPC用） |

(資料集)

- | | |
|-----|------------|
| 資料1 | 位置図 |
| 資料2 | 丈量図 |
| 資料3 | 地区計画 |
| 資料4 | 敷地状況図 |
| 資料5 | 敷地譲渡契約書（案） |

募集要領・様式集・資料集は本市ホームページよりダウンロードできます。

<http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/redevelop/tokken-annai.html>

第一章 総 則

新長田駅南地区は、昭和40年に策定した「神戸市総合基本計画」(マスタープラン)において西部副都心として位置づけられ、住環境の悪化・高齢化・産業停滞などの問題を抱えるインナーシティー活性化のため、これまでに地下鉄海岸線の建設や再開発事業によるJR新長田駅南側の駅前広場等の整備などを進めてきました。

平成7年1月17日阪神・淡路大震災により甚大な被害を受けた当地区は、市街地の復興と防災公園等を中心とした防災拠点の構築、良質な住宅の供給、地域の活性化や副都心にふさわしい都市機能の整備を図るため、平成7年3月17日、市街地再開発事業の都市計画を決定しました。

現在、「神戸市都市計画マスタープラン」で新長田駅周辺は都心拠点のひとつとして位置づけられており、更なる魅力ある都心拠点づくりのため、民間事業者のノウハウを活かした特定建築者制度(*)により事業を推進しています。

* 特定建築者制度とは

今回のように、公募により決定された民間事業者(以下「特定建築者」という。)が施設建築物の建築等を自らの負担・ノウハウにより計画、建築工事を行うことができる制度を「特定建築者制度」といいます。

また、特定建築者が建築する施設建築物を「特定施設建築物」といいます。

特定建築者は、施行者が整備した土地に、応募の際に提出した建築計画図書に従って特定施設建築物を建築した後に、土地の権利を取得し、建物を所有することになります。

このたび、神戸国際港都建設事業新長田駅南第2-C地区震災復興第二種市街地再開発事業施行者である神戸市(以下「施行者」という。)は、「大橋7第2工区」において、特定建築者を募集します。

応募にあたっては、「特定建築者募集要領」(以下「本要領」という。)を承知のうえ、お申し込みください。

第二章 特定施設建築物の敷地の概要

1. 敷地の概要

- 所在地 神戸市長田区大橋町七丁目1番1 ([資料1] 参照)
- 工区名 大橋7第2工区
- 敷地面積 3,736.70 m²
- 最寄駅 JR神戸線「新長田」駅 徒歩約7分
神戸市営地下鉄西神・山手線、海岸線「新長田」駅 徒歩約6分

2. 地域地区等

- 近隣商業地域
- 第7種高度地区 (ただし、高度利用地区内に建築される建築物については適用の除外)
- 防火地域
- 西部駐車場整備地区
- 新長田駅南・西地区地区計画 ([資料3] 参照)
- 高度利用地区 (新長田駅南地区)

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	30/10, 40/10
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	10/10, 15/10
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	8/10 (※)
建築物の建築面積の最低限度	200 m ²

※ ただし、建築基準法第53条第3項第1号または第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項1号及び第2号に該当する建築物又は第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10加えた数値とする。

3. 街区の状況

(1) 接道状況 ([資料4] 参照)

方角	都市計画道路名等	幅員	道路管理者
南東	浜手幹線	50m	国
北東	新長田駅南3号線	13m	神戸市
北西	区画道路2号線	8m	神戸市

歩道開削等が必要な場合は、道路管理者等所管部局と協議してください。

(2) 供給処理施設の状況

- 水道は、浜手幹線歩道、新長田駅南3号線歩道、区画道路2号線に本管が敷設されています。
- ガスは、浜手幹線歩道、新長田駅南3号線歩道、区画道路2号線に本管が敷設されています。
- 汚水は、浜手幹線歩道、新長田駅南3号線、区画道路2号線に本管が敷設されています。
- 電気その他通信系は、新長田駅南3号線より空配管が引き込まれています。幹線に

については地中化される予定ですが、暫定的に架空引込みが必要となる場合があります。なお、引込み線は敷地内においても地中化としてください。

4. 敷地の整備状況等

- 従前基礎は原則として撤去済みですが、一部残置しているものがあります（応募表明者へ資料提供）。前述の残置物及び埋設管などの地中障害物、フェンス及びフェンス基礎等について特定施設建築物の建築に支障となる場合は、特定建築者の負担により、撤去・処分をお願いします。

なお、上記以外の地中障害物（木造の基礎等軽微なものは除く）を発見し、特定施設建築物に支障もしくは影響を与える場合は、施行者と協議を行ったうえで撤去及び処分の実施方法並びに費用の負担を決定します。ただし、施行者はこれに伴う工期延長に関する一切の責任は負いかねます。

- 当該敷地は、任意で土壤汚染対策法に規定された調査方法で土壤調査を実施しています。その結果、指定基準値を超える鉛（含有量）が検出されたため、汚染土壤を掘削除去し、適正に処分を行いました。
- 当該敷地は埋蔵文化財の包蔵地の範囲外です。自主的に試掘調査を行いました。埋蔵文化財は見つかっていません。ただし、工事中に埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに工事を中止し、速やかに施行者へ報告及び神戸市教育委員会文化財課まで届けてください。
- その他想定できない事柄が生じた場合は、施行者と協議のうえ決定するものとします。

5. 事業計画・管理処分計画の概要

- 神戸国際港都建設事業新長田駅南第2-C地区震災復興第二種市街地再開発事業施行地区内では、既に事業計画並びに管理処分計画（以下「事業計画等」という。）が決定されており、応募表明者にはその抜粋を送付します。
- 特定施設建築物の建築設計が完了後、速やかに都市再開発法に基づき事業計画等の変更手続きが必要です。なお、当該計画変更の手続きに必要な資料の作成並びに、設計図書等を施行者へ提出してください。

第三章 建築計画等の条件

1. 設計の方針

新長田駅南地区は、安全で安心なまち、幅広い世代のいろいろな個性やライフスタイルを持つ人々が快適に暮らし、憩い、いきいきと働ける多機能都市を目指しています。

これらを踏まえ、調和のとれた街並みを形成し、まちの活性化に資するよう、耐震性、防災性及び近接する施設及び住宅の居住環境等に配慮した計画としてください。

2. 設計の条件

(1) 建物の用途

- 建物の用途は「住宅（分譲・賃貸・社宅等）または商業・業務施設」（複合用途可）とします。ただし、住宅の整備は必須とします。
- ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所、祭祀場、スーパーマーケット、ドラッグストア、飲食店及びこれらに類する用途に用いることはできません。
- 「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号に規定す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途に用いることはできません。

(2) 建物の規模

- 規模：関係法令等に適合する範囲までとし、最高高さ※については現在の事業計画の高さ（48m）を限度とします。
※建築基準法による。

(3) 景観形成に対する配慮

当地区で計画される建築物等の景観形成にかかる配慮事項を指針としてまとめた「景観形成ガイドライン」（応募表明者へ資料提供）を遵守した計画としてください。

(4) 地区施設の整備について

①歩道状空地の整備

新長田駅南3号線沿いに幅員約1.5mの歩道状空地を整備してください。

②広場の整備

地区計画により約1,300㎡の広場として位置づけられています。約300㎡は隣地（大橋7第1工区）に整備済みであるため、当該敷地は残りの約1,000㎡の整備が必要です。地区計画で定める形状に概ね一致させ、地区計画に定める内容を踏まえ、広場として機能する形状としてください。

(5) 駐車場整備地区等における駐車施設の附置義務について

当地区は、駐車場整備地区に指定されており、特定部分の延べ面積に応じて駐車台数を当該敷地内に確保してください。

(6) 近隣への配慮

- 駐車場・駐輪場：路上駐車等の無いよう十分な台数の確保に努めてください。また、排気ガス、騒音対策にも十分配慮してください。
- ごみ置場：防臭及び美観に配慮した計画としてください。
- 窓等：敷地に近接する施設及び住戸等のプライバシーに配慮した計画としてください。
- 室外機置場：騒音、排熱の影響を少なくするよう配慮してください。
- 屋根：強い反射光による周辺への影響が無いよう素材等に配慮してください。
- 近隣説明：近隣に対し、計画及び工事の説明を十分に行ってください。

3. その他

- 特定施設建築物の設計にあたっては、建築基準法、都市計画法、消防法、その他関連法令、関係条例、指導要綱等を遵守し、各関係所管部局と十分協議を行ってください。
- 落札者と決定された後の建築計画の変更は、本要領に定める条件の範囲内であれば可能ですが、施行者の承認が必要となります。
- 特定建築者が提案する建築計画に基づき、都市再開発法に基づく事業計画の変更手続きを進めます。手続きの過程等で計画変更が必要となる場合があります。
- 建築確認申請等及び許認可等の各種手続きは特定建築者の責任で行ってください。
- 電波障害対策は、既存の再開発ビル建設時に、広範囲にわたってすでになされていますが、万一電波障害が発生した場合は、施行者と協議のうえ対策を講じることとします。なお、その際発生する費用は特定建築者の負担とします。
- 当再開発事業区域内では、タウンマネジメント全般を「新長田まちづくり株式会社」「株式会社神戸ながたTMO」が担っています。特定施設建築物等の管理、運営にあたっては、これらの会社と協力・連携し、まち全体の活性化に努めてください。
- 本市では、地元企業の受注機会の増大を図っています。特定施設建築物等の施工にあたっては、この取組みを踏まえ、地元企業への発注に努めてください。

第四章 特定建築者の応募・資格審査

1. 応募

(1) 応募資格

応募者は、次に掲げる全ての要件を満たしている法人とします。応募資格に係る審査の基準日は、2019年3月19日（火曜）です。

なお、共同企業体及びSPCでの申し込みも可能です。本要領におけるSPCとは、不動産の証券化を目的とする特別目的会社をいいます。

※共同企業体は、構成するいずれかの法人（以下「構成員」という。）全てが応募資格の審査対象となります。

- ① 特定施設建築物を建築するうえで必要な資力及び信用を有する者であること。
- ② 特定施設建築物の敷地の譲渡に伴う対価の支払い能力がある者であること。
- ③ 次に掲げる神戸市契約規則第3条に定める資格を全て満たす者であること。

なお、同条第2項については、神戸市指名停止基準（平成6年6月15日市長決定）による指名停止措置を受けていないこととする。

神戸市契約規則（抜粋）

（一般競争入札の参加者の資格）

第3条 一般競争入札には、特別の理由がある場合を除くほか、当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者を参加させることができない。

2 一般競争入札に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるとき（不動産の売却に係る一般競争入札にあつては、本市における不動産の売却に係る契約手続において次の各号のいずれかに該当すると認められるとき）は、その者について3年以内の期間を定めて一般競争入札に参加させないものとする。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。

- (1) 契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。
- (2) 競争入札又はせり売りにおいて、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。
- (3) 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。
- (4) 地方自治法(昭和22年法律第67号)第234条の2第1項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。
- (5) 正当な理由がなくて契約を履行しなかつたとき。
- (6) この項(この号を除く。)の規定により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。

3 前2項に定めるもののほか、一般競争入札に参加しようとする者は、次に掲げる資格を備えなければならない。ただし、不動産その他の物件を売却するときその他特別な理由があるときは、この限りでない。

- (1) 国税(法人税又は所得税及び消費税をいう。)及び地方税について未納の税額がないこと。

- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が定める資格（「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条各号に該当する者でないこと。

(2) 応募資格・建築計画等の審査

① 信用力・資力・財務体力

応募者（SPCを除く）の「第四章第1項（1）応募資格 ①（資力及び信用力）、②（対価の支払い能力）」については、下表に掲げる審査項目について直近3年分の状況の審査を行います。

なお、共同企業体は全ての構成員が審査の対象となります。

審査項目		審査基準
信用力	1. 収支状況 (成長性)	経常損益 赤字を3期連続して計上していないこと
	2. 自己資本額 (規模)	自己資本比率 債務超過状態に3期連続してなっていないこと
資力・財務体力	3. キャッシュフロー (収益性)	営業キャッシュフロー マイナスに3期連続してなっていないこと
	4. 有利子負債依存度 (安定性)	有利子負債依存度 最近期末で50%以上でないこと
	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) 最近期末で1.0倍未満でないこと

－審査について－

- 審査の対象となるのは原則、単体の決算書等となります。
- 営業キャッシュフロー計算書を作成していない場合
下記の営業キャッシュフロー計算式で算出してください。その場合、最新4期分の有価証券報告書又はその書類に準ずる商法、会社法上の最新4年分の決算書を提出してください。
営業キャッシュフロー計算式：営業利益＋受取利息＋配当金－支払利息・割引料＋減価償却費－法人税・住民税及び事業所税－売掛債権の増減－棚卸資産の増減＋買掛債務の増減
- 親会社等グループ会社からの借り入れ等がある場合
上記の場合、それを考慮した数値で審査を行いますので、施行者が求める書類を提出してください（決算書等）。なお、提出されました書類についてヒアリングをさせていただく場合があります。
- SPCにおいては、専門家によるヒアリングにより、資金調達の確実性及び事業計画の妥当性について審査しますので、本公募における計画内容について応募者のほか十分に説明ができる者が出席してください
上記の場合、それを考慮した数値で審査を行いますので、施行者が求める書類を併

せて提出してください（決算書等）。

また、発起人以外からの出資による資金調達を計画している場合には、当該出資にかかる出資契約を応募までに締結してください。ただし、出資契約の締結が行えない場合は、出資契約の案を応募までに作成してください。

② 建築計画等

提出された建築計画等が、「第三章 建築計画等の条件」に適合しているか審査します。ただし、「第三章 2. 設計の条件（3）景観形成に対する配慮」については、「景観形成ガイドライン」におけるファサードに関する概略を応募時の提出書類である建築図面により審査します。なお、景観形成に対する配慮の詳細については、都市再開発法に基づく事業計画変更手続きに先立ち諮る「神戸市都市景観審議会景観アドバイザー専門部会」において審議されることとなります。

（3）資格喪失

次に掲げる行為を行った場合は、応募資格を失うものとします。

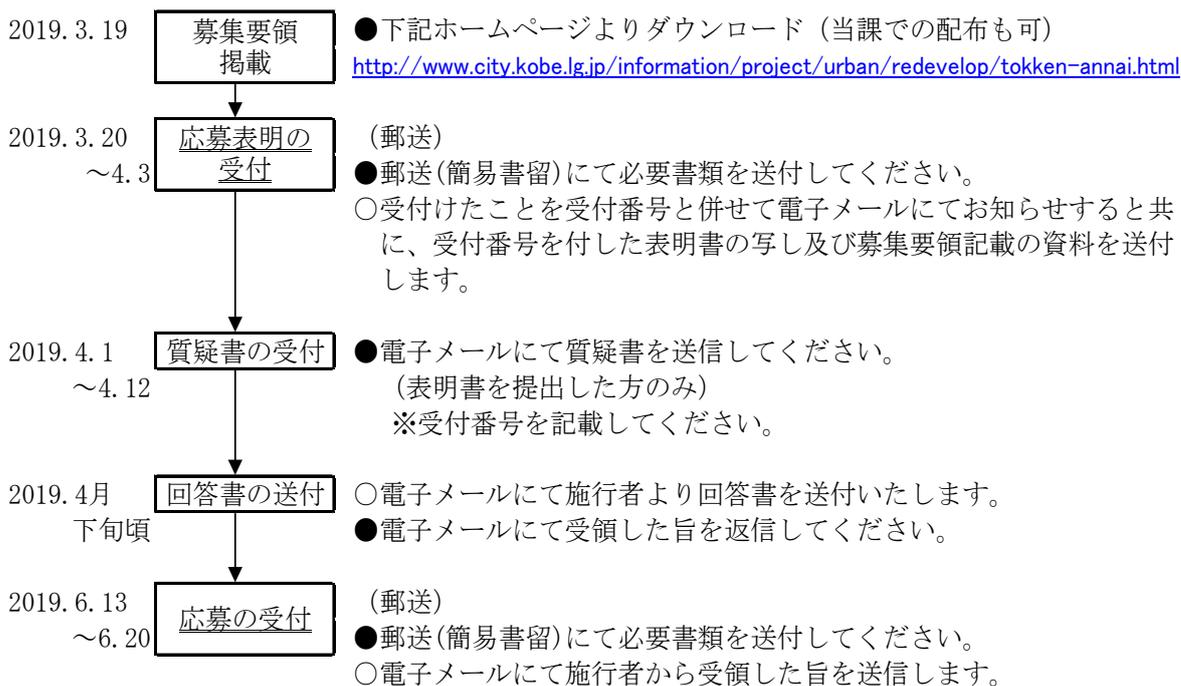
- ① 提出書類に虚偽の記載をした場合
- ② 受付期間内に必要な書類を提出しなかった場合
- ③ その他不正な行為を行ったと認められる場合

（4）応募に関する条件及び制限

- ① 単独企業及び共同企業体の構成員は、複数の応募はできません。
- ② 共同企業体を構成する場合は、代表する事業者（以下「代表事業者」という。）を定めてください。代表事業者は、共同企業体の調整等の責務を負うとともに、施行者との連絡窓口となり手続きを行ってください。
- ③ 共同企業体は、共同特定建築者協定書の提出日以降における構成員の変更は原則としてできません。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は施行者と協議してください。
- ④ 応募表明書提出時点においてSPCが設立されていない場合は、応募者となる代表事業者を選任して手続きを行い、応募までに設立してください。
- ⑤ 提出された書類の内容の変更は原則としてできません。
- ⑥ 提出された書類は返却しません。

2. 応募手続き

●…応募者が行うこと ○…施行者が行うこと



(1) 応募表明の受付

本公募の応募には、応募表明が必要になります。

施行者は、「特定建築者応募表明書」の受付後、応募者（共同企業体の場合は、代表事業者のみ）へ受付番号を付した「特定建築者応募表明書」の写し及び提供資料を送付し、これをもって受付の証とします。なお、「特定建築者応募表明書」等の情報は一切公表しません。

○ **受付期間** 2019年3月20日(水曜)から2019年4月3日(水曜)まで

○ **提出書類**

ア 「特定建築者応募表明書」(様式1-1又は様式1-2及び様式1-3)

イ 「信用力及び資力・財務体力一覧表」(様式2-1又は様式2-2及び様式2-3)

ウ 法人概要が記載された資料(会社パンフレット等)

エ 事業経歴書

オ 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、会社法上の最新3年分の決算書(原則、単体の決算書とします。)

・以下SPCのみ(以下の書類は応募までに内容の変更が生じて可とします。)

カ 定款(SPC設立前の場合は定款(案))

キ 事業計画書(計画内容および事業スキームが分かる資料)

ク 資金計画書(資金調達内容、出資契約内容、出資構成等が分かる資料)

なお、SPCによる応募の場合は、提出書類をもとに専門家によるヒアリングを実施します。ヒアリングの場所と日時については、施行者より連絡します。

また、ヒアリング時に本要領に記載のない書類の要求があった場合は、提出書類として施行者に提出してください。

応募者は、上記の書類を提出してください。ただし、イ〜カの提出書類で応募までに内容等に変更が生じた場合は、応募の際に再提出してください。

また、応募者の法人形態によって提出書類が異なりますので、詳しくはP.13「応募に必要な提出書類一覧」をご確認ください。また、ヒアリング時に本要領に記載のない書類の要求があった場合は、提出書類として施行者に提出してください。

- 提出部数 1部
- 提出方法 郵送※（簡易書留等の送達過程が記録されるもの）によるものとし、持参による提出は不可。※ 受付期間内の消印を有効とする
- 宛て先 〒650-8570 神戸市中央区加納町 6-5-1
住宅都市局都市整備課 新長田南再開発係
「特定建築者応募表明書 在中」と記載してください。

【応募表明者への提供資料等】

- ・柱状図
- ・景観形成ガイドライン
- ・敷地の整備状況（埋蔵文化財調査・土壌汚染調査・従前基礎等撤去状況）
- ・事業計画（抜粋）

(2) 質疑書の受付

質疑書の提出には応募表明が必要となります。

本要領に関する質問がある場合は、「特定建築者募集要領等質疑書」（様式3）に質疑事項を記載のうえ電子メールによりお送りください。

施行者は、質疑を受付した旨を電子メールにて応募者（共同企業体の場合は、代表事業者のみ）へ通知します。

- 受付期間 : 2019年4月1日（月曜）から2019年4月12日（金曜）17時まで
- メールアドレス : shin-nagata-tokken@office.city.kobe.lg.jp
- 件名 : 【質問】大橋7-2（受付番号を記入）

(3) 回答書の送付

応募表明者（共同企業体の場合は、代表事業者のみ）全員に対して、すべての質疑の要旨とそれに対する回答書を電子メールにて送付します。

この回答は本要領を補足する効力をもつものとします。

回答の受領確認のため、応募者は回答の受領後速やかに、施行者へ下記の件名を記載した電子メールを返信して下さい。

- 回答送付予定日 : 2019年4月下旬頃
- 件名 : 【回答受領】大橋7-2(受付番号を記入)

(4) 応募の受付（応募には、応募表明が必要になります。）

応募する方は、下記の書類を提出してください。

施行者は、下記の書類を受付した旨を電子メールにて応募者（共同企業体の場合は、代表事業者のみ）へ通知します。

○ **受付期間** : 2019年6月13日（木曜）から 2019年6月20日（木曜）まで

○ **提出書類**

ケ 「特定建築者申込書」（様式4-1又は様式4-2及び様式4-3）

※共同企業体の場合は、共同特定建築者協定書（様式8）も合わせて必要です。

コ 法人登記簿謄本（履歴全部事項証明）（3か月以内に発行された正本）

サ 印鑑証明書（3か月以内に発行された正本）

シ 応募資格に関する誓約書（様式5）

ス 国税の納税証明書（「その3の3」[法人税と消費税及び地方消費税]）

セ 地方税に関する誓約書兼神戸市税に関する調査に対する承諾書（様式6）

ソ 建築計画書（様式7）及び建築図面（配置図、各階平面図、立面図、断面図）

・以下SPCのみ

タ 定款（応募表明の際に未提出の場合）

チ 関心表明書等（借入先の金融機関より融資に関する意向を確認できる書類）

ツ 事業計画書

テ 資金計画書

ト 出資契約書

なお、SPCによる応募の場合は、提出書類をもとに専門家によるヒアリングを実施します。ヒアリングの場所と日時については、施行者より連絡します。また、ヒアリングの際に本要領に記載のない書類の要求があった場合は、提出書類として施行者に提出してください。

応募者の法人形態によって提出書類が異なりますので、詳しくはP.13 「応募に必要な提出書類一覧」をご確認ください。

○ **提出部数** 各1部（ソのみ紙媒体と別にPDF形式にてCD-R等にて提出）

応募表明の際に提出したイ〜カの書類で内容等に変更が生じた場合は、応募の際に再度提出してください。

○ **提出方法** 郵送※（簡易書留等の送達過程が記録されるもの）によるものとし、持参による提出は不可。※ 受付期間内の消印を有効とする

○ **宛て先** 〒650-8570 神戸市中央区加納町6-5-1

住宅都市局都市整備課 新長田南再開発係

「特定建築者申込書 在中」と記載してください。

3. その他

(1) 費用負担

応募に要する費用は、全て応募者の負担とします。

(2) 応募を辞退する場合

「特定建築者応募表明書」提出以降に辞退する場合は、「特定建築者応募辞退届」（様式 9-1 又は様式 9-2 及び様式 9-3）を速やかに施行者へ提出して下さい。

(3) 著作権等の取り扱い

本市が提示した資料等の著作権は本市に帰属します。

また、応募者は、本市に対し、応募書類が第三者の著作権等を侵害していないことを保証するものとし、本市が作成する出版物・ホームページに、応募書類（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を含む。）を使用する場合、本市は無償で利用できるものとし、

なお、応募者は、本市が出版物・ホームページに掲載するために、必要に応じて応募書類の一部修正・翻案を行うことを了承するとともに、著作者人格権を行使しないこととします。

(4) 使用言語及び基本単位

応募書類等において使用する言語及び通貨は日本語及び円、基本単位はメートル法とします。

応募に必要な提出書類（一覧）

		法人		
		単 独 企 業	共 同 企 業 体	S P C
応募表明	ア 応募表明書（様式1-1. 1-2. 1-3）	◎	◎	◎
	イ 信用力及び資力・財務体力一覧表（様式2）※1	◎	●	○
	ウ 法人概要の記載されたパンフレット等	◎	●	○
	エ 事業経歴書	◎	●	○
	オ 最新3年分の有価証券報告書及び決算書 ※1	◎	●	○
	カ 定款（S P C設立前の場合は定款（案））			◎
	キ 事業計画書（案）			◎
	ク 資金計画書（案）			◎
応募	ケ 申込書（様式4-1. 4-2. 4-3）	◎	◎	◎
	共同特定建築者協定書（様式8）		◎	
	コ 法人登記簿謄本	◎	●	◎
	サ 印鑑証明書	◎	●	◎
	シ 応募資格に関する誓約書（様式5）	◎	◎	◎
	ス 国税の納税証明書	◎	●	○
	セ 市税に関する調査承諾書（様式6）	◎	●	○
	ソ 建築計画書（様式7）	◎	◎	◎
	タ 定款（仮申込時に未提出の場合）			◎
	チ 関心表明書等（金融機関が発行するもの）			◎
	ツ 事業計画書			◎
	テ 資金計画書			◎
	ト 出資契約書 ※2			◎

◎ 提出要 ● 提出要（共同企業体の構成員すべて） ○ 提出要（応募者が属する法人分）

※1 応募表明時にS P Cが設立されていない場合、イ・オは、応募の際に代表取締役が属する法人分を必ず提出してください。

※2 出資契約の締結が行えない場合は、出資契約の案を応募までに作成してください。

第五章 入札及び敷地譲渡仮契約

1. 入札参加者の決定

(1) 入札参加者の決定

申込で提出された書類について「第四章特定建築者の応募・資格審査」により審査を行い、入札参加者を決定します。

(2) 入札参加者指名の通知

審査した結果入札参加者として決定された応募者（共同企業体は代表事業者のみ）に対して、「入札参加者指名通知」及び「入札参加要領」を郵送します。

また、入札参加者として認められなかった応募者（共同企業体は代表事業者のみ）に対しては、「入札参加者として指名しない旨の通知書」を郵送します。

2. 入札

入札参加者立会のもと、入札を行います。

なお、入札保証金は徴収しません。

詳細は「入札参加要領」に定めます。

3. 落札者の決定

(1) 開札

入札終了後、直ちに開札を行います。

開札にあたっては、全入札参加者立会のもと、落札した入札参加者名（共同企業体の場合は代表事業者のみ）及び落札価額、並びに補欠者の入札参加者名及び落札価額を読み上げます。

(2) 落札者の決定

最低売却価額（金 1, 124, 800, 000円）を下回らずに最高価額で入札した者を落札者とします。

なお、最高価額で入札した者が複数ある場合は、直ちに当該入札参加者を対象としたくじ引きにより落札者を決定します。

(3) 補欠の決定

最低売却価額を下回らずに、2番目に高く入札した者、3番目に高く入札した者をそれぞれ、補欠一位、補欠二位とし、敷地譲渡契約締結日までに落札者が何らかの理由で失格等となった場合は、繰り上げて落札者とします。

(4) 敷地譲渡代金の決定

落札者の入札価額を敷地譲渡代金とします。

(5) その他

入札参加者数、落札者の法人名及び落札価格は公表します。補欠者の法人名及び入札価格についても公表対象とします。なお、これ以外の入札参加者の法人名及び入札価額についても公表される場合があります。

その他の規定は、入札参加者に配付する入札参加要領に定めます。

4. 敷地譲渡仮契約の締結

落札者は、施行者と敷地譲渡契約を締結することを約するため、敷地譲渡契約書（案）〔資料5〕のとおり、敷地譲渡仮契約を締結します。共同企業体の場合は、代表事業者がその事業体の調整等の責務を負うとともに、施行者との連絡窓口となり協議や手続きを行ってください。

なお、契約に係る費用は、落札者の負担とします。

また、落札者は、敷地譲渡仮契約締結日をもって、特定建築者予定者となります。

(1) 仮契約保証金の額

落札者は、敷地譲渡仮契約締結と同時に、施行者の発行する納入通知書により、仮契約保証金として、敷地譲渡代金の100分の10の額（ただし、100万円未満の端数が生じるときは、これを切り上げるものとします。）を納入してください。

(2) 仮契約保証金の取扱い

仮契約保証金は、敷地譲渡契約の契約保証金に充当します。

仮契約保証金には、利息は付しません。

特定建築者予定者が敷地譲渡契約の締結に応じない場合、仮契約保証金のうち敷地譲渡代金の100分の10の額（ただし、1円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てるものとします。）は、違約金として施行者に帰属します。

第六章 特定建築者の決定及び敷地譲渡契約

1. 建築計画図書及び事業計画等の変更にあつては図書の提出

特定建築者予定者は、敷地譲渡仮契約締結後に都市再開発法第 99 条の 4 及び施行規則に基づく下記の (1) ～ (4) の図書（以下「建築計画図書」という。）を提出してください。提出後の建築計画等の大幅な変更は、原則として認められません。

施行者は、特定建築者予定者から提出された建築計画図書を確認後、都市再開発法に基づく事業計画等の変更に係る協議並びに手続きを開始します。兵庫県所管部局との事前協議、地元説明、変更図書の縦覧、兵庫県知事認可等の手続きがあるため、最短でも 6 か月程度の期間を要します。

なお、建築計画図書とは別に、施行者の求める事業計画等の変更に必要な図書を提出してください。

また、建築計画図書及び事業計画等の変更にあつては費用は、全て特定建築者予定者の負担とします。

(1) 設計の概要

ア 設計説明書

① 特定施設建築物の設計の概要

- ・ 建築面積及び建ぺい率
- ・ 延べ面積（容積対象面積も含む）及び容積率
- ・ 住戸数及び専有面積
- ・ 内外装仕上げ表
- ・ その他

② 特定施設建築物の敷地の設計の概要

- ・ 敷地面積
- ・ 整備内容（外構計画、植栽計画等）

イ 設計図（都市再開発法施行規則第 34 条の 3 第 4 項ほかによる）

図面の種類		縮尺	明示すべき事項
① 特定施設 建築物	各階平面図	1/500 以上	縮尺、方位並びに用途及び住宅の規格並びに柱、壁、開口部、廊下、階段及び昇降機の位置等
	2面以上の断面図	1/500 以上	縮尺並びに特定施設建築物、床及び各階の天井高さ、軒高さ並びに最高の高さ等
	2面以上の立面図	1/500 以上	縮尺及び開口部の位置
② 特定施設 建築物の 敷地	平面図 (配置図)	1/500 以上	縮尺、方位並びに特定施設建築物、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、遊び場、修景施設その他共同施設、通路及び消防用水利施設の位置、敷地に接する道路の形態及び工作物の位置、敷地の周長等

(2) 資金計画書

- ・ 収入及び支出の別に作成（各費目、資金の調達方法等を記載）

(3) 工程表

- ・ 特定施設建築物の工事着手予定時期及び工事の完了予定時期
- ・ 建築基準法等の関係法令による手続きの予定時期
- ・ 特定施設建築物の供用開始時期等

(4) その他施行者が必要と認める事項

- ① 1面以上の着色された特定施設建築物の完成予想図（パース）を1部提出
紙媒体とは別に JPEG 形式にて CD-R 等にて提出
- ② 竣工までに当該特定施設建築物の模型（1/150）を作製してください。なお、模型の材料は樹脂系とし、着色してください。なお、作製された模型は施行者が指定する場所に設置してください。

上記①（パース）及び②（模型）に関する権利は施行者に帰属することとします。

2. 特定建築者の決定

施行者は、都市再開発法第86条第1項（同法第118条の10において準用）に基づく管理処分計画の変更の公告の日をもって特定建築者として決定し、その旨を特定建築者（共同企業体の場合は代表事業者のみ）へ文書にて通知します。

共同企業体の場合は、代表事業者が共同企業体の調整等の責務を負うとともに、施行者との連絡窓口となり協議や手続きを行ってください。

3. 敷地譲渡契約の締結

都市再開発法第86条第1項（同法第118条の10において準用）に基づく管理処分計画の変更の公告の日をもって敷地譲渡仮契約は、本契約としての効力を生ずるものとします。

なお、契約に係る費用は、落札者の負担とします。

(1) 契約保証金の額

特定建築者は、管理処分計画の変更の公告の日以降の施行者が指定する日（概ね一週間後）までに、施行者の発行する納入通知書により、契約保証金として、敷地譲渡代金の100分の20の額（ただし、100万円未満の端数が生じるときは、これを切り上げるものとします。）を納入してください。

なお、「第五章第4項 敷地譲渡仮契約の締結」に規定する契約保証金は、これに充当しますので、その差額を納入してください。

(2) 契約保証金の取扱い

契約保証金は、特定施設建築物の工事完了後、敷地譲渡代金に充当します。

契約保証金には、利息は付しません。

特定建築者が契約上の義務を履行しないなどの理由により、施行者が契約を解除した場合は、契約保証金のうち敷地譲渡代金の100分の20の額（ただし、1円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てるものとします。）は違約金として施行者に帰属します。

第七章 特定施設建築物の建築及び敷地の譲渡

1. 敷地整備の完了通知（都市再開発法第99条の5第1項）

施行者は、敷地整備が完了したとき、その旨を特定建築者へ文書にて通知します。

2. 敷地の使用

敷地整備の完了通知を受けた特定建築者は、特定施設建築物を建築する目的に限り、無償で敷地を使用することができます。なお、特定建築者の責任において敷地の管理及び安全管理等を行ってください。

3. 特定施設建築物の工事着手

(1) 工事の着手

特定建築者は、敷地整備完了通知を受領後、速やかに建築計画図書に従って建築工事に着手してください。ただし、特段の事情がない場合、敷地譲渡契約の締結日から4ヶ月以内を工事着手の期限とします。なお、工事着手までに必要となる許認可等が得られない場合は、「特段の事情」に該当しません。

また、建築工事の着手前までに着手届及び工事工程表（工種ごとの工程）を提出してください。

(2) 工事着手時期の変更

工事着手時期について変更が生じる場合には、事前にその理由並びに変更箇所について施行者の承認を受けてください。

4. 建築工事の実施

(1) 責任の所在

特定施設建築物の完成に必要な一切の事項（諸官庁等との協議、近隣説明・協議を含む）は全て特定建築者の責任において行ってください。

(2) 建築計画の変更

特定建築者が建築計画図書のとおり、当該特定施設建築物を建築することができない特段の事情がある場合は、施行者の承認を受けた事項のみ建築計画を変更することができます。

(3) 建築工事に関する報告等

- ① 特定建築者は、建築工事の進捗状況等を、施行者へ定期的（毎会計年度四半期ごと）に報告してください。
- ② 施行者は必要に応じて資料の請求、現場への立ち入り確認等を行います。

5. 特定建築者の決定の取消し

施行者は、下記の①、②のいずれかに該当する場合は、特定建築者の決定を取消することができるものとします。

なお、この取消しにより損害が生じても、施行者はその一切の責を負いません。

- ① 特定建築者が建築計画図書に従って建築しなかった場合
- ② 特定建築者が敷地譲渡契約条項に違反した場合

6. 特定施設建築物の工事完了

特定建築者は、建築工事が完了後、速やか（概ね一週間以内まで）に完成届並びに竣工図書等関係資料を施行者に提出してください。

なお、特定施設建築工事に係る諸官庁等又は近隣説明による協議、工事関係資料の作成等に要する費用は全て特定建築者が負担とします。

7. 敷地譲渡代金の納入

特定建築者は、建築工事完了後、施行者の指定する日までに、施行者の発行する納入通知書により、敷地譲渡代金を全額納入してください。

なお、契約保証金は敷地譲渡代金に充当しますので、その差額を納入してください。

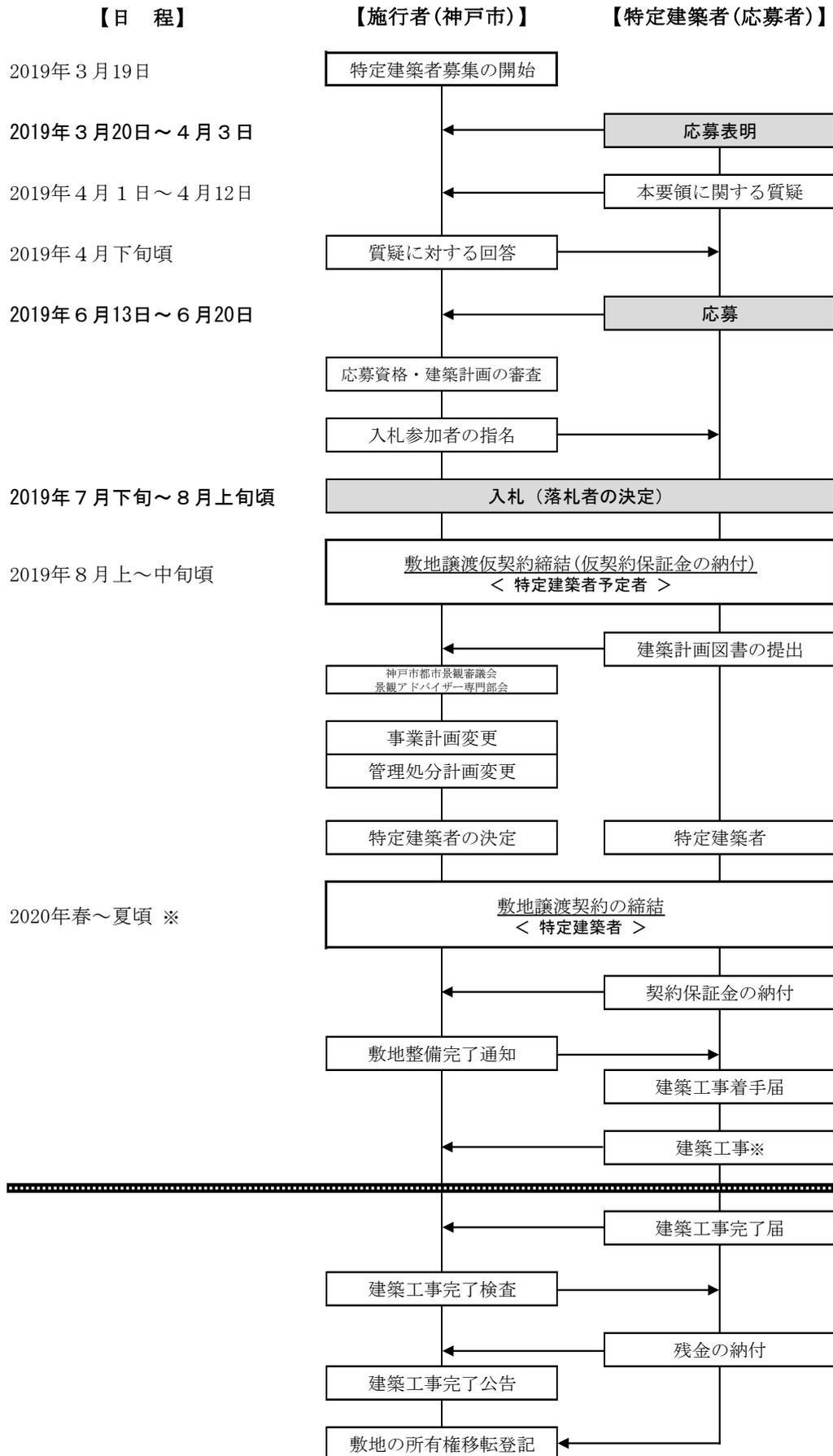
8. 特定施設建築物の工事完了及び敷地の譲渡

施行者は、特定建築者から工事完了の届出を受理後、完了検査を実施し、建築計画に従い特定施設建築物を完了したと認め、かつ、敷地譲渡代金の全額納入を確認したときは、敷地の所有権移転登記を行います。

なお、登記にかかる諸費用は、全て特定建築者の負担とします。

また、完了したことを認めたときは、施行者が速やかに都市再開発法に基づく建築工事の完了の公告を行います。

第八章 募集から登記までの流れ



※ 敷地譲渡契約の締結日から4ヶ月以内を工事着手の期限とします。

第九章 補助金・奨励金について

1. 補助金・奨励金の概要

特定建築者は、下記の（１）又は（２）の補助金・奨励金の交付を受けることができます。

（１）共同施設整備に対する補助金（以下「共同施設整備費補助金」という。）

（２）設計等に対する補助金・奨励金

- ① 調査設計計画に対する補助金（以下「設計費補助金」という。）
- ② 業務施設立地奨励金（以下「奨励金」という。）
- ③ 建築物の防災性能の強化に要する費用に対する補助金（以下「防災性能強化補助金」という。）

- ・ 当補助金・奨励金の交付を受けるにあたっては、事前にご相談ください。
- ・ （１）及び（２）の両方の交付を受けることはできません。
- ・ 原則として、他の公的な補助制度等と併用して利用することはできません。
- ・ 市の財政事情や予算の要望時期などにより、交付額が変動することがあります。

（１）共同施設整備費補助金

【概要】

当補助金は、国土交通省の「社会資本整備総合交付金交付要綱（平成 22 年 3 月 26 日国官会第 2317 号。以下「交付金交付要綱」という。）」に基づき作成された神戸市の「新長田駅南震災復興第二種市街地再開発事業特定建築者補助要綱（平成 19 年 11 月 26 日市長決定。以下「特定建築者補助要綱」という。）」により、予算の範囲内で共同施設整備について補助するものです。

なお、当補助金・奨励金の交付を受けるにあたっては、事前協議が必要です。

【要件】

当補助の適用には、下表 1 の要件を満たす特定施設建築物を建築することが必要です。

なお、複数の所有による建築物は該当しますが、賃貸住宅等の単独所有（共有持分の場合も含まれます。）による建築物は該当しません。

表 1 要件

項目	要件
1. 共同化	複数の所有による特定施設建築物を建築すること。
2. バリアフリー	住宅部分については、住宅の品質確保の促進に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 3 条第 1 項に基づく評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）第 5 の 9 の 9-1 に規定する高齢者等配慮対策等級（専用部分）及び同 9-2 に規定する高齢者等配慮対策等級（共用部分）についてそれぞれ等級 3 の基準を満たすこと。
3. コミュニティスペースの設置	共同住宅については、マンション居住者が常時利用可能な集会室等を設置すること。

【補助金の額】

国が定めた当該年度の「交付金交付要綱」により算出した補助対象事業費の3分の2に相当する額を限度として補助します。

ただし、補助対象事業費は、包括積算対象部分の工事費に交付金交付要綱附属第3編の表13-(2)-5に掲げる数値（以下、「階数による率」という。）の1/2を乗じた額と、個別積算対象部分の工事費の1/2との和に、工事予算額と工事請負契約額の比率を乗じたものとします。包括積算対象部分の工事費は、工事予算額から補助対象外となる工事費と個別積算対象部分の工事費を差し引いたものです。

なお、工事予算額は「公共建築工事積算基準」最新版に基づき算出します。

また、補助対象事業費には、消費税及び地方消費税に相当する額は含みません。併せて、下表2のインセンティブの対象要件を満たす場合については、階数による率の1/2にそれぞれ1/100若しくは2/100を加えることができます。

(補助金の額)

$$= \{ (\text{工事予算額} - \text{補助対象外となる工事費} - \text{個別積算対象部分の工事費}) \times (\text{階数による率の} 1/2 + \text{インセンティブの加算率})^{(*)} + \text{個別積算対象部分の工事費の} 1/2 \} \times (\text{工事請負契約額} / \text{工事予算額}) \times 2/3$$

(*) の計算例

インセンティブの対象要件のうち、「1. 子育て応援型」と「2. 環境配慮型」の両方を満たす場合

$$(*) = \{ (28/100 \times 1/2) + 1/100 + 2/100 \} = 17/100$$

表2 インセンティブの対象要件

項目	内容	要件
1. 子育て応援型 加算率：1/100	こうべ子育て応援マンション認定制度の認定	こうべ子育て応援マンション認定制度の認定を受ける。ただし、補助採択の必須要件である「集会室等」は子育て応援施設との併用はしないこと。
2. 環境配慮型 加算率：2/100	環境性能効率 BEE 値 1.35 以上	CASBEE（建築環境総合性能評価システム）のCASBEE-新築を用い、実施設計段階について評価した環境性能効率を表す BEE 値を 1.35（B+評価）以上とする。評価結果については、（財）建築環境・省エネルギー機構より認定を受けた CASBEE 評価認証認定機関の認証を受けるものとする。

(2) 設計費補助金・奨励金・防災性能強化補助金

【概要】

当補助金・奨励金は神戸市の「新長田駅南震災復興第二種市街地再開発事業特定建築者補助要綱（平成19年11月26日市長決定）」、「新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業 業務施設立地奨励金交付要綱（平成27年10月8日住宅都市局長決定。以下「奨励金交付要綱」という。）」により、予算の範囲内で調査設計計画と建築物の防災性能の強化に要する費用について補助し、業務施設の立地を奨励するものです。

なお、当補助金・奨励金の交付を受けるにあたっては、施行者との事前協議が必要です。

【要件】

当補助金・奨励金の交付を受けるにあたっては、下表3に示す要件を満たす必要があります。

表3 要件

業務施設の規模	業務施設延べ面積が <u>1,000 m²以上</u> の特定施設建築物を建築すること。
継続利用	特定建築者等が、当該業務施設を操業開始から <u>3年間以上継続利用</u> すること。 ※ 業務施設立地奨励金交付要綱を利用する場合のみ
業種	当該業務施設が、事業所税の非課税・課税標準の特例・減免対象の業種でないこと。 (事業所税の非課税・課税標準の特例・減免対象の業種の例： 病院、社会福祉施設、ホテル、学校等)

【業務施設延べ面積】

業務施設の延べ面積には原則として、事務室、作業室等の執務空間の面積のみを計上し、執務空間以外の空間や廊下、階段等の共用空間の面積は計上しないものとします。

詳細は、施行者との協議により決定します。

(業務施設延べ面積として計上しない空間の例：

小売店の売場、廊下、階段、EV、機械室、パイプスペースなど)

①設計費補助金

特定施設建築物の実施設設計、工事監理に係る費用について、以下のア～ウのうち最も低い額の3分の2に相当する額を限度として補助します。(設計費に計上できない項目があれば、それを除きます。)

ア 実施設設計費、工事監理費として実際に支払った額

イ 国土交通省告示第十五号に定める限度額

ウ 社会資本整備総合交付金交付要綱に定める限度額

なお、上記の実施設設計費及び工事監理費には、消費税及び地方消費税に相当する額は含みません。

②奨励金

業務施設の延べ面積に応じて、下表4～6のとおり、条件に応じて奨励金を交付します。
なお、奨励金を利用するためには、①の設計費補助金の交付を受ける必要があります。

表4 雇用に対する奨励金

条件	奨励金の額
雇用者が50人以上	業務施設の延べ面積1㎡につき5,000円
雇用者が100人以上	業務施設の延べ面積1㎡につき8,000円
雇用者が150人以上	業務施設の延べ面積1㎡につき11,000円
雇用者が200人以上	業務施設の延べ面積1㎡につき14,000円

表5 高度利用に対する奨励金

条件	奨励金の額
300%以上の特定施設建築物を建設	業務施設の延べ面積1㎡につき5,000円

表6 省エネ性能に対する奨励金

条件	奨励金の額
非住宅部分のBEI値が0.8以下 (BEI値＝設計一次エネルギー消費量 ／基準一次エネルギー消費量)	業務施設の延べ面積1㎡につき4,000円

③防災性能強化補助金

防災性能を特に強化した(免震構造等)特定施設建築物を建設する場合に、災害時に地域貢献の取り組み(近隣住民へ避難スペースを開放する等)を行うことを条件に、防災性能の強化に要する費用について、当該費用の3分の2に相当する額を限度として補助します。

なお、当該費用には、消費税及び地方消費税に相当する額は含みません。

【交付額の上限】

設計費補助金の上限は、特定施設建築物の最終の工事請負金額^(※)の10%とします。

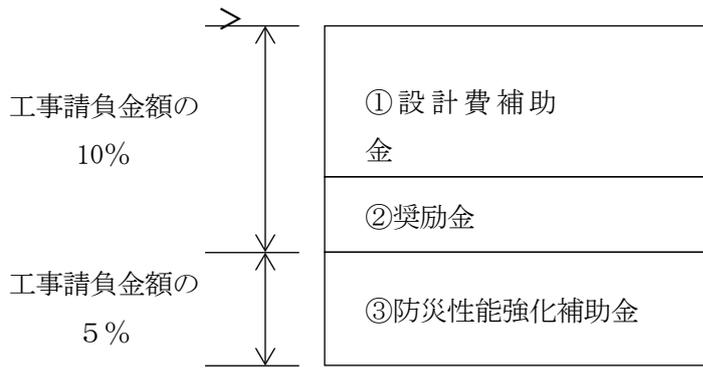
奨励金の上限は、特定施設建築物の最終の工事請負金額^(※)の10%から設計費補助金として交付可能な額を減じた額とします。

防災性能強化補助金の上限は、特定施設建築物の最終の工事請負金額^(※)の5%とします。

なお、上記の工事請負金額には、消費税及び地方消費税に相当する額は含みません。

(※) 最終の工事請負金額は、減額変更のみを反映した額とします。

＜交付額の上限のイメージ図＞

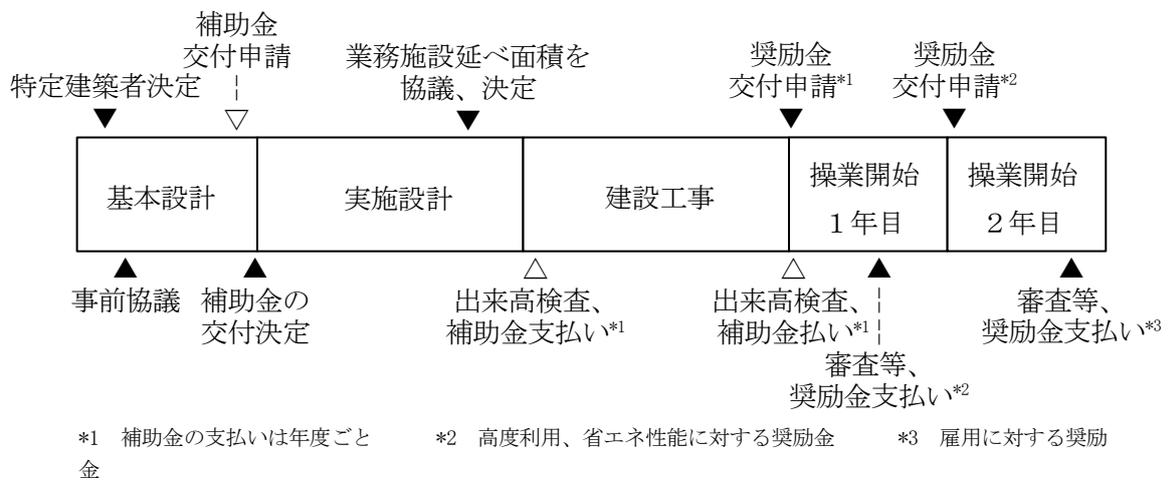


【交付申請及び交付の時期】

設計費補助金、防災性能強化補助金は、それぞれ建築設計・監理等業務委託契約、工事請負契約より前に交付申請を行い、施行者からの補助金の交付決定通知を受けるまで契約することはできません。

なお、補助金の交付決定日より前の契約は、無効となるので注意してください。

また、奨励金の交付申請は、当該業務施設の操業開始後に行ってください。



2. その他の留意事項

- ・ 予算は、毎年度の議会により決定するため、補助金・奨励金の交付額は、当初の見込額を下回ることがあります。また、神戸市において内容及び額を精査するため、補助金・奨励金の交付額は、申請どおりになるわけではありません。

なお、国土交通省等の制度の変更により、補助金・奨励金の算定方法及び交付額を変更する可能性があります。

- ・ 補助金・奨励金の交付を受けるにあたっては、特定建築者と施工業者との間で「工事請負契約書」を交わす必要があります。
- ・ 設計費補助金の交付を受ける場合は、特定建築者と設計業者との間で「建築設計・監理等業務委託契約書」を交わす必要があります。

- ・ 補助金の交付を受けた特定建築者は、会計検査等に関して、施行者に協力する義務を有します。そのため、最後に補助金の交付を受けた年度より5年間、当該補助関連図書を保存する必要があります。会計検査等に際し、図書の運搬等にかかる諸費用は、特定建築者の負担とします。