

雲雀丘小学校跡地利活用事業
事業者募集要項

(公募型プロポーザル方式による市有財産の売却のご案内)

令和元年8月
神戸市

目 次

I	公募スケジュール	2
II	募集要項	3
III	審査項目について	16
IV	提出図書一覧	17

【担当課】 行財政局資産活用部資産活用課活用企画担当
神戸市中央区加納町6丁目5番1号
神戸市役所1号館17階
電話 078-322-5051 (ダイヤルイン)

Eメールアドレス: katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp

I 公募スケジュール

募集要項の配布	令和元年8月8日(木)～令和元年10月15日(火)
↓	
応募予定者登録及び 現地説明会出席者登録	令和元年8月8日(木)～令和元年8月26日(月)
↓	
現地説明会	令和元年8月28日(水)～令和元年8月29日(木) ※上記の説明会出席者登録が必要
↓	
質疑受付	令和元年8月8日(木)～令和元年9月5日(木) (応募予定者登録済の方のみ受付可)
↓	
質疑回答	令和元年9月中旬予定
↓	
応募申込書受付	令和元年9月24日(火)～令和元年10月15日(火) ※事前電話予約要(応募予定者登録済の方のみ受付可)
↓	
プレゼンテーション 内容審査	令和元年10月下旬～令和元年11月上旬
↓	
優先交渉権者の決定及び発表	令和元年11月上旬予定
↓	
覚書の締結	令和元年11月上旬予定
↓	
基本契約の締結	「事業実施計画」確定後
↓	
土地・建物譲渡契約締結 区分地上権設定契約締結	基本契約締結後、速やかに
↓	
工事着手	契約締結後、原則6か月以内
↓	
竣工	

※受付日時は、月曜日から金曜日(土・日曜日及び国民の祝日等閉庁日を除く)の午前9時～正午、午後1時～午後5時までです

II 募集要項

1 趣旨

雲雀丘小学校は、周辺地域の児童数減少等を受け、小学校統合事業により平成 27 年度末に惜しまれつつ閉校となりました。

当該地のある丸山地区は長田区北部に広がる丘陵地で、戦後、良好な景観もあり、急速に宅地開発が進展し人口が増加した地域ですが、近年は世帯数が減少し、少子高齢化傾向が顕著に見られる地域です。

神戸市では、平成 30 年度に「雲雀丘小学校跡地利活用に係るサウンディング型市場調査」を実施し、様々なご提案も頂いているところですが、この度、当該地にて「地域に活力を与える施設」の設置に係る事業の実施事業者募集を実施します。

募集にあたっては、民間企業等のノウハウを活かした事業提案を広く求める公募型プロポーザル方式により、事業計画提案を募り、外部有識者を含む選考委員会にて優れた提案を選考し、優先交渉権者（1 者）及び次点者（1 者）を選考します。なお、応募には、上述の「サウンディング型市場調査」による提案をされたかどうかに関わらず参加可能です。

2 基本方針

地域に活力を与える施設の設置

期待する効果

- ・地域との親和性など周辺住環境への配慮や交流等の取組み
- ・地域社会・地域経済への貢献（地域での雇用等）

3 事業対象地の概要（P. 19「位置図」参照）

(1) 所在地

神戸市長田区雲雀ヶ丘 1 丁目 2 番 3， 2 番 4， 2 番 5（予定地番・登記手続中）

※ 現在の地番は 58 番， 59 番

(2) 事業対象地面積

8, 322. 17 m²（実測）

(3) 都市計画による制限

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 3 種高度地区
その他制限	宅地造成工事規制区域，砂防指定地・土砂災害警戒区域（土石流・一部）

(4) 道路の概要

南西側	幅員約 8 メートルの神戸市道
南東側	幅員約 5. 5 メートルの神戸市道
北東側	幅員約 5. 5 メートルの神戸市道

(5) 特記事項

- ・当該地下約 38mから 63mの位置に水道送水管送水トンネル（標準断面 3.00m×3.00m）及び坑内ポンプ室（標準断面 10.4m×13.0m）があるため管理上、東京湾平均海面上 63.74mから東京湾平均海面上 99.68mの範囲に区分地上権を設定します。また、区分地上権設定範囲は、① 掘削等をし、又は形質を変更しないこと。② 直上において、土地に掘削等をし、又は形質の変更を行う場合は、設計、工法等について事前に協議すること。③ 直上において、8 t/m²以上の荷重をかけないこと。の制限が課されます。区分地上権の存続期間は、施設の存続期間で、地代は無償となります。
- ・売却対象地には法面、石積み擁壁・コンクリート擁壁があり、南西側接面道路とは約0～7mの段差、南東側及び北東側接面道路とは約5～16mの段差があります。神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（平成20年4月1日条例第1号）第20条（通称「がけ条例」）の適用を受ける場合があります。
- ・特別・普通教室棟の一部（階段）が北側隣接地（雲雀丘中学校敷地）に越境していますが、現状での引渡しとなります。なお、土地・建物譲渡契約書と同時に越境に関する「覚書」を締結するとともに、改修工事等を行う場合に越境を解消することが必要です。
- ・売却対象地西側において、売却対象地の擁壁の一部が西側隣接地に越境していますが、現状での引渡しとなります。なお、改修工事等を行う場合に越境を解消することが必要です。
- ・売却対象地南東側のコンクリート擁壁上の配管（2箇所）の一部が、前面市道敷地内に越境していますが、現状での引渡しとなります。なお、改修工事等を行う場合に越境を解消することが必要です。
- ・売却対象地内に残存する電気・ガス・上下水道・各設備及び備品・物品など全ての残置物については、現状有姿での引渡しとなります。撤去及び処分等は事業者の負担にて関係法令等に従い適切に実施してください。また、撤去及び処分までは事業者の負担と責任において物件を管理してください。
- ・売却対象地南側及び北側において、電気引込線等が上空で一部越境しておりますが、現況での引渡しとなります。

(6) 建物（校舎）

【売却する建物】 ※未登記

施設名	構造	延床面積	建築年月日
管理教室棟 ・屋内運動場（講堂）	鉄筋コンクリート造（1～3F）	2,510.22 m ²	S45.3.1 新築
	鉄骨鉄筋コンクリート造（3F）		S47.3.30 増築
特別・普通教室棟	鉄筋コンクリート造（1～4F）	2,375.86 m ²	S44.9.19 新築 S46.1.1・S47.3.1 ・S47.5.16 増築
合計		4,886.08 m ²	

- ・ 建物の改修・修繕等が必要と判断される場合には、事業者の負担にて実施してください。

【解体を条件とする主な建物】

施設名	構造	延床面積	建築年月日
給食室	鉄骨造 (1F)	111 m ²	S47. 3. 30 新築
体育倉庫	鉄骨造 (1F)	32 m ²	S49. 8. 1 新築
	合計	143 m ²	

(7) アクセス

- ・神戸電鉄有馬・三田線「鶴越」駅から徒歩約 18 分
- ・市営地下鉄西神・山手線「長田」駅、神戸高速鉄道「高速長田」駅から
神戸市営バス(4系統)「ひばりが丘」まで約 17 分、バス停より徒歩約 2 分
- ・JR神戸線「神戸」駅、神戸高速鉄道「高速神戸」駅から
神戸市営バス(4・40系統)「ひばりが丘」まで約 35 分、バス停より徒歩約 2 分

(8) 売却価格 (参考価格)

金 199,090,000 円

【内訳】 土地 金 143,100,000 円

建物 金 55,990,000 円

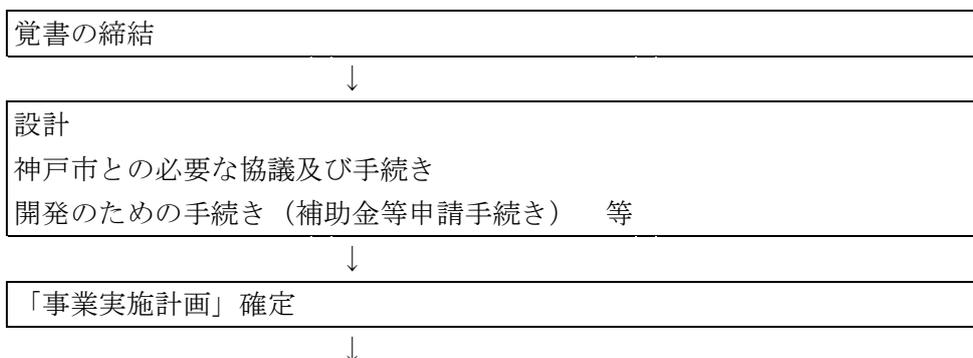
(うち消費税及び地方消費税額 (10%) 金 5,090,000 円)

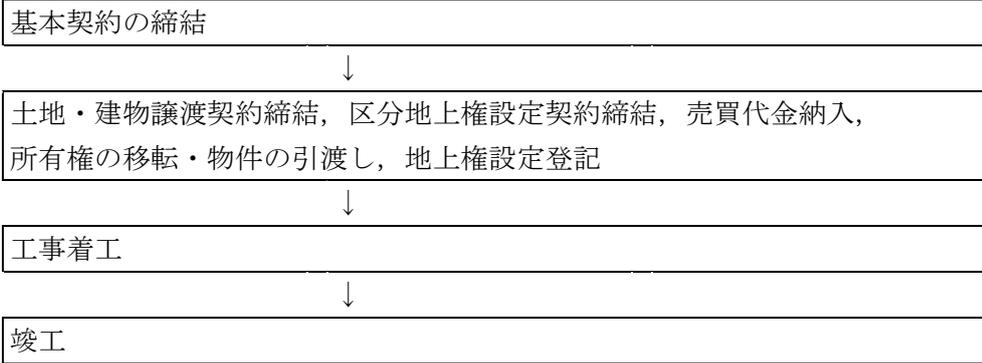
なお、確定価格については、本市の所定の手続きを経て決定した後、応募予定者登録済の方にお知らせするものとします。

4 事業方式

本事業は、事業者が市有地 (土地・建物) の有償譲渡を受け、当該市有地にて事業者の自主事業として「2 基本方針」に即した事業を行うものです。建物 (校舎) のうち、「管理教室棟」「屋内運動場 (講堂)」「特別・普通教室棟」及びこれらの付属物は神戸市から事業者の有償譲渡することとし、不要の場合は実施事業者の費用と責任の上で解体することとします。上記以外の建物「給食室」「体育倉庫等」或いは、遊具等の構造物は、土地の付属物として現状での引き渡しとしますが、事業実施時には事業者の費用と責任の上で解体・撤去されることを前提とします。なお、解体・撤去後に完了報告書の提出が必要です。

5 事業想定スケジュール (優先交渉権者決定後)





6 募集について

(1) 募集要項の配布

- ・ 配布期間：令和元年 8 月 8 日（木）～令和元年 10 月 15 日（火）
（※ただし，土・日曜日及び国民の祝日等閉庁日を除く）
- ・ 受付時間：午前 9 時～正午，午後 1 時～午後 5 時
- ・ 配布場所：神戸市役所 1 号館 17 階
行財政局資産活用部資産活用課活用企画担当 電話 078-322-5051
- ・ E メールアドレス：katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp

(2) 「応募予定者登録」及び「現地説明会出席者登録」

応募予定者は「応募予定者登録申込書（指定様式 1）」を作成のうえ、「説明会出席申込書（指定様式 2）」を作成し，受付場所へ持参または E メールにて送付してください。なお，後述の質問書の提出及び応募申込書の提出には，応募予定者の登録が必要となります。

応募予定者登録後，応募申込前に応募を辞退する場合は，「応募辞退届（指定様式 3）」を下記担当部署に届け出てください。

- ・ 受付期間：令和元年 8 月 8 日（木）～令和元年 8 月 26 日（月）
（※ただし，土・日曜日及び国民の祝日等閉庁日を除く）
- ・ 受付時間：午前 9 時～正午，午後 1 時～午後 5 時
- ・ 受付場所：神戸市役所 1 号館 17 階
行財政局資産活用部資産活用課活用企画担当 電話 078-322-5051
- ・ E メールアドレス：katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp
- ・ 担当部署：行財政局資産活用部資産活用課活用企画担当 電話 078-322-5051

(3) 現地説明会

本公募に関する現地説明会を開催します。説明会の参加には，前記（2）「応募予定者」及び「現地説明会出席者」の登録が必要となります。説明会に出席しなかったことにより後日意義を申し立てることはできませんので，必ずご出席くださいますようお願いいたします。

- ・ 開催日時：令和元年 8 月 28 日（水）または 8 月 29 日（木） 午後 3 時～午後 4 時半
詳細については，出席者登録された方に別途ご案内させていただきます。

(4) 質疑受付・回答

本募集要項等の質疑は、応募予定者登録済の者のみ受付けるものとし、質疑に対する回答は個々に行わず、一括して次により行います。

質疑は文書によるものとし、「募集要項に関する質問書（指定様式4）」に記入の上、「データ記録媒体（Word 及び PDF 形式）」を持参またはEメールにて送付してください。電話・FAX等での問い合わせには一切応じません。

- ・受付期間：令和元年8月8日（木）～令和元年9月5日（木）
（※ただし、土・日曜日及び国民の祝日等閉庁日を除く）
- ・受付時間：午前9時～正午、午後1時～午後5時
- ・受付場所：神戸市役所1号館17階
行財政局資産活用部資産活用課活用企画担当 電話 078-322-5051
- ・Eメールアドレス：katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp
- ・回 答：提出のあった質疑に対する回答を応募予定登録者全員にEメールにて、令和元年9月中旬に送付する予定です。なお、質疑応答書は募集要項記載事項の補完、追加又は修正事項とみなします。

(5) 応募申込書の受付

- ・受付期間：令和元年9月24日（火）～令和元年10月15日（火）
（※ただし、土・日曜日及び国民の祝日等閉庁日を除く）
- ・受付時間：午前9時～正午、午後1時～午後5時
- ・受付場所：別途、応募予定登録者に対して、ご連絡します。
- ・電話番号：078-322-5051

- ① 事前に電話予約の上、次項(6)提出書類に記載の書類を必ず持参してください。郵送による申込は受け付けません。
- ② 提出された書類等は返還しません。また、提出後に書換え、引換え又は撤回を行うことはできません。
- ③ 受付に際し、申込書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。
- ④ 応募申込みは、1事業者につき1件です。

(6) 提出書類（提出図書一覧 P.17 参照）

- ① 応募申込書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部
（※実印で押印ください）
ア. 別表の提出図書一覧で示す様式1～4により提出すること。
イ. A3版横使いで一続きにホチキス留めしたものと、電子媒体（PDF版 ウイルスチェック済）を合わせて提出すること。
ウ. ビニールカバー等は付けないこと。
- ② 事業実施計画書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12部
ア. 別表に示す図書を様式5～12により提出すること。
イ. A3版横使いで一続きにホチキス留めしたものと、CD-R、USBメモリ等による電子媒

体 (PDF 版 ウイルスチェック済) を合わせて提出すること。

ウ. ビニールカバー等は付けないこと。

エ. 図面等に説明を付す場合は、簡潔に記述すること。

オ. 各様式に枠がある場合は、枠外の余白には一切文字等を記入しないこと。

カ. データの提出内容と、正本の内容に相違がある場合は、正本の内容を優先します。

③ 申込企業の概要・経営内容等を示す書類 (代表企業、構成企業)

ア. 印鑑証明書及び資格証明書・・・・・・・・・・・・・・・・・・※ 1

イ. 登記事項証明書 (履歴事項全部証明書)・・・・・・・・・・・・※ 1

ウ. 直近 1 か年の法人税、法人事業税 (地方法人特別税を含む。) 消費税及び地方消費税の納税証明書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・※ 1

エ. 直近 3 か年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
・・※ 1, 2

オ. 定款・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・※ 1

カ. 会社概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・※ 1

キ. 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) ・・・・・・・・・・10 部

(※ 1) の提出部数は正本 1 部、正本のコピー 1 部、計 2 部です。発行後 3 か月以内のもの。

税の証明書は前年分又は前年度分のもの。

(※ 2) については、以下の点にご留意ください。

・金融商品取引法に定める有価証券報告書の提出義務がある会社については、有価証券報告書記載の貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書とすること。

・その他の会社については、税務申告書に添付した貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書とすること。

※ 構成企業及び協力企業がある場合は、全員の添付書類が必要となります。

※ 本市が必要に応じて提出を求める書類以外の書類の提出は認めません。なお、応募書類に漏れ等がある場合、関連する項目について評価が低くなる、若しくは評価ができないことがあります。

※ 提出された資料、データ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事業者には帰属するものとします。ただし、本事業において公表する場合及びその他本市が必要と認める場合には、本市は提案書の全部又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事業者の提出書類は、原則として非公開とします。

※ 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権などの日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利となっている工事材料、施工方法、維持管理方法などを使用したことに起因する責任は、提案を行った事業者が負うものとします。

(7) 応募申込みに当たっての留意点

① 応募申込書、事業実施計画書、その他図書等作成に要する費用は、応募者の負担とします。

② 土地・建物譲渡契約は、「応募申込書」に記載された代表企業又は構成企業の名義でのみ行うことができます。

7 応募申込資格等

応募申込みにあたっては、次の(1)から(4)に定める各号の要件を全て満たす必要があります。要件を満たさない項目があった場合は、欠格とし、審査を行いません。

- (1) 事業対象地において、本募集要項の趣旨等に従って、事業の実施を行う、企業又は企業連合体であること。

※企業連合体の場合

代表企業、構成企業及び協力企業の実績を認めます。

協力企業の実績を用いる場合は、応募申込書（様式2-2）に当該実績を有する協力企業名を記載し、事業実績（様式4-2）に協力企業の事業実績を記載してください。なお、協力企業の実績を用いる場合は、当該協力企業を応募申込後に変更することは認めません。

- (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条に該当する者）等でないこと。（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、契約の解除の対象となります。）

※ 頂いた法人情報を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。

- (3) 以下の事項に該当しないこと。

ア 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。

イ 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）。

ウ 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

エ 神戸市における不動産の売払い又は貸付け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認められるときから2年を経過しない者。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同様とする。

① 本市から指名停止措置を受けている法人

② 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。

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 正当な理由がなくて契約を履行しなかったとき。

⑤ 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。

⑥ 神戸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。

オ 禁固刑以上の刑に処され、その施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。

カ 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。

キ 買い受けた土地・建物を、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。

ク 次の事項のいずれかに該当する者。

- ① 神戸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。
- ② 上記①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。
- ③ 上記①又は②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。

(4) 企業連合体の場合は、以下によること。

- ① 全ての構成員が、上記(2), (3)の要件を満足していること。
- ② 構成企業の中から代表企業を決定し、その責任負担率は 50%超としてください。
- ③ 代表企業、構成企業及び協力企業の役割分担が明確になっていること。
- ④ 応募申込後に構成企業を変更・追加すること、あるいは責任負担率を変更することは原則として認めません。
- ⑤ 応募者の資格制限は、企業連合体を構成する一法人でも該当すると失格となります。
- ⑥ 単独で応募した一つの法人は、他の共同事業者の構成員となることはできません。

一つの法人は、複数の企業連合体の構成員になることはできません。

用語	
代表企業	応募者のうち、応募手続きを行う企業。
構成企業	応募者のうち、代表企業と共に事業に責任を負う企業。
協力企業	応募者のうち、神戸市と直接の契約をする権利がなく、代表企業又は構成企業から業務を請け負う等、事業協力を予定している企業。

8 優先交渉権者の選考方法

外部有識者等からなる「雲雀丘小学校利活用事業者公募に係る優先交渉権者選考委員会」(以下「選考委員会」という。)を設置し、選考委員会において、提案のあった企画内容を審査し、その審査結果を踏まえて神戸市が優先交渉権者を決定します。

(1) 提案のあった企画内容について、応募者からのプレゼンテーションを実施し、「事業実施計画」に関して内容審査を行います。審査項目ごとの配点については、「Ⅲ. 審査項目について」をご参照ください。

プレゼンテーションは、応募者多数の場合、選考委員会の委員の意見を踏まえ、書類審査により応募者を選考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、場所及び方法等の詳細は別途通知いたします。なお、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書及び提出を求めた補足説明資料の範囲に限ります。

(2) 採点の結果、合計得点が最も高かった者を優先交渉権者、2 番目に高かった者を次点交渉権者として決定します(次点交渉権者は、優先交渉権者が基本契約締結に至らなかった場合、または覚書の締結から土地・建物譲渡契約までに辞退した場合等に繰り上がります)。

ただし、「Ⅲ. 審査項目について」の 2 審査項目等の表の大項目において、著しく劣り、選考委員会において「不適」と判断された提案については、得点の如何にかかわらず失格となる場合があります。

- (3) 審査の結果は、各応募者（企業連合体の場合は代表企業）に対して、文書で通知するとともに、本市ホームページ等において公表します。結果に対するお問い合わせ・異議等については、応募者に限らず一切応じません。
- (4) 選考委員会での審査の結果及び優先交渉権者として決定した応募者の事業実施計画については、企業名・完成予想図・事業実施計画概要等を公表します。
- (5) 優先交渉権者が本募集要項等に違反した場合や、提出図書に虚偽の内容等がある場合は、優先交渉権者の資格を取り消します。その場合、次点交渉権者を繰り上げて優先交渉権者とする場合があります。
- (6) 本市と協議することなく計画内容を変更した場合は、選考を取り消すことがあります。また、法令及び条例の改正又は甲がやむを得ないと認めた場合以外、選考後の「事業実施計画」の変更は原則、認めませんので、ご留意のうえ計画してください。
- (7) 選考理由・結果に対する問い合わせ、異議申立てについては一切、応じません。

9 優先交渉権者決定後の主な流れ

(1) 覚書の締結

優先交渉権者決定後、神戸市と優先交渉権者との間で、速やかに事業実施に向け、必要となる事項を定めた覚書を締結していただきます（別紙1「覚書（案）」参照）。

(2) 神戸市との協議及び手続き

優先交渉権者は、神戸市と事業の計画の内容について協議を行っていただきます。その中で、当初の事業実施計画と異なる内容への計画の見直しが必要となった場合は、優先交渉権者は必要な修正・変更を行って、「事業実施計画」を確定させ、神戸市の承認を受けてください。ただし、「事業実施計画」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。

また、以下の手続きを必要に応じて実施していただきます。

- ① 神戸市大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例（平成18年3月条例第54号）に規定する手続き
- ② 神戸市開発事業の手続き及び基準に関する条例（平成29年4月条例第1号）に規定する手続き
- ③ 神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（平成20年4月1日条例第1号）第20条（通称「がけ条例」）
- ④ その他、関係法令及び神戸市条例に基づく手続き

(3) 基本契約の締結

「事業実施計画」確定後、神戸市と優先交渉権者との間で、本事業における基本的な事項を定める「基本契約」を締結していただきます（基本契約締結後は、優先交渉権者を「事業者」という）。なお、神戸市との協議の状況等により、基本契約の締結に至らなかった場合は、前記9（1）の覚書はその効力を失うものとします。この場合、神戸市と事業者間において、互いに損失分の経費は一切負わないものとします。（別紙2「基本契約書（案）」参照）。

(4) 土地・建物（校舎）の譲渡契約

基本契約の締結後、事業者は速やかに神戸市と土地及び「管理教室棟」「屋内運動場（講堂）」「特別・普通教室棟」についての土地・建物譲渡契約を締結していただきます（別紙3「土地・建物譲渡契約書（案）」参照）。契約書に貼付する収入印紙の費用は、事業者の負担となります。

なお、当該建物は平成17年度に文部科学省の方針に基づいたアスベスト調査を実施した結果、飛散するおそれのあるアスベスト含有建材は確認されていません。ただし、通常の使用状態では、危険性は低いと考えられるアスベスト含有建材（ボード類、床材及び保温材等）は、当時の調査対象となっておらず、特定建築材料が使用されている可能性がありますので、十分注意の上、建物の改修・解体等を行う場合は、関係法令に基づき、事業者の責任と負担においてアスベストの分析調査を実施し、適切な対応をしてください。

10 土地・建物（校舎）の譲渡

(1) 売却価格（参考価格）

金199,090,000円

【内訳】土地 金143,100,000円

建物 金55,990,000円

（うち消費税及び地方消費税額（10%）金5,090,000円）

なお、確定価格については、本市の所定の手続きを経て決定した後、応募予定者登録済の方にお知らせするものとします。

(2) 土地・建物譲渡契約

ア 契約締結時期

基本契約の締結後、速やかに

イ 土地・建物譲渡代金の支払い

- ① 契約締結日に譲渡代金の10%以上を契約保証金として支払っていただきます。
- ② 譲渡代金（契約保証金との差額）は、契約締結後の神戸市が指定する日までに全額を一括納入していただきます。契約保証金は、譲渡代金の納入と同時に、譲渡代金に充当します。なお、連名での契約の場合でも、納入通知書は1枚しか発行いたしません。契約の締結及び所有権移転登記は応募申込書に記載された名義でのみ行うことができます（構成企業を含む）。
- ③ 納入期限を過ぎて納入する場合は、年14.6%の割合で計算した遅延損害金を別途納入していただきます。
- ④ 事業者が譲渡代金を支払期日までに納入しないなどの理由により、土地・建物譲渡契約を解除した場合には、契約保証金は神戸市に帰属します。

ウ 土地・建物所有権の移転

- ① 譲渡対象土地・建物の所有権は、土地・建物譲渡代金及びその他神戸市に支払うべき金銭が完納されたと同時に移転します。
- ② 所有権移転登記の手続きは、土地・建物引渡しの後、神戸市が囑託により行いますが、登録免許税等諸費用は事業者の負担となります。
※ 登記に際しては、代表者事項証明書等必要書類の提出をお願いします。

エ 着工時期

工事着手は、原則として土地・建物引渡し後となります。土地・建物引渡日の翌日か

ら起算して、6か月以内に現地着手を行ってください。

ただし、前記9(1)の覚書締結後は、事業者が施設の建設計画のために現地調査を希望する場合、神戸市との協議の上、土地・建物引渡し前であっても土地・建物使用を認める場合があります。

オ その他

譲渡建物対象外の「給食室」「体育倉庫」及び遊具等の構造物は、土地の付属物として現状での引渡しとしますが、事業実施時には事業者の費用と責任の上で解体・撤去されることを前提とし、これらの利用等は原則、認めません。

なお、残置物の処理、譲渡後の整地、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、すべて事業者の負担となります。

(3) 区分地上権設定契約

ア 契約締結時期

「土地・建物譲渡契約」と同時に「区分地上権設定契約」を締結します。なお、契約は神戸市の指定する様式により行います。(後日提示)

イ 区分地上権存続期間

所有権移転の日から施設の存続期間

ウ 区分地上権設定対価

無償

※ 地上権設定対価相当額を譲渡代金から控除しています。

エ 区分地上権設定登記

土地・建物の所有権移転登記と同時に、神戸市が囑託により行います。

11 土地・建物譲渡契約と留意事項

(1) 土地・建物利用について

- ① 譲渡対象土地、建物は、前記9(2)で神戸市の承認を受けた「事業実施計画」のみに利用できるものとします。
- ② 譲渡対象土地・建物を「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 譲渡対象土地・建物を「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項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。
- ④ 譲渡対象土地・建物を前記②③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。
- ⑤ 譲渡対象土地・建物の所有権を第三者に移転する場合及び権利を設定する場合には、事前に書面により本市の承認を得る必要があります（所有権移転と同時に設定する区分地上権設定を除く。）。また、所有権を移転させる際には、重要事項説明で前記①②③④について説明するとともに売買契約書等、書面により同様の特約条項を設けることなどにより承継させる義務があり、当該第三者に対して前記①②③④の定めを転得者にも遵守させてください。また、第三者が譲渡対象土地・建物の所有権を移転する場合にも同様

に前記①②③④の内容を転得者に承継することを書面で義務付けてください。併せて、譲渡対象土地・建物を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して前記①②③④の定めを反する使用をさせてはならず、借受者は前記①②③④の遵守を免れるものではありません。

- ⑥ 既存の地下埋設物等の撤去費用は、いかなる事情が発生しても、本市に請求できないものとします。

(2) 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
- ② 損害賠償の請求
- ③ 契約の解除
- ④ 買戻し権の行使

※ 上記①の違約金は、違反若しくは不履行がある都度お支払いいただきます。

(3) 瑕疵担保

本公募で引渡した土地・建物に隠れた瑕疵があることが発見されても、神戸市に対して譲渡代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除を申し出ることにはできません。ただし、当該瑕疵が神戸市の行為によって生じたものであることが明らかな場合に限り、土地引渡日から2年以内に神戸市に対して協議を申し出ることができるものとします。

12 その他留意事項

- (1) 募集要項に修正・変更・追加等があった場合は、応募予定登録者全員にEメールにて送付します。
- (2) 神戸市は、天災地変等により、譲渡対象土地・建物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、本公募を凍結又は中止する場合があります。
- (3) 本公募及びこれに関する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、神戸市は一切これを補償しません。
- (4) 募集要項、覚書及び各契約の各条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、神戸市と事業者（又は優先交渉権者）が協議の上定めるものとします。
- (5) 本公募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。
- (6) 応募申込書及びプレゼンテーションにあたっての使用言語は全て日本語、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。
 - ① 「年」と記載のあるものは暦年を指し、「年度」とあるのは地方自治法第208条に規定する会計年度とします。
 - ② 1か月を単位として記載した期間については、暦に従って計算します。
 - ③ 文章中に法律に関する記載がある場合、日本の国内法を指します。
 - ④ 消費税は10%で積算してください。
- (7) 誤字、脱字、誤植、その他の原因により、募集要項の各項目間あるいは募集要項と回答

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、速やかに神戸市へ届けてください。

- (8) 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、企業連合体の場合は、代表構成員への到達をもって、企業連合体全員への到達があったものとみなします。
- (9) 応募申込者は、本要項に記載された事項について熟知しておいてください。なお、位置図・画地図は参考資料としてご利用ください。また、土地の利用制限等諸規制については、あらかじめ各自で関係機関にご確認ください。
- (10) 位置図は、現況と相違している可能性があります。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、建物の階数や土地のレベルを表すものですが、現況と相違している可能性があります。
- (11) 画地図は、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、現況をすべて正確に表したものではありません。施設の位置等現地の状況は、必ず申込者自身でご確認ください。現況と異なる場合は現況が優先し、契約後も現況のままの引渡しとなります。
- (12) 土地・建物は、現状有姿のままお渡しします。
- (13) 事業者を義務者として課される公租公課は、事業者の負担となります。(内容については、関係機関にご確認ください。)
- (14) その他契約に要する費用は、事業者の負担となります。
- (15) 事業者は、その責任において、地域の住民等へ計画案について十分に説明する機会を設けてください。
- (16) 施設整備等の事業実施計画に関して必要な財源を確保してください。また、事業の安定した運営が見込まれることが必要です。事業の収支見込、建設時借入金の償還財源などを適切に見込んでください。

※ 事業実施計画については、原材料価格の高騰及び人件費の上昇、増税などを十分考慮した上で作成してください。

Ⅲ 審査項目について

1 選考委員会について

神戸市は、「雲雀丘小学校利活用事業者公募に係る優先交渉権者選考委員会」設置要綱に基づき、外部有識者等から構成する選考委員会を設置します。なお、選考委員会の委員は、「全市的な施策」「市有財産の利活用」「まちづくり」「会計」「地域経済」の各分野から選出するものとし、委員名については、優先交渉権者決定までは非公開とします（決定後、公表）。

2 審査項目等

本事業に伴う基本方針（P. 3 II募集要項 2 基本方針 参照）に基づき、下記の項目に従い評価を行います。

大項目	主な審査内容
1. 事業実施体制等 (30点)	・ 執行体制 ・ 実施計画の熟度（収支・工程計画） ・ 事業実績等
2. 施設計画 (130点)	・ 地域に活力を与える機能 ・ 周辺住環境への配慮・取組（地域との親和性、交流方策）等
3. 事業計画(1) (20点)	・ 神戸市事業との連携等
4. 事業計画(2) (20点)	・ 地場企業・地域での雇用等

※ 上記の項目以外にも、特に考慮すべきと判断された事柄について評価を行うことがあります。

※ 特定の項目について、極めて不備な点がある場合には評価の対象としない場合があります。

IV 提出図書一覧

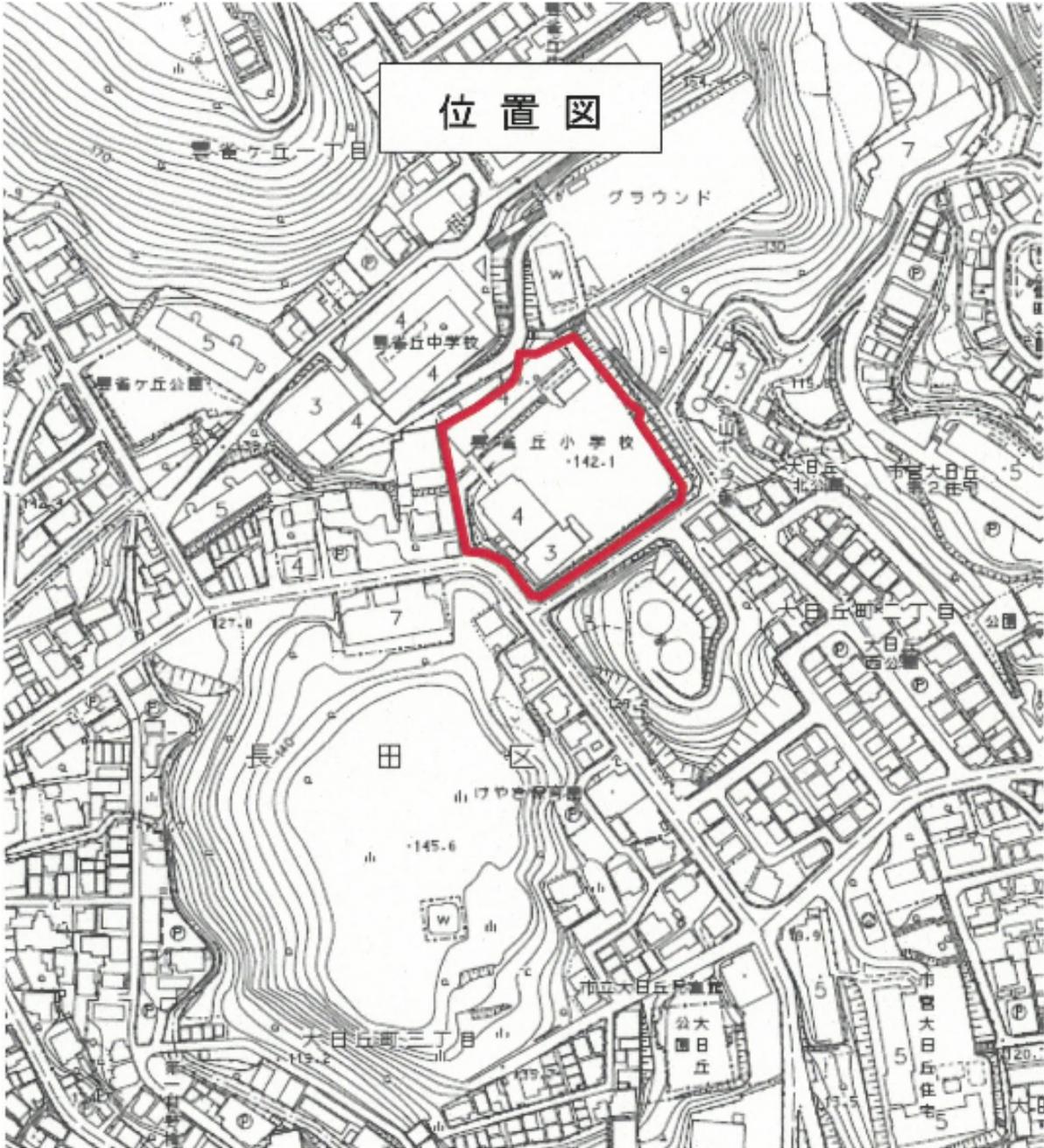
様式	様式名	記載内容・備考
様式 1	表紙	応募事業者名, 着色不可
様式 2-1	応募申込書	代表企業用 企業連合体の場合は, 代表企業及び構成企業の申込印(代表者印)が必要
様式 2-2		構成企業 協力企業用 連合企業体の場合に記載 代表企業と責任を分任して, 共同で事業を行う企業を記入
様式 3-1	承諾書兼誓約書	市税調査に関する承諾書兼誓約書
様式 3-2	誓約書	申込資格誓約書
様式 4-1	企業(連合)調書	単独企業の場合も代表企業欄を記入すること
	業務分担調書	代表企業, 構成企業及び協力企業等の企業名 執行及び運営体制, 業務内容等を記入 未定の場合は「未定」と記入
様式 4-2	事業実績	代表企業, 構成企業及び協力企業の事業実績

様式	様式名	図書	記載内容
様式 5	A 表紙		
様式 6	B 目次		
様式 7	C 全体計画	工程計画	
様式 8-1		収支計画(1)	
様式 8-2		収支計画(2)	
様式 9-1	D 施設計画	施設計画(1)	施設計画(1)計画のコンセプト等
様式 9-2		施設計画(2)	施設計画(2)建築概要
様式 9-3		施設計画(3)	施設計画(3)全体の配置計画等
様式 9-4		施設計画(4)	施設計画(4)施設の計画平面図等
様式 9-5		施設計画(5)	施設計画(5)導線計画
様式 9-6		施設計画(6)	施設計画(6)地域に活力を与える施設について
様式 9-7		施設計画(7)	施設計画(7)周辺住環境への配慮・取り組みについて
様式 10	E 景観計画	景観計画	
様式 11-1	F 事業計画	事業計画(1)	事業計画(1)神戸市事業との連携等について
様式 11-2		事業計画(2)	事業計画(2)地域での雇用について
様式 12	G その他	その他	アピールポイント等

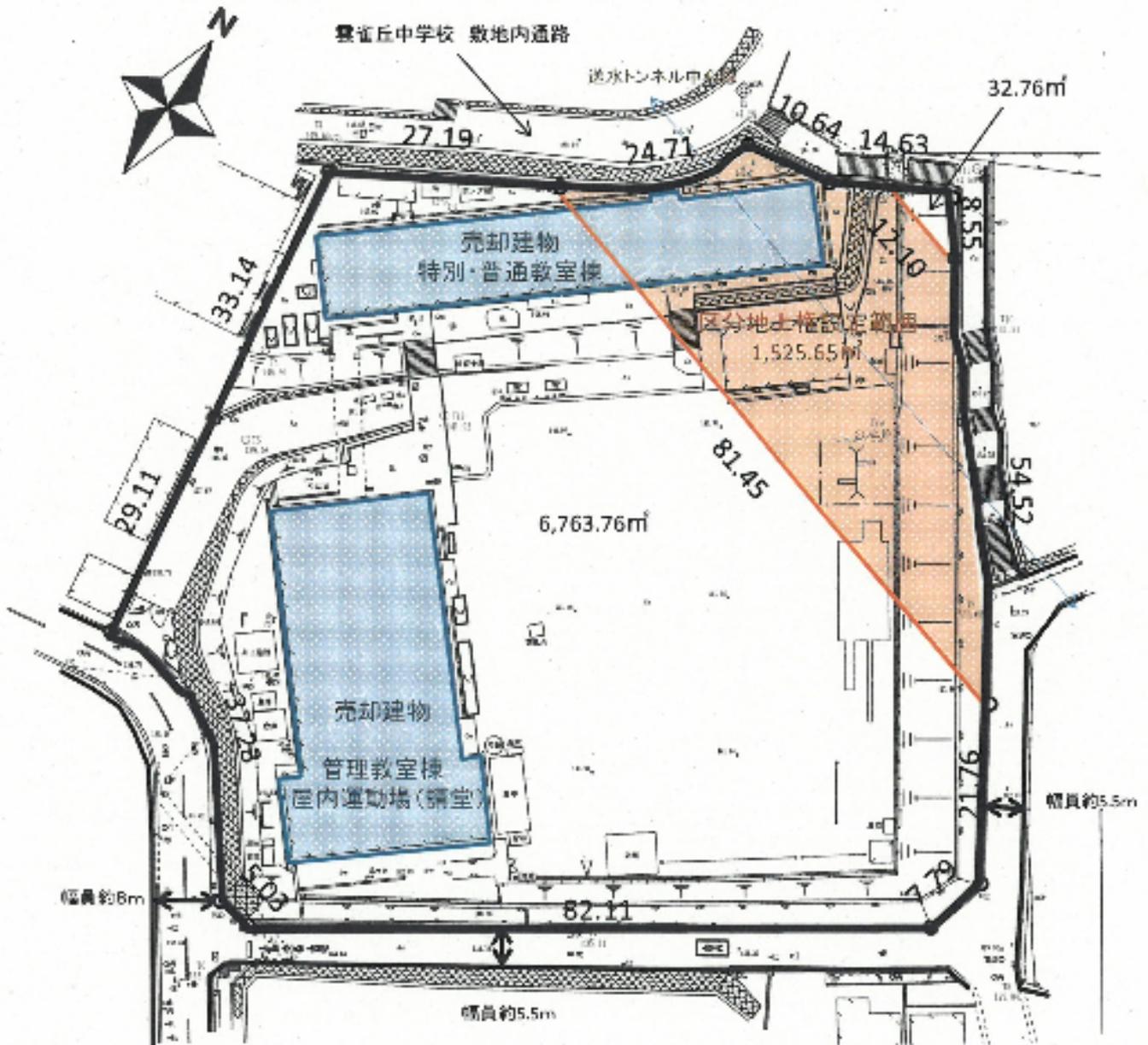
- ・一度ご提出頂いた書類は, 理由に関わらず一切返却できません。
- ・提出書類に記入漏れや実印の相違等があった場合や添付書類の提出漏れがあった場合などは, 公募に参加出来ない場合がありますので, 書類の提出に際しては, 十分に内容をご確認のうえご提出ください。
- ・参加申込み後に, 所在地, 名称, 氏名等の変更があった場合はご連絡ください。

添付資料一覧

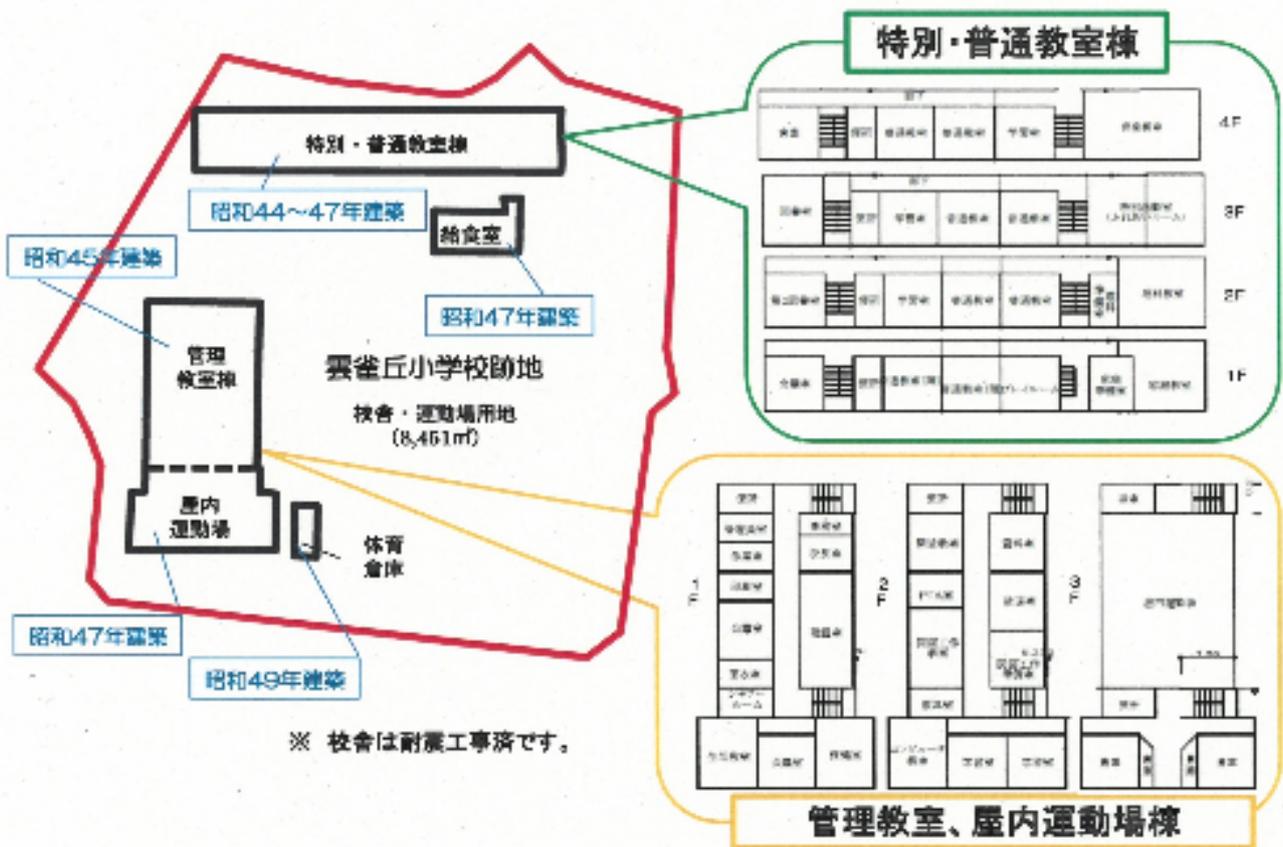
別 図 1	位置図
別 図 2	画地図
別 図 3	校舎配置図
指定様式 1	応募予定者登録申込書
指定様式 2	現地説明会出席申込書
指定様式 3	応募辞退届
指定様式 4	募集要項に関する質問書
別 紙 1	覚書 (案)
別 紙 2	基本契約書 (案)
別 紙 3	土地・建物譲渡契約書 (案)



画地图



雲雀丘小学校 校舎配置図



雲雀丘小学校跡地利活用事業

応募予定者登録申込書

年 月 日

神戸市長宛

応募者	〒	印
	住所 (所在地)	
	氏名 (法人名) (代表者)	
	電話番号 () -	
	E-mail	

当社は、「雲雀丘小学校跡地利活用事業 事業者募集要項」に記載された内容を承知のうえ、申込みます。

連絡先（上記と異なる場合のみ記入してください。）

所在地	〒		
担当部課名		担当者 職・氏名	
電話番号	() -		
E-mail			

雲雀丘小学校跡地利活用事業

現地説明会出席申込書

年 月 日

神戸市長宛

出席申込者	〒		印
	住所 (所在地)		
	氏名 (法人名) (代表者)		
	電話番号 ()	—	
	E-mail		

当社は、雲雀丘小学校跡地利活用事業 事業者募集に関する現地説明会に出席します。

連絡先（上記と異なる場合のみ記入してください。）及び参加者氏名

所在地	〒		
担当部課名		参加者氏名	計 人
担当者 職・氏名			
電話番号	() —		
E-mail			
参加希望日	8月28日 ・ 8月29日 (いずれかに○を付けてください。)		

雲雀丘小学校跡地利活用事業

応募辞退届

年 月 日

神戸市長宛

届出者	〒	印
	住所 (所在地)	
	氏名 (法人名) (代表者)	
	電話番号 () -	
	E-mail	

当社は、「雲雀丘小学校跡地利活用事業 事業者募集」に応募予定者として登録をいたしました。が、下記の理由により応募を辞退します。

辞退理由	
------	--

連絡先（上記と異なる場合のみ記入してください。）

所在地	〒		
担当部課名		担当者 職・氏名	
電話番号	() -		
E-mail			

募集要項に関する質問書

年 月 日

神戸市長 久元 喜造 宛

「雲雀丘小学校跡地利活用事業 事業者募集要項」について質問がありますので、以下のとおり提出します。

所在地 _____

法人名 _____

担当部課 _____

担当者名 _____

電話 _____

E-mail _____

No.	項	項目番号	項目	質問内容
1				
2				
3				
4				

※ データ記録媒体（Word 及び PDF 形式）」を持参またはEメールにて送付してください。
Eメールアドレス：katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp

※ 記入欄が不足する場合は本様式に準じて追加作成してください。

雲雀丘小学校跡地利活用事業 覚書（案）

神戸市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、雲雀丘小学校跡地利活用事業（以下「本事業」という。）の着手にあたり、次のとおり覚書を締結する。

なお、本事業の実施に向け、甲が行った公募（以下「事業者公募」という。）の際の「雲雀丘小学校跡地利活用事業 事業者募集要項」（令和元年 8 月。以下「募集要項」という。）において定義された用語は、本覚書においても同様の意義を有する。

（趣旨）

第 1 条 本覚書は、甲及び事業者公募において優先交渉権者に決定された乙が、本事業の実施に向けて必要となる事項を定めるものである。

（公募による規定の遵守）

第 2 条 乙は、募集要項に定められた規定を遵守すること。

（事業実施計画の協議）

第 3 条 乙は、提案した「事業実施計画」の内容について、甲と協議しなければならない。この協議の中で、「事業実施計画」の見直しが必要になった場合には、乙は必要な修正・変更を行い、甲の承認を受けたうえで、「事業実施計画」を確定させなければならない。

2 甲及び乙は、前項の協議の結果、「事業実施計画」の確定が困難と判断した場合、基本契約の締結に向けた協議の終了を申し出ることができる。

3 前項の申し出があった場合、甲及び乙は互いに申し出の事実を確認し、改めて書面による合意をもって、本覚書は失効するものとする。

（基本契約）

第 4 条 前条第 1 項の協議の結果、「事業実施計画」が確定した場合には、その後、速やかにその内容を踏まえた基本契約を甲乙間で締結する。

2 甲及び乙は、基本契約の締結に至らなかった場合、甲及び乙がそれぞれ本事業の準備に要した費用は各自の負担とし、相互に債権債務が生じないことを本覚書により確認する。ただし、甲及び乙が本覚書に違反した場合はこの限りではない。

（権利義務の譲渡等）

第 5 条 乙は、本覚書上の地位又は本覚書により生ずる権利若しくは義務を第三者に譲渡し、担保その他の権利の用に供し、又は承継させてはならない。

（秘密の保持）

第 6 条 甲及び乙は、本事業又は本覚書に関し相手方から秘密として提供を受けた情報について、相手方の書面による事前の承諾を得ることなく第三者に開示しないことを、本覚書により相互に確認する。ただし、次のいずれかに該当する情報については、この限りではない。

(1) 本事業に関連する業務の委託先等に守秘義務を課して開示するもの。

(2) 甲が神戸市情報公開条例（平成 13 年 7 月 16 日条例第 29 号）等関連する法令等に基づき開示するもの。

(3) その他、法令等により開示が必要とされるもの。

2 前項ただし書の規定により情報を開示する場合は可能な範囲内で相手方にその旨を事前に連絡するよう努めるものとし、かつ、情報を開示した後においては速やかに相手方にその旨を通知しなければならない。

(本覚書の変更)

第7条 本覚書の規定は、甲及び乙間の書面による合意がなければ変更できない。

(本覚書の有効期間)

第8条 本覚書の有効期間は、別途定める場合を除き、本覚書締結の日から第4条に基づき締結する基本契約締結日までとする。ただし、基本契約が締結に至らなかった場合には、第3条第3項に基づき、本覚書は失効するものとする。なお、本覚書の失効後も、第6条の規定の効力は存続する。

(構成企業に対する乙の義務)

第9条 乙が企業連合体の場合は、甲の承認なく、「事業実施計画」で登録した構成企業を変更してはならない。

2 構成企業が本覚書に関して行うすべてのことについて、企業連合体の代表企業が責任を負うこととする。

(定めのない事項等)

第10条 本覚書に定めのない事項やその他必要な事項については、甲の指示に従うこと。

本覚書の成立を証するため、本書2通を作成し、それぞれ記名押印の上、各自1通を保有する。

令和〇年〇月〇日

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

Ⓜ

本基本契約書（案）は、契約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。

雲雀丘小学校跡地利活用事業 基本契約書（案）

神戸市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、雲雀丘小学校跡地利活用事業（以下「本事業」という。）の実施について、次の条項により契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 本契約は、本事業の円滑な遂行を図ることを目的に、本事業に係る基本的事項を定めるものとし、甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（事業用地）

第2条 事業用地・建物（以下「本事業用地・建物」という。）は次の各号のとおりとする。

- (1) 所在地 神戸市長田区雲雀ヶ丘1丁目2番3, 2番4, 2番5
8, 322. 17㎡（公簿・実測）
- (2) 建物 ①管理教室棟・屋内運動場（講堂）
鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート3階建 2, 510. 22㎡
②特別・普通教室棟 鉄筋コンクリート造2階建 2, 375. 86㎡

（事業実施計画）

第3条 乙は、本事業を、甲の承認を受けて定めた事業実施計画（以下「事業実施計画」という。）に基づいて実施しなければならない。なお、事業の実施においては、甲及び乙は、互いに必要に応じて協力するものとする。

2 乙は、法令及び条例の改正又は甲がやむを得ないと認めた場合にのみ、「事業実施計画」の内容を変更することができる。ただし、この場合、乙はあらかじめ甲と協議し、甲の承認を得なければならない。なお、「事業実施計画」に基づく事業の実施が、乙が行う開発許可手続等により困難となった場合は、第4条に定める本事業用地・建物譲渡契約締結前に限り、乙はこの契約を解除できる。

3 前項により、この契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。

- (1) 乙が負担した契約費用及び本事業用地・建物に支出した必要費、有益費その他一切の費用は、償還しないものとする。
- (2) 乙の解除により、甲に損害が生じた場合には、乙は損害額相当分を負担しなければならない。

（契約関係）

第4条 第2条に定める本事業用地・建物については、甲を売主、乙を買主とする土地・建物譲渡契約を締結するものとする。

（乙が行う工事等）

第5条 乙は、本事業用地・建物の所有権移転後に「事業実施計画」に基づく、工事を実施するものとする。

2 乙は、「事業実施計画」に基づく前項の工事等について、乙の責任において必要な関係機関との協議を行い、その指示に従って実施するものとする。

3 詳細な施工区分は、詳細設計を進める中で甲と協議し決定するものとする。

4 第2条に定める本事業用地に存する、建物、構造物のうち、同条に記載の建物及びこの付属

構造物以外の一切を、乙の費用と負担のもとにおいて、解体、撤去することとする。

- 5 乙は、「事業実施計画」に基づく工事等（甲が行う工事は除く。）に係る周辺住民への計画・工事説明及び周辺の環境対策等について、乙の責任において適切に実施するものとする。

（権利譲渡の禁止等）

第6条 乙は、甲の書面による承認がなければ、この契約に定める権利義務を第三者に譲渡することはできない。

（公序良俗に反する使用の禁止）

第7条 乙は、本事業用地・建物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てはならない。

- 2 乙は、本事業用地・建物を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して前項の定め違反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、前項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

- 3 乙は、前項の第三者が新たな第三者に本事業用地・建物を使用させる場合も同様に、前2項の内容を遵守させなければならない。

（風俗営業等の禁止）

第8条 乙は、本事業用地・建物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の用に使用してはならない。

- 2 乙は、本事業用地・建物を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して前項の定め違反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、前項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

（実地調査等）

第9条 甲は、前2条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、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、甲から要求があるときは、前2条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて本事業用地・建物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2項に定める調査を拒み、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。

（契約の解除）

第10条 甲及び乙は、相手方がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえ、この契約を解除することができる。

- 2 次の各号の一に該当するときは、甲は、催告を要しないで直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 乙が第7条及び第8条の定め違反したとき。

(2) 乙に偽りその他不正な行為があったとき。

- 3 前2項の規定により、甲がこの契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。

(1) 乙が負担した契約費用及び本事業に支出した必要費、有益費その他一切の費用は、請求で

きないものとする。

(2) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。

(3) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(原状回復の義務)

第11条 甲が前条に規定する解除権を行使したときは、乙は、自己の費用と責任において、本事業用地・建物を更地或いは原状に回復し、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、甲が更地或いは原状に復することを必要としないと認めるときは、この限りではない。

(契約費用)

第12条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(暴力団等に対する除外措置)

第13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も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）に該当しないことを確認する。

2 前項の規定にかかわらず、乙が暴力団員も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、甲は乙に対して契約の解除を行うことができる。

3 第2項の契約の解除にあたっては、第10条の規定をそれぞれ準用する。

(管轄裁判所)

第14条 この契約から生じる一切の訴えについては、本事業用地・建物の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

(その他)

第15条 乙は、この契約に定めのない事項については、「雲雀丘小学校跡地利活用事業 事業者募集要項」に定めるもののほか、必要な事項については、甲の指示に従わなければならないものとする。

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。

令和〇年〇月〇日

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 ⑩

乙 ⑩

<企業連合体の場合>

《代表企業》
乙 ⑩

《構成企業》
⑩

⑩

【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】

（暴力団等に関係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、暴力団等に関係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。

本契約書（案）は、契約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。

別紙 3

土地・建物譲渡契約書（案）

売主神戸市（以下「甲」という。）と買主〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、雲雀丘小学校跡地利活用事業の対象地の譲渡について、次の条項により契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲と乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（譲渡物件及び譲渡代金）

第2条 甲は、その所有にかかる末記目録の土地・建物（以下「本件土地・建物」という。）を、現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを譲り受けるものとする。ただし、本件土地のうち、神戸市長田区雲雀ヶ丘1丁目2番4については、本契約の締結と同時に、水道送水管送水トンネル及び坑内ポンプ室所有を目的とする区分地上権の設定契約を締結するものとする。

2 本件土地・建物の譲渡代金（以下「譲渡代金」という。）は、金〇〇〇〇〇円（うち消費税及び地方消費税相当額金 円）とする。

（土地・建物利用計画及び事業実施の義務）

第3条 乙は、本件土地・建物を甲に提出した令和元年〇月〇日付雲雀丘小学校跡地利活用事業応募申込書（以下「申込書」という。）に基づく用途に使用しなければならない。

2 乙は、「雲雀丘小学校跡地利活用事業 事業者募集要項」に基づき、甲の承認を受けた事業実施計画（以下「事業実施計画」という。）の内容を順守した土地・建物利用を行わなければならない。

3 乙は、本契約締結の日から10年間は、やむを得ない事由により、「事業実施計画」に基づく土地・建物利用（以下「指定用途」という。）を変更しようとするときは、あらかじめ甲と協議し、甲の書面による承認を得なければならない。

4 乙は、事業の実施にあたり確認申請等を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第5条の2第1項に定める「建築にあたっての事前届出書」を提出する2週間前までに「実施計画申請書」を甲に提出して、甲の承認を得なければならない。甲は、乙から提出された「実施計画申請書」に支障がないと認める場合には、この承認手続を行うものとする。

5 前項により承認を得た計画の内容に変更を生じたときは、乙は、速やかに甲に届け出て、その承認を得なければならない。甲は、乙から届け出られた「実施計画申請書」の変更に支障がないと認める場合には、この承認手続を行うものとする。

6 近隣住民・事業者に対して必要な建設工事等の事前説明及び建物建築に伴う風害及び電波障害等の対策は、乙の負担と責任において行うものとする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金〇〇〇円を甲に納入しなければならない。

2 前項の契約保証金には、利息は付さない。

(譲渡代金の納入)

第5条 乙は、第2条第2項に定める譲渡代金と前条第1項に定める契約保証金との差額を、令和〇年〇月〇日(以下「納入期限」という。)までに、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入するものとする。

2 甲は、乙が前項に定める義務を履行したときは、契約保証金を譲渡代金に充当するものとする。

(遅延利息等)

第6条 乙は、譲渡代金を納入期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出て、その承認を得なければならない。

2 乙は、譲渡代金その他甲に納入しなければならない金銭を納入期限までに納入しない場合は、納入期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、当該未払金額に対する年14.6%の利率で計算した遅延利息を、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

(所有権の移転及び移転登記)

第7条 本件土地・建物の所有権は、乙が譲渡代金及び前条第2項に規定する遅延利息(以下「譲渡代金等」という。)を完納したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、乙が譲渡代金等を完納し、登記に必要な書類を甲に提出した後速やかに、所轄法務局に対し本件土地・建物の所有権移転登記を嘱託するものとする。

3 甲が前項の規定により行う本件土地・建物にかかる所有権移転登記手続に要する費用については、乙が負担するものとする。

(土地・建物の引渡し)

第8条 甲は、前条第1項の所有権移転の後、甲の作成する土地・建物引渡書により本件土地・建物を引き渡すものとする。

(危険負担等)

第9条 乙は、第7条第1項の所有権移転の後、前条の土地・建物の引渡しのおきまでにおいて、天災地変等、甲の責めに帰することのできない事由により、本件土地・建物の全部若しくは一部が滅失又は毀損した場合でも、乙は甲に対して譲渡代金の減額又は免除を請求することができないものとする。

(権利義務の譲渡等の制限)

第10条 乙は、甲の書面による承認がなければ、本契約に基づく権利義務を第三者に譲渡し、若しくは質権を設定し、又は担保に供してはならない。

(瑕疵担保責任)

第11条 乙は、本件土地・建物に隠れた瑕疵(地中埋設物、土壌汚染を含む。)があることを発見しても、甲に対して譲渡代金の減額若しくは、損害賠償の請求又は契約の解除をすることがで

きない。ただし、当該瑕疵が甲の行為によって生じたものである場合に限り、乙は、譲渡代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除について、引渡しの日から2年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第12条 乙は、本件土地・建物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てはならない。

2 乙は、本件土地・建物の所有権を第三者に移転する場合及び権利を設定する場合には、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の定めに対する使用をさせてはならない。また、当該義務を厳守することを内容とする覚書を甲との間で締結することを義務付けなければならない。

3 乙は、前項の第三者が本件土地・建物の所有権を移転する場合にも同様に前2項の内容を転得者に承継することを書面で義務づけなければならない。

4 乙は、本件土地・建物を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して本条第1項の定めに対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項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

5 乙は、前項の第三者が新たな第三者に本件土地・建物を使用させる場合も同様に、本条第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。

(風俗営業等の禁止)

第13条 乙は、本件土地・建物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使用してはならない。

2 乙は、本件土地・建物の所有権を第三者に移転する場合及び権利を設定する場合には、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の定めに対する使用をさせてはならない。また、当該義務を厳守することを内容とする覚書を甲との間で締結することを義務付けなければならない。

3 乙は、本件土地・建物を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して本条第1項の定めに対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項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

(実地調査等)

第14条 甲は、前2条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、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、甲から要求があるときは、前2条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて本件土地・建物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2項に定める調査を拒み、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15条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ次の各号に定める金額(ただし、1円未満の端数を生じるときは、これを切り捨てるものとする。)を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 第12条又は第13条に定める義務に違反したときは、第2条第2項に定める譲渡代金の100分の30に相当する金額
- (2) 第3条及び前条に定める義務に違反したときは、第2条第2項に定める譲渡代金の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17条第3号及び第18条第5項第4号に定める損害賠償の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16条 甲は、乙又は本件土地・建物の転得者が次の各号の一に該当する場合には、本件土地・建物の買戻しをすることができるものとする。この場合において乙又は第三者に損害が生じても甲はその責めを負わない。

- (1) 第3条の規定に違反したとき。
- (2) 第10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) 本件土地・建物の引渡し後に解散したとき。
- (7) 契約に関して甲に提出した書類に虚偽の記載があったとき。
- (8) 仮差押、仮処分、強制執行、競売を受け、または破産、清算、会社更生、民事再生の申し立てをなし、若しくは受けたとき。
- (9) 前各号のほか、本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2項の規定に基づく買戻しの特約登記をすることができるものとする。この場合において、甲が請求したときは、乙は特約登記に必要な書類を第7条第2項の書類とともに甲に提出しなければならない。

(買戻権の行使)

第17条 甲が、前条の規定に基づく買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

- (1) 本件土地・建物の譲渡に伴い乙が支払った譲渡代金(本件土地・建物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・建物の総面積に占める割合を譲渡代金に乗じた額)は、乙が第19条に定める義務を履行した後、利息を付さないで返還するものとする。
- (2) 乙が負担した契約費用及び本件土地・建物に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第6条第2項の規定による遅延利息及び第15条第1項の規定による違約金は、償還又は返還しないものとする。
- (3) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。

(4) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(甲の解除権)

第18条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

この場合において、乙又は第三者に損害を生じても、甲はその責めを負わない。

2 前項の規定に基づき、甲が本契約を解除した場合は、甲が止むを得ない理由があると認める場合のほか乙は違約金として譲渡代金の100分の10に相当する額を甲に支払うものとする。この場合において、当該違約金は違約罰であって損害賠償額の予定又はその一部とはしないものとする。

3 甲は、前項に規定する違約金を乙の既納譲渡代金等から差し引いて徴収のうえ、その残金を第19条に規定する原状回復がされたのち、乙に返還するものとする。

4 前項の規定による返還金に対しては、利息を付さない。

5 第1項の規定により、甲が本契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。

(1) 乙が第5条第1項に定める義務を履行していないときは、契約保証金は甲に帰属し、返還しない。

(2) 乙が第5条第1項に定める義務を既に履行しているときは、甲は、乙が次条に定める義務を履行した後、既納の譲渡代金から契約保証金相当額を差し引いたうえで残額を利息を付さないで乙に返還するものとする。ただし、この場合における契約保証金相当額は、第15条第1項の規定による違約金の一部又は本項第4号に定める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・建物に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第6条第2項の規定による遅延利息及び第15条第1項の規定による違約金は、償還又は返還しないものとする。

(4) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。

(5) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(原状回復の義務)

第19条 甲が第16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ときは、乙は、自己の費用と責任において、本件土地・建物を原状に回復し、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、甲が原状に復することを必要としないと認めるときは、この限りではない。

2 乙は、前項の規定による債務を履行するにあたり、本件土地・建物に自らが投下した有益費、必要費等の償還を甲に請求することができない。

3 乙は、第1項の規定による債務を履行するにあたり、本件土地・建物又は本件土地の上に建築された建物にかかる所有権、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並びに抵当権その他の担保物権等については、乙が抹消し、又は解消するものとする。

4 乙が第1項の規定による債務を履行しない場合は、甲は乙に代わって本件土地・建物を原状に回復することができる。この場合において、乙は甲が負担した費用を甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

第20条 乙は、本契約に定める義務を履行しなかったために甲に損害を与えた場合は、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

(相殺等)

第21条 甲が第16条に規定する買戻権又は第18条に規定する解除権を行使した場合について、以下のとおり定める。

- (1) 乙が甲に対して有する譲渡代金返還請求権は譲渡できない。
- (2) 甲が乙に対して有する違約金請求権は譲渡できない。
- (3) 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ものとする。
- (4) 甲は、乙が第17条第3号又は第18条第5項第4号に規定する損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する譲渡代金と相殺することができる。

(公租公課)

第22条 本件土地・建物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については、本件土地・建物の所有権移転後は乙の負担とする。

(費用負担)

第23条 本契約の締結に要する費用は乙の負担とする。

(相隣関係等)

第24条 乙は、土地・建物引渡し以後においては、十分な注意をもって本件土地・建物を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(乙の協力義務)

第25条 乙は、甲が契約の履行に関して、必要な調査、説明若しくは資料の提出を求めた場合は、これに協力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提出した申込書の記載に反し、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も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）に該当しないことを確認する。

2 前項の規定にかかわらず、乙が暴力団員も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条第2項に定める譲渡代金の100分の10に相当する金額とし、第15条第2項の規定を準用する。

4 第1項の買戻権の行使にあたっては、第16条第1項及び第2項並びに第17条の規定を、契約の解除にあたっては、第18条の規定をそれぞれ準用する。

(管轄裁判所)

第27条 本契約から生じる一切の法律上の争訟については、本件土地・建物の所在地を管轄する裁判所をもって第1審の専属的管轄裁判所とする。

(疑義の解決)

第28条 本契約について疑義が生じた場合、又は本契約に規定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。

本契約の締結を証するため、本契約書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。

令和〇年〇月〇日

甲 神戸市中央区加納町6丁目5番1号
神戸市
代表者 神戸市長 久元 喜造 ⑩

乙 ⑩

記

目 録

土地

物件	所 在	地 番	地 目	地積 (公簿・実測)
1	神戸市長田区雲雀ヶ丘1丁目	2番3	学校用地	6,763.76㎡
2	同 上	2番4		1,525.65㎡
3	同 上	2番5		32.76㎡
合 計				8,322.17㎡

建物

所 在	神戸市長田区雲雀ヶ丘一丁目59番地		
家屋番号	59番		
① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²	
校 舎	鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板ぶき・陸屋根3階建	1階	838.05㎡
		2階	836.85㎡
		3階	835.32㎡

所 在	神戸市長田区雲雀ヶ丘一丁目59番地, 58番地, 2番地		
家屋番号	59番の2		
① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²	
校 舎	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	1階	593.12㎡
		2階	593.94㎡
		3階	594.76㎡
		4階	594.04㎡

上記土地・建物の範囲は、別紙添付図面のとおり。