

**王子公園再整備にかかる
大学設置・運営事業者公募要項**

**令和4年12月
神戸市**

目 次

I. 王子公園再整備の概要	1
1. 趣旨	1
2. 王子公園再整備基本方針	2
3. 求める大学像・大学に求める役割	2
II. 公募対象地と全体スケジュール	3
1. 公募対象地	3
2. 全体スケジュール	4
III. 公募条件等	5
1. 用途の指定	5
2. 応募者の資格	5
3. 優先交渉権者選考の視点	6
4. 土地の利用条件	11
5. 契約方法と価格	11
6. 審査項目及び配点	12
IV. 公募手続き及び優先交渉権者の決定	13
1. 公募手続き	13
2. 優先交渉権者の決定	19
V. 優先交渉権者決定後の手続き	20
1. 覚書の締結	20
2. 本市との協議及び事業実施計画の確定	20
3. 基本協定の締結	20
4. 都市計画の変更等に向けた手続き	21
VI. 契約及びその他の条件	21
1. 契約時期	21
2. 契約条件	21
3. 引渡し条件	22
4. その他の条件	23
VII. 土地の引渡し方法等	25
1. 土地の引渡し時期	25
2. 権利の登記	25
3. 着工時期	25
VIII. 参考・添付書類一覧	25

【担当課】

令和5年3月31日（金）まで	令和5年4月1日（土）以降
企画調整局未来都市推進課 住所：神戸市中央区加納町6丁目5番1号 神戸市役所1号館12階 電話：078-322-5081 Mail：miraitoshikoubu@office.city.kobe.lg.jp	都市局未来都市推進課 住所：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：078-595-6689 Mail：miraitoshikoubu@office.city.kobe.lg.jp

I. 王子公園再整備の概要

1. 趣旨

王子公園周辺一帯は、六甲山系の美しい山並みを背景とした阪神間を代表する景観が広がり、良好な住環境が形成されるほか、文化や教育、スポーツ施設が集積する学術・文化のまちとして発展を遂げてきました。

王子公園は、本市の都心である三宮・元町の東約3kmの利便性の高い地域に位置し、かつては「原田の森」と呼ばれ、1950年に供用開始し、翌年に現在の王子動物園が開園して以降、スポーツ関連施設が次々に整備され、古くから多くの市民に愛され、親しまれてきました。また、1995年の阪神・淡路大震災時には、災害対応のための自衛隊や消防応援の受け入れ、物資拠点や住民避難場所としても活用され、広域防災拠点としての役割を果たしました。

しかし、供用後70年が経過した施設が存在するなど、王子公園内に存在する施設全体の老朽化が顕著であるとともに、総合公園でありながら利用者が限定される施設も多いなど利便性の高い文教エリアのポテンシャルを十分に活かしていないことから、持続可能な神戸の発展の実現に向けた「王子公園再整備基本方針」（以下「基本方針」という。）を令和4年12月に公表しました。

古くから「原田の森」として育まれた歴史を踏まえ、山から海まで広がる神戸を代表する美しい景観を守りながら、王子公園を将来世代へ確実に継承するとともに、30～50年先を見据え、将来世代のニーズに応じていく必要があります。今ある施設をそのまま更新するのではなく、再整備により文教都市・神戸としての地位を高め、王子公園周辺エリアの「新たな価値」を創出するために、神戸そして王子公園の地にふさわしい国際性や多様性を高める特色のある大学の誘致を基本方針に掲げました。

この方針に基づき、美しい景観が広がり、歴史・文化が薫る王子公園において、阪神間を代表する学術・文化拠点のシンボルを創出すべく、『王子公園再整備にかかる大学設置・運営事業者公募』を実施します。



2. 王子公園再整備基本方針

(1) 5つの基本目標

基本方針においては、5つの基本目標を定めており、これらの基本目標を踏まえた大学の設置・運営を求めます。

- ① 新たな「原田の森」の創造
- ② 学術・文化拠点のシンボルの創出
- ③ 王子動物園の魅力向上
- ④ 公園とスポーツ施設のリノベーションと魅力向上
- ⑤ 広域防災拠点の機能強化

(2) ゾーニング図



3. 求める大学像・大学に求める役割

(1) 求める大学像

「王子公園周辺エリアの歴史と文化を尊重し、地域そして世界に開かれた大学」

王子公園周辺エリアが持つ、魅力ある景観や高い利便性、古くから培われた教育・文化の気風といった独自性を活かしながら、若年定住人口の減少や高齢化の進展、王子公園施設の老朽化といった神戸市の抱える課題に対応し、持続可能な神戸の発展に資する新たな価値を創出する必要があります。

そこで、大学には、「教育」「研究」「社会貢献」という3つの使命を果たしつつ、王子公園周辺エ

リアの持つ歴史と文化を尊重するとともに、国内外の人材が集う王子公園周辺エリアの新たな中核施設として、地域と共に成長し、地域活力の醸成や定住人口・関係人口の創出など持続可能な地域社会の形成に貢献する、地域そして世界に開かれた大学を求めます。

(2) 大学に求める役割

大学の担う役割として、神戸の将来を牽引する優秀な人材の確保・育成・輩出を求めます。また、産学連携による地元企業の成長・活性化、SDGs の達成に資する活動や社会実装化など教育・研究成果の社会への還元といった「市域全体への貢献」、学生と地域や商店街等とが連携した賑わいづくりなど学生による社会貢献、リスキリングやリカレント教育など学び直しの機会の提供といった「近隣地域への貢献」の両立を求めます。

王子公園再整備により、王子公園全体が「市域全体への貢献」と「近隣地域への貢献」の両立を果たし、神戸 2025 ビジョン（以下「上位計画」という。）に掲げる「海と山が育むグローバル貢献都市」の実現を牽引できるよう、大学にもその一端を担うことを求めます。

Ⅱ. 公募対象地と全体スケジュール

1. 公募対象地

(1) 所在地、面積及び位置図

所在地：神戸市灘区王子町 2 丁目 1 - 1 のうち

面積：約 3.5ha（概測面積）

※「V. 2. 本市との協議及び事業実施計画の確定」において、用地境界を定め、譲渡範囲及びその面積を確定します。その後、分筆し地番を確定します。

位置図：別図 1 参照

接道：王子公園再整備に伴い阪急沿線を一部拡幅するため、現況の道路境界線から 3 m 程度境界線の後退を予定しています。

(2) 法令に基づく制限等

① 現況

公募対象地に関する詳細については、資料 1 「物件概要書」を参照ください。

② 都市計画の変更

大学の設置にあたっては、都市計画変更が必要であり、「V. 3. 基本協定の締結」に定める基本協定締結後、都市計画法に基づいた変更手続きを行います。都市計画審議会への付議の結果、都市計画の変更がなされないこととなった場合は、基本協定を解除することになります。

なお、都市計画審議会からの意見により、様式 5～7 により提案された計画書（以下「事業実施計画書」と総称する。なお、事業実施計画書が確定するまでは、「事業実施計画書」を「事業実施計画提案書」と呼ぶ。）の修正を求める場合があります。

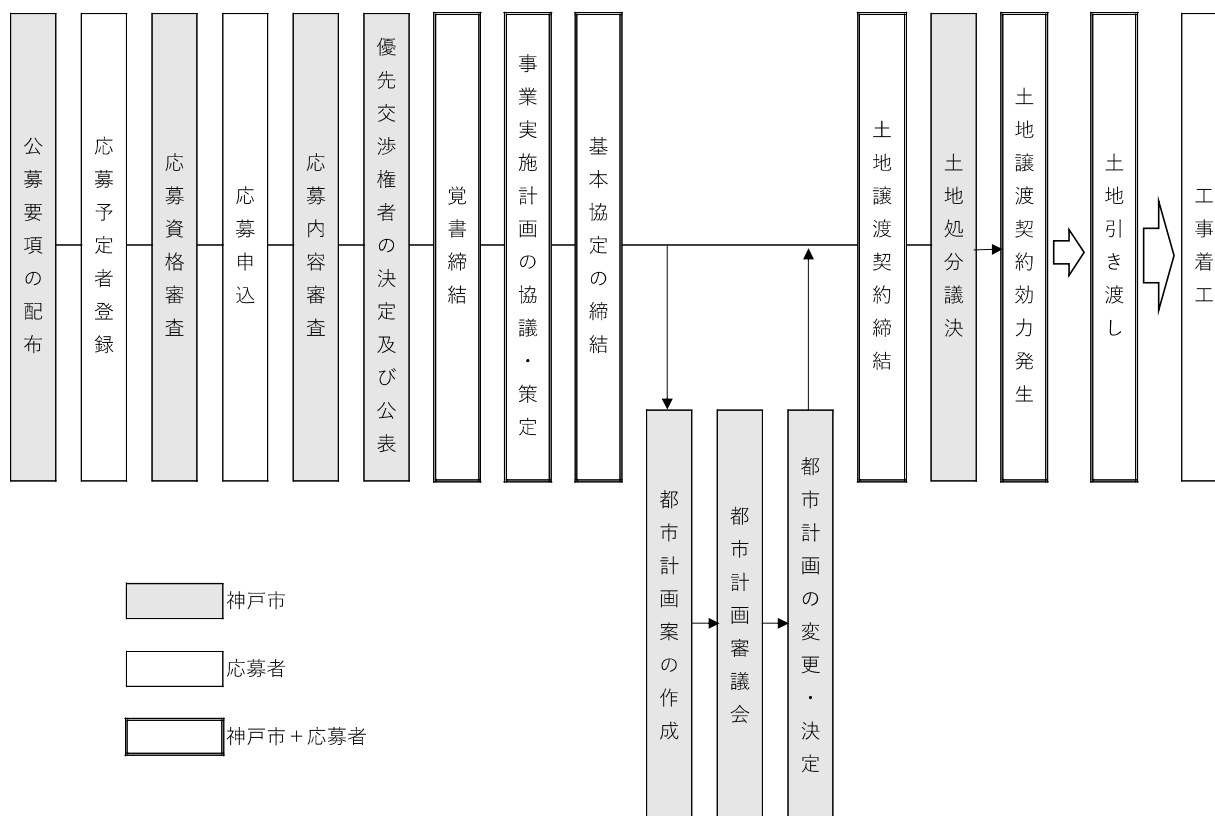
③ 地区計画の策定

公募対象地には、周辺環境と調和した地域に開かれた大学が立地し、地域の賑わいづくりや、周

辺住民の生活の質の向上といった役割を将来にわたって果たしていく必要があります。これを実現し、将来に渡りその利用を担保するために、地区計画の策定を予定しています。なお、都市計画審議会からの意見により、事業実施計画書の修正を求める場合があります。

2. 全体スケジュール

手続き	時期
公募要項の配布	令和4年12月21日(水)～令和5年2月15日(水)
応募予定者登録	令和4年12月21日(水)～令和5年2月15日(水)
現地見学会出席者登録	令和4年12月21日(水)～令和5年1月16日(月)
現地見学会	令和5年1月中旬
質問受付	令和4年12月21日(水)～令和5年1月31日(火)
質問回答	令和5年2月28日(火)
応募申込受付	令和5年3月27日(月)～令和5年4月28日(金)
プレゼンテーションの実施	令和5年5月下旬
優先交渉権者の決定及び公表	令和5年6月頃



Ⅲ. 公募条件等

公募にあたっては、公募対象地に大学を設置しようとする者からの事業提案を広く求める公募型プロポーザル方式により、事業提案を募り、選考委員会にて優先交渉権者（1者）、次点交渉権者（1者）を選考します。

1. 用途の指定

公募対象地は、学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する大学（大学院、短期大学を含む）及び高等専門学校並びに文部科学大臣から「外国大学の日本校」として指定された外国大学（以下「大学等」という。）の施設及び附随する施設の敷地として使用してください。なお、体育館や附属学校など附随する施設のみでの設置は、応募の対象外とします。

2. 応募者の資格

(1) 資格要件

応募者は、以下の要件を満たす者としてします。

- ① 大学等を自ら運営する学校法人その他の団体（以下「学校法人等」という。）であること。なお、複数の学校法人等で構成する共同事業グループ（以下、「共同事業グループ」という。）での応募も可能とします。
- ② 大学等の敷地、施設、その附属する施設は、学校法人等が自ら取得し、かつ所有すること。
- ③ 単独で応募した学校法人等は、別の共同事業グループの代表法人又は構成員となることはできません。また、複数の共同事業グループにおいて同時に代表法人又は構成員となることもできません。
- ④ 提案は、学校法人等又は共同事業グループにつき1案とし、複数の提案はできません。
- ⑤ 共同事業グループでの応募の場合の遵守事項
 - ア 共同事業グループの中から代表法人を決定し、その意思決定を代表すること。
 - イ 代表法人は、応募申込書、事業実施計画提案書に基づく事業実施の総括、代表法人以外の構成員間の調整、本市との調整の窓口を行い、構成員は法人（共同事業グループ）調書（様式4-1）に基づいて役割を分担すること。代表法人は、優先交渉権者決定後もその役割を担うものとします。
 - ウ 代表法人及び構成員の変更は原則として認めません。

(2) 欠格事由

応募者（共同事業グループの構成員を含む。以下同じ。）が以下の①～⑨のいずれかに該当する場合は、失格とします。

提出された法人情報を、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。また、公募対象地の引渡しまでに①～⑨のいずれかに該当した場合には、契約締結前は基本協定の解除及び違約金の請求の対象に、契約締結後は違約金の請求及び買戻権の行使の対象になります（公募対象地の引渡し後に判明した場合も対象となります。）。

- 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 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員若しくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年5月26日市長決定）第5条に該当する者）等。
- ③ 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し立て、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し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 本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者で、その事実があった後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。
 - 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者。
 - 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あたり代理人、支配人その他の使用人として使用している者。
- ⑥ 禁固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。
- ⑦ 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。
- ⑧ 公募対象地を、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用に使用しようとする者。
- ⑨ 次の事項のいずれかに該当する者。
 - 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り受けた者で、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 上記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 上記ア又はイに該当する者が代表者等の地位にある学校法人等。

3. 優先交渉権者選考の視点

若年定住・交流人口の増加や都市ブランドの向上を図り、持続可能な神戸の発展に貢献し、神戸そして王子公園の地にふさわしい国際性や多様性を高める特色のある大学を誘致するために、「大学運営

(教育・研究等)」「地域経済」「地域貢献」「都市計画・景観等」「安定性・継続性(財務・会計)」の5つの視点で事業提案を求め、審査を行います。

視点毎に指定提案項目と自由提案項目を設け、指定提案項目については、全ての項目について事業提案を求めます。事業提案の記載にあたっては、他の項目と内容が重複しないように注意してください。

1つの取り組みが複数の要素に対して影響がある場合は、取り組みのうち、当該項目に該当する部分の内容を記載してください。

なお、本市は、提案内容の履行状況等を確認するために、別途協議により定める方法により、事業の実施状況をモニタリングします。

(1) 大学運営(教育・研究等)

国際性や多様性を高め、神戸の将来を牽引する優秀な人材の確保・育成・輩出や、市内の若年層の定住・交流人口の増加など、神戸の持続可能な発展に寄与する提案を求めます。

① 指定提案項目

ア 大学の運営方針等 【様式 7-1-1】

上位計画、基本方針をふまえ、大学としての教育理念、運営方針について、公募対象地での事業展開を含めて示してください。また、これまでの大学運営において実績がある場合、その内容を示してください。

イ 大学の運営体制等 【様式 7-1-2】

大学規模(学生数・教職員数)、市内の学生の増加数及び組織体制など大学運営の体制を提案してください。また、学生の募集方針及び計画について提案するとともに、開校にあたり調整が必要な事項がある場合は提示してください。加えて、卒業生の神戸市への定着による若年人口の増加に資する取り組みについて提案してください。

ウ 人材育成 【様式 7-1-3】

教育や研究にかかる学部学科のカリキュラム等に独自性や先駆性があり、国際性や多様性をもった優秀な人材の確保・育成・輩出に資する計画を提案してください。

② 自由提案項目 【様式 7-1-4】

文理融合や即戦力を養う学びの提供や体制の充実、大学に求められるニーズの変化への対応や戦略など、大学運営に関する上記以外の取り組みについて、自由に提案してください。

(2) 地域経済

産学連携による地元企業の成長や都市ブランドの向上、起業・創業の促進など、地域経済の活性化に繋がる提案を求めます。

① 指定提案項目

ア 地元企業の活性化 【様式 7-2-1】

大学の専門性の活用による地域産業の活性化や地元企業と連携した具体的な取り組み、施設整備及び運営における地元企業の活用など、地元企業の成長・活性化に資する取り組みを提案してください。

イ 都市ブランドの向上 【様式 7-2-1】

企業等との連携により、国際性・多様性が創出され、都市ブランドの向上に資する取り組みを提案してください。

ウ 起業・創業や雇用の創出 【様式 7-2-2】

スタートアップの創業・成長促進のための支援策の充実や支援体制の構築など、学生等による起業・創業の促進や新たな雇用の創出などに資する取り組みを提案してください。

エ 経済波及効果 【様式 7-2-3】

周辺に居住する学生や教職員による消費活動や大学の教育・研究活動に伴う消費活動など、大学が立地することによる地域経済への波及効果を示してください。

② 自由提案項目 【様式 7-2-4】

学生等の大学周辺への居住の促進、大学周辺での消費の活性化など、地域経済に関する上記以外の取り組みについて、自由に提案してください。

(3) 地域貢献

学生と地域が連携し、地域課題の解決や賑わいづくりに継続的に取り組むことのできる提案を求めます。

① 指定提案項目

ア 教育・研究成果の社会への還元 【様式 7-3-1】

SDGs の達成に資する活動や、行政課題や地域課題の解決に資する社会実装化など、教育・研究成果を広く社会に還元することにより、社会の発展に寄与する取り組みを提案してください。

イ 地域との関わり 【様式 7-3-1】

周辺の地域団体や商店街等と連携した地域活動の推進、地域のイベントへの参加など地域の賑わいづくり、学生と地域住民の交流の場の創設や学生の自治会等への加入促進など、学生と地域住民の間の良好な関係の構築に資する取り組みを提案してください。

ウ 学術・文化拠点としての機能強化 【様式 7-3-2】

高大連携や学校イベントの同時開催など市内小中高大学との連携や、美術館や博物館といった市内文化施設、王子動物園やスポーツ施設といった王子公園内施設との連携など、周辺の教育

施設や文化施設との連携による学術・文化拠点としての機能強化に資する取り組みを提案してください。

エ 学び直しの機会の提供 【様式 7-3-2】

リスキリングやリカレント教育など、市民に対して学び直しの機会を提供するプログラムを提案してください。

② 自由提案項目 【様式 7-3-3】

市内外の教育施設との連携や学生の地域連携を推進する組織の充実など、地域貢献に関する上記以外の取り組みについて、自由に提案してください。

(4) 都市計画・景観等

古くから「原田の森」として育まれた王子公園周辺エリアの歴史・文化、山から海まで広がる神戸を代表する美しい周辺景観との調和を図り、動物園をはじめとした王子公園内の施設や隣接する住宅地などの周辺環境に配慮するとともに、オープンスペースの確保や回遊性の向上に資する、開かれた大学と呼ぶにふさわしい施設整備計画を求めます。また、広域防災拠点としての王子公園の役割を踏まえた、積極的かつ適切な防災機能の確保・提供を求めます。

提案にあたっては、建物やオープンスペース等に関する配置の考え方や施設の使い方、歩車分離等動線計画の考え方について分かりやすく表現し、景観、空間イメージ等、特に重視している部分については、イメージパースやスケッチ等を用いて、わかりやすく示してください。

① 指定提案項目

ア 歴史・文化や周辺環境との調和 【様式 7-4-1】

近景から遠景までを意識し、王子公園周辺エリアの歴史・文化、王子公園内の緑や六甲山の山並みなどの周辺環境と調和する景観計画を提案してください。また、既存樹木の保全や植樹、建物の壁面緑化、屋上緑化など、新たな「原田の森」の創造に資する施設や植栽の整備計画を提案してください。

イ 王子公園との一体性 【様式 7-4-2】

緑の広場等との一体的で開放された空間を意識し、王子公園との回遊性の確保に配慮した空間計画を提案してください。提案にあたっては、人の動線計画も記載してください。

ウ 地域に開かれた大学 【様式 7-4-3】

市民が憩い、集える空間の創出に繋がるよう、オープンスペースを確保するとともに、図書館やレストランなどの大学施設を一般に開放し、地域に開かれた大学と呼ぶにふさわしい活用計画を提案してください。

エ 防災機能の提供 【様式 7-4-4】

王子公園の広域防災拠点としての役割を踏まえ、公園の防災機能を高めるための防災計画を提案してください。提案にあたっては、オープンスペースを活用して屋外避難場所を確保するとともに、屋内避難場所としての大学施設の開放、防災備蓄倉庫やマンホールトイレの整備、非常時の電力供給体制の構築など防災機能の確保・提供及び災害時の使い方等についてわかりやすく提案してください。

② 自由提案項目 【様式 7-4-5】

騒音や振動への対策といった隣接する動物園や周辺住環境への配慮など、都市計画・景観等に関する上記以外の取り組みについて、自由に提案してください。

③ 施設概要・各種図面

ア 施設概要 【様式 7-4-6】

建設予定の施設の概要を記載してください。

イ 施設計画図、植栽計画図 【様式 7-4-7】

配置図、各階平面図、断面図、立面図の他、植栽に用いる植物の一覧表を提出してください。

なお、配置図には地盤高を記載するとともに、植栽の配置も記載してください。駐車場や駐輪場の配置計画、車両動線や歩行者動線、歩車分離の考え方についても記載してください。

また、配置図、各階平面図、断面図は、大学固有の空間と一般開放される空間について色分けを行ってください。

ウ 完成予想図 【様式 7-4-8、7-4-9】

施設全体が分かるもの、王子公園や六甲山の山並みなど周辺環境や景観との調和が分かるものを、それぞれ方向を変えて2パターン以上提出してください。

エ 整備計画 【様式 7-4-10】

土地譲渡契約以降、施設整備にかかる工程など、開校までのスケジュール（各種許認可手続等を含む）について、チャート等を用いてわかりやすく記載してください。

(5) 安定性・継続性（財務・会計）

王子公園の地において、将来にわたって市域全体及び近隣地域に貢献する、王子公園周辺エリアの中核施設の1つとして、健全な資金・収支計画や維持管理計画など、将来にわたって持続可能な提案を求めます。また、学校法人等の財務状況が健全であり、事業実施計画提案の実現可能性が十分に高いか確認します。

ア 資金計画 【様式 7-5-1】

イ 収支計画 【様式 7-5-2】

ウ 維持管理計画 【様式 7-5-3】

4. 土地の利用条件

公募対象地の利用にあたり、以下の条件を設けます。事業実施計画提案書の作成にあたっては、必ず当該利用条件を踏まえた提案としてください。

項目	内容
建築物の用途等の制限	大学等の建築物及びそれに附属する建築物のみ建築できます。 ただし、著しい騒音や振動を伴う施設など、周辺環境を著しく悪化させる恐れがある施設を整備しないでください。
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに変わる柱の面から道路拡幅後の阪急沿線境界線（Ⅱ. 1. (1) に示すとおり、道路拡幅により現況の道路境界線から3m程度境界線が後退予定）までの距離は5m以上とします。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等はこの限りではありません。 (1) 休憩所、公衆便所その他これらに類する建築物で、公益上必要と認められるもの (2) 通路用の上屋、守衛所その他これに類するもので地階を除く階数が1のもの (3) 建築物の管理上最小限必要な付帯設備
かき又はさくの構造の制限	平面図に示す「緑の広場・遊歩道との隣地境界線」については、塀、かき及びさくを設置しないことを基本とします。 ただし、生け垣又は透過可能なさくで高さ1.2m以下のもの及び危険防止のためにやむを得ず設置するものはこの限りではありません。

5. 契約方法と価格

(1) 公募対象地の使用権原

土地譲渡契約による所有権の取得

(2) 譲渡予定価格

現時点における譲渡予定価格は以下のとおりです。

10,000,000,000円

(約28.5万円/㎡ × 約3.5ha)

契約時の譲渡価格は、土地譲渡契約締結時に改めて本市の手続きを経て承認された金額で正式に決定します。詳細は「VI. 2. 契約条件」を参照してください。

(3) 事業者の費用負担

①公募対象地に存在する建物、工作物等の除却等に要する一切の経費は、事業者の負担とします。

②物件に存在する使用しない備品の撤去及び廃棄については、事業者の負担とします。

6. 審査項目及び配点

審査項目及び配点は、以下の表のとおりとします。

審査項目	主な審査のポイント	配点
I. 大学運営 (教育・研究等)	<ul style="list-style-type: none"> ・上位計画、基本方針をふまえ、大学としての教育理念、運営方針について、公募対象地での事業展開を含めて提案がなされているか。大学運営に関する実績は評価できる内容か。 ・大学規模（学生数・教職員数）及び組織体制など大学運営体制は適切か。また、学生の募集方針・計画は適切か。 ・大学の設置や取り組みが、市内の若年層の定住・交流人口の増加に寄与するか。 ・教育や研究にかかるカリキュラム等に独自性や先駆性があり、国際性や多様性をもった優秀な人材を確保・育成・輩出できる提案となっているか。 ・上記以外の自由提案。 	200 点
II. 地域経済	<ul style="list-style-type: none"> ・産学連携などによる地元企業の成長・活性化に寄与する提案となっているか。 ・企業等との連携により、国際性・多様性の創出による都市ブランドの向上に資する提案となっているか。 ・スタートアップの創業・成長促進のための支援策の充実など起業・創業の促進や新たな雇用の創出などに資する提案となっているか。 ・大学が立地することによる地域経済への波及効果は見込めるか。 ・上記以外の自由提案。 	100 点
III. 地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・SDGs の達成に資する活動など教育・研究成果を広く社会に還元することにより、社会の発展に寄与する提案となっているか。 ・地域の賑わいづくり及び学生と地域住民の間の良好な関係の構築に資する提案となっているか。 ・周辺の教育・文化施設との連携による学術・文化拠点としての機能強化に資する提案となっているか。 ・リスキリングやリカレント教育など市民に対し学び直しの機会を提供する提案となっているか。 ・上記以外の自由提案。 	100 点
IV. 都市計画 ・景観等	<ul style="list-style-type: none"> ・王子公園周辺エリアの歴史・文化、六甲山の山並みといった周辺環境との調和や、既存樹木の保全など新たな「原田の森」の創造に資する整備計画となっているか。 ・緑の広場等との一体的で開放された空間を意識し、王子公園との回遊性の確保に配慮した整備計画となっているか。 ・市民が憩い、集える空間の創出や、図書館などの大学施設の一般開放により、地域に開かれた大学と呼ぶにふさわしい整備計画となって 	100 点

	<p>いるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 王子公園の広域防災拠点としての役割を踏まえ、積極的かつ適切な防災機能が計画されているか。 上記以外の自由提案。 	
V. 安定性・継続性 (財務・会計)	<ul style="list-style-type: none"> 財務状況が健全で、事業実施計画提案の実現可能性が高いか。 資金・収支計画が妥当であり、将来にわたって持続可能な計画となっているか。 維持管理計画が妥当であり、収支計画に適切に反映されているか。 	100点
計		600点

- 各審査項目の「上記以外の自由提案」については、各審査項目の2割の配点とします。
- 特定の項目について、極めて不備な点がある場合、評価の対象としない場合があります。
- 審査の結果、合計点の6割を超える応募者がいない場合は、「適格な事業者なし」とします。

IV. 公募手続き及び優先交渉権者の決定

1. 公募手続き

(1) 公募要項の配布

- 配布期間：令和4年12月21日（水）～令和5年2月15日（水）
- 配布場所：①神戸市HP
<https://www.city.kobe.lg.jp/a74227/202212ojikoenzigyousyakoubo.html>
②神戸市役所1号館12階（神戸市中央区加納町6丁目5番1号）
企画調整局未来都市推進課 電話：078-322-5081
配布時間：午前9時～午後5時（正午～午後1時を除く）
（※ただし、土・日曜日及び祝日等閉庁日を除く）
※各種様式については、神戸市HPから入手してください。

(2) 応募予定者登録

応募予定者は、「応募予定者登録申込書（指定様式1）」、「市税調査に関する承諾書兼誓約書（指定様式4）」を作成し、電子メール（PDF形式）にて送付してください。なお、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。資格要件を満たさない場合は、応募予定者登録はできません。

共同事業グループでの応募予定者登録を行う場合は、「構成員一覧（指定様式2）」を作成し、代表法人が構成員の「委任状（指定様式3）」、指定様式4をとりまとめた上で、提出してください。

応募予定者登録後に辞退する場合は、「応募辞退届（指定様式6）」を提出してください。

なお、応募予定者登録受付終了後に応募予定者登録数を公表する予定です。

- 申込方法：電子メールの件名は「王子公園再整備にかかる大学設置・運営事業者公募に関する応募予定者登録申込_●●」（●●は法人名）としてください。
- 受付期間：令和4年12月21日（水）から令和5年2月15日（水）
- 送信先：miraitoshikoubo@office.city.kobe.lg.jp

(3) 現地見学会

応募予定者登録を行った者を対象に、本公募に関する現地見学会を開催します。見学会の参加を希望する場合は、下記の受付期間内に「現地見学会出席申込書（指定様式5）」を作成し、電子メール（PDF形式）にて送付してください。現地見学会は、応募申込の条件ではありませんが、見学会に参加しなかったことによる異議申し立ては出来ませんので、可能な限り出席してください。

なお、使用中の建物については、一部非公開としますので、ご了承ください。

- ・開催日時：令和5年1月中旬
開催日時等詳細は、応募予定者登録を行った者を対象に別途お伝えします。
- ・申込方法：電子メールの件名は「王子公園再整備にかかる大学設置・運営事業者公募に関する現地見学会参加申込_●●」（●●は法人名）としてください。
- ・受付期間：令和4年12月21日（水）から令和5年1月16日（月）まで
- ・送信先：miraitoshikoubo@office.city.kobe.lg.jp
※1応募予定者につき5名までの参加とさせていただきます。
※見学会当日に質疑応答の時間は設けません。

(4) 質問の受付・回答

公募要項等に関する質問は、応募予定者登録を行った者のみから受け付けるものとし、質問に対する回答は個々に行わず、一括して行います。「公募要項に関する質問書（指定様式7）」に記入のうえ、電子メール（Word形式もしくはPDF形式）にて送付してください。電話やFAX、対面による問い合わせには一切応じません。

共同事業グループで応募予定者登録を行っている場合は、代表法人が構成員の質問をとりまとめて提出してください。

質問に対する回答は、全ての応募予定者登録を行った者に電子メールで送付します。質問回答書は公募要項記載事項の補完、追加又は修正事項とみなします。

なお、意見や要望、直接関係しない質問、応募予定者登録を行っていない法人等からの質問は受けません。

- ・申込方法：電子メールの件名は「王子公園再整備にかかる大学設置・運営事業者公募に関する質問書_●●」（●●は法人名）としてください。
- ・受付期間、回答日

受付期間	回答日（予定）
令和4年12月21日（水）から 令和5年1月31日（火）まで	令和5年2月28日（火）
- ・送信先：miraitoshikoubo@office.city.kobe.lg.jp

(5) 応募申込受付

<ul style="list-style-type: none"> ・受付期間：令和5年3月27日（月）～令和5年4月28日（金） （※ただし、土・日曜日及び祝日等閉庁日を除く） ・受付時間：午前9時～午後5時（正午～午後1時を除く） ・受付場所：①令和5年3月31日（金）まで 神戸市中央区加納町6丁目5番1号 神戸市役所1号館12階 企画調整局未来都市推進課（電話番号：078-322-5081） ②令和5年4月1日（土）以降 神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号 三宮国際ビル7階 都市局未来都市推進課（電話番号：078-595-6689） ・留意事項 <ul style="list-style-type: none"> ① <u>応募予定者登録を行った者のみ、応募申込を行うことができます。</u> ② <u>事前に電話予約の上、下記「(6) 提出書類」に記載の応募申込書及び事業実施計画提案書を必ず持参してください。郵送やメールによる申し込みは受け付けません。</u> ③ 受付に際し、応募申込書記載事項等に関する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 <u>組織改正により、令和5年4月1日（土）以降、受付場所が変更となります。提出の際はご注意ください。</u>
--

(6) 提出書類

各種様式については、神戸市HPから入手してください。

(神戸市HP：<https://www.city.kobe.lg.jp/a74227/202212ojikoenzigyousyakoubo.html>)

- ・ 応募予定者に関する資料（応募予定者登録申込：令和5年2月15日（水）締切）

様式	様式名	記載内容等	頁
指定様式1	応募予定者登録申込書	—	1
指定様式2	構成員一覧	—	1
指定様式3	委任状	構成員から代表法人への委任状	1
指定様式4	市税調査に関する承諾書兼誓約書	—	1
指定様式5	現地見学会出席申込書	—	1
指定様式6	応募辞退届	応募予定者登録後に辞退する場合に提出	1
指定様式7	公募要項に関する質問書	質問がある場合に提出	1

- ・ 応募申込書（令和5年4月28日（金）締切）

様式	様式名	記載内容等	頁	部数
様式1	表紙	—	1	

様式 2-1	事業者応募申込書	共同事業グループで申し込む場合には、代表法人名を記入	1	1 部
様式 2-2	構成員一覧	・共同事業グループの場合に記載 ・代表法人と責任を分任して、共同で事業を行う構成員を記入	1	
様式 3	誓約書	・申込資格誓約書 ・共同事業グループで申し込む場合には、代表法人及び構成員の全てが各1通作成し、代表法人がとりまとめのうえ提出	1	
様式 4-1	法人（共同事業グループ）調書	単独で応募する場合も代表法人欄（法人概要）に記入が必要	1	
様式 4-2	業務分担調書	・代表法人、構成員を除く協力事業者や委託・請負関係等の法人・企業名（予定） ・執行体制及び運営体制、業務内容、主要テナント等を記入 ・未定の場合は「未定」と記入	1	
添付書類		印鑑証明書、法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書） 法人税納税証明書（直近3か年） 資金収支計算書（資金収支内訳表、人件費支出内訳表、活動区分資金収支計算書を含む） 事業活動収支計算書（事業活動収支内訳表を含む） 貸借対照表（固定資産明細表、借入金明細表、基本金明細表を含む） 定款又は寄附行為、法人概要、パンフレット等（事業実績がわかる資料）	—	2 部

- ① A 4 縦使い片面で一続きにホチキス留めしたもの（以下「申込書類」という。）と、CD-R、USBメモリ等による電子媒体（PDF形式 ウイルスチェック済）を合わせて提出してください。
- ② ビニールカバー等による製本はしないこととします。
- ③ 電子媒体の提出内容と、申込書類の内容に相違がある場合は、申込書類の内容を優先します
- ④ 添付書類は、発行後以内のもので、提出部数は正本1部、副本1部、計2部です。
共同事業グループでの応募の場合は、構成員全員の添付書類が必要となります。

・事業実施計画提案書（令和5年4月28日（金）締切）

様式	様式名	提案を求める事項	枚数	部数
様式 5	A 表紙	—	1	20 部
様式 6	B 目次	—	1	
様式 7	C 事業実施計画 提案概要	事業実施計画提案の全体像	2 まで	

様式7-1-1	D 大学運営 (教育・研究等)	大学の運営方針等	1
様式7-1-2		大学の運営体制等	1
様式7-1-3		人材育成	必要枚数
様式7-1-4		自由提案	2まで
様式7-2-1	E 地域経済	地元企業の活性化	1
様式7-2-1		都市ブランドの向上	1
様式7-2-2		起業・創業や雇用の創出	1
様式7-2-3		経済波及効果	1
様式7-2-4		自由提案	2まで
様式7-3-1	F 地域貢献	教育・研究成果の社会への還元	1
様式7-3-1		地域との関わり	1
様式7-3-2		学術・文化拠点としての機能強化	1
様式7-3-2		学び直しの機会の提供	1
様式7-3-3		自由提案	2まで
様式7-4-1	G 都市計画 ・景観等	歴史・文化や周辺環境との調和	1
様式7-4-2		王子公園との一体性	1
様式7-4-3		地域に開かれた大学	1
様式7-4-4		防災機能の提供	1
様式7-4-5		自由提案	2まで
様式7-4-6		施設概要	必要枚数
様式7-4-7		施設計画図（配置図、各階平面図、断面図、立面図）、植栽に用いる植物の一覧表 ※配置図は1枚、それ以外は必要枚数	必要枚数
様式7-4-8		<完成予想図①> 施設全体が分かるもの（方向を変えて2パターン以上）	4まで
様式7-4-9		<完成予想図②> 王子公園や六甲山の山並みなど周辺環境や景観との調和が分かるもの（方向を変えて2パターン以上）	4まで
様式7-4-10		整備計画（工事及び開校までのスケジュール）	1
様式7-5-1	H 安定性・継続性 (財務・会計)	資金計画	1
様式7-5-2		収支計画（30年間）	1
様式7-5-3		維持管理計画（30年間）	1

20部

- ① A3版横使い片面で一続きにホチキス留めしたもの（以下「提案書類」という。）と、CD-R、USBメモリ等による電子媒体（PDF形式 ウイルスチェック済）を合わせて提出してください。
- ② ビニールカバー等による製本はしないこととします。
- ③ 図面等に説明を付す場合は、簡潔に記述してください。

- ④ 配置図の縮尺は 1/1000 としてください。その他の図面等の縮尺は任意としますが、A 3 版片面に収めるよう作成し、提案内容が分かるよう表現してください。
- ⑤ 電子媒体の提出内容と、提案書類の内容に相違がある場合は、提案書類の内容を優先します。
- ⑥ 記載内容把握のため、事業実施計画提案書の補足説明資料（以下「補足説明資料」という。）の提出を求める場合があります。

(7) 提出書類作成にあたっての注意事項

- ① 提案は 1 応募者につき 1 提案とします。
- ② 応募申込書、事業実施計画提案書、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。
- ③ 応募者が本市に提出した書類は返却しません。
- ④ 書類提出後の内容変更は原則として認めません。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。ただし、法令及び条例の改正に伴う内容変更又は本市がやむを得ないと認めた場合は除きます。
- ⑤ 事業実施計画提案書の著作権は応募者に帰属します。なお、事業実施計画提案書の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）に認められた場合を除き、応募者が第三者の承諾を得てください。第三者の著作物の使用に関する責は応募者に帰するものとします。
- ⑥ 応募者名及び提案内容は原則として公表しません。ただし、優先交渉権者に選考された応募者はその名前を公表するとともに、選考された提案内容を公表します。その際、本市は必要な書類を無償で使用できるものとし、応募者はあらかじめ了承するものとします。
- ⑦ 採用された事業実施計画提案書等は、神戸市情報公開条例に基づき、非公開情報（個人情報、法人の正当な利益を害する情報等）を除いて、情報公開の対象となります。
- ⑧ 提出書類の頁数は遵守してください。
- ⑨ 図中の文字を除き、文字のフォントサイズは 12 ポイント以上としてください。
- ⑩ 記載漏れや誤記等により、本市が求める提案内容が確認できない場合、その提案は無効となる場合があります。

(8) その他の留意事項

- ① 公募要項に修正・変更・追加等があった場合は、応募予定者登録を行った者全員に電子メールにて送付するとともに、本市HPで公表します。
- ② 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。
- ③ 自然災害などやむを得ない事情により手続きを凍結又は中止する場合、応募者が負う損害について本市は一切これを補償しません。
- ④ 公募要項の内容について疑義が生じたとき又は公募要項に定めのない事項については、本市と契約（予定）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 提出書類及びプレゼンテーションにあたっての使用言語は原則全て日本語、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。

- ⑥ 「年」と記載のあるものは暦年を指し、「年度」と記載のあるものは地方自治法第 208 条に規定する会計年度とします。
- ⑦ 1 カ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。
- ⑧ 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。
- ⑨ 誤字、脱字、誤植、その他の原因により、公募要項の各項目間あるいは公募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てください。
- ⑩ 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、共同事業グループの場合は、代表法人の住所地への到達をもって、グループ全員への到達があったものとみなします。

2. 優先交渉権者の決定

応募者から申込受付期間中に提出された応募申込書・事業実施計画提案書について、審査を行います。

なお、応募者が 1 者の場合でも公募型プロポーザルを実施し、優先交渉権者を決定します。また、合計点の 6 割を超える応募者がいない場合は、「適格な事業者なし」とします。

(1) 有識者等で構成する選考委員会での審査

優先交渉権者の決定は、有識者等で構成する「王子公園再整備にかかる大学設置・運営事業者選考委員会」（以下「選考委員会」という。）を設置し、「Ⅲ. 3. 優先交渉権者選考の視点」に基づき、事業実施計画提案書を審査し、順位を付けるとともに、第 1 位となった事業実施計画提案書を提出した者を「優先交渉権者」、第 2 位となった事業実施計画提案書を提出した者を「次点交渉権者」の候補として選考します。

(2) 選考委員会の委員等への接触の禁止等

本公募要項配布後、質問等に関する問い合わせは所定の手続きによるものとし、その他の方法による問い合わせに対しては、応募者及び応募予定者に限らず、いかなる者からの問い合わせも受け付けません。

また、委員名については、優先交渉権者決定までは非公表とし、委員に関する問い合わせは一切受け付けません。

なお、優先交渉権者決定までの間、選考委員会の委員、本市職員に対して、審査に関する働きかけを行うなど、本公募に関する不正な接触の事実が認められた場合は失格となります。

(3) プレゼンテーションの実施

プレゼンテーションは、応募者自らが行うものとし、提出された事業実施計画提案書や提出を求めた補足説明資料に基づき実施していただきます。提出された資料とプレゼンテーションの内容を含めて選考委員会が内容審査を行います。審査項目ごとの配点については、「Ⅲ. 6. 審査項目及び配

点」を参照ください。

なお、応募者多数の場合、プレゼンテーションは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・方法等の詳細は別途通知します。

(4)公表等

- ① 審査結果等については、応募者（共同事業グループの場合は代表法人）に文書で通知します。
- ② 優先交渉権者の名前及び提案概要、審査結果（優先交渉権者以外の応募者名を除く）については、本市HP等で公表します。なお、公表する提案概要については、事業推進の透明性を確保しつつ、事業実施計画提案の実現に支障のない範囲において優先交渉権者と協議の上、決定します。
- ③ 審査結果に対する異議等については、応募者に限らず一切応じません。

(5)その他

優先交渉権者が本公募要項に違反した場合や、提出図書に虚偽の内容がある場合は、優先交渉権者の資格を取り消します。

優先交渉権者の資格の取り消しや協議が不調に終わった場合等、優先交渉権者との基本協定の締結に至らなかった場合には、次点交渉権者が優先交渉権者に繰り上がります。

なお、次点交渉権者の地位は優先交渉権者との間で基本協定が締結された時点で消滅するものとし、その旨を文書にて通知することとします。

V. 優先交渉権者決定後の手続き

1. 覚書の締結（参考資料1「覚書（案）」参照）

優先交渉権者として決定された応募者は、基本協定を締結するまでの間、公募要項に定めた規定の遵守等の基本事項について、本市と覚書を締結します。

2. 本市との協議及び事業実施計画の確定

覚書を締結した優先交渉権者は、今後策定予定の王子公園再整備基本計画と整合を図りつつ、本市と事業実施計画提案書の内容及び都市計画の変更、地区計画の策定、譲渡範囲及びその面積に関する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提案書と異なる内容へ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・変更を行い、本市の承認を受けて「事業実施計画書」を確定させてください。

なお、「事業実施計画書」の確定後、内容の見直しが必要となった場合、修正・変更内容について、あらかじめ本市と協議し、書面による承認を受けてください。

3. 基本協定の締結 (参考資料2「基本協定(案)」参照)

(1) 基本協定の締結

「事業実施計画書」の確定後、優先交渉権者は本市との間で、本事業における基本的な事項を定める「基本協定」を締結していただきます。この基本協定の締結により、優先交渉権者を「契約予定事業者」とします。

なお、特に事情があると本市が認める場合を除き、優先交渉権者に決定された旨が通知された日から、3カ月以内に基本協定が締結できないときは、優先交渉権者が事業の実施を取り止めたものとみなし、次点交渉権者を新たな優先交渉権者とします。

また、本市との協議の状況等により基本協定の締結に至らない場合は、前記1の覚書はその効力を失うものとします。この場合、本市と優先交渉権者間において、互いに損失分の経費は一切負わないものとします。

(2) 基本協定の解除

本市は、事業実施のために行う都市計画の変更が行われなかった場合や都市計画変更の取り消しにより事業実施が不可能となった場合、基本協定を解除することができるものとします。この場合、基本協定が解除されたことにより生じた損害については、互いに請求できないものとします。

また、契約予定事業者の責めに帰すべき事由により土地譲渡契約の締結に至らなかった場合、契約予定事業者に対し、基本協定記載の譲渡予定価格の10%に相当する金額を違約金として請求することができるものとします。この場合、契約予定事業者は、当該違約金を本市の指定する期間内に支払わなければならないとします。

4. 都市計画の変更等に向けた手続き

基本協定の締結後、都市計画の変更、地区計画の策定に向けた手続きを行います。契約予定事業者には、「事業実施計画書」に基づいた資料の作成等に協力していただく必要があります。

VI. 契約及びその他の条件

1. 契約時期

都市計画の変更と地区計画の策定に係る手続きが完了し、本市の手続きにより契約時の譲渡価格を正式に決定した後、契約予定事業者は速やかに本市と土地譲渡契約を締結していただきます(参考資料3「土地譲渡契約書(案)」参照)。この土地譲渡契約の締結により、契約予定事業者を「契約事業者」とします。土地譲渡契約は、土地の売り渡しにかかる神戸市会の議決がなされたときに効力が発生する停止条件付の契約とします。

なお、特に事情があると本市が認める場合を除き、正式な譲渡価格が通知された日又は都市計画の変更が決定された日のいずれか遅い日から3カ月以内に土地譲渡契約を締結するものとします。

また、神戸市会の議決が得られない場合は、契約を解除することができるものとします。この場合、本市と契約事業者間において、互いに損失分の経費は一切負わないものとします

契約書に貼付する収入印紙の費用は、契約事業者の負担となります。

2. 契約条件

(1) 契約方法

土地譲渡契約を締結します。

(2) 譲渡予定価格

現時点における譲渡予定価格は以下のとおりです。

10,000,000,000 円

(約 28.5 万円/m² × 約 3.5ha)

※「V. 2. 本市との協議及び事業実施計画の確定」において、用地境界を定め、譲渡範囲及びその面積を確定します。その後、分筆し地番を確定します。

契約時の譲渡価格は、土地譲渡契約締結時に改めて本市の手続きを経て承認された金額で正式に決定します。建物等解体・撤去に係る費用は、譲渡予定価格の決定において考慮しています。なお、本市との協議の状況等により土地譲渡契約の締結に至らない場合（契約事業者の責めに帰すべき事由による場合を除く）は、基本協定はその効力を失うものとします。この場合、本市と契約事業者間において、互いに損失分の経費は一切負わないものとします。

(3) 支払方法

- ア. 土地譲渡契約締結時点で、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。
- イ. 契約保証金を除いた譲渡代金は、土地引渡しの際、本市が指定する期間（以下「納入期間」という。）に全額を一括納入していただきます。契約保証金は、契約保証金を除いた譲渡代金の納入と同時に譲渡代金に充当します。契約の締結及び所有権移転登記は「事業者応募申込書（様式 2-1）」に記載された法人（共同事業グループの場合は代表法人）の名義でのみ行うことができます。
- ウ. 納入期間を過ぎて納入する場合は、年 14.6%の割合で計算した遅延利息を別途納入していただきます。
- エ. 契約事業者が譲渡代金を納入期間までに納入しないなどの理由により、土地譲渡契約を解除した場合には、契約保証金は本市に帰属します。

(4) 買戻し特約等

土地の所有権移転登記と同時に本市で買戻し特約の登記を行います。土地譲渡契約後に契約条件の違反等が判明した際、本市が土地を買戻すことができるものです。買戻し特約の期間は土地譲渡契約の締結日の翌日から起算して 10 年間です。

3. 引渡し条件

(1) 既存建物等

公募対象地及び阪急沿線の拡幅予定地（以下「道路拡幅予定地」という。）に残存する建物、付帯設備及び地中埋設物等（以下「既存建物等」という。）については、土地の引渡しにあわせ、現状有

姿にて引渡します。事業実施にあたっては、契約事業者の負担と責任において解体・撤去を完了してください。既存建物等については、資料1「物件概要書」を参照してください。

- ① 既存建物等の利用は、原則認めません。
- ② 公募対象地の引渡しの日から解体工事完了の日まで既存建物等の管理を行ってください。道路拡幅予定地に残存する既存建物等の管理・解体等に伴う具体的な手続きについて、別途協議を行ってください。既存建物等管理に関する一切の費用は契約事業者の負担となります。
- ③ 公募開始時点において、既存建物等のアスベスト調査は実施していません。公募開始後、調査箇所について優先交渉権者の意見を聴取した上で、アスベスト調査を実施する予定です。土地譲渡契約締結時には、アスベストの撤去を含む建物等解体・撤去に係る費用を考慮した上で、改めて本市の手続きを経て契約時の譲渡価格を正式に決定します。なお、建物等の解体・撤去を行う際は、労働安全衛生法・大気汚染防止法・石綿障害予防規則等関連法令に基づき、契約事業者の責任と負担において適切な対応をしてください。
- ④ 既存建物等の解体計画にあたり、「IV. 1. (3) 現地見学会」の際に既存建物等の内覧を実施します。
- ⑤ 解体工事を完了したときは、本市立会いのもと現地を確認した後、書面により本市に工事完了報告をしてください。
- ⑥ 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、すべて契約事業者の負担となります。
- ⑦ 既存建物等の解体・撤去費用は、いかなる事情が発生しても、本市に請求できません。

(2) その他条件

下記の項目について対応が必要となった場合、本市と協議の上、本市に対し必要な対策及び対応を求めることができるものとします。なお、当該対応等に伴う引渡しの遅延や工事期間の延長に起因して発生する損害については、本市に請求できません。

- ① 建築工事の支障となる地中障害物（既存建物等を除く）を発見した場合
- ② 土壤汚染対策法第4条第3項の規定による調査命令が発出された場合

※公募対象地は、土壤汚染対策法上の要措置区域及び形質変更時要届出区域に指定されておらず、水質汚濁防止法及び下水道法に基づく届出がされた特定施設の敷地でもありません。また、公募対象地に土壤汚染を生じさせる恐れがあると思われる施設が存在したことは確認されていません。公募開始後、公募対象地を含む王子公園全体を範囲として土壤汚染対策法第4条第1項に基づく届出を予定しています。応募予定者登録を行った者には同法施行規則第26条第1号から第5号に定める基準の該当の有無、同法第4条第3項の規定による調査命令の発出の有無をお知らせします。

- ③ 工事によって埋蔵文化財に影響を及ぼす範囲について本発掘調査が必要となった場合

※公募対象地は、文化財保護法が規定する周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していません。公募開始後、埋蔵文化財試掘・確認調査を実施する予定であり、調査結果が判明次第、応募予定者登録を行った者には調査結果をお知らせします。

4. その他の条件

(1) 留意事項

- ① 公募対象地は、選考委員会で審査された事業実施計画提案書を基に本市との協議により必要な修正や変更を行った事業実施計画書に基づいてのみ利用できるものとします。
- ② 公募対象地を「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 公募対象地を「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など公序良俗に反する用に供することはできません。
- ④ 公募対象地を前記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 公募対象地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(本市は、①の事業実施計画書の実現に資しないと判断した場合は承認をしますが、不承認事由はこれに限られません。)

また、所有権を移転させる際には、土地譲渡契約書等、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、公募対象地を第三者に使用させる場合には、①の事業実施計画書の実施の一環でなければならず、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りません。

- ⑥ 大学施設等の建設工事に係る騒音、振動、悪臭、粉塵発生、交通渋滞その他近隣住民の生活環境に与える影響について、調査、必要な配慮及び近隣対策を実施してください。
- ⑦ 公募対象地の使用に当たっては、近隣住民と協調関係を保ち、近隣に迷惑を及ぼさないよう努めるとともに、事業の運営に必要な対策を実施してください。
- ⑧ 位置図、平面図、敷地境界計画図及び既存スタジアム図面については、参考資料として利用してください。

(2) 権利譲渡の禁止

契約事業者は、契約上の権利義務を第三者に譲渡することはできません。ただし、本市が必要性を認め、書面により承認した場合はこの限りではありません。

なお、土地の引渡し後、契約事業者は自ら土地を使用するものとし、土地を第三者に譲渡し、第三者のために賃借権・地上権等の土地を利用する権利を設定する場合には、事前に本市の承認を得てください。また、契約事業者が土地又は土地の上に新築された建築物に抵当権その他の担保権を設定する場合にも、事前に本市の承認を得てください。

また、本市が行う権利移転の有無に関する調査を正当な理由なく拒み、妨げ又は忌避することはできません。

(3) 契約の履行

契約事業者による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、次各号のうち必要

な措置を講じます。

- ① 違約金の徴収（契約時の譲渡価格の10%に相当する額）
- ② 損害賠償の請求
- ③ 契約の解除
- ④ 買戻権の行使
- ⑤ 履行の追完請求

(4) 契約不適合責任

公募対象地において、契約の内容に適合しない箇所（以下「契約不適合」という）が判明した場合も、本市に対して、譲渡代金の減額、損害賠償の請求、契約の解除又は履行の追完請求を申し出ることはできません。

ただし、当該契約不適合が本市の責任によって生じたものである場合は、本市は、土地引渡日から2年以内に限り、契約事業者と当該契約不適合に当たる箇所を特定するための協議を行ったうえで、本市の合理的な選択により、譲渡代金の減額、損害賠償、契約の解除又は履行の追完を行います。なお、いずれの場合も、当該契約不適合を理由とする工事期間の延長等による損害の負担はいたしません。上記「3. 引渡し条件」(2)の場合は、同項の規定によります。

(5) リスクと責任分担

予想されるリスクとその責任分担について、資料2「リスク分担表」のとおりとします。

Ⅶ. 土地の引渡し方法等

1. 土地の引渡し時期

- (1) 土地の引渡しは、土地譲渡代金及びその他本市に支払うべき金銭の完納後に、現状有姿で土地引渡書により行います。
- (2) 土地の引渡し時期は令和8年度末を予定していますが、王子公園再整備の全体事業の状況により、変更となる可能性があります。

2. 権利の登記

所有権移転登記の手続きは、土地引渡しの後、本市が嘱託により行いますが、登録免許税等諸費用は契約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。

3. 着工時期

工事着手は、原則として土地の引渡し後となります。引渡日の翌日から起算して1年以内に現地着手（測量調査等を含む）を行ってください。なお、建築工事等に必要ない地盤調査等現地調査を希望する場合は、協議の上、使用を認める場合があります。

VIII. 参考・添付書類一覧

- 参 考 1 王子公園再整備基本方針
URL : <https://www.city.kobe.lg.jp/documents/49587/kihonnhoushinn.pdf>
- 参 考 2 神戸 2025 ビジョン
URL : https://www.city.kobe.lg.jp/documents/35913/kobe2025vision_2.pdf
- 資 料 1 物件概要書
- 資 料 2 リスク分担表
- 別 図 1 位置図
- 別 図 2 平面図 (P D F、C A D)
- 別 図 3 周辺施設計画図
- 別 図 4 既存スタジアムの図面
- 別 図 5 地中配管図
- 参考資料 1 覚書 (案)
- 参考資料 2 基本協定書 (案)
- 参考資料 3 土地譲渡契約書 (案)

※資料 2、別図 2「平面図」の CAD データ (DWG もしくは D X F)、別図 3「周辺施設計画図」、別図 4「既存スタジアムの図面」(王子スタジアムの建築図面等) 及び別図 5「地中配管図」は、応募予定者登録を行った者に対してのみ提供します。

※市が提供する資料は、応募目的以外で使用しないでください。

(資料1) 物件概要書

1 土地の表示			
所在	神戸市灘区王子町2丁目1-1のうち ※「V.2. 本市との協議及び事業実施計画の策定」において、用地境界を定め、譲渡範囲及びその面積を確定します。その後、分筆し地番を確定します。 ※別図1、別図2参照		
面積	約3.5ha(概測)		
2 交通状況	阪急電鉄神戸線「王子公園駅」徒歩2分(約100m) JR神戸線灘駅「灘駅」徒歩8分(約600m) 阪神電鉄本線「岩屋駅」徒歩12分(約950m)		
3 法令に基づく制限等(主なもの)			
区分・区域	都市計画区域・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%		
防火地域	準防火地域		
高度地区	第5種高度地区		
都市施設	王子公園(区域変更予定)、王子駐車場(廃止予定)		
建築基準法・条例等に基づく制限	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施計画書の作成にあたっては、本公募要項及び都市計画法、建築基準法、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(通称:新バリアフリー法)をはじめとした関係法令、神戸市開発事業の手続き及び基準に関する条例、神戸市都市景観条例、神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例など、関係条例・規則を遵守してください。 ・優先交渉権者の決定後、各種法令に基づく必要な届出・申請手続き等は適切に行ってください。 		
4 必要な調査・計画等	事業実施にあたり、土地利用に必要な測量・土質等の各種調査、防災・環境対策等の計画・工事説明等については、学校法人等の責任において適切に処理してください。		
5 接面道路状況	位置	名称等	幅員
	南東側	阪急沿線	約15m(拡幅予定)
6 既存建物等	公募対象地内の建築物及び付帯設備、地中埋設物等 (主なもの)		

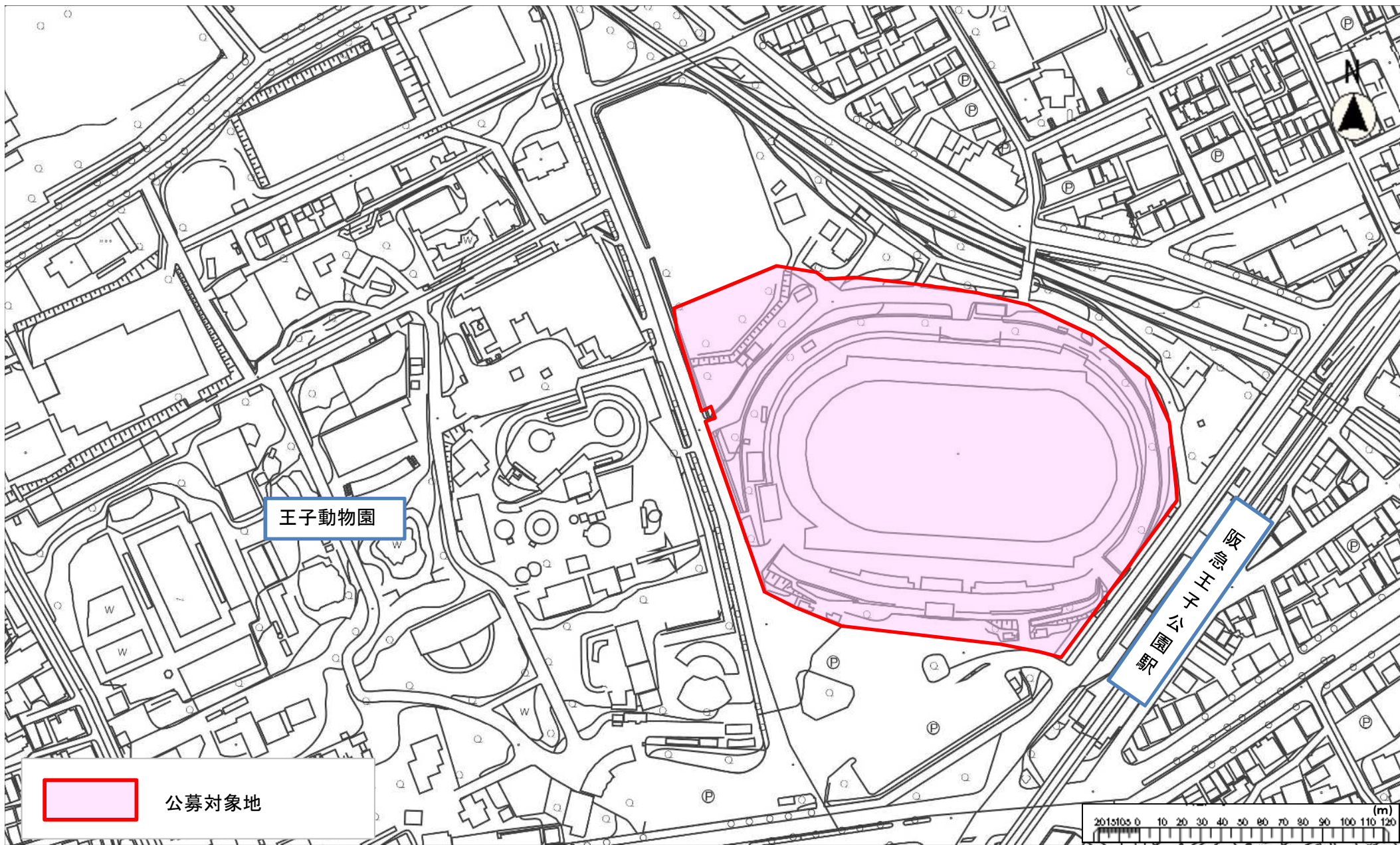
(資料1) 物件概要書

	<ul style="list-style-type: none">・メインスタジアム棟・クラブハウス・公衆便所・ダッグアウト、得点盤、ナイター照明・外周石積み擁壁（道路拡幅予定地部分を含む）・給排水管、ガス管 ※現状有姿での引渡し ※別図4、別図5参照
7 供給処理施設等	
※対象用地内の供給処理施設等については、法人の負担により整備してください。	
電気	公募対象地西側園内通路、前面道路に配線有
ガス	公募対象地西側園内通路にφ216mmの配管有
上水道	公募対象地西側園内通路にφ500mmの配管有
下水道	公募対象地西側園内通路、前面道路にφ250mmの配管有

※応募にあたっては、現地の状況及び周辺環境を十分に確認してください。

※本物件概要書は、参考のため提示するものであり、故意又は重過失により、認識している事項を記載しなかった場合又は誤った記載をした場合を除き、一切責任を負いません。

(別図1) 位置図



(別図2) 平面図

