

舞子高校前回転地用地
貸付公募入札
公募要領

令和8年4月
神戸市交通局

目次

I 公募スケジュール	3
II 実施要領	
1. 公募の趣旨	4
2. 公募の目的	4
3. 事業対象地（土地概要）	4
4. 事業方式	5
5. 手続きの流れ	
(1) 公募の要領の配布	5
(2) 現地見学会	5
(3) 質疑受付・回答	5
(4) 入札参加申込の受付	5
(5) 事業計画書の受付	6
(6) 入札・開札	6
(7) 入札参加申込に関するその他の留意点	7
(8) 提出書類一覧	8
6. 入札参加資格・要件	9
7. 応募申込にあたっての条件・留意点等	10
8. 事業手続き等	13
9. 別途提供する資料	14
10. 物件調書	15
(別添) 覚書（案）	17

I 公募スケジュール

公募要領の配布	令和8年4月20日（月曜）～5月29日（金曜）
↓	
質問書提出期間	令和8年4月20日（月曜）～5月1日（金曜）
↓	
質問回答	令和8年5月15日（金曜）予定
↓	
入札参加申込書の提出	令和8年5月18日（月曜）～5月29日（金曜）
↓	
事業計画書提出	令和8年6月1日（月曜）～6月26日（金曜）
↓	
1次審査 (入札参加資格・事業計画の審査)	令和8年6月29日（月曜）～7月1日（水曜）
↓	
2次審査 (入札・開札)	令和8年7月下旬（予定）
↓	
保証金の納入	(覚書の締結までに)
↓	
覚書の締結	令和8年8月下旬（予定）
↓	
初回賃料の納入	(事業用定期借地権の設定契約までに)
↓	
事業用定期借地権の設定契約 (公正証書による)	令和8年9月頃（予定）
↓	
土地の引き渡し	令和8年10月頃（予定）

※受付日時は、土日祝祭日を除く、月曜日から金曜日の午前9時～12時及び午後1時～5時までです。

II 実施要領

1. 公募の趣旨

「舞子高校前回転地用地」は、神戸市交通局及び山陽バス株式会社が運行する路線バスの転回のための回転地や停留所として使用されてきましたが、このたび、運行計画の見直しにより、停留所を前面の道路に移設し、回転地機能の廃止を予定しています。

神戸市交通局では、この用地を活用することにより、地域の活性化に寄与する土地利用と収益力の強化を図ります。

2. 公募の目的

本公募は、「舞子高校前回転地用地」において、飲食サービスや食物販サービス等を主として提供する施設の整備・運営を行う事業者を募集します。

本実施要領の内容に従って事業計画を提案してください。

3. 事業対象地（土地概要）

○所在地・面積

所在地	神戸市垂水区本多聞4丁目5番
面積	2,202.54㎡（実測）



○都市計画等

用途地域	建ぺい率/容積率	高度地区	防火地域	その他規制等
近隣商業地域	80% / 300%	第6種高度地区	なし	宅地造成等工事規制区域 建築基準法による「法22条区域」

4. 事業方式

本事業は、公募型指名競争入札において実施するものとし、入札申込者のうち、入札参加資格を満たし、かつ本公募の主旨を満たす事業計画を提案した申込者の中から事業者を決定致します。

5. 手続きの流れ

(1) 公募要領の配布

・配布期間：令和8年4月20日（月曜）～5月29日（金曜）
・配布場所：神戸市交通局ホームページ https://kotsu.city.kobe.lg.jp/news/contract/proposal/maikobts/

(2) 現地見学会

本事業対象地は、バス回転地及び停留所として使用中であり、バスの運行および乗降客への影響が生じることや、周辺からの見通しがよく現況の確認に特段の支障がないため、現地見学会は実施しません。

なお、現地にお越しになる際はできるだけ公共交通機関をご利用いただき、自動車をご利用の場合は周辺の有料駐車場を利用してください。

(3) 質問受付・回答

本公募に関する質疑を、次の通り受け付けます。

受付期間	令和8年4月20日（月曜）～5月1日（金曜）午後5時まで
回答方法	令和8年5月15日（金曜）頃に神戸市交通局ホームページにて公表します。
提出方法	○指定様式「舞子高校前回転地用地活用事業 質問票」に必要事項と質問をご記入のうえ、件名を「舞子高校前回転地事業質問提出_●●（企業名）」とし、Word・PDF形式データの両方を、 maiko-bts-oc@city.kobe.lg.jp まで、E-mailにて提出してください。

(留意事項)

- 受付期間外に提出された質問及び必要事項が記入されていない質問には一切お答えできません。
- 出力した紙等の郵送、持参による提出は受け付けません。
- 質問に対する回答は、本要領記載事項の追加または修正事項とします。

(4) 入札参加申込の受付

提出方法	○入札応募申込書（様式1～4）に必要事項を記載し、添付書類を添えて、紙媒体と電子媒体の両方を各1部提出してください。 ①紙媒体 ・A4用紙（縦）に片面出力したものを一続きで左側ホチキス2点留め（背表紙やビニールカバー等不要） ②電子媒体（CD-RまたはDVD-R） ・PDFデータ（提出前にウイルスチェックを実施してください）
受付期間	令和8年5月18日（月曜）～5月29日（金曜）のうち土曜・日曜・祝祭日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで

	<p>○事前に電話にて予約のうえ、持参してください。郵送による申込みは受け付けません。</p> <p>○受付に際し、応募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ので、対応の可能な方がお越しくください。</p>
受付場所	<p>神戸市兵庫区御崎町1丁目2-1 御崎Uビル3階</p> <p>神戸市交通局営業課</p> <p>TEL : (078)984-0131</p>

(留意事項)

○実印を要する書類について、社内手続きに時間を要するために押印が間に合わない場合は、内容を記入したものに認印を押印のうえ仮提出し、別途神戸市交通局が指定する期日までに実印を押印したものを提出してください。この際、仮提出時からの内容の変更は認めません。

(5) 事業計画書の受付

事業計画書	<p>○事業計画書(様式5~11)に必要事項を記載し、添付書類を添えて、紙媒体2部と電子媒体1部の両方を提出してください。</p> <p>①紙媒体【2部】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・A3用紙(横)に片面出力したものを一続きで左側ホチキス2点留め(背表紙やビニールカバー等不要) <p>②電子媒体(CD-RまたはDVD-R)【1部】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・PDFデータ(ウイルスチェックを実施してください) <p>○事業計画書にパースを使用した場合は、画像形式(jpgまたはpng)にて電子媒体に格納して提出してください。</p>
受付期間	<p>令和8年6月1日(月曜)~6月26日(金曜)のうち土曜・日曜・祝祭日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで</p> <p>○事前に電話にて予約のうえ、持参してください。郵送による提出は受け付けません。</p> <p>○受付に際し、事業計画書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ので、対応の可能な方がお越しくください。</p>
受付場所	<p>神戸市兵庫区御崎町1丁目2-1 御崎Uビル3階</p> <p>神戸市交通局営業課</p> <p>TEL : (078)984-0131</p>

(6) 入札・開札

入札参加資格の審査	<p>○事務局において(4)で提出いただいた入札参加申込書および(5)で提出いただいた事業計画書を確認し、入札参加申込者および提案内容が要件を満たしているか確認します。</p> <p>○資格・要件を満たす入札参加申込者を入札参加資格者とします。</p> <p>○入札参加資格者には入札の受付期間、会場、開札日等を案内します。</p>
入札方法	<p>○入札参加資格者へのご案内に含まれる「入札価格調書」を所定の方法にてご提出ください。</p>
入札受付期間	<p>○入札参加資格者にご案内します。</p>

開札日・会場	<p>○入札参加資格者にご案内します。</p> <p>○開札会場へのお越しは任意です。</p>
落札者 (借受人) の決定	<p>○入札参加者のうち、神戸市交通局の予定価格（最低賃料、「7. 応募申込にあたっての条件・留意点等」を参照）以上の価格で、かつ最高の価格をもって入札した者を落札者とします。</p> <p>○最高の価格と同価の入札をした者が複数あるときは、その場でくじ引きを行い、くじ引きの当選者を落札者とします。入札参加者が開札会場に来場していないときは、神戸市職員が代理してくじ引きを行います。</p> <p>○落札者には、覚書（「7. 応募申込にあたっての条件・留意点等」および「別添覚書(案)」を参照）の締結までに、保証金として、落札した月額貸付価格の6ヶ月分を納付していただきます。</p> <p>○落札者が本公募要領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、落札者決定後または契約締結後においても落札を取り消し、または契約を解除します。</p> <p>○不正な入札が行われる恐れがあると認められるとき、または災害その他入札の実施が困難な特別の事情が生じた場合は、入札を中止または延期する場合があります。</p>

(留意事項)

- 入札の結果は、神戸市交通局のホームページ等で公表します。落札者を除く入札参加申込者の名称は公表しません。
- 落札者の企業名・事業計画概要等を公表します。
- 入札参加資格の審査結果および、入札結果に関するお問い合わせ・異議等については一切応じません。入札参加資格があると認められた申込者であっても、参加者数に関する問い合わせなど、不当な行為と認められた場合には入札参加資格を取り消す場合があります。
- 落札者の違反行為により神戸市が落札を取り消した場合、または落札者が契約を辞退した場合は、最高価格同額入札のくじ引きで落選した者又は最高価格に次ぐ価格で応札した者を契約対象者とする場合があります。
- 落札者が無かった場合には、本要領の定めに従い入札参加申込みおよび事業計画書ならびに価格調書の提出をもって、先着順にて事業者を募集する場合があります。

(7) 入札参加申込に関するその他の留意点

- 入札参加申込書、事業計画書、入札価格調書の提出は、1事業者につき1件までとします。
- 入札参加申込書、事業計画書、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。
- 入札参加申込者が神戸市交通局に提出した書類は、返却しません。
- 書類提出後の内容変更は、原則として認めません。
- 落札者の企業名・事業計画概要等の公表にあたって、神戸市交通局は必要な書類等（パースなどのデータを含む）を無償で使用できるものとし、落札者はあらかじめ了承するものとします。
- 事業計画書の著作権は、入札参加申込者に帰属します。なお、事業計画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、入札参加申込者が当該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、入札参加申込者に帰するものとします。
- 入札参加申込書と事業計画書は、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) 提出書類一覧

	様式	様式名	記載内容・備考	頁数
入札参加申込書	様式 1	表紙		1
	様式 2	入札応募申込書		1
	様式 3 - 1	承諾書・誓約書	市税調査に関する承諾書兼誓約書	1
	様式 3 - 2	誓約書	申込資格誓約書	1
	様式 4	企業調書		1
	添付書類		<ul style="list-style-type: none"> ・印鑑証明書及び資格証明書 ・法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書又は現在事項証明書） ・法人税納税証明書（その 3）（直近 1 年） ・貸借対照表、損益計算書（売上原価、販売費及び一般管理費の内訳を含む。）、キャッシュフロー計算書、株主資本等変動計算書（直近 3 年） ・定款 ・会社概要、パンフレット ※申込期限までに揃えることが難しい書類がある場合は、申込み時に不足している書類と提出予定日を申し出てください。	適宜
	様式	様式名	記載内容・備考	頁数
事業計画書	様式 5	A 表紙		1
	様式 6	B 目次		1
	様式 7	C 事業実施計画	工程計画	1
	様式 8		資金計画	1
	様式 9	D 施設計画	配置計画、施設概要等	最大 2
	様式 10	E 景観計画	景観計画	最大 2
	様式 11	F その他	アピールポイント等	1

(留意事項)

- 貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書については、金融証券取引法に定める有価証券報告書の提出義務がある会社の場合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します。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してください。
- 提出書類について、頁数の指定があるものは遵守してください。
- 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でください。
- 専門知識を有しない者にも理解できるよう配慮し、図や表等を適宜使用するなどわかりやすく

明確に事業計画書を作成してください。

○模型及び模型写真の使用は不可とします。

○図中の文字のフォントサイズは読みやすい大きさとしてください。

6. 入札参加申込資格・要件

入札参加申込にあたっては、次の（１）～（６）の各号に定める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、本要領の趣旨等に従って飲食サービス・食物販サービス等（日本標準産業分類「中分類 58：飲食料品小売業、76 飲食店」に該当するもの）を主として提供する施設を自ら整備し、運営を担う企業。
(2)	○土地・建物に関する権利・義務は、次のとおりとする。 ア) 入札参加申込を行った事業者と事業用定期借地権設定契約を締結する。 イ) 建物（施設）の所有者は入札参加申込を行った事業者または当該事業者と法的・資本的な支配関係にある子会社に限る。
(3)	○施設の建設及び経営に必要な資力及び信用を有するものであること
(4)	○土地賃貸の対価の支払い能力があるものであること
(5)	○運営しようとする施設は、周辺に公害を及ぼす恐れのないものであり、良好な環境を維持・増進するとともに、公害の防止にも努めるものであること
(6)	○応募申込企業が次のいずれにも該当しないこと。共同事業体の場合は、代表企業及び構成企業のすべてが次のいずれにも該当しないこと。 ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当するもの ②破産法（平成 16 年法律第 75 号）18 条もしくは第 19 条の規定により破産手続き開始の申立てがなされているもの ③会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更正手続き開始の申立てがなされているもの ④民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続き開始の申立てがなされているもの ⑤所得税又は法人税、消費税及び地方消費税、県税、市町村税等を滞納又は未申告である団体又は代表者がこれらの税金を滞納又は未申告であるもの ⑥神戸市指名停止基準要綱（平成 6 年 6 月 15 日市長決定）に基づく指名停止の措置を受けているもの ⑦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（神戸市交通局契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱第 5 条に該当する者（別紙参照））。 ⑧予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）第 70 条及び第 71 条の規定に該当するもの ⑨代表者及び役員に破産者又は禁固以上の刑に処されている者がいる法人等

(留意事項)

○入札参加申込企業は、神戸市交通局が入札参加申込を受理したことをもって、神戸市交通局が、

提出された個人または法人の情報を応募資格確認のため警察等関係機関への照会資料として使用することを了承したものとします。なお契約後に、上記(6)①～⑨に該当することが判明した場合には、違約金の請求、契約解除の対象になります。

7. 応募申込にあたっての条件・留意点等

〔土地利用条件〕
<p>① 飲食サービスや食物販サービス等を主として提供する施設を整備・運営してください。ただし、施設の全部または一部を居住の用に供することは認めません。</p>
<p>② 乗入れは原則1箇所を集約し、添付図2「計画図」に示す位置に設けてください。複数の乗入れを計画する場合は、落札者の責任において必要な手続きを行ってください。回転地機能の廃止に伴い、前面道路に既設のバス回転地専用信号を撤去し、交差点の廃止及び中央分離帯の復元が必要となります。前面道路南行車線からの進入及び同車線への退出ができないことに注意して計画してください。(添付図2「計画図」を参照)</p> <p>なお、既設バス停設備を含め、添付図3「施設・設備撤去区分図」に神戸市交通局が撤去を負担することを明示する施設・設備の撤去については、借受人において撤去工事を実施いただき、その費用負担については、神戸市交通局の算定基準による事業費の範囲内において、別途神戸市交通局と協議のうえ定めることを予定しています。</p> <p>なお、同図において借受人の負担と明示するものについては、撤去の要否も含めて判断のうえ、借受人の責任と負担において撤去してください。</p>
<p>③ 駐車場は、事業計画に基づき必要となる台数を自ら整備してください。</p>
<p>④ 施設の建物および駐車場並びに緑化施設等周辺環境維持施設の設置においては、借り受けた土地全体を活用するものとし、土地の一部分のみの使用はしないでください。</p>
<p>⑤ 施設には、飲食サービスや食物販サービス等を提供する店舗を主たるテナントとして入居させる場合に限り、他業種の店舗をテナントとして入居させることができるものとします。また、契約期間中は、事業計画の内容を大きく逸脱しない範囲においてテナントの入れ替えができるものとします。</p> <p>なお、本事業は、エリア一帯の商業環境の最適化を通じて地域の活性化を図ることを目的としており、個別テナントが単独で大規模小売店舗立地法における基準面積に該当する小売用途は認められません。</p> <p>複数テナントを入居させる場合は、事業提案及び施設運営にあたって、周辺の既存施設との調和および競合状況にも十分配慮したテナント計画を行ってください。</p>
<p>⑥ 施設の建物・外構のデザインは、周辺環境との調和を図ってください。</p>
<p>⑦ 車両及び歩行者の動線の区分に十分に配慮してください。また、入庫待ちの車両による周辺道路環境への負荷が生じないように配慮してください。</p>
<p>⑧ 事業対象地は、コンクリート擁壁により前面道路との高低差の処理を行っています。当該擁壁を損傷することのないよう注意してください。その他、事業計画に基づき既設構造物を撤去する場合は、借受人の責任と負担において必要な手続き等を行うとともに周辺への影響が無いように実施してください。</p>
<p>⑨ 対象地の前面道路には公共下水道管が整備されていません。神戸市建設局下水道部へ協議、申込みの上、借受人にて整備を行ってください。</p> <p>なお、当該整備費用のうち対象地への一次引込みに係る金額を除いた分を対象に、借受</p>

<p>人から金額を確認できる資料の提出および請求があった場合には、総額 1,000 万円を上 限として、その金額を 5 分割し、5 か年にわたり負担金としてお支払いします。</p>
<p>⑩ 現在、対象地のうち歩道形状となっている部分は、歩行者動線として利用されていま す。事業計画においては、前面道路と新多聞センター等を結ぶ歩行者動線の確保に十分 配慮してください。</p>
<p>⑪ バス停の移設に伴い、移設先のバス停位置に上屋の整備を予定しています。事業計画 においては、前面道路側からの視認性や施設景観への影響について十分に留意してくだ さい。なお、上屋の整備により施設景観上の支障が生じた場合であっても、神戸市交通 局は一切の責任を負いません。</p>
<p>⑫ 対象地の南側に接する詰所建物は、撤去のうえ、新多聞センターを所管する独立行政 法人都市再生機構への用地返還を予定しています。</p>
<p>⑬ 対象地の南西側に接する新多聞センター街テナント看板の視認性を損なわないよう、 事業計画の策定にあたっては十分にご配慮ください。</p>
<p>⑭ 事業計画及び工事内容については、神戸市交通局のほか、適宜、近隣居住者、店舗経 営者及び独立行政法人都市再生機構に周知してください。</p>

[契約条件]

契約方法	<p>事業用定期借地権設定契約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公正証書により事業用定期借地権設定契約を締結します。公正証書の作成費用は神戸市交通局と借受人が折半して負担することとします。 ・公正証書作成に先立ち、公正証書の本旨と同じ内容の覚書（別添「覚書(案)」参照）を締結していただきます。
契約期間	<p>20 年以上 30 年未満</p> <ul style="list-style-type: none"> ・希望借地期間が 20 年未満の提案は要件を満たさないものとして失格となります。 ・借地権の設定期間には、建物の整備及び原状回復に係る収去に要する期間を含みます。 ・契約期間の延長は行いません。なお、事業者からの要望により、神戸市交通局との協議をもって契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結する場合があります。
対象面積	2,202.54 m ² (実測)
最低賃料	<p>月額 950 千円</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入札において最低賃料に満たない額で応札した場合は失格とします。
権利金	なし
保証金	<p>賃貸料（月額）の 6 箇月分に相当する額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保証金には利息はつきません。 ・保証金は、覚書締結の日までに納付していただきます。 ・保証金は契約期間満了後、契約に基づき賃貸料その他神戸市交通局にお支払いいただく債務を差し引いたうえで、当額区画を原状回復し返還いただいた日以降に無利息にてお返しします。
賃貸料の 支払期日	<p>[初年度] 契約期間開始日～令和 9 年 3 月 31 日 : 土地引渡日まで</p>

	任意解約	解約することができません。土地の引渡しの日から起算して10年を経過した後、事業者は神戸市交通局に解約日を指定して6か月前までに書面による解約予告の通知を行い、かつ当該通知時点における月額賃料12箇月分の違約金を支払うことにより事業用定期借地権設定契約を解約することができるものとします。
〔全般の環境形成〕		
①引渡しを受けた土地を常に良好な状態に保てるよう、善良なる管理者の注意義務をもって維持管理してください。		
②施設の外壁・屋根及び外構のデザイン・色彩・素材等については、周辺環境と調和を図り良質な環境形成に取り組んでください。		
③敷地内の緑化を積極的に図るとともに、維持管理に努め、周囲の環境との調和を十分配慮してください。		
④「神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例」及び「同 施工規則」に基づく緑化基準を踏まえた上で、積極的かつ質の高い緑化を図ってください。また、「神戸市建築物総合評価制度（CASBEE 神戸）」の対象施設となる場合は、総合評価ランクについてA以上となるよう図ってください。 ※CASBEE 神戸については、建築住宅局建築指導部建築安全課までお問い合わせください。		
⑤「神戸市の公共建築物における木材利用促進に関する方針」に準じて積極的な木材利用を図ってください。		
⑥風害や電波障害等が生じないようにしてください。		
⑦建物の形状やデザイン及び壁面のセットバック（壁面後退）等を考慮し、周辺の道路や住宅等に圧迫感を与えることがないように配慮してください。		
⑧建築設備は敷地外から容易に見える位置には露出させないように配慮してください。やむを得ず露出する場合は周辺環境を損なわないように工夫してください。		

(参照ホームページ)

CASBEE 神戸

<https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/casbee/index.html>

神戸市の公共建築物における木材利用促進に関する方針

<https://www.city.kobe.lg.jp/a99375/shise/kekaku/kezaikankokyoku/mokuzai-riyou.html>

8. 事業手続き等

(1) 各種手続きについて

事業計画に基づき、借受人の責任において法令等に基づく必要な手続きを行ってください。

(2) 地盤調査

借受人は、覚書の締結以降、土地引渡し前であっても、神戸市交通局と協議の上、自らの責任と負担で地盤調査を実施することができます。

(3) 供給処理施設

① 上水道

神戸市水道局へ協議、申込みの上、供給を受けてください。なお、必要となる負担金等について

ては借受人において負担してください。

② 下水道（汚水）

7. 応募申込にあたっての条件・留意点等〔土地利用条件〕⑨参照。

③ 下水道（雨水）

本管への取付管のある街渠柵へ放流していただきます。神戸市建設局下水道部へ申込みの上、指示にしたがってください。なお、必要となる負担金等については借受人において負担してください。

④ ガス

ガス供給会社へ申込みの上、供給を受けてください。必要となる負担金等については借受人において負担してください。

⑤ 電力

電力会社へ申込みの上、供給を受けてください。必要となる負担金等については借受人において負担してください。

⑥ 電話・通信

電気通信事業者へ申込みの上、供給を受けてください。必要となる負担金等については借受人において負担してください。

⑦ 消防水利

必要に応じて神戸市消防局警防部警防課の指導を受けてください。

⑧ その他

- ・ 現地及び周辺環境を十分に確認してから応募してください。
- ・ 画地図等は現地の概要等を示したものであり、現況を全て正確に表したものではありません。必ず現地の状況を確認してください。なお、現況と異なる場合は現況が優先します。
- ・ 関係法令、条例、規則及び要綱を遵守してください。
- ・ 公募要領に定めるもののほか、必要な事項は神戸市交通局の指示に従ってください。

9. 別途提供する資料

添付図1 求積図（現況平面図）

添付図2 計画図

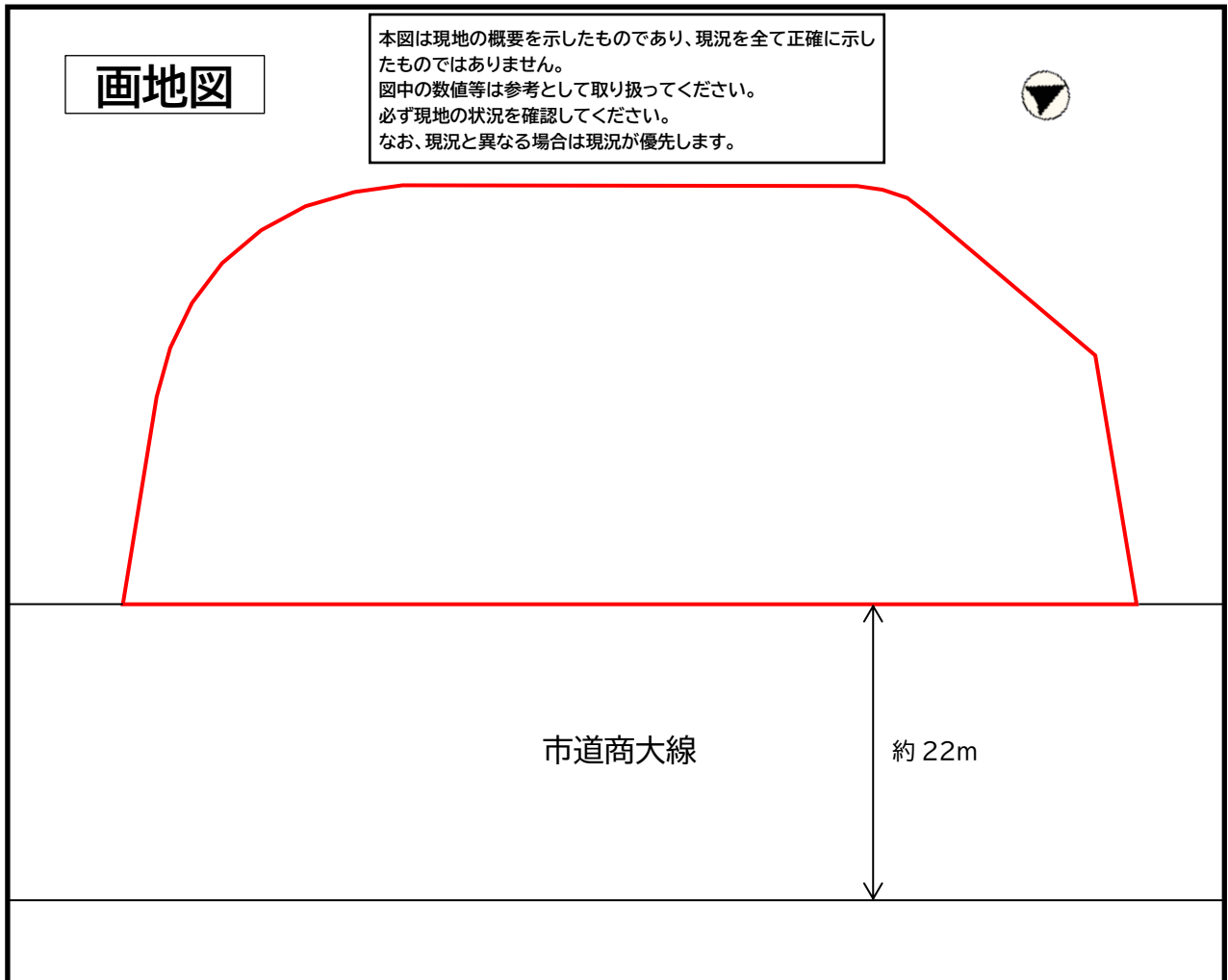
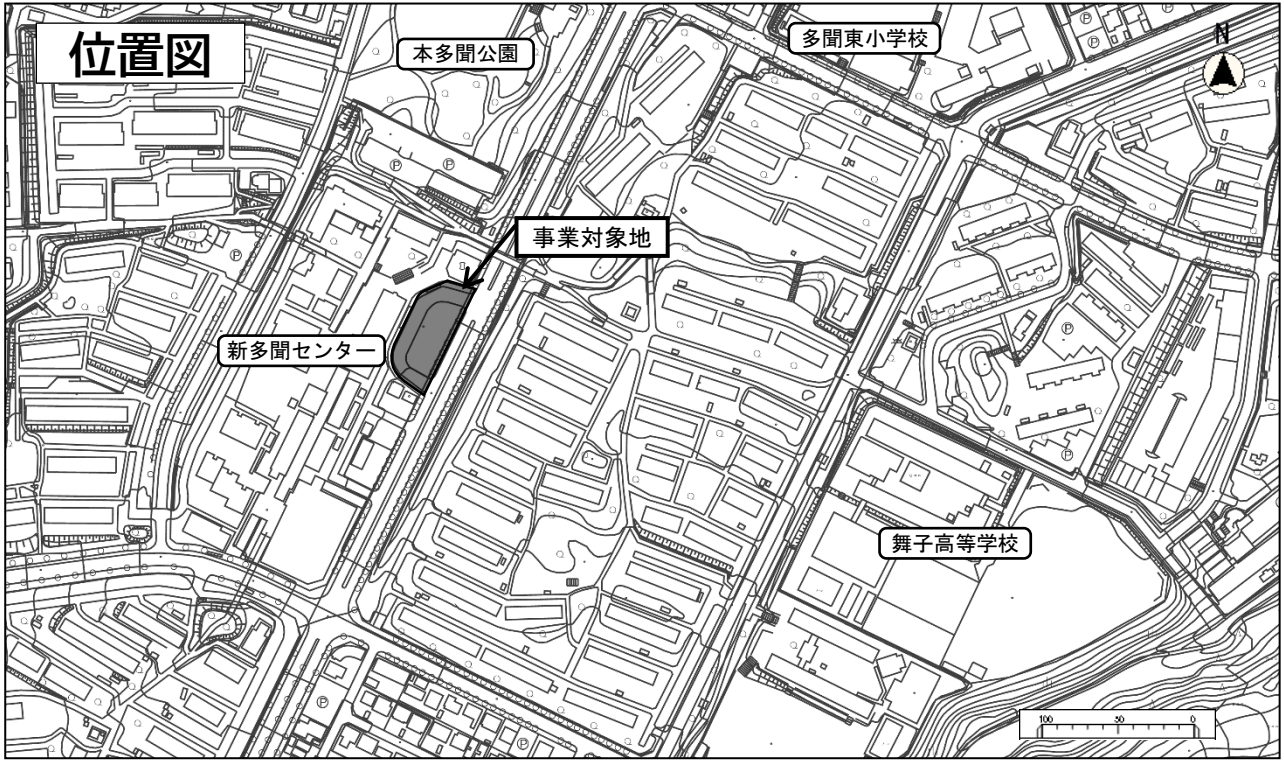
添付図3 施設・設備撤去区分図

添付図4 （参考）STEP 図

物 件 調 書

所在地	地番	神戸市垂水区本多聞4丁目5番				
	住居表示	神戸市垂水区本多聞4丁目1番				
地目	公簿	公衆用道路	現況	路線バス回転地・停留所		
面積	公簿	2,202 m ²	実測	2,202.54 m ²		
地勢	平坦（前面道路（南東）との間に約1.5mの段差あり）					
区域区分	市街化区域		用途地域	近隣商業地域		
建ぺい率	80%		容積率	300%		
高度地区	第6種高度地区		防火地域	指定なし		
その他制限	宅地造成等工事規制区域、建築基準法による「法22条区域」					
道路状況	南東側	幅員約22.0mの公道 [42条1項1号]				
	他	無				
電気	関西電力㈱ / 無（前面道路[南東側]敷地境界からの南に約15mの位置まで配線有）					
ガス	大阪ガス㈱ / 前面道路[南東]に150mmの配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路[南東]に150mm、400mmの配管有					
下水道	神戸市建設局 / 無					
工業用水	神戸市水道局 / 無					
最寄り駅 及交通機関	神戸市営地下鉄「学園都市駅」から路線バスで約25分 JR線「舞子駅」・山陽電鉄「舞子公園駅」から路線バスで約20分					
境界	道路明示	有	境界確認	有	境界標	有
現況	擁壁等	有（前面道路沿い）		地下基礎等	無	
その他 特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の地目は公衆用道路ですが、公道部分はありません。 ・敷地内の既設構造物の取扱いについては、添付図3「施設・設備撤去区分図」を参照してください。 ・前面道路の整備等の予定については、添付図2「計画図」及び添付図4「（参考）STEP図」を参照してください。 ・バス停の整備位置については添付図2「計画図」、添付図4「（参考）STEP図」を参照してください。 ・土壌汚染調査は行っていません。 ・貸付対象地に建築物を計画する場合、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例第20条（通称「がけ条例」）の適用を受ける場合があります。詳しくは、建築住宅局建築指導部建築安全課（TEL:078-595-6562）までお問い合わせください。 ・貸付対象地で新たに造成工事等の工事を行う場合には、宅地造成等規制法に基づく許可が必要となる場合があります。詳しくは、建設局防災課宅地審査担当（TEL:078-322-6089）までお問い合わせください。 ・そのほか、「7. 応募申込にあたっての条件・留意点等」の記載事項もご参照ください。 					

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3月31日に作成したものです。
 詳細については、交通局営業課（TEL:078-984-0131）までお問い合わせください。



事業用定期借地権設定契約に関する覚書（案）

賃貸人神戸市交通局（以下「甲」という。）と賃借人（以下「乙」という。）とは、末尾物件目録記載1の土地（以下「本件土地」という。）に関し、次の条項により事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結するために覚書を締結する。

（目的）

第1条 甲と乙は、本件土地について、借地借家法（以下「法」という。）第23条第2項に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する。

2 本件借地権については、法第3条から第8条まで及び第13条及び第18条の規定ならびに民法第619条の規定の適用はないものとする。

（使用目的）

第2条 乙は、本件土地を、甲が実施した舞子高校前回転地用地活用事業の公募に際し、乙が提出した事業計画書に基づき、飲食サービスや食物販サービス等を主として提供する施設を運営するため、末尾物件目録記載2の建物及びこれに附帯する施設（以下「本件建物等」という。）を整備し、所有する目的のために本件土地を使用するものとし、その他の目的に使用してはならない。

2 乙は、第1項の使用目的を変更してはならない。ただし、乙が書面による申出を行い、甲がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

3 乙は、本件土地について有害な使用をしてはならず、騒音・振動・有害ガス・汚水の排出など、近隣に迷惑をかけてはならないものとする。

4 乙は、本件建物の全部または一部を居住の用に供してはならず、また、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してはならない。（借地期間）

第3条 本件借地権の存続期間は、令和8年 月 日から起算して満 年を経過する日の前日までとする。

2 前項の期間には、本件建物等の整備及び本件土地の原状回復に係る収去に要する期間を含むものとする。

（土地の引渡し）

第4条 甲は本契約の締結後、速やかに甲乙現地立会いのうえ、本件土地を乙に引渡すものとする。

（賃料）

第5条 賃料は月額¥ ーとする。

（賃料の支払）

第6条 乙は、前条の賃料を、次の各号に掲げる賃料の区分に応じ、当該各号に定める支払期日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しなければならない。

〔令和8年度〕

(1) 初回（令和8年 月 日から令和9年3月31日までの期間をいう。）の賃料 土地引渡日まで

〔令和9年度以降〕

(2) 前期（4月1日から9月30日までの期間をいう。）の賃料 4月1日から4月30日まで

(3) 後期（10月1日から翌年3月31日までの期間をいう。）の賃料 9月30日まで

2 甲は、前項の支払期日以外の日を支払期日とする必要がある場合には、事前に乙に通知したうえで別に支払期日を定めることができる。この場合、乙は、甲の発行する納入通知書により賃料を支払うものとする。

3 1か月未満の借地期間に係る賃料は、賃料月額を基礎として日割計算により算出した金額とする。

この場合、1 か月を 30 日として計算する。

- 4 支払期日が土曜日にあたる場合はその翌々日を支払期日とし、また、支払期日が休日にあたる場合は、その翌日を支払期日とする。

(保証金)

第 7 条 乙は、本契約から生じる甲に対する債務を担保するため、保証金として金●円を預託するものとし、甲が発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

- 2 甲と乙は、前項の保証金が本契約締結前に納付されたことを相互に確認する。

- 3 甲は、第 1 項の保証金の額が、月額賃料の改定によってその 6 か月分を下回ることとなった場合は、保証金の額を改定することができる。この場合、乙は、甲に対し、改定後の保証金と既納保証金との差額を預託するものとし、甲の指定する支払期日までに、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付しなければならない。

- 4 乙は、本契約の存続期間中、保証金をもって賃料その他本契約に基づく乙の債務の弁済に充当することを甲に対して主張することはできないものとする。

- 5 乙に本契約に基づく債務の不履行があるときは、甲は催告その他何らの手続きをしないで、保証金の全部又は一部を債務相当額の弁済に充当することができる。

- 6 乙は、甲から前項の弁済受領の通知を受けたときは、保証金の不足額を補充するため、甲の指定する支払期日までに、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付しなければならない。

- 7 乙は、保証金の返還請求権を第三者に譲渡すること、または質権その他の担保に供することはできないものとする。

- 8 甲は、契約期間の満了、解除その他の事由により本契約が終了し、乙が第 17 条第 1 項に規定する本件建物等の滅失登記及び事業用定期借地権設定登記の抹消登記並びに同条第 2 項に規定する原状回復を完了した上で本件土地を返還した場合は、保証金の全額を無利息で乙に返還する。ただし、甲は、本件土地の返還時に、賃料、原状回復に要する費用その他乙について未払の債務が存在する場合は、その履行期を問わず、当該債務の額を保証金から控除する。

- 9 乙は、前項の規定による保証金の返還が完了するまでの間、保証金を、賃料その他の債務と相殺することはできない。

- 10 保証金には、利息は付さない。

(遅延利息)

第 8 条 乙は、賃料その他本契約に基づく金銭債務（以下「賃料等」という。ただし第 7 条第 1 項及び同条第 2 項による保証金の納付義務を除く。）の履行を遅滞した場合は、甲に対し、これらに対する支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、遅延した金額に対して年 14.6%の割合による遅延利息を、甲の指定する支払期日までに、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付しなければならない。

- 2 前項の遅延利息の計算に当たっては、賃料等の額に 1,000 円未満の端数がある場合又はその全額が 2,000 円未満である場合は、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとし、また、遅延利息の額に 100 円未満の端数がある場合又はその全額が 1,000 円未満である場合は、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとする。

(善管注意義務)

第 9 条 乙は、常に善良なる管理者の注意をもって本件土地を管理しなければならない。

(紛争等の処理)

第 10 条 本件土地の使用に伴う第三者との紛争その他の諸問題は、乙の責任と負担において解決するものとする。

(費用負担等)

第 11 条 特約がある場合を除き、本件土地の使用に必要な水道、下水道、電気、ガス等の引込み等

の措置については、乙の費用と責任において行うものとする。

2 甲は本件土地の修繕義務を負わないものとし、本件土地の維持、保存等に要する経費はすべて乙の負担とする。

3 本契約締結等に要する費用は、乙の負担とする。ただし、本契約に係る公正証書作成費用は、甲と乙が折半する。

(契約不適合責任)

第 12 条 乙は、本件土地の種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないものがある場合であっても、本件土地の補修、不足分の引渡しによる履行の追完、賃料の減額若しくは損害の賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。但し、本件土地の引渡日において甲がその不適合を知り又は重大な過失により知らなかったときは、この限りではない。

(転貸等の禁止)

第 13 条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承認を得た場合はこの限りでない。

- (1) 本契約によって取得した権利を譲渡し、又は本件土地を転貸すること。
- (2) 本件土地の使用目的又は形状を変更すること。
- (3) 本件建物等を増改築又は再築すること。
- (4) 本件土地上に第 2 条第 1 項に定める用途以外の仮設物を建設すること。

(違約金)

第 14 条 甲は、第 2 条、第 9 条若しくは前条の規定に違反したとき又は第 22 条の規定に該当するときは、違約金として違反時の月額賃料の 12 箇月分に相当する金員を乙に対して請求することができ、乙は、甲の指定する支払期日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しなければならない。

2 前項の違約金は違約罰であって、第 21 条に規定する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 第 1 項の規定は、第 18 条第 1 項及び第 2 項に規定する甲の契約解除権の行使を妨げないものとする。

(実地調査等)

第 15 条 甲は、必要があると認めたときは、乙の使用状況について質問し、実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができるものとする。この場合において乙は、調査・報告等を拒み、又は妨げてはならない。

(届出義務)

第 16 条 乙は、次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合は、甲に対し、遅滞なくその旨を届け出なければならない。

- (1) 本件土地の現状に変更があるとき又は変更の恐れがあるとき。
- (2) 乙の法人名、商号、代表者、定款、連絡先等、本契約締結時に甲に届け出た事項に変更があるとき。
- (3) 前各号のほか、本契約の維持に障害となる事実が生じたとき。

2 甲は、乙に対し通知をする必要が生じた場合は、前項の届出がない限り、本契約書記載の住所、法人名、商号、代表者、氏名に宛てて通知を行うものとする。

3 前項の場合において、乙が第 1 項の届出を怠ったため、前項の通知が延着したとき又は到着しなかったときは、当該通知は、通常到達すべき時に到達したものとみなす。

(契約の解除)

第 17 条 甲は、契約期間中であっても、次の各号の一に該当するときは乙へ催告のうえ本契約を解除することができるものとする。

- (1) 乙が第 2 条の規定に違反したとき。
- (2) 乙が第 6 条の規定に違反して賃料の支払いを 3 か月以上遅延したとき。

- (3) 乙が第 13 条の規定に違反したとき。
- (4) その他乙が本契約で定めた義務を履行しないとき。
- 2 甲は、契約期間中であっても、次の各号の一に該当するときは乙へ何ら催告することなく本契約を解除することができるものとする。
 - (1) 乙が銀行取引停止処分を受け、または破産、民事再生、会社更正手続きの申立てを受け、もしくはこれらの申立てをしたとき。
 - (2) 差押え、仮差押、仮処分、強制執行、競売の申立てを受け、もしくは公租公課の滞納処分を受けたとき。
 - (3) 第 22 条の規定に該当するとき。
 - (4) 前各号のほか、信用状態に重大な変化が生じたとき、又は本契約に関して重大な違反をしたとき。
- 3 甲が前二項に基づき、本契約を解除した場合、第 14 条の規定に関わらず甲は保証金全額を違約金として没収できるものとし、併せて甲の被った損害の賠償を乙に対し請求できるものとする。
- 4 乙は、土地の引渡しの日から 10 年間は本事業用定期借地権設定契約を解約できないものとし、土地の引渡しの日から起算して 10 年を経過した後、乙は甲に解約日を指定して 6 箇月前までに書面による解約予告の通知を行い、かつ当該通知時点における月額賃料 12 箇月分の違約金を支払うことにより、本事業用定期借地権設定契約を解約できるものとする。

(契約の終了)

- 第 18 条 天変地変その他の不可抗力により本件土地の全部又は一部が滅失し又は棄損し、乙の使用目的が達せられなくなった場合は、本契約は当然に終了する。なお、甲は、滅失又は棄損した部分の修繕義務を負わず、乙の使用目的が達せられなくなるか否かは修繕がなされないことを前提に判断するものとする。
- 2 乙は、本件建物等が滅失した場合には、甲に対し、本契約の解約を申し入れることができる。
 - 3 甲は、前各項の契約の終了により乙に損害が生じたとしても、その損害について補償責任を負わない。

(有益費等の放棄)

- 第 19 条 乙は、甲の承諾の有無及び理由の如何にかかわらず、甲に対し、本件土地に自ら投下した有益費及び必要費の償還を請求することができないものとする。

(土地の返還及び原状回復義務)

- 第 20 条 乙は、本契約が終了する日までに（第 17 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、甲の指定する期日までに）、本件建物等の滅失登記及び第 23 条第 1 項に定める事業用定期借地権設定登記の抹消を完了させた上、本件土地を甲に返還しなければならない。
- 2 前項の場合において、乙は、乙の費用をもって本件土地を原状に回復し、甲に返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復することを要しないと認めたときはこの限りでない。なお、原状回復とは、本件土地上の乙及び転借人並びに借家人が所有する建物、構築物その他附属物を全て撤去した状態とする。
 - 3 甲は、乙が前項の規定による原状回復を行わない場合は、自ら原状回復のための措置を講ずることができ、乙は、甲の請求に従い、当該措置に要した費用を支払わなければならない。
 - 4 乙は、第 1 項の期日までに本件土地を返還しない場合は、本契約終了日の翌日から返還完了に至る日までの賃料の倍額に相当する使用損害金を、甲の指定する期日までに、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付しなければならない。
 - 5 乙は、前項の場合において、本件土地の返還の遅延により甲に損害が生じたときは、甲に対し、前項の使用損害金とは別途に、その損害を賠償しなければならない。
 - 6 乙は本件土地の返還にあたって、立退料、移転料、営業権、補償料、有益費、必要費その他名目の如何に依らず、甲に対し金品その他の請求を一切しないものとする。
 - 7 乙は、甲に対し、本契約の契約期間満了時に存在する本件建物等について、法第 13 条による買

い取りを請求することができないものとする。

8 第2項の原状回復は、甲による履行確認をもって完了するものとする。

(損害の賠償)

第21条 乙は、本契約に定める義務を履行しなかったため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

2 乙が、本件土地の使用及び維持管理に起因する事故により第三者に損害を与えた場合は、乙の責任と負担において当該第三者に賠償しなければならない。

(暴力団等に対する除外措置)

第22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号の暴力団員、役員若しくは実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市交通局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日管理者決定）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、役員若しくは実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者であることが判明した場合には、甲は乙に対して第14条の規定に基づく違約金の請求、第17条第2項の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

(事業用定期借地権の登記)

第23条 甲及び乙は、本件借地権を、法第23条第2項に規定する「事業用定期借地権」として登記できることに合意し、相互に登記手続きに協力するものとする。

2 前項の登記手続きに要する費用は乙が負担とする。

(管轄裁判所)

第24条 本契約から生じる一切の法律上の争訟については、神戸地方裁判所又は神戸簡易裁判所をもって第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第25条 本契約において疑義が生じたとき又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

(特約)

第26条 第11条第1項にかかわらず、本件土地の使用のため必要となる公共下水道管の整備費用のうち、本件土地への一次引込みに係る部分を除いた金額について、乙が甲に金額を確認できる資料を提出し、請求した場合には、甲は、総額1,000万円を上限として、その金額を5分割し、5か年にわたり負担する。

(強制執行認諾)

第27条 乙は、本契約第5条から第7条及び第8条第1項記載の金銭債務を履行しないときは直ちに強制執行に服する旨承諾する。

本覚書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8年 月 日

甲 神戸市兵庫区御崎町1丁目2番1号
神戸市（交通局）
交通事業管理者

印

住所
乙
氏名

印

物件目録

- | | | |
|-----------|------|------------------------------|
| 1 土地 | 所在地 | 神戸市垂水区本多聞4丁目
5番
公共用道路 |
| | 地積 | 2,202.54 m ² (実測) |
| 2 建物 (予定) | 構造 | |
| | 建築面積 | m ² |
| | 延床面積 | m ² |