

須磨区古川町 2 丁目用地活用事業

回答票

No.	頁	項目	質問内容	回答内容
1	11	土地利用条件②	付加機能として設置・運営する商業機能の概要につて、賃料が未定のため、計画する物販店舗等の売場面積や業種が変更する可能性がありますか問題ないですか。	事業計画書等の内容変更は原則として認めないこととしており、やむを得ず、変更が必要となった場合には、予め本市と協議のうえ、承諾を得るようにしてください。なお、付加機能部分についても、主要な商業機能にかかる概要（テナント、売場面積や業種等）が、事業計画書の内容と著しく乖離する場合は債務不履行となる場合があります。
2	11	契約期間	契約期間の始期は、公正証書締結日（土地引渡し日）からですか。 契約期間の始期をスーパー開店日又は土地引渡し日から1年以内のいずれか早い日等にできませんか。	契約期間の始期は公正証書締結日となります。 始期の変更はご対応致しかねます。
3	12	賃料、賃貸料の支払い時期	賃料の支払い開始が令和 7 年 10 月 26 日（土地引渡し日）からとなっていますが、複合施設開業までに相当な時間を要します。その間の賃料を減額する等の検討はできませんか。	借主都合による賃料の減額についてはご対応致しかねます。
4	2	公募スケジュール	基本契約書の内容について、雛形の事前確認は可能でしょうか。またその場合、いつ確認出来るのでしょうか。	基本契約書(案)を公開しましたのでご確認ください。
5	7-8	応募申込にあたっての留意点/応募申込資格・要件	共同事業体での申込みにあたり、食品スーパーの運営を担う企業が未定（募集・交渉中）の状況において、その旨を記載して応募申込書を提出させて頂くことは可能でしょうか。	応募申込書をご提出いただくことは可能ですが、応募要件を満たしていないこととなるため、審査の対象となりません。
6	3	公簿の目的	食品スーパーの上に共同住宅（賃貸・分譲）の建設は可能でしょうか。	借地借家法第 23 条第 2 項による「事業用定期借地権の設定契約」は、条文中に「専ら事業の用に供する建物の所有を目的」とあり、居住の用に供する建物の築造が認められていません。
7	5	事業方式	借地借家法 23 条第 2 項による借地権の設定契約とありますが、契約更新はあるのでしょうか。また、土地返還時は更地にした上でありますが、建物を残しておける可能性はあるのでしょうか。	借地借家法第 23 条第 2 項による「事業用定期借地権の設定契約」には、「更新」の概念はありません。 ただし、公募のしおりに記載のとおり、事業者からの要望により、本市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。 なお、この回答をもって新たな契約の締結を約束するものではありません。
8	5	現地見学会	現地確認は可能なのでしょうか。	可能です。 現地の確認は現在の店舗や利用客、地域住民等へ十分に配慮のうえ、各事業者の責任において実施してください。
9	7	応募申込にあたっての留意点	神戸市様都合で本件がブレイクした場合の決まりはございますでしょうか。	「本件がブレイクした場合」の主旨が明確でなく、回答することが困難です。 なお、神戸市側の都合で事業を中断することは想定しておりませんが、もし中断することとなったとしても、応募にあたっての生じた費用などを補償することは考えておりません。
10	8	応募申込資格・要件	(2)の※について、当社はデベロッパーである為、スーパーを運営する企業との共同事業でないと、そもそも参加資格がないという認識で相違ございませんでしょうか。	ご認識のとおりです。
11	8	応募申込資格・要件	食品スーパー運営企業との共同事業を行うにあたり、提案・契約後、(着工前)途中、スーパー運営企業都合で事業を脱退するに至った場合、別の企業を探すことで、対応可能でしょうか。また、別企業が見つからなかった場合の対応はどうなりますでしょうか。	事業計画書等の内容変更は原則として認めないこととしており、また食品スーパーを基幹とした事業であることから、食品スーパーが脱退することは想定しておりません。なお、開業後に、やむを得ない事由により脱退せざるを得ない状況となった場合には、状況により判断することとなりますので、詳細について本市と協議していただけます。
12	12	最低賃料	借地料以外で発生する金額等はございますか。	借地料の外、手続きにおいて必要となる金銭については公募のしおりに記載のとおりです。
13	8	応募申込資格・要件	食品スーパーの定義をご教示ください。スーパーの運営を行う企業に条件はございますでしょうか。	日本標準産業分類（令和 5 年 7 月告示）における分類項目表のうち、大分類 I-卸売業、小売業_中分類 58 飲食料品小売業_小分類 581 各種食料品小売業_細分類 5811 食料品スーパーマーケットに分類される事業です。 詳細は総務省 HP よりご確認ください。 https://www.soumu.go.jp/toukei_toukatsu/index/seido/sangyo/R05index.htm なお、総売上の 50%以上を食料品が占める場合においては、大分類 I-卸売業、小売業_中分類 56 各種商品小売業_小分類 562 総合

No.	頁	項目	質問内容	回答内容
				スーパーマーケット_細分類 5621 総合スーパーマーケットに分類される事業も認めます。
14	5	応募申込登録の受付	応募申込登録の時点で共同事業先を確定させておく必要はありますでしょうか。	公募のしおりに記載のとおりです。
15	6	応募申込登録の受付	応募者（代表企業、協力企業）の押印は認印でよろいでしょうか	公募のしおり P5-6(4) 応募申込登録の受付「その他」に記載のとおり、認印は仮提出のみ有効であり、本市が指定する期日までに実印を押印したものを提出いただきます。
16	8	提出書類一覧	応募申込の際にキャッシュフロー計算書が必要とありますが、中小企業のため作成しておりませんが必要でしょうか	公募のしおりに記載のとおり応募申込資料として必要になりますので、作成のうえ提出してください。 ただし、上場企業以外の事業者においては、「資金繰り表」に「減価償却費」の項目を追加したものをキャッシュフロー計算書に代えることができるものとします。
17	8	応募申込資格・要件	応募者（代表企業）ではなく、その完全子会社と事業用定期借地権設定契約を締結することは可能でしょうか	できません。 事業用定期借地権設定契約を締結する企業が代表企業となり、共同事業体としてお申込みください。
18	9	応募申込資格・要件	神戸市と構成企業とで締結する基本契約とはどのような契約でしょうか 構成企業の設定は必須でしょうか また、構成企業を設定することは加算対象でしょうか	基本契約書は、ご提出いただく事業計画書に基づき事業を実施いただくことを規定するものです。 基本契約書(案)を公開しましたのでご確認ください。 食品スーパーを運営する企業が単独でお申し込みいただく場合や代表企業となり共同事業体を組織し、他の企業を協力企業として位置付ける場合には構成企業の設定は必須ではありません。 採点の詳細についてはお答え致しかねますが、構成企業として参加いただいた場合はお申込み後の変更が認められないことを踏まえて、公募のしおり P.15_11. 審査項目及び配点をご確認のうえ各社ご判断ください。
19	9	応募申込資格・要件	弊社の協力企業が他の応募者の協力企業として設定されていた場合、どうなりますでしょうか 協力企業の設定は必須でしょうか また、協力企業を設定することは加算対象でしょうか	協力企業として参加する企業が複数の応募者の協力企業を兼ねることは差し支えありません。 ただし、代表企業や構成企業として申し込まれた企業が他の応募者の協力企業となることはできません。 協力企業の設定は必須ではありません。 採点の詳細についてはお答え致しかねます。
20	12	権利の譲渡等の制限	当該土地の転貸を行うことができないとありますが、当該土地の一部を転貸することもできないでしょうか	構成企業が施設を整備するために代表企業から転貸を受けることは可能です。その他については認められません。 ただし、キッチンカーなど、不動産の保有を目的としない一時的な使用のために貸し付けることを妨げるものではありません。
21	12	権利の譲渡等の制限	建物の賃貸を行うことができないとありますが、一部区画を賃貸することは可能でしょうか 禁止されているのは建物一体を賃貸することでしょうか	当該記述は建物一体を賃貸することを意味しています。 共用部を除き、建物の一部区画をテナント空間として賃貸することを妨げるものではありません。
22	12	権利の譲渡等の制限	建築物に抵当権の設定ができないとありますが、書面による承諾を依頼する場合、いつの時点で必要ですか	予め事業計画にその旨を記載のうえ、事業用定期借地権設定契約公正証書の締結に先立つ覚書の締結までに行ってください。 なお、内容により必ずしも承認することを約束するものではありません。
23	13	全般の環境形成	壁面のセットバックとありますが、明確な基準はありますでしょうか	明確な数値基準はありません。 提案内容に基づき、各種法令に定めがある場合は従ってください。
24	11	残置物	基礎・擁壁等が残置されているとの事ですが、残置物を避けて建築することは可能でしょうか？ (残置物はそのまま、避けて建築)	公募のしおりに記載のとおり、原則撤去してください。 撤去ができない理由がある場合は提案書においてお示ください。
25	11	残置物	撤去に係る費用の負担について、別途協議との事ですが、神戸市様算定基準による事業費内であれば全額負担頂けると理解しました。合っていますでしょうか？	本市の算定基準に基づき、最も経済的な工法で算定した金額の範囲内において、別途、協議のうえ定めることとしており、具体的な協議は基本契約の締結後を予定しております。 また、協議により定められた負担額により本事業対象地の賃料を変更することはありません。
26		残置物	基礎残置物以外の地中障害物又は土壌汚染等が発見された場合、当該撤去及び対策費用は、事業主負担という認識でしょうか	基礎残置物以外の地中障害物の撤去に要する費用は別途協議の上定めることとします。土壌汚染等の対策に要する費用については借主にてご負担ください。
27		着手時期	基本契約締結後、地盤調査のほか、測量や建築確認申請等についてもすすめても良いでしょうか。	借主において現在の店舗と調整のうえ、所定の手続きを取っていただくことで土地引渡し前の調査等を行っていただくことができます。
28	16	土壌汚染	H28年の土壌汚染調査の資料は開示して頂けますでしょうか。	希望者に開示します。 希望される場合は suma-furukawa2@office.city.kobe.lg.jp までその旨をご連絡ください。

No.	頁	項目	質問内容	回答内容
29		事前協議	基本契約締結前に行政(兵庫県/神戸市等)との事前相談は行ってよろしいでしょうか。	各社の責任において実施いただいて支障ありません。
30		地元協議	本計画に関して、地元等との合意等ありますでしょうか？ ある場合開示をお願いいたします。 また、過去に地元等からのクレーム等ありますでしょうか？	地元等との合意形成はありません。 また、地元等からの否定的なご意見等は受けたまわっていません。
31	6	6. 手続きの流れ (4) 応募申込登録の受付 その他	実印が間に合わない場合は認印で仮提出し、とありますが認印が間に合わない場合は担当役員の印鑑にて仮提出を認めていただけますでしょうか。	公募のしおりに記載のとおり、実印の手続きに時間を要し、押印が間に合わない場合は、認印を押印のうえ仮提出ください。 なお、ここでいう認印とは、各企業を代表する本公募の担当者による認印の押印も含まれております。 ただし、担当者の認印による押印の場合は、代表者名の記載とともに、認印を押印した担当者の「所属（肩書）」「氏名」も併せて記載ください。
32	6	6. 手続きの流れ (4) 応募申込登録の受付	応募申込登録から事業計画書提出まで期日が短いです。社内決裁が取れない場合の辞退は可能でしょうか。また、その時の違約罰等はどうなりますでしょうか。	応募申込書のご提出後に辞退される場合の違約罰等はありませんが、速やかに事務局（神戸市交通局経営企画課）にご連絡ください。
33	6	6. 手続きの流れ (5) 事業計画書・入札価格調書の受付 事業計画書	A4 用紙縦片面出力とありますが事業計画書では A3 で印刷とあります。どちらが正でしょうか。	誤記となります。 事業計画書（様式 5～12）は A3 用紙横片面出力したものをご提出ください。
34	7	6. 手続きの流れ (7) 応募申込にあたっての留意点	優先交渉権者は名前の公表とありますが、次点交渉権者は公表されますでしょうか。	公募のしおりに記載のとおり、2次審査において、最高価格を提示した者を優先交渉権者、2番目に高い価格を提示した者を次点交渉権者として決定しますが、公表に際しては、優先交渉権者のみ公表します。 ただし、優先交渉権者の辞退により次点交渉権者が繰り上がった場合には、優先交渉権者として公表します。
35	7	6. 手続きの流れ (8) 提出書類一覧 応募申込書	様式 4-2 業務分担調書ですが、付加機能も主体事業者が行う場合は両方記載でしょうか。それとも主体事業の欄で両方記載すればよろしいでしょうか。	主体事業、付加機能の実施主体がわかるよう、それぞれの欄に主体事業者の名称をご記載ください。
36	8	6. 手続きの流れ (8) 提出書類一覧 応募申込書	その他の会社（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）にあたる企業です。税務申告書に添付した損益計算書に売上原価、販売費及び一般管理費の内訳の記載がございませんが問題ないでしょうか。また、キャッシュフロー計算書は作成しておらず提出できるものがございませんが問題ないでしょうか。	公募のしおりに記載のとおり応募申込資料として必要となりますので、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。）及びキャッシュフロー計算書を作成のうえご提出ください。 ただし、損益計算書については、税務申告書に添付した損益計算書に売上原価、販売費及び一般管理費の内訳の記載がない場合、会社法計算書類の附属明細書や、税務申告書に添付の損益計算書の附属資料において、売上原価、販売費及び一般管理費の内訳が全て確認できる場合には、その書類のご提出で代えることができます。上記のいずれでも内訳が判明する書類がない場合は、売上原価、販売費及び一般管理費の内訳が確認できる合計残高試算表のご提出で代えることができます。キャッシュフロー計算書については、上場企業以外の事業者においては、「資金繰り表」に「減価償却費」の項目を追加したものをキャッシュフロー計算書に代えることができます。
37	8	6. 手続きの流れ (8) 提出書類一覧 事業計画書	様式 9-3 頁数 2 と記載ありますが、事業計画書では最大 3 枚までとなっています。どちらが正でしょうか。	誤記となります。 様式 9-3「施設計画（3）付加機能」は、最大 3 枚までご提出をお願いいたします。
38	10	8. 優先交渉権者の選定方法 〔1次審査〕書類審査・プレゼンテーション	「○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計画書及び本市から提出を求めた補足説明資料の範囲に限ります。」と記されていますが、PPT でのプレゼンを想定した場合、プレゼンテーション用に提出済みの事業計画書の内容は変えずに、ページの組換えや、文字や図を大きくする等、伝えやすさを考慮した編集を行っても良いでしょうか？	提出された事業計画書及び本市から提出を求めた補足説明資料の範囲内であれば、プレゼンテーション用にページの組換え並びに文字や図を大きくする等の編集は差支えありません。
39	13	9. 応募申込にあたっての条件・留意点等 〔全般の環境形成〕 ③	敷地内の緑化を積極的に図るとは具体的にどの程度でしょうか。事業計画書 9-4 にある緑化計画の内容をなるべく詳細にとはどのレベルでしょうか。	本事業の趣旨、目的及び審査項目等を踏まえて各社ご検討のうえご提案ください。 事業計画書 9-4 の記載については、提案内容が十分に理解・評価できるように記載ください。
40	13	9. 応募申込にあたっての条件・留意点等	CASBEE 神戸が A ランク以上になるように図りますが、もし届出時に A ランクとならない場合はどうなりますでしょうか。	A ランク以上となるように十分に計画してください。 なお、届出時において A ランクを下回った場合の罰則等はありませんが、悪質性が認められた場合は適切に対応します。

No.	頁	項目	質問内容	回答内容
		〔全般の環境形成〕 ④		
41	13	9. 応募申込にあたっての条件・留意点等 〔全般の環境形成〕 ⑤	積極的な木材利用とは具体的にどの程度をお考えでしょうか。	公募のしおりに記載のとおり「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、本事業の趣旨、目的及び審査項目等を踏まえて各社ご検討のうえご提案ください。
42	8	応募申込資格・要件	建物所有企業およびスーパー運営企業以外の協力企業について、応募申込・事業計画書の提出時点で決定していない可能性があります。誘致予定という建付けで提案することは可能でしょうか。	協力企業については、事業計画書の提出時点で決定していても差し支えありませんが、業種・業態取り扱う商品やサービスなど、可能な限り具体的に事業計画書に記載ください。 なお、売場面積や業種が変更となった際に、事業計画書の内容と著しく乖離する場合は債務不履行となる場合があります。
43	3	3. 公募の目的	公募の要件にある「施設運営において、「集い・憩い」を促進する空間づくり・仕掛け・取り組み 等」とは、具体的にどういったものを想定していますか。	本事業対象地は、市バスの営業所や市営住宅として地域に親しまれてきた用地であり、地域のアンケート調査結果では、高齢者や子育て世代が集える場・憩いの場、子ども達が遊べる場、地域の人が集える仕組みの提供や休憩・交流できる場などのニーズが寄せられていることも踏まえ、「集い・憩い」を促進する空間づくり・仕掛け・取組みを要件として設定しております。 そのため、各社の知見・ノウハウ・企画力を発揮いただき、地域の方に喜ばれ、活用される「集い・憩い」の機能をご提案ください。
44	7	(8) 提出書類一覧	事業計画書のそれぞれの頁数はわかりましたが、その中身においてパース図はどの程度必要でしょうか。	事業計画書を作成する際には、少なくとも、全体の鳥観図、建物のイメージが分かるパース、緑化のイメージが分かるパースや「集い・憩い」の機能がイメージできるパースなどは作成のうえ、添付いただくようお願いいたします。 なお、優先交渉権者を公表する際には、いくつかのパース図を併せて公表することとなりますので、それを前提に作成ください。