

新大久保市民センター整備事業
事業者公募プロポーザル実施要項

令和8年9月

明 石 市

目 次

第1 事業の概要	1
1 事業名称	1
2 事業の目的	1
3 事業用地等	1
(1) 事業用地の概要	1
(2) 既存施設	2
(3) 地中障害物	2
(4) 土壌汚染	2
(5) 埋蔵文化財	2
4 事業予定	2
5 施設整備の計画条件	3
(1) 新大久保市民センターの施設規模及び導入機能	3
(2) 民間施設の用途及び施設配置	3
6 土地の貸付条件	3
(1) 借地契約の種類	3
(2) 土地の貸付期間	3
(3) 貸付対象範囲	3
(4) 賃料	3
(5) 保証金	4
(6) 借地権(賃借権)の譲渡・転貸	5
(7) 原状回復義務について	5
(8) 中途解約の制限	5
(9) 事業用地の換地処分予定	5
(10) その他、不測の事態への対応	6
7 新大久保市民センターの取得条件	6
(1) 取得方法	6
(2) 取得価格	6
(3) 賃金又は物価の変動に基づく取得価格の変更	6
(4) 区分所有に係る維持管理費	6
8 新大久保市民センター部分の設計、建設工事に関する条件	6
9 市と事業者の業務分担	7
10 事業スケジュール(予定)	7
第2 事業者選定の流れ	9
第3 公募及び質問等に関する事項	10
1 公募要項の公表	10
2 事前登録書兼資料貸出申請書の提出	10
(1) 登録方法	10

(2) 登録期間.....	10
(3) 登録者.....	10
3 質問の受付及び回答.....	11
(1) 質問者の資格.....	11
(2) 質問の受付.....	11
(3) 受付期間.....	11
(4) 質問に対する回答.....	11
第4 参加意思表示に関する事項.....	12
1 応募者の構成等.....	12
2 参加資格要件.....	12
(1) 基本的な要件.....	12
(2) 資格・実績要件.....	13
(3) 財務状況に係る要件.....	13
3 資格確認基準日.....	13
4 一次審査書類(参加意思表示書及び資格審査書類)の提出.....	14
(1) 提出書類.....	14
(2) 提出期間及び提出方法.....	14
5 一次審査の方法(失格事項).....	15
6 一次審査結果の通知.....	15
第5 提案に関する事項.....	16
1 二次審査書類(事業計画等)の提出.....	16
(1) 提出書類等.....	16
(2) 提出期間及び提出方法.....	17
第6 二次審査の実施に関する事項.....	18
1 評価委員会の設置.....	18
2 二次審査の方法.....	18
(1) 評価点の考え方.....	18
(2) 失格事項.....	19
(3) 提案内容の審査.....	19
3 選定結果の公表.....	20
第7 優先交渉権者決定後の契約手続き等に関する事項.....	21
1 契約等の枠組み.....	21
(1) 基本協定.....	21
(2) 一般定期借地権設定契約.....	21
(3) 新大久保市民センター売買契約.....	21
2 事業者等の契約上の地位.....	21
3 事業計画の変更.....	21
4 保証金.....	22
5 権利制限等に関する事項.....	22

6 損害賠償.....	22
7 解除に関する事項.....	22
8 違約金.....	22
第8 その他プロポーザルに関する事項.....	23
1 公募要項等の承諾.....	23
2 費用の負担.....	23
3 代理人による応募.....	23
4 応募の辞退.....	23
5 応募の無効.....	23
6 共同事業体の提案に係る責任の所在.....	23
7 使用言語及び単位等.....	24
8 資料等の取扱い.....	24
9 提出書類の取扱い.....	24
10 著作権の取扱い.....	24
11 内容変更の禁止.....	24
12 複数提案の禁止.....	24
13 機密事項の遵守.....	24
14 プロポーザルの中止等.....	24
15 担当部局(事務局).....	25
第9 物件調書.....	26

(別添)

- 1 新大久保市民センターの整備に関する基本計画
- 2 新大久保市民センター整備事業要求水準書
- 3 これまでに実施した市民参画
- 4 想定する事業スケジュール
- 5 公共性(施策反映)評価について
- 6 新大久保市民センター整備事業基本協定書案(合築・分棟)
- 7 定期借地権設定合意書案(合築・分棟)
- 8 借地権付区分所有権建物売買契約書案(合築)・建物売買契約書案(分棟)

第1 事業の概要

1 事業名称

新大久保市民センター整備事業

2 事業の目的

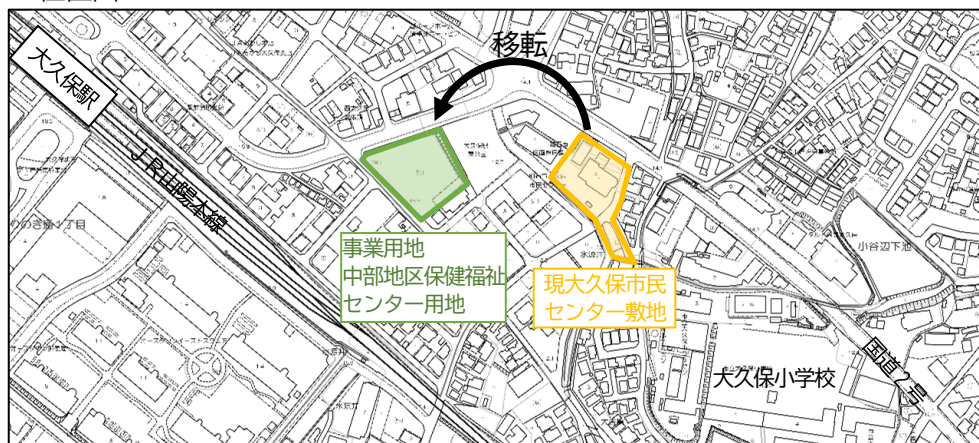
2026 年(令和 8 年) 4 月に策定した「新大久保市民センターの整備に関する基本計画(以下「基本計画」という。)」(別添 1 のとおり。)を踏まえ、公民連携手法を活用し、大久保地域の新たな行政サービスと地域交流の拠点となる新大久保市民センターを整備することを目的とする。

3 事業用地等

(1) 事業用地の概要

所在地	大久保駅前土地区画整理事業東工区 30 街区 1 画地
敷地面積	3,605.49 m ² ※大久保駅前土地区画整理事業により、2026 年度に出来形確認測量を実施予定
取得経緯	過去に保健福祉センターの建設を計画して土地を先行取得 大久保駅前土地区画整理事業(東西工区 1999 年 12 月事業認可)により集約化 介護保険制度の開始等により保健福祉施設の役割が大きく変化したことからの必要性の見直しを実施
利用状況	時間貸し駐車場として 2027 年 3 月まで民間事業者へ貸付予定 ※2027 年 4 月以降については、本事業において借地契約を締結する予定の民間事業者(以下「事業者」という。)と協議の上、支障のない範囲で貸付予定。
周辺状況	住宅、商業施設、公園
用途地域等	近隣商業地域／第一種住居地域 第 4 種高度地区※第一種住居地域のみ 準防火地域／建築基準法第 22 条区域 大久保駅前土地区画整理事業施行区域 都市機能誘導区域(J R 大久保駅周辺区域)

<位置図>



(2) 既存施設

事業用地に設置されている既存施設(管理上必要となるフェンス等を除く。)は、借地契約までに明石市(以下、「市」という。)が撤去する予定としている。

なお、管理上設置しているフェンス等について、新施設整備の支障となる場合は、事業者の負担で撤去すること。

(3) 地中障害物

事業用地に埋設配管等が存在した場合、事業者が撤去等の対策を講じること。ただし、市が当該埋設配管等について通常想定されない地中障害物(旧建造物の基礎、廃材、その他産業廃棄物等)と判断した場合の対策については、別途協議の上決定する。その際、必要な対策や調査に要する費用は市が負担する。

(4) 土壌汚染

事業用地については、土壌汚染調査報告書(フェーズ1)(本プロポーザルに参加を希望する事業者に貸し出します。)において、「土壌汚染が存在するおそれがないと認められている土地」と判定しているが、借地契約締結後に事業用地の土壌汚染が判明した場合は、市と協議の上、必要な対策を講じること。その際、必要な対策に要する費用は市が負担する。ただし、事業者の責めに帰すべき事由による場合はすべて事業者の責任で必要な対策を講じること。

(5) 埋蔵文化財

事業用地については、埋蔵文化財包蔵地であるため、市と協議の上、本発掘調査を実施すること。その際、調査に要する費用は、新大久保市民センターと民間施設の事業用地面積又は施設の専有面積による市と事業者の按分負担とする。

4 事業予定

本事業では、事業用地に市が借地権を設定し、事業者が事業用地を賃借の上、新大久保市民センターも含めて提案施設の設計、建設を行うとともに、提案施設のうち、民間施設部分を所有し、維持管理・運営を行う。

なお、新大久保市民センターについては、事業者が設計、建設した後に、市が建物を買取り、修繕、更新(設備含む)、保守、運営を行う。

≪事業用地及び建物の権利関係表≫

	事業用地	建物
新大久保市民センター	市所有権※用地が必要な場合 又は借地権準共有	市所有権 又は区分所有権等
民間施設	借地権(市→民間事業者)	民間事業者所有権 又は区分所有権等

5 施設整備の計画条件

(1) 新大久保市民センターの施設規模及び導入機能

施設規模や導入機能、各機能の必要面積は要求水準書(別添2のとおり。)に記載のとおりとするが、基本計画やこれまでに実施した市民参画(別添3のとおり。)を踏まえて必要な機能に限り、追加機能を提案できるものとする。

なお、提案内容の採否は、基本協定締結にあたり、市と協議の上決定する。

(2) 民間施設の用途及び施設配置

基本計画に記載のとおり、共同住宅を想定しているが、基本計画やこれまでに実施した市民参画を踏まえて必要な用途に限り、共同住宅に加えて他の用途の施設(生活利便施設など)を提案できるものとする。

なお、提案内容の採否は、基本協定締結にあたり、市と協議の上決定する。

6 土地の貸付条件

(1) 借地契約の種類

借地契約は、借地借家法(平成3年法律第90号)第22条の規定に基づく一般定期借地権設定契約(以下「本借地契約」という。)とする。また、本定期借地権は賃借権とし、地上権の設定は認めない。

なお、事業者の権利設定登記については、賃借権型定期借地権のみ許可する。

登録免許税等の登記費用(抹消登記の費用を含む)は事業者の負担とする。また、公正証書作成に関する費用も、事業者負担とする。

(2) 土地の貸付期間

借地期間は、本借地契約締結から75年とする。

上記期間は、施設運用期間のほか、造成工事期間、新大久保市民センターと民間施設の建設工事期間及び建物等の収去期間を含む。

なお、借地期間は施設運用期間を70年、各工事期間及び建物等の収去期間を5年と想定しており、このうち各工事期間及び建物等の収去期間については、優先交渉権者決定後、市と優先交渉権者として選定された事業者にて協議を行い、協議結果に応じて短縮又は延長ができることとする。

(3) 貸付対象範囲

事業用地(3,605.49㎡)のうち、本事業の実施に必要となる範囲とする。

(4) 賃料

① 賃料の方式等

市が、定期借地権設定期間の賃料を「年払い」又は、「前払いと年払いの併用」にて授受する方式とする。賃料は、次の年払い基準賃料以上を条件に、参加申込者の提案価格とする。なお、前払いの基準賃料は、設けないものとする。

[年払い基準賃料] 7,250,000 円/年間 [前払い基準賃料] なし

② 賃料の内容、支払い方法及び支払い時期

事業者は、定期借地権設定期間に相当する賃料（市の準共有持分に相当する額を除く）を「年払い」又は「前払いと年払いの併用」により市に支払う。

市からの要請に基づき、新大久保市民センターに係る設計等の変更を行った結果、定期借地権の準共有持分割合に変動が生じた場合は、市及び事業者にて協議を行い、当該増減面積に応じて提案賃料総額を加減することとする。

事業者による前払い賃料に係る金銭の支払い期限は、賃貸借期間の開始日までとする。また、事業者による年払い賃料に係る金銭の支払い期限は、初年度は賃貸借期間の開始日まで、次年度からは毎年度4月下旬までとする。具体的な支払い方法、支払い時期等については、優先交渉権者選定後、市と事業者にて協議の上決定する。

③ 前払い賃料の名称と会計・税務上の対応等

前払いにより市に支払う賃料の名称は、「前払い賃料」又は「権利金」のいずれかで事業者の任意とする。

前払い又は年払いにより支払う賃料の会計・税務上の処理方法等については、事前に事業者にて自己の責任と負担において各専門機関（税務署、監査法人、税理士等）に確認の上、提案すること。（提案・協議に基づき契約を締結した後、事業者が当初期待した会計・税務等に係る効果が得られなかったとしても、市は、何らの責任を負わないものとする。）

④ 賃料の改定

市と事業者は、前払い賃料については改定しないものとし、年払い賃料については、以下の算定式により改定する。

【賃貸借契約開始日以降】

年払い賃料は2030年4月1日から3年毎に総務省が発表する消費者物価指数（神戸市：住居・家賃）（以下、物価指数という。）の変動に応じて以下の算定式により改定するものとし、市が適正な額を算出の上、事業者に通知する。

（改定賃料＝改定前賃料×賃料改定年度の前年の物価指数（年平均）÷従前の改定年度の前年の物価指数（年平均））

【提案日から賃貸借契約まで】

上記と同様の考え方により提案賃料を変更のうえ賃貸借契約を締結する。

（改定賃料＝提案賃料×賃貸借契約年度の前年の物価指数（年平均）÷賃料の提案があった年度の前年（2025年）の物価指数（年平均））

⑤ 年払い賃料の増減請求

「④ 賃料の改定」の定めにかかわらず、定期借地期間満了日までの間、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して不相当となったときは、互いに年払い賃料の増減請求をすることができるものとする。

(5) 保証金

本借地契約締結と同時に、事業者は、年払い賃料に相当する額を市に納付する。

なお、保証金は、定期借地期間満了時に、事業者が借地借家法第22条の規定により建築物及びその他の工作物を収去し、契約部分の土地を市に返還した後、未払い債務等を差し引いて無利息にて事業者

に返還する。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により事業期間終了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しないものとする。

(6) 借地権(賃借権)の譲渡・転貸

借地権(賃借権)を第三者に譲渡又は転貸してはならない。

転貸については市の承諾を得た「事業計画」に基づく、分譲マンション購入者への借地権(賃借権)の転貸は認めるものとし、この場合、事前の市の承諾は不要とする。また、分譲マンションの購入者が当該転借地権付き区分所有建物を転売する場合にも事前の市の承諾は不要とする。

分譲マンション以外の民間施設の計画の場合には、市が承諾した場合に限り、民間施設の購入者への借地権(賃借権)の転貸を認めるものとする。

(7) 原状回復義務について

①事業者は賃貸借期間満了のとき、また契約解除の通知を受けたときは市の指定する期日までに、市が承諾する場合を除き、事業者の負担において、本件土地において、地下も含め、市が指定するものを除いた全ての建物及び工作物等を撤去し、更地にした状態（以下、「原状」という。）とした上で市に返還しなければならない。ただし、契約により市が契約を解除した場合は、契約解除の日において本件土地に現存する全ての建物及び工作物の取り扱いは基本協定書の定めによるものとする。また、地下工作物の撤去については、「第12回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース（令和3年7月2日開催）を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について（通知）」によるものとする。

②事業者は、民間施設の売却・分譲を目的とした転貸等により本件定期借地権が第三者の権利の対象となっている場合、本件定期借地権の借地期間満了までに、民間施設の使用者・居住者を退去させる等、第三者の権利を消滅させた上で、本件土地を原状回復し、市に返還する。

③本件土地上に市が区分所有する建物等は、事業者が除却することとし、市は新大久保市民センターを区分所有していた際の専有面積割合に応じて除却費用を負担する。

④事業者が①及び②の義務に違反した場合には、市は事業者に代わって本件土地を原状に回復することができる。

⑤市は、④により本件土地を原状に回復した場合は、原状回復に要する費用を事業者に請求するものとする。

⑥事業者が指定された期日までに原状回復の上で土地を返還できない場合には、事業者は、当該期日の翌日から原状回復の上、本件土地を市に返還するまでの期間について、年払い賃料に相当する金額若しくは、期日までに返還されないことにより市が受けた損害額のいずれか高い額を損害金として市の指定する期間内に支払わなければならない。

⑦事業者は市に対し、賃貸借期間が満了する3年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡し等、本件土地の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

(8) 中途解約の制限

契約については、借地人による中途解約権を留保する旨の特約は付さないものとする。

(9) 事業用地の換地処分予定

事業用地(大久保駅前土地地区画整理事業東工区)は、現在、造成工事が完了し、仮換地の指定を行い、使用収益を開始している。

なお、換地処分は令和 10 年度に実施予定としている。

(10) その他、不測の事態への対応

不可抗力又は法令変更等により、長期にわたる事業停止等が生じ、又は事業実施に過大な追加費用が発生する等、本事業の継続が困難であると認められる場合に、市と事業者は協議の上、事業を終了し、本事業に関連する契約を締結しない又は解除することができるものとする。この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を考慮し、市と事業者の協議により施設の取扱いを決定する。

7 新大久保市民センターの取得条件

(1) 取得方法

新大久保市民センター完成後に、市が事業者から有償で取得する。

(2) 取得価格

取得価格は原則として次の取得基準価格以下を条件に、参加申込者の提案価格とする。ただし、大久保駅東公園との一体活用に係る設計・工事費（事業用地内）は、本取得価格から除くものとし、優先交渉権者となる事業者が決定した後、市と事業者で協議するものとする。

〔取得基準価格〕1,448,000,000 円（消費税及び地方消費税は除く）

なお、「第2 事業者選定の流れ」のとおり、優先交渉権者となる事業者が決定した後、事業者による市民への説明及びワークショップを開催し、市民意見を聴取することとしているが、その結果、提案内容の変更が生じた場合、取得価格について市と事業者で協議するものとする。

(3) 賃金又は物価の変動に基づく取得価格の変更

市と事業者は、提案があった日から建物売買契約までの間、賃金又は物価の変動その他社会経済事情の変動により、互いに取得価格の増減請求をすることができるものとする。

請求がなされた場合、取得価格の変更は、国土交通省の「公共工事標準請負約款」第 26 条（スライド条項）及びその運用方法に準じて行うものとし、この場合における変動の指標は、国土交通省が公表する建設工事費デフレーターの内、事業者の提案に基づき採用された構造の指標を用いるものとする。例えば、施設が鉄筋コンクリート造の場合、「非木造非住宅 鉄筋 RC」を指標として用いる。

(4) 区分所有に係る維持管理費

新大久保市民センターと民間施設を市と事業者が区分所有する場合の維持管理費の取扱いは、以下のとおりとする。

新大久保市民センターと民間施設の共用部分：専有面積按分

屋外の共用部分：専有面積按分

※事業者が上記方法により算出した額を基本に、市と協議の上、管理規約で規定する。

8 新大久保市民センター部分の設計、建設工事に関する条件

新大久保市民センターの設計、建設工事に関する条件は要求水準書に記載のとおりとする。

なお、積算業務の実施時期は、実施設計完了時、工事完成時、その他市と事業者で協議の上、必要と判断した時点で実施すること。

9 市と事業者の業務分担

分類	項目	業務	
		市	事業者
分類	管理上存置する工作物の撤去		○
	敷地測量調査、土質調査		○
	新大久保市民センターの設計、建設工事		○
	大久保駅東公園との一体活用に係る設計・工事(事業用地内)		○
	大久保駅東公園との一体活用に係る設計・工事(事業用地外)	○	
	民間施設の設計、建設工事		○
	工事監理		○
	各種申請、登記		○
	新大久保市民センターの什器備品の調達	○	
維持管理業務 (保守、修繕、 更新、その他)	新大久保市民センター	○	
	民間施設		○
運営業務	新大久保市民センター	○	
	民間施設		○

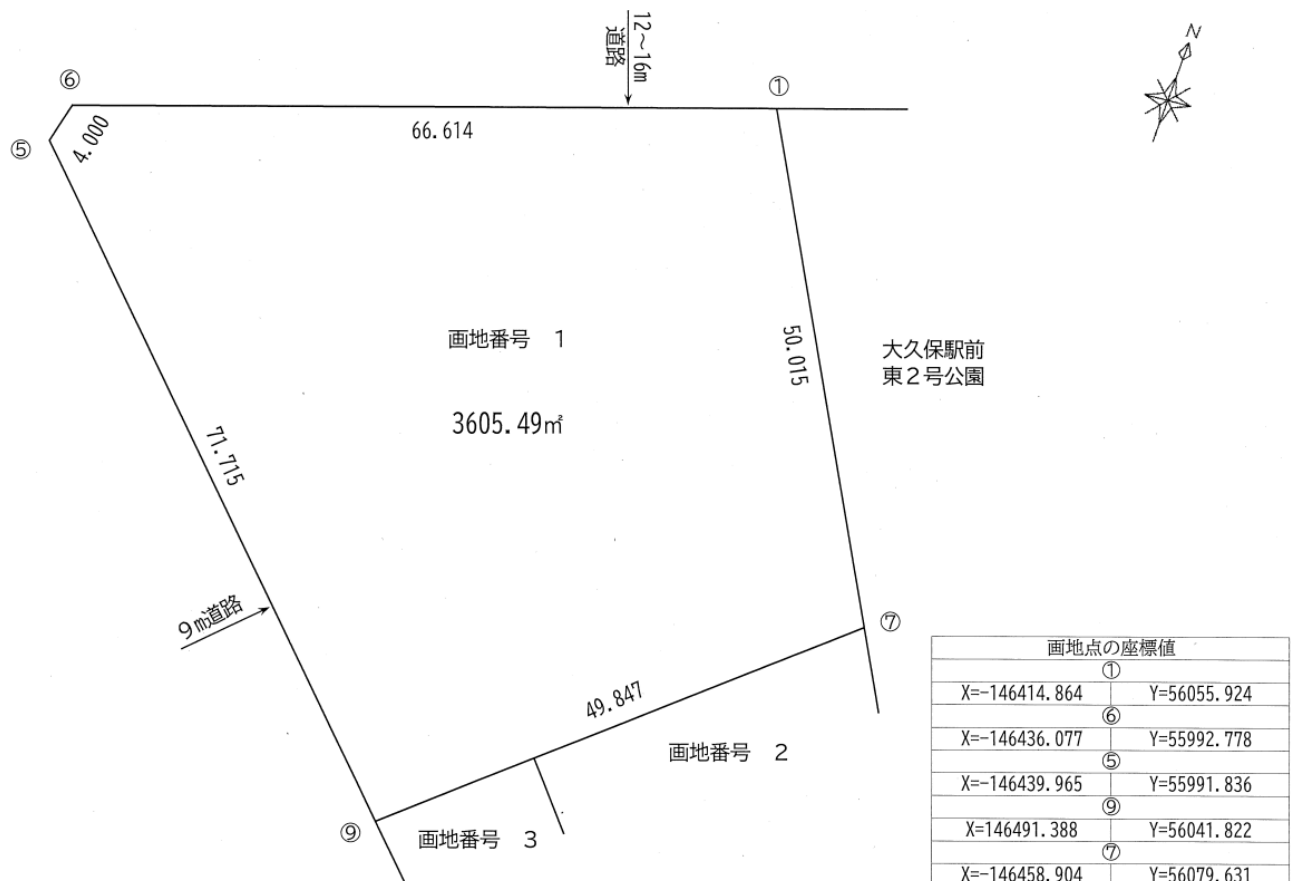
10 事業スケジュール(予定)

項目	予定時期
新大久保市民センター整備事業 事業者公募 プロポーザル実施要項（以下「公募要項」という。）の公表	令和8年9月30日
優先交渉権者の決定	令和9年2月下旬
説明会とワークショップの開催	令和9年3月中旬
基本協定の締結	令和9年4月下旬
一般定期借地権設定契約の締結	事業者提案及び協議により決定 ※想定する事業スケジュール（別添4のとおり）
新大久保市民センター取得(売買契約の締結)	
施設竣工予定日	
一般定期借地権設定契約の終了	本借地契約の締結日から75年を経過した日

< 事業用地周辺付近見取図 >



< 事業用地敷地求積図（仮換地図） >



第2 事業者選定の流れ

※スケジュールは予定であり、変更する場合がある。

1	公募要項の公表	令和8年9月30日(水)
2	事前登録書の提出 及び資料等の貸出	令和8年9月30日(水)から10月30日(金)午後5時まで (以下、事前登録書提出事業者を「登録者」という。)
3	質問の受付及び回答	質問期間：令和8年9月30日(水)から10月16日(金)午後5時まで 回答：令和8年10月23日(金)までに市ホームページに公表
4	一次審査書類の提出	令和8年11月2日(月)から12月18日(金)午後5時まで (以下、一次審査書類を提出した事業者を「応募者」という。)
5	一次審査結果の通知	一次審査書類が提出された日から2週間を目途に一次審査結果をすべての応募者へ書面により通知
6	二次審査書類の提出	令和9年1月12日(火)から1月22日(金)午後5時まで (以下、二次審査書類を提出した事業者を「提案者」という。)
7	プレゼンテーション の実施	令和9年2月中旬に、提案者によるプレゼンテーションを実施
8	優先交渉権者(及び 次点者)の決定	プレゼンテーション実施日から2週間を目途に二次審査結果をすべての提案者へ書面により通知
9	説明会とワークショ ップ等の実施	令和9年3月中旬ごろに提案者による市民への説明及びワークショップを開催し、市民の意見を聴取する。
10	基本協定の締結	令和9年4月下旬

第3 公募及び質問等に関する事項

1 公募要項の公表

令和8年9月30日(水)から市ホームページ(<https://www.city.akashi.lg.jp/seisaku/toshika-ihatsu-shitsu/okubo/siyuutirikatuyou.html>)に公表する。

※通信環境等の問題で閲覧又はダウンロードができない場合は、担当部局に問い合わせてください。

2 事前登録書兼資料貸出申請書の提出

(1) 登録方法

本プロポーザルに参加を希望する事業者は、事前登録書兼資料貸出申請書(様式1)を担当部局に持参し、提出すること(郵送不可)。登録書の提出時に、(3)③の記録媒体を貸出します。

なお、共同事業体で応募する事業者の場合は、共同事業体の代表構成員が代表して登録書を提出すること。

(2) 登録期間

令和8年9月30日(水)から10月30日(金)午前9時から午後5時まで(土日祝日を除く)

(3) 登録者

登録者のみ一次審査書類を提出することができる。

また、次の項目についても登録者のみを対象とする。

- ① 公募要項に係る質問
- ② 担当部局からのお知らせ(手続等の修正や諸注意等)
- ③ 次の図面等のデータが格納された記録媒体の貸出(要返却)
 - ア 中部地区保健福祉センター用地地歴調査業務委託報告書(フェーズ1)
 - イ 埋蔵文化財の包蔵地所在回答書
 - ウ 現況測量図
 - エ 事業用地擁壁工計画図
 - オ 土質調査結果
 - カ 仮換地図
 - キ 仮換地証明書
 - ク 登記情報
 - ケ インフラ類関係
 - コ 現大久保市民センター参考情報(平面図や窓口受付件数など)

3 質問の受付及び回答

(1) 質問者の資格

登録者(事前登録書兼資料貸出申請書(様式1)に記載されている担当者が窓口になります。)に限る。

(2) 質問の受付

質問書(様式2)に質問の要旨を簡潔にまとめ、担当部局へ電子メール(toshikaihatsu@city.akashi.lg.jp あて)により提出すること。提出方法は、電子メールに限る。

(3) 受付期間

令和8年9月30日(水)から10月16日(金)午後5時まで

(4) 質問に対する回答

令和8年10月23日(金)までに市ホームページにて公表する。

なお、回答内容は、公募要項と一体のものとして、実施要項と同等の効力を有するものとする。

第4 参加意思表示に関する事項

1 応募者の構成等

応募者の構成等は、次のとおりとする。

- (1) 応募者は、本事業用地において、新施設の設計、建設工事及び民間施設の維持管理、運営業務を行うために必要な企画力及び資本金等の経営能力を備えた単独の法人(以下、「応募法人」という。)又は複数の法人により構成される共同事業体とする。
- (2) 応募法人又は共同事業体の構成員は、他の共同事業体の構成員を兼ねることはできない。
- (3) 参加意思表示書(様式3-1-1、3-1-2)の提出後、参加意思表示書に記載の応募法人が直接契約する法人又は共同事業体の構成員等を変更又は追加することは、原則認めない。

ただし、一次審査書類の提出期限までに参加意思表示構成登録員等変更届出書(様式3-4)を提出し、市がやむを得ないと認めた場合に限り、応募法人が直接契約する法人又は代表構成員以外の構成員等の変更を認める。その場合は、改めて一次審査書類の提出期限までに参加意思表示書等一次審査書類一式を提出すること。

2 参加資格要件

(1) 基本的な要件

応募法人又は共同事業体の構成員となるためには、以下の要件を満たす必要がある。

(1) 日本国内に本社を有する法人であること
(2) 次の法律の規定による申立て又は通告がなされていない者であること
① 破産法(平成16年法律第75号)第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立て又は同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法施行による廃止前の破産法(大正11年法律第71号)第132条又は第133条の規定による破産申立て
② 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条の規定による更生手続開始の申立て又は同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法施行による改正前の会社更生法(昭和27年法律第172号)第30条に基づく更生手続開始の申立て(同法第174条に規定する再生計画認可の決定を受けている場合を除く。)
③ 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開始の申立て又は平成12年3月31日以前に、同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件にかかる同法施行による廃止前の和議法(大正11年法律第72号)第12条第1項の規定による和議開始の申立て
④ 清算中の株式会社である応募者で、会社法(平成17年法律第86号)第511条に基づく特別清算の申立て
(3) 直近3事業年度分の法人税、消費税及び地方消費税、法人都道府県民税、法人市町村民税の滞納がないこと
(4) 明石市契約規則(平成5年規則第10号)第3条の規定に該当しないこと
(5) 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号に規定する団体若しくはその構成員又はその構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある団体でないこと

(6) 明石市暴力団排除条例(平成 24 年条例第 2 号)に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団関係者でないこと

(2) 資格・実績要件

応募法人若しくは応募法人から直接、業務を受託する法人・工事を請け負う法人、又は共同事業体の構成員のいずれかは、以下の要件を満たす必要がある。なお、過去に行った共同事業体や P F I 事業での実績を示す場合は、各々の実績範囲が明確に分かる資料を添付し、明示すること。

(1) 2016 年 4 月 1 日から 2026 年 8 月 31 日までの間に、一般定期借地権による借地を行い、一般定期借地権付マンションを含む複合用途施設(延べ面積 3,000 m ² 以上)の事業企画の実績があること。※ 1
(2) 設計業務に関する以下の要件を満たしていること。 ア 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。 イ 2016 年 4 月 1 日から 2026 年 8 月 31 日までの間に、公共施設(延べ面積 1,000 m ² 以上)及びマンション(延べ面積 3,000 m ² 以上)の設計実績があること。※ 2
(3) 建設工事に関する以下の要件を満たしていること。 ア 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)第 3 条第 1 項に基づく建築工事業にかかる特定建設業の許可を受けた者のうち、経営事項審査総合評定値(建築一式)780 点以上であること。 イ 2016 年 4 月 1 日から 2026 年 8 月 31 日までの間に、公共施設(延べ面積 1,000 m ² 以上)及びマンション(延べ面積 3,000 m ² 以上)の施工実績があること。※ 3

※ 1 : ある企画で一般定期借地権付マンションの実績があり、別の企画で複合施設(延べ面積 3,000 m²以上)の実績があり、併せることで実績要件を満たすことも可とする。

※ 2 : ある設計でマンションの設計実績があり、別の設計で公共施設の設計実績があり、併せることで実績要件を満たすことも可とする。または、アを満たすある法人がマンションの設計実績があり、アを満たす別の法人が公共施設の設計実績があり、2つの法人の実績を併せることで実績要件を満たすことも可とする。

※ 3 : ある工事でマンションの施工実績があり、別の工事で公共施設の施工実績があり、併せることで実績要件を満たすことも可とする。または、アを満たすある法人がマンションの施工実績があり、アを満たす別の法人が公共施設の施工実績があり、2つの法人の実績を併せることで実績要件を満たすことも可とする。

(3) 財務状況に係る要件

応募法人又は共同事業体の構成員となるためには、以下の要件を満たす必要がある。

指標	基準
経常損益	直近事業年度 3 期連続でプラスであること
営業活動によるキャッシュフロー	直近事業年度 3 期連続でマイナスになっていないこと

3 資格確認基準日

参加資格要件等の確認基準日については、一次審査書類受理日とする。

4 一次審査書類(参加意思表明書及び資格審査書類)の提出

(1) 提出書類

No.	書類名	様式	部数
1	参加意思表明書(単独法人用・共同事業体用) 別紙 応募法人との契約について(単独法人用) 別紙 委任状(共同事業体用)	3-1-1 3-1-2 別紙	正本 1 副本 2
2	会社概要・事業経歴書	3-2	
3	誓約書	3-3-1	
4	暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書	3-3-2	
5	参加意思表明構成登録員等変更届出書	3-4	
6	委任状	3-5	
7	2(2)の(1)の事業企画実績調書(パンフレット可)		
8	2(2)の(2)の設計実績調書	3-6	
9	2(2)の(3)の施工実績調書	3-7	
10	印鑑証明書(発行後3か月以内の原本に限る)		
11	法人登記事項証明書(履歴事項証明書)		
12	国税の納税証明書(その3の3「法人税」及び「消費税及び地方消費税」に滞納がないことの証明書<法人用>)		
13	法人都道府県民税及び法人市町村民税の納税証明書(法人都道府県民税及び法人市町村民税の滞納がないことの証明書)		
14	定款(複写可)		
15	会社案内(パンフレット可)		
16	決算書(直近3期分の貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー計算書) (連結決算を行っている場合は、直近3期分の連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュフロー計算書も提出してください) (非上場企業等で、キャッシュフロー計算書を作成していない場合は、キャッシュフロー計算書を作成し、提出してください)		1
17	一次審査結果通知用の長3号封筒(住所氏名を記載し 110 円切手を貼付)		

※ 正本、副本別に部数毎に A4 フラットファイルに資料番号順に一括して綴じ(A3 版は折り込むこと)、ファイルの表紙及び背表紙に「応募者名」及び「一次審査関連書類」と記載の上、提出すること。

※ 共同事業体による応募の場合は、代表構成員、その他構成員それぞれについて、2から4及び10から16までの書類を作成し、1冊のファイルに構成員ごとに綴じて提出すること。

※ 提出しにくい書類がある場合は、あらかじめ担当部局と協議し、市の承諾を得た上で、それらに準ずる書類を提出すること。

※ 提出後の追加、差し替え及び訂正等は認めない(市から指示があった場合を除く)。

※ 副本については、白黒コピーでも可とする。

(2) 提出期間及び提出方法

令和8年11月2日(月)から12月18日(金)午前9時から午後5時まで(土日祝日を除く)

あらかじめ来庁日時を電話で連絡の上、担当部局へ持参すること。

ただし、参加意思表明書（様式３－１－１、３－１－２）の内、別紙については、市がやむを得ないと認めた場合に限り、一次審査書類の提出期限後の提出を認める。

なお、一次審査書類の受理日を明確にするため、一次審査書類受理の際、担当部局より応募者に受理日を証明する書類を交付する。

５ 一次審査の方法(失格事項)

応募者が、参加資格要件を満たしているか、資格審査書類を確認することにより審査を行う。要件が満たされていないと判断された応募者は、この時点で失格となる。

６ 一次審査結果の通知

一次審査書類が提出された日から２週間を目途に一次審査結果をすべての応募者へ書面により通知する（一次審査の状況については、応募者数及び一次審査を通過した応募者数のみ公表する場合がある。）。

第5 提案に関する事項

1 二次審査書類(事業計画等)の提出

一次審査を通過した応募者は、二次審査書類を提出することができる。各書類の記載方法及び提出方法については、以下の内容及び各指定様式に記載している指示事項及び補足事項を参照すること。

(1) 提出書類等

No.	書類等名	様式	部数
1	(1) 提案書類提出届	4	1
2	(2) 事業計画に関する提案書(表紙)	5	10
3	全体計画	5-1～ 5-10	
4	建築計画		
5	地域貢献		
6	(3) 図面集(表紙)	任意 様式	
7	・施設配置計画図(外構を含め事業用地を一括表現) 1枚		
8	・大久保駅東公園との一体活用計画図 1枚		
9	・開発後敷地断面図 1枚 ※東西方向及び南北方向について、主要な部分の断面を各1箇所記載。		
10	・交通動線計画図 1枚 ※施設配置計画や大久保駅東公園との一体活用計画を踏まえた自動車、歩行者等の交通動線がわかるように記載。		
11	・イメージパース(着色図) ※任意の2方向から各1枚作成。どの方位からの図かを記載。		
12	(4) 事業実績 ・一般定期借地権による借地を行い、一般定期借地権付マンションを含む複合用途施設(延べ面積 3,000 ㎡以上)の事業企画を行った実績を1枚にまとめた資料(以下、実績整理資料という。)及び事業実績が確認できるパンフレット等の資料		
13	(5) 公共性(施策反映)評価関係(表紙)	6	
14	障害者雇用状況報告書 又は障害者の雇用状況申立書兼誓約書	6-1	
15	子育て支援取組調書※取組内容がわかる書類を含む。	6-2	
16	インクルーシブ推進取組調書※取組内容がわかる書類を含む。	6-3	
17	若年雇用者育成取組調書※取組内容がわかる書類を含む。	6-4	
18	保護観察所への協力雇用主としての登録を証する書類(写) ※該当する場合に限り提出		
19	更生支援取組調書※保護観察所への協力雇用主としての登録がある場合に限り提出	6-5	
20	厚生労働省から安全衛生優良企業の認定を受けていることを証する書類(写) ※該当する場合に限り提出		
21	(6) 価格提案書(事業用地の賃料、新大久保市民センターの取得価格)	7-1 7-2	1
22	(7) 資料番号1から20までのデータ	DVD-R	1
23	(8) 二次審査結果通知用の長3号封筒(住所氏名を記載し 110 円切手を貼付)	—	1

<(2)の事業計画に関する提案書の記載方法>

- ・ A3 版横の指定様式で、指定様式の指示内容を確認し、作成すること。
- ・ 各様式の枚数は、1 枚とする。
- ・ 本文のフォントサイズは 10 ポイント以上とする。
- ・ 図表・パース等の挿入は、任意とする。
- ・ 様式内の指示事項、補足事項及び枠線は、記載する必要はない(削除可とする)。

<(3)の図面集の記載方法>

- ・ A3 版横とし、様式は任意とする。縮尺の指定はないが、イメージパース(着色図)を除き、縮尺を記載すること。

<(5)の公共性（施策反映）評価について>

- ・ 共同事業体で応募する事業者の場合は、共同事業体の代表構成員の実績等を記載すること。
- ・ その他記載方法等は別添 5 のとおり

<(6)の価格提案書の記載方法>

- ・ A4 版縦の指定様式で、指定様式の指示内容を確認し、作成すること。

<書類の提出方法>

- ・ (1)、(7)及び(8)の書類等はまとめて提出すること。
- ・ (2)、(3)、(4)((4)は実績整理資料のみ)及び(5)の書類は、部数毎に A4 フラットファイルに資料番号順に一括して綴じ(A3 版は折り込むこと)、ファイルの表紙及び背表紙には何も記載しないで、提出すること。
- ・ (4)のパンフレット等の資料は、企業名及び「パンフレット等」と記載した封筒に 10 部入れて提出すること。
- ・ (6)の価格提案書は、長 3 号封筒に入れ、表面に提案者の所在地、法人名、法人代表者名を記載し、印鑑登録印で封緘し、提出すること。

(2) 提出期間及び提出方法

令和 9 年 1 月 12 日(火)から令和 9 年 1 月 22 日(金)午前 9 時から午後 5 時まで(土日祝日を除く)
あらかじめ来庁日時を電話で連絡の上、担当部局へ持参すること。

第6 二次審査の実施に関する事項

1 評価委員会の設置

優先交渉権者を決定するにあたり、「新大久保市民センター整備事業 事業者公募プロポーザル評価委員会」(以下、「評価委員会」という。)を設置し、事業計画及び公共性（施策反映）の評価を行う。評価委員会及び議事録は非公開とする。

2 二次審査の方法

評価委員が、提案された事業計画及び公共性（施策反映）について、提案評価基準表に示す評価の視点・基準等に基づき評価を行い、その評価結果及び提案価格をもとに優先交渉権者及び次点者を決定する。これら提案の評価点を合計 100 点満点とする。

また、二次審査において、提案者によるプレゼンテーション及び評価委員による質疑応答を実施する。

プレゼンテーション及び質疑応答は、令和 9 年 2 月中旬を予定しているが、開催日時等詳細については、プレゼンテーション実施の 2 週間前を目途に担当部局から書面にて通知する。

(1) 評価点の考え方

以下に示す事業計画点と公共性（施策反映）評価点及び価格点の合計点が高い提案者を上位とする。

ただし、事業計画点、公共性（施策反映）評価点及び価格点の合計が同点の場合は、価格点の高い提案者を上位とする。

① 配点

提案区分	配点
事業計画点	56 点
公共性（施策反映）評価点	14 点
価格点(提案価格)	30 点
合計点	100 点

② 事業計画点の計算方法

各委員が提案評価基準表に基づき、事業計画を評価・採点し、配点項目毎に全委員の合計点数を委員数で除した値(小数点第 2 位以下を切捨て)の合計を事業計画点とする。

③ 公共性（施策反映）評価の計算方法

「② 事業計画点の計算方法」と同じ

④ 価格点の計算方法

価格点 = (各事業者の内、最低提案市負担額 / 各事業者の提案市負担額) × 30 点

※提案市負担額は新大久保市民センター取得提案価格から賃料の提案価格（前払い賃料に年払い賃料（75 年間分）を現在価値に割り戻した価格を加えた額）を差し引いた額とする。

なお、算出式は以下のとおりとし、割り戻し率は $r = 3.9\%$ とする。

$$\text{提案市負担額} = \text{取得提案価格} - \left(\text{前払い賃料} + \left(\text{年払い賃料} \times \frac{(1+r)^{75} - 1}{r \times (1+r)^{75}} \right) \right)$$

※小数点第 2 位以下は切捨てとする。

※提案者が複数いた場合、提案市負担額が少ない提案者の価格点が高くなり、最も低い市負担額を提案した提案者は、価格点が30点となる。

(2) 失格事項

市がやむを得ないと判断する事由以外で次のいずれかに該当する場合は、失格となる。

- ① プレゼンテーションを欠席した又は指定時刻までに参集できなかった場合
- ② 事業計画点と公共性（施策反映）評価点の合計が42点に満たない場合
- ③ 事業計画の評価項目のいずれかの点数が各項目の配点の4割に満たない場合
- ④ 年払い賃料提案価格が年払い基準賃料を下回っていた場合
- ⑤ 新大久保市民センター取得提案価格が取得基準価格を上回っていた場合

(3) 提案内容の審査

提案者から提案された計画内容を、提案評価基準表に定める評価項目及び配点等に基づき評価する。

なお、公共性（施策反映）評価については、共同事業体で応募する事業者の場合、共同事業体の代表構成員の実績等を評価する。

<提案評価基準表>

評価項目			評価の視点	配点
事業計画	全体計画	全体コンセプト	・基本計画の施設整備のコンセプト及び整備方針に沿った全体計画となっているか。 ・地域の魅力向上に資するか。	8
		事業計画	・事業の実行力 事業の実施体制、事業スケジュール及び資金計画の妥当性、事業実績等	5
			・事業の継続性 経営の安定性、経営基盤の強化策やリスク管理体制、定期借地期間満了後の敷地の返還計画等	5
	建築計画	施設全体	・適切な施設配置、動線計画、景観形成等	8
		施設の維持管理	・施設の維持管理のしやすさ ・維持管理コストの低減や効率化等	7
		新大久保市民センター	・要求水準書を実現するための計画・その他の追加機能に関する計画 ・公共施設としての利用のしやすさ等	9
		民間施設(共同住宅)	・共同住宅に関する建築計画 ・その他、生活利便施設等の導入に関する計画等	5
		大久保駅東公園との一体活用	・大久保駅東公園との一体活用を実現するための計画（一体活用するための動線計画、公園の再整備に関する計画等）	4

	地域貢献	地域のまちづくりに資する工夫や地域社会への貢献に関する提案	・地域コミュニティ活性化の工夫 ・地域防災への貢献 ・周辺住民の安全性や周辺環境への配慮 ・地域経済活性化への貢献(市内企業への発注や市内調達等) ・その他、自由提案	5
	事業計画点			56
	評価項目	評価の視点		配点
公共性（施策反映）評価	障害者の積極的雇用	・障害者の雇用の促進等に関する法律第43条に係る障害者の雇用義務がある業者で雇用する障害者数が法定雇用障害者数以上あるか ・障害者の雇用の促進等に関する法律第43条に係る障害者の雇用義務がない業者で障害者の雇用があるか		2
	子育て支援への取組	結婚・妊娠・出産・育児への支援、子育てしやすい環境づくりなど ・法定を上回る育児休業制度を就業規則で制定 ・職場復帰しやすい環境の整備 ・子育て中の従業員向けの相談体制の整備など		2
	インクルーシブ推進に関する取組	誰もが働きやすい就労環境の整備、ハラスメントの防止、事業活動における方針の立案及び決定に障害者等が積極的に参画する機会など ・フレックスタイム制、在宅勤務や通勤緩和制度など ・ハラスメントについて相談や苦情のための特別窓口やカウンセラーの配置 ・それぞれの特性に応じた適正な雇用及び人事考課基準の明確化 ・インクルーシブに対応した施設整備 など		2
	若年雇用者育成のための取組	・エルダー制度など若手従業員を個別実地に熟練者が育成するような制度を事業所として制定（単なる研修は除く）など		2
	更生支援のための取組	保護観察所への協力雇用主としての登録があるか		2
		刑事施設出所者、少年院出院者、保護観察対象者又は更生緊急保護対象者を雇用するための具体的な受入制度や採用枠等の整備など ※保護観察所への協力雇用主としての登録がある場合に限る		2
	労働安全衛生のための取組	厚生労働省から安全衛生優良企業の認定を受けているか		2
公共性（施策反映）評価点				14
提案価格点				30
合計(事業計画点+提案価格点)				100

3 選定結果の公表

最終的な選定結果は、プレゼンテーション実施日から2週間を目途にすべての提案者(共同事業体の場合は、代表構成員のみ)に書面により通知する。また、市ホームページにて優先交渉権者及び次点者等の選定結果を公表する。

なお、審査内容及び結果に対する問い合わせ並びに異議等については、一切応じない。

第7 優先交渉権者決定後の契約手続き等に関する事項

市は、審査委員会による最優秀提案者の選定結果をもとに、優先交渉権者を決定する。ただし、最優秀提案者が辞退、その他の理由で契約締結に至らなかった場合は、次点者を優先交渉権者とする。
市と優先交渉権者が締結する基本協定、本借地契約等の主な内容は以下のとおりとする。

1 契約等の枠組み

本事業における協定及び各種契約の枠組みは以下のとおり。

(1) 基本協定

優先交渉権者決定後速やかに、市と優先交渉権者として選定された事業者は、事業契約締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定(別添6のとおり。)を締結する。

(2) 一般定期借地権設定契約

事業者は、本施設の所有及び運営を目的とする一般定期借地権設定契約を市と締結する。この場合、まず事業者は、定期借地権設定合意書(別添7のとおり。)を市と締結し、これに基づき、事業者の費用負担により公正証書の作成及び賃借権の登記を行うものとする。

(3) 新大久保市民センター売買契約

新大久保市民センターの建築確認済証が交付された後、市は、事業者から新大久保市民センターを買い受ける売買仮契約(別添8のとおり。)を事業者と締結し、建設工事前に議会の議決に付し、議決を得るものとする。

本件売買契約は、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(昭和39年3月25日条例第29号)第3条に定める議会の議決に付さなければならない財産の取得に該当するため、買い受けに際し、明石市議会の議決が必要となる。明石市議会の議決を得られない場合は、売買仮契約は効力を失うものとし、仮契約が効力を失ったことに関して、市は一切責任を負わない。

売買仮契約は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条第1項第8号に基づき明石市議会の議決をもって、本契約が成立する。

2 事業者等の契約上の地位

市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は、契約上の地位及び権利義務を譲渡移転、その他の方法により処分できないものとする。

3 事業計画の変更

事業者は、市の承諾なく事業計画を変更することができないものとする。

4 保証金

事業者が市に支払う保証金は、年払い賃料に相当する額とし、定期借地権設定契約締結時に支払うものとする。事業者が借地借家法第 22 条の規定により建築物及びその他の工作物を収去し、契約部分の土地を市に返還した後、未払い債務等を差し引いて無利息にて事業者に返還する。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により事業期間終了前に契約を解除する場合は、保証金は違約金として市に帰属するものとする。

5 権利制限等に関する事項

事業者が以下の行為をしようとするときは、事前に書面により市の承諾を得ること。

- ・開発行為に伴い必要な本件土地の区画形質の変更のほか、建築物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、本件土地の現状を変更しようとするとき。

6 損害賠償

事業者が、基本協定等に定める義務を履行しないため市に損害を与えたときは、基本協定等に従い、損害賠償金を市に支払うこと。また、事業者は、本事業に関し、事業者の責めに帰すべき事由により、第三者に損害を与えた場合には、第三者が被った損害を賠償するものとする。

7 解除に関する事項

事業者が本事業に係る契約等に違反したときは、市は、その契約を解除することができ、事業者は、市に損害を与えたときは、直ちにその損害を賠償するものとする。

8 違約金

事業者が本借地契約に定める義務に違反したとき、または事業者の責任により基本協定等が解除となった場合、事業者は本借地契約に従い、違約金を市に支払うこと。なお、市に損害が発生した場合は、違約金とは別に市が被った損害を事業者は賠償するものとする。

第8 その他プロポーザルに関する事項

1 公募要項等の承諾

一次審査書類の提出をもって、公募要項及び要求水準書の記載内容を承諾したものとみなす。

2 費用の負担

応募に必要な費用は、応募者の負担とする。

3 代理人による応募

代理人(復代理人を含む)が応募して手続きを行う場合は、委任状(様式3-5)1部を担当部局へ提出すること。従業員(役員を含む)が手続きを行う場合も必要となる。

4 応募の辞退

審査書類の提出後、手続きの途中で辞退する場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡の上、辞退届(任意様式(代表構成員の代表者の押印が必要))1部を担当部局へ提出すること。

5 応募の無効

応募法人又は共同事業体の構成員のうち1者が次のいずれかに該当した場合は、応募を無効とする。

(1) 必要な資格(「第4 参加意思表示に関する事項」のうち、「2 参加資格要件」をいう。)を有していない又は応募者の委任を受けていない者の応募

ただし、必要な資格の内、「(2)資格・実績要件」については、応募法人等(応募法人及び応募法人から直接、業務を受託する法人・工事を請け負う法人をいう。)又は共同事業体として必要な資格を有していない場合、応募を無効とする。

(2) 同一の応募者が2つ以上の応募をした場合のその全部の応募

(3) 不当に価格をせり上げ又はせり下げる等の不正な行為が確認された場合のその全部の応募

(4) 提出書類に虚偽の記載がある場合の応募

(5) 金額欄を訂正した書類による応募

(6) 脅迫による応募

(7) その他応募条件又は遵守事項に違反した応募

6 共同事業体の提案に係る責任の所在

共同事業体の提案に係る責任は、代表構成員にあるものとする。そのため、通知等については代表構成員へのみ行う。

7 使用言語及び単位等

使用する言語は日本語、使用する計量単位は計量法(平成 4 年法律第 51 号)に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

8 資料等の取扱い

市が配布及び公表する資料は、応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じる。

9 提出書類の取扱い

応募者から提出された書類は返却しないものとし、選定目的以外には使用しない。

ただし、応募者名やその提案概要等については、市ホームページ等で公表する場合がある。

10 著作権の取扱い

提案書及び図面の著作権は、応募者に帰属する。

なお、提案書及び図面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)で認められたものを除き、第三者の承諾を得ること。第三者の著作物の使用に関する責任は、応募者に帰属するものとする。

ただし、市が市議会及び市民等への説明時(市ホームページの掲載含む。)に、事業計画に関する提案書の記載内容を使用する場合は、無償で使用できるものとし、応募者は、その無償使用について了承するものとする。

1.1 内容変更の禁止

二次審査書類提出後の提案内容の変更は認めない。

1.2 複数提案の禁止

応募者は、複数の提案を行うことはできない。

1.3 機密事項の遵守

応募者は、提案内容や市との協議事項及び交渉内容等について守秘義務があり、市の事前の承諾なく、これらの内容を公表することを禁じる。

1.4 プロポーザルの中止等

天災等の不可抗力又はプロポーザルを公正に執行することができないおそれがあると認めた場合は、既に公告若しくは通知した事項の変更又は当該プロポーザルを延期若しくは中止することがある。

なお、この場合において、本プロポーザルに要した費用を市に請求することはできない。

1 5 担当部局(事務局)

〒673-8686 明石市中崎1丁目5番1号

明石市政策局プロジェクト推進室

電 話 (078)918-5283 F A X (078)918-5136

電子メール toshikaihatsu@city.akashi.lg.jp

第9 物件調書

				年 払 い 基 準 賃 料	7,250,000 円						
所 在 地		大久保駅前土地区画整理事業東工区 30 街区 1 画地									
地 積		仮 換 地 図		3,605.49 m ²		実 測		-			
地 目		現 況		宅地		対象不動産の状況		土地			
(1) 地積については、仮換地図と現況測量図で誤差があるが、仮換地図を正とする。 (2) 実測については、大久保駅前土地区画整理事業により、2026 年度に出来形確認測量を実施予定である。 (3) 残置物等については、P28[残置物等明細]に記載。											
法 令 等 に 基 づく 制 限		都市計画区域		市街化区域							
		用 途 地 域		①近隣商業地域（市道大久保 606 号線より 30m 以内の範囲） ②第 1 種住居地域（市道大久保 606 号線より 30m 超の範囲）							
		建 ペ い 率		①80% ②60%				容 積 率		①300% ②200%	
		防 火 地 域 等		①準防火地域 ②建築基準法第 22 条地区				高度地区		②第 4 種	
		・ 大久保駅前土地区画整理事業施工区域 ・ 都市機能誘導区域									
※ 都市計画規制情報図については、都市総務課(TEL 078-918-5037)にて表示印刷することができます。本市ホームページからも規制情報の検索及び印刷ができます。											

接 面 道 路 の 状 況		・ 北西側は、明石市道大久保 606 号線に接面しています。 ・ 南西側は、明石市道大久保 4 号線に接面しています。			
私道の負担等		負 担 の 有 無	無	負担の内容	－
供 給 処 理 施 設		配 管 等 の 状 況		照 会 先	
	電 気	前面道路配線 有		関西電力送配電(株) 0800-777-3081	
	上 水 道	前面道路配管 有		明石市上下水道局水道維持保全課 078-918-5211	
	下 水 道	前面道路配管 有		明石市上下水道局下水道管理課 078-934-9628	
	ガ ス	前面道路配管 有		大阪ガスネットワーク(株) ガス導管ダイヤル 0120-544-209	
公 共 施 設	市 役 所	大久保市民センター		物件の 東 約 0.3 km	*道路距離
	幼 稚 園	大久保幼稚園		物件の 南東 約 0.6 km	*道路距離
	小 学 校	大久保小学校		物件の 南西 約 0.6 km	*道路距離
	中 学 校	大久保中学校		物件の 南 約 0.6 km	*道路距離
交 通 機 関	バ ス	神姫バス 大久保市民センター前停留所 と 隣接			
	鉄 道	J R 大久保駅 の 北西 約 0.3 km 徒歩 約 4 分			
	※ 道路距離及び徒歩時間は、対象土地北西角を起点としたものであり、場所により道路距離及び徒歩時間は異なります。				
特 記 事 項		・ 地盤・地耐力調査は特に行っておりません。			

※ 物件調書は、応募者が物件の概要を把握するための参考資料です。応募者の責任において、必ず現地の調査及び諸規制の確認を行ってください。

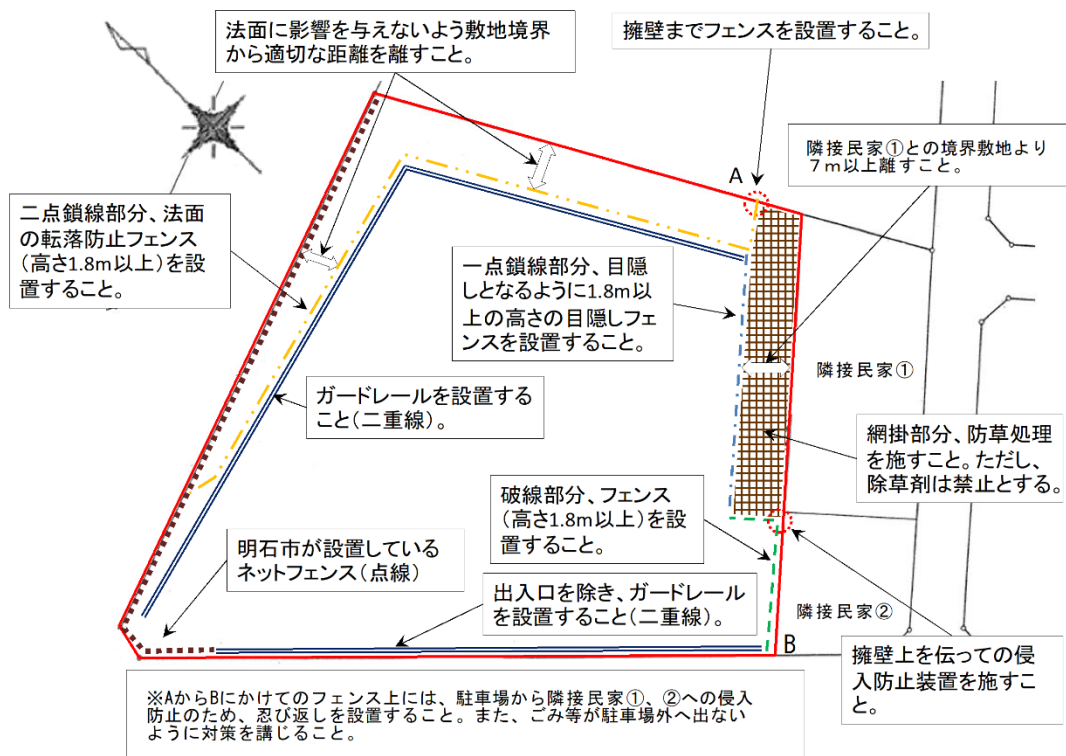
[残置物等明細]

品名	数量	備考
ネットフェンス	一式	下図を参照（点線）

※現存する上記以外の工作物（アスファルト舗装を含む）は、時間貸し駐車場としての貸付の契約期間満了時に撤去する予定です。

<現在の時間貸し駐車場としての貸付契約書抜粋>

※新施設建築にあたり条件となるものを示したものではない



[現地写真]

写真方向①	写真方向②
	
写真方向③	写真方向④
	
写真方向⑤	写真方向⑥
	