

**潮芦屋センターゾーンⅠ期北ブロック用地
事業提案競技 募集要項**

令和6年7月

兵庫県企業庁

目次

1	趣旨	-1-
2	事業提案競技の概要	-1-
	(1) 名称	-1-
	(2) 主催者	-1-
	(3) 事務局	-1-
3	用語の定義	-1-
	(1) 提案事業者	-1-
	(2) 事業予定者	-1-
	(3) 事業実施者	-2-
	(4) 共同事業体	-2-
4	分譲対象物件	-2-
	(1) 対象地	-2-
	(2) 構造物	-2-
	(3) 主な法的規制	-2-
	(4) 提案内容	-3-
5	全体の条件及びスケジュール	-3-
	(1) 土地等譲渡条件	-3-
	(2) 開発条件・注意事項	-6-
	(3) スケジュール	-9-
6	応募資格等	-10-
	(1) 応募者の資格	-10-
	(2) 共同事業体の要件	-10-
	(3) 欠格要件	-10-
	(4) 資格確認	-10-
	(5) 失格要件	-11-
7	応募要項の公開・配布方法	-11-
	(1) 公開期間	-11-
	(2) 配布方法	-11-
8	質疑応答	-11-
	(1) 資格	-11-
	(2) 質疑の受付	-11-
	(3) 質疑の方法	-11-
	(4) 回答の方法	-12-
9	応募手続き	-12-
	(1) 応募登録	-12-
	(2) 提案書類等の提出	-13-
	(3) 提案数	-13-

(4) 費用負担.....	-13-
(5) 提案書類等.....	-13-
(6) 提案内容の変更.....	-15-
(7) 提案書類等の取扱い.....	-15-
10 事業予定者の選定.....	-15-
(1) 審査方法.....	-15-
(2) 審査項目.....	-16-
(3) 事業予定者の決定.....	-16-
11 契約手続き等	
(1) 事業実施計画の策定.....	-17-
(2) 土地等譲渡契約の締結.....	-17-
(3) 土地等譲渡契約の解除.....	-17-
(4) 土地代金の支払い.....	-17-
(5) 土地等の引渡.....	-17-
12 その他の事項.....	-17-
資 料.....	-18-
資料1 位置図.....	-18-
資料2 地積測量図・公図.....	-19-
資料3 航空写真.....	-21-
資料4 ボーリング調査資料.....	-22-

様式集

様式1 質問書	
様式2 応募登録申込書	
様式3 提案事業者資格誓約書 兼 確認書	
様式4 辞退届	
様式5 提案競技申込書	
様式6 譲受申出価格調書	
様式7 事業計画書	
参考例 共同事業体協定書	

参考資料

参考資料1 県有地（潮芦屋）の土地利用に関するサウンディング型市場調査の結果概要	
参考資料2 南芦屋浜地区まちづくり懇話会とりまとめ	
参考資料3 水質検査項目一覧表	
参考資料4 別図（位置図）（緑のモール）	

潮芦屋センターゾーン I 期北ブロック用地事業提案競技募集要項

潮芦屋の中心部に位置するセンターゾーン I 期北ブロック用地について、令和 6 年 12 月に事業用定期借地期間が満了するため、当用地の分譲に向け、事業提案競技方式により事業者を選定する。

1 趣旨

潮芦屋は、「海に親しむまち」を目指し、民間型マリーナを核とし、ウオーターフロントを活かした住宅、商業、文化、海洋型レクリエーション等の機能や景観への配慮を基本とした土地利用計画のもと、県、市、民間事業者が連携する、「生活者の視点に立った多世代循環型の交流とにぎわいのあるまちづくり」を理念としている。

今回の分譲に当たり、「県有地（潮芦屋）の土地利用に関するサウンディング型市場調査」を実施したところ、海と近隣施設との調和、まち並みの形成、緑豊かな空間の保全など、これまで培ってきたまちの魅力を今後も最大限活かすべきとの趣旨の意見が多く寄せられた。

また、地区内居住者、県、市で構成する「南芦屋浜地区まちづくり懇話会」で共有されたまちの将来像では、災害時を含め安全安心に暮らすことができ、地域コミュニティの活性化が図られ、生活利便施設の充実により、子育て世帯や高齢者など誰もが安心して快適に住み続けられるまちを目指すこととしている。

これらを踏まえ、潮芦屋プランの実現に寄与する交流・にぎわいの創出に向け、将来にわたり、まちの魅力やブランド力が向上する特色ある空間づくりに加え、地域貢献、地域ニーズに応える優れた提案を広く募集するものである。

2 事業提案競技の概要

(1) 名 称

潮芦屋センターゾーン I 期北ブロック用地事業提案競技

(2) 主催者

兵庫県企業庁（以下「県」という。）

(3) 事務局

兵庫県企業庁企業誘致課（兵庫県庁 1 号館 3 階）

〒650-8567 神戸市中央区下山手通 5 丁目 10 番 1 号

TEL：078-341-7711（内線）5492 FAX：078-362-4272

E-mail：kigyoyuchi@pref.hyogo.lg.jp

3 用語の定義

(1) 提案事業者

本募集要項の記載内容を承諾し、提案書類を提出した者とする。

(2) 事業予定者

提案事業者のうち、本事業提案競技の審査結果を踏まえ、県が事業者として決

定した者とする。

(3) 事業実施者

事業予定者のうち、県と土地等譲渡契約を締結した者とする。

(4) 共同事業体

複数の企業等が「共同事業体に関する協定書」を締結して、共同で事業を行う事業体とする。

4 分譲対象物件

(1) 対象地

区画	所在地	地目	面積
A	芦屋市海洋町 2-18 の一部	雑種地	約 6,600 m ²
	芦屋市海洋町 4-18 の一部	雑種地	
B	芦屋市海洋町 2-18 の一部	雑種地	約 1,400 m ²
	芦屋市海洋町 4-18 の一部	雑種地	

※記載している所在地及び面積は、分筆登記前のものであり、正式には分筆登記完了後に確定する。(令和6年11月分筆登記完了後、面積確定予定)

※別添資料1 位置図(P18)、資料2 地積測量図・公図(P19)、
資料3 航空写真(P21)を参照。

(2) 構造物

区画	構造物		数量	
A	温泉設備	井戸ピット	1箇所	
		ケーシング管 250A-SGP(内径:254.2mm) ケーシング管 200A-STPG(内径:199.9mm) ケーシング管 150A-STPG(内径:151.0mm) ケーシング管 100A-STPG(内径:102.3mm) (内径:102.3mmの内ストレーナー加工部分 261.60m)	平成16年設置	50.00m
				500.00m
				500.00m
				565.00m
足湯施設	<small>あずまや</small> 浴槽、四阿、機器収納庫、ガス給湯器、熱交換器等	1式		
緑のモール	樹木、野芝、縁石等	1式		
B	緑のモール	樹木、縁石、野面石積、自然石ベンチ、自然石スツール等	1式	

※構造物(温泉設備、足湯施設、緑のモール)については、事務局にて整備図面を公開しており、必要な場合は事務局に連絡のうえ閲覧すること。

(3) 主な法的規制

① 用途地域等

- ・用途地域: 近隣商業地域
- ・高度地区の種類: 第4種高度地区
- ・建ぺい率: 80%、容積率 200%

② 地区計画

- ・南芦屋浜地区地区計画
- ・地区整備計画（センター地区）

③ 景観

- ・芦屋景観地区、景観計画重点地区（南芦屋浜地区）
- ・南芦屋浜景観形成地区（センター地区）
- ・芦屋景観地区景観形成ガイドライン
（上記による建築物の形態・意匠、色彩、緑化に関する規制に特に留意する必要がある。）

（景観認定に際し、芦屋市景観アドバイザー会議に付議する必要がある。）

④ 屋外広告物等

- ・芦屋市屋外広告物条例
- ・芦屋市屋外広告物ガイドライン

（上記による色彩、面積、個数に関する規制に特に留意を要する。）

⑤ その他

- ・芦屋市住みよいまちづくり条例
- ・芦屋市無電柱化推進条例
- ・海岸法
- ・温泉法

（４）提案内容

提案内容の項目は次のとおりとし、具体的な事業計画を示すこと。

- ① 全体計画
- ② 施設整備計画
- ③ 施設運営計画
- ④ 資金計画
- ⑤ 全体スケジュール
- ⑥ 譲受申出価格

5 全体の条件及びスケジュール

（１）土地等譲渡条件

① 最低譲渡価格

最低譲渡価格は下表のとおりとする。

区画	面積	最低譲渡価格
A	約 6,600 m ²	964,000,000 円
B	約 1,400 m ²	196,000,000 円

※面積は分筆登記完了後に確定するが、面積の変更による譲渡価格の変更は行わない。

② 各区画の事業機能

【A区画】

ア 商業施設（地域貢献、交流機能を有する賑わい創出事業）

イ 温泉事業の実施（潮芦屋げんき足湯の無料開放、近隣施設への配湯）

※温泉は自然物であり、温泉が枯渇した場合は、この限りではない。

【B区画】

ア コンビニエンスストア（以下「コンビニ」という。）

- ・コンビニとは、飲食物や生活用品、雑誌等の販売を行うほか、コピー、公共料金の払込、銀行 ATM、宅配引受などの生活利便機能を提供する 24 時間営業の店舗とする。

イ 地域貢献、交流機能を有する賑わい創出事業

- ・複合サービス事業も可能とする。

③ 所有権移転等の禁止

事業実施者は、土地等譲渡契約締結日から起算して最低 10 年間は、提案内容に基づく使用用途に供することとし、県の承認なしに、他目的での利用及び第三者への転売・転貸等を禁じる。当該期間の経過後も使用用途に則した利用に努めること。

④ 費用等

土地等譲渡契約にかかる印紙税、土地の所有権移転登記等に要する費用及び土地に係る公租公課等は事業実施者の負担とする。

⑤ 契約不適合責任

県は、土地及び構造物（以下「土地等」という。）を現状有姿のまま引き渡すこととし、事業実施者は本件土地等の引き渡し後、土地等の品質に問題があることを発見しても、譲渡代金の減額、修補請求、損害賠償の請求または土地等譲渡契約締結の解除をすることができないものとする。

県は、土地等の引き渡し後、地盤の変動またはこの変動に起因する建物その他の施設の損傷等について、その責を負わないものとする。

⑥ 地元との調整

事業の推進にあたっては、事業実施者は、継続的に意見交換する場を持つなど、自らの責任と負担において地元及び関係機関との調整を適切に行うこと。

⑦ 緑のモール（※）の維持管理

緑のモールは、事業実施者において、下記基準により歩道と一体的に利用する緑地を主体とした散策路等として維持管理を行うものとする。なお、合併・売却等（一般承継・特定承継その他承継の事由・原因を問わず、一切の施設の所有権移転事由を含む。）により土地の所有権を第三者に移転する場合には、前述の内容を書面において承継すること。

（※）緑のモール

敷地の市道陽光海陽線に面する部分（幅員約 10m）は、南芦屋浜地区地区計画の地区整備計画に「別図（位置図）」（参考資料 4）のとおり地区施設「緑のモール」として位置付けるとともに、別途維持管理に関する基準が定められる予定である。

⑧ 廃棄物運搬用パイプラインの承継

敷地内には芦屋市の廃棄物運搬用パイプライン施設が埋設されているため、

事業実施者は令和6年3月14日付けで芦屋市と兵庫県企業庁が締結した「廃棄物運搬用パイプライン施設に関する協定」を承継し、協定に定めるパイプライン協定施設用地について、芦屋市と使用貸借契約を締結すること。

なお、当該パイプライン施設は令和6年度中に廃止するため、モルタル充填が予定されている。実施後は協定に従い市の所有権が放棄され、対象地の土地所有者が無償で取得する。その際、上記協定の効力は消滅し、使用貸借契約をしている場合はその契約も終了する。

⑨ 温泉事業の実施《A区画》

- ・事業実施者は、事業実施に応じて必要な諸手続（源泉台帳登録者の変更、温泉採取許可の申請、温泉利用許可の申請等）（P6（※参考））を行い温泉法、その他関係法令を遵守すること。
- ・温泉設備は、設置後20年を経過しているため、事業実施者の責任と負担において、ケーシング管の状態確認を行い必要な対策を講じたうえ、令和7年6月を目処に温泉事業を開始すること。なお、第三者への業務委託による事業実施も可能とする。
- ・事業実施者は、源泉を管理し、地域住民の憩い・交流の場となるよう、潮芦屋げんき足湯（阪神・淡路大震災復興10周年事業として兵庫県企業庁が整備）の無料開放及び近隣施設（ザ・レジデンス芦屋スイート、潮芦屋温泉SPA水春）への配湯を行うこと。

※揚湯量の上限：270ℓ/分

内訳：ア 足湯 50ℓ/分、イ ザ・レジデンス芦屋スイート 70ℓ/分、
ウ SPA水春 150ℓ/分

※参考 現在の潮芦屋げんき足湯営業内容

営業時間：10:00～16:00

休業日：無休（年末年始休、点検等での休み有り）

- ・事業実施者は、源泉より汲み上げた温泉水をザ・レジデンス芦屋スイートへ配湯できるよう、自らの責任と負担において供給先と協議を行い、必要な設備を整備することなどにより、レジオネラ属菌を含め兵庫県公衆浴場規則に適合する温泉水を供給すること。
- ・事業実施者は、泉源より汲み上げた温泉水をSPA水春へ配湯できるよう、SPA水春が設置した配湯管を利用し、必要な整備や利用方法等について、自らの責任と負担において供給先と協議を行うこと。
- ・潮芦屋げんき足湯で使用された温泉水を雨水管に排水する際は、「水質検査項目一覧表」（参考資料3）の検査頻度及び試験項目に基づく水質検査を実施し、芦屋市公共下水道管理者へ提出すること。

なお、実施にあたっては、芦屋市公共下水道管理者と協議のうえ、その指示に従うこと。

(※参考)

冊子「温泉掘削・増掘・動力装置の許可申請をお考えの方に」（兵庫県保健医療部薬務課）

(<https://web.pref.hyogo.lg.jp/kf18/onsen.html>)

兵庫県温泉保護対策要綱（兵庫県保健医療部薬務課）

(https://web.pref.hyogo.lg.jp/kf18/hw15_000000009.html)

兵庫県公衆浴場規則

(<https://web.pref.hyogo.lg.jp/kf14/documents/kisoku.pdf>)

厚生労働省「レジオネラ対策」

(<https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000124204.html>)

⑩ その他

- ・土地等譲渡契約締結後、事業実施者の責めに帰すことができない理由により、事業実施が不可能となった場合は、契約を解除することができるものとする。
- ・現存する施設を活かした提案も可能とするが、施設を利用できることを証明する書類を提出すること。なお、施設所有者との交渉は提案事業者の責任と負担において適切に行うこと。
- ・A区画とB区画の両方に応募する場合も各区画単独で成立する提案とすることとし、一体利用提案は不可とする。

(2) 開発条件・注意事項

① 基本事項

- ・各種法令に基づく届出等については、事業実施者の責任と負担で適切に行うこと。
- ・事業予定者決定後、提案時の施設設備・運営計画に沿って事業実施計画を提出することとし、県に承認された後は、やむを得ない場合を除き、その計画の変更は認めない。
- ・施設整備その他必要な工事等については、事業実施者の責任と負担で適切に行うこと。
- ・事業実施にあたり、周辺事業者・地域住民等への計画・工事説明及び周辺の環境対策、地元調整等については事業実施者の責任と負担で適切に行うこと。
- ・その他必要な事項については、県や関係機関の指示に従うこと。

② 施設等整備計画

- ・現足湯施設（浴槽、四阿等）、現コンビニ施設及び現スポーツクラブ施設の地番と建築申請敷地は一致していない。
- ・車両進入口の位置、幅員等については、事業実施者の責任と負担で芦屋市道路管理者と協議のうえ、位置を交差点から離す、幅員を必要最小限にするなど、適切に設置すること。
- ・B区画事業実施者がA区画の進入路の使用を希望する場合、A区画事業実施者はB区画事業実施者からの申入れ協議に応じること。
- ・駐車場、駐輪場等は必要台数を敷地内で確保し、路上駐車及び、交通渋滞等で周辺施設や住民に迷惑のかかることのないようにすること。

- ・ユニバーサルデザインに配慮し、だれもが使いやすい施設とすること。
- ・建築物の建築に供する目的で行う土地の区画形質の変更（単なる区画の分割も含む）を行う場合で、開発区域の面積が 500 ㎡以上のものは、宅地開発事前協議届を提出し、芦屋市と協議を行った上で、協定書を締結する必要がある。なお、協定締結には、周辺住民へ説明・協議を行い、芦屋市へ報告書を提出する必要がある。
- ・また、建築物の建築に際しては、確認申請等を行う前に、特定建築物事前協議届又は建築物建築届を提出し、芦屋市と協議を行った上で、特定建築物事前協議届においては協定書の締結、建築物建築届においては適合通知書を交付された後に、確認申請等を行うこと。なお、特定建築物事前協議届の締結には、周辺住民への説明・協議を行い、芦屋市へ報告書を提出する必要がある。
- ・なお、開発区域とは、宅地開発を行う区域及び特定建築物の敷地をいい、この場合において、同一事業主（宅地開発を引き継いだものを含む）が隣接する敷地で宅地開発を行うとき及び複数の事業主が共同で宅地開発を行うときは、全体を一の開発区域と見なす。
- ・同一建築主（建築を引き継いだものを含む）が隣接する敷地で建築物の建築を行うとき及び複数の建築主が共同で建築物の建築を行うときは、建築計画全体を一の開発区域を対象とする。

③ 環境・景観形成

- ・芦屋景観地区における景観形成ガイドライン（芦屋市）、南芦屋浜景観形成地区における景観形成方針・景観形成整備計画（芦屋市）、景観法及び景観条例に基づく手続きの手引き（芦屋市）、芦屋市屋外広告物ガイドライン（芦屋市）に従い、建物やランドスケープの配置・形状・デザイン・色彩、広告物等については、六甲山系への眺望や海からの見え方に配慮したシルエットとし、単に数値基準を満たすことだけではなく、隣接する敷地や周辺環境との調和や連続性に十分配慮した魅力的な景観の創造に努めること。
- ・歩道と一体的に利用できる「緑のモール」を意識した計画とし、既存の状況の継承のみにとらわれることなく、より質の高い緑豊かな歩行者空間を伴った良好なまち並みの形成に努めること。
- ・事業の全体計画について、敷地の立地条件や周辺環境の特徴に基づいた景観への配慮方針に関して芦屋市景観協議（景観アドバイザー会議）を行うこと。
- ・環境悪化を招かないよう交通等の対策を十分講じること。
- ・非常時の対応その他安全対策に十分留意すること。
- ・電波障害が生じないようにすること。

④ 地盤の概要等

- ・潮芦屋地区は、平成 8 年度に竣功した埋立地であり、淡路島や家島産の山土を用いて埋め立て、所定の地盤高に仕上げている。
- ・造成地は上位から、埋立層、沖積層、洪積層からなり、その沈下はそれぞれ

の層で生じると考えられる。この中で特に脆弱とされる沖積層は圧密沈下促進工法による地盤改良工事を実施している。

- ・参考として本募集要項末尾に近隣のボーリング調査結果(P19, 20)を添付している。地盤等の調査が必要な場合は、事業実施者の責任と負担で適切に行うこと。
- ・対象地は、平成 25 年 12 月 24 日に兵庫県が公表した、「南海トラフ巨大地震津波浸水想定図（阪神・淡路地域）の作成」における浸水域には該当しない（潮芦屋ビーチを除く）。
- ・平成 24 年 12 月に国が公開した南海トラフ巨大地震（マグニチュード 9.0）の地震動モデル[内閣府（防災担当）提供]を用いて液状化検討を行った結果、潮芦屋地区では震度 5 強の揺れが想定され、液状化が発生する可能性があるとの結果が得られている。
- ・令和元年 8 月に兵庫県が平成 27 年改正の水防法に基づき公表した「想定し得る最大規模の高潮による浸水想定区域図^{*}」（500 年から 4,000 年に一度の規模）によると、対象地の浸水が想定されている。
※ 設計条件を大きく上回る高潮による浸水の危険性について、県民の避難行動に資することを目的として作成されたもの。

⑤ 土壌の概要等

- ・南芦屋浜地区内の海洋町 2 番 10 号において、土壌汚染対策法における形質変更時要届出区域（対象となる特定有害物質：ふっ素及びその化合物）の指定がされている（平成 27 年 10 月 23 日 告示 872 号）。
- ・県は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に規定する土壌汚染状況調査その他地中の埋設物及び障害物に関する調査を実施していないため、これらの調査ならびに措置を行う場合は、事業実施者の責任と負担で適切に行うこと。

⑥ 供給処理施設等

- ・ガス、上水道、下水道、電気及び電話等の供給処理施設等については、事業実施者が各供給事業者等と協議のうえ、自らの責任と負担で適切に整備すること（対象地外での工事が必要な場合を含む）。
- ・水道配水管等の整備計画は、芦屋市と協議のうえ決定し、事業実施者の責任と負担で適切に整備すること。ただし、水道配水管等工事において、口径 75mm 以上の布設は芦屋市が工事を実施するため、芦屋市に工事依頼すること。
- ・テレビは、ケーブルテレビを原則とする。

⑦ 護岸敷

- ・対象地に隣接する護岸敷（海洋町 8-1）は将来、民間事業者へ譲渡する予定だが、それまでの間は、県との賃貸借契約を締結すれば利用することができる。

⑧ その他

- ・関係法令を遵守すること。

- ・市の定める法的規制に関しては、下表の問い合わせ先へ照会すること。
- ・周辺環境に十分配慮すること。
- ・将来、周辺の土地利用が変更されることがある。

【主な問い合わせ先】

区 分		照 会 先	電 話
兵 庫 県	開発許可	宝塚土木事務所 (まちづくり建築課)	(0797)83-3212
	温泉掘削許可、温泉動力の装置許可	薬務課	(078)362-3268
	温泉採取許可、温泉利用許可等	芦屋健康福祉事務所 (食品薬務衛生課)	(0797)26-8153
芦 屋 市	地区計画、屋外広告物、景観条例等	まちづくり課 (まちづくり係)	(0797)38-2109
	芦屋市住みよいまちづくり条例等	まちづくり課(開発指導係)	(0797)38-2071
	建築基準法、屋上緑化等	建築住宅課(建築指導係)	(0797)38-2114
	道路整備、道路占用、交通安全施設、道路境界、電線共同溝等	道路・公園課(管理係)	(0797)38-2062
	上水道	水道工務課(給水係)	(0797)38-2154
	下水道	下水道課(維持係)	(0797)38-2064
	消防水利施設	予防課(指導係)	(0797)32-2345
民 間	電力	関西電力(株)阪神営業所	0800-777-8043
	ガス	大阪ガス(株)兵庫導管部地域開発チーム(芦屋担当)	(078)303-7706
	通信	西日本電信電話(株) (株)ジェイコムウエスト (ケーブルテレビ)	局番なし 116 (0120)999-000

(3) スケジュール

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| ① 募集要項の公開 | 令和6年7月19日(金) |
| ② 質疑の受付 | 令和6年7月26日(金)～8月2日(金) |
| ③ 質疑への回答 | 令和6年8月16日(金)まで |
| ④ 応募登録 | 令和6年8月26日(月)～8月30日(金) |
| ⑤ 提案書類等の受付 | 令和6年10月4日(金)～10月11日(金) |
| ⑥ 提案審査(書面審査) | 令和6年10月下旬 |
| ⑦ 事業予定者の決定
(審査結果の通知・公表) | 令和6年11月上旬 |
| ⑧ 事業実施計画の承認 | 令和6年11月下旬 |
| ⑨ 土地等譲渡契約 | 令和6年12月上旬 |
| ⑩ 土地等の引き渡し | 令和7年3月以降 |

6 応募資格等

(1) 応募者の資格

- ① 提案事業者は、募集の趣旨に沿って、自ら対象土地の所有権を取得し、事業実施者として企画・販売・施設設置及び施設運営（施設を賃貸する場合を含む）を行う十分な資力・経験・経営力・信用及び技術的能力がある企業等（公益法人を含む）又は共同企業体であること。
- ② 提案事業者は、A区画、B区画両方に応募することができる。
- ③ 提案事業者の構成員は、各区画の他の提案事業者の構成員になることはできない。ただし、A区画とB区画両方に応募する場合はこの限りではない。

(2) 共同事業体の要件

- ① 共同事業体の構成員のすべてが分譲対象物件を取得しようとする構成員である必要はないが、分譲対象物件を取得しようとする者はすべてその構成員でなければならない。
- ② 「共同事業体に関する協定書」には、共同事業体の目的、名称、事務所、存続期間、当該事業体を代表する企業等（以下「代表企業」という。）及び各構成員の役割分担を定めること。
- ③ 本事業提案競技に係る県からの連絡等は、代表企業の連絡担当者に対して行うことにより、構成員全員に連絡等がなされたものとみなす。
- ④ 代表企業から県へ提出された書類及び県からの照会に対する代表企業からの回答は、構成員全員の合意の上で提出又は回答されたものとみなす。

(3) 欠格要件

提案事業者（共同企業体による提案の場合は構成員全員）は次の①から⑤まで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の規定に基づく兵庫県の入札参加資格制限基準による入札参加の資格制限に該当する者
- ② 兵庫県の指名停止基準に基づく指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申し立て（旧会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づくものを含む）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者においては、資格を認める場合があるため事前に相談すること。）
- ④ 国税及び地方税を滞納している者
- ⑤ 暴力団排除条例（平成22年兵庫県条例第35号）第2条第1号に規定する暴力団、第3号に規定する暴力団員又は暴力団排除条例施行規則（平成23年兵庫県公安委員会規則第2号）第2条の各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者

(4) 資格確認

応募資格確認の基準日は、応募登録の日とする。

(5) 失格要件

提案事業者（共同企業体による提案の場合は構成員全員）が以下のいずれかに該当すると県が判断した場合は、当該提案事業者は失格となる。なお、企画提案内容の審査により事業予定者として決定した場合でも、契約締結までの間に当該失格要件に該当すると県が判断した場合は、その決定を取り消すものとする。

- ① 提案書類等に虚偽の記載があるとき。
- ② 提案書類等に不備があり、補正が困難であるとき。
- ③ 審査委員に対して審査における便宜を図ることを依頼する等、審査の公平性を害する行為があったとき。
- ④ 提案された譲受申出価格が最低譲渡価格に達していないとき。
- ⑤ その他不正行為があったとき。

7 募集要項の公開・配布方法

(1) 公開期間

令和6年7月19日(金)～令和6年11月上旬(事業予定者決定)

(2) 配布方法

- ① 県HPからダウンロード

【URL】<https://web.pref.hyogo.lg.jp/kc03/compe-sioashiya-slnorth.html>

- ② 事務局で配布(令和6年8月30日(金)まで)

事務局：兵庫県企業庁企業誘致課(兵庫県庁1号館3階)

所在地：〒650-8567 神戸市中央区下山手通5丁目10番1号

注) 土日祝日を除く上記各日の午前10時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く)。

8 質疑応答

(1) 資格

本事業提案競技へ応募を予定する者

(2) 質疑の受付

- ① 受付期間

令和6年7月26日(金)～8月2日(金)

注) 土日祝日を除く上記各日の午前10時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く)。

- ② 提出先

事務局：兵庫県企業庁企業誘致課(兵庫県庁1号館3階)

所在地：〒650-8567 神戸市中央区下山手通5丁目10番1号

FAX：078-362-4272 E-mail：kigyoyuchi@pref.hyogo.lg.jp

(3) 質疑の方法

質問事項を質問書(様式1)に記入し、郵送、持参、FAX、E-mailのいずれ

かの方法にて行うこと。口頭や電話による質疑は受け付けない。

なお、郵送の場合は、上記受付期間内に事務局へ必着のこと。

(4) 回答の方法

- ・令和6年8月15日(木)までに県のホームページに掲載する。
【URL】<https://web.pref.hyogo.lg.jp/kc03/compe-sioashiya-slnorth.html>
原則として、質問者に対する個別の回答は行わない。また、回答する際に質問者の名称は公表しない。
- ・審査会所掌事項（審査基準等）に関する質問や提案等事業実施上必要と認められない事項についての回答は行わない。
- ・回答をもって、本募集要項の修正を行うことがある。

9 応募手続き

(1) 応募登録

提案事業者は、以下に定めるところにより、応募登録をしなければならない。

① 受付期間

令和6年8月26日(月)～8月30日(金)

注) 土日祝日を除く上記各日の午前10時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く)。

② 受付場所

事務局：兵庫県企業庁企業誘致課（兵庫県庁1号館3階）

所在地：〒650-8567 神戸市中央区下山手通5丁目10番1号

③ 提出書類 【正本1部、副本9部】

注) 各区画について、以下のア～キをそれぞれ提出すること。

ア 応募登録申込書(様式2)

イ 提案事業者資格誓約書 兼 確認書(様式3)

ウ 定款又は寄付行為

エ 企業等の概要(会社案内、直近3か年の決算概要等)

オ 法人登記簿謄本(履歴事項全部証明書)又はこれに準じるもの(応募登録前3か月以内に発行のもの)

カ 代表者の印鑑証明書(応募登録前3か月以内に発行のもの)

キ 納税証明書

課税されている国税及び地方税について、管轄する税務署、都道府県及び市町村が発行する、未納税額がないことの証明書

※国税については、「納税証明書(その3の3)」、地方税については、都道府県及び市町村が発行する各証明書

注) 共同企業体で応募する場合は、上記イ～キについて、構成員全員について提出すること。

④ 応募登録の受付

応募登録しようとする者は、上記③提出書類を事前に来訪日時を連絡した上

で事務局に持参すること。

注) 郵送による提出は受け付けない。

⑤ 登録の辞退

応募登録者は登録を辞退することができる。その場合は速やかに辞退届(様式4)により届け出なければならない。

⑥ 登録料

無料とする。

(2) 提案書類等の提出

① 資格

提案書類等の提出は、応募登録者に限り行うことができる。

② 受付期間

令和6年10月4日(金)～10月11日(金)

注) 土日祝日を除く上記各日の午前10時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く)。

注) 提案書類等の提出にあたっては期限を遵守すること。期限後の受付は一切行わない。

③ 提出先

事務局：兵庫県企業庁企業誘致課(兵庫県庁1号館3階)

所在地：〒650-8567 神戸市中央区下山手通5丁目10番1号

④ 提出の方法

下記(5)の提案書類等を事前に来訪日時を連絡した上で事務局に持参すること。

注) 郵送による提出は受け付けない。

⑤ 留意事項

提案にあたっては現地の状況等を十分に確認してから提出すること。

(3) 提案数

1提案事業者につき1提案とする。

(4) 費用負担

提案に要する費用は、提案事業者の負担とする。

(5) 提案書類等【正本1部、副本9部】

注) 各区画について、以下の①～③をそれぞれ提出すること。

① 提案競技申込書(様式5)

② 譲受申出価格調書(様式6)

③ 事業計画書(様式7)

※事業計画書(様式7)を基本として作成を行うこと。

※以下の表の項目に沿って最大25ページ以内で作成すること。

※提案書類等は、データ(PDF)を記録し、ウイルスチェックを行ったUSBを併せて提出すること

項 目	記入内容
1 全体計画	<p>【A区画、B区画共通】 (1) 地域交流とにぎわいのあるまちづくり計画 ①事業スキーム ②事業コンセプト ③地域貢献 (地域の魅力向上、地域のふれあい・交流の場づくり、安全安心な暮らしづくり)</p>
2 施設整備計画	<p>【A区画、B区画共通】 (1) 全体整備計画 ①土地利用計画(建物面積、建ぺい率、容積率、緑化率等) ②施設配置計画(建物、設備、出入口、駐車場等) ③その他施設整備の考え方(快適性・利便性の向上、安全性の確保等) 注) A区画は温泉設備についても記入すること (2) 建物建築計画(構造、規模、外壁、屋根の形状、色彩等) ①景観、美観への配慮 (緑のモールや水辺空間(マリーナ地区)といった周辺環境と調和した、まち並みを保全するもの(広告物、掲示物についても含む)等) 注) A区画は温泉設備についても記入すること (3) 環境への配慮 ①自然環境及び周辺環境への配慮 (緑地、近隣施設に配慮した車・歩行者の動線、悪臭、騒音対策等) ②省エネや再生エネルギーの活用等、地球環境に配慮した取組 注) 上記計画が説明できるよう、図面等を作成すること。 <図面等>[出力時は下記スケールを目安にA3用紙に収めること] ①全体鳥瞰図又は施設配置図(S=1/300程度) ②建物各階平面図(S=1/200程度)、立面図(S=1/200程度) ③駐車場及び動線計画図(S=1/300程度) ④建物の外観及び内観のイメージパース等</p>
3 施設運営計画	<p>【A区画】 (1) 事業内容(事業メニュー及びその内容) ①運営計画(考え方、組織図、運営者・運営方法、購買層、想定来客数等) 注) 商業施設、潮芦屋げんき足湯、配湯それぞれの計画がわかるよう記入すること。 (2) 管理計画(考え方、管理責任・管理者等) 注) 共同企業体の場合は構成員全員の役割を記入すること 注) 商業施設、潮芦屋げんき足湯、配湯それぞれの計画がわかるよう記入すること。 (3) 安全対策・周辺対策 ①防災計画、利用者の安全対策、夜間管理等</p> <p>【B区画】 (1) 事業内容(事業メニュー及びその内容) ①付加機能(例:銀行ATM等 生活利便機能について記載) ②運営計画(考え方、組織図、運営者・運営方法、購買層、想定来客数等) 注) 直営店、フランチャイズチェーン(FC)の別、FC店の場合はチェーン名を明記し、合意書面の写しを提出すること。 (2) 管理計画(考え方、管理責任・管理者等) 注) 共同企業体の場合は構成員全員の役割を記入すること (3) 安全対策・周辺対策 ①防災計画、利用者の安全対策、夜間管理等</p>

4 資金計画	<p>【A区画、B区画共通】</p> <p>(1) 事業投資計画（総事業費と公租公課等を含む内訳、資金調達方法） 注）融資を受ける場合は金融機関名、投資を受ける場合は投資元がわかる書面を提出すること。</p> <p>(2) 工事費概算表（調査設計費、敷地整備費、建築工事費等）</p> <p>(3) 収支計画（単年）</p> <p>①収支・ランニングコスト明細（収入・支出項目、算定根拠等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・収入：販売収入、テナント収入、駐車場収入、余剰金運用収入、その他収入（受取利息を含む）等 ・支出：売上原価、土地造成費、人件費、減価償却費、保険料、支払利息、維持管理費等 <p>(4) 年度収支計画（事業年度ごとに最低10年間の収支計画）</p>
5 全体スケジュール	<p>【A区画、B区画共通】</p> <p>(1) 施設開業までのスケジュール 注）テナントとの契約及び入居の時期等も記載すること。 注）施設を活かし、用途変更が生じる場合「特定建築物事前協議届」が必要となるほか、芦屋市住みよいまちづくり条例や景観条例に基づく協議など、特に期間を要する場合があるため、必要に応じて各関係機関へ問い合わせること。</p>

注1) 事業計画書は、原則A4サイズとするが、A3サイズも使用可。

注2) 事業計画書下部中央に通し番号(ページ番号)をつけ、片面印刷し、A4サイズ縦型に左側綴じで製本すること
(A3サイズの書類はA4サイズに片袖折りにして綴じ込む)。

注3) A区画とB区画の両方に応募する場合も各区画単独で成立する提案とすることとし、一体利用提案は不可とする。

④ 添付書類

ア 直近3か年の決算資料（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書（剰余金処分計算書又は欠損金処理計算書）、個別注記表、事業報告書等）

イ その他参考資料（パンフレット、事業実績等）

注）共同企業体で事業提案する場合は、ア及びイの書類を、構成員全員について提出すること。

(6) 提案内容の変更

提案書類等提出後は、誤字等を除き内容変更及び追加は、原則として認めない。ただし、やむを得ない事情があると県が判断した場合には、内容の変更及び追加を認めることがある。

(7) 提案書類等の取扱い

- ① 提案書類等の著作権は、提案事業者に帰属する。
- ② 提案書類等は必要に応じて公開することがある。
- ③ 提案書類等の公開に際しては、著作権者は公開することについて異議無く了承するものとし、県に対する金銭等の請求権を一切有しないものとする。
- ④ 提出された提案書類等は返却しない。

10 事業予定者の選定

(1) 審査方法

① 審査委員会

提案の審査は、県が設置する審査委員会において、提出された提案書類等(事

業計画書等)を審査基準に基づき総合的に評価する。なお審査委員会は非公開とする。

② 事業予定者の決定

県は、審査委員会の審査結果を踏まえ、総合評価が最も高かった者を事業予定者として、次の者を次順位事業予定者として決定する。

③ その他

ア 審査の結果、総合評価が6割未満の場合、事業予定者及び次順位事業予定者として決定しない。

イ 提案事業者が一者の場合についても審査を行う。

(2) 審査項目

審査項目	審査内容
1 全体計画	事業スキーム、事業コンセプト
	地域貢献 (地域の魅力向上、地域のふれあい・交流の場づくり、安全安心な暮らしづくり)
2 施設整備計画	全体整備計画
	建物建築計画 (景観・美観への配慮を含む)
	環境への配慮
3 施設運営計画	事業内容
	管理計画
	安全対策・周辺対策
4 資金計画	事業投資計画の健全性・確実性
	収支計画
5 全体スケジュール	施設開業までのスケジュール
6 譲受申出価格	申出価格

(3) 事業予定者の決定

① 結果通知

審査結果については、書面により全ての提案事業者(代表企業)に、令和6年11月上旬(予定)に通知する。

② 公表

提案事業者数並びに事業予定者の名称及びその提案内容(会社概要を含む)の概要を公表する。

③ 異議等への対応

事業予定者の決定理由並びに審査結果に関する問い合わせ及び異議等については一切受け付けない。

11 契約手続き等

(1) 事業実施計画の策定

事業予定者の決定後、当該予定者は、提案した全体計画、施設整備計画、施設運営計画等について県と協議を行い、必要に応じて修正を加えた事業実施計画を策定し、県の承認を得ること。

(2) 土地等譲渡契約の締結

- ① 事業予定者は、県が事業実施計画を承認した後、速やかに県と土地等譲渡契約を締結すること。
- ② 契約書に貼付する収入印紙税は、事業予定者の負担とする。
- ③ 事業予定者は、契約の締結をもって事業実施者となる。

(3) 土地等譲渡契約の解除等

提出された提案書類等に虚偽の内容等があると県が判断した場合は、事業予定者決定後又は契約締結後においても、県は事業予定者の決定を無効又は土地等譲渡契約の締結を解除することができるものとする。なお、この決定の無効又は契約締結の解除に伴い、事業予定者若しくは事業実施者又は第三者に損害を与えても、県はその責めを負わない。

(4) 土地等代金の支払い

事業実施者は、土地等譲渡契約締結時に土地代金の10%以上を契約保証金として県に支払うとともに、残りの土地代金を県が指定する期日までに支払うこと。

(5) 土地等の引渡

- ① 分譲対象物件の構造物（P 2 4（2）参照）は、現状有姿とする。
- ② 県は土地代金の完納を確認後、管轄法務局において、事業実施者へ所有権移転登記を行う。
- ③ 所有権移転登記に係る登録免許税は、事業実施者の負担とする。

12 その他の事項

本募集要項に定めるもののほか、必要な事項については、事務局の指示に従うこと。

資料

(資料1) 位置図

【広域】



【潮芦屋全体】

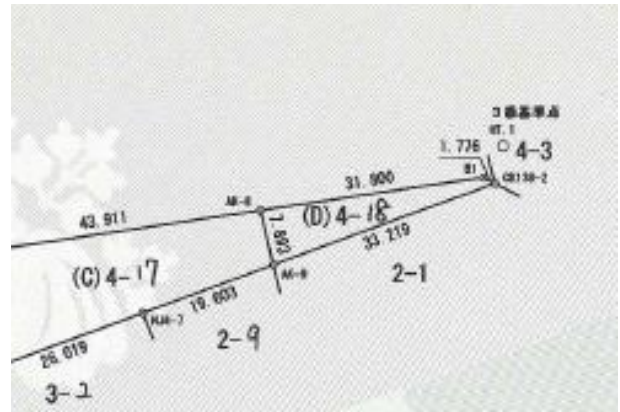
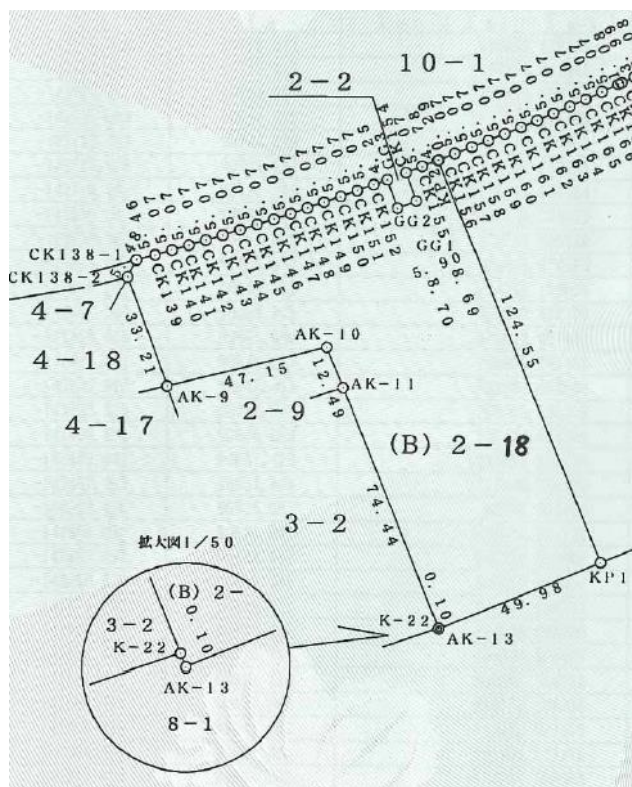
地理院地図
GSI Maps



(資料2) 地積測量図・公図

土地の所在

芦屋市海洋町 2-18,4-18

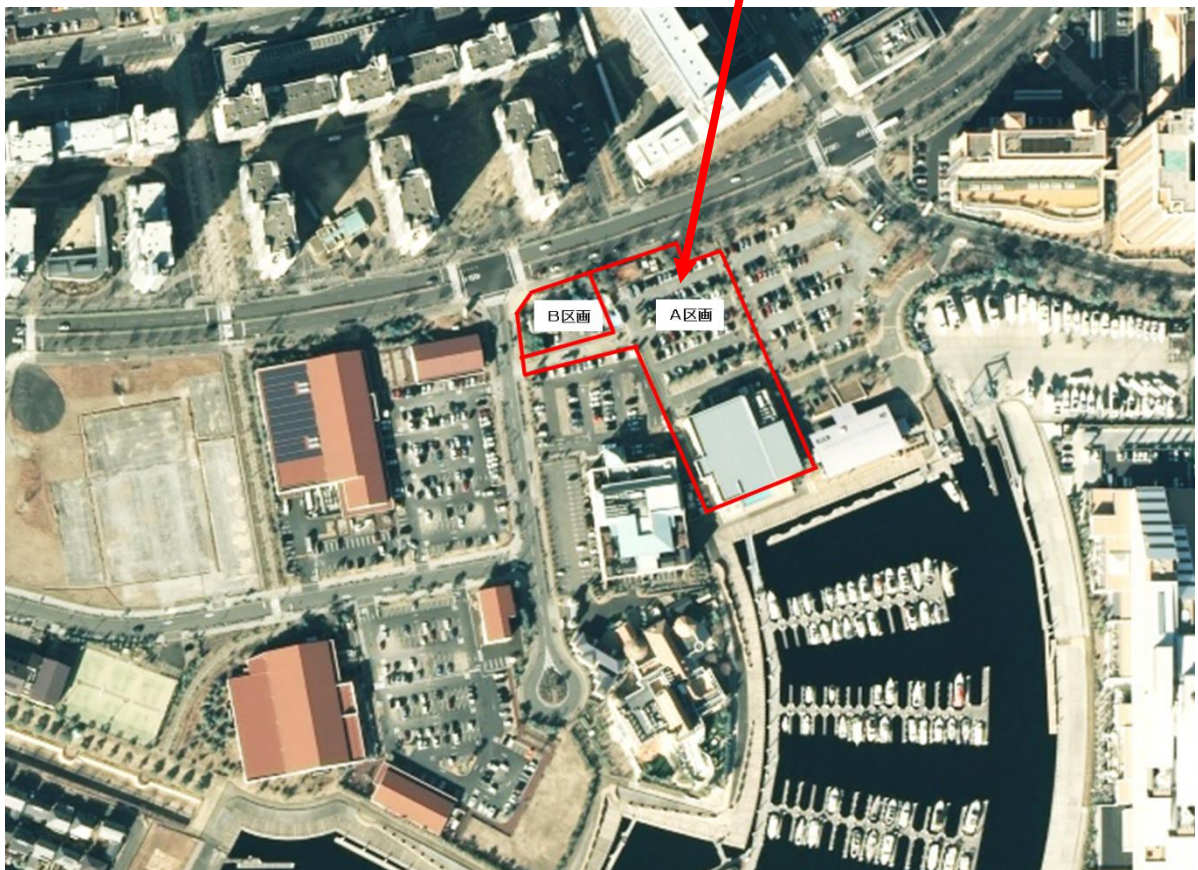
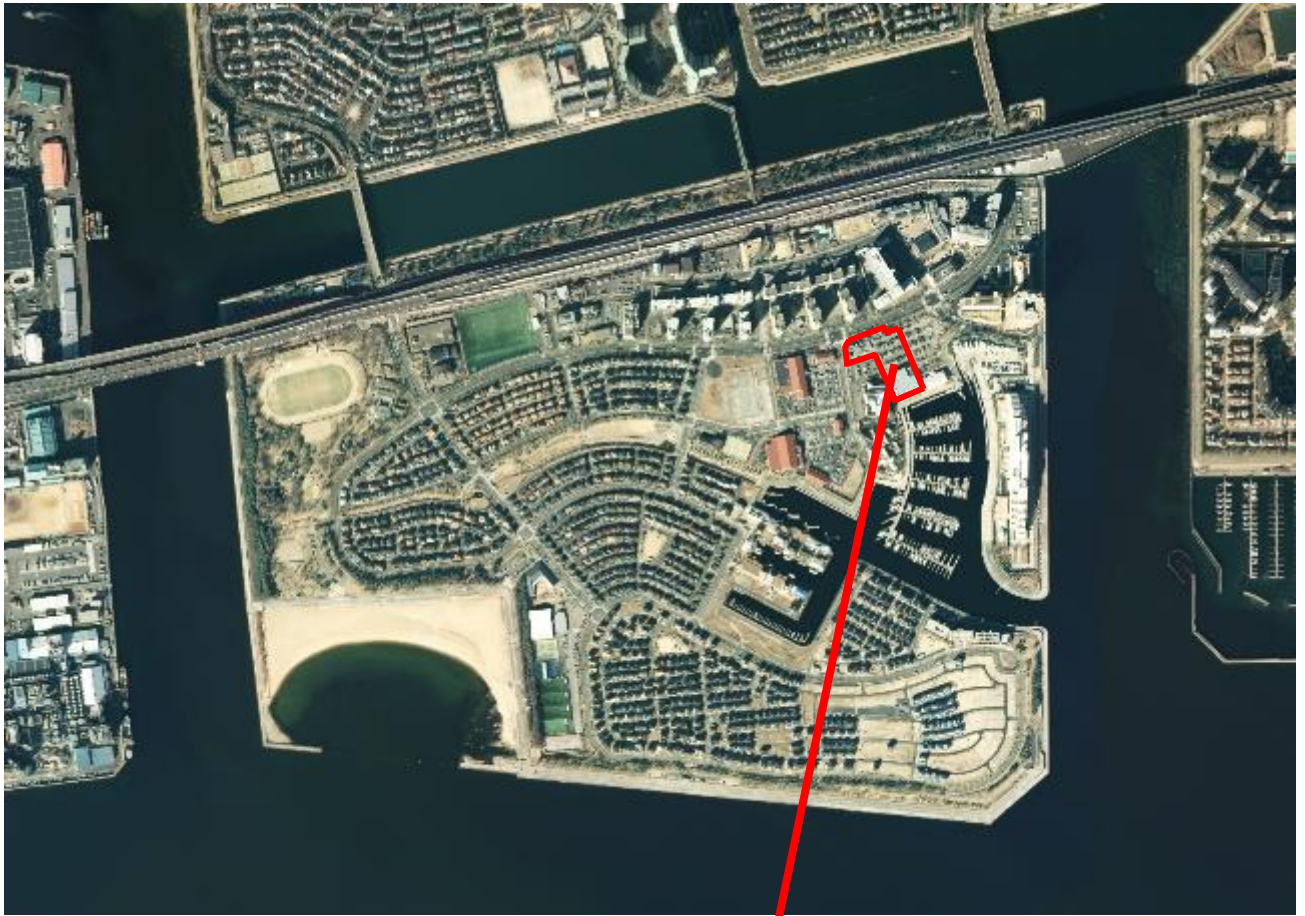


地番	④ 4-18			境界線の種類
測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$	
CK138-2	-142729.874	90459.297	2675982.330884	鉄
B1	-142731.255	90458.480	-2888296.151088	市プレート
AK-8	-142762.709	90463.183	-2675178.856226	プレート
AK-9	-142769.827	90470.828	2988703.802980	鉄
	計面積		293.326548	
	面積		146.662740	
	地積		146.66	㎡

地番	④ 2-18				境界線の種類
NO	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} + (-Y_n - 1))$		
KP1	-142819.938	90596.067	197793.149130		プラスチック杭
KP2	-142895.829	90548.488	7425605.649502		金属標
CK155	-142867.558	90544.029	1312817.633600		プラスチック杭
CK154	-142899.347	90539.288	340448.433395		プラスチック杭
GG1	-142707.512	90542.344	352202.119616		プラスチック杭
GG2	-142709.585	90536.820	1244733.658470		プラスチック杭
GG3	-142701.435	90533.782	1059474.910810		鉄
CK152	-142703.306	90529.774	1249934.753654		プラスチック杭
CK151	-142704.635	90525.093	1563114.673520		プラスチック杭
CK150	-142706.338	90520.222	1385842.380998		プラスチック杭
CK149	-142708.014	90516.432	1588669.854200		鉄
CK148	-142709.864	90510.632	1371154.451712		プラスチック杭
CK147	-142711.287	90505.824	1373738.848862		鉄
CK146	-142712.883	90501.006	1378323.043652		鉄
CK145	-142714.463	90496.180	1378907.044886		プラスチック杭
CK144	-142715.995	90491.344	1381205.399610		プラスチック杭
CK143	-142717.512	90486.502	1383503.561328		プラスチック杭
CK142	-142719.008	90481.650	1385829.647090		鉄
CK141	-142720.463	90476.789	1388327.384527		プラスチック杭
CK140	-142721.897	90471.921	1390539.442471		プラスチック杭
CK139	-142723.305	90467.046	1446928.866090		プラスチック杭
CK138-1	-142724.783	90461.783	1105974.843467		鉄
CK138-3	-142725.874	90459.297	-1290989.901330		鉄
AK-9	-142769.827	90470.828	-8183764.407775		鉄
AK-10	-142749.586	90516.622	-7218275.565676		鉄
AK-11	-142741.128	90521.394	-4741239.812008		鉄
K-22	-142829.921	90549.833	-4067053.320159		鉄
AK-13	-142830.019	90549.833	-6603603.098446		ポンチ穴
	合計		-15957.064834		
	合計面積		7978.8324170		
	地積		7978.83	㎡	

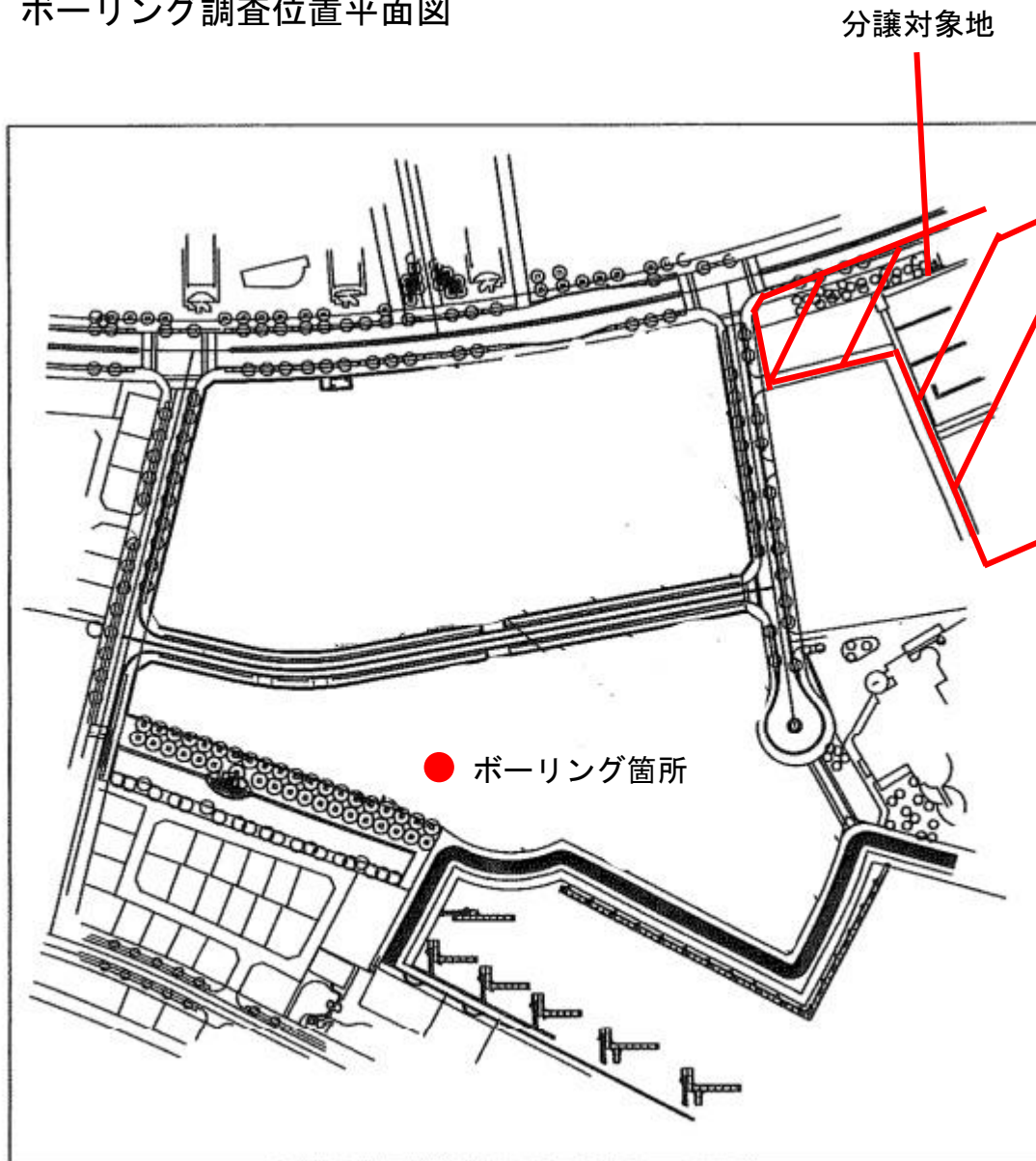


(資料3) 航空写真



(資料4) ボーリング調査資料

ボーリング調査位置平面図



調査年月日：平成 16 年 2 月 4 日

孔口標高 +5.34m		角 90°		方 向 270° 180° 90°		地盤勾配 水平 0°		使用機種 D O - D		ハンマー 落下用具		自動落下装置						
総掘進長 16.50m		度		度		度		エンジン ヤンマー F-9		ポンプ		ガノ V6 P						
標 尺	標 高	層 厚	深 度	柱 状	土 質	色 調	相 対 密 度	相 対 稠 度	相 記 事	孔内水位 m / 測定月日 2.4 2.4	標準貫入試験 N 値 - O -			原位置試験 試験名 および結果	試料採取 深 度	採取方法 番号	室内試験 ()	掘 進 月 日
m	m	m	m	図	分	調	度	度	事	m	深 度	m	深 度	m	m	m		日
				玉石混じり砂礫	褐	中	極密	緩	φ10~70位の礫主体。 φ10~150位の玉石点在。 マトリックスは細~粗砂。 地下水に際水多い。	2.4 2.4	0.15 0.45 1.15 1.45 2.15 2.45 3.15 3.45 4.15 4.45 5.15 5.45 6.15 6.45 7.15 7.45 8.15 8.45 9.15 9.45 10.15 10.45 11.15 11.45 12.15 12.45 13.15 13.45 14.15 14.45 15.15 15.45 16.45	0 10 20 30	0 10 20 30 40 50 60		P-1 P-2 P-3 P-4 P-5 P-6 P-7 P-8 P-9 P-10 P-11 P-12 P-13 P-14 P-15 P-16 P-17			2 4
	0.68	4.66	4.66		礫混じり砂	褐	中	中	細~粗砂主体。 φ2~40位の亜角礫多く混入。 含水多い。		10.4 10.4							
	-0.66	1.35	6.90		砂礫	褐	中	中	細~粗砂主体。 φ2~40位の亜角礫混入。 φ40~90位の礫少量混入。 シルト分混入。含水多い。		16.4 16.4							
	-2.51	1.89	7.83		玉石混じり砂礫	暗灰	中	極密	φ2~30位の亜角礫主体。 マトリックスは粗砂。 φ50~150位の玉石点在。 6L-10.00~12.00m間下部シルト分 少量混入。		17.4 17.4							
	-8.76	4.25	12.10		砂	褐灰~ 褐灰	中~ 緩	中~ 緩	Cl-12.10~12.25m砂混じり粘土挟 む。 Cl-12.25~ 中~粗砂主体。 貝殻片多く混入。		18.4 18.4							
	-8.91	1.25	13.35		砂混じり粘土	暗緑	中	中	比較的均質な粘土。部分的に細~ 粗砂混入。 部分的に細礫混入。 貝殻片多く混入。		19.4 19.4							
	-9.56	1.55	14.90		粘土	暗緑	軟	軟	均質な粘土主体。 貝殻片多く混入。		20.4 20.4							
	-11.16	1.89	16.50								21.4 21.4							