

# 西区総合庁舎部分跡地利活用検討に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和3年5月12日  
西区総務部まちづくり課

## 1. サウンディング型市場調査の経緯

西区役所の移転について、平成29年6月に西神中央へ区役所機能を移転する西区庁舎整備基本計画を策定し、現在、令和3年度中の移転に向けて整備を進めています。

現西区総合庁舎跡地は、約2フロア分を「行政機能」として支所を整備し、残りの約2フロア分については、平成30年度に広く意見公募した「現玉津庁舎のあり方についての意見・要望」を基に、一部を地域福祉センター、図書コーナー、キッズコーナー、喫茶スペース、多目的ホール、学習室等の「利活用機能」を整備する方針としています。そして令和2年度、西区役所玉津庁舎リノベーション「たまりば」プロジェクトを立ち上げ、プロジェクトの中で庁舎利活用に関心のあるみなさまからの「お声」を集め、コンセプト及び愛称を決定しました。

この度、これまで検討を進めてきた利活用機能の実現に向けて、サウンディング型市場調査を実施します。

## 2. サウンディング型市場調査の目的

本件サウンディング型市場調査では、対話を通して以下の2つの要素を整理することを目的としています。

### (1) 当該利活用部分の民間活用導入の可能性調査

民間事業者等が運営する場合の公募(入札)条件設定の参考及び、現在市が整備する方針としている利活用機能以外での地域の発展に資する活用可能性を調査することを目的としています。

### (2) 当該施設へ入居を希望する事業者の把握

当該利活用の実施にあたり持続可能なスキームを検討するために、利活用部分とは別に、賃貸借等で当該施設に入居する希望のある事業者及び希望する入居条件等を把握することを目的としています。

これらを基本として、幅広く民間事業者や公益法人等との対話を通じて整理を行いたいと考えております。対話の結果は、今後の公募等に向けた条件整理等に活用させていただきます。

## 3. サウンディング型市場調査の対象用地及び建物の概要

西区役所は、[参考資料01]位置図のとおり『①庁舎敷地(第一駐車場)及び建物』と『②第二駐車場』から成りますが、①②の土地はそれぞれ離れて位置しております。

### (1) 土地・建物①庁舎敷地(第一駐車場)及び建物概要

所在地	神戸市西区玉津町小山字川端180番地の3
土地面積	4,373.06 m <sup>2</sup>
建物の概要	構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付4階建 外壁：吹付タイル(平成26年度改修済み) 屋根：シート防水(平成29年度改修済み) 建築面積：1,732.50 m <sup>2</sup>

延床面積	: 6,417.00 m <sup>2</sup>
建築年次	: 昭和 57 年 7 月
その他付随施設	(車庫棟 鉄骨造地上 1 階 220.28 m <sup>2</sup> 、来庁者専用駐車場 64 台)

(2) 土地②第二駐車場 ※市が賃貸

所在地	神戸市西区玉津町居住字替床 64-3 から玉津町小山字走り田 210-2
土地面積	1,760m <sup>2</sup>

(3) 都市計画による制限

区域区分	市街化区域
用途地域	準工業区域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	第 5 種高度地区
その他制限	日影規制 (二), 大規模集客施設制限地区

(4) アクセス

J R「明石」駅から神姫バス「西区役所前」まで約 17 分、バス停から徒歩約 3 分  
 神戸市市営地下鉄西神・山手線「西神中央」駅から神姫バス「西区役所前」まで約 17 分、バス停から徒歩約 3 分

(5) 基本条件

以下の計画や戦略、地域意見要望、プロジェクトで示されたアイデアに実現に資する施設とする。

ア) 区役所跡地としての拠点性を発揮し、神戸 2025 ビジョンのテーマである“海と山が育むグローバル貢献都市”の推進に資する用途

(参考) 神戸 2025 ビジョン (令和 3 年 4 月策定)

<https://www.city.kobe.lg.jp/a47946/shise/kekaku/masterplan/jikikihonkeikaku00/kobe2025vision.html>

イ) 神戸市 with コロナ対応戦略に掲げる“with コロナ”時代に求められる視点”を踏まえた提案  
 (参考) 神戸市 with コロナ対応戦略 (令和 2 年 9 月策定)

[https://www.city.kobe.lg.jp/a89138/kobe\\_withcoronasenryaku.html](https://www.city.kobe.lg.jp/a89138/kobe_withcoronasenryaku.html)

ウ) ”現玉津庁舎のあり方についての意見・要望”の実現に資する用途

<https://www.city.kobe.lg.jp/k21463/kuyakusho/nishiku/kekaku/comment/0105kutuyousya.html>

意見・要望の整理については参考資料 02 のとおり

エ) “西区役所玉津庁舎リノベーション「たまりば」プロジェクト”により決定したコンセプト及び愛称を尊重の上、出されたアイデアの実現に資する用途

<https://www.city.kobe.lg.jp/k21463/kuyakusho/nishiku/kekaku/tamatsu/tamariba.html>

[たまりばプロジェクトについて]

全6回のワークショップの場において、地域住民等を中心に議論し以下の通り決定

- ・愛称 たまりばパーク
- ・コンセプト みんなでつながる、玉津憩いの場

オ) 現況写真

参考資料03 のとおり

#### 4. スケジュール

① 実施要領の公表	令和3年5月12日(水)
② 現地見学会の参加申込み	令和3年5月19日(水) 午後5時まで
③ 現地見学会の開催	令和3年5月22日(土) 午前10時より
④ 質問の受付	令和3年5月25日(火) 午後5時まで
⑤ 質問に対する回答	令和3年5月31日(月) 頃
⑥ サウンディングの参加申込み	令和3年6月2日(水) 午後5時まで
⑦ サウンディングの実施日時の連絡	令和3年6月4日(金) 頃
⑧ サウンディングの実施	令和3年6月9日(水)～6月11日(金)
⑨ 実施結果概要の公表	令和3年6月中旬以降

#### 5. 現在の検討状況

##### (1) 区が想定する利活用等機能について

区が想定する利活用機能(案) ※3.(5)ウ)に基づき想定し、エ)にて検討を重ねたものです。サウンディング結果や区の今後の検討状況によっては、よりよい施設となるように整備内容を変更する場合があります。サウンディング時はこれら想定にとらわれず、より魅力的な施設となるような提案を期待いたします。

階数	種別	機能
1階	利活用部分	喫茶コーナー
		キッズコーナー
		図書コーナー
		フリースペース
	公の施設	地域福祉センター(予定)
2階	玉津支所	支所
3階		健診室
		会議室 ※1
4階	利活用部分	多目的ホール
		大会議室
		青少年コーナー(学習室)
		貸会議室

[凡例]

※1 玉津支所の機能として整備する方針。しかし、提案内容(例えば賃貸による収益が見込める等)によっては利活用部分への転換も考えられます。

## (2) その他提案が可能な部分

区で想定している利活用は現西区庁舎 1～4 階ですが、利活用の運営に資するもの、利活用の機能を向上するために、以下の項目について追加提案も可能です。

### ①屋外（駐車場）

※ 繁忙時（3～4月の引越時期、健診日）については活用不可ですが、平常時等については駐車場を一部区切って活用する方法の提案をすることも考えられます。

### ②現西区庁舎（屋上） 約 400 m<sup>2</sup>

## (3) 利活用部分に係る条件

当該土地及び土地に存する建設、工作物を次の用途に供することは不可としています。

- ・ 区が想定する利活用機能を考慮しない利用
- ・ 風俗営業の用に供する施設、暴力団その他の反社会的団体がその活動のために利用する施設
- ・ 政治的用途、宗教的用途に供する施設
- ・ 公の秩序または善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められる施設

## (4) 施設管理業務について（複数のパターンを想定）

### ①統括管理・保安警備・施設整備・保守管理・清掃・植栽管理業務

ア) 区が管理（委託）

イ) 利活用事業者（以下「事業者」）が管理（区は管理費用を負担しない）

ウ) 部分的にア) とイ) の組み合わせ

## 6. サウンディングの内容

### (1) サウンディングの対象者

次の①または②のいずれかに該当する者（ただし、③に該当する場合を除く）とします。

#### ①当該利活用部分の運営について参画（一部でも可）を検討する事業者

事業を行うに相応しい資力、経営力、信用力、技術力及び法的資格を有し、後に実施する現西区庁舎の利活用運営事業者公募（予定）に応募する意向のある者のうち、事業の実施主体となり得るに必要な免許等を有する法人又は法人のグループとします。

なお、グループで参加される場合は、事業実施に必要な免許等を有する事業者をグループ内に含むことが必要となります。

#### ②当該施設へ入居を希望する事業者

#### ③対象者になりえないもの

ア) 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。

イ) 参加申込書提出時点で、神戸市指名停止基準要綱に基づく指名停止を受けている者。

ウ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者。

エ) 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も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）。

オ) 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。）及び地方税を滞納している者。

## （２） サウンディングの項目

以下について、意見交換を予定しています。なお、区が想定している利活用機能全ての運営についてでなくても、参画の検討が可能な部分だけの意見交換でも歓迎します。

### ①当該利活用部分の運営について参画（一部でも可）を検討する事業者の把握

ア) 民間利活用の余地（参画可能性）及び創意工夫（収益性の向上・魅力化への提案）

イ) 希望する運営手法（定期借家・委託等）

ウ) 施設管理運営業務のうち事業者側で担うことができる範囲について

エ) 建物工事範囲について（利活用開始時の建物の状態の条件）

現状渡し、スケルトン、一定の改修後（レベル感）など、どの程度の状態ですべてを受けたいか。

オ) スケジュールについて（公募時期、事業者の改修工事期間など）

カ) 地域団体の要望に対する意見

<区が想定する利活用以外の活用可能性について（創意工夫）>

キ) 駐車場

ク) 屋上

<玉津地域福祉センターとの連携（地域との連携・貢献）>

ケ) 地域団体が利用するにあたっての創意工夫

### ②当該施設へ入居を希望する事業者の把握

入居を希望する事業者と事業内容、希望占有区画及び使用時間等希望する条件

※あくまでも想定、希望によっては見直すことも考えられる

・入居希望の有無

・必要面積

・その他条件

・希望するフロア

## 7. サウンディングの手続き

### （１） 現地見学会（任意参加）

サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。

現地見学会への参加を希望される方は、件名を『西区総合庁舎部分跡地 現地見学会参加申込』として、下記連絡先へEメールにてお申込みください。

#### ① 申込受付期間

令和 3 年 5 月 19 日(水) 午後 5 時まで

② 申込先

参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、下記連絡先へ電子メールにてご連絡ください。

なお、件名には『西区総合庁舎 現地見学会参加申込』としてください。

③ 開催日時

令和3年5月22日(土) 午前10時より

④ その他

**当該申込みは、現地見学会の予約のみとなります。サウンディング参加の申込みは、別途参加申込みが必要となりますのでご注意ください。**

現地見学会当日は、原則として質疑応答は行いません。

(2) 質問の受付と回答

本件サウンディング型市場調査全般について質問等がある場合は、[別紙 01] 質問書に必要事項を記入し、件名を『西区総合庁舎部分跡地サウンディングに係る質問』として、下記連絡先へEメールにてご提出ください。

① 質問の受付期間

令和3年5月25日(火) 午後5時まで

② 質問に対する回答

すべての質問及び回答をまとめたものを神戸市ホームページ上に掲載します。本件サウンディング型市場調査についての補足等が掲載されることもありますので、質問の有無に関わらずご確認ください。

ア) 回答時期

回答の掲載は、令和3年5月31日(月)以降を予定しています。

イ) その他

原則として[別紙 01] 質問書以外でのご質問は受け付けません。

(3) サウンディングの参加申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、[別紙 02] エントリーシート及び[別紙 03] 事前サウンディングシートに必要事項を記入し、件名を『西区総合庁舎部分跡地サウンディング参加申込』として、下記連絡先へEメールにてご提出ください。

① 申込受付期間

令和3年6月2日(水) 午後5時まで

② 事前サウンディングシートの提出

サウンディング実施時の対話を円滑に進めるために、[別紙 03] 事前サウンディングシートの提出をお願いします。なお、事前サウンディングシートは、「6. (2) サウンディングの項目」に基づき概要がわかる範囲で記載して下さい。図面等を添付する場合は、事前サウンディングシートとともにEメールにてPDF形式でお送りください。複数案件の提案も可とします。

③ その他

サウンディングの参加人数は1申込みにつき5名までとさせていただきます。

#### (4) サウンディングの実施日時の連絡

サウンディングへの参加申込のあったグループの担当者あてに、令和3年6月4日（金）頃までに、実施日時をEメールにて連絡します。調整の結果、希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

#### (5) サウンディングの実施

##### ① 実施期間

令和3年6月9日(水)～6月11日(金) 午前10時～午後4時

##### ② 所要時間

1グループにつき30分～1時間

##### ③ 場所

西区役所4階会議室（予定）

希望をする場合はオンラインによる参加も可とします。

##### ④ その他

当日は、サウンディングは事前サウンディングシートに基づき、事業者からの当該跡地の利活用に係る提案（計画案の紹介）を頂き、その後、双方で意見交換を行う流れを想定しております。なお、必要に応じて別紙資料を作成、及び別紙資料に基づく提案も可能です。（これまでのサウンディング実績においても、別紙による提案に基づく意見交換が大半を占めております。）

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。サウンディングの実施に際し資料を持参する場合は、**計9部**をご持参ください。また、投影用のモニターを使用も可能です。資料や投影用のデータは、6月2日までに送付頂きますようご協力をお願いいたします。

#### (6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、神戸市ホームページで概要の公表を予定しています。ただし、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

## 8. 留意事項

### (1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募等における評価の対象とはなりません。

### (2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、全て参加事業者の負担とします。

### (3) 追加対話への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

## 9. 参考資料

[参考資料01] 位置図

[参考資料 02] 現玉津庁舎のあり方についての意見・要望（65 件）の計画への反映について

[参考資料 03] 現況写真

## **10. 添付資料**

[別紙 01] 質問書

[別紙 02] エントリーシート

[別紙 03] 事前サウンディングシート

## **11. 連絡先**

〒651-2195 神戸市西区玉津町小山字川端 180 番地の 3

西区総務部まちづくり課 大橋、佐藤

TEL : 078-929-0001 FAX : 078-929-0085

E-mail: nishi-soumu@office.city.kobe.lg.jp