

須磨一ノ谷プラザの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6年7月9日
神戸市経済観光局観光企画課

1. サウンディング型市場調査の目的

須磨浦公園は、源氏物語や源平一ノ谷のゆかりの地に整備された公園です。また、淡路島を望む鉄拐山、鉢伏山を含む傾斜地と海岸沿いの松林からなる景勝地で、市内でも有数の桜の名所としても知られています。公園に隣接して、須磨浦山上遊園、須磨海づり公園などがあり、六甲全山縦走コースのスタート地点でもあることから、四季を通じ、多くの行楽利用でにぎわっています。その須磨浦公園にある須磨一ノ谷プラザは、昭和34年に「勤労会館海の家」として開設され、築後約65年を迎えますが、老朽化が進行しており、建て替え等による新たな利活用を検討しています。

本件サウンディング型市場調査（以下、「本調査」という）では、須磨一ノ谷プラザの利活用について民間事業者等との対話を通じて整理を行い、そ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。

2. 本調査の対象区域の概要

(1) 対象区域

【土地】

所在地	神戸市須磨区一ノ谷町5丁目8番29他（須磨浦公園）
土地面積	合計約199,000㎡（参考資料①のとおり） ※ 必須提案用地:約7,000㎡、任意提案用地:約192,000㎡

【建物】

施設名称	構造・規模	延べ面積	建築年月日
集会所・会議室(1)	RC造 地下1階付2階建	1階：441.56㎡	昭和34年7月1日
集会所・会議室(2)		2階：378.75㎡ 地階：147.50㎡	昭和36年7月1日
脱衣所・更衣室	CB造 平屋建	約60.00㎡	昭和34年7月1日

【都市計画による制限】

区域区分	市街化区域
用途地域	第2種住居地域
建ぺい率	60%

容積率	200%
高度地区	第5種高度地区
景観条例	須磨・舞子海岸都市景観形成地域
警戒区域等の指定	一部に土砂災害警戒区域あり
その他制限	準防火地域、須磨風致地区（第2種）

【アクセス】

- ・ JR西日本山陽本線 「須磨」 駅から徒歩 約9分
- ・ 山陽電気鉄道本線「山陽須磨」 駅から徒歩 約8分
- ・ 神戸市営バス「須磨一の谷」から徒歩 約1分

(2) 対象区域の特徴

対象区域は、市内でも有数の桜の名所として知られており、神戸の大きな魅力である海と山を体感できる空間です。須磨海づり公園や六甲全山縦走のスタート地点に近いという地理的な特性を持っており、海と山のレジャー拠点となり得るポテンシャルを持っています。また、近隣に観光バスの拠点・駐車場がないことから、民間バス事業者からのニーズも見込まれます。

3. スケジュール（予定）

①実施要領の公表	令和6年7月9日（火曜）
②現地見学会の参加申込み	令和6年7月18日（木曜）午後5時まで
③現地見学会の開催	令和6年7月22日（月曜）午後2時
④質問の受付	令和6年7月26日（金曜）午後5時まで
⑤質問に対する回答	令和6年8月2日（金曜）
⑥サウンディングの参加申込み	令和6年8月16日（金曜）午後5時まで
⑦サウンディングの実施日時との連絡	令和6年8月21日（水曜）
⑧サウンディングの実施	令和6年8月26日（月曜）～8月28日（水曜）
⑨実施結果概要の公表	令和6年9月中旬以降

4. サウンディング（対話）の内容

(1) サウンディングの対象者

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。

ただし、次のいずれかに該当する場合は対象者になりえません。

- ・ 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。
- ・ 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。

- ・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。
- ・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）。
- ・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

以下のとおり意見交換ができればと考えております。

本調査では、提案者自らが主体的に実施する事業や取り組みを募集します。

提案内容はアイデアレベルでもかまいませんが、事業期間や事業範囲など可能な限り記載してください。

- ・想定する業種・機能・事業実施範囲
- ・既存建物の利活用の有無（既存建物を解体撤去して新たな建物を新設する、既存建物を改修して活用する等）
- ・避難所、投票所、市バス運転士詰所、コミュニティスペースといった既存機能の維持の可能性
- ・既存のバス回転地（停留所、バス待機スペース含む）の形状変更や移動の可能性
- ・公園（園地）の利活用・魅力向上に関する提案
- ・着工から運営開始までの想定期間
- ・都市公園法の規制がある場所での事業実績の有無
- ・市が担うべき役割や負担等の意見
- ・その他意見・要望など

※【別紙 3】事前サウンディングシートに基づき、ご提案ください。

5. 提案にあたっての留意事項

- ① 公園内に設置できる公園施設の種類や用途（※1）、建ぺい率などについては、都市公園法による制約があります。ご提案いただく内容が、どのような公園施設に該当するか、どの程度の規模の施設を建築できるかなどは意見交換しながら、市としても検討していきます。
- ② 実際に事業を実施する場合は、神戸市都市公園条例に基づく使用料や占用料（※2）を市へ納付する必要がある場合があります。
- ③ 須磨一ノ谷プラザ敷地（以下、「本件土地」という。）には、市バスの回転地、待機スペース、停留所及び運転士詰所について、検討エリアの中でそのスペースを確保することが必要です。

- ・市バス待機スペース：8バース（バス枠1台あたり全長13m、全幅3.3m）
 - ・バス車両：全長11m、全幅2.5m（最大）
 - ・停留所設置に必要な面積：バス枠1台分（13m×3.3m）
 - ・運転士詰所に必要な面積：25㎡
- ④ 須磨一ノ谷プラザ（以下、「本件建物」という。）は、近年、避難所、選挙時投票所、コミュニティスペースとして使用されており、当該敷地より西側に公共施設がないことから、既存機能の維持の可能性がないと回答した事業者については、周辺でこれらの補完機能について、神戸市との協議が必要となります。
- ・避難所：40㎡以上
 - ・投票所：概ね100㎡
- ⑤ 現況の道路からの乗り入れ部分を変更する場合は、警察等との協議が必要となります。
- ⑥ 対象区域において、本市内陸部の造成事業と臨海部の埋立事業との間の土砂運搬に使用されていたベルトコンベア（土砂運搬施設）の基礎等が残置されている可能性があります。
- ⑦ 本件土地上に建設する建物、工作物を次の用途に供することは不可としております。
- ・駐車場（建設する建物等の利用者に供する駐車場を除く）
 - ・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

（※1）公園施設の種類

公園内に施設を設置する場合は、都市公園法で定められた種類である必要があります。

施設の種類	主な用途
園路広場	園路、広場
修景施設	植栽や芝生、花壇、噴水など
休養施設	休憩所やベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場など
遊戯施設	小型遊具、大型遊具（メリーゴーランド、観覧車等）、徒渉池（じゃぶじゃぶ池）など
運動施設	野球場、陸上競技場、サッカー場、テニスコート、水泳プール、温水利用型健康運動施設など
教養施設	植物園、温室、動物園、水族館、体験農園、コンサートホール、図書館、博物館、体験学習施設など
便益施設	飲食店、売店、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設（トラムカー等）など
管理施設	管理事務所、倉庫、苗畑、掲示板など
その他の施設	展望台、集会所、備蓄倉庫など

(※2) 神戸市都市公園条例に基づく使用料や占用料の一例

①使用料（公園施設を設ける場合）

営利を目的とする場合 1平方メートル1月につき 440 円

上記以外の場合 1平方メートル1月につき 110 円

②占用料（都市公園を占用する場合。一部抜粋）

・競技会，展示会，博覧会その他これらに類する催しのために設けられる仮設工作物

1平方メートル1日につき 18 円

・保育所その他社会福祉施設 1平方メートル1月につき 440 円

詳しくは、以下URLの神戸市都市公園条例別表第2をご参照ください。

【参考】https://www1.g-reiki.net/city.kobe/reiki_honbun/k302RG00000737.html#e000002603

6. 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、下記申込先へEメールにてご連絡ください。

① 申込み受付期間

令和6年7月18日（木曜）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Eメールにてご連絡ください。なお、件名は『須磨一ノ谷プラザ 現地見学会参加申込』としてください。

Eメール：kobe_tourism@office.city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市経済観光局観光企画課 中川、岩田

③ 開催日時等

開 催 日：令和6年7月22日（月曜）

開催時間：午後2時から（午後1時45分から受付開始）

集合場所：須磨一ノ谷プラザ

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。また、参加人数は1申込みにつき2名までとさせていただきます。

なお、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

本調査について質問等がある場合は、「【別紙1】質問書」に必要事項を記入し、件名を『須磨一ノ谷プラザ サウンディングに係る質問』として、下記申込先へEメールにてご提出ください。

① 質問の受付期間

令和6年7月26日（金曜）午後5時まで

② 質問の送付先

Eメール：kobe_tourism@office.city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市経済観光局観光企画課 中川、岩田

③ 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。

④ 回答時期

回答の掲載は、令和6年8月2日（金曜）を予定しています。

⑤ その他

原則として、「【別紙1】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2】エントリーシート」及び「【別紙3】事前サウンディングシート」に必要事項を記入し、下記申込先へEメールにてご提出ください。

① 申込受付期間

令和6年8月16日（金曜）午後5時まで

② 申込先

件名は『須磨一ノ谷プラザ サウンディング参加申込』としてください。

Eメール：kobe_tourism@office.city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市経済観光局観光企画課 中川、岩田

③ 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3】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、P. 3「4. (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入して下さい。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。

④ 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宛に、令和6年8月21日（水曜）頃に、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6年8月26日(月曜)～8月28日(水曜) 午前10時～午後5時(予定)

② 所要時間

1グループにつき30分～1時間(予定)

※参加申込グループが多数になる場合は、所要時間を短くすることがあります。

③ 場所

神戸市経済観光局観光企画課(三宮ビル東館9階)(予定)

④ その他

当日は、事前サウンディングシートに基づき、事業者から本調査の対象区域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。

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事前にデータで送付の上、計3部をご持参ください。

なお、サウンディング実施にあたり、後日の内容整理のため議事要旨を取らせていただきますが、本市職員以外の者が立ち合わせていただくことがあります。

(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。

7. 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。

(4) その他

提供情報の公平性の観点から、原則として「【別紙1】質問書」以外からのお問い合わせについてはご対応しかねる場合があります。

8. 参考資料

- ① 位置図、対象区域図
- ② 建物平面図・配置図
- ③ 建物写真

9. 添付資料

【別紙1】質問書

【別紙2】エントリーシート

【別紙3】事前サウンディングシート

10. 連絡先

〒651-0087 神戸市中央区御幸通 6-1-12 三宮ビル東館 9F

神戸市経済観光局観光企画課 中川、岩田

TEL : 078-984-0361 FAX : 078-984-0360

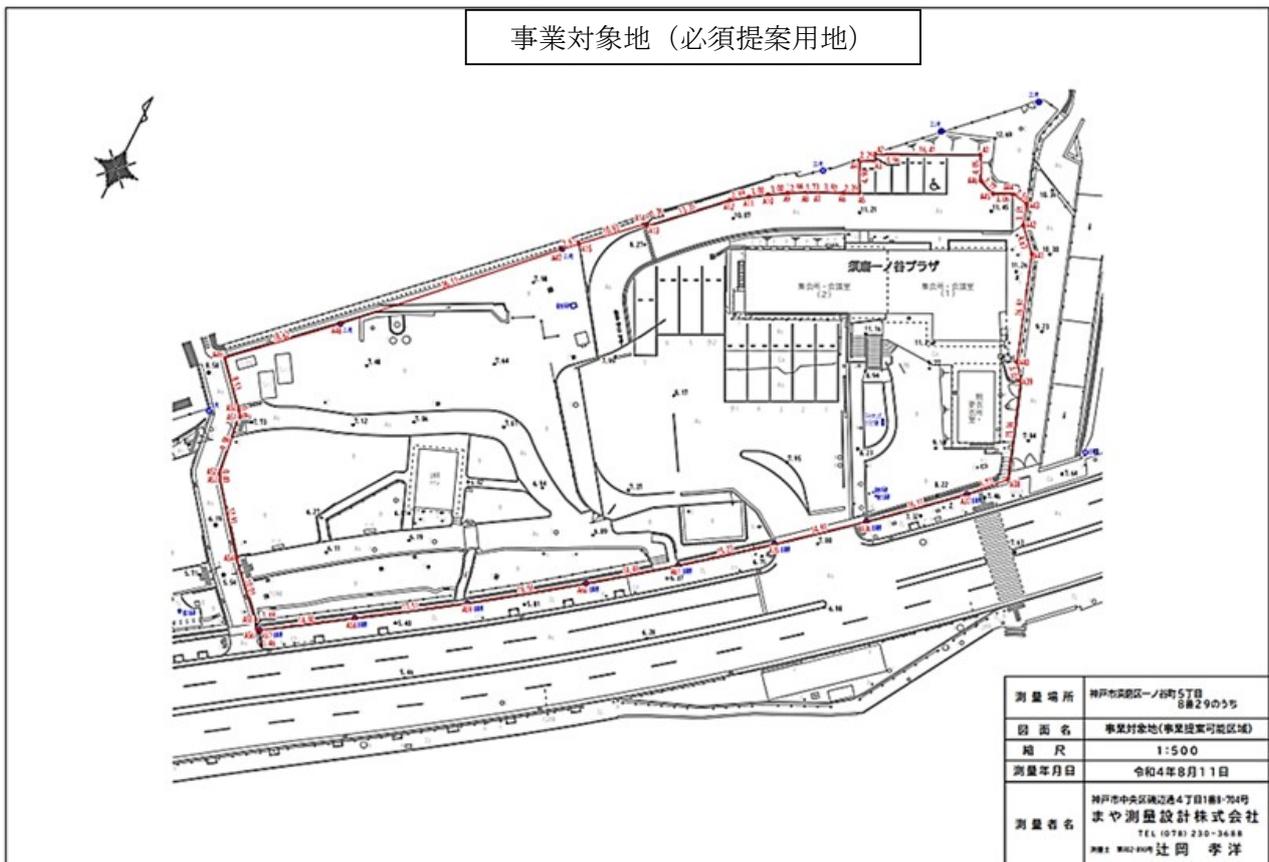
【参考資料①】



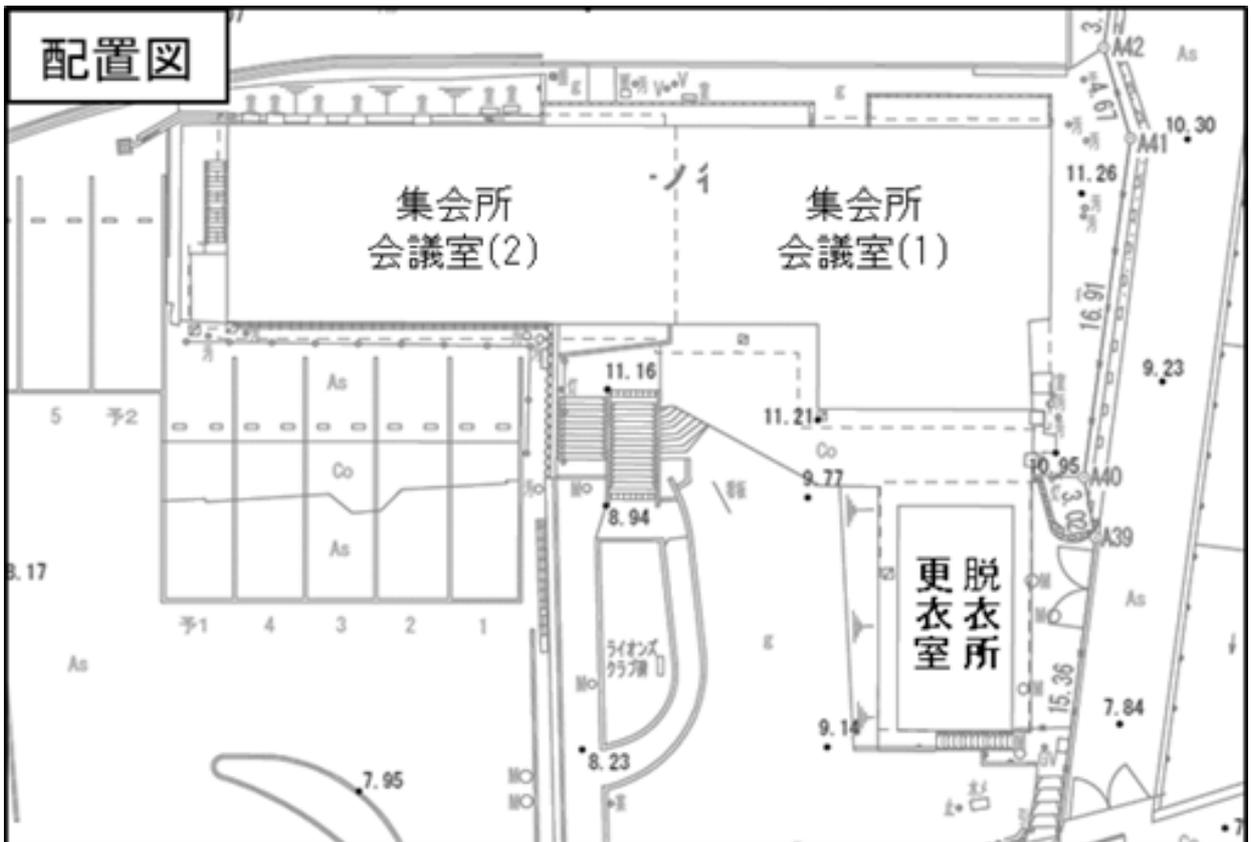
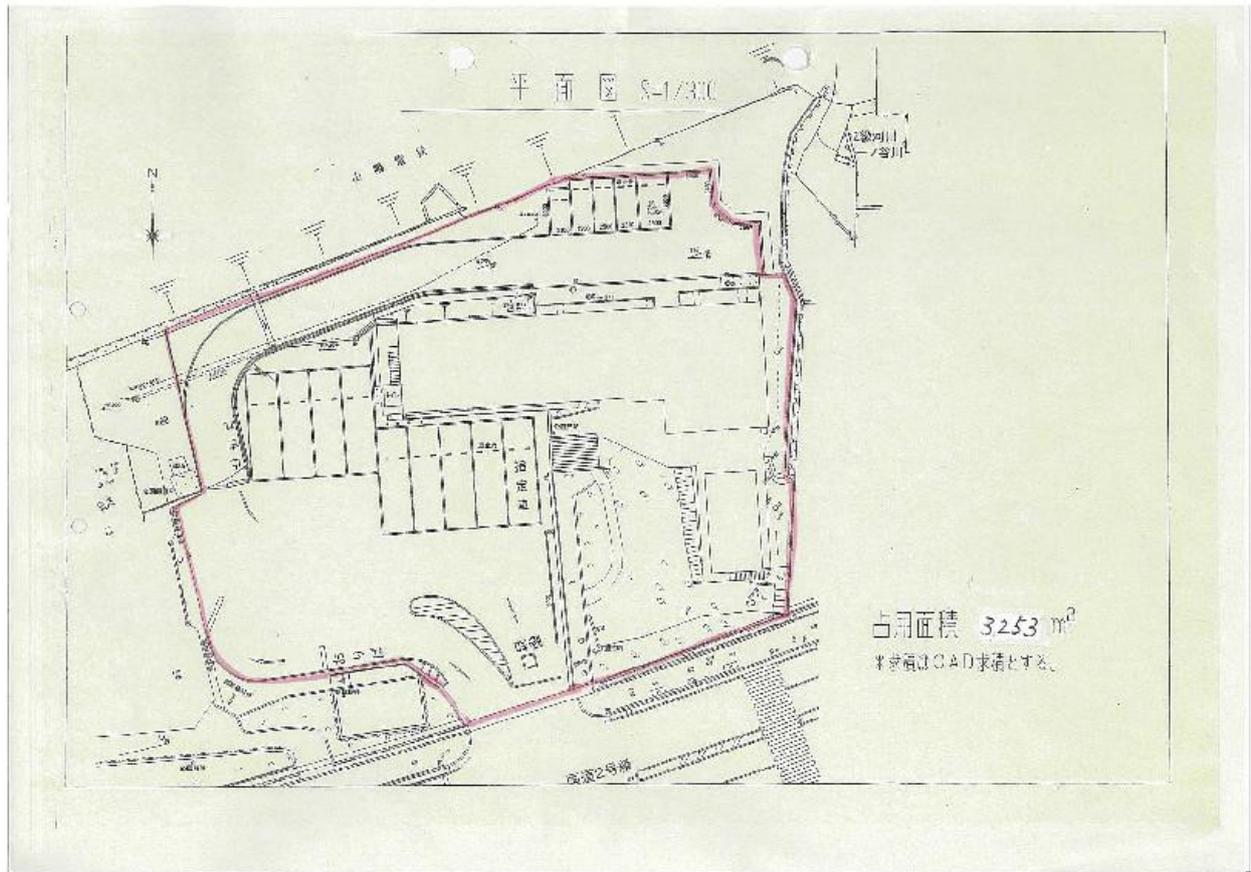


※必須提案用地…須磨一ノ谷プラザの建物部分を含むエリア

※任意提案用地…必須提案と併せた提案により、さらなる魅力向上が期待できる施設やソフト施策の提案を可能とするエリア



【参考資料②】



【参考資料③】



須磨一ノ谷プラザの利活用検討に関するサウンディング型市場調査 質問書

令和 年 月 日

所在地

(代表)企業名

担当部課

担当者名

電 話

Eメール

須磨一ノ谷プラザの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において、質問がありますので下記のとおり提出いたします。

該当項目			質疑内容
番号	頁数	項目	
NO.			

※記入欄が不足する場合は、本様式に準じて追加作成してください。

須磨一ノ谷プラザの利活用検討に関するサウンディング型市場調査

エントリーシート

代表企業名		
代表企業所在地		
構成企業名 (グループの場合)		
参加予定人数	人	
担当者	所属企業名	
	部署名	
	氏名	
	電話番号	
	Eメール	

サウンディングへの参加可能な日程を記入の上、希望する時間帯を選択し、○で囲ってください。
同日で複数の時間帯を選択していただいても構いません。

なお、同一時間帯に希望者が集中した場合、再度個別に日程調整させていただく場合があります。

第1候補	月 日 ()	10~12時	13~15時	15~17時	何時でもよい
第2候補	月 日 ()	10~12時	13~15時	15~17時	何時でもよい
第3候補	月 日 ()	10~12時	13~15時	15~17時	何時でもよい
第4候補	月 日 ()	10~12時	13~15時	15~17時	何時でもよい
第5候補	月 日 ()	10~12時	13~15時	15~17時	何時でもよい

【申込先】

Eメール：kobe_tourism@office.city.kobe.lg.jp

件名：『須磨一ノ谷プラザ サウンディング参加申込』

須磨一ノ谷プラザの利活用検討に関するサウンディング型市場調査
事前サウンディングシート

・サウンディングの項目及び内容

・ 想定する業種・機能・事業実施範囲
・ 既存建物の利活用の有無 (既存建物を解体撤去して新たな建物を新設する、既存建物を改修して活用する等)
・ 避難所、投票所、市バス運転士詰所、コミュニティスペースといった既存機能の維持の可能性
・ 既存のバス回轉地(停留所、バス待機スペース含む)の形状変更や移動の可能性
・ 公園(園地)の利活用・魅力向上に関する提案
・ 着工から運営開始までの想定期間

・都市公園法の規制がある場所での事業実績の有無

・市が担うべき役割や負担等の意見

・その他意見・要望など