

神戸市須磨区 須磨営業所跡地等  
(須磨区古川町2丁目1, 2番)  
の土地利用に関するサウンディング型市場調査

実施要綱

令和6年5月1日

神戸市交通局

## 1. 背景・目的

神戸市須磨区に位置する須磨営業所跡地（古川町2丁目1番）は、平成17年まで須磨営業所として使用しておりましたが、その機能を松原営業所（神戸市兵庫区）と統合のうえ、当該地を公募により選定された民間事業者により、スーパーマーケット（主に食品販売）事業として活用いただいています。

また、隣接する旧市営古川住宅跡地（古川町2丁目2番）については、平成28年の廃止後、未利用地となっています。

このたび、神戸市交通局では、須磨営業所跡地にかかる借地契約の満了（令和7年10月25日）を契機として、所有する須磨営業所跡地と隣接する旧古川住宅跡地を一体的に活用することによる、収益力の強化と地域の活性化に寄与する土地利用に向けて検討を進めていきます。

本検討について、民間事業者の皆さまからご提案をいただくとともに、対話を実施させていただきます。

更に、この対話を通じ、広く対外的に情報提供することにより、本検討への民間事業者の皆さまの関心を高めるとともに、今後の土地利用方針の策定や事業者公募に向けた条件整理等に活用させていただきたいと考えています。

## 2. 事業概要

### (1) 事業方針

交通局の所有する須磨営業所跡地の現借地契約の満了する令和7年11月頃から、地域の活性化に寄与する土地利用を行う。くらしの質の向上に資する土地利用を図ることにより、持続可能なまちづくりの実現を目指す。

### (2) 対象地の概要

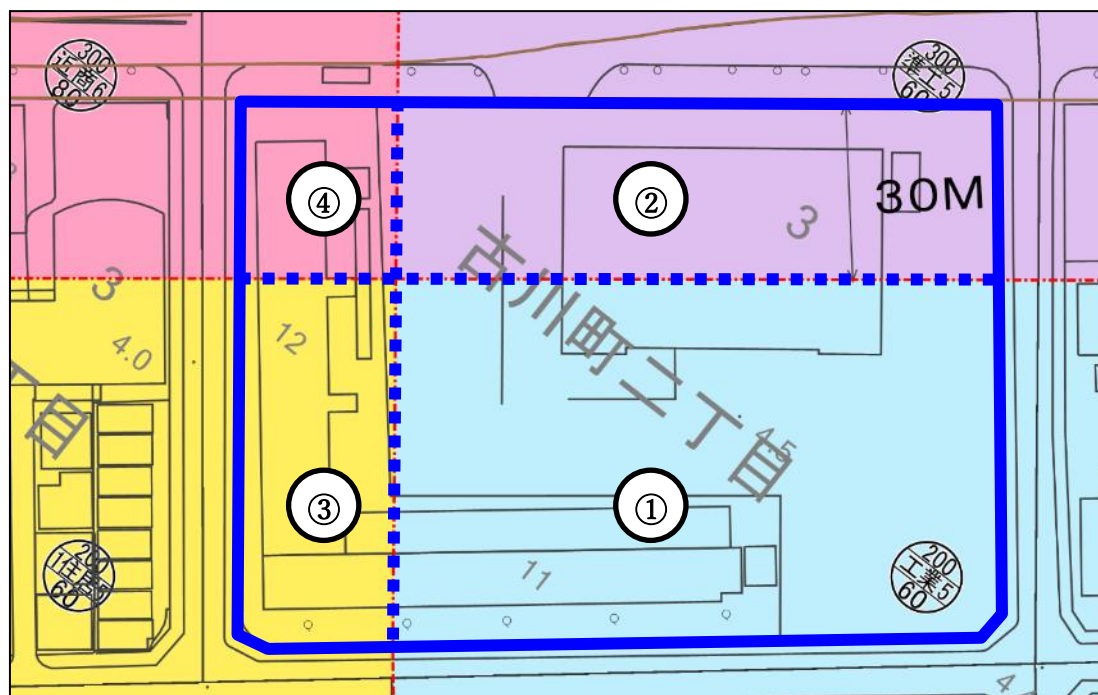
住所 : 神戸市須磨区古川町2丁目1番、2番

土地面積 : 約1.1ha

その他 : 下記のとおり

区域	土地面積 (概算)	建ぺい率 /容積率	用途地域	防火地域	高度地区	その他規則
①	約5,900 m <sup>2</sup>	60/200	工業	準防火	第5種	
②	約2,900 m <sup>2</sup>	60/300	準工業	防火	第5種	大規模集客施設 制限地区
③	約1,500 m <sup>2</sup>	60/200	第1種住居	準防火	第5種	
④	約700 m <sup>2</sup>	80/300	近隣商業	防火	第6種	

※区域は以下の図のとおり



(3) 対象地の周辺状況等  
別紙 1、2 参照

### 3. サウンディング調査

#### (1) 参加条件

今回の検討について、関心を寄せている法人格を有する事業者とします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ・ 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（神戸市交通局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 日管理者決定）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) 提案内容

サウンディングにあたっては、2. (1) 事業方針や周辺環境を踏まえ、以下の対話項目について、提案書をご提出ください（書面の様式は問いません）。

なお、今回の調査は対話によって幅広いご提案やご意見を伺うことを主たる目的としていますので、提案書については、その対話の材料（手がかり）に足りるものを作成してください。

①対象地の活用方法に関する幅広いご提案

②①のほか、付加機能（地域の賑わいや利便性の向上、子育て支援機能等）に関するご提案

③検討にあたっての課題、条件等

※必ず、土地利用の条件（「2. 事業概要」「(2) 対象地の概要」など）をご確認のうえ提案内容を検討してください。

### (3) スケジュール

サウンディング型市場調査の実施スケジュールは以下のとおりです。

本実施要綱の公開	令和6年5月1日(水)
サウンディング参加申込み	令和6年5月2日(木)～5月17日(金)
サウンディングの実施（予定※）	令和6年6月3日(月)～6月7日(金)
実施結果概要の公表	令和6年上半期中

※応募者数及び対話の状況により期間を延長する場合があります。

### (4) サウンディングの参加申込み

サウンディングへの参加を希望する場合は、【別紙4】の「エントリーシート」に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込み】とし、6. 問合せ先に記載の宛先まで電子メールにてご提出ください。

**【申込み受付期間：令和6年5月2日(木)～5月17日(金)17時まで】**

### (5) 事前質問の受付と回答

提案の検討にあたって、ご質問等がある場合は【別紙3】事前質問票に必要事項を記入し、件名を【サウンディング事前質問票の送付】とし、6. 問合せ先に記載の宛先まで電子メールにてご提出ください。

#### 1) 質問の受付期間

令和6年5月17日（金）17時まで

#### 2) 質問に対する回答

①令和6年5月10日（金）17時までに受付した質問は、令和6年5月14日（火）までに回答いたします。

②令和6年5月17日（金）17時までに受付した質問は、令和6年5月21日（火）までに回答いたします。

なお、上記①②の回答は、サウンディングへ参加申込みされたすべての事業者へ電子メールにて共有いたします。

※本事業内容の補足等が含まれる場合がありますので、質問の有無にかかわらずご確認ください。

#### 3) その他

【別紙3】事前質問票以外でのご質問や、受付期間を過ぎてからのご質問は受付いたしかねます。

### (6) サウンディングの実施

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、参加申込み単位ごとに個別に行います。

## 1) 実施概要

- ① 実施期間：令和6年6月3日(月)～6月7日(金)10時～17時
- ② 所用時間：1事業者につき、1時間程度
- ③ 場 所：神戸市交通局御崎Uビル
- ④ そ の 他：サウンディングの実施に際し、(2) 提案内容に定める書面以外の資料提出は必須ではありませんが、説明のために必要な場合は提出分として5部ご持参ください。

## 2) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込みのあった事業者の担当者宛てに令和6年5月20日(月)から5月24日(金)の期間に、詳細な実施日時及び会場の場所を電子メールにてご連絡します。ご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。

## 3) 提案書の提出

サウンディングに際し、事前に(2) 提案内容に定める対話項目についての意見・考え方等を記載した提案書(PDF形式)を下記のとおり電子メールにてご提出ください。

- ① 提出期間：令和6年5月27日(月)～5月31日(金) 午後3時まで
- ② 件名：【サウンディング提案書の送付】
- ③ 送付先：6. 問合せ先に記載の宛先

## (7) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果概要について、令和6年上半期中に神戸市ホームページにおいて公表を予定しています。

なお、参加事業者の名称や提案内容の詳細については公表しません。

## 4. 留意事項

### (1) 参加事業者の取扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の検討や事業化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

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会を含む。)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。

## 5. 参考資料

- 別紙1 対象地の周辺状況
- 別紙2 検討対象地
- 別紙3 事前質問票
- 別紙4 エントリーシート

## 6. 問合せ先

神戸市交通局経営企画課 川畑、松崎

〒652-0855

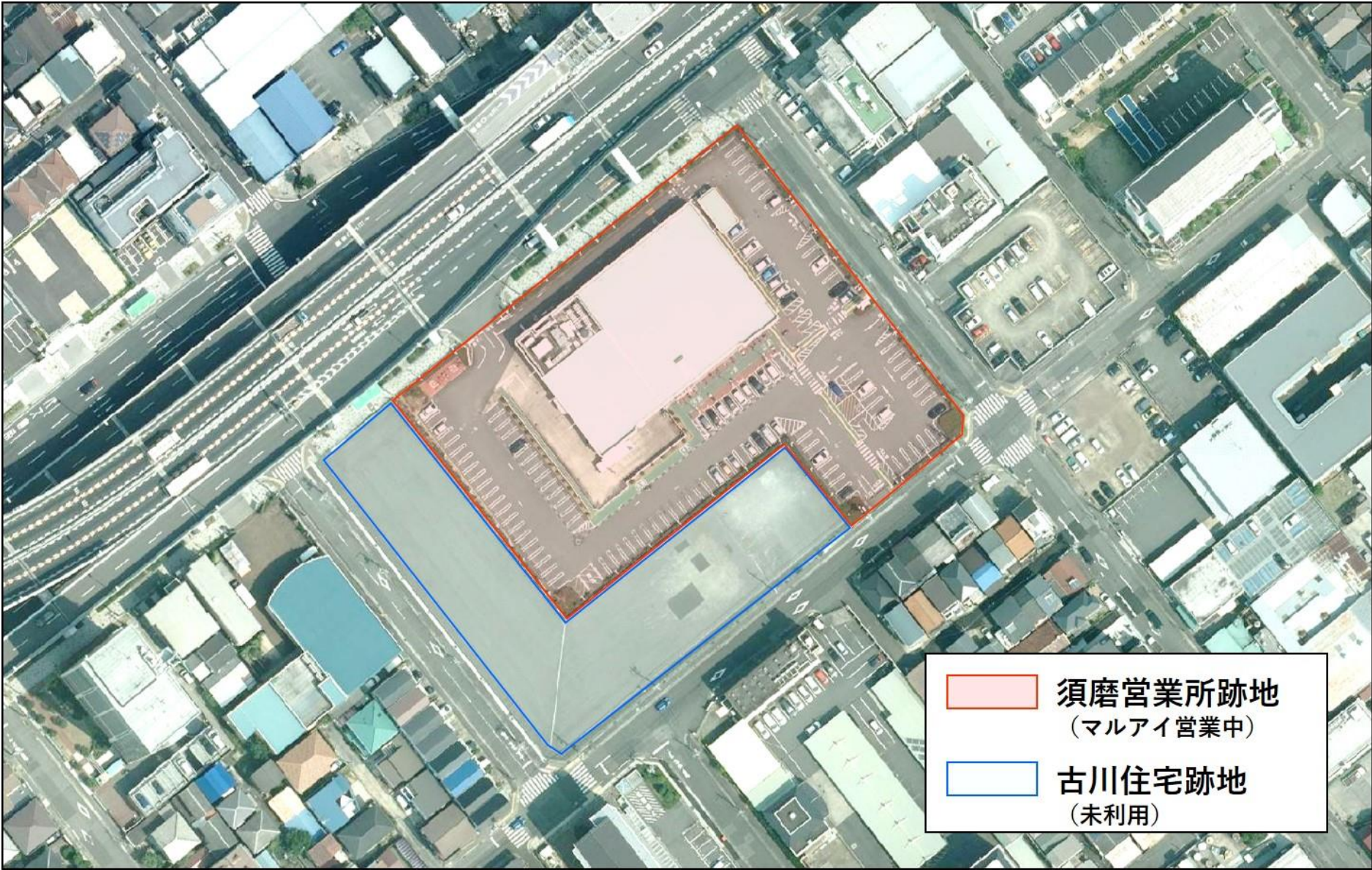
神戸市兵庫区御崎町1丁目2-1 御崎Uビル3階

TEL : (078)984-0130 (直通)

FAX : (078)984-0203

E-mail : [kotsu-zaimu@office.city.kobe.lg.jp](mailto:kotsu-zaimu@office.city.kobe.lg.jp)







神戸市須磨区 須磨営業所跡地等（須磨区古川町 2 丁目 1, 2 番）の土地利用に関する

サウンディング型市場調査 事前質問票

法人名		
法人所在地		
サウンディング担当者 ※神戸市交通局からご連絡する方	部署・役職	
	氏名	
	電話番号	
	E-mail アドレス	

番号	質問内容
①	
②	
③	
④	
⑤	

※欄が不足する場合には、適宜、行を追加してください。

神戸市須磨区 須磨営業所跡地等（須磨区古川町2丁目1, 2番）の土地利用に関する  
サウンディング型市場調査 エントリーシート

1.	法人名			
	法人所在地			
	サウンディング 担当者 ※神戸市交通局から ご連絡する方	部署・役職		
		氏名		
		電話番号		
E-mail アドレス				
2.	サウンディング希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。（3カ所全て記入してください）			
	月 日（ ）	<input type="checkbox"/> 10時～	<input type="checkbox"/> 13時～	<input type="checkbox"/> 15時～ <input type="checkbox"/> 何時でも可
	月 日（ ）	<input type="checkbox"/> 10時～	<input type="checkbox"/> 13時～	<input type="checkbox"/> 15時～ <input type="checkbox"/> 何時でも可
	月 日（ ）	<input type="checkbox"/> 10時～	<input type="checkbox"/> 13時～	<input type="checkbox"/> 15時～ <input type="checkbox"/> 何時でも可
3.	サウンディング 参加予定者 (3名以内)	所属法人名・部署・役職		氏名

※対話の実施期間は、令和6年6月3日(月)～6月7日(金)とします。

※本エントリーシート受領後、実施日時及び場所をご連絡します。

(都合によりご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。)