

旧夢野中学校跡地の土地・建物の活用検討に関するサウンディング型市場調査

実施要領

平成 31 年 1 月 24 日
神戸市行財政局
資産活用部資産活用課

1. サウンディング型市場調査の目的

神戸市では、移転事業により閉校となった旧夢野中学校の土地・建物に関し、利活用方策について検討を行っています。

当該地周辺地域は、主要駅へのバス交通が発達し、また商業施設が立地するなど良好な住宅地としてのポテンシャルがあるものの、戦前からの密集市街地（兵庫区北部）であることもあり、高齢化の進展や高い空家率など、多くの課題も抱えています。

この地区内の大規模な未利用地である旧夢野中学校跡地については、「地域の新たな魅力を発信し、若年世代の流入を促進する施設」の設置についても検討していきたいと考えています。

本件サウンディング型市場調査では、民間事業者や公益法人等との対話を通じて、当該土地・建物の市場性、利活用の可能性等を明らかにしたいと考えています。また、その結果を参考に今後の公募等に向けた検討に活用させていただきます。

2. サウンディング型市場調査の対象用地・施設の概要

【土地・建物情報】

所在地	神戸市兵庫区熊野町 5 丁目 18 番, 53 番 1・2・3, 54 番 1・2, 56 番 1・2 神戸市兵庫区小山町 3 番 1
土地面積	15,727.31 m ²
建物概要	※ 平成 24 年度末 閉校 ① 特別・普通教室棟 (RC 造地上 3 階建 1,966 m ²) ※昭和 30 年建築 ② 特別・普通教室棟 (RC 造地上 4 階建 836 m ²) ※昭和 35 年建築 ③ 普通教室棟 (RC 造地上 4 階建 513 m ²) ※昭和 37 年建築 ④ 管理教室棟 (RC 造地上 3 階建 1,906 m ²) ※昭和 37 年建築 ⑤ 屋内運動場 (SRC 造地上 4 階建 613 m ²) ※昭和 37 年建築 ⑥ 教室棟 (S 造 1 階建 126 m ²) ※昭和 51 年建築 ⑦ プール (25m×6 コース)

※上記「建物概要」のうち、①～⑥までは旧耐震基準の建物です。

【都市計画による制限】

区域区分	市街化区域
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	第 3 種高度地区
その他制限	宅地造成工事規制区域

【接道状況】

南側	幅員約 6 メートルの神戸市道
----	-----------------

【アクセス】

- | |
|--|
| ・神戸電鉄「長田」駅から徒歩約 11 分
・JR 神戸線「神戸」駅から神戸市営バス(11, 40, 65, 110, 112 系統) 「鶴越町」まで約 14 分、
バス停より徒歩約 4 分 |
|--|

【その他】

- | |
|-----------------------|
| 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）（一部） |
| 急傾斜地崩壊危険区域（一部） |

3. スケジュール

① 実施要領の公表	平成 31 年 1 月 24 日(木)
② 現地見学会の参加申込み	平成 31 年 2 月 7 日(木) 午後 5 時まで
③ 現地見学会の開催	平成 31 年 2 月 8 日(金) 午前 10 時
④ 質問の受付	平成 31 年 2 月 13 日(水) 午後 5 時まで
⑤ 質問に対する回答	平成 31 年 2 月 15 日(金)（予定）
⑥ サウンディングの参加申込み	平成 31 年 2 月 27 日(水) 午後 5 時まで
⑦ サウンディングの実施日時連絡	平成 31 年 3 月 1 日(金)（予定）
⑧ サウンディングの実施	平成 31 年 3 月 15 日(金)、18 日(月)
⑨ 実施結果概要の公表	平成 31 年 4 月 以降

4. 土地・建物利活用の基本的な考え方

- ① 当該土地の利活用の可能性について調査したいと考えておりますが、敷地全体の一体的な利活用に限定するものではありません。
- ② 建物（校舎等）の利活用も視野に入れておりますが、既存の建物の全部もしくは一部を解体し、土地のみを利活用する提案についても可能とします。なお、既存の建物は、旧耐震基準の建物であり、耐震改修をしていません。
- ③ 地域の方々からは、当該地について以下のような機能の導入について意見が出ています。
 - 地域住民も利用できる施設等（例：多目的広場）
- ④ 当該土地に建設する建物、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
 - 自動車の販売を目的とする店舗その他これに類する施設
 - 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
- ⑤ 事業者公募の時期は、市が建物の耐震補強もしくは解体撤去を実施する場合は、予算等の関係から平成 33 年度以降、事業者にて建物の耐震補強もしくは解体撤去を実施する場合は平成 31 年度以降となる見込みです。事業者が耐震補強もしくは解体撤去を実施する場合の費用は別途検討します。なお、解体撤去費算定の参考となる建物図面の送付を希望する場合は、下記連絡先へ E メールにてご連絡ください。

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

担 当：神戸市行財政局資産活用部資産活用課活用企画担当 野澤、水谷

※ 注意事項

- ・当該地は、第1種中高層住居専用区域に立地しており、区域内での開発及び建築行為は、用途によっては、都市計画法により規制されています。今回の対話で出された事業アイデアを実施する場合には、都市計画法に基づく許可基準に適合させることが必要となります。
- ・当該地は、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に該当します。また、急傾斜地崩壊危険区域に該当し、法律に規定された行為を行う場合、県知事の許可が必要です。詳しくは、建設局防災部防災課（TEL:078-322-5409）までお問合せください。
- ・参考とする賃料は、現時点では（年間）～約5,000円/㎡が想定されますが、契約条件等により変動することもあります。

5. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

事業を行うにふさわしい資力、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

旧夢野中学校跡地の土地・建物は、これらの有効活用を図るとともに、周辺の間境との調和に配慮し、地域に貢献できる視点、さらに「地域の新たな魅力を発信し、若年世代の流入を促す施設」を設置するための視点を求めています。

① 主たる用途について

- 事業のアイデア
- 実施する事業内容、整備する施設内容（施設種別、規模 等）
- 事業方式（直営、転貸 等）
- 土地活用方式（売却、定期借地、設定期間 等）

- 既存施設の活用（再利用、取壊し後新築 等）
 - 既存施設を解体する際の工事主体
 - バリアフリー設備の設置
 - 事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案
- ② 地域との交流、親和性について
- 地域住民も利用できる施設等（例：多目的広場）

6. サウンディングの手続き

（1）現地見学会（任意参加）の参加申込み

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 申込受付期間

平成31年2月7日(木) 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『旧夢野中学校跡地現地見学会参加申込』としてください。

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

担 当：神戸市行財政局資産活用部資産活用課活用企画担当 野澤、水谷

（2）現地見学会の開催（任意参加）

① 開催日時

平成31年2月8日(金) 午前10時

※雨天決行（ただし、荒天の場合のみ延期）

② 集合場所

旧夢野中学校の正門付近にお越しください。

③ その他

- 1 申込みにつき、参加人数は5名までとさせていただきます。
- 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ので、質問等がある場合は、下記「6.（3）質問の受付と回答」に沿って、質問書をご提出ください。
- 現地には駐車場はありません。路上駐車は近隣の迷惑となりますので、お車でのお越しはご遠慮願います。

（3）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1】質問書に必要事項を記入し、件名を『旧夢野中学校跡地サウンディングに係る質問』として、下記送付先へEメールにてご提出ください。

① 質問の受付期間

平成31年2月13日(水) 午後5時まで

② 質問の送付先

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

担 当：神戸市行財政局資産活用部資産活用課活用企画担当 野澤、水谷

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。

④ 回答期限

回答の掲載は、平成31年2月15日(金)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。

(4) 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

平成31年2月27日(水) 午後5時まで

② 申込先

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

担 当：神戸市行財政局資産活用部資産活用課活用企画担当 野澤、水谷

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、上記「5.(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。

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。

(5) 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、平成31年3月1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。

(6) サウンディングの実施

① 実施期間

平成31年3月15日(金)、18日(月) 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

神戸市役所 1 号館 17 階 行財政局資産活用部資産活用課 会議室

④ その他

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 8 部をご持参ください。

(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

- 位置図
- 建物配置図

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

〒650-8570 神戸市中央区加納町 6 丁目 5 番 1 号 1 号館 17 階

神戸市行財政局資産活用部資産活用課活用企画担当

野澤、水谷

TEL : 078-322-5051、FAX : 078-322-6027

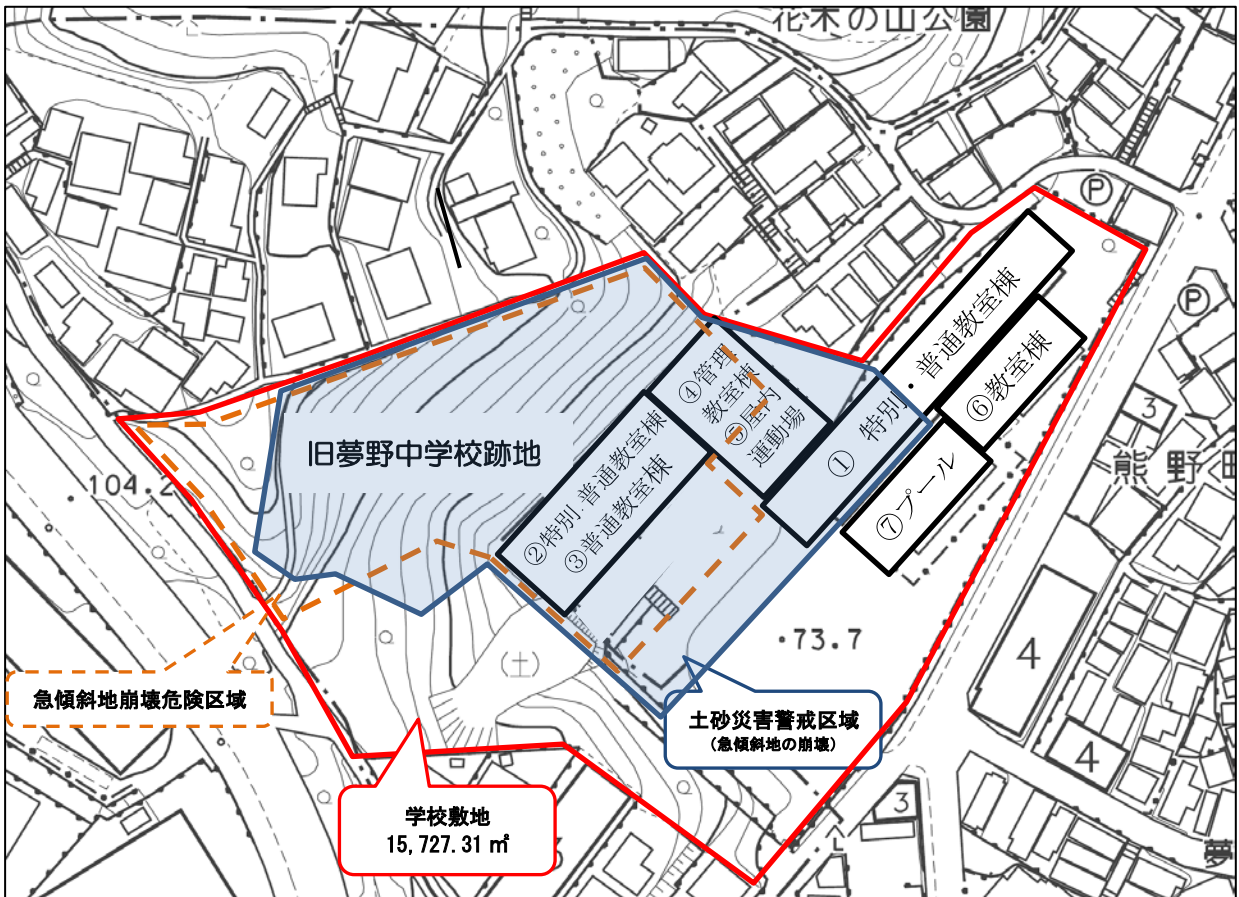
E-mail : katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp

【位置図】



出典：神戸市ウェブサイト (<http://kobecity.maps.arcgis.com/home/index.html>)

【建物配置図】



出典：神戸市都市計画地図

旧夢野中学校跡地の土地・建物の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

1	企 業 名				
	企 業 所 在 地				
	(グループの場合) 構 成 企 業 名				
	担 当 者	氏 名		所属企業名 部 署 名	
Eメール					
電 話 番 号			FAX 番 号		
2	サウンディングへの参加可能な日程を選択し、時間帯を <input type="text"/> してください。				
	3月15日(金)	10～12時	13～15時	15～17時	何時でもよい
	3月18日(月)	10～12時	13～15時	15～17時	何時でもよい
3	サウンディング参加予定者氏名	所属企業名・部署名・役職名			

旧夢野中学校跡地の土地・建物の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

《サウンディング時の対象項目及びその内容》

項 目	内 容

※ 対話の対象項目は、実施要領の「5. (2) サウンディングの項目」に記載する項目を対象としています。

※ 項目の記入枠は不足する場合は、随時記載欄を追加してください。