

旧垂水警察署跡地の土地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

令和元年10月15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

垂水駅周辺エリアは、駅を中心に区役所をはじめとする様々な施設(文化施設, 商業施設, 図書館)が集積するとともに, 三宮までJRで18分と交通利便性も良く, まちとしてのポテンシャルが高いエリアであると考えております。そこで, 平成31年度予算においては, まちのポテンシャルを更に高めるため, 中核的医療施設の誘致や, 体育館の移転等について公表したところですが, 同じ垂水駅周辺エリアに立地する旧垂水警察署跡地についてもこれらの動きに合わせた利活用が求められているところです。

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の概要

【土地情報】

所在地	神戸市垂水区宮本町 2221 番 2 のうち, 2221 番 3, 2232 番 1 のうち, 2232 番 8 のうち
土地面積	2,029.26 m ² (概測)
地目	宅地

【都市計画による制限】

区域区分	市街化区域
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%
容積率	300%
高度地区	第6種高度地区
その他制限	須磨舞子海岸都市景観形成地域

【接道状況】

北側	幅員約16メートルの国道
----	--------------

【アクセス】

<ul style="list-style-type: none">山陽電気鉄道本線「山陽垂水」駅から徒歩約2分JR神戸線「垂水」駅から徒歩約2分

3. スケジュール

① 実施要領の公表	令和元年 10 月 15 日 (火)
② 現地見学会の参加申込み	令和元年 10 月 21 日 (月) 午後 5 時まで
③ 現地見学会の開催	令和元年 10 月 23 日 (水) 午前 10 時
④ 質問の受付	令和元年 10 月 28 日 (月) 午後 5 時まで
⑤ 質問に対する回答	令和元年 10 月 30 日 (水) (予定)
⑥ サウンディングの参加申込み	令和元年 11 月 11 日 (月) 午後 5 時まで
⑦ サウンディングの実施日時との連絡	令和元年 11 月 13 日 (水) 頃
⑧ サウンディングの実施	令和元年 11 月 26 日 (火) ~28 日 (木)
⑨ 実施結果概要の公表	令和元年 12 月 以降

4. 土地利活用の基本的な考え方

- ① 当該地にて、私立保育所、地域福祉センター設置の行政ニーズがあります。事業実施により設置される施設との合築の可能性、その際の事業形態について調査したいと考えております。
- ② 住居については、一定数整備する事を条件としたいと考えており、土地の売却、貸付等多様な考え方、可能性について調査したいと考えておりますが、今回の調査では特に、土地の貸付の可能性について、精緻に調査したいと考えており、貸付の可能性については必須の質問項目とさせて頂く予定です。
- ③ 隣接する垂水駅前交番とサウンディング対象地の一体整備の可能性についても調査したいと考えております。
- ④ 当該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、性風俗関連特殊営業、特定遊興飲食店営業その他これらに類する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

※ 注意事項

旧垂水警察署跡地は、近隣商業地域に立地しており、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おいては、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。

また、須磨舞子海岸都市景観形成地域に指定されており、景観計画区域内において、建築物等の新築・増築・改築・移転・外観を変更することとなる修繕・模様替・色彩の変更等を行う場合には届出が必要となります。

5. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

旧垂水警察署跡地の利活用による事業の実施主体となり得るに必要な免許等を有し、後に実施する事業者公募に応募する意向のあ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

旧垂水警察署跡地の土地は、これらの有効活用を図るとともに、周辺の環境との調和に配慮し、地域に貢献できる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）
- 保育所、地域福祉センターの合築の可能性について
- 事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案

② 事業手法について

- 土地利用形態（売却、定期借地、設定期間 等）
- 事業の手法（P F I、リース、買取 等）

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、件名を『旧垂水警察署跡地現地見学会参加申込』として、下記申込先へEメールにてお申込ください。

① 申込受付期間

令和元年10月21日(月) 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『旧垂水警察署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，岩谷

③ 開催日時

令和元年10月23日(水) 午前10時～12時まで

※ 雨天決行（ただし、荒天の場合のみ延期）

※ 延期の場合、参加予定者の方にはこちらから御連絡申し上げます。

④ 集合場所

旧垂水警察署の北側フェンス前にお越しください。

⑤ その他

- 1申込につき、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.（2）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。また、本件土地に車両進入することはできません。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。

(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1】質問書に必要事項を記入し、件名を『旧垂水警察署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

令和元年10月28日(月) 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，岩谷

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、令和元年10月30日(水)頃を予定しています。

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、件名を『旧垂水警察署跡地サウンディング参加申込』として、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

令和元年11月11日(月) 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，岩谷

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。

(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、令和元年11月13日(水)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

令和元年11月26日(火)～28日(木) 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 集合場所

神戸市役所1号館17階 行財政局資産活用部資産活用課

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 10 部をご持参ください。

(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

- 位置図
- 建物等配置図

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

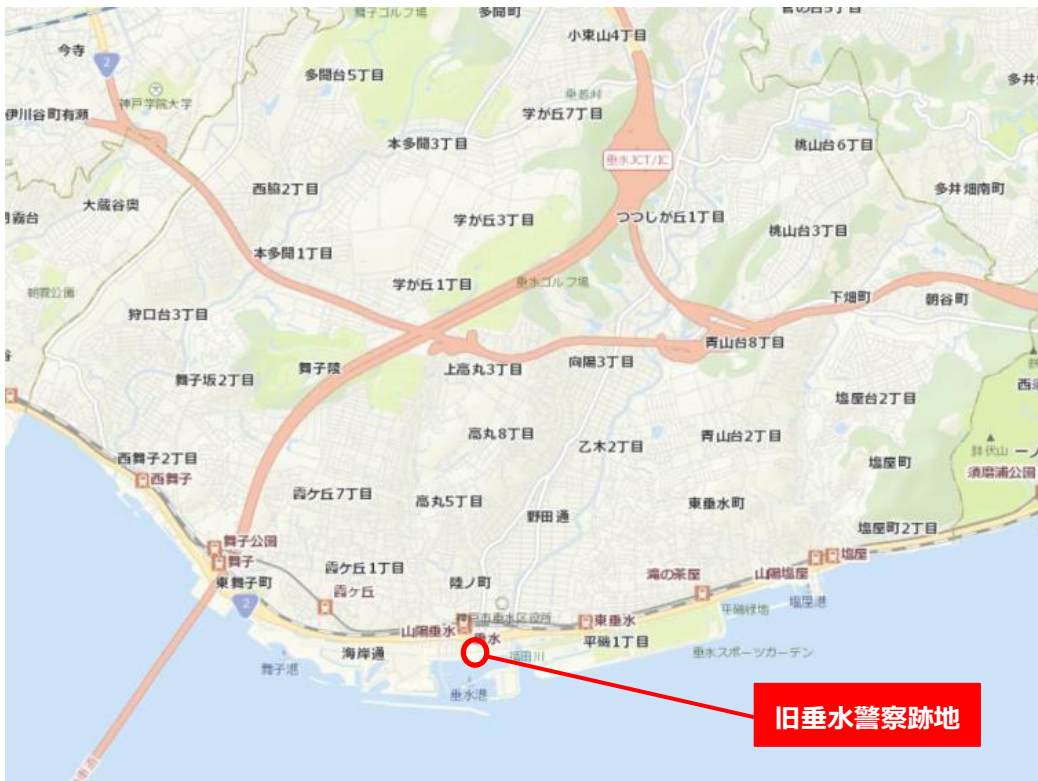
神戸市行財政局資産活用部資産活用課

活用企画担当 野澤, 岩谷

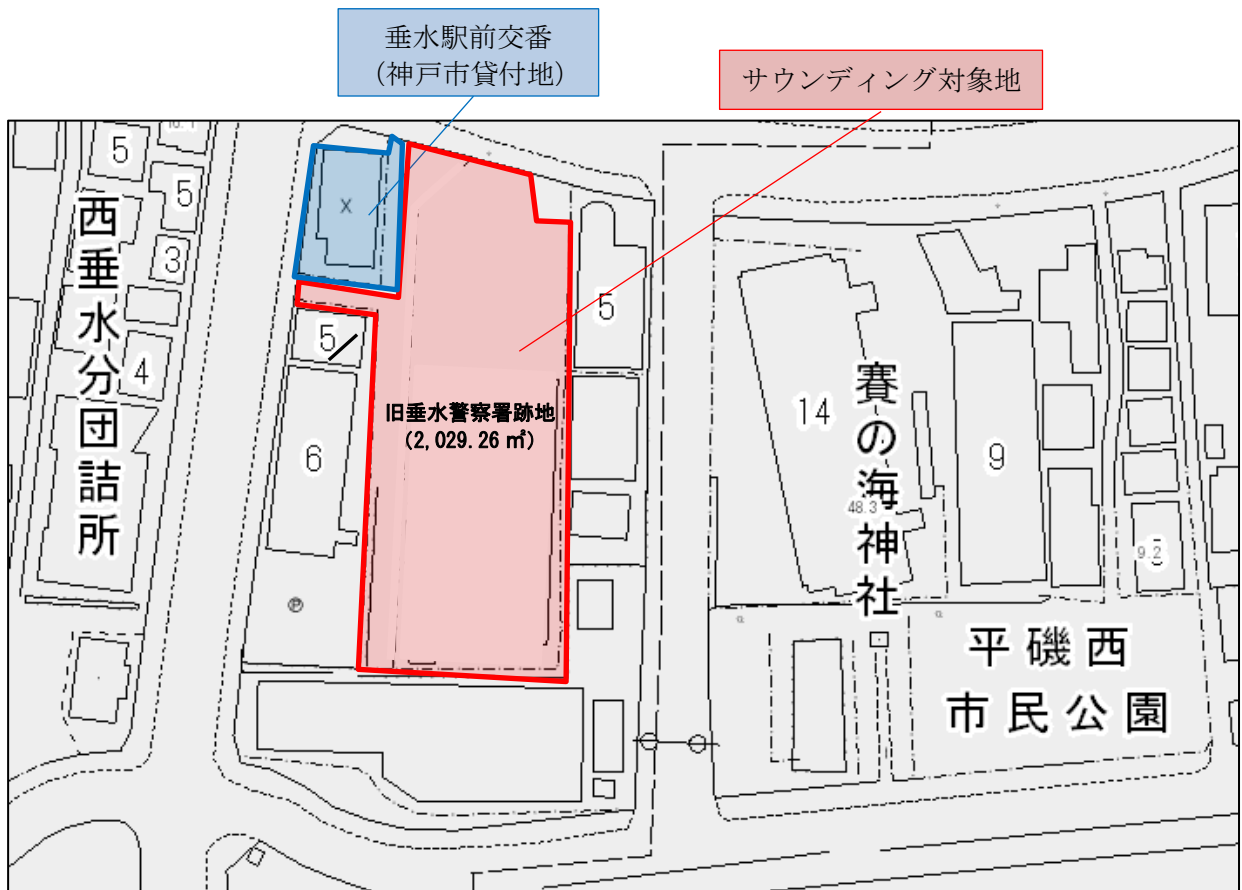
TEL : 078-322-5051, FAX : 078-322-6027

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>)



出典：神戸市都市計画地図

旧垂水警察署跡地の土地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			F A X 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。				
	11月26日(火)	10～12時	13～15時	15～17時	何時でもよい
	11月27日(水)	10～12時	13～15時	15～17時	何時でもよい
	11月28日(木)	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			

旧垂水警察署跡地の土地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。