

マリンプィア神戸土地活用事業に係る
事業者募集要項

令和 3年 7 月

神 戸 市

目 次

第1 事業の概要	1
1 趣旨	1
2 事業用地の概要	2
3 募集の概要	3
第2 事業者の資格等	4
1 応募資格	4
第3 応募手続き	6
1 応募手続き	6
2 応募に関する留意事項	10
3 優先交渉権者の決定	12
第4 契約及びその他条件	14
1 契約条件	14
2 土地の引渡し	16
3 その他	16
第5 要求水準	17
1 基本事項	17
2 事業用地	17
3 施設計画の条件	18

第1 事業の概要

1 趣旨

マリンピア神戸は、「人と海と魚のふれあいの場」をテーマに、市街地に接した美しいウォーターフロントを形成して、快適な都市環境と都市活力を創出し、新しい都市型漁業を展開して、市民に新鮮で美味しい魚を供給するとともに、海の香り高い、憩いと安らぎの場を提供することを目的として整備されました。

このたび、マリンピア神戸のさらなる充実を図るため、「マリンピア神戸土地活用事業」（以下「本事業」という。）として、未利用地（約2ha）の活用事業を実施します。

【基本的な考え方】

- ・マリンピア神戸及び周辺地域の活力創出に寄与する事業とすること。
- ・豊かな海や明石海峡大橋が至近にあるという立地や、ラグーンなどの景観的特徴を活かし、マリンピア神戸にふさわしい魅力ある景観の創出に寄与する事業とすること。
- ・ラグーン法面等を活用した親水空間や回遊性の創造など、多様なコミュニティの交流に寄与する事業とすること。
- ・すべての人に利用しやすい、ユニバーサルデザインに配慮した事業とすること。
- ・マリンピア神戸及び周辺道路の交通対策に最大限配慮するとともに、周辺地域の生活環境に配慮した事業とすること。

2 事業用地の概要

表1. 事業用地の概要

項目		内容
所在地		神戸市垂水区海岸通 2169 番の 1、3
契約方法		事業用定期借地権設定契約
賃貸面積		20,957.31 m ²
都市計画法	都市計画区域	市街化区域
	防火地域	準防火地域
	用途地域	第2種住居地域
	建蔽率	60%以下
	容積率	200%以下
	高度地区	第5種
景観法	景観計画区域	須磨・舞子海岸都市景観形成地域 舞子海岸ゾーン 18,244.42 m ²
		須磨・舞子海岸都市景観形成地域 垂水周辺Bゾーン 2,712.89 m ²
	建蔽率	舞子海岸ゾーンは指定なし（垂水周辺Bゾーンは30%以下）
	建築物の高さ	舞子海岸ゾーンは15m以下（垂水周辺Bゾーンは9m以上）

・位置図



3 募集の概要

(1) 募集の考え方

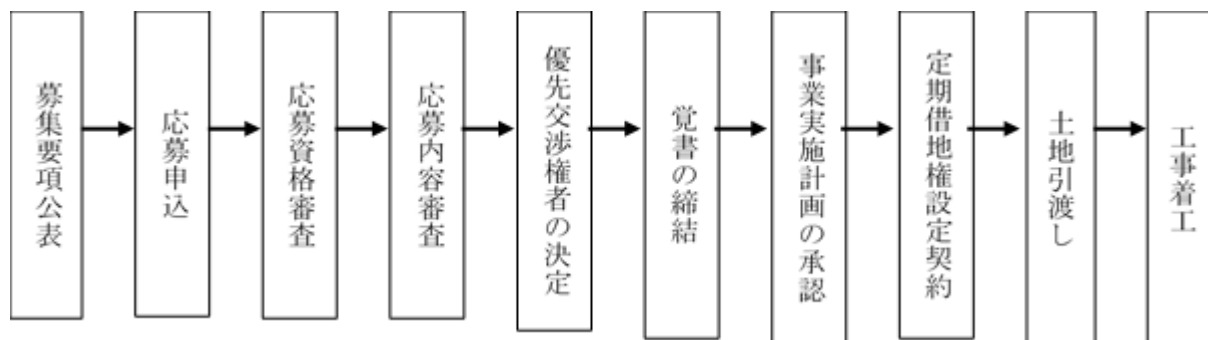
マリンピア神戸事業用地（以下「事業用地」という。）において、趣旨に沿った土地活用を計画し、建設及び管理運営等を自ら実施する事業者を募集します。募集にあたっては、民間企業等のノウハウを活かした事業提案を広く求める公募型プロポーザル方式により実施します。

(2) 事業スケジュール

表2. 事業スケジュール

手続き	時期
募集要項等の配布	令和3年7月16日（金）～令和3年8月18日（水）
説明会参加申込締切	令和3年8月3日（火）17時
説明会及び現地見学会の開催	令和3年8月4日（水）
応募申込書等の提出	令和3年8月5日（木）～令和3年8月18日（水）
質疑書の提出	令和3年8月5日（木）～令和3年8月18日（水）
質問への回答	令和3年9月1日（水）
応募提案書類の提出	令和3年10月11日（月）～令和3年10月15日（金）
応募内容審査	令和3年11月中旬
優先交渉権者の決定及び通知	令和3年11月中旬
覚書の締結	令和4年1月頃
事業用定期借地権設定契約	令和4年6月頃
土地引渡し	令和4年6月頃
着工期限	令和5年5月31日

（参 考）全体事業イメージ



※ 呼称について、応募申込時点では「応募者」、選定された応募者を「優先交渉権者」、契約を締結以降は「事業者」とします。

第2 事業者の資格等

1 応募資格

(1) 資格要件

- ① 事業用地の事業用定期借地権を取得し、この要項に定める趣旨及びその他諸条件を遵守し、自らが事業者として事業用地における上部施設を計画し、建設及び管理運営を行うに十分な企画力、資力、経営力、技術力、信用、経験及び管理運営能力等を有する単独の法人企業又は企業の連合体（以下「共同企業体」という。）とし、各法人企業は、日本の法律に基づく法人格を有する者であること。
- ② 共同企業体で申し込む場合には、以下の内容を遵守すること。
 - ア 共同企業体の中から代表企業を決定し、その意思決定を代表すること。
 - イ 代表企業は、応募申込書、計画書に基づく開発の総括、代表企業以外の企業（構成員企業）間の調整、神戸市（以下、「本市」という。）との調整の窓口を行い、事業者決定後もその役割は承継されるものとする。
 - ウ 共同企業体の代表企業及び構成員企業は、他の共同企業体の代表企業及び構成員企業になることができないこと。

(2) 欠格事由

応募者である企業又は共同企業体の代表企業・構成員企業が、以下の者に該当する場合は失格とします。

提出された法人情報を申込資格確認のために、警察等関係機関への照会資料として使用する場合がありますとともに、契約後以下の①～⑦に該当することが判明した場合には、違約金の請求、契約解除の対象になります。

- ① 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若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）等。
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続きの申し立て、若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申し立てがなされている者（ただし、更生計画認可決定や再生計画認可決定がなされている場合はこの限りでない）。

- ③ 本市における不動産の売り払い又は貸付けに係る契約手続きにおいて、次の事項のいずれかに該当すると認められる者で、その事実があった後2年を経過しない者。その者を代理人、支配人、その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても同様とする。
- ア 競争入札において、その公正な執行を妨げた者又は公正な価額の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者。
- イ 落札者が契約を締結すること又は契約の相手方が契約を履行することを妨げた者。
- ウ 正当な理由なく契約を履行しなかった者。
- エ 落札したにもかかわらず正当な理由なく契約を締結しなかった者。
- オ 本市における競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行にあたり代理人、支配人、その他使用人として使用している者。
- ④ 禁固以上の刑に処され、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者に該当する役員がいる団体。
- ⑤ 国税（法人税・消費税）、地方消費税及び本市が賦課する税について未納の税額がある者。
- ⑥ 土地を、暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等、公序良俗に反するように使用しようとする者。
- ⑦ 次の事項のいずれかに該当する者。
- ア 本市から直接に又は第三者を経由して不動産を買い受け又は借り受けた者で、当該不動産に係る公序良俗に反する使用の禁止の定めに違反した者。
- イ 上記アに該当する法人その他の団体の代表者、理事、取締役、支配人その他これらに類する地位（以下「代表者等の地位」という。）に現にある者及び違反時にあった者。
- ウ 上記ア又はイに該当する者が代表者等の地位にある法人その他の団体。

第3 応募手続き

1 応募手続き

(1) 募集要項等の配布

① 掲載期間：令和3年7月16日（金）～令和3年8月18日（水）

② 掲載場所：神戸市ホームページ

URL：<https://www.city.kobe.lg.jp/a67688/marinpia.html>

※紙文書による配布はしません。

(2) 説明会及び現地見学会の開催

募集要項等に関する説明会等を以下のとおり開催します。説明会等は事前に申し込みを行った企業だけが参加することができます。

・開催日：令和3年8月4日（水）

・開催時間：【説明会】11時から（10時45分から受付開始）

【現地見学会】13時から

・開催場所：【説明会】レバンテ垂水2番館3階 会議室2（神戸市垂水区日向1-5-1）

【現地見学会】集合場所は当日お伝えします。

※荒天の場合は現地見学会を中止します。代替日は設けません。

・申込方法：別添の説明会・現地見学会参加申込書を作成し、事務局あてのEメール（marinepia@office.city.kobe.lg.jp）に添付して申し込んでください。件名は「マリンピア神戸土地活用事業説明会参加申込（●●）」（●●は企業名）としてください。

・受付期間：令和3年7月16日（金）から8月3日（火）17時まで

※各企業及び共同企業体に対し2名までの参加とさせていただきます。

※説明会当日に質疑応答の時間は設けません。

※説明会への出席が応募申込の条件となることはありません。

※現地見学会への参加は、必須ではありません。

(3) 応募申込

① 提出方法

応募者は、次の書類を事務局へ持参又は郵送してください。

なお、持参の場合は、来所日時を事務局まで電話で事前予約してください。

② 提出書類

表3の提出物をA4ファイルに綴じ提出すること。

ファイルの表紙には応募者の企業名を記入すること。

表 3. 応募申込に必要な提出物一覧表

様式	種類	サイズ	提出部数
様式 1-1	応募申込書	A 4	1 部
様式 1-2	応募申込書（共同企業体用）	A 4	1 部
様式 2-1	税に関する誓約書 兼神戸市税に関する調査に対する承認書	A 4	1 部
様式 2-2	誓約書	A 4	1 部
様式 2-3	代表者及び役員一覧表	A 4	1 部
添付資料（共同企業体の場合は全社提出すること。発行済株式の全部を保有する親会社が存在する場合は、その親会社のものも提出すること。）			
登記事項証明書（履歴事項全部証明書、提出前 3 ヶ月以内発行の原本）			1 部
印鑑証明書（提出前 3 ヶ月以内発行の原本）			1 部
会社概要・事業経歴書（本社や支店等が神戸市内にある場合は、明確にわかる資料を添付してください）			各 2 部
直近 3 カ年の事業報告書、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、注記表、附属明細書、有価証券報告書（有価証券報告書提出会社に限る。）、連結計算書類（連結計算書類作成会社に限る。）			各 1 部
直近 3 カ年の国税（法人税及び消費税）及び地方税の納税証明書			各 1 部
その他参考資料（事業例、パンフレット等）			各 2 部

③ 事前予約：令和 3 年 8 月 5 日（木）～令和 3 年 8 月 13 日（金）※土日祝日を除く
午前 10 時～午後 5 時（正午～午後 1 時を除く）

④ 受付期間：令和 3 年 8 月 5 日（木）～令和 3 年 8 月 18 日（水）※土日祝日を除く
受付時間：持参の場合 午前 10 時～午後 5 時（正午～午後 1 時を除く）

郵送の場合 書留扱いとし、受付期間の最終日の消印を有効とします。

受付場所：〒651-0087 神戸市中央区御幸通 6 丁目 1 番 1 2 号 三宮ビル東館 3 階
経済観光局農水産課

T E L 078-984-0382 F A X 078-984-0378

E メール marinepia@office.city.kobe.lg.jp

④ 留意事項：

- ・応募申込書を提出した者のみが、応募提案書類を提出することができます。
- ・応募者の変更は認めません。ただし、共同企業体の構成員をやむを得ず変更せざるを得ない事情が生じた場合、応募者は応募提案書類の提出期限の最終日までに、応募共同企業体構成員変更申請書（様式 1-3）を市に提出し、市の承認を得るものとします。変更理由によっては、変更を承認しないことがあり、その場合には失格となります。

(4) 応募に関する質問受付

① 提出方法・提出書類

質疑書（様式3）に要旨をまとめ、Eメール（marinepia@office.city.kobe.lg.jp）より提出してください。

② 受付期間：令和3年8月5日（木）～令和3年8月18日（水）

③ 留意事項：

- ・質疑は質疑書（様式3）によることとし、口頭での質疑（電話、FAX等による質疑も含む）は一切受け付けません。
- ・応募申込書を提出した者に限り質疑できるものとします。また、共同企業体で応募する場合には、代表企業に限り質疑できるものとします。

(5) 質疑への回答

① 回答方法：

質疑回答集として取りまとめたうえ、応募申込者全員にEメールにて送付します。（共同企業体の場合、代表企業の担当者宛て）

② 回答日：

令和3年9月1日（水）

③ 留意事項：

- ・質疑に対する回答は、本要項の記載事項の追加又は修正とみなします。
- ・なお、意見や要望には回答しないことがあります。

(6) 応募提案書類の提出

① 提出方法

応募者は、応募提案書類を事務局へ持参又は郵送してください。

なお、持参の場合は、来所日時を事務局まで電話で事前予約してください。

また、PDFデータをCD-R又はEメールでも提出してください。

② 提出書類

提出物は表4に定める様式です。

提出物のうち、事業計画書と基本計画図書は表紙作成の上、左とじに製本したものとPDFデータを提出してください。この際、表紙を含め全ページにわたって、企業名又は企業名が類推できる事項は一切記入しないでください。

ただし、提出する7部のうち1部については、表紙にのみ応募者の企業名を記入してください。

表4. 応募提案書類の提出時に必要な提出物一覧表

事業計画書			
様式	種類	A3製本	
		サイズ	提出部数
様式4-1 事業計画概要書	1. 事業計画の基本方針	A3 (3枚以内)	7部
	2. 集客計画		
	3. 運営体制		
	4. 管理運営計画		
	5. 地域活性化への貢献		
	6. 長期収支計画		
様式4-2 施設整備計画書	1. 土地利用計画概要・施設概要	A3 (5枚以内)	7部
	2. 施設配置計画及び動線計画		
	3. 駐車場の配置・規模・交通誘導計画		
	4. 施設の機能		
	5. 福祉・安全への配慮		
	6. 環境対策		
	7. 景観への配慮		
	8. ラグーン法面の活用方法		
様式4-3 事業費概算書等	1. 事業費概算書(初期投資) 資金計画書	A3 (1枚)	7部
	2. 類似事業実績報告書		

基本計画図書			
様式	種類	A3製本	
		サイズ	提出部数
様式5	1. 主要施設の外観パース(1面)	A3 (適宜)	7部
	2. 主要施設の内観パース(1面)		
	3. 鳥瞰図(1面)		
	4. 配置図及び外構図(同一図面で兼用可能)		
	5. 施設平面図		
	6. 立面図(主要施設4面)		
	7. 断面図(主要な位置で切ったもの2面)		

- ③ 事前予約：令和3年10月1日（金）～令和3年10月8日（金）※土日祝日を除く
午前10時～午後5時（正午～午後1時を除く）
- ④ 受付期間：令和3年10月11日（月）～令和3年10月15日（金）※土日祝日を除く
受付時間：持参の場合 午前10時～午後5時（正午～午後1時を除く）
郵送の場合 書留扱いとし、受付期間の最終日の消印を有効とします。
受付場所：〒651-0087 神戸市中央区御幸通6丁目1番12号 三宮ビル東館3階
経済観光局農水産課
TEL 078-984-0382 FAX 078-984-0378
Eメール marinepia@office.city.kobe.lg.jp
- ⑤ 留意事項：
・本市が必要と認める場合に、応募者に関する事項又は応募提案書類の内容について、応募者に対して説明及び資料の追加を求める場合があります
・計画する施設は、以下の「第5 要求水準」で要求される性能等に適合するものとしてください。

2 応募に関する留意事項

- (1) 応募提案に要する費用負担
応募提案に要する費用は、応募者の負担とします。
- (2) 注意事項
- ① 申込み等にあたっては、期限を厳守すること。期限後の受付は一切行いません。
 - ② 本市に提出した書類は返却しません。
 - ③ 応募提案書類の提出日後の訂正は一切認めません。
 - ④ 指定した様式以外での提出は原則として認めません。
 - ⑤ 応募者は、応募提案書類の提出をもって、本募集要項の記載内容を承諾したものとみなします。
 - ⑥ 応募は一企業につき一提案又は一共同企業体につき一提案とします。なお、一企業が複数の共同企業体への参加を通じて、同一若しくは複数の提案を行うことはできません。
- (3) 応募資格の喪失
下記の事項に該当していることが判明した場合は、その時点で、本市は該当応募者の応募提案資格を喪失させます。

- ① 応募提案書類に必要な記名押印がない場合。
- ② 応募提案書類に明らかな虚偽の記載があった場合。
- ③ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合。
- ④ 他の応募者の提案を妨害する等、手続きの遂行に支障をきたす行為があったと認められる場合。

(4) 応募提案書類の著作権・情報公開

① 応募提案書類の著作権

応募提案書類の著作権は応募者に帰属します。著作権等、無体財産権その他の権利を提案書類に使用する場合、著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）に認められた場合を除き、応募者は権利者の承認を得たものとみなしますので、あらかじめ承認を得ておいてください。第三者の著作物の使用に関する責は応募者に帰するものとします。

本市が必要と認めるときは、応募提案書類を無償で使用できるものとし、応募者はあらかじめ了承するものとします。

② 応募提案書類の情報公開

応募者名は公表しません。ただし、優先交渉権者に選定された応募者はその名前を公表するとともに、選定された提案内容を公表します。その際、本市は必要な書類を無償で使用できるものとし、応募者はあらかじめ了承するものとします。

また、選定された応募書類等は、神戸市情報公開条例に基づき、非公開情報（個人情報、法人の正当な利益を害する情報等）を除いて、情報公開の対象となります。

(5) 本市が提供する資料の取り扱い

本市が提供する資料は、応募者が本事業に対する検討のために使用する場合を除いて、他の目的で使用することはできません。

(6) 使用する言語、単位及び時刻

応募に際して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とすること。

3 優先交渉権者の決定

(1) 優先交渉権者の選定

- ① 本市が設置し、外部有識者で構成する選考委員会において、優先交渉権者を選定し、本市が決定します。
なお、選考委員会の議事内容は非公開とします。
- ② 優先交渉権者決定までの間、選考委員会の委員、本市職員に対して、審査に関する働きかけを行うなど、本公募に関する不正な接触の事実が認められた場合は失格となります。
- ③ 審査にあたり、まず応募資格の審査を行い、欠格事由に該当せず且つ応募資格を喪失していない応募者から提出された応募提案書類について、選考委員会で募集要項の定める趣旨及び関係法令等を踏まえ、応募者の実施するプレゼンテーションも考慮し、次の(2)の表5に掲げる項目について総合的に審査し、得点の高い応募者から順に、優先交渉権者、次点者を選定します。
- ④ プレゼンテーションは応募者自らが行うものとし、提出された事業計画書等に基づき実施していただきます。プレゼンテーションの日時・場所・方法等の詳細は別途通知いたします。
- ⑤ 選考委員会が必要と認める場合は、応募者に関する事項又は応募提案書類の内容について、応募者に対して説明及び資料の追加を求める場合があります。
- ⑥ 選考委員会の結果、事業者として必要な最低基準（60点）を満たしていないと判断した場合は、優先交渉権者を選定せず、再公募を行う場合があります。同様に、次点者についても、最低基準に達していないと判断した場合は選定されません。
- ⑦ 選定理由・結果に対する問い合わせ及び異議等については、一切応じません。
- ⑧ 選定結果は、全応募者に文書で通知するとともにホームページで公表します。また、優先交渉権者以外の選定結果は応募者名を伏せて公表します。

(2) 審査項目

選考委員会は、表5に掲げる審査項目及び審査のポイントに基づいて、応募者から提出される応募提案書類を審査します。

表 5. 審査項目及び配点表

審査項目		審査のポイント	配点
事業計画	事業計画の魅力	本事業の趣旨との整合性、具体性、独創性、実現可能性など	40
	集客力	集客性、集客維持の見込みなど	
	運営計画	運営体制、管理運営計画、長期収支計画など	
施設整備計画	施設の配置	配置計画、動線や回遊性など	35
		駐車場の配置・規模、交通誘導など	
	施設計画の魅力	施設の機能	
		福祉、安全、環境、景観への配慮など	
ラグーン法面	ラグーン法面の活用方法など		
事業者の 適格性	企業の経営状況	企業として経営状況の健全性など	25
	企業の事業実績	類似事業実績の有無など	
	資金計画	資金計画の妥当性など	
	市内企業	市内に本社がある企業の場合 10 点 市内に支社、支店等がある企業の場合 5 点	

(3) 覚書の締結

優先交渉権者に決定された応募者は、本事業の着手にあたり、事業用定期借地権設定契約を締結するまでの間、募集要項に定めた規定の順守等の基本事項について、本市と覚書を締結します。締結時期は令和 4 年 1 月頃を予定しています。

(4) 事業実施計画の策定

覚書を締結した優先交渉権者は、本市（公共施設管理者を含む）と計画の内容について協議を行うこと。その中で、選定した計画と異なる内容への計画の見直しが必要となった場合は、優先交渉権者は必要な修正・変更を行って、事業実施計画を確定させ、事業用定期借地権設定契約までに本市の承認を受けること。ただし、計画の重要な部分に変更となる場合は、修正・変更を承認しないことがあります。

第4 契約及びその他条件

1 契約条件

(1) 契約時期、条件

- ① 借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に基づく事業用定期借地権設定契約を締結します。
- ② 契約締結時期は、令和4年6月頃を予定しています。
- ③ 貸付期間は、土地貸付開始日から30年間とします。また、貸付期間は準備・撤去期間を含めたものとします。
- ④ 土地貸付開始日から20年目以降は、事業者が希望する場合、12ヶ月前に本契約を解約する旨の通知し、且つ、貸付料年額と同額を違約金として本市に支払うことで、中途解約を可能とします。

(2) 貸付面積	平坦部	9,845.70 m ²
	ラグーン法面	11,111.61 m ²
	合 計	20,957.31 m ²

※ ラグーン水面は貸付面積に含まれません。ラグーン水面の詳細は、20ページの「第5 要求水準、3 施設計画の条件、(11)ラグーン水面」の①、②、③を参照してください。

(3) 貸付料

年額 66,000,000 円（5,500,000 円／月額）

- ① 貸付料は土地貸付開始日より発生します。支払いは原則として年2回の分割とし、事業者は以下の期日までに支払うものとします。（初回貸付料の支払期日は別途市が指定した期日）

区 分	貸付料の期間	支払期日
前 期	4月1日から9月30日まで（6か月分の賃料）	4月30日
後 期	10月1日から3月31日まで（6か月分の賃料）	10月31日

- ② なお、貸付料は、社会経済情勢の変動等により時価と乖離していると本市が判断したときは、見直すことができることとします。
- ③ 本公募は、応募者に価格提案を求め競うものではありません。

(4) 保証金

保証金は月額貸付料の12か月分とし、事業用定期借地権設定契約に記載する本市が指定する日までに全額を一括納入していただきます。事業用定期借地権設定契約の期間満了時に、事業者が建築物その他の工作物を撤去し、市の指示に従い土地を原状に回復し返還した後、本市は未払い債務等を差し引いて無利息で事業者に返還します。

(5) 公正証書

公正証書により事業用定期借地権設定契約を締結します。公正証書の作成費用は本市と事業者が折半して負担することとします。

(6) 貸付期間の終了時

事業者は、事業用定期借地権設定契約の終了日までに、事業者の負担により建築物その他の工作物をすべて撤去し、市の指示に従い土地を原状に回復し、本市に返還してください。

(7) 権利譲渡の禁止

事業者は、契約上の権利義務を第三者に譲渡することはできません。ただし、事業スキーム上必要であると本市が認め、書面による承認を受けた場合、土地の賃借権に関する処分を認めることとします。

なお、土地の引渡し後、事業者が土地の上に新築された建築物に抵当権その他の担保権を設定する場合には、事前に本市の承認を受けてください。また、本市が行う権利移転の有無に関する調査を正当な理由なく拒み、妨げ又は忌避することはできません。

(8) 契約の不履行

契約の条項に違反し又は不履行があったときは、原則として、次の措置を講じます。

- ・ 違約金の徴収（月額貸付料の2倍相当額）
- ・ 損害賠償の請求
- ・ 契約の解除

(9) 契約不適合責任

本公募で賃貸借された土地に契約の内容に適合しない箇所（以下「契約不適合」という）があることを発見しても、事業者は本市に対して、貸付料の減額、損害賠償の請求、契約の解除又は契約の追完請求を申し出ることができません。

(10) 環境緑地の管理経費負担

事業用地北側の環境緑地について、事業者は管理経費を負担すること。管理経費は年額 94 万円とし、別途管理協定を締結します。

2 土地の引渡し

(1) 土地の引渡し時期

土地の引渡しは保証金の完納後に、土地引渡書により行います。

土地の引渡し時期は、令和 4 年 6 月頃を予定しています。

(2) 着工時期

工事着手期限は、原則として令和 5 年 5 月 31 日までとします。ただし、やむを得ない事情により工事着手が遅れるときは、本市と事業者が別途協議の上、工事着手期限を定めるものとします。

なお、優先交渉権者が、建築工事等に必要な事前調査（測量、ボーリング調査、地盤調査等）については、書面による承認を受けた場合、実施できるものとします。

3 その他

(1) 事業開始までの間であっても、マリンピア神戸内において本市が主体となって行うイベント等の事業に対しては、積極的に協力すること。

(2) その他、本市および本市関係団体が行う事業については積極的に協力すること。

第5 要求水準

1 基本事項

- ・本事業の趣旨を実現し、マリニピア神戸及び周辺地域の活力創出に寄与するためにふさわしい事業計画とすること。
- ・事業の実施に伴い必要とされる都市計画法、建築基準法、景観法をはじめとした関係法令、神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例、神戸市漁港管理条例などの関係条例、規則の最新版を遵守すること。
- ・優先交渉権者の決定後、各法令に基づく必要な届出・申請手続き等は、事業者で行うこと。
- ・事業用地は埋立造成地であるため、地盤調査や基礎工事等における必要な措置は、事業者の負担で行うこと。
- ・事業開始にあたって、周辺地域への計画及び工事説明等は、事業者の責任において適切に行うこと。

2 事業用地

(1) 事業用地の特徴

事業用地の特徴は以下のとおりです。

- ① 事業用地について、北側は漁港道路 12 号線、東側は民地との境界線、西側は漁港道路 17・18 号線、南側は漁港道路 16 号線に面しています。漁港道路は全て建築基準法上の位置指定道路です。
- ② 事業用地内には、ほぼ平らな平坦部、平坦部や隣接地とラグーン水面との間に位置するラグーン法面があります。
- ③ 事業用地の地盤レベルについて、平坦部はマリニピア神戸内の漁港道路 12 号線とほぼ同じ地盤レベルです。平坦部から、ラグーン法面の低い側にむけて約 2～3m 地盤が下がります。
- ④ ラグーン法面の東側及び南側地中には、ラグーン水面に海水を流入及び流出させるための海水管が敷設されています。
- ⑤ ラグーン水面の周囲には、鋼管矢板及びコンクリート製の護岸が設置されています。
- ⑥ ラグーン水面の南側には、本市が水産資源培養（魚介類の中間育成、養殖試験）を行うための生簀を設置しています。

(2) 事業用地残置物

事業用地には、一部に残置物（添付資料 3、12、16 参照）がありますが、現状有姿で引き渡します。残置物の撤去の可否については、添付資料 3 に記載のとおりです。土地の区画形質の変更、進入路の改良、建物等の建設は、本市と協議の上、事業者が自らの負担で行うものとします。

また、事業用地内にある道路照明や、海水管制御施設などに電源を供給する配管・配線については、機能を維持できるように上部施設等を計画すること。ただし、機能を維持できる場合は、事業者の負担にて移設することは可能とします。

(3) 地中埋設物状況

地中埋設物の状況は添付資料 16 のとおりです。地中埋設物があった場合の措置及び費用については、本市と協議すること。なお、ラグーン海水管については、機能を維持できるように上部施設等を計画すること。ただし、機能を維持できる場合は、事業者の負担にて移設することは可能とします。

(4) インフラ整備等

上水、下水、ガス、電力、通信のインフラ整備状況は添付資料 7～12 を参照してください。事業用地内への引き込みは、すべて地下埋設式で計画し、事業者の責任と負担において整備してください。事業用地への引込管を漁港管理者が管理する土地に埋設する部分は、神戸市漁港管理条例に基づき占用料が必要になります。

(5) 周辺道路状況

周辺道路について、マリンピア神戸内の漁港道路の通行可能（供用）時間は添付資料 5 を参照して下さい。アジュール舞子道路との交差点からマリンピア神戸東側外周道路交差点までの間は、午前 6 時から午後 11 時まで、福田川交差点から神戸市漁協直売所前交差点を通りマリンピア神戸東側外周道路交差点までの間は、午前 9 時から午後 10 時までです。

3 施設計画の条件

(1) 施設計画

本事業の趣旨を実現するためにふさわしいものであること。

(2) 事業用地の用途制限

都市計画法で定められた用途制限に加えて、下記の制限を設けます。

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第5項に定める性風俗関連特殊営業に供する施設は建築できません。
- ② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に供する施設は建築できません。
- ③ 事業用地を前記①②と同等類似と認められる用途に供することはできません。
- ④ 建築基準法別表第2（わ）項第2号、第3号に掲げるものは建築できません。
- ⑤ 建築基準法別表第2（に）項第5号に掲げるものは建築できません。
- ⑥ 建築基準法別表第2（に）項第2号に掲げる工場は、店舗に付属するもの以外は建築できません。
- ⑦ 畜舎は建築できません。
- ⑧ 卸売店、総合スーパー、ホームセンター、ドラッグストア、家具家電量販店、自動車小売店及び飲食料品小売店等は単独で計画しないこと。

(3) 交通対策

- ① 整備する諸施設の配置計画については、歩行者や車の動線を明確にし、歩車分離に配慮するとともに、安全で周辺環境に配慮した計画とすること。また、事業活動に伴って生ずる来客及び商品搬出入の車等によって、周辺地域の生活環境に影響が出ないように配慮し、適切な交通誘導を行うこと。
- ② 繁忙期等は、ガードマンの配置や周辺施設と調整を行う等、適切な交通誘導を実施すること。
- ③ 繁忙期などの周辺道路の交通渋滞対策については、関係する自治会、兵庫国道事務所、垂水警察署、神戸市建設局垂水建設事務所、神戸市漁業協同組合、アジュール舞子事業者及び三井アウトレットパークマリニピア神戸事業者とも十分な調整及び対応を行うこと。
- ④ 交通誘導に関する意見については、電話窓口を設けて適切に対応すること。

(4) 駐車場

事業者は駐車場について、法令等に準拠し、さらに類似施設の駐車台数を参考にした上で、事業用地に必要な駐車台数を確保してください。また、駐車場の配置や、出入口等の構造及び交通誘導について十分に検討すること。

(5) 駐輪場

事業者は駐輪場について、必要な台数を事業用地に確保すること。

(6) 高齢者や障がい者、親子連れ等多様な利用者への配慮

高齢者や障がい者、親子連れ等多様な利用者を想定し、安全性やユニバーサルデザインに配慮し、誰もが安心・安全に居心地が良く過ごせる計画とすること。

(7) 防災面への配慮

事業用地の立地特性を考慮し、高潮・波浪対策や、南海トラフ巨大地震やそれに伴う津波など、防災面に配慮した計画とすること。地震、津波、高潮などの防災面に配慮した計画とすること。

(8) 環境への配慮

省エネルギー、創エネルギー、リサイクル及び廃棄物排出量の減少の推進等環境に配慮した計画とすること。

(9) 周辺環境への配慮

騒音や振動、日照、悪臭、電波障害等の対策については、周辺地域の生活環境に留意のうえ、必要に応じて事業者の責任と負担において措置すること。

(10) 景観形成

建築物や外構の配置・形状、屋根・外壁等の色彩及び素材等について工夫し、明石海峡大橋の周辺地域という立地や、ラグーン法面・水面、ウォーターフロントといった事業用地の特徴を活かしつつ、周辺環境と調和し、全体として一体的かつ魅力的な景観の創造に努めること。

(11) ラグーン法面

ラグーン法面は、修景・親水空間及び回遊性の創造等に活用すること。

- ① ラグーン法面について、法面の位置及び形状の変更は可能とします。ただし、安全性に配慮するとともに、開発基準等に適合したものとすること。
- ② ラグーン法面内にあるラグーン水面の護岸の改修はできません。
- ③ ラグーン水面管理目的の第3者の立ち入りを常時可能とすること。

(12) ラグーン水面

- ① 本市海域の水産資源の維持・増大を図る目的で、ラグーン水面の南側に、本市が水産資源培養（魚介類の中間育成、養殖試験）を行うための生簀を設置しており、今後も引き続き利用します。
- ② ラグーン水面は行政財産として本市が保有、管理していますが、用途又は目的を妨げない限度において水面の目的外使用を許可します。
 - ・面積：13615.71 m²
 - ・使用料：106 円／m²・月額（不動産貸付料算定基準による ※令和3年現在）
 - ・使用許可期間：原則、1年以内 ※更新可能
- ③ ラグーン水面の魅力を生かした提案について提出することを妨げませんが、水面利用提案そのものは加点の対象とはなりません。

(13) その他

- ① マリンピア神戸周辺の地域コミュニティや事業者などと連携し、地域活性化に寄与するような計画とすること。
- ② マリンピア神戸内の漁港道路の通行可能（供用）時間により、午後11時から午前6時までの間は、施設を管理する者を除き、原則として無人となるように計画すること。
- ③ 本市及び水産資源培養やラグーン管理目的の第三者が、水産資源培養やラグーン管理を行うために、事業用地内に立ち入ることを常時許可する等、必要な行為に確実に応じること。
- ④ 本市は、ラグーン水面を、第三者に用途又は目的を妨げない限度において、目的外使用を許可することがあります。その場合、事業用地内への立ち入り等、その使用に協力すること。

添付資料リスト

- (1) マリンピア神戸・事業用地区域図
- (2) 用地区域図（平坦部、ラグーン法面の範囲図）
- (3) 現存する工作物説明図
- (4) 都市計画図
- (5) 道路の供用時間説明図
- (6) 位置指定道路説明図
- (7) 供給処理施設（水道）のルート図
- (8) 供給処理施設（大阪ガス）のルート図
- (9) 供給処理施設（電線用キャブボックス）のルート図
- (10) 供給処理施設（雨水処理管）のルート図
- (11) 供給処理施設（下水管）のルート図
- (12) 供給処理施設（海水管）のルート図
- (13) 測量図
- (14) 事業用地の埋立造成等に関する資料（造成計画断面図）
- (15) マリンピア神戸施設配置図
- (16) 電気設備及び海水管関連施設（地下埋設物）説明図
- (17) 航空写真
- (18) マリンピア神戸土地活用事業覚書（案）
- (19) 事業用定期借地権設定契約書（案）