

東遊園地管理棟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

2025（令和7）年6月30日
神戸市

1. サウンディング型市場調査の目的

神戸市中央区東遊園地南側にある管理棟(以下、管理棟という)は平成2年に建設され、管理事務所、車庫、倉庫及びサービスヤードとして使用されてきました。令和3年4月に管理事務所機能がなくなり、現在は倉庫として使われています。

東遊園地では令和4年にこども本の森が建設され、令和5年4月には北側園地がリニューアルオープンしました。今後税関線歩道橋リニューアル工事に合わせ、南側園地を「こどもと花のひろば」として、リニューアルが予定されています。

管理棟についても、一部に管理事務所機能を備え、倉庫・サービスヤード部分の活用に向けた既存施設の補修・撤去等工事を実施予定です。

東遊園地やその周辺のさらなる活性化にむけ、南園地の「こどもと花のひろば」としての再整備を見据えた活用（例えば、花緑の関連施設、子どもの集う空間や、家族が憩う空間など）について、民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うサウンディング型市場調査を実施します。

2. サウディング型市場調査の対象施設・用地の概要

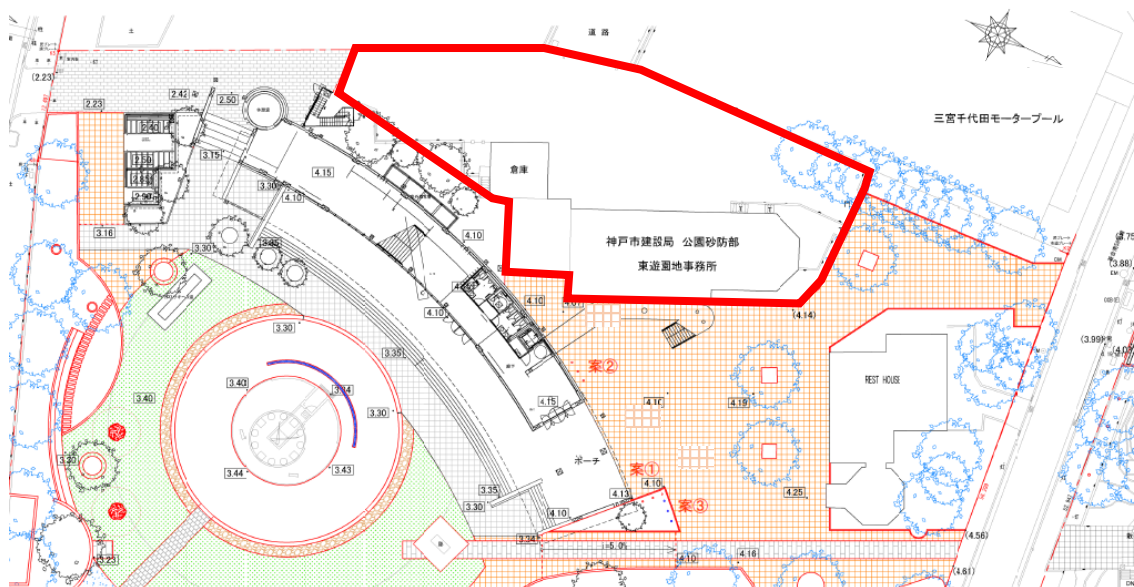
【東遊園地内位置図】



【現況写真】



【配置図】

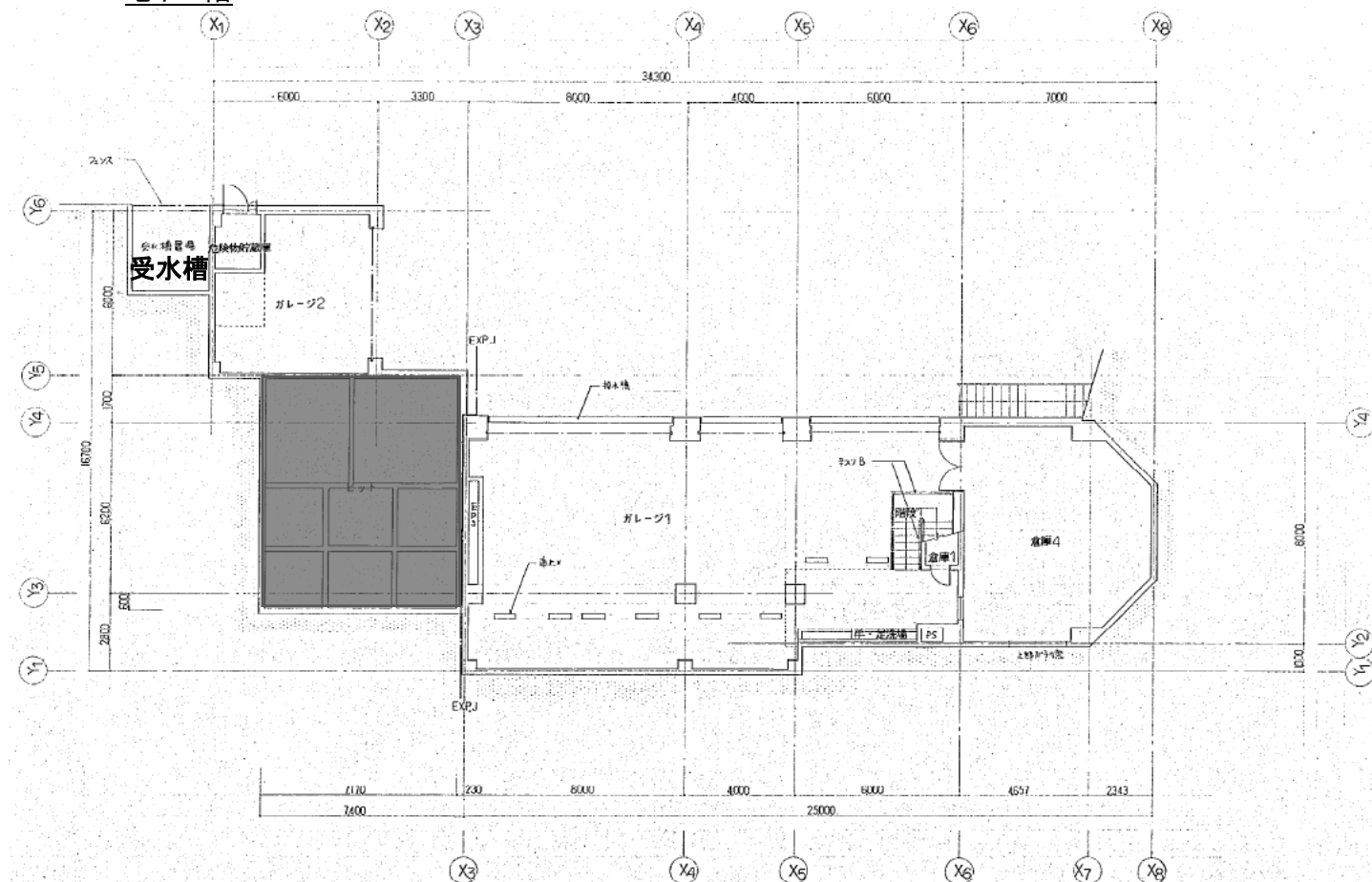


【建物】管理事務所棟RC造 地下1階3階建 建築面積 322.49 m²

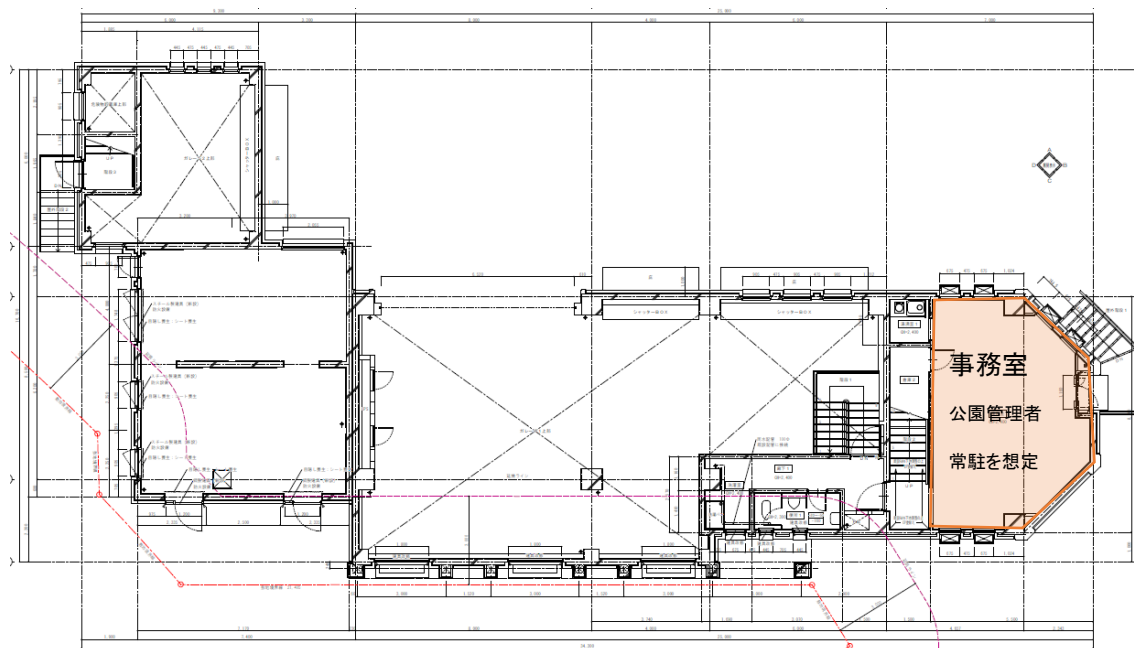
	用途	造・階数	設備	延床面積	築年月	所有者
1	管理棟	地下 1 階	上下水道、電気、 ガス	242.51 m ²	平成 2 年 3 月	神戸市
2	管理棟	地上 1 階	上下水道、電気、 ガス、トイレ、電話	134.79 m ²		
3	こども本の森 会議スペース	地上 2 階	電気、トイレ、 上下水道	221.86 m ²	提案対象外	

【平面図】

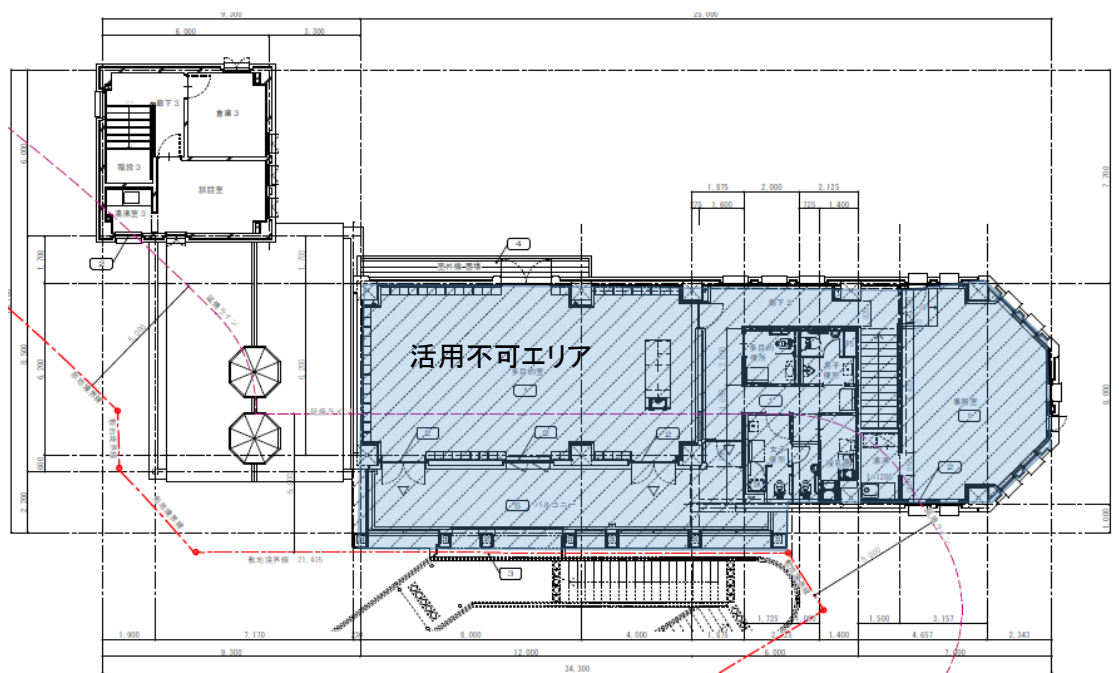
地下1階



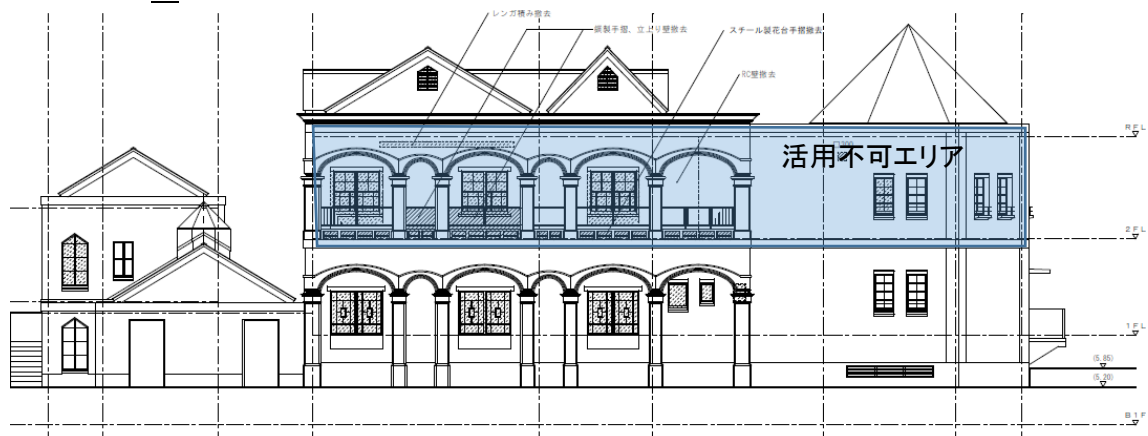
地上1階



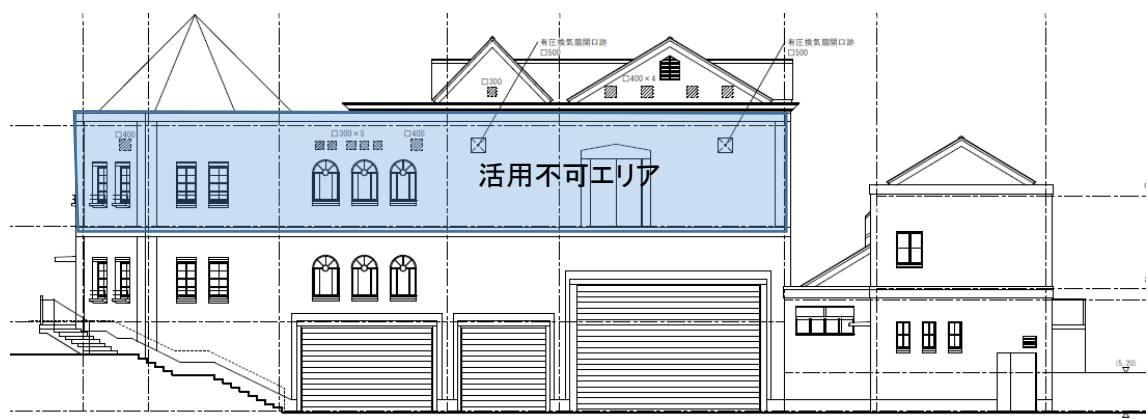
地上2階



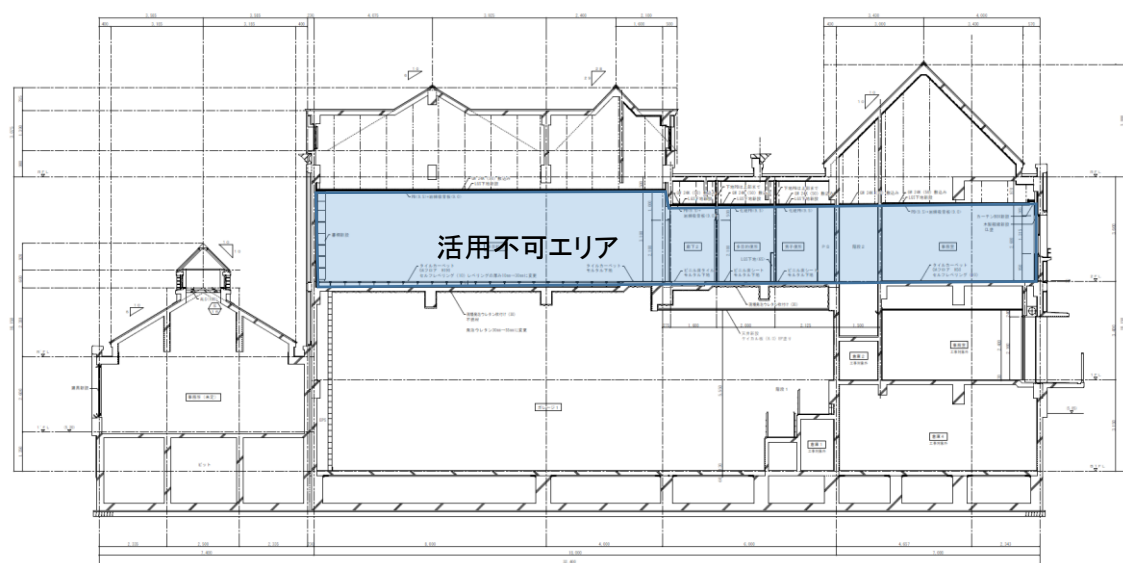
【立面図】東



西



【断面図】



【土地】管理事務所用地

所在地	中央区加納町 6 丁目（東遊園地内）
公園敷地面積	約 2.7ha

【都市計画による制限】

区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	600%
防火指定	防火地域
その他制限	都心機能誘導地区(都心活性化地区)、地区計画(税関線沿道南地区)、沿道景観形成地区、眺望景観形成地域(ポーアイしおさい公園、ビーナステラス)

※ 眺望景観形成地域(ポーアイしおさい公園、ビーナステラス)の詳細については、下記のホームページをご覧ください。

https://www.city.kobe.lg.jp/a30028/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/scene/12_view/20_chiiki.html

【アクセス】

・JR 神戸線・神戸市営地下鉄「三宮駅」、阪急電鉄・阪神電鉄「神戸三宮」から徒歩約 15 分
--

3. スケジュール（予定）

① 実施要領の公表	令和 7 年 6 月 30 日(月)
② 現地見学会の参加申込み	令和 7 年 7 月 31 日(木) 午後 5 時まで
③ 現地見学会の開催	令和 7 年 8 月 5 日(火) 午後 4 時から
④ 質問の受付	令和 7 年 8 月 12 日(火) 午後 5 時まで
⑤ 質問に対する回答	令和 7 年 8 月 22 日(金) 頃
⑥ サウンディングの参加申込み	令和 7 年 8 月 29 日(金) 午後 5 時まで
⑦ サウンディングの実施日時の連絡	令和 7 年 9 月 3 日(水) 頃
⑧ 事前サウンディングシート 提出	令和 7 年 9 月 10 日(水) 午後 5 時まで
⑨ サウンディングの実施	令和 7 年 9 月 16 日(火)～9 月 30 日(火)
⑩ 実施結果概要の公表	令和 7 年 10 月中旬以降

4. サウンディング（個別対話）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（一般競争入札の参加者の資格）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

次の条件の下、管理棟及び管理棟屋外用地の活用について意見交換を実施します。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 管理棟を活用し、東遊園地全体及びその周辺のにぎわいを創出する
管理棟は既存建物を活用することを前提とする② 管理棟の 1 室は管理事務所とする（公園管理者が常駐します。）③ 管理棟の屋外空間も含めた提案とする④ その他園地、園内施設との連携の提案についても可能とする⑤ 既存建物以外の建物の新築や既存建物の増築は不可とする⑥ 公園利用者への利便性を図るものであること |
|--|

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。

管理棟及び管理棟屋外用地の活用提案にあたっては次の条件を満たしているものとします。

- (1) 管理棟のうち、1室は管理事務所として公園管理者が使用します。場所は北側地上1階の事務室を想定しています。管理事務所には公園管理者が常駐します。また、屋外空間の一部を公園管理のサービスヤードとして使用予定です。場所や面積、設えは提案内容により調整となります。
- (2) 地上2階部分はこども本の森の事務室・会議室のため、使用できません。
- (3) 神戸市による既存施設の補修・撤去工事は行いますが、内装工事等への補助等は想定しないものとしてください。既存施設の補修・撤去工事内容としては、不要となる施設等の撤去、故障している設備の補修・更新、トイレの改修、門などの補修等を想定しています。空調設備については、北側地上1階の事務室に埋め込み空調がありますが、その他の部屋には現状ありません。

5. 提案にあたっての留意事項

- ① 用地内の建物は、都市公園法に基づく管理許可により使用していただくことを想定しています。
- ② 建築物の内装改修等は、事業者が負担することを前提として検討してください。管理棟は撤去せず、既存建物の活用を前提とし、そのほかの建物の新築や既存建物の増築は許可しません。屋外空間への建築物とならない公園施設の設置は相談可能です。但し、園地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。
- ③ 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、管理料等（※2）を市へ納付いただきます。
- ④ 利活用に伴い発生する課題への対応についても必ずご提案ください。
(例) 車での来園者増加に伴う周辺道路への影響（渋滞の誘発）、騒音による苦情への対応など。
- ⑤ 現況の道路からの乗り入れ部分を変更する場合は、警察との協議が必要となります。
- ⑥ 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

⑦ 公園内周辺施設との機能分担を考えた提案としてください。

公園北側 カフェ、レンタルスペース

南側 こども本の森、レストラン（ウェディング可能）

⑧ 東遊園地南園地はこどもと花の広場として令和9～10年度に再整備を行う予定です。再整備後の園地の利用者を想定した提案としてください。

こどもと花のひろば整備予定

- ・花時計周辺での緑花の展開
- ・こども本の森の絵本を持ち出し、こども達が園内で読書を楽しむための空間整備
- ・幼児用の遊具等の設置

※（参考１）公園施設の種類の種類

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

※（参考２）神戸市都市公園条例に基づく使用料や占用料、管理料

- | |
|---|
| ①使用料（公園施設を設ける場合） 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 19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 |
| ③管理料 未定 |
| 参考事例）東遊園地内レストハウス 1平方メートル1月につき 1,080円 |

詳しくは、神戸市都市公園条例別表第2をご参照ください。

https://www1.g-reiki.net/city.kobe/reiki_honbun/k302RG00000737.html#e000002660

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。

開催日時:令和7年8月5日(火) 午後4時から

現地見学会への参加を希望される方は、件名を『東遊園地管理棟現地見学会参加申込』として、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

令和7年7月31日(木) 午後5時まで

※ 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『東遊園地管理棟現地見学会参加申込』としてください。

申込先 Eメール：park-miryoku@city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市建設局公園部魅力創造課 三田、札木

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。
- 現地見学会当日は、質疑応答は行いません。

(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『東遊園地管理棟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7年8月12日(火) 午後5時まで

② 質問の送付先

Eメール： park-miryoku@city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市建設局公園部魅力創造課 三田、札木

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。

1. 回答時期

回答の掲載は、令和7年8月22日(金) 頃 を予定しています。

2. 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、件名を『東遊園地管理棟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7年8月29日(金) 午後5時まで

② 申込先

Eメール： park-miryoku@city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市建設局公園部魅力創造課 三田、札木

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. 8「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載して下さい。図面等を添付する場合は、【別紙3】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7年9月3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7年9月16日(火)～ 9月30日(火) (予定)

② 所要時間

1グループにつき30分～1時間

③ 場所

コンコルディア神戸5階会議室 (予定)

〒651-0084 神戸市中央区磯辺通3-1-7 コンコルディア神戸5階

④ その他

当日は、サウンディングは事前サウンディングシートに基づき、事業者からの当該等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。(これまでのサウンディング実績においても、別紙による提案に基づく意見交換が大半を占めております。)

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持参する場合は、計6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

① 位置図

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

〒651-0084 神戸市中央区磯辺通 3-1-7 コンコルディア神戸 5 階

神戸市建設局公園部魅力創造課 三田、札木

電話：078-595-6350 FAX：078-595-6459

E メール：park-miryoku@city.kobe.lg.jp

参考資料

①位置図

