

六甲アイランド市有地貸付
事業者募集要領
〔屋外プール施設等〕

2025 年（令和 7 年）9 月

神戸市

目 次

I. 公募スケジュール	1
II. 募集要領	2
1. 趣旨	2
2. 基本方針	2
3. 事業対象地の概要	2
4. 主な施設の概要	3
5. 貸付条件	3
III. 施設関連項目	5
1. 施設運営にあたっての基本的事項	5
2. 整備・管理の条件	7
3. 供給処理施設等	8
4. その他留意事項	8
IV. 応募手続き等	9
1. 応募申込資格	9
2. 事業者選考の流れ	12
3. 優先交渉権者の選考方法	17
4. 優先交渉権者決定後の主な流れ	18
5. 契約条件と留意事項	19
6. その他留意事項	20
7. 費用及び公租公課等	21
V. 問い合わせ先	21
VI. 添付資料一覧	22

【問い合わせ先】

都市局内陸・臨海振興課
神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号
三宮国際ビル 9階
TEL : 078-595-6780
E-mail:ri_kobo@city.kobe.lg.jp

I. 公募スケジュール

募集要領の公表	令和7年9月19日（金）～10月20日（月）17時
↓	
現地見学会	令和7年9月29日（月） ※事前の申込が必要です。
↓	
質問書提出期限	令和7年10月3日（金）17時
↓	
質問回答公表	令和7年10月10日（金）ごろ（予定）
↓	
申込受付	令和7年10月14日（火）～10月20日（月）17時 ※事前予約が必要です。
↓	
入札書受付	令和7年10月27日（月）～10月31日（金）17時※必着 ※郵送で受け付けます。
↓	
内容審査（プレゼンテーション）	令和7年11月下旬（予定） ※日程等は別途通知します。
↓	
入札書開封（開札） 優先交渉権者の決定	令和7年12月上旬（予定） ※日程等は別途通知します。
↓	
土地賃貸借契約期限	令和8年3月（予定）
↓	
土地の引渡し期限	令和8年4月1日（水）（予定） （※賃料は土地引渡し日から発生します。）

Ⅱ．募集要領

1．趣旨

六甲アイランドは、海上文化都市として 1988 年 3 月にまちびらきをして以来、魅力ある多機能複合都市を目指して、民間活力を導入しながら特色あるまちづくりを進めてきました。

当該地においては、2004 年（平成 16 年）の公募（20 年間の事業運営契約）により屋外プール施設、フットサル施設、インラインスケート施設が建設され、神戸市の東部地域の核となるスポーツ・健康施設として六甲アイランドの賑わいを創出してきました。

この度、「六甲アイランドまちの将来の姿（※）」（2021 年策定）で示されたまちづくりの取り組みの一つとして、一年を通して誰もが健康にスポーツを楽しむことができる環境づくりを目指し、本募集要領等を遵守しつつ、民間事業者の企画力・ノウハウ・実行力を駆使して屋外型プール施設を主体としたスポーツ・健康施設を運営する事業者（以下「運営事業者」という。）を公募します。

※なお、本募集では「六甲アイランド市有地貸付（事業提案募集）実施要領〔屋外プール施設等〕」において「事業提案参加申出書〔屋外プール施設等〕」を提出した事業者のみの提案受付とさせていただきます。

（※1）六甲アイランドまちの将来の姿

※内容については、ホームページをご参照ください。

<https://www.city.kobe.lg.jp/a26136/21030301.html>

2．基本方針

下記①～④並びに本募集要領の内容に沿った提案をしてください。なお、区画②（現況：フットサル施設）については、更地に施設を建設する提案または現存建物・施設等を現事業者（協力事業者含む）から無償譲渡を受けて活用する提案のどちらでも可能です。

※現契約状況及び建物等の現況は P. 23「物件調書・位置図・区画図・配置図」を参照。

- ① 神戸市の東部地域の核となるスポーツ・健康施設として、子供から大人までが楽しめるとともに、高齢者・障害のある方も安心して利用できる施設であること。
- ② 広域からの集客が見込め、六甲アイランドの活性化に寄与する施設運営を行うこと。
- ③ すべての市民が日常的にスポーツ・健康づくりに取り組める環境・機会の充実を図るため気軽に楽しむことができる質の高い余暇活動の場を提供すること。
- ④ リバーモールなど、周辺の都市空間と調和した景観を形成するとともに、賑わいある空間を創出する施設であること。

3．事業対象地の概要

所在地（地番）	神戸市東灘区向洋町中 8 丁目 1 番 1 のうち
地目	雑種地
面積	28,141㎡のうち24,174.7㎡ 区画①18,520.88㎡ / 区画②5,653.82㎡
用途地域等	商業地域 建ぺい率 80%、容積率 400%
地区計画	六甲アイランド都市機能ゾーン地区計画
日照基準	神戸市六甲アイランド地区日照基準取扱要綱適用地区

※詳細は P. 23「物件調書・位置図・区画図・配置図」をご確認ください。

4. 主な施設の概要

(1) 屋外プール施設（区画①）

施設概要	床面積等
屋外プール スライダー、着水プール、流水プール、造波プール、遊泳プール、遊具プール、ジャグジー、シャワー等	—
管理棟（事務室、更衣室、シャワー室、ロッカー室等）	974.42㎡
機械室・屋外トイレ	144.08㎡
倉庫・屋外トイレ	74.12㎡
造波機械室	280.18㎡
電気室	56.00㎡
日除けシェルター	51㎡
コンテナ等	66.37 ㎡ (冷凍冷蔵：14.77㎡、 飲食：14.77㎡×3、 チケット販売：7.29㎡)

※建築確認申請時の情報であり、現況と異なる場合は現況が優先します。

(P.28「配置図」参照)

(2) フットサル施設（区画②）

施設概要	床面積
フットサルコート 3面（砂入り人工芝、2面屋根付き、夜間照明付）	1821.60 ㎡（屋根）
管理棟	149.00 ㎡
更衣棟	131.63 ㎡
駐車場（アスファルト舗装済み 35台）	711.45 ㎡

※建築確認申請時の情報であり、現況と異なる場合は現況が優先します。

(P.29「配置図」参照)

5. 貸付条件

契約方法	土地賃貸借契約（民法（明治29年法律第89号）第601条の規定に基づく） ※建物所有目的としての使用はできません。また、借地借家法（平成3年法律第90号）の規定の適用はないものとします。	
契約期間	2026年4月1日から2036年3月31日までの10年間 ※ただし契約期間が満了する日の1年前までに借受人から上記期間を延長したい旨の申し出があった場合には、期間延長について協議することができますが、申し出をもって契約の更新を約束するものではありません。また、期間の延長が認められた場合でも、借地権の存続期間は20年をこえることはできません。	
用途	区画①	屋外型プール施設
	区画②	通年にわたって利用可能なスポーツ・健康施設
最低年額賃料	15,840,000円（月額1,320,000円）	

	※1 区画①及び区画②を合わせて賃貸する賃料です。 ※2 賃料は令和8年4月1日から発生します。土地引渡ししが左記以降となった場合は土地引渡日から発生します。 ※3 1か月未満の借地期間に係る賃料は、賃料月額を基礎として日割計算により算出した金額とします。この場合、1か月を30日として計算します。									
契約保証金	・契約保証金は、月額賃料6か月相当額とします。 ・契約締結時までに、本市が発行する「納入通知書兼領収証書」により、本市の公金収納を行っている金融機関で納付してください。 ・契約期間が終了したとき、または土地賃貸借契約が解除されたときは、契約書に定める現状復旧の完了を確認し、本市へ事業対象地が返還された後に未払い債務等を差し引いた上で無利息にて返還します。									
賃料及び保証金の改定	・賃料及び契約保証金は、公租公課、物価又は地価の上昇その他の経済事情の変動により、当該賃料が不相当と認められる場合は、見直しすることがあります。									
賃料の支払等	<table><tr><th>内 容</th><th>期 限</th></tr><tr><td>契約保証金</td><td>本契約締結日まで</td></tr><tr><td>初回賃料</td><td>土地引渡し日まで</td></tr><tr><td>賃料（第2回目～）</td><td>毎年契約で指定する日まで（前期・後期）</td></tr></table> 注）初回賃料は、土地引渡し日までにお支払いいただきます。支払期限を守らなかった場合は、年14.6%の割合で計算した遅延損害金をお支払いいただきます。		内 容	期 限	契約保証金	本契約締結日まで	初回賃料	土地引渡し日まで	賃料（第2回目～）	毎年契約で指定する日まで（前期・後期）
内 容	期 限									
契約保証金	本契約締結日まで									
初回賃料	土地引渡し日まで									
賃料（第2回目～）	毎年契約で指定する日まで（前期・後期）									
区画②の現存建物・施設等を活用する場合	・区画②において施設を運営している現事業者から現存建物・施設等を現状有姿で無償譲渡を受けて運営することも可とします。 ・現存建物・施設等を譲り受ける場合、建物・施設等の瑕疵に基づき、発生した損害については次期運営事業者の責任において対応してください。なお、現状有姿で譲渡を受けた建物・施設等については、下記「用地の返還」の条件を遵守してください。									
用地の返還	・本件施設を本市に返還するときは、借受人の費用で原状に回復し、返還していただきます。ただし、本市が施設の撤去や修繕、更地にすることを必要としないと判断した場合はこの限りではありません。 <table><tr><td>区画①</td><td>契約開始時点の状態（2年間はプールの営業に支障のない状態）に復旧したうえで返還してください。</td></tr><tr><td>区画②</td><td>契約期間が終了する日までに、建物（基礎等を含む）を解体撤去し、更地にして本市へ返還してください。</td></tr></table>		区画①	契約開始時点の状態（2年間はプールの営業に支障のない状態）に復旧したうえで返還してください。	区画②	契約期間が終了する日までに、建物（基礎等を含む）を解体撤去し、更地にして本市へ返還してください。				
区画①	契約開始時点の状態（2年間はプールの営業に支障のない状態）に復旧したうえで返還してください。									
区画②	契約期間が終了する日までに、建物（基礎等を含む）を解体撤去し、更地にして本市へ返還してください。									
契約の不履行があった場合の措置	・契約条項の違反若しく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。 ①違約金の徴収（賃料の1年分） ②損害賠償の請求 ③契約の解除 ※上記①の違約金は、違反若しくは不履行がある都度お支払いいただきます。									

権利義務の制限	・原則として、本契約に基づく借地権を譲渡すること、本件土地を転貸すること、本件建物等を譲渡することはできません。 ・なお、区画②を協力企業に転貸して運営する等の場合は、事業計画書に必ず記載し本市の承認を得てください。	
開業期限	区画①	令和8年夏にプールの運営を開始してください。
	区画②	更地活用の場合は土地の引渡し日から原則3年以内に施設を建築し、かつ開業してください。現存建物・施設等を活用する場合は土地の引渡し日から原則1年以内に開業してください。
契約不適合責任	・本市は本契約に関して一切の契約不適合責任を負わないものとし、借受人は、本件施設の種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないものである場合であっても、本件土地の補修、不足分の引渡しにより履行の追完、賃料の減額、若しくは損害の賠償の請求又は契約の解除をすることができません。	

Ⅲ. 施設関連項目

1. 施設運営にあたっての基本的事項

(1) 関係法令等の遵守

関係法令、神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例（平成30年6月1日施行）等を遵守してください。

(2) 利用用途の指定

事業対象地をP.3「5. 貸付条件」に記載の用途を遵守してください。P.2「1. 趣旨」、「2. 基本方針」及び各種法令に基づき管理運営してください。

(3) 適正な管理運営

- ①運営事業者は、善良な管理者として、本件土地及び施設の適正な維持管理を行ったうえで平等・公正な利用を確保し、利用者が快適に施設を利用できるようホスピタリティあふれる運営を行ってください。
- ②利用者の意見や要望を可能な限り運営に反映させてください。隣接するアーバンスポーツ施設の運営事業者とも連携・協力するよう努めてください。

(4) 施設の原状回復

契約終了時には、施設を原状（賃貸借契約開始時点の状態）に復旧したうえで、本市に引渡してください。

- ①区画①は、賃貸借契約開始時点の状態に復旧したうえで返還

なお、2年間はプールの営業に支障のない状態で本市へ引き渡してください。

- ②区画②は更地にして返還

返還にあたって、土地の土壌汚染について、環境大臣が指定する調査機関による地歴調査・土壌汚染調査を実施し、その結果を本市に報告してください。

調査の結果、土壌汚染があると判明した場合には、運営事業者の負担と責任において必要な措置を講じてください。

返還時に原状回復して更地にする必要があるため、建物の基礎は直接基礎を条件とします。

(5) 計画的修繕の実施

運営事業者は、自らの負担で各種法令に基づく点検や施設の修繕を行わなければなりません。また、業務の引継ぎ等に必要のため修繕履歴を必ず記録してください。

プール施設については、修繕費として年間500万円（消費税および地方消費税相当は除く。）以上計上し、施設および設備の修繕に充ててください。本市は、原則施設の修繕を行いません。また、本市から施設の修繕を指示することがあります。

修繕を行う場合は、事前に本市の了承を得てください。また、発注にあたっては、可能な限り2社以上の見積もりを徴収し、一番安価な見積もりを提出した業者に修繕を発注してください。ただし、10万円以下である場合や緊急の場合はこの限りではありません。

本市は、施設の管理上、必要と認める場合は修繕を自ら実施することがあります。

契約期間中に運営事業者の負担でプール施設に付加した設備等は神戸市に帰属するものとします。

(6) 施設及び設備への投資

屋外プール施設の活性化策として施設及び設備への投資の提案は可能ですが、施工は本市と協議が整った場合に限り実施することができます（提案どおりに実施できないことがあることに注意してください）。

なお、当該投資が本市と協議が整ったもので、かつ本市の施設と同等の機能水準があり、契約期間中適正に管理されているものであれば、契約解除時または契約期間終了時に本市は原則として残置を認め、この場合に限り運営事業者は原状回復義務を負わないものとします。

(7) 備品の取扱い

備品については、追加、補充等は運営事業者の負担とします。

契約時に、配置されている備品類は、現状有姿にて運営事業者が無償で貸与します。配置されている備品類以外で、運営事業者が必要とするものは、運営事業者が調達するものとします。なお、備品のメンテナンスや修理費用等は、運営事業者の責任とします。

運営事業者が修理、買い替え、または補充した備品のうち、施設の運営管理に必要な備品等については施設に付属するものであり、本市の所有となります。

本市に帰属する備品については、契約期間終了等の際には、確実に次期運営事業者に引き継いでください。

なお、現運営事業者が行っているリース契約については、引継ぎを前提としません。

また、契約後に運営事業者が行うリース契約による備品・車両等は次期運営事業者への引継を前提としません。

(8) 地盤調査

運営事業者は本市と協議の上、自らの責任と負担で地盤調査を実施することができます。

(9) 現況について

六甲アイランドの埋め立て事業においては、岩を含む山土が用いられているほか、市街地の環境改善を目的に、神戸市内の建設工事等により発生したがれき類含む建設残土を受け入れています。当該区画にこれらが含まれる可能性があります。建築工事等にあって必要な場合は、運営事業者で適切に処理・対策を講じてください。

(10) 損害賠償保険への加入

施設内の事故等に備えるため、損害賠償保険へ加入してください。

(11) 地域等への配慮等

地元住民・自治組織、地元事業者と良好な関係を築き、交流を図ってください。

(12) 公募条件の遵守

運営事業者は、公募条件を遵守しなければなりません。

社会情勢の変化等により、公募条件を維持することが社会通念上不公平あるいは、公益上問題があると認められる場合は、本市との協議により、施設の運営内容（利用料金等を含む）を変更することができます。この場合において、本市との協議が整わない場合は、本市の指示に従ってください。

(13) 神戸市への報告

屋外プール施設の営業終了3ヶ月以内に、屋外プール施設の事業実績を本市に報告してください。また、本市が求める必要な事項についても、本市に報告してください。

2. 整備・管理の条件

(1) 基本事項

- ① 事業提案内容（土地利用用途等）の変更はやむを得ない場合及び改善する場合を除き、原則認めません。十分な検討を行ったうえで、実現可能な提案としてください。
- ② 周辺住民等への計画・工事説明及び周辺の環境対策等については、運営事業者の責任において適切に処理してください。
- ③ 計画施設は低層建築物としてください。また、建物の基礎は直接基礎としてください。
- ④ 道路からの視認や、隣接する屋外プール施設やリバーモールと調和した景観となるよう整備してください。開場時は多くの利用者が訪れることを踏まえ、美観を維持し潤いのある景観が形成されるよう適切に管理してください。
- ⑤ 初心者の方をはじめ、広く一般の市民が利用できるように配慮してください。
- ⑥ 歩行者用通路は原則として現況からの変更は認めません。
ア 車両進入路の位置を変更する場合は、運営事業者の責任において、各管理者と協議のうえ、適切に設置してください。
イ 歩行者進入路は、現況を考慮し、適切に配置してください。
- ⑦ 屋外プール施設に駐車場はありません。区画②において新たに施設を整備する場合は、当該施設に必要な駐車場、自転車、バイク置場等、必要台数分のスペースを敷地内で確保してください。
- ⑧ 敷地、建物の計画は、バリアフリーに十分配慮したものとしてください。
- ⑨ 屋外プール施設をはじめ隣接する各施設の区画との境界標等はありません。配置図に基づいてアーバンスポーツ施設を管理運営する事業者と協調し使用してください。
- ⑩ 当該地は六甲ライナーに近接しているため、設計・施工にあたっては、事前に神戸新交通㈱と協議を行ってください

(2) 環境・景観形成計画

- ① 六甲アイランドの持つ、明るく開放的でハイセンスなイメージあふれるデザインとしてください。
- ② 外壁・屋根及び外構の色彩・素材等については、周辺環境と調和したデザインとしてください。
- ③ リバーモールの持つ、開放性や賑わいに配慮するとともに、調和のとれた景観を形成し、開放性を感じることができるものとしてください。
- ④ 敷地内の緑化を積極的に図るとともに、維持・管理に努め、周囲の環境との調和を十分

配慮してください。

- ⑤ 風害・電波障害等が生じないようにしてください。
- ⑥ 日照、採光、通風等を十分に確保してください。
- ⑦ 建物の形状やデザイン及び壁面のセットバック（壁面後退）等を考慮して、周辺の道路や住宅等に圧迫感を与えないようにしてください。
- ⑧ 南側に隣接する住宅や周辺の教育施設に配慮した計画としてください。
- ⑨ 外壁の位置の制限に係る境界線から外壁等の面までの距離は3 m以上離してください。
- ⑩ 屋外広告物については、事前に本市と十分協議し、その承認を得てください。
 - ア 表示内容は、集客施設等の名称に限ります。
 - イ 表示の色彩及び大きさは、周囲の環境と調和したものとし、点滅灯及び蛍光塗料の使用は禁止とします。
 - ウ 窓ガラス、屋上及びペントハウスへの設置は禁止とします。
 - エ 屋外広告物については、法令に定めるもののほか、神戸市屋外広告物条例（昭和31年10月条例第34号）によります。
- ⑪ 建築設備は、敷地外から容易に見える位置には露出させないでください。やむを得ず露出する場合は、周辺環境を損なわないよう工夫してください。
- ⑫ 「神戸市民の住環境をまもりそだてる条例」第5条の2第1項による「建築にあたっての事前届出書」を提出する3週間前までに、本市が指定する「建築物等実施計画申請書」を提出し、その承認を得なければなりません。すでに承認を得た計画を変更しようとする場合も同様とします。ただし、現存建物・施設を活用する場合は除きます。

3. 供給処理施設等

- ① ガス、水道及び電話等の供給処理施設については、借受人が各事業者と協議のうえ、自らの責任と負担において整備してください。特に次の事項について留意ください。
 - ア 電気は、屋外プール施設で受電し電力事業者と契約しているため、屋外プール施設等を管理運営する事業者へ使用量に応じて電気料金を支払っていただきます。また、本件土地が無電柱化区域のため、施設の内容によっては一定の費用負担が発生する場合があります。事前に確認してください。
 - イ テレビ受信アンテナの設置は禁止とします。
- ② 使用する水は上水道とし、地下水利用は認めません。なお、現在トイレ用水等には再生水を使用しています。

4. その他留意事項

- ① 各自で現地及び周辺環境を十分確認してから応募してください。
- ② 配置図等は、現地の概要等を示した図面で、現況を全て正確に表したものではないため、各自で必ず現地の現況を確認してください。なお、現況と異なる場合は、現況が優先します。
- ③ 本件土地周辺には学校（大学・小学校）や共同住宅があります。施設の配置計画や運営計画の検討にあたっては、騒音や臭気等についても十分配慮してください。
- ④ 事業執行にあたり、周辺住民等への計画・工事説明及び周辺の環境対策等については、運営事業者の責任と負担で適切に対応してください。
- ⑤ 本施設は臨港地区に隣接しており、周辺では港湾活動が営まれています。また、六甲アイランド内の臨港道路では多くの大型トラック車が走行しています。運営事業者は、本件施設

の周辺環境を理解し、施設利用者が周辺に影響を及ぼすような場合（交通渋滞等）は対策を講じてください。

- ⑥ デカパトス平面駐車場（向洋町中9丁目1番1）は令和8年4月1日以降、閉鎖します。来場者の誘導は、公共交通機関や島内の時間貸駐車場等を利用するよう計画してください。
- ⑦ 道路（向洋町8丁目1番2）を占有しているデカパトスのサイン及び植栽についても管理してください。
- ⑧ 関係法令・条例・規則及び要綱を遵守してください。
- ⑨ 本募集要領に定めるもののほか、必要な事項については、本市の指示に従ってください。

IV. 応募手続き等

1. 応募申込資格

応募申込にあたって、応募者は、次の各号の要件を全て満たす必要があります。

- (1) 自ら本件土地の借受人となることを目的として応募する者で、屋外プール施設及びスポーツ・健康施設の計画・建設・管理運営等を行うにふさわしい、企画力・資力・経営力・信用等を備えた企業または共同企業体（以下「JV等」という。）であること。直近の決算書において、債務超過である場合には申込資格は認められません。
- (2) 屋外型プール施設を運営した実績を有する企業又は実績を有する企業を構成企業に含むJV等であること。

※単独企業の場合

当該企業及び協力企業の実績を認めます。協力企業の実績を用いる場合は、「(様式2-3) 応募申込書」に当該実績を有する協力企業名を記載し、「(様式5) 業務実績報告書」に協力企業の業務実績を記載してください。なお、協力企業の実績を用いる場合は、当該協力企業を応募申込後に変更することは原則認めません。

※JV等の場合

代表企業、構成企業及び協力企業の実績を認めます。協力企業の実績を用いる場合は、「(様式2-3) 応募申込書」に当該実績を有する協力企業名を記載し、「(様式5) 業務実績報告書」に協力企業の業務実績を記載してください。なお、協力企業の実績を用いる場合は、当該協力企業を応募申込後に変更することは原則認めません。

- (3) 土地賃料及び保証金の支払能力を有する企業またはJV等であること。
- (4) 以下の事項に該当しないこと。
 - ① 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。
 - ② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく再生手続きの申立て、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 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される者。
 - ④ 本市におけ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ときから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 本市から指名停止措置を受けている法人
 - イ 競争入札において、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、

若しくは不正の利益を得るために連合したとき。

ウ 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と
き。

エ 正当な理由がなく契約を履行しなかったとき。

オ 落札したにもかかわらず正当な理由がなく契約を締結しなかったとき。

カ 本市における一般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
契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。

⑤ 禁固刑以上の刑に処され、その施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。

⑥ 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。）及び地方税につ
いて未納の税額がある者。

⑦ 買い受けた又は借り受けた土地・建物を、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等公序良俗に反する用に使用しよう
とする者。

⑧ 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受け又は借受けた者で、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従った者。

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。

⑨ 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日本市長決定）第5条に該当する者）等に該当
する者。

※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
使用する場合があるとともに、契約後上記の者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。

（5）JV等の場合は、以下によること。

① 全ての構成企業が、上記（4）の要件を満たしていること。

② 構成企業の中から代表企業を決定し、代表企業はJV等の意思決定を代表すること。

③ 代表企業は、事業実施計画に基づく事業実施の総括、構成企業及び協力企業間の調
整、本市との調整の窓口を行うとともに、優先交渉権者決定後もその役割は継承され
るものとする。ただし本市が認める場合は変更可能とする

④ 応募申込後に構成企業を変更・追加することは原則として認めない。ただし、優先
交渉権者として採択された事業実施計画において、予め計画されている場合はこの限
りではない。

⑤ JV等及び協力企業の役割分担が明確になっていること。

⑥ JV等が負う法的責任については、JV等の構成企業である各企業が負うこと。また、

各構成企業の負担する責任については、全ての構成企業が負担すること。

- ⑦ JV 等を構成する各企業は、別に単独で応募することや、他の JV 等の構成企業となることはできないこと。

用語	
代表企業	JV 等の構成企業のうち、応募手続きを行う企業。
構成企業	JV 等の構成企業のうち、代表企業と共に JV 等に出資する企業。
協力企業	本市と直接の契約をする権利がなく、応募単独企業又は JV 等から業務を請け負う等、事業協力を予定している企業。

【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）
抜粋】

（暴力団等に関係するかどうかの照会）

第4条 市長は、必要があると認めるときは、平成22年 5 月26日付けで兵庫県警察本部長

（以下「本部長」という。）との間で取り交わした神戸市が行うすべての契約等からの暴力団等の排除に関する合意書に基づいて又は当該合意書の趣旨に基づいて、次に掲げる者に関して次条各号に定める事項に該当するかどうかにつき、本部長に対して照会を行うものとする。

(1) 省略

(2) 公有財産処分等契約に関連して次に掲げる者

ア 次に掲げる書面を市長に提出した者

(イ) 入札参加申込書

(イ) (イ)に掲げるもののほか、公有財産処分等契約について本市の契約の相手方になることを希望する旨の書面

イ 本市と契約を締結する予定となっている者又は候補となっている者

ウ 本市が契約を締結した場合にあっては、当該契約の相手方

エ アからウまでに掲げるもののほか、本市が締結しようとしている契約についての事務の連絡を行う者その他の関係者

(3) 省略

(4) 省略

(5) 省略

(6) 前各号に掲げるもののほか、これらの者に準ずる者として市長が認める者

2 前項の照会を行う際に本部長に提供する個人情報の取扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）の規定に従わなければならない。

第5条 前条第1項に規定する次条各号に定める事項は、次に掲げる事項とする。

(1) 前条第1項各号に掲げる者が法人等である場合にあっては、当該法人等について暴力団員が、役員として又は実質的に、経営に関与していること。

(2) 前条第1項各号に掲げる者が個人又は個人事業者である場合にあっては、当該個人又は個人事業者が暴力団員であること。

(3) 前条第1項各号に掲げる者が、暴力団員を、相当の責任の地位にある者として使用し、又は代理人として選任していること。

(4) 次に掲げる者のいずれかが、自己、自己が経営する法人等、自己が所属する法人等又は第三者の利益を図るため、又は第三者に損害を与えるために、暴力団の威力を利用し

ていること。 ア 前条第1項各号に掲げる者 イ 前条第1項各号に掲げる者が法人等である場合にあっては、当該法人等の役員 ウ 前条第1項各号に掲げる者に使用される者であって、相当の責任の地位にある者 (5) 前号アからウまでに掲げる者のいずれかが、暴力団又は暴力団員（以下「暴力団等」という。）に金銭的な援助を行い、その他経済的な便宜を図っていること。 (6) 第4号アからウまでに掲げる者のいずれかが、暴力団等に関係する事業者であることを知りながら、当該事業者の下請負又は再委託を行い、その他当該事業者を利用していること。 (7) 前各号に掲げるもののほか、第4号アからウまでに掲げる者のいずれかが、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していること。
--

2. 事業者選考の流れ

(1) 募集要領の公開

公開期間	令和7年9月19日（金）～10月20日（月）17時
公開方法	神戸市都市局内陸・臨海振興課ホームページ（以下「本市ホームページ」） https://www.city.kobe.lg.jp/a26136/business/recruit/rokkoairand_jigyoteian.html
留意事項	本募集要領において、下記「（2）質問の受付・回答」によらない修正・変更・追加等があった場合も、本市ホームページにおいて公表します。

(2) 現地見学会

開催日時	令和7年9月29日（月）14時から ※雨天決行。ただし、荒天の場合は変更する場合があります。
集合場所	デカパトス入場口 ※駐車場は利用できませんので、公共交通機関又は周辺の時間貸駐車場をご利用ください。
申込方法	・メールに必要事項を入力済みの「(様式①) 現地見学会参加申込書」を添付し送付してください。 ・件名は「事業者募集要領〔屋外プール施設等〕 現地見学会参加申込書（企業名）」としてください。 ※メール送信後、翌開庁日中に提出先アドレスからメール受信の連絡がない場合は、内陸・臨海振興課に電話（078-595-6780）でお問い合わせください。
提出先	ri_kobo@city.kobe.lg.jp
受付期間	令和7年9月19日（金）～9月26日（金）17時
留意事項	・応募申込をする場合は現地見学会に必ず参加してください。 ・参加人数は、各団体3名以内とします。 ・現地での質疑応答は行いません。 ・<u>現地見学会への参加は、「六甲アイランド市有地貸付（事業提案募集）実施要領〔屋外プール施設等〕」において「事業提案参加申出書〔屋外プール施設等〕」を提出した事業者のみとさせていただきます。</u>

(3) 質問の受付・回答

提出期間	令和7年9月19日（金）～10月3日（金）17時
提出方法	・メールに質問を入力済みの「（様式②）質問書」を添付し、下記提出先アドレスへ送付してください。 ・件名は、「事業者募集要領〔屋外プール施設等〕質問書送付（企業名）」としてください。 ※メール送信後、翌開庁日中に提出先アドレスからメール受信の連絡がない場合は、内陸・臨海振興課に電話（078-595-6780）でお問い合わせください。
提出先	ri_kobo@city.kobe.lg.jp
質問書提出における注意事項	・質問書はエクセル形式で提出してください。 ・質問書提出以外の方法（電話・FAX等）での問い合わせには一切応じませんので、予めご了承ください。
回答	・提出された質問書への回答は本市ホームページで公表します。（令和7年10月10日（金）ごろを予定しています。） ・回答の公表をもって、本募集要領の記載事項の追加又は修正事項とみなし、回答内容は、本募集要領と同等の効力を持つものとします。 ・質問者は原則非公開とし、質問でないと判断される項目（要望や意見等）には回答しないことがあります。

(4) 応募申込書類等の提出

P.15「別表 応募申込書類等一覧」に指定された書類（以下「応募申込書類等」という。）を以下に示すとおり作成し、提出してください。

提出期間	令和7年10月14日（火）～10月20日（月）17時
提出方法	持参
受付場所	（受付場所）神戸市都市局内陸・臨海振興課 神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号 三宮国際ビル9階 （受付時間）9時～12時、13時～17時（土曜・日曜・祝日を除く） 注）申込みを予定されている方は、受付時間を調整するため、<u>2開庁日前までに内陸・臨海振興課にメール（ri_kobo@city.kobe.lg.jp）で日程予約をし、「応募申込書類一覧」に記載の書類を持参してください。</u>先着順に受付時間を調整するため、ご希望に添えない場合がありますが、ご了承ください。郵送等による申込は受け付けません。
提出書類	別表 応募申込書類等一覧 参照
提出形式及び部数	（1）応募申込書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1部 ・実印で押印ください ・別表の提出図書一覧で示す様式1－1、様式2－1～5により提出すること。 ・A4版縦使いで一続きにホチキス留めしたものと、CD-RもしくはDVD-R

	でPDF版（ウイルスチェック済）を合わせて提出すること。 ・ビニールカバー等は付けないこと。 (2) 事業計画書・・・・・・・・・・正本1部、副本5部（副本はコピー可） ・別表に示す図書を様式6～13により提出すること。 ・A3版横使いで一続きにホチキス留めしたものと、CD-RもしくはDVD-RでPDF版（ウイルスチェック済）を合わせて提出すること。 ・ビニールカバー等は付けないこと。 ・図面等に説明を付す場合は、簡潔に記述すること。 ・各様式に枠がある場合は、枠外の余白には一切文字等を記入しないこと。 ・事業全体のスケジュールを提出すること（部分供用含む）。（様式8） (3) 申込企業の概要・経営内容等を示す書類（代表企業、JV構成企業）・・・・・・・・・・・・・・・・各1通 ・①から⑤は、発行後3か月以内の原本を提出してください。 ・⑥については、以下の点にご留意ください。 金融商品取引法に定める有価証券報告書の提出義務がある会社については、有価証券報告書記載の貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書とすること。 その他の会社については、税務申告書に添付した貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書、販管費及び一般管理費の明細、勘定科目内訳書とすること。
費用負担	・応募申込に関する必要な費用は、応募者の負担とします。
提出書類の取扱い・著作権	・提出書類の著作権は、応募者に帰属するものとします。ただし、本事業において事業概要を公表する場合及びその他本市が必要と判断した場合には、本市は事業計画書等の書類の全部又は一部を無償で使用できるものとします。契約に至らなかった応募者の提出書類は、原則として非公開とします。なお、提出を受けた書類は返却しません。
留意事項	・受付時に提出書類の確認、今後の流れ等を案内します。また、入札時に使用する入札書提出用封筒をお渡しします。 ・応募申込みは、1事業者につき1件です。 ・本市が必要に応じて提出を求める書類以外の書類の提出は認めません。 ・提出された書類等は返却しません。また、原則提出後に書換え、引換え又は撤回を行うことはできません。 ・申込後に、法人名、代表者名、所在地等の変更があった場合はご連絡ください。

(5) 辞退

応募申込を辞退する場合、速やかに「(様式1-2) 応募申込辞退届」を以下の提出先メールアドレスまで送付してください。

受付期間	令和7年9月19日（金）～10月20日（金）17時
提出先	ri_kobo@city.kobe.lg.jp

別表 応募申込書類一覧

様式	様式名		記載内容・備考	
様式 1-1	応募申込書		JV 等の場合は、代表企業が提出すること	
様式 1-2	応募申込辞退届		JV 等の場合は、代表企業が提出すること	
様式 2-1	応募申込書兼誓約書	代表企業用	JV 等の場合は、様式 2-2 も必要	
様式 2-2		構成企業用	JV 等の場合に記入	
様式 2-3		協力企業用	協力企業の場合に記入	
様式 3	神戸市税に関する誓約書兼調査に関する承諾書		応募者ごとに必要	
様式 4-1	企業（連合体）調書		単独企業の場合も代表企業欄を記入	
様式 4-2	業務分担調書		代表企業、構成企業、協力企業等の企業名 執行体制及び運営体制、業務内容等を記入 未定の場合は「未定」と記入	
様式 5	業務実績報告書		代表企業、構成企業及び協力企業の業務実績	
事業計画書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・正本 1 部、副本 5 部（副本はコピー可）				
様式 6	A	表紙		
様式 7	B	目次		
様式 8	C	事業計画・収支計画	工程計画	
様式 9-1			資金計画	
様式 9-2			損益・収支計画	
様式 10-1	D	区画①施設運営計画	施設運営計画（1）	管理運営理念・方針など
様式 10-2			施設運営計画（2）	施設の維持管理、安全対策等
様式 10-3			施設運営計画（3）	活性化策など
様式 11-1	E	区画②施設運営計画	施設運営計画（1）	管理運営理念・方針など
様式 11-2			施設運営計画（2）	施設の維持管理、安全対策等
様式 11-3	F	区画②施設計画	施設計画（1）	整備概要
様式 11-4			施設計画（2）	全体の配置計画など
様式 11-5			施設計画（3）	イメージパース
様式 11-6			施設計画（4）	リバーモールとの調和性
様式 12	G	環境対策	環境対策	
様式 13	H	その他	アピールポイント等	

様式	様式名	記載内容
様式 14	入札書	賃貸借契約の対象面積及び金額

※入札書の提出方法は P. 16（6）入札書の受付をご確認ください。

申込企業の概要・経営内容等を示す書類（代表企業、JV 構成企業）・・・・・・・・・・各 1 通	
①	印鑑証明書
②	代表者事項証明書
③	履歴事項全部証明書

④	直近 1 か年の「法人税」及び「消費税及地方消費税」の納税証明書（その 3 の 3）
⑤	直近 1 か年の本店所在地の法人事業税・特別法人事業税の納税証明書
⑥	最近 3 か年に作成された貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書
⑦	定款
⑧	会社概要
⑨	申込資格に定める事業実績のわかる資料（パンフレット等）

（6）入札書の受付

提出期間	令和 7 年 10 月 27 日（月）～10 月 31 日（金）17 時※必着	
提出方法	郵送	一般書留や簡易書留等配達状況の分かる方法で送付してください。 （宛先） 〒651-0083 神戸市中央区浜辺通 2 丁目 1 番 30 号 三宮国際ビル 9 階 神戸市都市局内陸・臨海振興課 宛
提出書類	（様式 14）入札書	
留意事項	・（様式 14）入札書を記入の上、応募申込受付時にお渡しした「入札書提出用の封筒（白色）」に入れてください。 ・「入札書提出用の封筒（白色）」を「入札関係書類在中の封筒（緑色）」に入れ、上記宛先へ郵送してください。	

3. 優先交渉権者の選考方法

「六甲アイランド スポーツ・健康施設運営事業者 選考委員会」（以下、「選考委員会」という。）を設置し、選考委員会において提案された企画内容を審査し、その審査結果を踏まえて本市が審査通過者を決定します。そのうえで、審査の通過者のみ（様式 14）入札書を開封し、優先交渉権者として決定します。

（1）資格審査

提出書類が本募集要領における P. 2 「1. 趣旨」、「2. 基本方針」及び P. 9 「1. 応募申込資格」等に合致しているかを確認します。

（2）プレゼンテーション内容審査

提案のあった企画内容について、応募者からのプレゼンテーションを実施し、実施体制、事業計画・収支計画、施設・運営計画、環境対策等に関して内容審査を行います。審査項目ごとの配点については、下表をご参照ください。

プレゼンテーションは、応募者多数の場合、選考委員会の委員の意見を踏まえ、書類審査により応募者を選考した上で実施する場合があります。プレゼンテーションの日時、場所及び方法等の詳細は別途通知いたします。なお、プレゼンテーションは応募者自らが行うものとし、その際の説明内容及び資料は、提出された事業計画書及び提出を求めた補足説明資料の範囲に限ります。

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します。なお、「資格審査」において、応募者及びその提案内容が、本募集要領における基本方針及び応募申込資格等に合致していないと判断された場合は、プレゼンテーションは実施しません。

・審査項目等

審査項目	主な審査内容
1. 実施体制 (20 点)	・ 各施設の実施体制 ・ 類似事業実績 等
2. 事業計画・収支計画 (25 点)	・ 実施方針 ・ 工程計画 ・ 収支計画（安定的な運営が可能か）等
3. 施設の運営・施設計画 (45 点)	・ 施設の管理運営に係る理念・方針 ・ 運営期間・時間、利用料金 ・ 施設の活性化策（収益向上策、利用者満足度向上策等） ・ 施設の維持管理（清掃、警備、保守点検、修繕計画等） ・ 安全対策及び緊急時の対応 等
4. 環境対策 (10 点)	・ 環境対策（周辺地域への配慮） 等

（3）優先交渉権者の決定

① 採点の結果、最高得点及び最高得点の 80%以上の応募者を「審査通過者」とします。ただし、合計得点が 60%未満の提案は落選とします。

また、審査項目等の表の審査項目において、著しく劣り、選考委員会において「不適」

と判断された提案については、得点の如何にかかわらず落選となることがあります。

- ② 本市において審査通過者の入札書を開封し、提案価格を確認します。

優先交渉権者には、年額賃料の金額が最高価格の者に決定します。

最高価格を提示した者を優先交渉権者、2番目に高い価格を提示した者を次点優先交渉権者として決定します（次点優先交渉権者は、優先交渉権者が本契約を締結しなかった場合、または辞退した場合等に繰り上がります）。

なお、最高価格が同価の事業者が2社以上の場合は、内容審査での得点が最も高い事業者を優先交渉権者とします。

- ③ 選考の結果については、決定後速やかに各応募事業者（JV等の場合は代表企業）に対して、文書で通知するとともに、本市ホームページで公表します。結果に対するお問い合わせ・異議等については、応募者に限らず一切応じません。

【主な公表内容（予定）】

- ・講評・評価点（優先交渉権者のみ企業名を公表）
- ・優先交渉権者の事業計画概要、完成予想図等

（注）優先交渉権者が本募集要領等に違反した場合や、提出図書に虚偽の内容等がある場合は、優先交渉権者の資格を取り消します。その場合、次点優先交渉権者を繰り上げて優先交渉権者とする場合があります。

4. 優先交渉権者決定後の主な流れ

（1）本市との協議及び手続き

優先交渉権者は、本市と事業計画の内容について協議を行っていただきます。協議に基づき、優先交渉権者は事業計画について必要な修正・変更をした上で本市の承認を得てください。ただし、事業計画の修正・変更にあたって、本募集要領の趣旨及び提案内容から逸脱することは認められません。

その他、公共施設管理者との協議を含め、事業の実施のため必要な法手続き及び条例手続きを優先交渉権者の責任で行ってください。

（2）土地賃貸借契約の締結

上記（1）の本市の承認後、本契約を締結します。本契約は令和8年3月31日（予定）までに締結していただきます。

（3）環境形成協定の締結

良好な環境を維持・増進させるため、本契約と同時に環境形成協定を締結するとともに、その内容を遵守してください。内容については、P.43「環境形成協定書」をご覧ください。

（4）土地及び建物等の引渡し等

- ① 土地及び建物等の引渡しは、賃料及びその他本市に支払う金銭が完納された後、現地立会いの上、現状有姿で引渡します。ただし、都合により現地立会いを行わない場合は、引き渡し日の初日に現状有姿で引渡したものとします。

- ② 施設の建設工事等の着工は、原則として現運営事業者の現状復旧工事が完了し土地引渡後となります。現状復旧工事後、1年以内に着工し、着工後2年以内に少なくとも計画する施設の一部を供用開始してください。施設整備の遅れを理由とする本契約の延長は一切応じません。ただし、施設の無償譲渡を受ける場合は除きます。

5. 契約条件と留意事項

(1) 土地利用の制限について

- ①本件土地は、本市の承認を得た事業実施計画のみに利用できるものとします。
- ②本件土地を「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）」第 2 条第 1 項に定める風俗営業、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業、同条第 11 項に定める特定有効飲食店営業の用に供することはできません。
- ③本件土地を「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 2 項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ことはできません。
- ④本件土地を上記②③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。
- ⑤本件土地の借地権を第三者に転貸借する場合には、上記②～④の使用の禁止を書面により承継させるものとし、当該第三者に対して上記②～④の定めに反する使用をさせてはなりません。併せて、本件土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記②～④の定めに反する使用をさせてはならず、借受人は上記②③の使用の禁止を免れるものではありません。

(2) 権利譲渡の禁止

借受人は、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。また、本市の承認がなければ、土地及び建物の権利に関する処分はできません。

(3) 事業計画の変更

事業計画を変更する場合には、本市の承認を受ける必要があります。また、本契約を変更する必要がある場合は、改めて変更契約を締結することになります。

(4) 業務の引継ぎ

優先交渉権者として決定された場合、現運営事業者との間で業務を円滑に引継ぐよう努めてください。

同様に、契約期間終了もしくは契約解除により、次期運営事業者に引継ぐ場合は、円滑な引継ぎに協力するとともに、業務引継書を作成し、必要なデータ等について無償で提供していただきます。作成したパンフレットやホームページなどの広報媒体については、適切な引継ぎがなされるよう協議することとします。

引き継ぎにかかる費用については、現運営事業者と次期運営事業者が協議のうえ負担するものとします。なお、引継ぎにあたっては、可能な限り施設運営に影響のないよう、十分注意してください。

(5) 現運営事業者の現状復旧工事の実施

現在、施設を管理運営している運営事業者が事業運営期間終了後、現状復旧のため区画①においてプール施設の修繕を行います。

また、区画②において、公募の結果、土地を更地にすることが決定した場合は施設の撤去工事を行います。工期は、事業者決定から概ね 12 か月間を予定しており、土地の引き渡しは工事完了後となります。ただし、優先交渉権者が区画②の施設を現状のまま活用する場合は撤去工事を行いません。

(6)事業実施に係るリスクの負担

本事業に係るリスクの負担については、以下のリスク分担表のとおりとします。

項 目		リスク分担	
		市	事業者
募集資料	募集要領等の誤り	○	
	提案内容等の誤り		○
許認可取得	建物の建設、その他本事業に必要な許認可取得の遅延若しくは不能		○
法令等の 変更	事業の継続影響を及ぼす法令等の変更	協議による	
	上記以外の法令等の変更		○
税制度の変更			○
物価・金利の変動			○
事業者及び協力企業の破綻に関するリスク			○
土壌汚染、地下埋設物等、本募集要領実施時点において本市が確認できなかった瑕疵により事業者が受けた損害			○
事故発生	本市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	上記以外の理由によるもの		○
周辺地域・住民・利用者への対応	事業者が実施する事業に起因する訴訟・苦情・要望・住民反対運動等の対応		○
	上記以外のものに関する訴訟・苦情・要望・住民反対運動等の対応	協議による	
第三者への賠償	事業者が実施する事業により損害を与えた場合		○
	上記以外の理由で損害を与えた場合	協議による	
事業の中止、変更、延期	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	本市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
上記に定めるもののほか不可抗力によるリスク	事故発生時の初期対応		○
	施設・設備・物品の復旧 (ただし、市の所有するものに限る)	○	
	施設・設備・物品の復旧 (ただし、事業者の所有するものに限る)		○
	事業の変更、延期等に関するもの		○
	事業の中止に関するもの	協議による	

6. その他留意事項

- (1)本募集要領に修正・変更・追加等があった場合は、本市ホームページに掲載します。
- (2)「六甲アイランド市有地貸付（事業提案募集）実施要領〔屋外プール施設等〕」及び「六甲アイランド市有地貸付（事業提案募集）実施要領〔屋外プール施設等〕に関する質問回答書」については、本募集要領と同等の効力を持つものとします。
- (3)本市は、天変地異により、本件土地の全部又は一部を利用する必要が生じた場合など、やむを得ない事情のある場合は、本公募を凍結又は中止する場合があります。
- (4)本募集要領及びこれに関する事項につき、故意又は過失の如何を問わず、応募者が第三者

に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しません。

(5)本募集要領、本契約の各条項等の解釈について疑義が生じたとき又は、これらに定めのない事項については、本市と借受人が協議の上定めるものとします。

(6)本募集要領に関する訴訟については、神戸地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とします。

(7)応募申込書の使用言語は全て日本語、使用単位は計量法に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。

①「年」と記載のあるものは暦年を指し、「年度」とあるのは地方自治法第208条に規定する会計年度とします。

②1か月を単位として記載した期間については、暦に従って計算します。

③文章中に法律に関する記載がある場合、日本の国内法を指します。

④消費税は10%で積算してください。

(8)誤字、脱字、誤植、その他の原因により、本募集要領の各項目間あるいは本募集要領と回答との間で矛盾を生じている場合、又は誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに本市へ届けてください。

(9)特に断りのない限り、法律行為は到達主義を採用します。また、届出のあった住所地への到達をもって、到達があったものとし、JV等の場合は、代表企業への到達をもって、JV等構成企業全体への到達があったものとみなします。

7. 費用及び公租公課等

次の費用等は、参加申込者及び事業者の負担となります。

- ・応募申込や契約に関する一切の費用
- ・土地賃貸借契約に貼付する収入印紙の費用
- ・事業者を義務者として課される公租公課（内容については関係機関にご確認ください。）
- ・事業対象地の使用及び返還に必要な手続き及び届出並びにこれらに要する諸経費

V. 問い合わせ先

神戸市都市局内陸・臨海振興課

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号 三宮国際ビル9階

TEL:078-595-6780

受付時間：9時～12時、13時～17時（土曜・日曜・祝日を除く）

E-mail:ri_kobo@city.kobe.lg.jp

IV 添付資料一覧

別 紙	1	物件調書
別 紙	2	位置図
別 紙	3	区画図
別 紙	4	配置図
別 紙	5	建物平面図・立面図
別 紙	6	土地賃貸借契約書（案）
別 紙	7	環境形成協定書（案）
参 考	1	屋外プール施設の年度別入場者数（令和2年度から6年度）
参 考	2	屋外プール施設の入場料（令和6年度）
参 考	3	屋外プール施設等の光熱水費等（令和2年度から6年度）
参 考	4	主要設備の修繕履歴

物件調書・位置図・区画図・配置図等

☆☆☆ 注 意 事 項 ☆☆☆

- 土地・建物等は、現状有姿または更地でお渡しします。土地の現況や電柱、支線、街灯、その他施設の位置等を必ず現地でご確認のうえで、お申込みください。
- 土地の利用制限等については、あらかじめ各自で関係機関にご確認ください。

(物 件 調 書)

- 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身で現地及び諸規制について調査確認を行ってください。
- 物件調書の道路状況欄中、〔 〕内の表記は建築基準法上の道路種別を表します。
（【参考】建築基準法第42条（抄）・・・・・・24ページ）
- 各種供給処理施設（ガス・上下水道等）の利用にあたっては、各供給事業者と十分協議してください。なお、利用にあたって必要な工事等については、落札者の負担において行っていただくことになります。
- 「道路明示」、「境界確認」が「無」となっていますが、境界確認書等が必要となる場合は、落札者の負担において行っていただきます。

(位 置 図)

- 位置図は、現地調査のための参考資料ですので、道路の整備や建物の新築・解体などにより現況と相違している可能性があります。なお、現況と異なる場合は現況が優先します。

(区 画 図・配 置 図)

- 配置図は、あらかじめ現地の概要をつかんでいただくために作成した図面で、現況を全て正確にあらわしたものではありません。現地の状況は、必ず入札参加者ご自身でご確認ください。なお、現況と異なる場合は現況が優先します。

【参考】建築基準法第42条（抄）

第42条 この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員4メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6メートル。次項及び第3項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

一 道路法（昭和27年法律第180号）による道路

二 都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）、都市再開発法（昭和44年法律第38号）、新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）又は密集市街地整備法（第6章に限る。以下この項において同じ。）による道路

三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道

四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

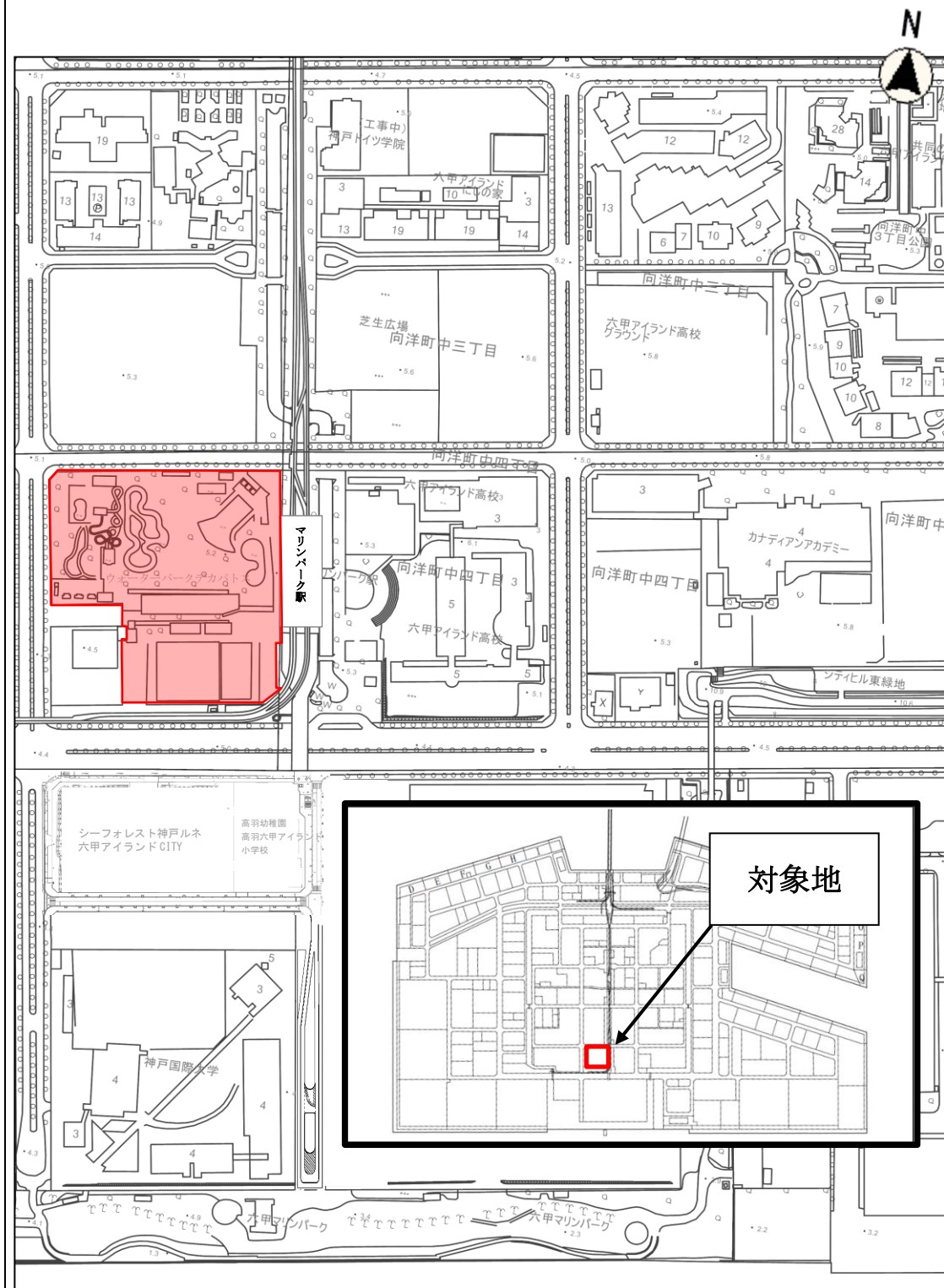
2 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2メートル（前項の規定により指定された区域内においては、3メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4メートルの線をその道路の境界線とみなす。

物 件 調 査 書

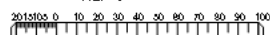
別 紙 1

所在地	地番	神戸市東灘区向洋町中8丁目1番1のうち					
地目	公簿	雑種地		現況	宅地		
面積	公簿	28,141 m ²		実測	28,141 m ²		
		上記のうち貸付範囲24,174.7m ²			上記のうち貸付範囲24,174.7m ²		
		区画①18,520.88m ²			区画①18,520.88m ²		
		区画②5,653.82 m ²				区画②5,653.82 m ²	
地勢	平坦						
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	400%		
高度地区	指定なし			防火地域	指定なし（建築基準法 22 条区域）		
その他制限	・六甲アイランド都市機能ゾーン地区計画 ・神戸市六甲アイランド地区日照基準取扱要綱適用区域						
現契約状況 及び 建物の現況	・契約方法：事業運営契約 ・契約者：ヤマハ発動機株式会社（区画②運営事業者：セレゾン・プロジェクト有限公司） ・契約期間：平成 16 年 8 月 13 日～令和 7 年 9 月 7 日 ・使用用途：屋外プール施設及びフットサル施設						
道路状況	北側	幅員約 20mの公道〔4 2 条 1 項 1 号〕					
	西側	幅員約 27mの公道〔4 2 条 1 項 1 号〕					
	東側	幅員約 42mの公道〔4 2 条 1 項 1 号〕					
電気	関西電力㈱ / 配線有（無電柱化区域）						
ガス	大阪ガス㈱ / 前面道路[北]100mm・[西]300mm・[南]150mm の管が配管有						
水道	神戸市水道局／前面道路[北・西]に 300mm の管、前面道路[南]に 200 mmの管が配管有						
下水道	神戸市建設局／前面道路[西]に 300mm の管が配管有						
工業用水	神戸市水道局／無						
最寄り駅	六甲ライナー「マリンパーク」駅下車すぐ						
境界	道路明示	無		境界確認	無	境界標	有※一部無
現況	石積等	無		地下基礎等	下記参照		
その他特記事項	・本件土地は、現在建築物があるため、地下基礎等は調査していません。なお、現存建物・施設等活用の場合は、現状有姿で引渡します。						
この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和 7 年 7 月に作成したものです。							

位置図



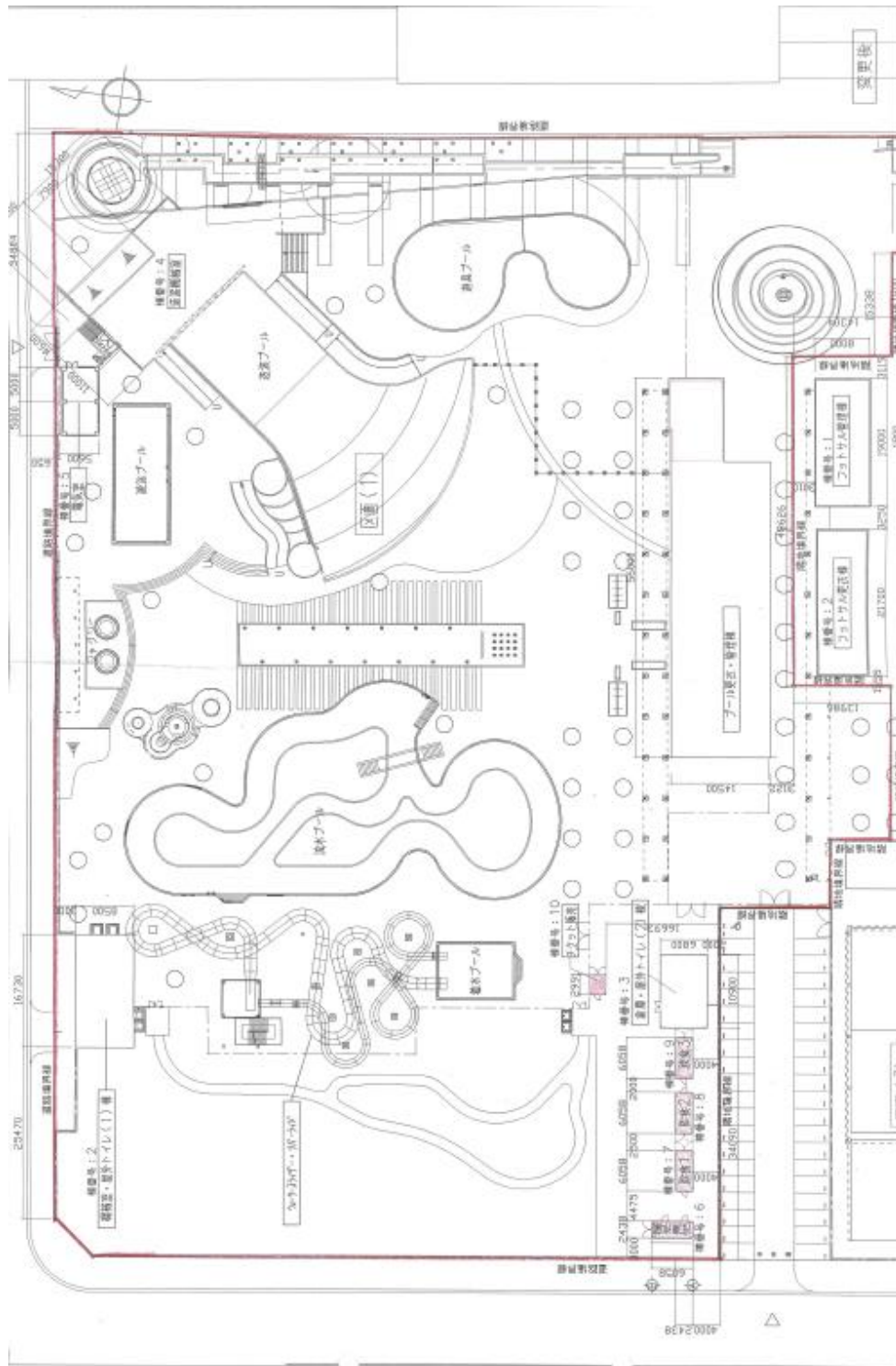
縮尺 1 : 2500



配置図

※建築確認申請時の図面であり、現況と異なる場合は現況が優先します。

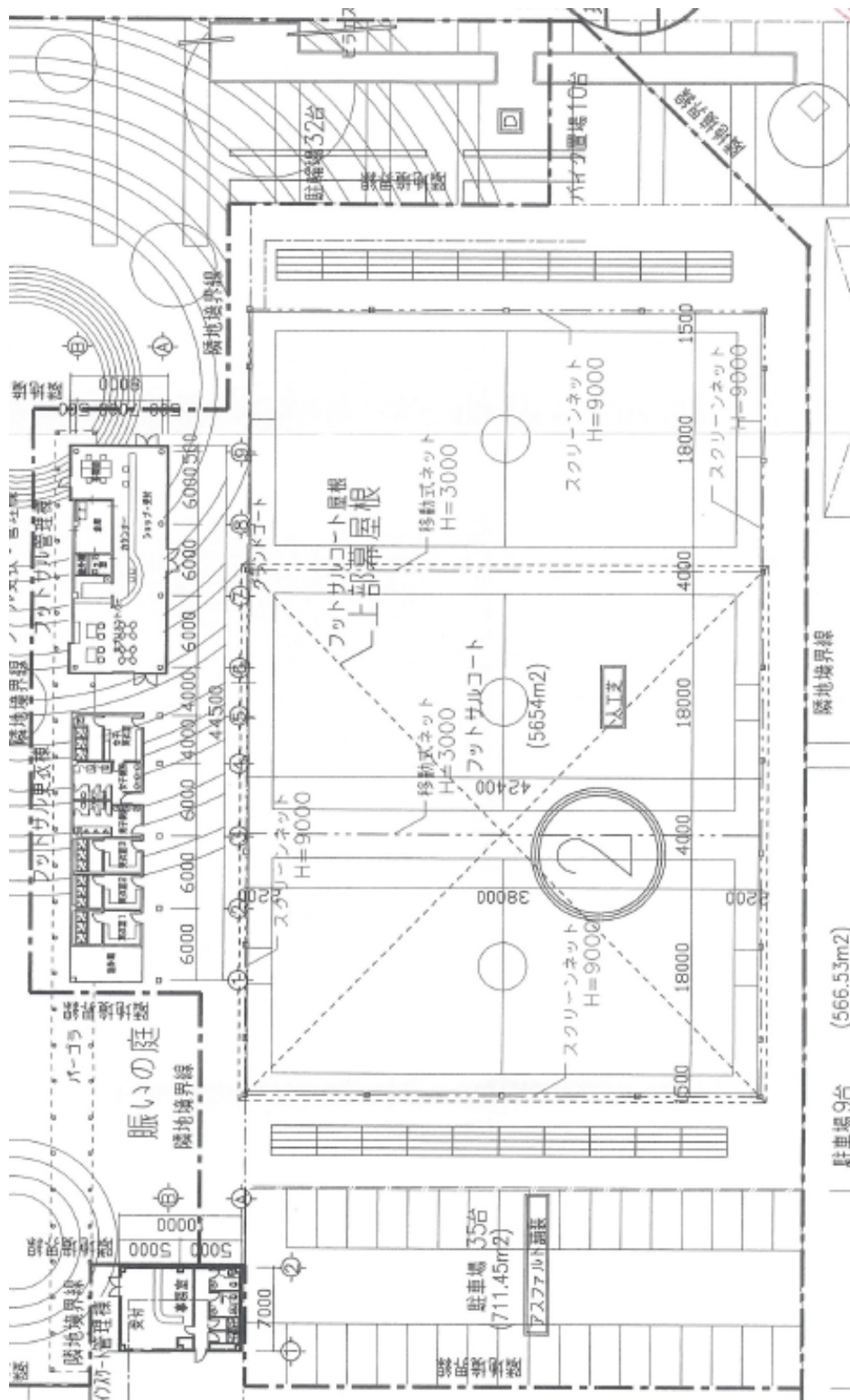
区画①



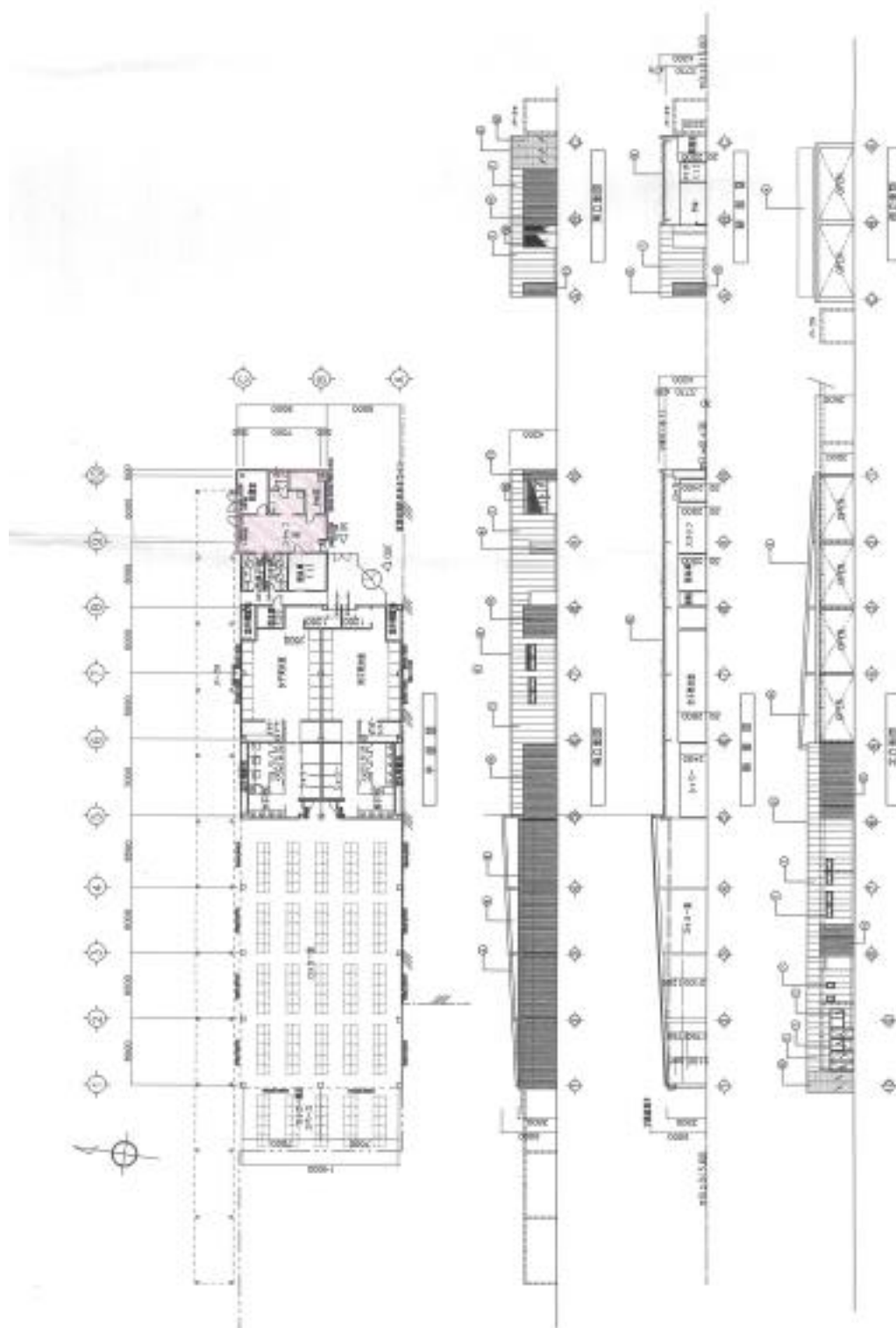
配置図

※建築確認申請時の図面であり、現況と異なる場合は現況が優先します。

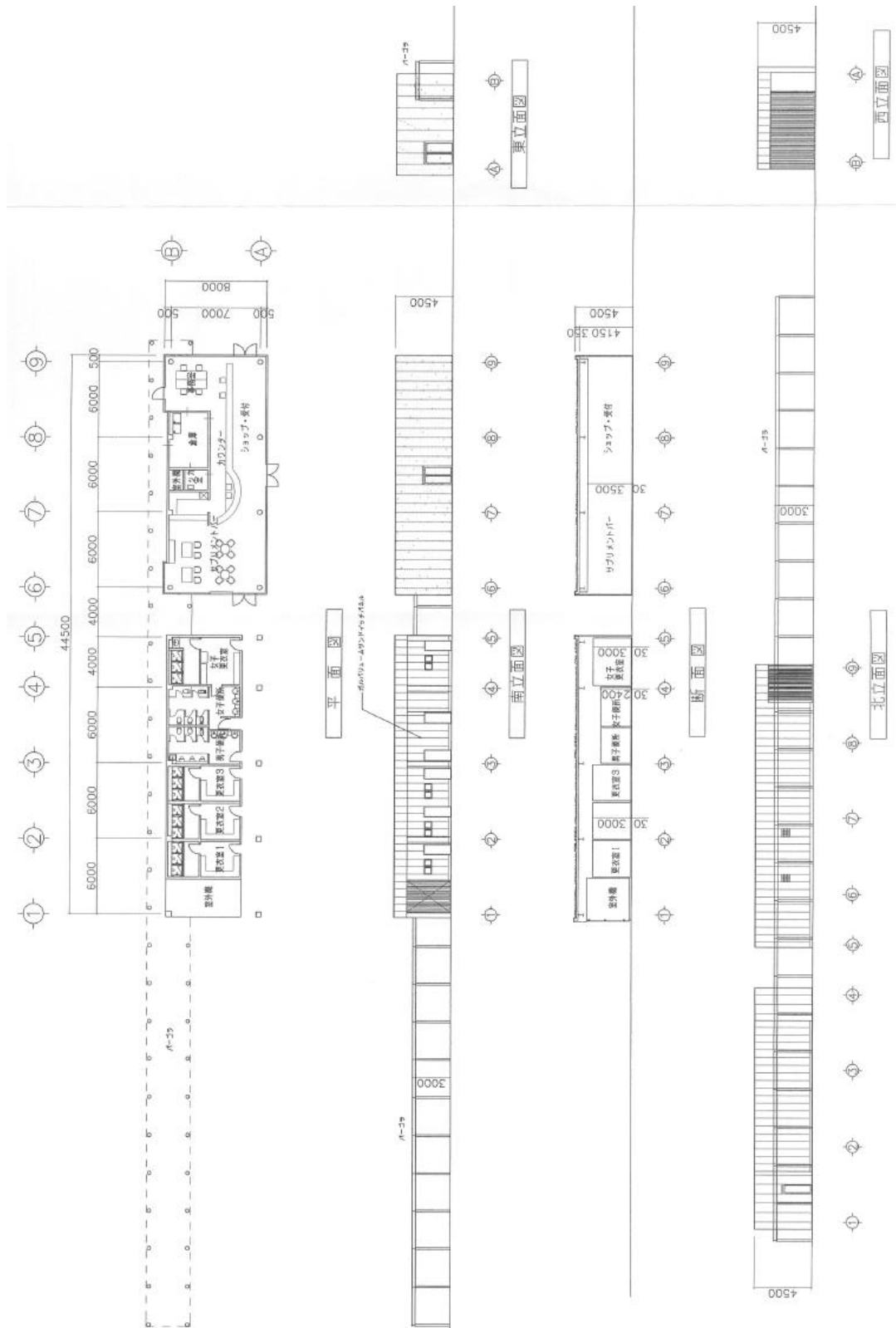
区画②



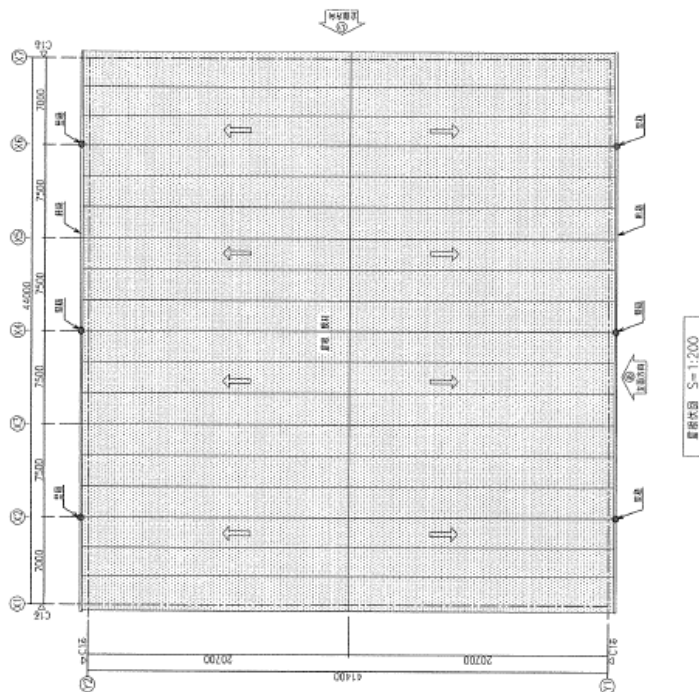
建物平面図・立面図 屋外プール施設管理棟



建物平面図・立面図 フットサル施設管理棟

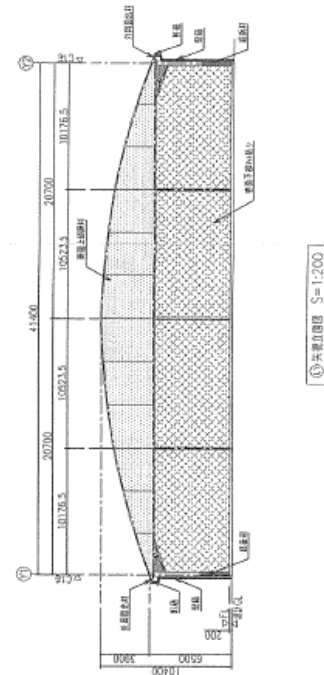
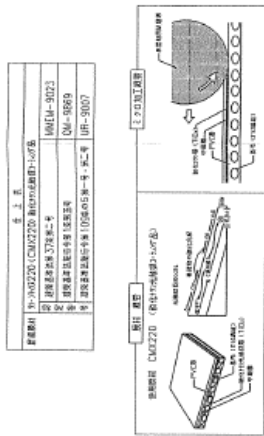


建物平面図・立面図 フットサル施設上屋

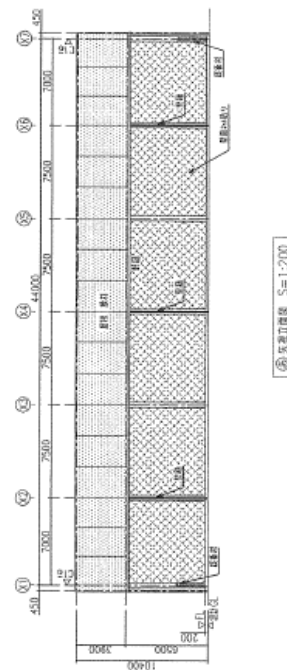


屋根材図 S=1:200

①-②断面: 屋根材断面図
③-④断面: 断熱材断面図



①-②断面図 S=1:200



③-④断面図 S=1:200

土地賃貸借契約書（民法第601条）

※提案に応じて、必要な修正を行う場合があります。

土 地 賃 貸 借 契 約 書（案）

（１）賃貸する土地

土 地	地 番	神戸市東灘区向洋町中 8 丁目 1 番 1
	地 目	雑種地
	地 積	28,141㎡（公簿：28,141㎡）

（上記のうち末尾別図の赤枠線内24,174,7㎡）

（２）用途

用 途	屋外プール施設及び〇〇施設
-----	---------------

（３）契約期間

始 期	2026年4月1日から	10年0月間
終 期	2036年3月31日まで	

（４）賃料等

賃 料	前期分 (4月1日～9月30日分)	〇〇〇〇円（月額〇〇〇〇円）	支払期日 ※	各年4月30日
	後期分 (10月1日～3月31日分)	〇〇〇〇円（月額〇〇〇〇円）	支払期日 ※	各年10月31日
	支払方法	神戸市の発行する納入通知書により神戸市の指定する金融機関に納付		
	遅延利息	支払期日の翌日から支払日までの日数により年14.6%の利率で計算		
保証金		月額賃料6か月相当額		
違約金		月額賃料12か月相当額		

※なお、支払期日が土曜日にあたる場合はその翌々日を支払期日とし、また、支払期日が休日にあたる場合は、その翌日を支払期日とする。

（５）賃貸人及び賃借人

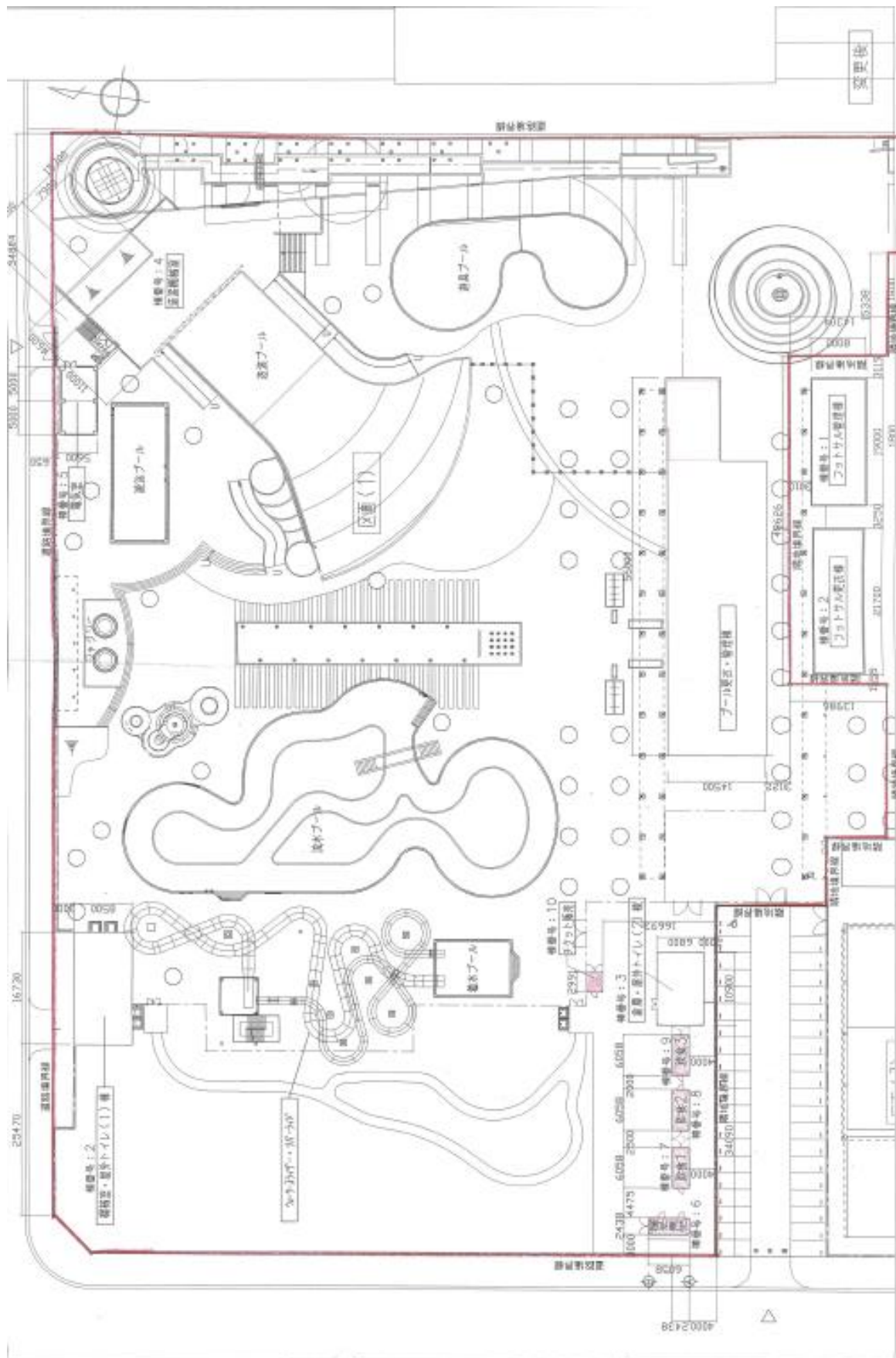
賃 貸 人	神戸市
	担当部局：都市局内陸・臨海振興課
賃 借 人	〇△□◇株式会社
	担当部署：〇〇部□□課

(6) 賃貸する土地の付帯施設 (別紙 配置図参照)

建物名	所有者	延床面積
プール更衣室・管理棟	神戸市	974.42 m ²
機械室・屋外トイレ棟	神戸市	144.08 m ²
倉庫・屋外トイレ棟	神戸市	74.12 m ²
造波機械室	神戸市	280.18 m ²
電気室	神戸市	56.00 m ²
コンテナ冷凍庫	神戸市	14.77 m ²
コンテナ倉庫 1	神戸市	14.77 m ²
コンテナ倉庫 2	神戸市	14.77 m ²
コンテナ倉庫 3	神戸市	14.77 m ²
チケット販売ブース	神戸市	7.29 m ²
合 計		1595.17 m ²
プール設備 (スライダー、着水プール、流水プール、造波プール、遊泳プール、遊具プール、ジャグジー、シャワー、その他工作物)	神戸市	—

別紙 配置図

※建築確認申請時の図面であり、現況と異なる場合は現況が優先します。



契 約 条 項

賃貸人神戸市（以下「甲」という。）と賃借人〇△□◇株式会社（以下「乙」という。）とは、頭書（１）に記載の土地（以下「本件土地」という。）の賃貸借につき、次の各条項により契約（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実に義務を履行する。

（目的）

第１条 甲は、その所有に係る本件土地及び本件土地上に存する頭書（６）記載の本市所有付帯施設（以下「付帯施設」という。）を乙に賃貸し、乙は、これを賃借する。

２ 甲及び乙は、本件土地が公有財産であり、地方自治法第238条の５第４項の規定により、公用又は公共用に供することが優先されることを相互に確認する。

（用途指定等）

第２条 乙は、本件土地を頭書（２）に記載の用途にのみ使用するものとし、建物所有その他の目的に使用してはならない。また、使用にあたっては、各種関係法令を遵守しなければならない。

２ 乙が前項の指定用途に供すべき期日は、2026年４月１日とする。

３ 乙は、「六甲アイランド事業者募集要領〔屋外プール施設等〕」及び2025年〇月〇日付けで甲の承認を得た「事業実施計画書」の内容を遵守しなければならない。

４ 甲と乙は、六甲アイランド都市機能ゾーンにおける良好な環境を維持・増進するため、本契約締結と同時に、甲が別途定める環境形成協定を締結するものとし、乙はこれを遵守しなければならない。

５ 乙は、本件土地の隣接地（末尾図面「区画③」）においてアーバンスポーツ施設を運営する事業者と、必要に応じて協働、連携して事業を実施しなければならない。

６ 乙は、本件土地及び付帯施設に、頭書（２）に記載の用途のために必要な設備以外の工作物を設置してはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承認を得た場合はこの限りでない。

７ 乙は、本件土地及び付帯施設の現状に変更を加える場合には、事前に甲の書面による承認を得なければならない。

（契約期間）

第３条 契約期間は、頭書（３）に記載するとおりとする。

２ 本契約は、建物と評価され得る付帯施設に関する部分も含めて、前項に規定する期間の満了により終了し、更新されない。ただし、甲及び乙は、甲が認めた場合に限り、本契約の期間が満了する日の翌日を始期とする新たな土地賃貸借契約（以下「再契約」という。）の締結について協議することができるが、再契約の契約期間は、本契約の始期から20年を超えることはできない。

３ 甲は、第１項に規定する期間の満了日の１年前から６か月前までの間に、乙に対し、期間の満了により本契約が終了する旨を書面により通知するものとする。

（土地の引渡し）

第４条 甲は、本契約締結後速やかに、甲乙現地立会にて現状を確認したうえで、乙に対し、本件土地を現状有姿にて引き渡す。

２ 甲は、前項の規定により引き渡す本件土地が頭書（２）に記載の用途に適合することを保

証するものではなく、乙は、同用途に適合させるために本件土地の整備等を必要とする場合は、第13条の規定により甲の承諾を得て、乙の費用と責任において整備等を行わなければならない。

(賃料)

第5条 乙は、甲に対し、頭書（4）の記載に従い賃料を支払わなければならない。

2 前項にかかわらず、甲は、頭書（4）記載の支払期日以外の日を支払期日とする必要がある場合には、事前に乙に通知したうえで別に支払期日を定めることができる。この場合、乙は、甲の発行する納入通知書に基づき賃料を支払うものとする。

3 1か月未満の契約期間に係る賃料は、賃料月額を基礎として日割計算により算出した金額とする。この場合、1か月を30日として計算する。

(賃料の改定)

第6条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、賃料を改定することができる。

(1) 甲が本件土地につき特別の費用を負担することになったとき。

(2) 物価又は土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済情勢の変動により、又は近傍類似の土地の賃料に比較して賃料が不相当と認められるに至ったとき。

2 甲は、前項の規定により賃料を改定する場合、乙に対し、書面により改定した賃料を通知する。

(保証金)

第7条 乙は、本契約から生ずる甲に対する債務を担保するため、甲に対し、保証金として、頭書（4）に記載する金員を預託するものとし、これを本契約の締結と同時に、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

2 甲は、前項の保証金の額が、賃料の改定によってその6か月分を下回ることとなった場合は、保証金の額を改定することができる。この場合、乙は、甲に対し、改定後の保証金と既納保証金との差額を預託するものとし、甲の指定する支払期日までに、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

3 乙は、保証金を預託していることを理由として、自己の債務不履行責任に対する抗弁とすることができない。

4 甲は、契約期間の満了、解除その他の事由により本契約が終了し、乙が第17条に規定する原状回復を完了した場合は、保証金の全額を無利息で乙に返還する。ただし、甲は、本件土地の返還時に、賃料、原状回復に要する費用その他乙について未払の債務が存在する場合は、当該債務の額を保証金から控除する。

5 乙は、前項の規定による保証金の返還が完了するまでの間、保証金を、賃料その他の債務と相殺することはできない。

6 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。ただし、第13条の規定により甲の承諾を得て賃借権が第三者に譲渡された場合は、甲乙間で別段の定めをしない限り、保証金返還請求権は当該第三者に譲渡されるものとする。

(遅延利息)

第8条 乙は、賃料その他本契約に基づく金銭債務の履行を遅滞した場合は、甲に対し、これらに対する支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、遅延した金額に対して年14.6%の割合による遅延利息を、甲の指定する支払期日までに、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

2 前項の遅延利息の計算に当たっては、賃料等の額に1,000円未満の端数がある場合又はその

全額が2,000円未満である場合は、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとし、また、遅延利息の額に100円未満の端数がある場合又はその全額が1,000円未満である場合は、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとする。

(善管注意義務)

第9条 乙は、本件土地を善良な管理者の注意をもって使用及び維持管理をしなければならない。

2 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガスの発生又は汚水の排出等、近隣に迷惑となる行為をしてはならない。

(紛争等の処理)

第10条 本件土地の使用及び維持管理に伴い発生する乙と第三者との紛争その他の諸問題については、乙の責任と負担において解決する。

(費用負担等の特約)

第11条 甲は、修繕を要する損傷・劣化等の原因の発生時期にかかわらず、本件土地の修繕義務を負わないものとし、当該損傷・劣化等に起因する乙の一切の損害について、その補償責任を負わない。

2 乙は、本件土地の維持管理及び修繕に要する経費をすべて負担する。

3 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

4 甲は、乙が本件土地に関して負担した一切の費用について、その補償責任を負わない。

(契約不適合責任)

第12条 甲は、本契約に関して一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は、本件土地の種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないものがあつた場合でも、甲に対し、本件土地の補修、不足分の引渡しによる履行の追完、賃料の減額若しくは損害賠償の請求を行うことができず、また本契約を解除することができないものとする。

2 前項にかかわらず、同項の場合において、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項の消費者であり、乙が第4条の引渡しの日から1年以内に本件土地に本契約の内容に適合しない旨を甲に申し出たときは、甲は、履行を追完する責任又は当該不適合の内容及び程度に応じて賃料を減額する責任を負い、乙は、甲に対して相当の期間を定めて履行の追完を催告した上、当該不適合により使用目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。

(転貸、譲渡等の禁止)

第13条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾を得た場合はこの限りでない。

(1) 本契約によって取得した権利の全部又は一部を譲渡又は転貸すること。

(2) 本件土地の用途又は形状を変更すること。

(3) 本件土地上に工作物等を設置すること。

2 乙は、前項の承諾申請をする場合は、甲が別途定める書式によるものとする。

3 乙が第1項の甲の承諾を得て本件土地の一部を第三者に転貸する場合、乙は、当該第三者（以下「転借人」という。）との間で締結する賃貸借契約は、建物所有を目的としない土地賃貸借契約としなければならない、かつ、その契約期間は、第3条第1項に定める期間を超えてはならない。

4 前項の場合において、乙は、転借人との間の賃貸借契約において、本契約第2条に定める使用目的を遵守する旨及び本契約の終了時に転借人との間の賃貸借契約も終了する旨を定め

なければならない。

- 5 乙が第1項の甲の承諾を得て本件土地に設置した工作物等を第三者に賃貸する場合、乙は、当該第三者（転借人と併せて以下「転借人等」という。）との間で締結する契約において、本契約第2条に定める使用目的を遵守する旨及び契約期間を第3条第1項に定める期間を超えないものとし、本契約の終了時に転借人等との間の賃貸借契約も終了する旨を定めなければならない。
- 6 本条第3項又は第5条の契約が締結された場合、本契約の各規程の適用上、転借人等の行為は、乙の行為とみなす。
- 7 本条第3項又は第5項の契約が締結された場合、乙は、甲に対し、速やかにその旨を書面にて通知しなければならない。甲は乙に対し、何時でも乙と転借人等との間の契約書の提示（写しの交付も含む。）を求めることができる。
- 8 甲は、転借人等に対し、本契約が終了する1年前までに、本契約の終了時期を自ら通知できるものとし、乙はこれに異議を述べない。

（違約金）

第14条 甲は、乙が、第2条、第9条、若しくは前条の規定に違反した場合又は第22条の規定に該当する場合は、乙に対し、違反時の月額賃料の12か月分に相当する金額を違約金として請求ことができ、乙は、これを甲の指定する支払期日までに、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

- 2 前項の違約金は違約罰であつて、第21条に規定する損害賠償の予定又はその一部とはしないものとする。

- 3 第1項の規定は、第15条に規定する甲の契約解除権の行使を妨げるものではない。

（契約の解除）

第15条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合において、乙に対し相当の期間を定めてその是正を催告したにもかかわらず当該期間内に是正されないときは、本契約を解除することができる。

- (1) 第2条の規定に違反したとき。
 - (2) 乙が賃料の支払を怠ったとき。
 - (3) 保証金を支払期日までに納付しないとき。
 - (4) 第13条の規定に違反したとき。
 - (5) 前各号のほか本契約に違反したとき。ただし、次項の場合を除く。
- 2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、乙に対する催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができる。
 - (1) 甲において、本件土地を公用又は公共の用に供する必要が生じたとき。
 - (2) 第22条の規定に該当するとき。
 - (3) 仮差押、仮処分若しくは強制執行等の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けたとき。
 - (4) 支払停止又は支払不能に陥ったとき。
 - (5) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始等の申立てを受け、又は自らその申立てをしたとき。
 - (6) 合併によらないで解散したとき又は事実上その営業を停止したとき。
 - (7) 前各号のほか、信用状態に重大な変化が生じたとき、又は本契約に関して重大な違反をしたとき。

- 3 甲は、前項第1号の事由に基づき本契約を解除する場合は、乙に対し、通常生じる損失を補償するものとし、その他の事由に基づき本契約を解除する場合は、乙に対して一切補償をしないものとする。

(契約の終了)

第16条 天災地変その他の不可抗力により本件土地の全部又は一部が滅失し又は棄損し、乙の使用目的が達せられなくなった場合は、本契約は当然に終了する。なお、甲は、滅失又は棄損した部分の修繕義務を負わず、乙の使用目的が達せられなくなるか否かは修繕がなされないことを前提に判断するものとする。

- 2 甲は、前項の契約の終了により乙に損害が生じたとしても、その損害について補償責任を負わない。

(土地の返還及び原状回復義務の特約)

第17条 乙は、本契約が終了する日までに（第15条の規定に基づき本契約が解除された場合又は前条の規定により本契約が終了した場合は、甲の指定する期日までに）本件土地を甲に返還しなければならない。

- 2 乙は、前項の場合、自己の費用をもって、本件土地又は付帯施設に設置又は付属した物のほか本件土地上に存する甲所有以外のものを全て撤去ないし収去し、本件土地を付帯施設のみが存在する更地の状態にして返還しなければならない。ただし、甲がその必要がないと認めた場合は、この限りでない。

- 3 乙は、契約期間の満了に伴い第1項の返還をする場合には、契約期間の満了日の6か月前までに、甲に対し、本件土地の返還に必要な事項を甲に通知しなければならない。

- 4 甲及び乙は、第2項の規定により乙が行う原状回復の内容及び方法について、協議するものとする。

- 5 甲は、乙が第2項の規定による原状回復を行わない場合は、自ら原状回復のための措置を講ずることができ、乙は、甲の請求に従い、当該措置に要した費用を支払わなければならない。

- 6 乙は、第1項の期日までに本件土地を返還しない場合は、本契約終了日の翌日から返還完了に至る日までの賃料の倍額に相当する使用損害金を、甲の指定する期日までに、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

- 7 乙は、前項の場合において、本件土地の返還の遅延により甲に損害が生じたときは、甲に対し、前項の使用損害金とは別途に、その損害を賠償しなければならない。

(有益費等の放棄の特約)

第18条 乙は、甲の承諾の有無及び理由の如何にかかわらず、甲に対し、本件土地に自ら投下した有益費及び必要費の償還を請求することができない。

(実地調査等)

第19条 甲は、必要があると認めた場合は、乙の使用状況について質問し、本件土地に立ち入って調査し、また、乙に対し、参考となるべき資料の提出及び報告を求めることができる。

この場合、乙は、調査・報告等を拒み、又は妨げてはならない。

(届出義務)

第20条 乙は、次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合は、甲に対し、その旨を遅滞なく届け出なければならない。

(1) 本件土地の現状に変更があるとき又は変更の恐れがあるとき。

(2) 乙の法人名、商号、代表者、氏名、住所、連絡先等、本契約締結時に甲に届け出た事項

に変更があるとき。

(3) 前各号のほか、本契約の維持に障害となる事実が生じたとき。

2 甲は、乙に対して通知をする必要が生じた場合は、前項の届出がない限り、本契約書記載の住所、法人名、商号、代表者、氏名に宛てて通知を行うものとする。

3 前項の場合において、乙が第1項の届出を怠ったため、前項の通知が延着したとき又は到着しなかったときは、当該通知は、通常到達するべき時に到達したものとみなす。

(損害賠償)

第21条 乙は、本契約に規定する義務を履行しなかったことにより甲に損害を与えた場合は、甲に対し、その損害を賠償しなければならない。

2 乙が、本件土地の使用及び維持管理に起因する事故により第三者に損害を与えた場合は、乙の責任と負担において当該第三者に賠償しなければならない。

(暴力団等に対する除外措置)

第22条 本契約の締結にあたり乙が提出した市有不動産借用申請書の記載に反し、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4条第1項第2号又は第6号に掲げる者が同要綱第5条各号に掲げる事項のいずれかに該当することが判明した場合は、甲は、乙に対し、第14条の規定により違約金の請求をし、また、第15条の規定により本契約の解除をすることができる。

(準拠法)

第23条 本契約は、日本法を準拠法とし、日本法によって解釈されるものとする。

(管轄裁判所)

第24条 本契約から生じる一切の法律上の争訟については、神戸地方裁判所又は神戸簡易裁判所をもって第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の解釈等)

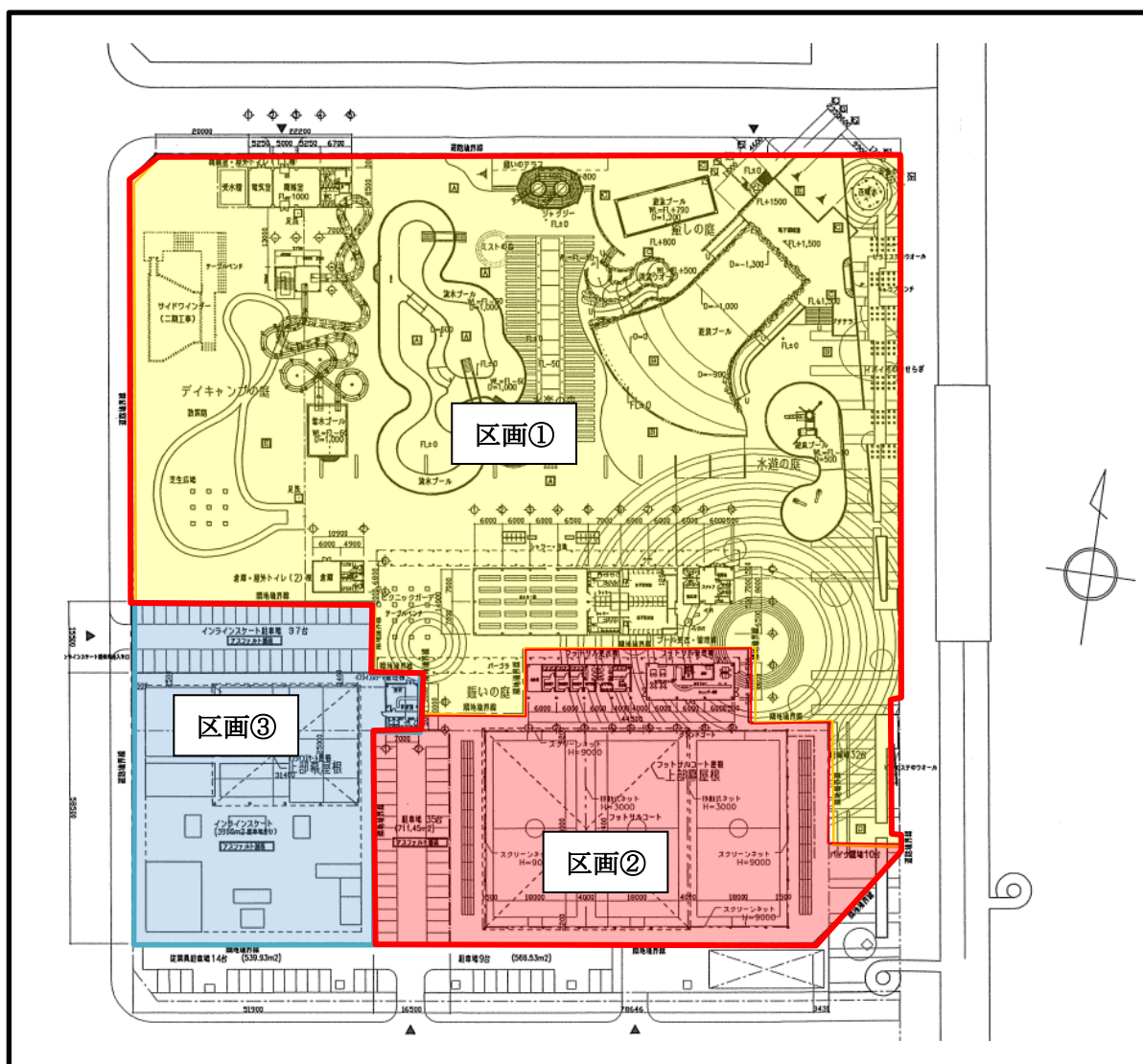
第25条 甲及び乙は、本契約に規定のない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、誠意をもって協議し、円満に解決するものとする。

下記賃貸人（甲）及び賃借人（乙）は、本件土地について上記のとおり契約したことを証するため、本契約書2通を作成し、記名押印又は署名捺印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

神戸市中央区加納町6丁目5番1号
賃貸人（甲） 神戸市
代表者 神戸市長 久 元 喜 造 ㊟

住 所
賃借人（乙）
氏 名 ㊟



環 境 形 成 協 定 書 (案)

神戸市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、令和〇年〇月〇日付け締結の土地賃貸借契約書（以下「本契約」という。）第2条第4項の規定に基づき、次により協定を締結する。

（目的等）

第1条 本協定は、本契約に定めるもののほか、乙が履行しなければならない事項を定め、もって六甲アイランドの良好な環境の創造に寄与することを目的とする。

2 乙は、施設の計画・建設にあたっては、美観に留意し、周囲の環境と調和のとれた景観を形成するものとする。このため、建築物及び工作物等の計画については、その配置、規模、意匠、色彩、使用する材料等について甲と十分協議し、その承認を受けなければならない。

（土地の管理等）

第2条 乙は、この土地を常に良好な状態に保てるよう善良なる管理者の注意義務をもって維持管理しなければならない。

（土地の形状の変更）

第3条 乙は、本契約第5条の規定に基づくこの土地の引渡し後、この土地の形状を変更する場合は、事前に甲と協議し、甲の承認を得なければならない。

（建築物の色調）

第4条 乙は、周辺の建築物と屋根の色調を合わせ、明度、彩度の低いものにしなければならない。

2 乙は、建築物の外壁は明るい色彩（高明度、低彩度）を基調としなければならない。

（壁面後退）

第5条 乙は、建築物の建設にあたっては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は3m以上とらなければならない。ただし、次のものについては1m以上とする。

(1) 軒の高さが2.3m以下の車庫、物置等の建築物。

(2) 上記本文の指定距離未満にある外壁等で中心線の長さの合計が5m以内となるもの。

2 乙は、壁面後退部分に工作物を設置する場合は、事前に甲に協議し、甲の承認を得なければならない。

3 乙は、壁面後退部分を緑化や歩行者空間に提供するように努めなければならない。

（塀）

第6条 乙は、塀を設置する場合は、原則として生垣にしなければならない。フェンスを設置する場合は、事前に甲と協議し、甲の承認を得なければならない。

(車両の出入口等)

第7条 乙は、車両の出入口については、必要最小限のものとし、事前に甲と協議し、甲の承認を得なければならない。なお、その設置場所、幅員等について、その他の関係各機関と十分協議しなければならない。

(建築設備)

第8条 乙は、建築設備を周囲から容易に見える位置には、露出させないようにしなければならない。やむを得ず露出する場合は、周辺の環境を損なわないように工夫しなければならない。

2 乙は、テレビ受信アンテナを設置してはならない。

3 乙は、屋上に建築設備を設置する場合は、スカイラインを乱さないように配慮しなければならない。

(付属建築物)

第9条 乙は、物置等付属建築物の外壁、屋根等の形態・材質・色調を主建築物と調和のあるものにしなければならない。また、周囲の環境と十分調和のとれたものとし、目立たぬよう工夫しなければならない。

(屋外広告物)

第10条 乙の設置する屋外広告物については、次のとおりとする。

(1) 窓ガラス面の広告は認めない。

(2) 屋上及びペントハウスへの広告の掲出は認めない。

(3) 点滅灯、蛍光塗料の使用は認めない。

(4) 広告は、企業等が定める社章、社名ロゴ等とし、大きさ、数、位置等は事前に甲と協議し、甲の承認を得なければならない。

2 屋外広告物については、法令に定めるもののほか、神戸市屋外広告物条例（平成12年1月条例第50号）による。

(駐車場)

第11条 乙は、駐車場の必要数量を敷地内で確保し、不法駐車が発生を防ぐとともに、配置、形態等については、景観に十分配慮しなければならない。

(緑化)

第12条 乙は、敷地内の緑化を積極的に図り、周囲の環境との調和を十分配慮しなければならない。

(防火対策)

第13条 乙は、建築物の建設にあたっては、不燃化に努めるものとする。

(景観形成)

第14条 乙は、「六甲アイランド都市機能ゾーン景観形成計画」を遵守しなければならない。

(電柱の設置)

第 15 条 当該地は無電柱化エリアのため、電柱の設置を禁止する。

(地下水の揚水)

第 16 条 乙は、地下水の汲み上げは禁止とする。

(公害の防除)

第 17 条 乙は、大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭等の公害が発生しないように十分な対策を講じ、これらの防除にあたっては、乙の責任と負担において行うこと。

(ゴミ等)

第 18 条 乙は、発生したゴミ等について、乙の責任において処分すること。

(工事説明等)

第 19 条 乙は、周辺住民に対する建築工事等の事前説明及び風害、電波障害等、建物建築に伴う障害について、乙の責任において処理しなければならない。

(関係法規等遵守義務)

第 20 条 乙は、関連法規及び神戸市条例、規則、要綱等を遵守しなければならない。

(雑則)

第 21 条 本協定の履行に関し、疑義を生じた場合は、甲の解釈によるものとし、定めのない事項の処理については、甲乙協議して定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本書 2 通を作成し、それぞれ記名押印のうえ、甲乙各自その 1 通を保有する。

令和〇年〇月〇日

神戸市中央区加納町 6 丁目 5 番 1 号
甲 神戸市
代表者 神戸市長 久 元 喜 造

乙

(参考１) 屋外プール施設の年度別入場者数（令和２年度から６年度）

年度	R2	R3	R4	R5	R6
人数（人）	42,372	69,211	102,005	112,932	102,873

(参考２) 屋外プール施設の入場料（令和６年度）

※障害者、介助者の方は上記料金の半額

大人	中高生	小学生	幼児	３歳以下	高齢者
1,800	1,000	800	500	0	1,000

(参考３) 屋外プール施設等の光熱水費等（令和２年度から６年度）

○電気

【使用量】（Kwh）※令和２年度から４年度のプールの使用量はデータがありません。

年度	R2	R3	R4	R5	R6
プール	—	—	—	267,898	292,007
フットサル	52,846	43,273	38,046	37,959	38,741

【料金】（円）

年度	R2	R3	R4	R5	R6
プール	5,642,773	5,763,448	8,209,416	9,899,991	10,538,349
フットサル	1,253,468	1,252,768	1,568,189	2,059,855	2,045,765

○水道

【使用量】（m³）

年度	R2	R3	R4	R5	R6
プール	11,324	11,873	12,465	17,946	17,517

【料金】（円）

年度	R2	R3	R4	R5	R6
プール	7,171,253	7,715,215	8,080,128	11,859,952	11,532,962

(参考4) 主要設備の修繕履歴

内容			耐用年数	2025年7月時点	
水 回 り 空 調 設 備	空調設備関連		20	2024年10月	
	水回り設備（シャワー）		－	2024～25年交換	
	水回り設備（各補給用バルブ）		－	2025年交換	
	放送設備		10	交換予定なし	
ろ 過 装 置	濾過機 ろ材交換(付加価値付き) 遊泳プール		10	2022年ろ過装置一式交換	
	濾過機 ろ材交換(付加価値付き) 遊具プール		10	2018年ろ過装置一式交換	
	濾過機 ろ材交換(付加価値付き) 造波プール		10	2024年 ろ材交換	
	濾過機 ろ材交換(付加価値付き) ファミリープール		10	2024年 ろ材交換	
	濾過機 ろ材交換(付加価値付き) 着水プール		10	2025年ろ過装置一式交換	
	濾過機 ろ材交換 流水プール		10	2024年 ろ材交換	
	濾過機 ろ材交換 トリトン・ジャグジ		10	2025年ろ過装置一式交換	
	濾過機 ろ材交換 街角の泉		10	稼働なし	
機 械 設 備	遊具プール ポンプ・モーター機器		ろ過ポンプ	10	更新済み
	造波プールポンプ・モーター機器		ろ過ポンプ	10	更新済み
			コンプレッサー		更新済み
	遊泳プールポンプ・モーター機器		ろ過ポンプ	10	2023年交換
	トリトンの泉ポンプ・モーター機器		ろ過ポンプ	10	2024年交換
			噴水モーター		2024年交換
	ミストの森ポンプ・モーター機器		ポンプ	10	2024年噴霧器交換
	ジャグジポンプ・モーター機器		ろ過ポンプ	10	2024年交換
			循環ポンプ		2024年交換
			ジェットポンプ		2024年交換
	流水プールのろ過ポンプモーター		気流ポンプ1	10	2025年更新予定
			気流ポンプ2		2022～23年交換
			気流ポンプ3		2023年交換
			気流ポンプ4		2023年交換
			ろ過ポンプ		2023年交換
	ファミリープール 濾過ポンプ・モーター類 噴水、スライダー		ろ過ポンプ	10	2023年交換
			噴水モーター		2024年交換
	着水プールのろ過ポンプ・モーター類		スライダー	－	2024年交換
			ろ過ポンプ	10	2024年交換
			循環ポンプ		2024年交換
			スライダーポンプ（第1ビット内）		2020～24年交換
	街角の泉ろ過ポンプ類		ろ過ポンプ	10	稼働なし
	ネプチューンの泉		ろ過ポンプ	10	稼働なし
	ガス給湯器（更衣室シャワー・ジャグジ）			10	更新済み
	街角の泉制御盤			－	2024年点検
	トリトンの泉配管洗浄			－	2024年ノズル配管詰り除去
	ミストの森 配管交換			－	点検済み（正常）
	バケツ軸受け			10	2025年更新
	ビット排水ポンプ			10	2024年更新
そ の 他	地中配管関連		－	2025年実施予定	
	園内照明		－	2025年更新予定	
電 気 室 設 備	受変電設備 2.機器2			15	2025年更新予定
	高圧断路器 DEV-43-3E			20	2025年更新予定
	操作用変圧器 6.6kV 1kVA TEA1-6FA			23	2025年更新予定
	高圧真空切替器 7200V 400A VSS-6H4			18	2025年更新予定
	計器用変圧器 6.6kV 50VA PD50HF			23	2025年更新予定
	高圧真空しゃ断器 VF-13RM-D 600A 12.5			18	2025年更新予定
	計器用変流器 6.6kV 75/5 CDE-10ANB			23	2025年更新予定
	高圧真空電磁接触器 7200V 200A			18	2025年更新予定
	直列リアクトル油入式 L=13% 容量 5.38kvar(60Hz)			18	2025年更新予定
	高圧進相コンデンサ油入式 L=13% 定格34.5/41.4			18	2025年更新予定
	デジタル地絡継電器 MGR-A1T-R			17	2025年更新予定
	零相変流器 分割型			23	2025年更新予定
	静止形過電流継電器 MOC-A1V-R			18	2025年更新予定
	漏電火災警報器 LGR1			17	2025年更新予定
	漏電火災警報器 LGR2			17	2025年更新予定
	零相変流器			17	2025年更新予定
	高圧負荷開閉器 PF バリアー付（予備PF）			13	2025年更新予定
	電灯変圧機			28	2025年更新予定
	動力変圧器			18	2025年更新予定
	電力ヒューズ			13	2025年更新予定
	高圧地絡継電器			17	2025年更新予定

	内容	耐用年数	状況
建築物・構造物	電気室・機械室屋上防水改修工事	15	2025年実施
	建築物改修塗装	15	2025年実施
	建築物改修	15	2025年実施
	建築物改修塗装(機械室・電気室外装工事など)	15	2025年実施
	管理棟天井補修	15	2025年実施
	更衣室壁アルポリ貼り	15	2025年実施
	造波プール周りRC壁クラック補修・塗装	15	2025年実施
	造波プール周りRC床クラック補修	15	2025年実施
	テント屋根工事、管理棟塗装工事	15	2025年実施
	パーゴラ屋根工事	15	2025年実施予定
施設床	シート床交換（遊具）	15	更新済み
	シート床交換（ファミリープール）	15	異常なし
	インターロッキング敷き替え	15	2025年実施予定
	U字構再設置	—	2025年実施
	トリトンの泉 床（洗い出し）	15	2025年実施
	プール槽床 塗装（造波プール）	15	2025年実施