

神戸市役所 1 号館 24 階展望ロビー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 9 月 22 日
神戸市

1. サウンディング型市場調査の目的

神戸市役所 1 号館 24 階(以下、24 階という)は、平成元年の建設当初より、レストラン、喫茶、展望ロビーを設け、広く市民に利用されてきました。

しかし、新型コロナ対応のため一般の方の立ち入りを制限し、令和 3 年（2021 年）4 月からは、ワクチンの集団接種会場として使用しました。その後、新型コロナ対応の落ち着きに伴い、令和 5 年（2023 年）10 月 14 日に展望ロビーを再開するとともに、一部を会議室として暫定的に利用しています。

現在、展望ロビーの利用者等からは、飲食店に関する問い合わせがありますが、新たに建設を予定している新 2 号館にも、商業施設の入居が計画されていることもあり、今後、24 階に求められる機能・役割について検討する必要があります。

そこで、市民の利用や公的施設として相応しい活用のあり方について、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. サウンディング型市場調査の対象施設の概要

【所在地】

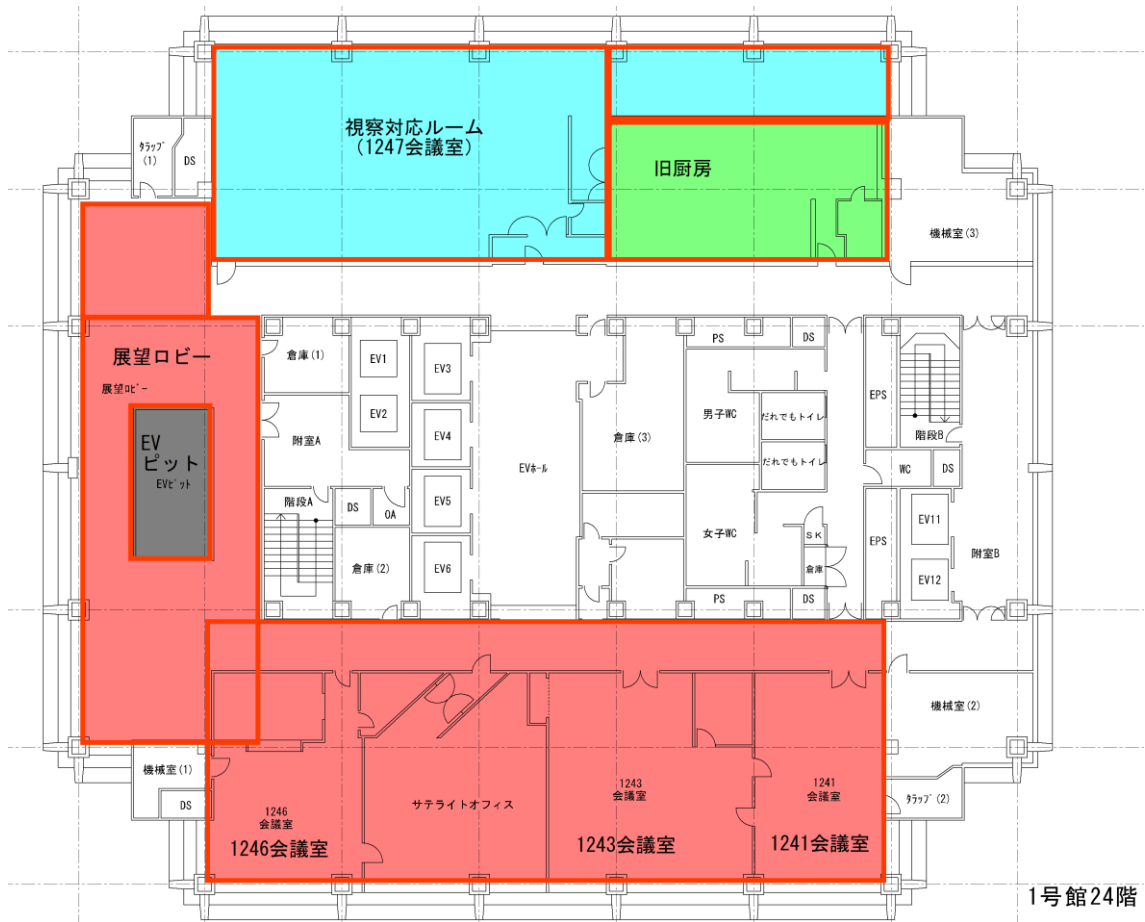
兵庫県神戸市中央区加納町 6 丁目 5 番 1 号

【建物】

神戸市役所 1 号館

用途	造・階数	延床面積	築年月	所有者
庁舎	地下 3 階、地上 30 階 鉄骨鉄筋コンクリート造	52,288 m ²	平成元年 8 月	神戸市

【24階・平面図】



東側（1241～1246 会議室）および南側展望ロビー 約 490 m²（EV ピット除く）
西側（視察対応ルーム（1247 会議室）、旧厨房） 約 350 m²

【設備】

別紙「1号館24階設備管理一覧表」のとおり

【アクセス】

- ・市営地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅より南へ徒歩約3分
- ・JR「三ノ宮駅」、阪急「神戸三宮」、阪神「神戸三宮」、市営地下鉄西神・山手線「三宮」駅より南へ徒歩約6分
- ・ポートライナー「貿易センター」駅より西へ徒歩約6分

3. スケジュール（予定）

① 実施要領の公表	令和7年 9月 22日(月)
② 現地見学会の参加申込み	令和7年 10月 8日(水) 午後5時まで
③ 現地見学会の開催	令和7年 10月 15日(水) 午後2時から
④ 質問の受付	令和7年 10月 22日(水) 午後5時まで
⑤ 質問に対する回答	令和7年 10月 29日(水) 頃
⑥ サウンディングの参加申込み	令和7年 11月 5日(水) 午後5時まで
⑦ サウンディングの実施日時連絡	令和7年 11月 6日(木) 頃
⑧ サウンディングの実施	令和7年 11月 10日(月)～11月 21日(金)
⑨ 実施結果概要の公表	令和7年 12月下旬以降

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

次の項目について、神戸市役所1号館24階の活用に関する意見交換を実施します。

1. 東側(1241,1243,サテライトオフィス、1246)および南側展望ロビーの活用提案
 - (1) 飲食店および飲食を含む物販施設の設置の提案
 - (2) (1)を設置する場合の条件(売上見込み、施設整備費、人件費・使用料等)
 - (3) 職員の福利厚生(職員食堂等)施設設置の可能性および設置のための条件
 - (4) (1)以外の方法での施設利用可能性の提案【任意】
2. 西側(1247,旧厨房)の活用提案【任意】
 - (1) 既存の「視察対応ルーム」の機能を継続しながらの活用提案
 - (2) 東側および南側との一体活用の提案
3. その他【任意】
 - (1) 東遊園地や新2号館商業施設等、近隣施設との連携
 - (2) 神戸市民(例えば市内小中学生等)を対象とした施設の整備

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。

5. 提案にあたっての留意事項

- ① 現在の機械設備が課題となる場合はその旨ご意見いただき、課題が解決された場合に実現可能な事業内容をご提案ください。なお、いただいたご意見は今後の検討に活用するものであり、そのとおりとなることをお約束するものではありません。
- ② 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) 来庁者増加に伴う会議室利用者への影響、騒音による苦情への対応など。
- ③ 次の用途に供することは不可としております。
 - 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

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10月15日(水) 午後2時から

現地見学会への参加を希望される方は、件名を『神戸市役所 1 号館 24 階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 10 月 8 日(水) 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『神戸市役所 1 号館 24 階現地見学会参加申込』としてください。

申込先 Eメール：tyousyakanri@city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市行財政局庁舎課 橋本、森谷

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調査全般について質問等がある場合は、【様式 1】質問書に必要事項を記入し、件名を『神戸市役所 1 号館 24 階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 10 月 22 日(水) 午後 5 時まで

② 質問の送付先

Eメール： tyousyakanri@city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市行財政局庁舎課 橋本、森谷

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。

1. 回答時期

回答の掲載は、令和 7 年 10 月 29 日(水) 頃 を予定しています。

2. その他

原則として【様式 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、【様式 2】エントリーシート及び【様式 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『神戸市役所 1 号館 24 階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 11 月 5 日(水) 午後 5 時まで

② 申込先

Eメール：tyousyakanri@city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市行財政局庁舎課 橋本、森谷

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、【様式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.4「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、【様式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申込みにつき3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との連絡

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11月6日(木)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11月10日(月)～ 11月21日(金) (予定)

② 所要時間 1グループにつき1～2時間程度

③ 場所

神戸市役所1号館内 会議室 (予定)

〒650-8570 神戸市中央区加納町6-5-1 神戸市役所1号館

④ その他

当日は、事前サウンディングシートに基づき、事業者から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。

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。紙資料を持参する場合は、計5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【様式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. 添付資料

【様式1】質問書

【様式2】エントリーシート

【様式3】事前サウンディングシート

9. 連絡先

〒650-8570 神戸市中央区加納町 6-5-1 神戸市役所 1号館 13階

神戸市行財政局庁舎課 橋本、森谷

電話：078-322-5065 FAX：078-322-6015

Eメール：tyousyakanri@city.kobe.lg.jp