

令和7年度

港湾局所管地貸付事業者募集

(東灘区青木1丁目)

公募のしおり（要項）

令和7年12月

神戸市

1 主旨

当該地は、フェリーの発着拠点であった東神戸フェリーセンタービルの跡地で臨港地区に位置し、現在は、建物の解体撤去を行い未利用地となっています。

このたび、住宅や商業施設に隣接している立地状況を踏まえて、神戸港の振興や周辺地区の利便性向上・活性化等を推進するため、貸し付けによって当該地の利用を希望する事業者を広く募集します。

2 物件の表示

(1) 場 所	神戸市東灘区青木1丁目 313-1 のうち一部（詳細は別紙位置図参照）
(2) 面 積	1 区画 1,966.29 m ² （別紙図面参照）
(3) 用途地域	準工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）準防火地域、高度地区指定なし
(4) 地域地区	神戸港臨港地区（商港区）（港湾法 38 条）
(5) 港湾計画	交流厚生用地
(6) 地区計画	青木南地区
(7) その他	青木南地区まちづくり協定

3 スケジュール

① 公募のしおり（要項）等の配布	令和7年12月25日（木）～令和8年2月3日（火）
② 申込者登録	令和7年12月25日（木）～令和8年2月3日（火）
③ 現地見学	令和8年1月14日（水）～令和8年1月22日（木）
④ 質問受付	令和7年12月25日（木）～令和8年2月3日（火）
⑤ 質問回答	令和8年2月10日（火）頃までに順次 申込登録者全員に回答
⑥ 応募書類の提出期間	令和8年2月17日（火）～令和8年2月19日（木） 応募書類提出後、選考委員会までの間に、本市において、資格審査、内容確認を行います。 応募者にヒアリング等を行う場合があります。
⑦ 選考委員会	令和8年3月中旬（予定） 原則として選考は書面審査としますが、応募状況等によってプレゼンテーションを行う場合があります。
⑧ 優先交渉権者の決定	令和8年3月中旬（予定）
⑨ 決定通知	令和8年3月下旬（予定） (全応募者に郵送により通知)
⑩ 事業用定期借地権設定契約の締結・ 引渡し	市と協議が整い次第（令和8年4月以降） 工事着工は土地の引き渡し以降に可能となります。

※呼称については、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」、契約締結以降は「借受人」とします。

4 土地利用目的・期待する提案

- ①「神戸港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例（平成 5 年 10 月 5 日条例第 28 号）」別表に掲げる構築物のうち、商港区（交流厚生用地）において建築可能な施設の敷地として活用するもの。
- ②当該地が臨港地区の商港区かつ交流厚生用地であることを踏まえた神戸港の振興に資する提案、周辺の住宅・商業施設等との調和や利便性向上、活性化に資する提案を求める。

参考：臨港地区の構築物の規制について

<https://www.city.kobe.lg.jp/a38702/business/kowanjigyo/yoko/kouchikubutsukisei.html>

5 借受申込者の資格・条件

（1）次の各号のすべてに該当する法人

- ①本要項の記載内容に適合する施設を良好に管理・運営できる者
- ②賃貸地において、自己の事業の用に使用する者
- ③契約締結後速やかに建築に着手し操業する予定の者
- ④契約上の義務を履行する能力を有する者
- ⑤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 号または第 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にも該当しない者

（※要綱抜粋文参照）

（2）共同事業体での応募

上記（1）の「法人」は、複数の企業等の法人（以下、共同事業体という。）が共同して応募することも含みます。なお、共同事業体で応募する場合は、以下の内容を遵守してください。

- ①共同事業体の中から代表法人を決定し、その意思決定を代表すること。
- ②共同事業体の役割分担を定め、応募書類の事業計画「基本方針」に事業分担計画を記載すること。
- ③代表法人は、応募申込書、計画に基づく開発の総括、代表法人以外の法人間の調整、本市との調整の窓口を担い、構成員法人は事業分担計画に基づいて役割を分担すること。
- ④代表法人は、事業決定後もその役割は継承されるものとする。ただし、市が認める場合は変更可能とする。
- ⑤共同事業体の代表法人及び構成員法人は、本公募において単独、もしくは他の共同事業体の一員として別の応募をしないこと。
- ⑥賃貸借契約締結時において、賃料の請求方法等は協議の上決定しますが、契約に基づく本市に対する一切の責務については代表法人、構成員法人が連帯して履行の責務を負うこと。

（3）欠格事由

応募者（共同事業体の場合は構成員法人も含む）が次の者に該当する場合は失格とします。なお、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。

- ①神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要項（平成 22 年 5 月 26 日市長決定）第 4 条第 1 項第 2 号または第 6 号に掲げる者が同要項第 5 条各号に掲げる事項のいずれかに該当

する（※要項抜粋文参照）

- 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。
- ④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。
- ⑤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。
- ⑥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。
- ⑦応募時点で、港湾関連用地等の賃料等の滞納がある者。

6 貸付方法

神戸市と借受人との間で事業用定期借地権設定契約を締結します。

ただし、提案事業に建物建築の予定がない場合は、更地契約も可とします。

7 貸付条件

- ① 期間 10年以上30年未満
- ② 賃料 1平方メートルあたり月額単価496円を年2回（半期毎）に分けて徴収します。
- ③ 保証金 賃料の12カ月分を保証金として契約締結時に徴収します。

※貸付期間を延長する場合は双方協議するものとし、延長する貸付期間は当初の借地権設定日から30年以上とすることはできません。

※契約の解約は、貸付期間の初日から起算して5年以上経過した時点以降に、書面により解約の申入れをした場合に限ります。その場合、契約はその申入れの日から1年を経過したときに終了します。

※賃貸借期間中に物価の変動などにより、賃料を改定する場合があります。

※更地契約の貸付条件については、期間は5年間とし、契約の更新は双方協議可能としますが、当初の貸付日から30年間を貸付期間の上限とします。賃料・保証金は上記②③と同様です。

8 申込み手続等

共同事業体の場合は、代表企業がとりまとめの上、提出・連絡をしてください。

（1）公募のしおり（要項）・応募資料等の配布

公募のしおり（要項）・応募書類は本市ホームページから取得してください。

関連する図面等の資料は、希望者に個別にEメールにて配布します。

- ① 配付期間 令和7年12月25日（木）～令和8年2月3日（火）午後5時まで

- ② 受付時間 午前9時30分から午後12時30分、午後1時30分から午後5時
(土・日曜日、祝日は受付いたしません。)
- ③ 窓口・連絡先 神戸市港湾局経営課
神戸市中央区港島中町4-1-1 ポートアイランドビル7階
電話 078-595-6279

(2) 申込者登録

申込予定者は、申込者登録書【様式1】及び(7)申込みに必要な書類に記載する添付書類を港湾局経営課まで提出してください。

- ④ 期間 令和7年12月25日(木)～令和8年2月3日(火)午後5時まで
- ⑤ 提出方法 申込者登録書をE-mailにより、港湾局経営課まで提出してください。
E-mailの件名は「港湾局所管地(青木)申込者登録」としてください。
ただし原本一式は港湾局経営課に持参してください。

E-mail : keieika2@city.kobe.lg.jp

(3) 現地見学

現地見学希望者は、E-mailにより、港湾局経営課に申し込みをしてください。

- ⑥ 見学期間 令和8年1月14日(水)～令和8年1月22日(木)
- ⑦ 時間 午前9時30分から午後5時まで
※上記のうち平日12時から14時の間及び土日祝は現地見学できません。
- ⑧ 申込方法 見学希望日の7日前までにE-mailに、見学を希望する候補日時(複数)、
事業者名、担当者名、連絡先を記載し港湾局経営課まで送付してください。
E-mailの件名は「港湾局所管地(青木)現地見学希望」としてください。
※ご希望の日程に添えない場合は別日で調整をお願いする場合があります。
※現地見学時にご質問は一切受け付けません。
※現地にはフェンスが設置されていますが、上記によらず自由に外周からご覧いただくことは可能です。
※現地に来られる際は路上駐車など周辺のご迷惑にならないようにしてください。

E-mail : keieika2@city.kobe.lg.jp

(4) 質問書の提出

- ⑨ 期間 令和7年12月25日(木)～令和8年2月3日(火)午後5時まで
- ⑩ 提出方法 質問書【様式2】に要旨を簡潔にまとめ、E-mailにより、港湾局経営課まで提出してください。E-mailの件名は「港湾局所管地(青木)公募に関する質問」と記載してください。口頭や電話による質問、受付期間外の提出等には応じません。

E-mail : keieika2@city.kobe.lg.jp

- ・質問の回答：令和8年2月10日(火)頃までに、申込登録者全員に対し回答します。
質問に対する回答は、本要項等を追加、修正、補足するものとします。なお、意見や要望には回答いたしません。

(5) 応募資料提出

- ⑪ 期間 令和8年2月17日(火)から令和8年2月19日(木)
- ⑫ 場所 神戸市中央区港島中町4-1-1 ポートアイランドビル7階
電話 078-595-6279

⑬ 受付時間 午前 9 時 30 分から午後 12 時 30 分、午後 1 時 30 分から午後 5 時
(土・日曜日、祝日は受付いたしません。)

*事前に電話予約の上、お越しください。

(注 1) 郵送による申込みは受け付けません。

(注 2) 提出された書類はお返ししません。

(注 3) 申込受付の際に、借受申込書記載事項について、ヒアリングを行うことがある
ので事業内容の説明ができる方がお越しください。

(6) 応募資料等のヒアリング

提出された応募資料等を確認し、選考のため必要に応じて事務局より応募者に対してヒアリ
ングを行う場合があります。

(7) 申込みに必要な書類

	添付書類	部数
申 込 登 録 時	【様式 1】申込者登録書	1 部
	法人登記簿謄本	2 部 (正本 1 部、副本 1 部)
	役員名簿	※各種証明書の正本は発行 3 か月以内のもの
	主要株主名簿 (任意様式)	※副本の各種証明書はコピ ー で可
	最近 3 カ年の貸借対照表、損益計算書 及び株主 (社員) 資本等変動計算書 (※)	※共同事業体の場合、構成員法 人のものも提出
	会社経歴書 (会社経歴を記載したパンフレットをもって代替可)	
質 問 時	【様式 2】質問書	メールにて提出 (データのみ)
応 募 時	【様式 3】借受申込書	8 部 (正本 1 部、 副本 7 部)
	【様式 4】事業計画書	※共同事業体の場合、様式 3 の 1(1)会社の概要は代表法 人・構成員法人の両方を記 載
	借受希望用地における施設配置計画図等 (任意様式)	
	会社定款	2 部 (正本 1 部、副本 1 部)
	印鑑証明書	※各種証明書の正本は 3 か月 以内発行のもの
	最近 1 カ年の法人市民税の納税証明書 (本社及び支社が神戸市内にある場合は、最近 1 カ年の法人市 民税の納税証明書、本社及び支社が神戸市内にいずれもない場 合は、本社所在地の納税証明書)	※副本の各種証明書はコピ ー で可 ※共同事業体の場合、構成員 法人のものも提出

(※) 以下の点に留意ください。

- ・ 様式集は応募者に応じて「単独用」と「共同事業体用」の 2 種類あります。
- ・ 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 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とすること。
- ・ 会社以外の法人は、各法令により定まった会計書類を提出すること。

(例：一般社団法人の事業活動報告書等)

【注意事項等】

- ・ 1応募者につき 1提案とします。提出された書類はお返ししません。
- ・ 提出書類の作成等に要する一切の費用は、応募者の負担とします。
- ・ 書類提出後の内容変更は原則として認めません。

9 特記事項

本件土地は、公有水面を埋め立てて造成した土地であり、土地利用にあたっては下記の内容をご確認の上、借受人において十分な調査及び神戸市との協議をし、必要な対策を必ず行ってください。

(1) 地中障害物について

- ①当該地は、令和4年3月完了の東神戸フェリーセンタービル解体工事の際、地表より下約2mまたは3.4m以下基礎杭を残置しています（位置図・平面図等は別途配布）。
- ②当該地の埋立用材には、一般建設残土が含まれている可能性があります。また、埋立の際の仮護岸の基礎が残置されている可能性があります。市は現状有姿のまま当該地を借受人に引き渡すものとし、これにより借受人に損害が生じても本市は責任を一切負いません。

※なお、位置図で示すもの以外に地中障害物が残置している可能性がありますが、引渡しはすべて現状有姿で行い、市は契約不適合責任を一切負いません。借受人の負担と責任において対策を講じて下さい。

(2) 地中埋設管管理用地（以下、管理用地という）について

- ①当該地に隣接する北西部分の地中には、隣接地等で使用している水道管と下水管（以下、埋設管という）が埋設されており、その管理が必要なため管理用地として貸付対象地から分離しています（境界明示済）。
- ②借受人において管理用地に隣接する部分で工事を施工する際には、埋設管を損傷しないよう慎重に工事を行ってください。なお、舗装工事等を行う際には、縁石などで、境界が分かるよう明示してください。
- ③管理用地は、フェンス等での分離は行いませんが、埋設管の管理時に掘削等を行う場合があるため、原則として敷地への出入り口や駐車スペースとして使用はできません。
- ④埋設管は現状有姿での使用は可能ですが、借受人にて調査の上利用の可否を判断してください（埋設管位置図は別途配布）。また、使用する場合は、道路使用料等が別途発生する他、補修や維持管理に必要な費用は借受人にて負担してください。これにより借受人に損害が生じても本市は責任を一切負いません。
- ⑤その他、管理用地の取り扱いについては、借受人の土地利用計画を踏まえて別途協議により決定します。

(3) 土地利用について

- ①建築物の建築、工作物の設置等をする際は、事前に神戸市と協議を行い、許可を取った上

で実施してください。建築および設置後の改修や補修についても同様とします。

②当該地は、堤外地のため、津波、高潮による冠水の可能性があります。また、台風等によって海水が流末管より逆流し、当該地に隣接する雨水側溝や集水枠からあふれる可能性があります。借受人はこれらに留意し、必要な措置を行ってください。

1.0 優先交渉権者の決定

(1) 優先交渉権者の選考

優先交渉権者の決定は、本市が設置し、外部有識者で構成する港湾局所管地（青木1丁目）借受事業者選考委員会（以下「選考委員会」）による提案内容審査により行います。

(2) 選考委員会の委員等への接触の禁止等

本募集要項配布後、事業者決定までの間、選考委員会の委員や本市職員に対して、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。

本公募内容に関する質問等の問い合わせは所定の手続きによるものとし、その他の方法による問い合わせは受け付けません。

(3) 選考委員会による審査方法

審査にあたり、まず応募資格の審査を行います。次に、選考委員会において、欠格事由に該当しない応募者の提案内容について、以下の審査項目により審査します。当日は、原則として、提出のあった事業計画書等に基づく書面審査を予定していますが、応募の状況や内容によっては、事業者の出席・プレゼンテーションをお願いする場合があります。

本市が定める最低基準点以上の計画を提案した応募者の中から、得点が一番高い応募者を優先交渉権者として選定します。なお、審査結果に基づき次点優先交渉権者を選定する場合もあります。

審査項目

項目	審査書類等	配点	判断基準・判断材料
応募者	会社概要	5	地元企業（5点）または準地元企業（3点）であるか ※1
	財務状況 (財務諸表)	10	施設の建設・運営に必要な資力・信用を有するか 等 ※2
事業計画	事業計画書 (土地利用計画、 基本方針、 事業計画、 施設計画、 資金・収支計画)	25	<ul style="list-style-type: none">本要項に掲げる本市の土地利用目的を十分に理解した基本方針となっているか。具体的で実現可能性、継続性、安定性のある計画か 等
		30	<ul style="list-style-type: none">神戸港への寄与がある魅力的な計画か (神戸港の付加価値の向上、活性化、物流等への貢献等)
		30	<ul style="list-style-type: none">周辺地域の活性化への寄与がある魅力的な計画か (周辺住民や周辺商業施設への貢献等)
合計		100	

※1 地元企業：本店を神戸市内に有する者。

準地元企業：本店は神戸市内にないが、営業中の支店・営業所を市内に有する者。なお、「営業中の支店・営業所」とは、支店等としての形態を整えていること、及び、常時営業活動を行っていることを条件とする。詳細は以下のHPを参照。

<https://www.nyusatsu.e-hyogo.jp/www/kobe/contents/1002010036147/index.html>

(共同企業体の場合)

- ・共同事業体の場合は、全構成員の平均点とする。

※2 共同事業体の場合は、全構成員の平均点とする。

(4) 権利譲渡の禁止

本公募で選考された借受人は、契約期間中、本件土地で提案し、選考された事業を行うものとし、借受人（共同事業体の場合は構成員法人も含む）としての地位及び事業用定期借地権設定契約上の一切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、本市がやむをえないと認め、本市の書面による承諾を得た場合は、この限りではありません。

(5) 通知

審査結果は、応募者に文書で通知します。審査結果に対する問合せ・異議等については、応募者に限らず一切応じません。

(6) その他

事業者が本募集要項に違反した場合や、提出図書に虚偽の内容がある場合は、優先交渉権者及び借受人の資格を取り消します。

1 1 賃貸借契約の締結及び土地の引き渡し等

(1) 契約の締結

優先交渉権者は、前項の決定の通知の受理後、6ヵ月以内に賃貸借契約を締結するものとする。なお、賃貸借契約を履行できない場合は、本市の職権により優先交渉権者の決定を取り消すことができるものとします。

(2) 土地の引渡し等

①土地の引渡しは、契約締結時の現状有姿で行います。

②貸付開始日以後、工事着工できるものとします。

ただし、決定事業者が事前着工を希望する場合は、本市と協議の上、別途覚書を締結することで、貸付開始日前の工事着手を認めます（最長6ヵ月）。

③賃貸料は、契約書に定める貸付期間開始日より発生します。

1 2 原状回復について

借受人の負担と責任で本件土地の地上及び地下に存する一切の建築物及び工作物（本市が残置している基礎杭を除く）等を撤去した上、整地して返還してください。

1 3 禁止及び制限事項等

(1) 操業等の義務

貸付開始日より1年以内に契約書に定める使用目的に供さなければなりません。

（神戸市が特別の事由があると認める場合を除く）

(2) 公害の防除

公害の発生を未然に防止するために関係法令等（土壤汚染対策法、公害対策基本法、大気汚染防止法等）を遵守すること。

(3) 地区計画およびまちづくり協定による制限

①事業提案にあたっては、青木南地区の地区計画およびまちづくり協定を確認してください。

②青木南地区まちづくり協定に基づく届出が必要です。

(4) 当該地は、港湾隣接地域に指定されています。建築物や工作物を設置する場合は、港湾法の規定に基づく許可が必要となる場合があります。

1.4 供給処理施設について

(1) 上水道

上水は、本市水道局への申込みのうえ供給を受けて下さい。

(2) 下水道

下水の排除方式は分流式を採用していますので、下水のうち「汚水」は、本市建設局下水道部への申請の上、汚水管に排除してください。また、下水のうち「雨水」は、汚水管には一切排除することは認めませんので、道路側溝の雨水集水枠に接続して、雨水管渠に排除して下さい。

(3) 電力

電力は、電気事業者への申込みのうえ供給を受けて下さい。

(4) 電話

電話は、電気通信事業者への申込みのうえ供給を受けて下さい。

(5) ガス

ガスは、供給会社等への申込みのうえ供給を受けて下さい。

※上記（1）～（5）の設置に伴い、臨港道路を占用する場合は、本市の占用許可及び工事承認を得て、所定の占用使用料を別途徴収します。

1.5 応募先及び問い合わせ先

神戸市中央区港島中町4-1-1

神戸市港湾局経営課（ポートアイランドビル7階）

電話 078-595-6279 担当 岩本・寺田

【神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要項（平成 22 年 5 月 26 日市長決定）抜粋】
(暴力団等に関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、次に掲げる者に関する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
 - (ア) 入札参加申込書
 - (イ) (ア)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) ~ (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、暴力団等に関する事業者であることを知りながら、当該事業者に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。

位置図・画地形状図

