

神戸ウォーターフロント京橋地区

波止場町緑地 整備・運営事業 事業者募集要項

2026年2月

神戸市

目 次

I	スケジュール	2
II	はじめに	3
III	募集・契約要項	4
IV	建設・運営要項	16
V	審査項目	20
VI	提出図書一覧	22

[担当課] 神戸市港湾局経営課

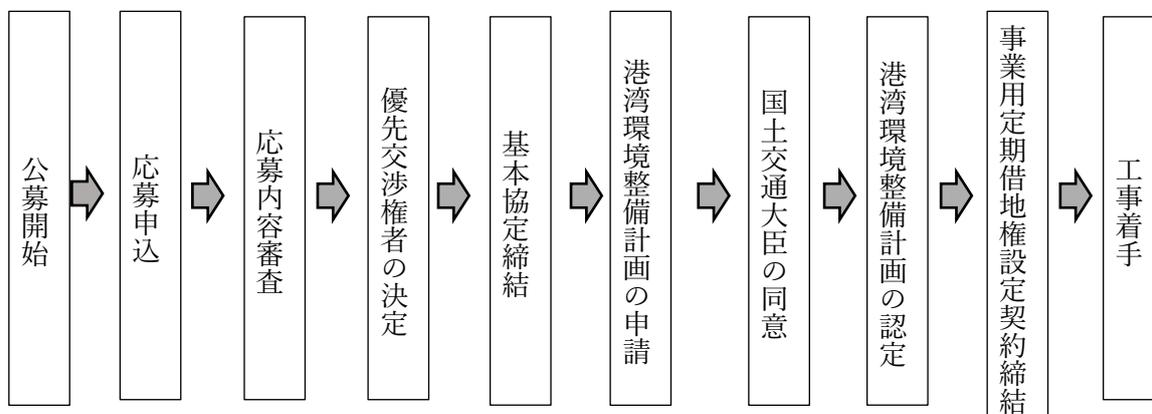
(住 所) 神戸市中央区港島中町4丁目1番1
ポートアイランドビル7階

(連絡先) TEL. 078-595-6278 (ダイヤルイン)

I スケジュール

内 容		日付
募集要項の配布		2026年2月20日(金)から 2026年3月13日(金)まで
応募予定者の登録		2026年2月24日(火)から 2026年3月13日(金)17時まで
質疑	受付	2026年2月24日(火)から 2026年3月13日(金)17時まで
	回答	2026年3月27日(金) 予定
応募申込	応募登録 受付	2026年3月31日(火)から 2026年4月13日(月)17時まで
	計画提案 受付	2026年3月31日(火)から 2026年4月24日(金)17時まで
プレゼンテーション		2026年5月中旬(予定)
優先交渉権者の決定		2026年5月下旬(予定)
港湾環境整備計画の申請		2026年6月以降(予定)
港湾環境整備計画の認定		
緑地の貸付開始		

(参考) 全体イメージ



II はじめに

1. 趣旨

神戸市（以下「本市」という。）では、2025年4月にウォーターフロントエリアで、概ね10～15年間で取り組むべき施策の方向性を示す、「神戸ウォーターフロントランドデザイン」（以下、「ランドデザイン」という）を策定しました。「海、山、空を感じ、みなとまちの歴史と未来をつなぐ、新たな価値創造」という全体コンセプトのもと、「中突堤地区」「京橋地区」「新港西地区」の3つのエリアごとのコンセプトと、「移動・回遊」「緑とオープンスペース」「夜景・ナイトタイムエコノミー」「民間投資」の4つの戦略を掲げ、順次再開発を進めています。

今回事業者募集を行う京橋地区は、ウォーターフロントエリアの中間に位置し、また旧居留地にも隣接するなど、ウォーターフロントのエントランスとなる重要な結節点です。ランドデザインでは、「回遊・賑わいをつなぐウォーターフロントのエントランス」をエリアコンセプトとし、旧居留地との連携、回遊性向上、賑わいの創出とともに、水際プロムナードと新たなモビリティの導入などを目指しています。

この度、京橋地区内の波止場町緑地において、港湾環境整備計画制度（みなと緑地PPP）を活用し、新たな賑わい施設と一体となった高質な緑地の整備・運営を行う事業（以下「本事業」という。）を、自らの企画力・ノウハウ・実行力等を最大限に発揮して実施する者（以下「本事業者」という。）を公募します。

2. 用語の定義

(1) 港湾環境整備計画制度（港湾法第51条）

港湾の環境の整備に関する事業を実施する事業者に対して、港湾管理者が行政財産である緑地等の貸付けを行うことができる制度。

<https://www.mlit.go.jp/kowan/content/001743071.pdf>

(2) 公募対象区域

本事業を実施する区域。港湾法第51条の3の貸付用地と同じ。港湾環境整備計画制度に基づき、本市と事業用定期借地権設定契約を締結する用地。

(3) 収益施設用地

公募対象区域のうち、建築物及び付帯施設（駐車区画等）を整備する用地で、賃貸料の対象となる用地。

(4) 応募者

本公募に応募する単独の企業又は複数の企業で構成する企業連合体。

(5) 代表企業

企業連合体を代表し、応募手続きを行うと共に主体的に本事業を行い、責任を負う企業。

(6) 構成企業

企業連合体を構成し、代表企業と共に事業を行い、責任を負う企業。

(7) 優先交渉権者

公共の利益の増進を図るうえで最も本事業を行う者として適切であると選定された者。選定された者は港湾法 51 条に基づく港湾環境整備計画の認定を申請する者となる。

(8) 本事業者

本市と事業用定期借地権設定契約を締結した者。

Ⅲ 募集・契約要項

1. 基本方針

(1) 次の上位計画の方向性・趣旨・内容を踏まえた事業計画としてください。

① 神戸ウォーターフロントグランドデザイン (2025.4)

<https://www.city.kobe.lg.jp/a02564/kobewfvision.html>

② 神戸市夜間景観形成実施計画 (2021.3)

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/51248/yakankeikanjissikeikaku.pdf>

③ 神戸市景観計画 (2022.4 改定)

2-3-6.都心ウォーターフロント都市景観形成地域 (B.波止場町・メリケンパークゾーン)

https://www.city.kobe.lg.jp/documents/50808/keikankeikaku_kaiseigo_2-3-6.pdf

(2) ウォーターフロントエリアの玄関口にふさわしく、旧居留地やウォーターフロントの各施設と相乗効果が期待できる施設としてください。

(3) 収益施設の建設及び施設と一体となった高質な緑地空間を整備し、恒常的な賑わい創出に資する事業計画としてください。また、周辺企業等とも連携し来訪者の回遊を促進するイベント、積極的な情報発信、ナイトタイムエコノミー推進などの事業を盛り込んでください。

(4) 省エネルギー対策など脱炭素社会の実現に向けた環境対策への配慮等、SDGs の取組みや、高温常態化対策を積極的に取り入れた事業計画としてください。

(5) 公募対象区域の南側に位置する京橋船溜まりでは、阪神高速道路 3 号神戸線の大規模更新事業と連携した、本市の埋立工事が予定されています。本事業の計画策定にあたっては、上記計画を十分に理解したうえで作成してください。また、大規模更新事業及び埋立工事の事業着手後はご協力いただきます。なお、ご協力に対して補償はいたしません。

2. 公募対象区域に求める施設整備

ウォーターフロントのエントランスという立地特性を最大限活かし、ウォーターフロントのブランド価値を向上させ、一層の賑わいを創出する下記施設としてください。

① 飲食 (カフェやレストラン) や、物販店舗、音楽やスポーツなどの複合的な機能を備える施設など、市民をはじめ来訪者が気軽に利用できる施設 (収益施設)

② 上記施設と一体となった高質な緑地

3. 公募対象区域の概要



所在	神戸市中央区波止場町 56-2、60 の一部	
面積	2,755.44 m ²	
土地所有者	国土交通省（港湾管理者である本市が管理受託）	
都市計画	用途地域	商業地域
	防火・準防火	防火地域
	高度地区	—
	建ぺい率、容積率	建ぺい率：80%、容積率：500%※
	臨港地区	神戸港臨港地区（商港区）
地区計画	—	
接道	国道2号（建築基準法第42条第1項第1号）	
港湾計画	緑地	

※建築制限を設けています（詳細はIV「2. 施設計画」を参照）。

4. 事業の主な流れ

優先交渉権者として選定された者は、緑地の貸付けを受けるため、港湾環境整備計画を提出し、本市の認定を受けていただきます。認定後、本市と事業用定期借地権設定契約を締結し、収益施設の建設と緑地整備を行い、施設運営及び維持管理を行っていただきます。

5. 募集について

(1) 募集要項の配布

配布期間	2026年2月20日（金）14時～2026年3月13日（金）
------	--------------------------------

配布場所	神戸市港湾局ホームページ https://www.city.kobe.lg.jp/a38702/business/keieika1kakari/hatobacho_koubo.html
------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(2) 応募予定者の登録

応募予定者は、「応募予定者登録申込書（募集様式1）」を作成し、電子メールで申し込んでください。なお、質問書の提出及び応募申込書の提出には、応募予定者の登録が必要となります。

企業連合体で申し込みを予定している場合は代表企業が登録を行ってください。

受付期間	2026年2月24日（火）～2026年3月13日（金）17時まで
送信先	hatobacho@city.kobe.lg.jp
件名	「神戸ウォーターフロント京橋地区 波止場町緑地整備・運営事業 ・応募予定者登録、〇〇」（〇〇は企業名）

(3) 質疑受付・回答

質問は、(2) 応募予定者の登録者のみ受け付けるものとし、質問に対する回答は個々に行わず、一括して次により行います。

① 質問

「質問書（募集様式2）」に記入のうえ、電子メールでお送りください。口頭・電話等での問い合わせには一切応じません。

受付期間	2026年2月24日（火）～2026年3月13日（金）17時まで
送信先	hatobacho@city.kobe.lg.jp
件名	「神戸ウォーターフロント京橋地区 波止場町緑地整備・運営事業 ・質問、〇〇」（〇〇は企業名）

② 回答

質問に対する回答は、2026年3月27日（金）までに、応募予定者の登録者全員に電子メールで送付する予定です。

回答は、本要項の追加、修正および解釈に関する補足とし、回答内容は、本要項と同等の効力を持つものとします。

(4) 応募申込書の受付

応募申込は、(2) 応募予定者の登録者のみ受け付けます。

応募登録

提出書類	① 応募申込書（様式1から4）、身分関係証明書類 … (5) 参照
受付期間	2026年3月31日（火）～2026年4月13日（月） （ただし、土・日曜日及び国民の祝日等閉庁日を除く）
受付時間	9時30分～12時30分、13時30分～17時
受付場所	神戸市中央区港島中町4丁目1番1 ポートアイランドビル7階 港湾局経営課 TEL. 078-595-6278（ダイヤルイン）

計画提案

提出書類	② 事業計画書（様式 5 から 10）	… (5) 参照
受付期間	2026 年 3 月 31 日（火）～2026 年 4 月 24 日（金） （ただし、土・日曜日及び国民の祝日等閉庁日を除く）	
受付時間	9 時 30 分～12 時 30 分、13 時 30 分～17 時	
受付場所	神戸市中央区港島中町 4 丁目 1 番 1 ポートアイランドビル 7 階 港湾局経営課 TEL. 078-595-6278（ダイヤルイン）	

※ 提出書類は、電話予約のうえ、受付場所に持参してください。郵送による申込みは受けません。

※ 提出された書類は返還しません。

※ 応募申込書の記載事項等に関して、ヒアリングの実施や追加資料の提出を求める場合があります。

※ 応募申込みは、1 応募者につき 1 提案とします。

(5) 提出書類（提出書類一覧）

- ・ 押印が必要な個所は、すべて印鑑証明書と同一の実印を押印してください。
- ・ 一続きにホチキス留めしたものとし、CD-R 又は DVD-R 等による電子媒体（PDF）を合わせて提出してください。
- ・ 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でください。
- ・ ビニールカバー等は付けしないでください。

① 応募申込書（A4 縦）	… 1 部
VI「1. 応募申込書」に示す図書を様式 1～4 により提出すること。	
身分関係証明書類	… 1 部（企業連合体の場合は、法人ごとに 1 分冊として提出してください）
申込企業の概要・経営内容等を示す書類（代表企業、構成企業）	
ア 印鑑証明書	… ※ 1
イ 代表者事項証明書	… ※ 1
ウ 履歴事項全部証明書	… ※ 1
エ 直近 1 か年の「法人税」、「消費税及び地方消費税」の納税証明書	… ※ 1
オ 直近 3 年間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	… ※ 2
カ 直近 1 か年の法人税申告書（内訳書を含む）	
キ 定款	
ク 会社概要（事業実績等が分かるもの（パンフレット等））	
ケ 主要株主名簿（任意様式）	
<p>※ 1 発行後 3 カ月以内の原本を提出してください。税の証明書は前年分又は前年度分のものが必要です。</p> <p>※ 2 以下の点に留意ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	

<p>すること。</p> <p>・会社以外の法人は、各法令により定まった①オに類する会計書類を提出すること。</p> <p>(例：一般社団法人の事業活動報告書等)</p>
<p>② 事業計画書 (A3 横) … 10 部</p>
<p>VI「2. 事業計画書」に示す図書を様式5～10により提出すること。</p> <p>ア 図面等に説明を付す場合は、簡潔に記述すること。</p>

6. 応募に関する留意事項

- ① 応募申込に関する必要な費用は応募者の負担とします。
- ② 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。優先交渉権者として決定した応募者以外の事業計画書等は、原則として非公表とします。
- ③ 採用された事業計画書等は、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。
- ④ 提出書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したことに起因する責任は、提出を行った応募者が負うものとします。
- ⑤ 本公募及びこれに関する事項につき、故意又は過失の有無を問わず、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。
- ⑥ 周辺環境に十分配慮した事業計画を提案してください。また、事業計画は、事業開始前及び事業開始後の建築資材・原材料価格の高騰及び人件費の上昇などを十分考慮したうえで作成してください。
- ⑦ 応募者は、本要項に記載された事項を熟知しておいてください。なお、土地の利用制限等の諸規制は、予め応募者において関係機関に確認ください。
- ⑧ 提出書類及びプレゼンテーションの使用言語は原則、日本語とし、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、日時は、特に断りのない限り、日本標準時とします。
- 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みなし、企業連合体の場合は、代表企業への到達をもって、企業連合体全員への到達があったものとみなします。
- ⑩ 専門知識を有しない者にも理解できるよう配慮し、図や表などを適宜使用するなど分かりやすい事業計画書を作成してください。
- ⑪ 応募者は、応募申込書の提出をもって、本要項の記載内容に同意したものとします。
- ⑫ 提出された法人情報は、申し込み資格確認のため、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。

7. 応募申込資格等

応募申込みにあたっては、次の各号の要件を全て満たす必要があります。

- (1) 応募者は、事業用定期借地権設定契約、提案施設の設計・建設、提案施設の安定的所有及び公募対象区域の管理・運営の業務を行うために必要な企画力、資本力等の経営能力を備える単独の企業又は企業連合体とします。
- (2) 応募者が以下の事項に該当する場合、申し込むことはできません。また、応募申込後に以下の事項に該当することが判明した場合は欠格とし、審査を行いません。
 - 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）に基づく更生手続きの申立て、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、客観的に経営状態が不健全であると判断される法人。
 - ④ 本市における不動産の売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 正当な理由がなくて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て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。
 - 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 借り受けた土地を、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 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を違反した者。
 - イ 上記①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①又は②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日市長決定）第5条に該当する者）等である者。

(3) 企業連合体の場合は、以下によること。

- ① 構成員の中から代表企業を決定し、代表企業は企業連合体の意思決定を代表すること。
② 代表企業は、事業計画に基づく事業実施の総括、構成企業の調整、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を継承すること。ただし、本市が認める場合は変更可能とします。
③ 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こと。
④ 代表企業、構成企業の役割分担を明確にすること。
⑤ 企業連合体が負う法的責任は、企業連合体を構成する各企業が負うこと。また、企業連合体を構成する各企業の負担する責任は、全ての構成員が連帯して負担してください。
⑥ 企業連合体を構成する各企業は、別に単独で応募すること又は他の企業連合体の構成員になることができないこと。

8. 優先交渉権者の選定方法

優先交渉権者の選定を公平かつ適正に実施するため、外部有識者からなる「波止場町緑地整備・運営事業 優先交渉権者選考委員会」（以下「選考委員会」という。）を設置します。選考委員会において提出された企画内容を審査、その審査結果を踏まえて本市が優先交渉権者を決定します。

(1) 提出され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受けて、事業計画書の内容審査を行います。審査項目ごとの配点は、V「2. 審査項目等」を参照ください。

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うえで実施することがあります。プレゼンテーションの実施日時、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。

(2) 採点の結果、合計得点が最も高かった者を優先交渉権者として決定します。また、合計得点が2番目に高かった者を次点交渉権者として決定する場合があります。

(3) 優先交渉権者が事業用定期借地権設定契約に至らなかった場合や優先交渉権者が本要項に違反した場合、及び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。

なお、次点交渉権者の権利は、本市が優先交渉権者に事業用定期借地権設定契約を締結し

た時点で喪失します。

- (4) 応募者が1者であっても審査を行い、本市が本事業の実施に適した応募者がいないと判断した場合は「優先交渉権者として該当する者なし」とする場合があります。

選考委員会において、V「2. 審査項目等」のいずれかが著しく劣り「不適」と判断された事業計画は、得点の如何にかかわらず失格となることがあります。

- (5) 審査の結果は、各応募者（企業連合体の場合は代表企業）に対して、文書で通知するとともに、本市ホームページ等において公表します。
- (6) 選考委員会での審査の結果及び優先交渉権者として決定した応募者の事業計画書は、企業名・完成予想図・事業計画概要等を公表します。また、選考委員会の講評、優先交渉権者として決定されなかった応募者の評価点も公表します。
- (7) 法令及び条例の改正又は本市がやむを得ないと認めた場合以外、選考後のデザインを含めた事業計画書の内容の変更は認めませんので、十分留意して計画してください。なお、本市と協議することなく事業計画書の内容を変更した場合は、選考を取り消すことがあります。
- (8) 選考理由・結果に対する問い合わせ、異議申立ては一切、応じません。

9. 優先交渉権者決定後の主な流れ

(1) 基本協定書の締結

優先交渉権者決定後、優先交渉権者は、本市との間で、速やかに本事業の実施に向けて、必要となる手続や本事業並びに事業用定期借地権設定契約の基本事項等を定めた基本協定書を締結していただきます（別紙1「基本協定書（案）」）。

(2) 本市との協議及び手続き

優先交渉権者は、本市と事業計画書の内容について協議を行っていただきます。事業計画書を確定する中で、当初の内容と異なる内容へ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、事業計画書を確定させてください。ただし、事業計画書の修正・変更にあたって、公募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。その後、優先交渉権者は、本市に港湾法51条に基づく港湾環境整備計画の認定の申請を行ってください。その他、事業の実施のため必要な関係法令及び本市条例に基づく手続きは優先交渉権者の責任で行ってください。

(3) 事業用定期借地権設定契約の締結

港湾環境整備計画は、本市が審査した後、国土交通大臣の同意を得て、本市が認定します（以下、認定した港湾環境整備計画を「認定港湾環境整備計画」という。）。港湾環境整備計画の認定後、優先交渉権者は本市と借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項（契約期間が30年の場合）又は第2項（同30年未満の場合）に基づく事業用定期借地権設定による土地の賃貸借契約を公正証書により締結していただきます（別紙2「事業用定期借地権設定契約書（案）」）。公正証書の作成は神戸公証センターで、優先交渉権者立会いのうえで行います。作成の日時、作成費用、必要書類等は後日、お知らせします。なお、公正証書の作成費用は本市と優先交渉権者が折半して負担することとします。また、公正証書に貼

付する収入印紙の費用は、優先交渉権者の負担となります。

10. 契約等について

(1) 事業用定期借地権設定契約

① 港湾環境整備計画制度の活用（港湾法 51 条）

優先交渉権者は、事業計画書及び認定港湾環境整備計画に基づき、公募対象区域の貸付けを受け、収益施設等を建設し収益することができます。また、緑地空間を活用しイベント等で使用して収益することができます。得られる収益の一部は、緑地の維持管理やリニューアルなどにより公共還元していただきます。なお、収益施設用地以外の緑地空間は一般開放することが原則です。イベント等で使用する場合も、一般利用者の方の通行を妨げることはできません。

② 契約方法

事業用定期借地権設定契約（別紙 2 「事業用定期借地権設定契約書（案）」）

③ 契約期間

最長 30 年

④ 公共還元

(1) 本事業者には、本市と協議のうえ、緑地の整備及び一般利用者も使用可能な公衆トイレを設置していただきます。なお、整備、維持管理に要する費用は本事業者の負担となります。

(2) 本事業者には、契約期間中、次のとおり公募対象区域の維持管理を行っていただきます。なお、維持管理に要する費用（光熱水費含む）は本事業者の負担とし、具体的な内容は、優先交渉権者が港湾環境整備計画を作成する中で決定します。

- ・ 日常の清掃・管理(緑地及び公衆トイレの清掃等)
- ・ 緑地、植栽の維持管理

(3) 本事業者には、緑地の維持管理のために、港湾法第 56 条の 2 の 2 における「国土交通省令で定める技術上の基準（港湾の施設の維持管理計画策定ガイドライン）」に基づき、維持管理計画書を作成いただきます。また、5 年に 1 度は法定点検を行っていただきます。

なお、維持管理計画書の作成に関する費用、および法定点検に関する費用については、すべて本事業者に負担いただきます。

⑤ 賃貸料（月額）

819 円/㎡

原則、建築物及び付帯施設（駐車区画等）を整備する収益施設用地を対象とします。緑地空間のうちイベントを行う部分は、年間の事業計画に基づいてその専有面積と開催日数に応じて賃貸料をいただきます。正式な額は、優先交渉権者が作成した港湾環境整備計画に記載する収支計画等を勘案し、決定します。

※一般経済事情の変化又は地価の変動等により、賃貸料が不相当と認められるに至っ

たとき、本賃貸料の改定を行います。

※鉄扉、防潮胸壁及びその付属施設の前面 2 m の範囲は収益施設用地とすることはできません。

※西側のみなど公園との境界にある構築物は、公園管理者と協議し、合意が得られた場合に限り、収益施設用地として使用することができます。

⑥ 着工時期

工事着手は、原則として事業用定期借地権設定契約締結後となります。契約締結の日から起算して、6 カ月以内に現地着手（測量調査等を含む）を行ってください。

ただし、「9（1）基本協定書の締結」後は、優先交渉権者が施設の建設計画のために地盤等の現地調査を希望する場合、本市との協議のうえ、公募対象区域の引き渡し前であっても公募対象区域の使用を認める場合があります。

(2) 支払方法

賃貸料は、事業用定期借地権設定契約書に基づく本市が指定する日までに納付していただきます。納入期限を過ぎて納入する場合は、年 14.6% の割合で計算した遅延損害金を別途納付していただきます。

(3) 保証金

保証金は月額賃貸料の 12 か月分とし、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。保証金は、賃貸借期間満了時に、本事業者が建築物及び付帯施設を撤去した後、未払債務等を差し引いて無利息で本事業者に戻します。

(4) 賃貸借期間の満了時

本事業者は、賃貸借期間満了日までに、建築物及び付帯施設をすべて撤去し、原状復旧のうえ本市に戻還してください。ただし、本市が原状復旧の必要がないと認めた場合は、この限りではありません。

11. 契約条件と留意事項

(1) 公募対象区域の活用について

- ① 公募対象区域は、事業計画に基づく事業のみに活用できるものとし、事業計画書及び認定港湾環境整備計画に反する活用をすることはできません。
- ② 公募対象区域を「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 項に定める特定遊興飲食店営業の用に供することはできません。
- ③ 公募対象区域を「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など公序良俗に反する用に供することはできません。
- ④ 公募対象区域を前記②及び③と同等類似と認められる用に供することはできません。

(2) 権利譲渡の禁止

本事業者は、原則、賃借人としての地位及び事業用定期借地権設定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、本市が必要と認め、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。

(3) 契約の履行

本市は、本事業者が基本協定書の規定又は事業用定期借地権設定契約の規定に違反したときは、原則として、次の措置を講じます。なお、違約金は違約罰であり、損害賠償の予定ではありません。

- ① 違約金の徴収
- ② 損害賠償の請求
- ③ 契約の解除

また、港湾法 51 条の 4 第 2 項に基づき認定港湾環境整備計画の認定を取り消した場合、事業用定期借地権設定契約を解除し、本市が残存を承認するものを除き、収益施設及び付帯施設は、本事業者の責任と負担ですべて撤去し、原状復旧いただきます。

(4) 報告の徴収等

事業計画及び認定港湾環境整備計画の履行状況について、本事業者から定期的（少なくとも年間 1 回）に報告を聴取します。本事業者は、主に次の項目について現状及び見通しを報告してください。本市は、その内容に応じて、本事業者に対して改善を指示又は勧告することがあります。

緑地管理（警備、清掃、植栽管理）の実施状況

財務状況（収益施設・イベント収支等）

神戸市民を含む来訪者を対象とするイベントなどの実施状況

周辺企業・施設と連携したサービス提供などの実施状況など

(5) 契約不適合責任

本事業者は、公募対象区域に、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものがあることが発見されても、本市に対して、賃貸料の減額の請求、損害賠償の請求、契約の解除又は修補その他履行の追完の請求をすることはできません。ただし、当該契約不適合が本市の積極的行為によって生じたものである場合に限り、公募対象区域の引渡日から 2 年以内に、本市に対して協議を申し出ることができるものとします。なお、本市が事前に資料等で示した地中障害物、30 cm 以下の捨て石等の処理は、理由の如何を問わず民法第 562 条、同法 563 条、同法 415 条、同法 541 条、同法 542 条に規定する契約不適合責任の除外事項とします。ただし、上記に示すもの以外で、建築工事の支障となる地中障害物を発見した場合は、協議の対象とします。

(6) 土壌汚染対策法

土壌汚染対策法に基づく手続き及び必要に応じた対策は、本市が行います。

12. その他の事項

(1) 本公募の中止

本市は、募集の妨害、談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により、本公募を公正に

執行できないと認めるとき、又は競争性を確保し得ないと認めるときは、本公募の執行延期、再公募又は公募の取りやめ等の対処を図ることがあります。

また、天変地異等により、公募対象区域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、本公募の執行延期又は公募の取りやめ等の対処を図る場合があります。これらの場合、応募者に損害が生じたとしても、本市はその損害賠償の責は負いません。

(2) 失格事項

応募者が次のいずれかに該当することが判明した場合、その時点で当該応募者を失格とします。なお、失格となった場合、本公募への再応募はできません。

- ① 応募申込・提出書類が提出期限までに提出されなかった場合
- ② 応募申込・提出書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 公募が開始された後、応募申込の提案に際して、事務局に属する職員及び選考委員会の委員の協力等を受けていることが判明した場合
- ④ 応募者がプレゼンテーション・提案内容審査に出席しなかった場合
- ⑤ 選定の公平性を害する行為があった場合
- ⑥ その他公正な審査に影響を与える行為があるなど信頼関係を損なった場合

(3) その他、留意事項

- ① 本要項に修正・変更・追加等があった場合は、応募予定者登録済の方全員に電子メールで送付します。
- ② 本市は優先交渉権者との間で、港湾環境整備計画の認定等に向けて誠実に対応しますが、認定等に至らなかった場合、優先交渉権者に損害が生じても、本市はその損害賠償の責は負いません。
- ③ 優先交渉権者は、自らの責任において事業計画の実現に向けて、事業内容及び工事内容の地域説明及び周辺環境対策等を必要に応じて行い、円滑な事業の実施に努めてください。
- ④ 応募者は現地及び周辺環境を十分確認してから申込みください。公募対象区域図等は、現況を全て正確に表したものではありませんため、自ら必ず現地の状況を確認してください。なお、現況と異なる場合は、現況を優先します。
- ⑤ 誤字、脱字、誤値、その他の原因により、本要項の各項目間あるいは本要項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。
- ⑥ 本要項の解釈について疑義が生じたとき、又はこれに定めのない事項については、本市との協議のうえ定めるものとします。
- ⑦ 本要項に定めるもののほか、必要な事項は、本市の指示に従ってください。
- ⑧ 本公募に関する訴訟は、神戸地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。
- ⑨ 関係法令・条例・規則及び要綱を遵守してください。

IV 建設・運営要項

1. 基本事項

- (1) 事業計画書の作成にあたっては、本要項及び港湾法、海岸法、都市計画法、建築基準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、神戸市港湾施設条例、神戸市都市景観条例など、関係条例・規則を遵守してください。
- (2) 各種法令に基づく必要な届出・申請手続き等は、本事業者において行ってください。
- (3) 供給処理施設は、本事業者の負担において、それぞれの公共施設等の管理者と協議のうえ、整備してください。なお、架空による電力の引き込み・供給はできません。
- (4) 事業実施にあたり、土地活用に必要な測量・土質等の各種調査、防災・環境対策等の計画・工事説明、関係者への事業説明等は、本事業者の責任において適切に対応してください。
- (5) その他、必要な事項は、本市の指示に従ってください。

2. 施設計画

(1) 全般

- ① III「1. 基本方針」に沿った計画とし、III「2. 公募対象区域に求める施設整備」に即した施設を必ず設置してください。
- ② 山側（国道2号や明石町筋）と海側（京橋プロムナード）の両方からの人の導線、及び見え方に配慮するとともに、明石町筋からの眺望路の確保等を考慮しながら、開放感を感じることができる、市民等に開放されたオープン空間となるよう、施設配置を工夫してください。
- ③ 施設の設計にあたっては周辺の歴史的建造物や、景観に十分配慮するとともに、夜間景観も周辺と調和したものとなるよう配慮してください。

(2) 土地の利用条件

開放された緑地機能を確保するため、建築物及び付帯施設（駐車区画等）を設ける面積は公募対象区域の50%未満としてください。

(3) 施設の設計条件

- ① 建築物の高さは2階建てまでとしてください。なお、周辺施設のプライバシーが守られる範囲での屋上利用は認めます。
- ② 公募対象区域内に原則として、一般用駐車場の設置は認めませんが、施設運営上必要な駐車場は10区画を上限として認めます。駐車場に至る車両動線は、優先交渉権者からの提案に基づき、本市と協議により決定します。
- ③ 緑地空間に整備する施設は、園路、芝生広場、植栽（または花壇）、ベンチ、照明灯（防犯用・演出用）、休憩施設、散水栓、水飲み台等を適切に配置し、設計にあたっては、「神戸市公園施設設計設置基準」及び「神戸市バリアフリー公園整備マニュアル」に基づき行ってください。

- ④ 高温常態化対策として公募対象区域内の舗装は遮熱性舗装や土系舗装等とし、駐車区画は緑化ブロック舗装等としてください。さらに下記事例を参考に可能な範囲でより一層の対策を提案してください。

(対策の例)

収益施設：クールスポットとして部分開放

緑地空間：木陰の創出、日よけ、ミスト、水景施設の設置

- ⑤ トイレは収益施設の利用者以外も使用できるものとし、最低限下記の設備を設置してください。トイレ整備は収益施設との合築も認めますが、収益施設の休業日も開放できるよう動線を確保してください。

- ・男子トイレ：小便器 2 基、洋式便器 1 基
- ・女子トイレ：洋式便器 2 基
- ・バリアフリートイレ：洋式便器 1 基

- ⑥ 車両の出入り口について、神戸第 2 地方合同庁舎の車路を使用することは認めません。

- ⑦ 緑地空間の整備に伴い、既存施設の移設・撤去に関する費用は本事業者の負担とします。

3. 景観形成

- (1) 都心ウォーターフロント都市景観形成地域（波止場町・メリケンパークゾーン）に係る景観形成基準を遵守した事業計画としてください。なお、建物等の新築等に当たっては神戸市都市景観条例に基づく、都市景観形成地域内における行為の届出が必要となります。
- (2) 神戸市夜間景観形成実施計画の方針に基づき、みなと神戸の強みである夜間景観の魅力をさらに向上させるよう、収益施設及び緑地について周辺施設と調和したライトアップを行ってください。
- (3) その他、建物意匠及び景観の計画は、下表方針の準拠に努めてください。

形 状	周辺との繋がりが感じられるよう、公共空間や隣地等と調和の取れたデザインとする。
色 調	施設や建物形状の特徴を活かすとともに、周辺と調和した色彩計画とする。
夜間照明	色温度は 3000K 以下をベースとする。

4. 屋外広告物

- (1) 神戸市屋外広告物条例及び都心ウォーターフロント都市景観形成地域（波止場町・メリケンパークゾーン）に係る景観形成基準を遵守した計画としてください。
- (2) 本事業者が整備する緑地部分に屋外広告物の設置は、原則認めません。ただし、緑地の利用を阻害しないものに限り、設置協議に応じます。

5. 供給処理施設等

本事業者は、自らの責任と負担において、それぞれの公共施設等の管理者と協議のうえ、供給処理施設を整備してください。

(1) 上水道

本市水道局に協議・申し込みのうえ、供給を受けてください。

(2) 下水道（汚水）

本市建設局下水道部へ申し込みのうえ、本事業者において整備してください。

(3) 下水道（雨水）

本市港湾局と協議のうえ、雨水管渠等に接続してください。

(4) 電力・電話・ガス

関係会社へ申し込みのうえ、供給を受けてください。必要となる負担金等は本事業者において負担してください。

6. 賑わい創出

本公募は、公募対象区域を活用し、収益施設と緑地が一体となってエリアの魅力向上と賑わい創出を図り、交流人口を増加させることを目的としています。収益施設や緑地空間を活用して、市民をはじめ来訪者が気軽に参加できるイベントを開催するなど魅力的で多様な計画、提案をしてください。

また、周辺の企業・施設と連携した事業展開なども検討いただき、ウォーターフロントエリア全体に波及効果を高める事業計画としてください。

なお、イベントの開催にあたっては、周辺の住民及び事業者に配慮して行ってください。

7. 高潮・津波対策

本事業者は事業期間中、瀬戸内海沿岸地域に異常高潮や津波警報が発令された場合、港湾局防災組織計画に基づき、公募対象区域の南側水際プロムナードに沿って設置済の防潮鉄扉（3基）の開閉操作を行っていただきます（別途、「津波・高潮発生時における防潮扉の運用に関する協定書」を締結）。また、年1回実施する閉鎖訓練に参加してください。

なお、鉄扉、防潮胸壁及びその付属施設の保守点検業務のため、公募対象区域内に立ち入る場合があるため、鉄扉、防潮胸壁及びその付属施設の前面2mの範囲に、建築物・工作物を設置することはできません。

8. 環境への配慮

省エネルギー対策、リサイクルの推進など環境にも配慮した事業計画としてください。

9. 隣接者への配慮

公募対象区域の隣接者に対し、騒音や車両導線の確保に配慮してください。

10. その他

(1) ウォーターフロントのまちづくりへの協力

(株)神戸ウォーターフロント開発機構が開催する「新港エリアマネジメント協議会」に参画

するとともに、ウォーターフロント全体のマネジメント及び持続的かつ秩序あるまちづくり・にぎわいづくりに関する官民連携した取り組みに積極的に協力・参画してください。

(2) 本市が実施するイベントへの配慮、協力

本市が実施するイベント等に配慮、協力してください。

(3) パーソナルモビリティのポート設置

回遊性向上に向けた取り組みとして、本市が公募対象区域にパーソナルモビリティのポート設置を要請した場合は協力してください。

11. 参考提案

本公募は、公募対象区域を対象に事業提案を求めるものですが、西側に隣接するみなと公園をはじめとする公共空間や旧居留地を含む周辺施設との連携、相乗効果も期待するところです。

今後、ウォーターフロントエリアの再開発を進めるための参考として、上位計画を踏まえ京橋地区周辺における導入施設や具体的な土地利用の方向性を提案してください。

なお、本提案は任意とし、必ず提出を求めるものではありません。また、事業者選定における評価の対象外であり、将来、優先的に本事業者として選定されるものではありません。

V 審査項目

1. 選考委員会について

応募者の提案内容について、次の項目に基づき総合的に評価します。

なお、委員名は、公正な審査に影響を与える行為を防止するため、審査結果の発表まで公表しません。選考委員会は、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とし、議事内容も非公開とします。

2. 審査項目等 (100点満点)

審査項目 (配点)	主な審査のポイント
事業方針・ 体制 (20点)	<ul style="list-style-type: none"> ・本要項の趣旨に沿った事業計画となっているか。 ・施設の建設及び運営に必要な資力、信用を有するか。 ・経験・実績に基づく確実な実施体制となっているか。
施設計画 (40点)	<ul style="list-style-type: none"> ・ウォーターフロントの玄関口にふさわしい施設計画（山側と海側の両方から人の動線や見え方）となっているか。 ・周辺の歴史的建造物や景観に配慮した景観計画（建物外観デザイン、夜間景観の演出）となっているか。 ・緑地と収益施設の相乗効果により、より一層魅力的な緑地空間となっているか。 ・高温常態化対策も考慮した仕様で、様々な人が楽しみ憩える緑地空間となっているか。
賑わい創出 (20点)	<ul style="list-style-type: none"> ・多くの来訪者が見込まれる工夫が盛り込まれているか（魅力的な店舗計画や来訪者が参加できる緑地でのイベントなど）。 ・周辺企業との連携や情報発信など、来訪者の回遊促進や、周辺エリアに波及効果を高める工夫が盛り込まれているか。
収支計画 (15点)	<ul style="list-style-type: none"> ・資金計画が明確かつ無理のないものか。 ・安定的な運営が可能で、高質な緑地の維持管理水準が見込まれた収支計画となっているか。
地元企業の 受注機会 (5点)	<p>地元企業※1（加点5点）または準地元企業※2（加点3点）であるか。</p> <p><企業連合体の場合></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元事業者 … 5点 ・準地元事業者… 3点 <p>※企業連合体の場合は、代表企業および構成企業すべてが地元事業者である場合は5点、代表企業および構成企業のうち少なくとも1者が地元事業者である場合は3点、それ以外の場合は0点とする。</p>

※1：本店を神戸市内に有する者。

※2：本店が神戸市内にないが、営業中の支店・営業所が市内に有する者。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、常時業務活動を行っていることを条件とします。具体的には履歴事項全部証明書で、神戸市内に支店を設置していることが確認できる場合、又は2026年4月13日時点で兵庫県電子入札共同運営システム（e-ひょうご）内の工事請負・物品等のいずれかで準地元として参加資格者名簿に登録されている場合とします。

兵庫県電子入札共同運営システム（e-ひょうご）の参加資格者名簿はHPを参照してください。

【神戸市競争入札参加資格者名簿】

<https://www.nyusatsu.e-hyogo.jp/www/kobe/contents/1711697621225/index.html>

3. 評価方法

- ・ 5段階で評価を行います。
- ・ 審査項目の配点に係数を乗じて、評価点を算出します。

評価		係数
A	非常に優れている	1.0
B	優れている	0.8
C	普通	0.6
D	やや劣っている	0.4
E	劣っている	0.2
X	不適	0.0

VI 提出図書一覧

電子媒体（PDF 版ウイルスチェック済）を合わせて提出すること。

1. 応募申込書（1部提出）

様式	様式名		記載内容・備考
1	表紙		応募事業者名、着色不可
2-1	応募申込書	代表企業	企業連合体の場合は、代表企業の申込印（法人の実印）が必要
2-2		構成企業	企業連合体の場合に提出 申込印（法人の実印）が必要
3-1	誓約書兼承諾書		市税調査に関する承諾書兼誓約書
3-2	誓約書		申込資格誓約書
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
4-2	業務分担調書		代表企業、構成企業の企業名、 業務分担内容を明記し、未定の場合は「未定」と記入

2. 事業計画書（10部提出）

※ 頁数は目安、ただし最大 20 枚迄

様式	様式名	記載内容	頁数※
5	表紙		1
6	目次		1
7	全体計画	計画全体の基本方針（コンセプト・全体計画・事業期間） 導入施設の概要（用途、ターゲット、営業時間） 運営体制（企業名、代表／構成員の別を明記） 事業効果とその考え方（来訪者数、周辺エリアへの波及効果）	3～4
	施設計画	施設計画(1)（施設配置計画、動線計画）配置図、面積表 施設計画(2)（建物概要、建物内の施設構成）平面図、断面図、 立面図 施設計画(3)（緑地計画、施設配置）平面図、施設の仕様表	5～7
	完成イメージ図	山側（国道2号）から眺めた近景（日中・夜間） 海側（水際プロムナード）から眺めた近景（日中・夜間） 明石町筋から眺めた近景（日中）	5

	賑わい創出	新たな賑わい創出に向けた取り組み イベントの概要	1
8	収支計画	資金計画	1
9		収支計画	2
10	その他	参考提案、応募者が考えるアピールポイント	1

- ・一度、提出いただいた書類は、理由に関わらず一切返却できません。
- ・提出書類に記入漏れや実印の相違等があった場合や添付書類の提出漏れがあった場合などは、公募に参加できない場合がありますので、書類の提出に際しては、十分に内容を確認のうえ提出ください。
- ・参加申込み後に、所在地、名称、氏名等の変更があった場合はご連絡ください。

3. 添付資料一覧

(1) 提出書類関係

1. 応募予定者登録申込書（募集様式1）
2. 質問書（募集様式2）
3. 応募申込書（様式1～4）
4. 事業計画書（様式5～10）

(2) その他

- 別紙1 基本協定書（案）
- 別紙2 事業用定期借地権設定契約書（案）
- 別紙3 津波・高潮発生時における防潮扉の運用に関する協定書（案）
- 別図1 公募対象区域図