

ポートアイランド地域活性化拠点の活用検討に 関するサウンディング型市場調査

実施要領

令和8年4月24日

神戸市港湾局経営課、港湾計画課

神戸市建設局湾岸・広域幹線道路本部推進課

1. サウンディング型市場調査の目的

対象の土地は、ポートアイランドの大阪湾岸道路西伸部予定地及び沿道に位置しており、道路開通後は、地域活性化拠点として、都市機能(商業、業務、行政、文化、観光など)整備が予定されている土地です。令和7年度に暫定的な利活用として、芝生広場と駐車場を整備していますが、本件土地では、大阪湾岸道路西伸部道路工事着手までの間及び着工後においても、地域活性化に資する利活用ができないか検討を進めています。

最寄りの中公園駅・みなとじま駅からは、徒歩6分程度と交通利便性もよく、周辺には大学等の教育機関や病院、企業などが集積しており、さらに民間マンションの建設が進んでいるなど、本件土地のポテンシャルは高いものと考えております。ポートアイランド全体でも、ポートアイランドリボーンプロジェクトが展開されており、島内の活性化に向けて、様々な取り組みが行われているところです。

本件サウンディング型市場調査では、民間事業者や公益法人等との対話を通じて、本件土地の市場性、利活用の可能性等を明らかにしたいと考えています。また、その結果を参考に今後の公募等に向けた検討に活用させていただきます。

2. サウンディング型市場調査の対象用地・施設の概要

【土地情報】

対象用地	土地1	土地2
所在地	神戸市中央区港島1丁目10-1	神戸市中央区港島1丁目11-1
面積	約11,100㎡	約16,500㎡
地目	宅地	宅地

【都市計画による制限】

対象用地	土地1及び土地2
区域区分	市街化区域
用途地域	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	300%・200%
高度地区	指定なし
その他制限	大規模集客施設制限地区 眺望景観形成地域(ビーナステラス)

【接道状況】

対象用地	土地 1	土地 2
北側	幅員約 24 メートルの市道	幅員約 24 メートルの市道
西側	幅員約 20 メートルの市道	幅員約 23 メートルの市道
東側	幅員約 50 メートルの市道	幅員約 50 メートルの市道

【アクセス】

・神戸新交通ポートアイランド線「中公園」・「みなとじま」駅から徒歩約 6 分

3. スケジュール

① 実施要領の公表	令和 8 年 4 月 24 日(金)
② 現地見学会の参加申込み	令和 8 年 5 月 14 日(木) 午後 5 時まで
③ 現地見学会の開催	令和 8 年 5 月 15 日(金) 午前 10 時
④ 質問の受付	令和 8 年 5 月 22 日(金) 午後 5 時まで
⑤ 質問に対する回答	令和 8 年 5 月 28 日(木) (予定)
⑥ サウンディングの参加申込み	令和 8 年 6 月 4 日(木) 午後 5 時まで
⑦ サウンディングの実施日時の連絡	令和 8 年 6 月 12 日(金) (予定)
⑧ サウンディングシートの提出	令和 8 年 6 月 25 日(木)
⑨ サウンディングの実施	令和 8 年 7 月 1 日(水)～ 3 日(金)
⑩ 実施結果概要の公表	令和 8 月 8 月以降

4. 土地利活用の基本的な考え方

- ・地域活性化拠点を構成する施設の希望を島内の住民や周辺の大学からヒアリングしており、飲食店・カフェ・書店・スーパーマーケット・コインランドリー・専門クリニック（動物・耳鼻科・眼科・皮膚科等）・スポーツ施設といった商業施設のニーズがあります。
- ・大阪湾岸道路西仲部予定地には、建築物等容易に撤去できないものは設置できません。また、構造物設置にあたっては、都市計画法 65 条および道路法 92 条の申請が必要になります。
- ・予定地及び工事影響地（施工ヤード）については、工事着手の 6 か月前までに本市から通知するので、原状回復し返還いただく必要があります。
- ・現時点では、賃料は 470 円/㎡・月以上を想定しています。
- ・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
 - 自動車の販売を目的とする店舗その他これに類する施設
 - 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

5. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

事業の実施主体となり得るに必要な免許等を有し、後に実施する事業者公募に応募する意向のあ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。法人格を有する事業者または事業者グループ（以下「参加事業者」という）を対象とします。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ・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
- ・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

事業のアイデアに関する提案

- ・実施する事業内容、整備する施設内容（施設種別、規模 等）
- ・事業方式（管理・運営方法 等）
- ・事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案
- ・事業にあたっての課題
- ・市が担うべき役割や負担（遊具や芝生広場等の公営集客施設の必要性等）
- ・地域活性化に貢献できる内容

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。

現地見学会への参加を希望される方は、件名を『ポートアイランド地域活性化拠点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8年5月14日(木) 午後5時まで

② 申込先

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。

Eメール：keieika2@city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市港湾局経営課 藤井 酒井

③ 開催日時

令和8年8月5日(金) 午前10時～12時まで

※ 雨天決行(ただし、荒天の場合のみ延期)

④ 集合場所

現地にお越しく下さい。

⑤ その他

- ・1申込みにつき、参加人数は5名までとさせていただきます。
- ・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、原則として質疑応答は行いませんので、質問等がある場合は、下記「6.(2) 質問の受付と回答」に沿って、質問書をご提出ください。
- ・現地には駐車場はありません。路上駐車は近隣の迷惑となりますので、お車でお越しの際は近隣駐車場をご利用ください。

(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『ポートアイランド地域活性化拠点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8年5月22日(金) 午後5時まで

② 質問の送付先

Eメール：keieika2@city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市港湾局経営課 藤井 酒井

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。

回答期限

回答の掲載は、令和8年5月28日(木)頃を予定しています。

④ その他

原則として【別紙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、【別紙2】エントリーシートに必要事項を記入し、件名を『ポートアイランド地域活性化拠点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8年6月4日(木) 午後5時まで

② 申込先

Eメール：keieika2@city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市港湾局経営課 藤井 酒井

③その他

サウンディングの参加人数は1申込みにつき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8年6月12日(金)頃までに、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】サウンディングシートの事前提出をお願いします。なお、サウンディングシートは概要をわかる範囲で記載してください。提案資料を任意の形式で提出する場合は、PDF形式でお送りください。複数の提案も可とします。

①提出期限

令和8年6月25日(木)午後5時まで

②申込先

Eメール：keieika2@city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市港湾局経営課 藤井 酒井

(6) サウンディングの実施

① 実施期間

令和8年7月1日(水)～3日(金)午前10時～午後4時

② 所要時間

1グループにつき30分～1時間

③ 場所

ポートアイランドビル9階 9-A会議室

神戸市中央区港島中町4-1-1

④ その他

サウンディングは参加事業者からサウンディングシート等の内容についてご説明いただき、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、別途提出していただいた任意様式を用いて説明していただくことも可能です。

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5部をご持参ください。

(7) 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

位置図 詳細図

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

〒650-0046 神戸市中央区港島中町4丁目1番1号ポートアイランドビル7階

神戸市港湾局経営課 藤井 酒井

TEL：078-595-6279 E-mail：keieika2@city.kobe.lg.jp

【位置図】



出典：国土地理院ウェブサイト（地理院地図を加工して作成）

【詳細図】(概算面積)

