

六甲アイランド 市有地貸付  
(文化・教育・スポーツ等施設用地)  
実施要領

2026年6月

神戸市

# 目 次

I. 公募スケジュール	1
II. 事業の概要	2
1. 趣 旨	2
2. 事業対象地の概要	2
3. 公募条件	3
4. 建設条件	5
5. 応募申込資格	7
III. 申込方法等	11
1. 実施要領等の配布	11
(1) 実施要領	11
2. 応募予定登録・辞退	11
3. 質問受付・回答	11
(1) 質問受付	11
(2) 回答公表	12
4. 応募申込書類等の提出	12
(1) 応募申込書類等一覧	12
(2) 提出方法等	14
5. 運営事業候補者の選考方法	17
6. 覚書の締結	19
7. 事業用定借の締結	19
8. 土地の引渡し及び着工時期	20
9. 環境形成協定書の締結	20
10. その他の事項	20
IV. 添付資料一覧	22

## I. 公募スケジュール

実施要領の配布	2026年6月1日（月）～2026年7月31日（金）17時まで
↓	
応募予定者登録	2026年6月1日（月）～2026年7月10日（金）17時まで
↓	
質問書提出期限	2026年6月30日（火）17時まで（※必着）
↓	
質問回答発送	2026年7月中旬頃（予定）
↓	
申 込 受 付	2026年7月27日（月）～2026年7月31日（金）17時まで（※必着） <提出方法> 持参または郵送（一般書留や簡易書留等配達状況の分かる方法） <持参の場合> 電話予約時間：7月17日（金）～7月24日（金）9時～12時、 13時～17時（土・日・祝日を除く） 提出受付時間：9時～12時、13時～17時（土・日・祝日を除く）
↓	
評価委員会 (プレゼンテーション)	2026年8月下旬（予定） ※プレゼンテーションの日時および場所については、申込企業に対し個別に連絡 します。
↓	
賃借人決定	2026年9月中旬（予定）
↓	
覚書の締結	2026年10月上旬（予定）
↓	
事業用定期借地権 設定契約締結期限	2026年12月中旬（予定）
↓	
土地の引渡し期限	契約締結後                  ～ 概ね3か月後まで （※賃料は土地引渡日から発生します。）

## Ⅱ. 事業の概要

### 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、魅力ある多機能型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。

2018 年 3 月のまちびらき 30 周年を契機に、神戸市（以下「本市」という。）では、今後の更なるまちの魅力向上や賑わい創出を目指し、今後のまちづくりの方向性を示す「六甲アイランドまちの将来の姿」（※1）を取りまとめており、地域の住民や企業の方々とも連携・協調しながら、「六甲アイランドまちの将来の姿」の具体化を目指したまちづくりを進めています。

この度、この「六甲アイランドまちの将来の姿」で示されたまちづくりの取り組みの一つとして、本実施要領等を遵守しつつ、民間事業者の自由な発想・創意工夫・実行力などを最大限に生かしながら、文化・教育・スポーツ関連施設等の賑わい・集客施設を自ら建設・管理・運営する事業者を対象とした土地利用条件付き入札を実施します。

(※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. 事業対象地の概要

所在（地番）	神戸市東灘区向洋町中九丁目 1 番 1 の一部（以下「本件土地」という。） ※ 敷地内に道路が整備される予定です。道路形状については、添付資料の画地形状図を参照ください。
地目	雑種地
対象地面積	43,739.77 m <sup>2</sup> （概測） ※ 借地面積は概ね 50%以上とすること。また、東西の辺長について北端は固定とします。 また、賃貸借期間中に限り、賃貸借面積の増加について、上記要件の範囲内において、本市と協議ができるものとします。
建ぺい率/容積率	80% / 200%
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域

その他制限	地区計画（六甲アイランド都市機能ゾーン） 広域型都市機能誘導区域（郊外拠点型）【郊外拠点型】 駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域） 宅地造成等工事規制区域 神戸市六甲アイランド地区日照基準取扱要綱
アクセス	神戸新交通「マリパーク駅」より徒歩約3分

※詳細は添付書類の「物件調書」「位置図」「画地形状図」をご確認ください。

### 3. 公募条件

基本方針	①主たる施設は文化・教育・スポーツ関連施設等の賑わい・集客施設とすること。 ②付随する施設として、文化・教育・スポーツ関連の施設の利用者だけではなく、誰もが利用できる、飲食・物販等の商業施設を併設すること。
貸主（所有権者）	本市
契約の種類	事業用定期借地権設定契約【地借家法第23条第2項】 （以下「事業用定借」という。）
借地期間	土地引渡し日から20年間 ※ただし、必要と認められる場合は、再契約について協議ができるものとします。
最低入札価格	1平方メートルあたり220円（入札は総価で行います。）
契約保証金	月額賃料12か月分相当額
契約保証金及び月額賃料の支払期限	（1）契約保証金の支払い ①契約保証金には利息を付しません。事業用定借期間満了時に賃借人が建築物及びその他の工作物を収去し、本件土地を本市に返還した後、未払い債務等を差し引いた上で無利息にて返還します。 ②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。 （2）月額賃料の支払い ①月額賃料は原則として、毎年度2回（前期は4月30日、後期は10月31日が納入期限）となります。上記によらない契約初回の賃料の納入期限については、別途定めることとします。 ②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入していただきます。

	<p>(3) 契約保証金及び月額賃料の支払期限</p> <table border="1" data-bbox="592 315 1353 562"> <thead> <tr> <th data-bbox="592 315 874 365">内 容</th> <th data-bbox="874 315 1353 365">期 限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="592 365 874 414">契約保証金</td> <td data-bbox="874 365 1353 414">事業用定借締結日まで</td> </tr> <tr> <td data-bbox="592 414 874 463">初回賃料</td> <td data-bbox="874 414 1353 463">土地引渡し日まで</td> </tr> <tr> <td data-bbox="592 463 874 562">賃料 (第2回目～)</td> <td data-bbox="874 463 1353 562">毎年契約で指定する日まで (毎年度2回)</td> </tr> </tbody> </table> <p>①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。</p> <p>②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。</p>	内 容	期 限	契約保証金	事業用定借締結日まで	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 (毎年度2回)
内 容	期 限								
契約保証金	事業用定借締結日まで								
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 (毎年度2回)								
土地利用目的	<p>①本件土地の利用目的は、「基本方針」に沿う施設を自ら建設・管理・運営するものに限りま。</p> <p>②本件土地の引渡しの日から起算して原則2年以内に着工し、3年を経過する日までに、文化・教育・スポーツ関連の施設の建設工事を完了し、運営を開始してください。事業計画書に記載された文化・教育・スポーツ関連の施設が運営できない場合は事業用定借を解除します。ただし、賃借人に正当な理由があり、本市が承認する場合はこの限りではありません。</p> <p>③許認可が必要な利便施設については、許認可等条件を満たした計画でなければなりません。</p> <p>④事業内容について、地元自治会や地域住民、その他関係者等への説明は、賃借人の責任において行ってください。</p>								
公序良俗に反する使用の禁止、風俗営業等の禁止	<p>①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。</p> <p>②本件土地を、風俗営業等の規則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。</p> <p>③本件土地を、上記①②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。</p>								

権利譲渡の禁止	<p>事業用定借に基づく借地権を譲渡し、若しくは当該土地を転貸し、又は当該土地上の建物を売り渡し、若しくは賃貸することはできません。ただし、本市の承認を得た場合はこの限りではありません。また、当該土地内での店舗の出退店や期限催事などについては、本市はあらかじめ了解します。</p> <p>本市の承認がなければ、当該土地上の建物に係る抵当権その他の担保権の設定はできません。</p>
契約の履行	<p>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。</p> <p>①違約金の徴収（賃料の2年分）</p> <p>違約金は、違反若しくは不履行がある場合、お支払いいただきます。</p> <p>②損害賠償の請求</p> <p>③契約の解除</p>

#### 4. 建設条件

基本事項	<p>①関係法令・条例・規則及び要綱等を遵守してください。</p> <p>②周辺環境に十分配慮した計画を提案してください。賃借人決定後は、やむを得ない場合及び改善する場合を除き、事業計画の変更は認めませんので、十分な検討を行った上で、実現可能な提案を行ってください。</p> <p>③事業提案にあたっては、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29年4月3日条例第1号）」等を遵守し、本市の関係部局等と事前協議を行ったうえで計画してください。</p> <p>④事業の実施にあたっては、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（平成6年3月条例第51号）」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「実施計画申請書」を都市局内陸・臨海振興課（以下「内陸・臨海振興課」という。）に提出し、承認を得てください。</p> <p>⑤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、賃借人の責任において適切に処置・対策を講じてください。</p> <p>⑥その他必要な事項については、本市の指示に従ってください。</p>
環境・景観等	①路上駐車や、周辺の別の施設の駐車場などに駐車することが

	<p>ないように、駐車場、自転車・バイク置場は、必要台数分のスペースを敷地内で確保し誘導する、また、公共交通機関の使用を促すなど、適切な交通誘導計画とすること。また、発生した車列が、北側臨港道路に溢れ出ることがないように、施設計画を配慮すること。</p> <p>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。</p> <p>また、事業計画の策定においては、配慮に努める事項として六甲アイランド都市機能ゾーン景観形成計画があります。景観形成計画の詳細については、本市にお問い合わせください。</p> <p>③植樹や建築物に対する工夫を施すなど、緑化に努めてください。</p> <p>④看板・夜間照明・騒音・異臭等について、近隣の住宅環境・教育環境を害しないよう配慮し、借入人の責任と負担で適切に対応してください。</p> <p>⑤敷地及び建物のバリアフリーに十分に配慮してください。</p> <p>⑥作業場や設備は、生垣・ルーバー・パラペット等で囲み、路及び隣地から容易に見えないようにしてください。</p> <p>⑦全体敷地の北西隅には、地区計画（六甲アイランド都市機能ゾーン）で定める街角広場を設置してください（約 100 m<sup>2</sup>）。</p> <p>⑧最寄り駅となるマリパーク駅から主たる施設との間には、スムーズな人の流れや賑わいの創出を目的としたオープンスペースを、設置してください。前項の街角広場を含むものでも可とします。</p>
供給処理施設等	<p>①給配水、電気・ガス等、その他本件土地・建物の使用に必要な手続き及び届出並びにこれらに要する諸経費は、すべて借入人において負担してください。</p> <p>②本件土地の前面道路は、無電柱による道路整備を行っており、架空による電力・通信の引き込みは原則できません。</p> <p>③使用する水は上水道とし、地下水の揚水使用は一切認めません。</p> <p>④事業の実施にあたっては借入人の責任と負担で地盤の調査を行い、地盤条件に適した基礎工事・外構工事を行ってください。また、土地引渡日までに測量や地盤調査を行う場合は、事前手続きが必要となります。</p>

その他	<p>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、本件土地はアミューズメント施設「AOI A」の建築歴があります。図面等については、応募予定登録者に開示します。建築工事等にあたって必要な場合は、借借人側で必要な対応を行ってください。</p> <p>当該区画については、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)に規定される土壌調査を行っていません。同法に規定する調査及び措置を実施する場合は、契約締結後、買受人の責任と費用において行ってください。なお、地下埋設物のうち杭を撤去する場合、地盤沈下防止等の措置を講じていただく必要がございます。また、建設予定の道路にも影響を及ぼす可能性がありますので、事前に本市にご相談ください。</p> <p>対象地全体の雨水排水計画については、別途、本市と協議を行うものとします。なお、対象地の北側2箇所において宅内排水管がありますが、その使用についても本市と協議を行うものとします。</p>
-----	---

## 5. 応募申込資格

応募申込にあたって、応募申込者は、次の各号の要件を全て満たす必要があります。

(1)	本件土地において、Ⅱ. 事業の概要の3. 公募条件「基本方針」(P. 3)に沿った文化・教育・スポーツ関連施設等の賑わい・集客施設の建設・管理・運営に必要な資力、信用及び技術的能力等を有する企業または共同企業体(以下「JV等」という。)であること。
(2)	賃料及びその他本市に支払う金銭の支払能力を有する企業またはJV等であること。
(3)	過去に類似事業の実績があること。
(4)	<p>以下の事項に該当しないこと。</p> <p>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。</p> <p>②会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生の手続きの申立て、若しくは民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更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)。</p> <p>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法人。</p> <p>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本市</p>

	<p>が認めたときから2年を経過しない法人。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、また同様とする。</p> <p>ア. 本市から指名停止措置を受けている法人。</p> <p>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。</p> <p>ウ. 優先交渉権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。</p> <p>エ. 正当な理由がなく、契約を履行しなかったとき。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑤禁固刑以上の刑に処され、その執行の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。</p> <p>⑥国税（法人税、消費税）、地方消費税及び市が賦課する税について未納の税額がある者。</p> <p>⑦買受けた又は借り受けた不動産を、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条）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。</p> <p>⑧次の事項のいずれかに該当すると認められる者。</p> <p>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。</p> <p>イ. 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。</p> <p>ウ. 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。</p> <p>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、役員もしく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）等でないこと。（いただいた法人等情報を入札参加資格確認のために、警察等関係機関への照会資料として使用場合があります。）</p>
(5)	JV等の場合は、以下によること。

	<p>①全ての構成企業が、上記(3)の要件を満たしていること。</p> <p>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。</p> <p>③代表企業は、事業計画書等に基づく事業実施の総括、構成企業間の調整、本市との調整の窓口を行うとともに、貸借人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。</p> <p>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、事業計画書等において、予め計画されている場合はこの限りではない。</p> <p>⑤JV等の役割分担が明確になっていること。</p> <p>⑥JV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。</p> <p>⑦JV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等の構成員となることはできないこと。</p>
--	---

用語	
代表企業	JV等の構成員のうち、応募手続きを行う企業。
構成企業	JV等の構成員のうち、代表企業と共にJV等に出資する企業。

※事業用定借締結後、上記の事項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。

<p><b>【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】</b></p> <p>（暴力団等に関係するかどうかの照会）</p> <p>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。</p> <p>(1) 省略</p> <p>(2) 公有財産処分等契約に関連して次に掲げる者</p> <p style="padding-left: 20px;">ア 次に掲げる書面を市長に提出した者</p> <p style="padding-left: 40px;">(ア) 入札参加申込書</p> <p style="padding-left: 40px;">(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</p>
---

- 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。

### Ⅲ. 申込方法等

#### 1. 実施要領等の配布

##### (1) 実施要領

配布期間	2026年6月1日(月)～2026年7月31日(金)17時まで
配布場所	内陸・臨海振興課ホームページ <a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a26136/business/recruit/rokkoisland_jigyoteian.html">https://www.city.kobe.lg.jp/a26136/business/recruit/rokkoisland_jigyoteian.html</a>

#### 2. 応募予定登録・辞退

##### (1) 登録

本公募へ応募申込を予定している事業者は、「様式7-1 応募予定者登録書」を内陸・臨海振興課のメールアドレスまで送付し、必ず応募予定者登録をしてください。2026年6月30日(火)17時までに応募予定登録をした事業者からのみ質問書の提出を受け付けます。

**応募予定者登録を行っていない事業者は、応募申込をすることはできません。**

JV等で応募申込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。

登録期間	2026年6月1日(月)～2026年7月10日(金)午後5時まで
提出先	内陸・臨海振興課メールアドレス <a href="mailto:yuchi_kobo@city.kobe.lg.jp">yuchi_kobo@city.kobe.lg.jp</a>

##### (2) 辞退

応募予定者登録を辞退する場合、速やかに「様式7-2 応募予定者登録辞退届」を以下のメールアドレスまで送付してください。

受付期間	2026年6月1日(月)～2026年7月10日(金)午後5時まで
提出先	内陸・臨海振興課メールアドレス <a href="mailto:yuchi_kobo@city.kobe.lg.jp">yuchi_kobo@city.kobe.lg.jp</a>

#### 3. 質問受付・回答

本実施要領等の質疑に対する回答は個々に行わず、一括して以下のとおり行います。

##### (1) 質問受付

質問は文書によるものとし、「質問書(様式6)」にて作成し、Excel形式のファイルを以下のメールアドレスまで送付してください。

JV等で応募申込を予定している場合は代表企業が質問書を提出してください。

応募予定登録をした事業者からのみ質問書の提出を受け付けます。

**※電話・FAX等での問い合わせには一切応じません。**

受付期間	2026年6月30日(火)17時まで(※必着)
受付方法	電子メール

提出書類	質問書（様式6）
提出先	内陸・臨海振興課メールアドレス <a href="mailto:yuchi_kobo@city.kobe.lg.jp">yuchi_kobo@city.kobe.lg.jp</a> ※件名は「六甲アイランド 市有地貸付 質問書」としてください。

## （2）回答公表

公表方法	応募予定登録を行ったすべての事業者に、電子メールにて送付します。
公表日	2026年7月中旬（予定）
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・質問回答書は、本実施要領等の追加、修正及び解釈に関する補足とし、回答内容は、本実施要領等と同等の効力を持つものとします。</li> <li>・法人名等は非公表とします。</li> <li>・質問でないと判断される項目（意見や要望）、本公募と関係ない質問には回答しません。</li> </ul>

## 4. 応募申込書類等の提出

### （1）応募申込書類等一覧

事業計画書等	①応募申込書兼誓約書（様式1-1、1-2）【所定様式】
	②神戸市税に関する誓約書兼調査に関する承諾書（様式2）【所定様式】
	③事業計画書（様式3）
	④企業連合体調書（様式4）【所定様式】
	⑤業務分担調書（様式5）【所定様式】
	⑥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）
	⑦入札書
身分証明関係	⑧印鑑証明書
	⑨代表者事項証明書
	⑩履歴事項全部証明書
	⑪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）
	⑫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
	⑬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、販売費及び一般管理費明細書、勘定科目内訳書
	⑭定款
	⑮法人概要

※1 上記⑧～⑫は発行後3か月以内の原本を提出してください。

※2 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。

※3 上記書類に該当するものが存在しない場合などは、代替書類の提出について

本市と協議してください。

- ※4 JV等で申し込みをされる場合は、全参加企業分（代表企業、構成企業）の①、②、③（2頁～4頁のみ）、⑥～⑯を提出してください。

### <応募申込書等の提出時の注意点>

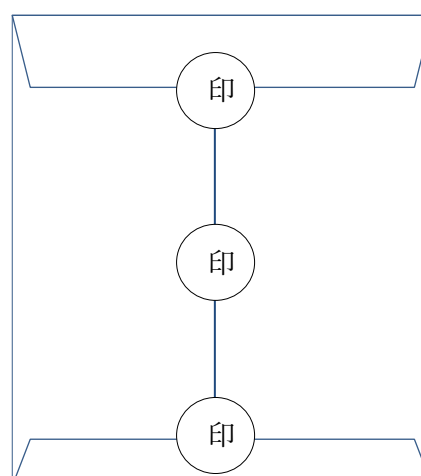
#### 1. 「入札書」の提出方法について

- 1) 応募申込書等の①～⑥、⑧～⑯とは別にしてご提出ください。
- 2) 入札書については、必要事項を記載し、代表者印を押印したものを予め封筒に入れ、封緘してください。
- 3) 封筒には下図のように記載し、封緘・割印してください。

<宛名面>

神戸市長あて  
六甲アイランド 市有地貸付  
(文化・教育・スポーツ等施設用  
地)  
入札書在中

<裏面>



※応募申込書等の記載方法についての問合せは、申込期間中対応いたします。その際、入札書の提示は不要ですので、取り扱いにご注意ください。

#### 2. 入札の無効

次のいずれかに該当する場合は、入札を無効とします。

- ① 「入札書」が所定の日時を過ぎて到着したとき。
- ② 最低月額賃料に達しない金額をもって入札したとき。
- ③ 「入札書」の金額その他主要な事項の記載が確認し難いとき。
- ④ 「入札書」に記名及び実印での押印がないとき。
- ⑤ 「入札書」の金額の初めの数字の前に「¥」マークがないとき。
- ⑥ 2通以上の「入札書」を提出したとき。
- ⑦ 入札者の資格のない者が入札したとき。
- ⑧ 本市から交付された「入札書」以外の入札書により入札したとき。

- ⑨ 鉛筆、シャープペンシルその他の訂正の容易な筆記具により「入札書」に記入したとき。
- ⑩ 「入札書」の金額を訂正した場合において、訂正印の押印がないとき。
- ⑪ 上記①～⑩に掲げるものの他、本市が不相当と認めたとき。

(2) 提出方法等

受付期間	2026年7月27日(月)～2026年7月31日(金)17時まで(※必着)	
受付方法	持参	<p>2026年7月17日(金)～7月24日(金)9時～12時、13時～17時(土・日・祝日を除く)までに電話予約(078-595-6676)をし、持参してください。</p> <p>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。</p> <p>(場 所) 神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号 三宮国際ビル9階 都市局内陸・臨海振興課</p> <p>(受付時間) 9時～12時、13時～17時(土・日・祝日を除く)</p>
	郵送	<p>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。</p> <p>※配達状況に関するお問い合わせには一切お答えできません。</p> <p>(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 都市局内陸・臨海振興課 誘致・活用ライン 宛</p>
提出書類	Ⅲ. 申込方法等の4.(1)応募申込書類等一覧(P.12)に記載の書類一式	
提出形式	紙資料及びデータ	
提出部数	紙資料	<p>原本各7部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所定様式はA4縦で提出してください。</li> <li>・表紙にはビニールカバー等はつけないでください。</li> <li>・「事業計画書(様式3)」については、本市が求める記載内容が網羅されていれば、様式を問いません。ただし、提案書右上に様式3に対応する番号を割り振ってください。</li> <li>・「事業計画書(様式3)」は頁順に重ねて左上をホチキス留めしてください。</li> </ul>
	データ	電子媒体(CD-R等に保存したもの)1部

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PDF形式で提出してください。</li> <li>・ウイルスチェックを済ませてから提出してください。</li> </ul> <p>※入札書のデータは不要です。</p>
作成方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各様式に枠が設定されている場合は、枠外の余白には一切文字等を記入しないでください。</li> <li>・事業計画書（様式3）〔9. 資金計画～11. 収支計画〕は、原材料価格の高騰及び人件費の上昇などを十分考慮して作成してください。</li> <li>・各様式1ページにまとめてください。</li> <li>・応募申込書類等の作成にあたって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、特に断りがない限り、日本標準時とします。</li> <li>i) 「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（昭和22年法律第67号）第208条に規定する会計年度とします。</li> <li>ii) 1ヶ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。</li> <li>iii) 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。</li> <li>iv) 消費税は10%で積算してください。</li> <li>・事業計画書は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く明確に作成してください。</li> <li>・図面等に説明を付す場合は、簡潔に記述してください。</li> </ul>
失格事項	<p>応募申込書類等を提出し応募申込みを行った者（以下「応募申込者」という。）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申込者を失格とします。なお、事業用定借締結後に失格事項に該当することが判明した場合も、同様とします。なお、応募申込受付期間内に失格となった場合、本公募への再応募は出来ません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・応募申込書類等が提出期限までに提出されなかった場合</li> <li>・応募申込書類等に虚偽の記載があった場合</li> <li>・公平性を害する行為があった場合</li> <li>・その他公正な一般競争入札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</li> </ul>
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募申込は、1応募申込者につき1件です。</li> <li>・一度提出された応募申込書類等は、理由にかかわらず一切返却しません。また、提出後に書き換え、引換え、又は撤回を行うことはできません。</li> <li>・応募申込書類等に記入漏れや一部提出漏れ、実印相違等があった場合などは、本実施要領に基づく応募申込に参加できない場合があります</li> </ul>

ので、提出前に十分内容を確認のうえご提出ください。

- ・応募申込書類等に関して、ヒアリングの実施や補足説明資料の提出を求める場合があります。それ以外の書類提出は認めません。
- ・紙資料の内容と、データの内容に相違がある場合は、紙資料（正本）の内容を優先します。
- ・応募申込書類等に含まれる著作物の著作権は、応募申込者に帰属するものとします。ただし、事業概要を公表する場合、及びその他本市が必要と認める場合（情報公開請求等）には、本市は事業計画書等の書類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申込者の応募申込書類等は、原則として非公開とします。
- ・応募申込書類等の内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権などの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工事材料、施工方法、維持管理方法などを使用したことに起因する責任は、応募申込者が負うものとします。
- ・応募申込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、応募申込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。
- ・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ます。
- ・本市は天災地変等により、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。
- ・本公募に関する訴訟については、本件土地を管轄する裁判所をもって第一審の専属的管轄裁判所とします。
- ・応募申込後に、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。
- ・応募申込者が郵送した応募申込書類及び入札必要書類の紛失や本市に到達しなかったことによる一切の損害や不利益等について、本市は責任を負わないものとします。
- ・応募申込者は、本実施要領に記載された事項について熟知しておいてください。なお、物件調書、位置図、画地形状図は参考資料としてご利用ください。また、土地の利用制限等の諸規制については、予め各自で関係機関にご確認ください。
- ・応募申込者は、応募申込書類の提出をもって、本実施要領の記載内容に同意したものとします。

## 5. 運営事業候補者の選考方法

「六甲アイランド市有地貸付選考委員会」（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事業内容を審査し、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) 選考

提案のあった事業内容について、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、施設計画・運営計画、周辺環境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。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、「Ⅱ. 事業の概要」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

事業計画評価（70点）

評価項目	評価の視点	配点
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的及び周辺地域の状況を踏まえ、具体的に明確な提案であるか</li> </ul>	5
事業計画 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画の実現性や継続性があるか</li> <li>・役割分担、責任分担、連携協力、補完体制が明確になっており、安定的な施設運営につながる組織、人員体制となっているか</li> <li>・類似事業の実績があるか</li> <li>・地域社会への貢献や地域産業への活性化に繋がる提案か</li> <li>・地域のニーズに沿った、地域の賑わいを創出する商業施設となっているか</li> </ul>	30
資金・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金計画や収支計画において、妥当性及び信頼性が確保された計画となっているか</li> <li>・事業の継続可能性に問題はないか</li> </ul>	10
施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「六甲アイランドまちの将来の姿」の趣旨を踏まえ、マリンパーク駅周辺の景観との調和について配慮した提案か（環境対策等はできているか）</li> <li>・本市の想定する施設となっているか（施設内の動線確保、ゾーニングの妥当性、災害時の安全確保、セキュリティレベルの配慮等）</li> <li>・隣接施設との接続を考慮するなど、周辺動線を考慮した施設配置であるか</li> </ul>	10
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計・施工スケジュールについて、リスク要因を考慮した上で、妥当性が確保された計画となっているか</li> </ul>	5
地元優先	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元企業（市内に本社がある企業）に対しては10点を付与し、準地元企業（営業中の支店・営業所が市内にある企業）に対しては5点を付与する。</li> </ul>	10

評価項目（地元優先の項目以外）のいずれかにおいて、著しく劣り、「不適」と評価された提案については、得点の如何にかかわらず失格とします。

### 土地価格評価 (30 点)

土地価格評価点は、下記の計算式に基づき提案価格から算定します。

最低提案価格 (1平方メートル当たり 220 円) 以上であることを確認し、最低提案価格未満の場合は失格とします。

なお、評価点は、小数点以下を切り捨てした値とします。

$$\text{提案価格} = \text{単価} \times \text{面積}$$

$$\text{土地価格評価点} = 30 \text{ 点} \times \text{提案価格} / \text{最高提案価格}$$

### (2) 優先交渉権者の決定

最高得点の者を優先交渉権者、2番目に高い得点の者を次点交渉権者として決定します(次点交渉権者は、優先交渉権者が覚書及び事業用定借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)。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失格とします。

最高得点の応募者が2社以上の場合は、「事業計画・事業実施体制」の得点が最も高い応募者を優先交渉権者とします。ただし、選考委員会の評価点が満点の6割に満たない場合は、失格とします。

### (3) 結果の通知等

選考の結果については、決定後速やかに各応募者(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、内陸・臨海振興課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)】

- ・ 選考結果(優先交渉権者のみ企業名を公表)
- ・ 優先交渉権者の事業実施計画の提案概要、完成予想図等
- ・ 応募者の評価点

### 6. 覚書の締結

契約締結 期限	<u>2026年10月上旬頃(予定)</u>
締結内容	優先交渉権者決定後、本市と優先交渉権者との間で、速やかな事業実施に必要な事項を定める「覚書」を締結していただきます。

### 7. 事業用定借の締結

契約締結 期限	<u>2026年12月中旬頃(予定)</u> この期日までに優先交渉権者が契約に応じない場合には、優先交渉権者としての資格を失い、優先交渉権者が納付した契約保証金は本市に帰属
------------	--

	します。
締結方法	<p>①事業用定期借地権設定契約は、公正証書により締結します。</p> <p>②公正証書作成費用は本市と折半してご負担いただきます。</p> <p>③後日指定した期日までに優先交渉権者が契約に応じない場合には、優先交渉権者としての資格を失います。優先交渉権者が契約資格を失った場合は、優先交渉権者の次点者と、後日指定した期日までに事業用定期借地権設定契約を締結します。</p>

## 8. 土地の引渡し及び着工時期

引渡し内容	<p>①土地の引渡しは、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。</p> <p>②六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、本件土地はアミューズメント施設「A O I A」の建築歴があります。図面等については、応募予定登録者に開示します。建築工事等にあたって必要な場合は、賃借人側で必要な対応を行ってください。なお、地下埋設物のうち杭を撤去する場合、地盤沈下防止等の措置を講じていただく必要がございます。また、建設予定の道路にも影響を及ぼす可能性がありますので、事前に本市にご相談ください。</p> <p>③対象地全体の雨水排水計画については、別途、本市と協議を行うものとします。なお、対象地の北側2箇所において宅内排水管がありますが、その使用についても本市と協議を行うものとします。</p> <p>④工事着手は土地の引渡し後となります。</p>
-------	---

## 9. 環境形成協定書の締結

良好な環境を維持・増進させるため、事業用定借と同時に環境形成協定を締結し、遵守してください。内容については、IV. 添付資料一覧の4. 環境形成協定書をご覧ください。

## 10. その他の事項

本公募の中止	<p>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、再募集又は募集の取りやめ等の対処を図る場合があります。</p> <p>また、天変地異等により、本件土地の全部又は一部を利用する必要が生</p>
--------	--

	<p>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募集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、本市はその損害賠償の責を負いません。</p>
<p>その他留意事項</p>	<p>①本実施要項等に修正・変更・追加等があった場合は、応募申込者全員に電子メールで送付するとともに、本市ホームページで公表します。</p> <p>②本市は優先交渉権者との間で、事業用定借締結に向けて誠実に対応しますが、契約に至らなかった場合、本市はその損害賠償の責を負いません。</p> <p>③優先交渉権者として決定されたことは、事業計画の実施に係る建築確認、開発協議等の審査を通過したことを意味するものではありません。優先交渉権者は、自らの責任において、建築確認、開発協議等の手続きを実施してください。</p> <p>④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計画の内容及び工事内容の地域説明及び周辺の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。</p> <p>⑤各自で現地及び周辺環境を十分確認してから申込みください。位置図等は、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、現況を優先します。</p> <p>⑥誤字、脱字、誤植、その他の原因により、本実施要領の各項目間あるいは本実施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。</p> <p>⑦本実施要領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、本市との協議のうえ定めるものとします。</p> <p>⑧本実施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。</p> <p>⑨本実施要領等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。</p> <p>⑩関係法令・条例・規則及び要綱を遵守してください。</p>

## IV. 添付資料一覧

### 1. 参考図面

- ①注意事項
- ②物件調書
- ③位置図
- ④画地形状図

### 2. 提出図書様式集

- ①応募申込書兼誓約書（様式1-1、1-2）
- ②神戸市税に関する誓約書兼調査に関する承諾書（様式2）
- ③事業計画書（様式3）
- ④企業連合体調書（様式4）
- ⑤業務分担調書（様式5）
- ⑥質問書（様式6）
- ⑦応募予定者登録書（様式7-1）
- ⑧応募予定者登録辞退届（様式7-2）
- ⑨入札書（様式8）

### 3. 覚書（案）

### 4. 事業用定期借地権設定契約公正証書（案）

### 5. 環境形成協定書（案）

#### 【問い合わせ先】

担当課：都市局内陸・臨海振興課

所在地：神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号 三宮国際ビル9階

電話：078-595-6676（直通）

E-mail：[yuchi\\_kobo@city.kobe.lg.jp](mailto:yuchi_kobo@city.kobe.lg.jp)