

神戸空港島の将来構想（土地活用等）  
に向けたサウンディング型市場調査

実施要領

令和8年6月

神戸市港湾局

## 1. サウンディング型市場調査の背景・目的

神戸空港島は臨海部に残された貴重な土地であり、様々な都市機能の立地が進む都心三宮やウォーターフロント、ポートアイランドなどとの連携を図りながら、神戸の成長に寄与する戦略的な利活用を進めたいと考えております。また、神戸空港は、2030年を目標とする国際定期便就航という大きな方向性も見えてきたところであり、神戸空港の成長にあわせ、神戸空港島のあるべき姿や土地利用の方向性等を示す将来構想を策定したいと考えております。将来構想の策定にあたっては、市内経済の更なる発展に寄与する民間投資を誘発するような取り組みが重要と考えております。

そこで、民間事業者の皆様から、神戸空港島での土地利用の需要や周辺地域・就航都市との連携策などについて、幅広くご提案・ご意見をいただき、神戸の成長に寄与する神戸空港島の将来構想（土地利用等）の策定につなげたいと考え、サウンディング型市場調査を実施します。

## 2. 神戸空港島の概要

### (1) 概要

所在地：神戸市中央区神戸空港1番～14番

面積：約270ha（うち、未利用地は約60ha）

都市計画法上の土地利用：

用途地域	建ぺい率	容積率	防火・高度地区指定
準工業地域※	60%	200%	なし

※告示区域（空港の敷地として告示した区域）外は大規模集客施設制限地区に指定

※空港の給油施設周辺は工業地域に指定

その他：・建物高さ制限：航空法に基づく制限表面

(<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/3356/kobeairport-seigenhyoumen.pdf>)

・景観計画地域：眺望景観形成地域（ビーナステラス/区域①）地域

([https://www.city.kobe.lg.jp/a30028/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/scene/12\\_view/20\\_chiiki.html](https://www.city.kobe.lg.jp/a30028/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/scene/12_view/20_chiiki.html))

・臨港地区：商港区、工業港区、修景厚生港区

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

(2) 神戸空港島の立地



(3) 神戸空港島の範囲



(備考)

- ・既に分譲等により民間事業者に進出いただいている土地があります。また、告示区域内は神戸空港の敷地です。

### 3. サウンディング型市場調査にあたっての前提条件

- ・将来構想の目標年次は2040年頃を想定しておりますが、構想実現に向けて短期、中長期的に土地活用を進めていく予定です。
- ・現在、神戸空港島の利活用（イメージ）として、「①成長産業の集積（航空機関連等）」「②賑わい空間の創出」を掲げております。この利活用（イメージ）に基づき、将来の神戸空港島や神戸経済の発展に寄与する将来構想（土地活用等）の策定に向けた幅広いご提案、ご意見を募集いたします。
- ・ただし、当該地では住機能の導入予定はありません。また、公序良俗に反する提案は受け付けません。



図 神戸空港島の利活用（イメージ）

### 4. サウンディング型市場調査

#### (1) 参加条件

「3. サウンディング型市場調査にあたっての前提条件」で示した利活用（イメージ）等に関心のある法人又は法人のグループを対象とします。但し、次のいずれかに該当する者を除きます。

○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。

○エントリーシート提出時点で、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。

※なお、参加の申込みが多数であった場合、サウンディングを実施する事業者を選出させていただく場合がございます。あらかじめご了承ください。

## (2) サウンディングの項目

サウンディングにあたっては、以下の内容についてご提案、ご意見をお聞かせください。なお、すべてにご提案、ご意見をいただく必要はありませんので、可能な範囲でお聞かせください。

- |   |
|---|
| ① 神戸空港島の優位性や潜在的可能性  |
| ② 想定する事業内容・事業規模・事業場所  |
| ③ 事業推進の課題・問題点（例えば、建ぺい率、容積率、建物高さ制限等の各種規制）  |
| ④ 事業スキーム（事業期間、契約形態（例えば、分譲、定期借地等））   |
| ⑤ 事業場所へのアクセス（空港島へのアクセス、空港島内のアクセス等）  |
| ⑥ 公共施設の整備など行政に求める役割   |
| ⑦ 神戸空港の利便性向上等に関するご意見  |
| ⑧ 神戸空港との連携に関するご提案、ご意見   |
| ⑨ 周辺地域（神戸市内（三宮、ウォーターフロントエリア、ポートアイランド等）、淡路島を含む地域や瀬戸内など神戸市以西エリア、関西圏等）や就航都市との連携に関するご提案、ご意見 |
| ⑩ その他（GX・新技術の導入等のご提案、ご意見）   |

## (3) スケジュール

サウンディングの実施スケジュールは以下のとおりです。

本実施要領の公開	令和8年6月 3日（水）
サウンディング参加申し込み	令和8年6月 3日（水）～6月24日（水）
サウンディング実施日及び場所の連絡	令和8年6月25日（木）～7月 1日（水）
サウンディングの実施	令和8年7月13日（月）～7月24日（金）（予定） ※参加者が多数の場合は実施日を変更する場合があります。
実施状況の経過報告	令和8年秋頃（予定） ※経過報告の後も、サウンディング型市場調査を継続する場合があります。
実施結果の公表	サウンディング結果の整理が完了した段階で公表します。

#### (4) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、【別紙1】のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、「8. 申込・問い合わせ先」に記載の申込先へ電子メールにてご提出ください。

##### ① 受付期間

- ・令和8年6月24日（水）午後5時まで

##### ② 備考

- ・1申込あたりの参加人数は、4名までとさせていただきます。

#### (5) サウンディングの実施

##### 1) 実施概要

##### ① 実施期間

令和8年7月13日（月）～24日（金） 午前10時～午後5時 （予定）

##### ② 所要時間

1社（1グループ）につき、最大1時間程度

##### ③ 場 所

神戸市役所港湾局会議室（神戸市中央区港島中町4-1-1 ポートアイランドビル）

##### ④ その他

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。実施期間及び場所のご都合が合わない場合、事前にご相談ください。

##### 2) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込のあった法人または法人のグループの担当者宛てに連絡します。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。

##### 3) ヒアリングシートの提出

【別紙2】ヒアリングシートに必要事項を記入し、サウンディング当日に提出分として計8部ご持参ください。

#### (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、市HPで概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称や提案内容の詳細については、公表しません。

## 5. 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、今後の土地活用の事業者選定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) 参加事業者に係る情報共有

民間事業者間での意見交換等を促進することを目的に、サウンディングにお申込いただいた参加事業者の情報について、参加事業者間のみ限定して共有することを予定しております。但し共有対象となる事業者は、事前に情報共有に同意いただいた事業者のみとします。

本情報共有の取組へのご協力の可否については、【別紙1】エントリーシートの「4. 参加事業者に係る情報共有へのご協力」欄にご記入ください。なお、グループでの応募で、共有にご協力いただける場合には、構成事業者を含むすべての事業者名、代表事業者の担当者氏名及び連絡先を共有対象の情報とします。

### (4) サウンディングの継続実施

今回のサウンディング結果の公表後も、将来構想の策定に向けて、随時追加サウンディングを行う予定です。

## 6. 関連資料

別紙1 ……エントリーシート

別紙2 ……ヒアリングシート

## 7. 申込・問い合わせ先

神戸市港湾局空港戦略部誘致戦略課 藤井・峯浦

〒650-0046 神戸市中央区港島中町 4-1-1 ポートアイランドビル 8階

電話：078-595-9918（直通）

Email：[airport\\_sound@city.kobe.lg.jp](mailto:airport_sound@city.kobe.lg.jp)