

神戸空港島用地貸付事業者

募集要項

2026年7月

神戸市

目次

I	はじめに	1
	1. 本要項の位置付け	1
	2. 用語の定義	1
II	公募概要	2
	1. 趣旨	2
	2. 公募のスケジュール	2
	3. 公募区画の概要	3
	4. 位置図	4
	5. 事業方式	4
	6. 土地利用条件	7
	7. 事業実施に係るリスク・責任等の負担	8
III	募集条件	9
	1. 募集・選定方法	9
	2. 応募資格	9
IV	応募申込み手続等	11
	1. 募集要項等の配布	11
	2. 応募予定者登録	11
	3. 現地見学会等	12
	4. 本要項に関する質問及び回答	13
	5. 応募申込	14
	6. 応募に関する留意事項	16
V	事業者の選定	17
	1. 選定委員会の設置	17
	2. プレゼンテーション審査	17
	3. 審査項目	17
	4. 優先交渉権者の決定	18
	5. 審査結果の公表	18
	6. 優先交渉権者決定後の主な流れ	19
	7. 土地の引渡し等	19
	8. 供給処理施設	20
	9. その他事項	20
	10. その他留意事項等	21

○添付資料一覧.....	22
○関連資料.....	22
○事務局（応募先及びお問い合わせ先）.....	22

I はじめに

1. 本要項の位置付け

「神戸空港島用地貸付事業者」募集要項（以下「本要項」という。）は、神戸市（以下「本市」という。）が、神戸空港島用地の貸付を実施するにあたり、本要項に定める土地利用条件等に基づく事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を選定するための公募手続き等（以下「本公募」という。）を示したものです。

また、本要項、添付資料、関連資料及び様式は、本要項と一体をなすものとします（これらを総称して以下「募集要項等」という。）。なお、本要項と本要項に関する質問に対する回答に相違がある場合は、その回答を優先するものとします。

2. 用語の定義

(1) 応募者

本公募に応募する単一の法人又は複数の法人で構成する法人グループをいう。

(2) 代表企業

応募者のうち、応募手続きを行うと共に主体的に本事業を行い、責任を負う企業をいう。

(3) 構成企業

応募者のうち、本事業を行い、責任を負う企業をいう。

(4) 協力企業

応募者のうち、本市と直接の契約を締結せず、代表企業又は構成企業から業務を請け負う等、事業協力を行う企業をいう。

(5) 優先交渉権者

本市と基本協定書及び事業用定期借地権設定契約の締結にあたり、優先的に交渉を行うことのできる応募者として本市が決定した者をいう。

(6) 次点交渉権者

本市との基本協定書及び事業用定期借地権設定契約の締結にあたり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる応募者として本市が決定した者をいう。

(7) 事業者

本市と基本協定書及び事業用定期借地権設定契約を締結した応募者をいう。

(8) 公募区画

本市が本公募において募集する区画をいう。

(9) 事業対象地

公募区画のうち、本事業を行う場所をいう。

(10) 製造工場等

事業者が事業対象地内に建設する建物及び工作物等をいう。

(11) 事業実施計画

本公募において応募者が提案する事業の計画で、基本協定書及び事業用定期借地権設定契約の前提となる本事業の実施にあたって必要な事項を定めた計画をいう。

II 公募概要

1. 趣旨

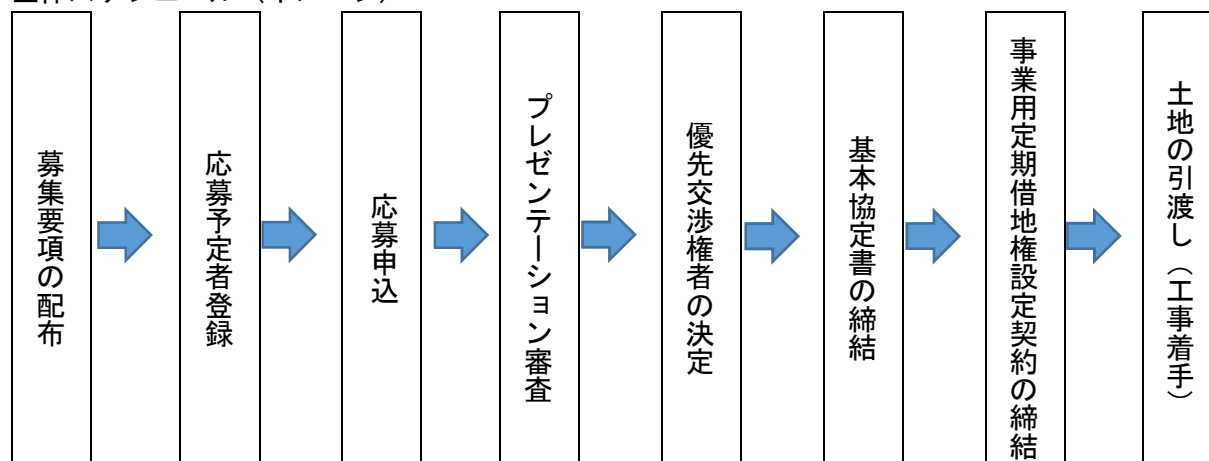
神戸空港島は臨海部に残された貴重な土地であり、様々な都市機能の立地が進む都心三宮やウォーターフロント、ポートアイランドなどとの連携を図りながら、神戸の成長に寄与する戦略的な利活用を進めていきます。本市では、神戸空港島北西部において航空機関連をはじめとした成長産業の集積に取り組みたいと考えており、本公募区画においては、神戸空港及び市内経済への波及効果が期待できる航空機に関連する製造業を営む事業者を広く公募します。

2. 公募のスケジュール

本事業のスケジュールは以下のとおりです。なお、事業の性質上、やむを得ない事情により変更することがあります。

手続き	時期
(1) 募集要項の配布	2026年7月8日(水)～7月29日(水)
(2) 応募予定者登録	2026年7月8日(水)～7月29日(水)
(3) 現地見学会	申込：2026年7月8日(水)～7月13日(月)18時00分まで 見学会：2026年7月14日(火)
(4) 現地調査	申込：2026年7月8日(水)～7月29日(水)18時00分まで 調査：2026年7月15日(水)以降
(5) 質問受付・回答	受付：2026年8月12日(水)18時00分まで 最終回答：2026年8月21日(金) (※受付次第、順次回答予定)
(6) 応募申込受付	2026年8月26日(水)～9月2日(水)18時00分まで(必着)
(7) プレゼンテーション審査	2026年9月中旬(予定)
(8) 優先交渉権者の決定	2026年9月下旬(予定)
(9) 基本協定書の締結	2026年9月下旬(予定)
(10) 事業用定期借地権設定契約の締結	事業実施計画確定後
(11) 土地の引渡し	事業用定期借地権設定契約締結後

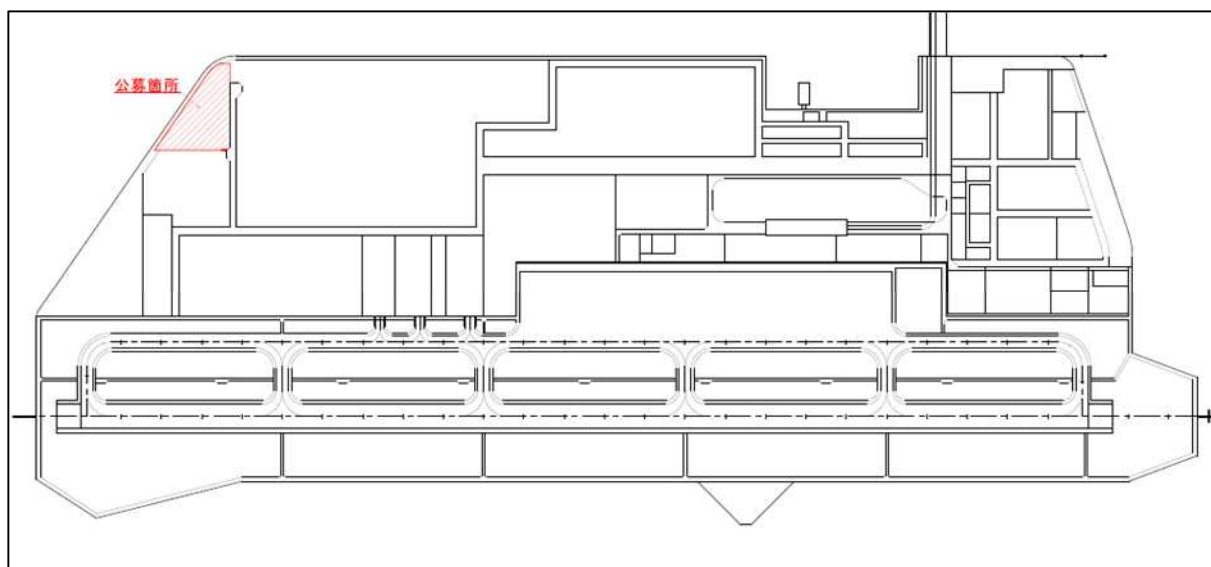
全体スケジュール(イメージ)



3. 公募区画の概要

所在（地番）	神戸市中央区神戸空港 12 番のうち（別紙位置図参照）	
地目	雑種地	
面積	約 24,000 m ² （最小貸付面積 10,000 m ² ）	
用途地域	準工業地域	
建ぺい率/容積率	60%/200%	
高度地区	指定なし	
防火地域	指定なし	
臨港地区	敷地の一部に神戸港臨港地区を含んでおり、現在並行して、都市計画変更手続きを進めています。本公募は、都市計画審議会の承認等を保証するものではなく、承認等に至らない場合、その後の対応については、本市と事業者の間で協議するものとし、協議がまとまらない場合、本市および事業者は、相手方に文書によって通知することにより基本協定書または事業用定期借地権設定契約を締結しないことができるものとし、この場合、本市または事業者が本事業の実施の準備のために要した費用は各自の負担とし、互いに相手方に対して何らの請求も行わないものとし、	
その他規制	<ul style="list-style-type: none"> ・航空法の高さ制限確認必要地域 （参考）神戸市HP 神戸空港周辺における建物等設置の制限について https://www.city.kobe.lg.jp/documents/3356/kobeairport-seigenhyoumen.pdf ・大規模集客施設制限地区 	
道路状況	東側	<ul style="list-style-type: none"> ・幅員約 18.5mの道路（道路法及び建築基準法の道路ではない） ・接道要件の充足には、事業者において建築基準法による許可を受ける必要があります。 （参考）神戸市HP 接道許可（建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号） https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/43.html
	南側	<ul style="list-style-type: none"> ・現在は道路整備なし。 ・本市において、将来的に道路を整備する可能性はありますが、現時点における整備時期や幅員等の詳細は未定です。

4. 位置図

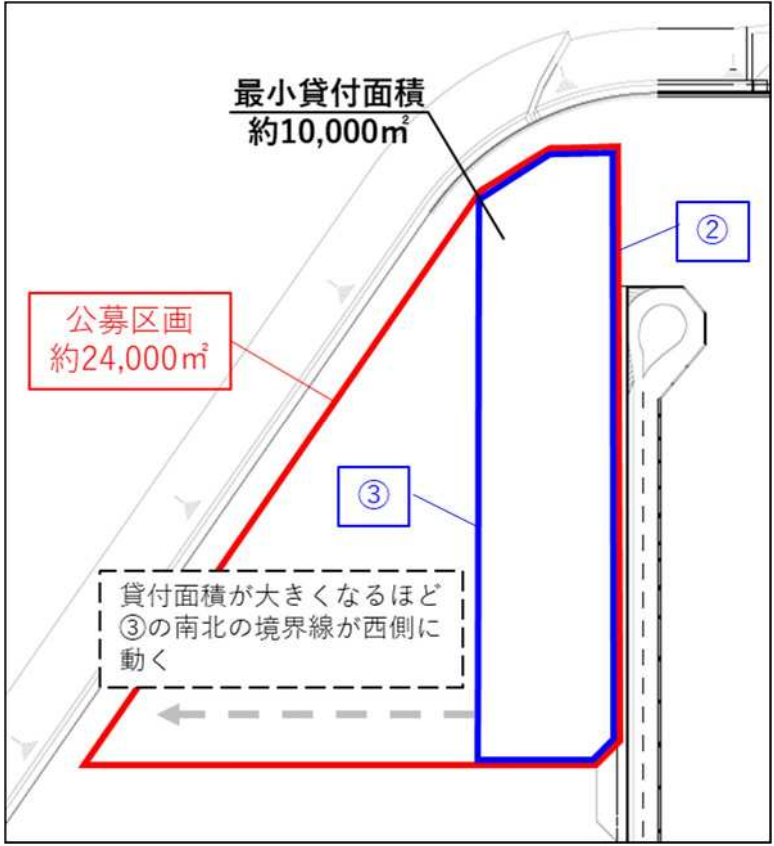


5. 事業方式

本市は、本事業の実施にあたり事業用定期借地権設定契約（以下「定期借地契約」という。）を締結します。事業者は、事業者の独立採算事業として、製造工場等の設計、建設、維持管理を行い、貸付期間終了時まで製造工場等を撤去し、事業対象地を引渡し時の原状に回復した上で、更地の状態で土地を本市に返還するものとします。

なお、本事業の実施における事業対象地の貸付条件は、次のとおりです。

区 分	内 容
貸付者 (所有者)	神戸市
契約方法	事業用定期借地権設定契約（借地借家法第23条第1項又は第2項）
用途指定	事業実施計画に基づく使用用途に限ります。
貸付期間	定期借地契約締結の日から10年以上50年未満の範囲で、事業者の提案に基づき本市が定める期間とします。
貸付面積	<ul style="list-style-type: none"> ・貸付面積は、公募区画約24,000㎡のうち、事業者の提案に基づき本市が定める範囲とします。 ・貸付面積の提案にあたっては、以下の①から③の条件を満たすことが必要です。 <ul style="list-style-type: none"> ①貸付面積は10,000㎡を下回らないこと。 ②東側の南北の境界線は、東側の道路と接すること。 ③西側の南北の境界線は、公募区画の南側の東西の境界線と垂直の直線とすること。

	<p>(貸付面積のイメージ)</p>  <p>最小貸付面積 約10,000㎡</p> <p>公募区画 約24,000㎡</p> <p>貸付面積が大きくなるほど ③の南北の境界線が西側に 動く</p>						
月額賃料	1 平方メートルあたり 550 円に貸付面積を乗じた額						
賃料の支払い	<ul style="list-style-type: none"> 本市が発行する納入通知書により、以下の支払期日までに各期6か月分の賃料を本市の公金収納を行っている金融機関に納付してください。 契約初回の賃料は、土地の引渡日までに納付してください。 <table border="1" data-bbox="497 1294 1370 1424"> <thead> <tr> <th>期間</th> <th>支払期日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>前期 (4月1日～9月30日)</td> <td>4月30日</td> </tr> <tr> <td>後期 (10月1日～翌年3月31日)</td> <td>10月31日</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 1か月未満の契約期間に係る賃料は、月額賃料を基礎として日割計算により算出した金額となり、この場合1か月を30日として計算します。 	期間	支払期日	前期 (4月1日～9月30日)	4月30日	後期 (10月1日～翌年3月31日)	10月31日
期間	支払期日						
前期 (4月1日～9月30日)	4月30日						
後期 (10月1日～翌年3月31日)	10月31日						
遅延損害金	支払期日までに賃料その他契約に基づく金銭債務の履行を遅滞したときは、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じて、年14.6% (年365日日割り計算) の利率で計算した遅延損害金が発生します。						
賃料の改定	<p>次の場合、賃料改定することがあります。</p> <p>①本市が事業対象地につき特別な費用を負担することになったとき。</p> <p>②物価又は土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済情勢の変動により、又は近傍類似の土地賃料に比較して賃料が不相当と認められるに至ったとき。</p>						
保証金	①保証金は月額賃料の6か月分相当とします。						

	<p>②事業者は、契約期間の開始日までに、本市が発行する納入通知書により、本市の公金収納を行っている金融機関に保証金全額を一括して納付するものとします。</p> <p>③本市は、定期借地契約が終了したとき、又は中途解約されたときは、製造工場等の撤去を確認した後、事業者の請求に基づき、利息を付与せず、保証金を事業者に返還します。</p> <p>④定期借地契約に基づく本市への金銭等の債務がある場合は、その債務を差し引いて返還します。</p> <p>⑤保証金返還請求権を質入れし、又は第三者に対する担保に供することはできません。また、保証金返還請求権を第三者に譲渡することはできません（事前に本市の承諾を得て、借地権の譲渡とともに保証金返還請求権を譲渡する場合を除く。）。</p>
契約の中途解約	<p>①事業者は、契約期間の開始日から起算して10年を経過した後に契約を中途解約しようとする場合は、契約を解約しようとする日の1年前までに本市に書面により申し入れすることで、契約を解約することができます。</p> <p>ただし、当該申し入れ後1年を経過する前に契約を解約しようとする場合は、解約しようとする日の翌日から当該申し入れ後1年を経過する日までの間の賃料に相当する額を支払うことにより、契約を解約することができます。</p> <p>②契約期間の開始の日から10年に満たない期間にやむを得ない事由により事業継続ができなくなり、契約を中途解約しようとする場合は、解約しようとする日の1年前までに本市に書面により申し入れし、承諾を得ることとします。</p> <p>また、その場合は以下に従うものとします。</p> <p>ア) 解約日時点における賃料の2年分に相当する額を違約金として本市に支払うこと。ただし、この違約金は違約罰とする。</p> <p>イ) 本市に損害が発生した場合、ア)に規定する違約金とは別に、その損害を本市に賠償すること。</p>
引渡し	定期借地契約の締結後、事業対象地を引き渡します。
借地権、建物の譲渡・転貸	事前に本市の承諾を得た場合を除き、原則として、第三者へ譲渡又は転貸することはできません。
貸付期間終了時又は中途解約時の取扱い	<p>①事業者は、貸付期間終了時又は中途解約時までに事業対象地に存在する建物・その他工作物等（地中の杭等を含む。）を事業者の責任と費用負担のもと撤去して整地し、原状回復のうえ、本市に土地を更地で返還することとします。また、返還時には土壌汚染の調査を実施し、本市の承諾を得ることとします。ただし、本市が書面により承諾した場合はこの限りではありません。</p> <p>②事業者は、貸付期間終了の日又は中途解約の日の1年前までに、事業対象地に存在する建物・その他工作物等（地中の杭等を含む。）の取り壊し計画及び建物賃借人の明け渡し等、事業対象地の返還に必要な事項について、書面により本市に報告することとします。</p>

	<p>③備品及び残置物等の所有物についても上記の取扱いに準ずるものとし ます。</p> <p>④貸付期間終了時又は中途解約時に、本市が引き続き事業対象地を維持 管理するうえで、必要となる資料を提出してください。</p>
契約不適合責任	<p>事業者は、事業対象地の種類、品質又は数量に関して定期借地契約の 内容に適合しない箇所（地下埋設物、土壌汚染を含む。）があることが発 見された場合であっても、本市に対して、事業対象地の補修、不足分の 引渡しによる履行の追完、賃料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約 の解除の請求をすることはできないものとします。</p>
契約の履行	<p>本市は、事業者が基本協定書又は定期借地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。</p> <p>①違約金の徴収 ②損害賠償の請求 ③契約の解除</p> <p>上記の違約金は、違反若しくは不履行がある都度、お支払いいただきま す。</p>
留意事項	<p>①事業実施計画を変更する場合は、本市と協議の上、本市の承諾を得るこ ととします。</p> <p>②事業者は、事業の譲渡、その他借地権又は製造工場等に権利の設定等 を行う場合は、本市の承諾を得ることとします。</p> <p>③貸付期間には、製造工場等の解体撤去工事期間を含みます。</p> <p>④借地権は賃借権とし、定期借地契約の更新及び建物の築造による存続 期間の延長はしないものとします。</p> <p>⑤建物買取請求権は発生しないものとします。</p> <p>⑥応募者が法人グループの場合、各構成企業は、他の構成企業と連帯し て、基本協定書及び定期借地契約上の債務を負担するものとします。</p>
その他、不測の 事態等への対応	<p>①不可抗力又は法令変更等により、長期にわたる事業停止等が生じ、又は 事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業実施計画の継続が困難 であると認められる場合、本市と事業者は協議の上、事業を終了し、本 事業に関連する契約を締結しない又は解除することができるものとし ます。</p> <p>②貸付期間中の製造工場等の増改築、解体等、事業実施計画の変更につい ては、その都度、個別に本市と協議を行うものとします。</p>

6. 土地利用条件

(1) 用途指定

事業対象地の全部又は一部において、航空機・同附属品製造業の用に供することを必須条件とします。なお、事業対象地の一部において、当該用途以外の利用を行う場合においても、その用途は製造業に限るものとします。

※本書において、「製造業」及び「航空機・同附属品製造業」は、日本標準産業分類（令和5年7月告示）で定められたそれぞれの区分を指します。

※事業者は、「製造業」に該当する事業を自ら営み、当該事業の全部又は一部が「航空機・同附属品製造業」に該当している必要があります。

※事業対象地で事業を営む事業者と製造工場等を所有する事業者が異なる場合は、あらかじめ、本市との事前協議にて対象事業者の確認が必要となります。詳細はお問い合わせください。

(2) 土地利用における禁止事項

以下の用途での土地利用は禁止します。

- ①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号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用途
- ②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途
- ③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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途
- ④特定の政治活動又は宗教活動の用途
- ⑤近隣企業等の活動を著しく脅かすような活動の用途

(3) 土地利用における制約事項

- ①本市が承認した事業実施計画に基づいた用途にのみ使用することとし、居住の用に供する建物を建築することはできません。
- ②敷地内に井戸を掘るなどにより、揚水することはできません。
- ③焼却炉（野焼きを含む。）の設置はできません。
- ④土地引渡後、圧密沈下等による地盤変動に伴う影響について、本市はその責任を負いません。

7. 事業実施に係るリスク・責任等の負担

本事業の実施にあたって、次の事項については、全て事業者の負担とします。

- ①製造工場等の企画、設計及び建設に係るリスク・負担等
 - ア) 提案内容に起因する損害
 - イ) 計画内容及び建築工事に係る近隣への説明等の対応
 - ウ) 設計変更、工期延長、建築費用の増加等（法令改正、金利上昇、天災地変等による不可抗力の場合等、本市及び事業者のいずれにも責めのない場合を含む。）
 - エ) 製造工場等の公租公課、及び維持、管理に係る費用負担
 - オ) 事業者の破綻に関するリスク、事業者の構成企業の破綻に関するリスク
- ②土地貸付に関するリスク・責任等
 - ア) 土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財等、本公募実施時点において本市が確認できていなかった瑕疵により事業者が受けた損害
 - イ) 賃料の変動リスク
- ③製造工場等の解体撤去に係るリスク・責任等
 - ア) 解体撤去（一般及び産業廃棄物処分を含む。）に伴う費用及び損害
 - イ) 解体撤去に係る近隣への説明等の対応
 - ウ) 有害物が存在した場合の解体撤去に係る費用及び損害
- ④その他提案内容の実現に必要な関係者等との一切の対応

Ⅲ 募集条件

1. 募集・選定方法

本事業は長期にわたり市有地の有効活用を図るために、製造工場等の設計・建設から維持管理までを一括して事業者が実施するものです。本事業の実施にあたっては、高度な技術力や実績、並びに事業遂行に必要な知識・経験を有しているかについて、総合的に評価する必要があるため、事業者の募集及び選定は「公募型プロポーザル方式」とします。

2. 応募資格

(1) 応募者の資格・構成

応募者の資格及び構成は次のとおりとし、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、自ら事業対象地を賃借し、製造工場等の設計・建設、製造工場等の安定的所有及び管理・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た単一の法人又は複数の法人で構成する法人グループとします。
- ②応募者が法人グループとして応募する場合は、以下の内容を遵守してください。
 - ア) 構成企業の中から代表企業を決定し、代表企業は法人グループの意思決定を代表すること。
 - イ) 代表企業は、事業実施計画に基づく事業実施の総括、構成企業及び協力企業間の調整、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は承継されるものとする。ただし、本市が認める場合は変更可能とする。
 - ウ) 法人グループの構成企業は、別に単独で応募することや、他の法人グループの構成企業となることはできない。

(2) 欠格事由

応募者は、次のいずれかに該当する場合、応募者となることはできません。また、応募申込後に次のいずれかに該当することが判明した場合、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。
- ⑤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) 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。
 - イ) 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。
 - ウ) 正当な理由がなくて契約を履行しなかったとき。
 - エ) 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。

- オ) 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。
- ⑥拘禁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。
- ⑦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年市長決定）第5条に該当する者）。
- ⑧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。

IV 応募申込み手続等

1. 募集要項等の配布

募集要項及び関連資料を次のとおり配布します。

(1) 募集要項

配布期間	2026年7月8日(水)～7月29日(水)18時00分
配布方法	港湾局空港戦略部誘致戦略課ホームページ(以下「本市HP」という。)にて公開。 URL： https://www.city.kobe.lg.jp/a95863/kobol.html

(2) 関連資料

配布期間	2026年7月8日(水)～7月29日(水)18時00分
受付方法	電子メール
提出書類	【様式1-1】関連資料提供申込書
提出先	MAIL： airport_yuchisenryaku@city.kobe.lg.jp ・件名は「神戸空港島用地貸付事業者募集/関連資料提供申込」とし、上記提出書類を添付のうえ送付してください。 ・申込み後、翌開庁日18時00分までに提出先アドレスから連絡がない場合は、P.22「〇事務局」に記載の電話番号宛にお問い合わせください。
配布方法	電子メールによるデータ送付又はCD-Rでの提供

2. 応募予定者登録

(1) 登録受付

本公募への応募申込を予定している法人は、必ず応募予定者登録をしてください。
なお、応募予定者登録を行っていない法人は、応募申込をすることはできません。
法人グループの場合は、代表企業が登録を行ってください。

受付期間	2026年7月8日(水)～7月29日(水)18時00分
受付方法	電子メール
提出書類	【様式1-2】応募予定者登録書
提出先	MAIL： airport_yuchisenryaku@city.kobe.lg.jp ・件名は「神戸空港島用地貸付事業者募集/応募予定者登録」とし、上記提出書類を添付のうえ送付してください。 ・申込み後、翌開庁日18時00分までに提出先アドレスから連絡がない場合は、P.22「〇事務局」に記載の電話番号宛にお問い合わせください。

(2) 応募予定者登録の辞退

応募予定者登録を辞退する場合、速やかに「応募予定者登録辞退書」を提出してください。

受付期間	2026年9月2日(水)18時00分まで
受付方法	電子メール
提出書類	【様式1-3】応募予定者登録辞退書
提出先	MAIL： airport_yuchisenryaku@city.kobe.lg.jp ・件名は「神戸空港島用地貸付事業者募集/応募予定者登録辞退」としていただきます。

留意事項	応募予定者登録を一度辞退した場合、再度、応募予定者登録をすることはできません。
------	---

3. 現地見学会等

(1) 現地見学会

応募申込を予定している者で現地見学会の参加を希望する場合は、次のとおり申込みをしてください。なお、現地見学会に参加しない場合であっても応募者の審査には影響しません。

受付期間	2026年7月8日（水）～7月13日（月）18時00分
受付方法	電子メール
提出書類	【様式1-4】現地見学会申込書
提出先	MAIL： airport_yuchisenryaku@city.kobe.lg.jp <ul style="list-style-type: none"> ・件名は「神戸空港島用地貸付事業者募集/現地見学会申込」とし、上記提出書類を添付のうえ送付してください。 ・申込み後、翌開庁日18時00分までに提出先アドレスから連絡がない場合は、P.22「〇事務局」に記載の電話番号宛にお問い合わせください。
見学日時	2026年7月14日（火）14時00分（約1時間を予定） ※雨天決行、荒天中止とします（中止の場合は個別に連絡します）。
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地見学会の参加は任意です（応募申込みの要件ではありません）。 ・申込みは、「Ⅲ2. 応募資格」の要件を全て満たす者に限ります。 ・現地見学会の集合場所は、受付後に個別に連絡します。 ・当日の質疑応答は行いません。 ・参加人数は一社あたり5名程度とします。 ・見学にあたっては、安全管理のため本市の指示に従ってください。 ・写真、動画撮影は可能ですが、SNSに掲載するなど、本公募に係る目的以外の使用は禁止します。

(2) 現地調査

応募申込を予定している者で現地調査を希望する場合は、次のとおり申込みをしてください。なお、現地調査をしない場合であっても応募者の審査には影響しません。

受付期間	2026年7月8日（水）～7月29日（水）18時00分
受付方法	電子メール
提出書類	【様式1-5】現地調査申込書
提出先	MAIL： airport_yuchisenryaku@city.kobe.lg.jp <ul style="list-style-type: none"> ・件名は「神戸空港島用地貸付事業者募集/現地調査申込」とし、上記提出書類を添付のうえ送付してください。 ・申込み後、翌開庁日18時00分までに提出先アドレスから連絡がない場合は、P.22「〇事務局」に記載の電話番号宛にお問い合わせください。
現地調査日時	2026年7月15日（水）以降 <ul style="list-style-type: none"> ・調査可能日時、期間は、受付後に個別に調整します。
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査は、応募申込の検討や事業計画の精度を向上させるために実施いただくもので、事業者の費用負担と責任において、測量、地盤調査等の調査を実施することができます。

	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な調査方法等については、事前に「現地調査申込書」を提出いただき、本市と協議の上、指示に従ってください。 ・調査結果は、本公募にかかる業務に限り使用できるものとし、当該調査結果を第三者に開示又は提供してはいけません。 ・調査結果は、本市に提出していただきます。 ・現地調査は任意です（応募申込みの要件ではありません）。 ・申込みは、「Ⅲ 2. 応募資格」の要件を全て満たす者に限ります。
--	--

4. 本要項に関する質問及び回答

(1) 質問受付

応募予定者登録済の方のうち、募集要項等の内容に関して質問がある場合は、「質問書」を提出することができます。

なお、質問の提出は「Ⅲ 2. 応募資格」の要件を満たす者に限ります。

受付期間	2026年8月12日（水）18時00分まで
受付方法	電子メール
提出書類	【様式 1-6】 質問書（PDF 不可）
提出先	MAIL : airport_yuchisenryaku@city.kobe.lg.jp <ul style="list-style-type: none"> ・件名は「神戸空港島用地貸付事業者募集/質問書」とし、上記提出書類を添付のうえ送付してください。 ・申込み後、翌開庁日 18 時 00 分までに提出先アドレスから連絡がない場合は、P. 22 「〇. 事務局」に記載の電話番号宛にお問い合わせください。
留意事項	・質問書提出以外の方法（電話等）での問い合わせには一切応じません。

(2) 回答公表

公表方法 ・公表日	<ul style="list-style-type: none"> ・質問受付後、順次回答し、最終回答は 2026 年 8 月 21 日（金）を予定しています。 ・回答は、応募予定者登録済の方全員に、電子メールにて送付します。
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・回答の公表をもって、本要項の追加、修正及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。なお、本要項と回答内容に相違がある場合は、その回答を優先するものとします。 ・法人名等は非公表とし、意見や要望には回答しないことがあります。

5. 応募申込

(1) 応募申込受付

受付期間	2026年8月26日(水)～9月2日(水)18時00分必着	
受付方法	持参	持参する場合、前開庁日の18時00分までに電話で来庁予約をしてください。 場所：神戸市中央区港島中町4丁目1-1 ポートアイランドビル8階 港湾局空港戦略部誘致戦略課 受付時間：9時30分～18時00分(土曜・日曜・祝日を除く)
	郵送	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。 ※配達状況に関するお問い合わせには一切回答できません。 宛先：〒650-0046 神戸市中央区港島中町4丁目1-1 ポートアイランドビル8階 港湾局空港戦略部誘致戦略課
提出書類	「(2) 提出書類」のとおり	
提出形式	紙資料及びPDFデータ	
提出部数	紙資料	・事業実施計画書：正本1部、副本6部(副本はコピー可) ・上記以外の様式及び②添付書類：1部
	データ	各1部 ※提出先は以下のとおり。 MAIL： airport_yuchisenryaku@city.kobe.lg.jp ・件名は「神戸空港島用地貸付事業者募集/応募申込」とし、上記提出書類を添付のうえ送付してください。 ・提出後、翌開庁日18時00分までに提出先アドレスから連絡がない場合は、P.22「〇事務局」に記載の電話番号宛にお問い合わせください。
作成方法	紙資料	・ビニールカバー等はつけないでください。 ・様式の番号順に重ねて左上をクリップ等で留めてください。
	データ	・PDF形式(ウイルスチェック済)で提出してください。
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・紙資料の内容と、データの内容に相違がある場合は、紙資料の内容を優先します。 ・応募申込み後に、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。 	

(2) 提出書類

①応募申込書類

書類名称	様式(※)	サイズ	部数
応募申込書	㉔2-1A・B	A4	1部
委任状 ※法人グループの場合のみ	㉔2-2	A4	法人ごと1部
誓約書兼承諾書	㉔2-3	A4	法人ごと1部
事業実施計画書			
表紙	㉔3-1	A3	正本1部 副本6部
目次	㉔3-2	A3	
1 事業概要	㉔3-3	A3	
2 計画内容	㉔3-4	A3	
3 実施体制	㉔3-5	A3	
4 資金・収支計画	㉔3-6、㉔3-7 ㉔3-8	A3	
5 神戸空港及び地域経済への波及効果	㉔3-9	A3	
6 事業の優位性・発展性	㉔3-10	A3	
7 敷地利用計画	㉔3-11	A3	
8 事業実績	㉔3-12	A4	
9 その他	㉔3-13	A4	

※様式のファイル形式：㉔Word、㉔PowerPoint、㉔Excel

②添付書類

添付書類（代表企業及び構成企業 各1部）	
1	定款（最新のもの/コピー可）
2	会社案内資料（例：パンフレット等）
3	印鑑証明書（発行後3か月以内の原本）
4	①法人税、消費税及び地方消費税 ・納税証明書「その1」（直近2年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額） ・納税証明書「その3」又は「その3の3」（未納の税額がないことの証明書） ②法人市民税 ・納税証明書（直近2年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額）
5	法人登記簿謄本 ・履歴事項全部証明書（発行後3か月以内の原本）
6	財務関係書類 ・貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書（連結・単体/直近3年間分） ・有価証券報告書（直近1年間分）※提出している法人のみ

※A4判、左綴じ、法人グループの場合は、法人ごとに1分冊として提出してください。

※必要に応じて、上記以外の書類の提出を求める場合があります。

※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事務局と協議してください。

6. 応募に関する留意事項

- ①応募は、1 応募者につき 1 提案とします。
- ②応募申込書類及びその他の提出書類（以下「応募書類等」という。）について、受付に際して、記載事項の確認や追加資料の提出を求める場合があります。
- ③応募に係る一切の費用は、応募者の負担とします。
- ④提出後の応募書類等の追加・変更・修正は、原則として認めません。
- ⑤応募書類等は一切返却しません。
- ⑥応募書類等の著作権は応募者に帰属します。ただし、優先交渉権者に選定された応募者の事業実施計画書について、本事業において公表する場合等、本市が必要と認める場合は、事業実施計画書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。
また、契約に至らなかった応募者の応募書類等は、原則として非公開とします。
- ⑦応募書類等に含まれる特許権、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の対象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、提案を行った応募者が負うものとします。
- ⑧応募書類等及びプレゼンテーションにあたっての使用言語は日本語、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、特に断りのない限り、日本標準時とします。
- ⑨応募者は、本要項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、位置図、現況平面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。
- ⑩本公募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。
- ⑪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し、法人グループの場合は、代表企業への到達をもって、法人グループ全員への到達があったものとみなします。
- ⑫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事業実施計画書を作成してください。
- ⑬プレゼンテーションに必要な機器（プロジェクター又は大型モニター、HDMI ケーブル等）は、本市が準備します。応募者は、上記の機器を使用する場合、接続可能なパソコンを用意してください。なお、プロジェクター等を使用した拡大映像での説明も可能としますが、応募申込時に提出していない新たな資料の使用は不可とします。
- ⑭応募者は、応募書類等の提出をもって、本要項の記載内容に同意したものとします。
- ⑮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。

V 事業者の選定

1. 選定委員会の設置

事業者の選定を公平かつ適正に実施するため、外部委員及び本市職員で構成する「神戸空港島用地貸付事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置します。

なお、選定委員会の委員名は、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は公表しません。選定委員会は、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. プレゼンテーション審査

応募者は、提出した応募申込書類について、プレゼンテーション及び選定委員会による質疑応答を実施します。プレゼンテーションは、応募書類等に基づいて行うものとし、新たな提案を行うことは認めません。プレゼンテーションでは、1 応募者あたり 20 分以内の事業説明と選定委員会の委員から 25 分程度の質疑応答形式によるヒアリングを行います。

3. 審査項目

(1) 審査項目及び配点表

応募者の提案内容については、次の項目に基づき総合的に評価します。

審査項目		配点	主な審査の視点
1. 事業計画	計画内容	30 点	・ 工程の確実性 ・ 事業の継続性、安定性 ・ リスク管理
	実施体制・事業収支	30 点	・ 実施体制 ・ 資金調達の確実性 ・ 収支計画の実現性
	神戸空港及び地域経済等への波及効果	30 点	・ 空港との関連性および新たな価値創出への寄与 ・ 地域産業との連携、地域経済への波及効果 ・ 雇用創出、人材育成
	事業の優位性・発展性	40 点	・ 航空機関連産業の活性化への寄与 ・ 事業の拡張性 ・ 製造品の新規性 ・ 工場設備等への最新技術の導入、低環境負荷素材の採用
2. 事業主体の適格性		20 点	・ 経営状況の健全性、資力、信用 ・ 類似事業の実績
3. 提案面積		30 点	以下により算出 (提案面積 (m ²) - 10,000 (m ²)) / 14,000 (m ²) × 30 点
4. 地元企業の受注機会		20 点	・ 地元企業※1 (20 点) 又は準地元企業※2 (10 点) ・ 法人グループの場合は※3 による。
合計		200 点	

※1 地元企業

本店を神戸市内に有する者。

※2 準地元企業

本店は神戸市内に無いが、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 7 月 8 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 法人グループの場合は、代表企業及び構成企業すべてが地元企業である場合は 20 点、代表企業及び構成企業のうち少なくとも 1 者が地元企業である場合は 10 点、それ以外の場合は 0 点とします。

(2) 提案内容の審査

提案内容の審査は 200 点満点です。選定委員会は上記（1）審査項目及び配点表に基づき、応募者の提案内容について評価します。

応募者の提案のうち、著しく内容の劣る審査項目がある場合は、他の内容の如何に関わらず、失格となる場合があります。

なお、応募者が 1 社であっても審査を行い、審査項目に定める「1. 事業計画」及び「2. 事業主体の適格性」の配点を合計した点数（150 点）が 6 割（90 点）を下回る場合、又は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、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しない場合があります。

4. 優先交渉権者の決定

本市は、選定委員会の審査結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

次点交渉権者は、優先交渉権者が辞退した場合や応募資格を喪失した場合に、繰り上げて優先交渉権者となる場合があります。なお、次点交渉権者の権利は、本市と優先交渉権者との定期借地契約の締結をもって喪失します。

5. 審査結果の公表

- ①審査の結果は、全ての応募者（法人グループの場合は代表企業）に対して通知するとともに、本市HP等において公表します。
- ②選定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、事業計画概要等を公表します。また、選定委員会の講評、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。
- ③選定理由・結果に対する問い合わせ、異議申立てには一切、応じません。

6. 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定期借地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（添付資料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、本市と事業実施計画書の内容について協議を行っていただきます。

事業実施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・変更を行った上で、本市の承認を得て事業実施計画書を確定させていただきます。

ただし、事業実施計画書の修正・変更にあたって、本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。なお、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) 定期借地契約の締結

基本協定書の締結後、本市と優先交渉権者との間で、定期借地契約を公正証書により締結します。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、契約書に添付する収入印紙の費用は、優先交渉権者の負担とします。

7. 土地の引渡し等

(1) 土地の引渡し

定期借地契約締結後、事業対象地を現地立会いのもとで、現状有姿にて引き渡します。

(2) 着工時期・操業開始時期等

工事着手は、原則として定期借地契約後となります。土地引渡日の翌日から起算して、原則1年以内に製造工場等の建設に着工し、かつ土地引渡日の翌日から起算して3年以内に操業を開始してください。施設整備の遅れを理由とする定期借地契約の延長は原則応じません。

ただし、「6.（1）基本協定書の締結」後は、優先交渉権者が製造工場等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、事業対象地の引渡し前であっても事業対象地の使用を認める場合があります。

(3) 環境形成協定の締結

良好な環境を維持・増進するため、定期借地契約と同時に環境形成協定を締結し、遵守していただきます。内容については、「添付資料3「環境形成協定書（案）」をご覧ください。

(4) 公害の防止等

- ①事業者は、製造工場等の建設や操業に先立って、排水、ばい煙、粉じん、ガス、悪臭、騒音、振動等による公害が発生しないよう、適切かつ十分な防止の措置を講じなければなりません。また、産業廃棄物についても同様に十分な措置を講じ処理して下さい。
- ②公害が発生したときは、事業者の負担と責任において解決を図って下さい。
- ③公害の未然防止を図るため、本市が必要と認める場合には、本市と別に定める環境保全協定を締結して下さい。

8. 供給処理施設

- (1) 土地に隣接する道路までの施設は、本市及び各供給会社が整備します。ただし、各供給処理施設の計画量を超えて利用する場合は、全て事業者の責任と負担において整備してください。
- (2) 上水道、ガス、電力、電話の敷地内への引込み工事は、事業者の負担において施工して下さい。なお、再生水（中水）と公共下水道については、本市が敷地内まで引込み工事を行います。引込み管及び接続柵等の位置、深さについては、設計段階で本市建設局下水道部との協議を行って下さい。

なお、一部区域では、供給位置や供給方法の調整に時間を要する場合がありますので、あらかじめご了承下さい。

①上水道

本市水道局へ申込みのうえ供給を受けて下さい。なお、工業用水はありません。

②再生水（中水）

下水の高度処理による再生水が供給されます。なお、再生水を利用する場合、水道管とは別に再生水配管を設置する必要がありますので、施設の設計段階で本市建設局下水道部にご相談下さい。

③公共下水道

下水道への排水は分流式を採用していますので、「汚水」については本市建設局下水道部へ申請のうえ汚水管に、「雨水」については本市港湾局と協議のうえ、雨水管渠等に排水して下さい。

④ガス・電力・電話

各供給施設へ申込みのうえ、供給を受けて下さい。

9. その他事項

- ①製造工場等の建設にあたっては、定期借地契約に基づく環境形成協定を遵守した「事業実施計画書」の提出及び建築基準法に基づく「建築確認申請書」の提出のほか、別途、各関係部局において各種関係法令等による手続きが必要です。
- ②都市計画法及び「神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例」に基づき、防火水槽又は消火栓の設置が必要となる場合があります。防火水槽又は消火栓の設置については本市消防局と協議し指示に従って下さい。なお、防火水槽又は消火栓の設置に伴い、後記③の開発許可の手続きが必要となる場合があります。
- ③一定規模以上の宅地の区画形質を変更する場合、あるいは、道路その他公共施設の整備を必要とする場合は、別途、都市計画法に基づく開発許可の手続きが必要です。
- ④歩道の切下げ部分にかかる整備は、事業者の負担において施工していただきます。
- ⑤当該区画への道路及びインフラ等供給処理施設は、計画の見直しにより変更する場合があります。
- ⑥建築工事等の事前説明並びに建物建築に伴う風害及び電波障害等については、事業者で処置・対策を講じて下さい。
- ⑦当該区画内には、本設の排水管等が整備されるまでの間の防災対策として、仮排水管等が整備されている場合がありますが、これらについては必要に応じて事業者の負担において撤去して下さい。
- ⑧神戸空港島の埋立事業においては、市街地の環境改善を目的に、神戸市内の建設工事等により発生した建設残土に加えて工作物の除去に伴って生じた土砂、ガレキ、コンクリート等の

破片を受け入れています。当該区画にこれらが含まれる可能性があります。建設工事等に当たって必要な場合は、事業者で処置・対策を講じて下さい。

- ⑨将来、立地企業の利便を図るため、公益的施設等の管理運営に係る組織、費用負担及び施設利用等の管理協定等に関して、全面的な協力をお願いします。
- ⑩公募区画は埋立地であるため、建物基礎の沈下対策などに一定の配慮が必要となります。
- ⑪当該公募区画周辺の道路等が、工事期間中に変更となる可能性がありますので、その際は、本市の指示に従って下さい。

10. その他留意事項等

(1) 本公募の中止

本市は、募集の妨害、又は談合行為の疑い、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。

(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、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。

- ①応募書類等が提出期限までに提出されなかった場合
- ②応募書類等に虚偽の記載があった場合
- ③応募申込の提案に際して、事務局に属する職員及び選定委員会の委員から、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募集要項等に修正・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するとともに本市HPで公表します。
- ②本市は優先交渉権者との間で、定期借地契約の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は負いません。
- ③優先交渉権者として選定されたことは、事業実施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。事業実施計画については、基本協定書の締結後、定期借地契約を締結する前までに、本市の承認を得てください。事業実施計画の実現は、事業者の責任において行い、本市が特別な計らいをするものではありません。
- ④優先交渉権者は、自らの責任において、事業実施計画の実現に向けて工事内容の地域説明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。
- ⑤誤字、脱字、誤植、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募集要項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、本市と事業者が協議の上、定めるものとします。
- ⑦本要項に定めるもののほか、必要な事項については、本市の指示に従ってください。

○添付資料一覧

- ・ 1 基本協定書（案）
- ・ 2 事業用定期借地権設定契約書（案）
- ・ 3 環境形成協定書（案）
- ・ 4 位置図
- ・ 5 現況平面図

○関連資料

- ・ 1 神戸港の臨港地区における分区指定図（全体図）
- ・ 2 インフラ・地盤情報図

○事務局（応募先及びお問い合わせ先）

担当課：神戸市港湾局空港戦略部誘致戦略課

所在地：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

担 当：藤井・加藤

電 話：078-595-9918

MAIL：airport_yuchisenryaku@city.kobe.lg.jp