

プレンティ北館跡地の利活用に関する
サウンディング型市場調査

実施要綱

令和8年7月

神戸市都市局

1. 背景・目的

神戸市西区に位置する西神住宅団地は、高度経済成長期の住宅需要に応え、新しい都市機能を充実させた良質な住環境を有する快適なニュータウンとしてまちづくりを進めてきました。

西神中央駅周辺には、商業施設・業務施設等が集積する地区センターを設置し、住区内では、購買施設、コミュニティー施設、医療施設などが立地する近隣・サブセンターを計画的に配置しています。

西神住宅団地の入居は、昭和 50 年代後半から始まり、現在では閑静な住宅地として成熟しつつある一方、高齢化も進展しており、今後のまちの活性化が重要な課題となっています。

このような中、令和元年度からリノベーション神戸として、まちの質・くらしの質を一層高め、都市ブランドの向上と人口誘引を目指すプロジェクトを進めています。

このたび、駅前の市有地を活用し、更なる住機能の強化策を検討するため、サウンディング型市場調査を実施します。

本サウンディングでは、民間事業者の皆様からのご提案や対話を通じて、広く対外的に情報提供するとともに、今後の事業化検討や事業者募集に向けた条件整理等に活用いたします。

2. 事業概要

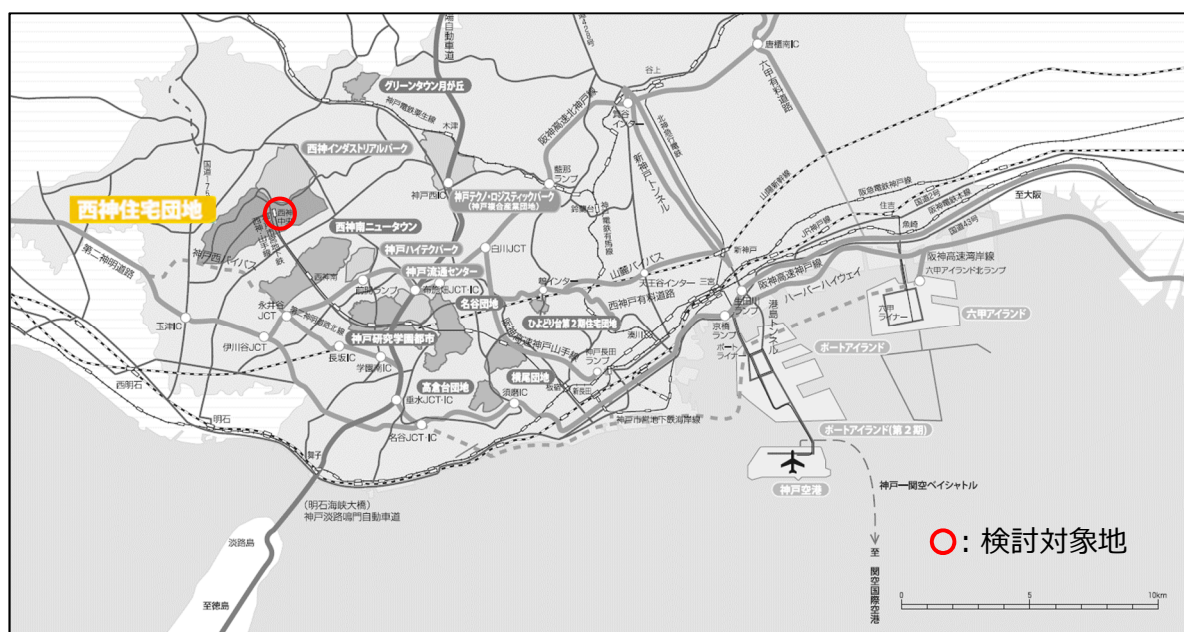
(1) 事業方針

西神中央駅周辺に若者世代などに訴求するような賃貸住宅と、地域に賑わいをもたらすような利便施設などのサービス機能等を併せもった複合型の集合住宅の誘致を目指しています。複合型集合住宅の誘致により、若者に西神住宅団地の魅力を感じてもらうことで、定住のきっかけづくりを行うとともに、地域の魅力向上につながる利便施設などにより、一層の駅周辺の賑わい創出を図ります。

(2) 対象エリアの概要

所在地	： 神戸市西区糀台 5 丁目 3-10
土地面積	： 約 1,700 m ²
駅徒歩	： 徒歩約 3 分
建ぺい率/容積率	： 80%/400%
用途地域	： 商業地域
防火地域	： 指定なし
高度地区	： 指定なし
地区計画	： 指定なし
想定住宅種別	： 賃貸住宅に限ります

(3) 位置図



3. サウンディング調査

(1) 参加条件

法人格を有する事業者又は事業者グループを対象とします。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) 提案内容

サウンディングにあたっては、2. (1)事業方針や周辺環境を踏まえ、以下の内容についてご提案ください。

- ①市場動向を踏まえた、若者世代などに訴求するような集合住宅の整備（供給時期・住宅種別・戸数等）に関するご意見
- ②集合住宅と併せて整備する付加機能（賑わいや利便性の向上、子育て支援機能等）に関するご意見

- ③既存建物付きでの土地の引き渡しに関するご意見
- ④土地の分譲、賃貸借等の条件に関するご意見
- ⑤検討にあたっての課題・条件
- ⑥その他

(3) スケジュール

サウンディング型市場調査の実施スケジュールは以下のとおりです。

本実施要綱の公開	令和8年7月10日(金)
説明会の参加申込み期限	令和8年7月17日(金)
説明会の開催	令和8年7月27日(月)
サウンディング参加申込み	令和8年7月27日(月)～8月7日(金)
サウンディングの実施	令和8年8月24日(月)～8月28日(金)
実施結果概要の公表	令和8年9月ごろ（予定）

※応募者数及び対話の状況により期間を延長する場合があります。

(4) 説明会の開催

今回の検討について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの説明会を開催します。

参加を希望される方は、【別紙2】の「参加申込書」に記入の上、件名を【サウンディング説明会参加申込み】とし、6. 問合せ先に記載の宛先まで電子メールまたは郵送にてご連絡ください。

申込み多数の場合、1申込みあたりの参加人数を制限させていただく場合があります。

当日は質疑応答の時間を設ける予定です。

本申込みは説明会の予約です。サウンディング参加には別途申込みが必要となりますのでご注意ください。

なお、説明会への参加はサウンディング参加の条件ではありません。

(5) サウンディングの参加申込み

サウンディングへの参加を希望する場合は、【別紙3】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み】とし、6. 問合せ先に記載の宛先まで電子メールまたは郵送にてご提出ください。

申込み受付期間：令和8年7月27日(月)午前9時～8月7日(金)午後5時まで

(6) サウンディングの実施

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、参加申込み単位（1社または1グループ）ごとに個別に行います。

1) 実施概要

① 実施期間

令和8年8月24日(月)～8月28日(金)午前10時～午後5時

② 所用時間：1社（1グループ）につき、1～2時間程度

③ 場 所：三宮国際ビル 9階 会議室（神戸市中央区浜辺通 2-1-30）

④ そ の 他：サウンディングの実施に際し、(2) 提案内容に関する資料提出は必須ではありませんが、説明のために必要な場合は提出分として5部ご持参ください。

2) サウンディングの日時等の連絡

参加申込みのあった事業者又は事業者グループに令和8年8月17日(月)から8月21日(金)の期間に、詳細な実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。ご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。

(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概要について、令和8年9月ごろに神戸市ホームページにおいて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。

4. 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

参加実績は、今後の検討や事業化等における評価の対象とはなりません。

(2) 周辺への配慮

提案内容の検討に当たっては、周辺への住環境に配慮したご提案をお願いいたします。

(3) 歩行者動線の確保

提案内容の検討に当たっては、西神中央駅側から西区役所側への動線を検討範囲内で確保することを考慮してください。

(4) 費用負担

参加に要する費用は、全て参加事業者の負担とします。

(5) 追加対話等への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会を含む。）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。

5. 参考資料

別紙1 検討対象範囲

別紙2 説明会参加申込書

別紙3 エントリーシート

6. 問合せ先

神戸市都市局内陸・臨海振興課 小泉、岡野

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通 2-1-30 三宮国際ビル 9階

TEL : (078)595-6785 (直通)、FAX : (078)595-6811

E-mail : shintoshikeikaku@city.kobe.lg.jp