

友生支援学校住吉分校跡地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

2026 年 9 月 3 日

神戸市行財政局資産活用課

1. サウンディング型市場調査の目的

JR 住吉駅周辺エリアは、駅を中心に区役所をはじめとする様々な施設（文化施設、商業施設、図書館）が集積するとともに、三宮まで7分、大阪まで20分と交通利便性が良く、周辺には灘五郷の酒蔵、スイーツといった地域資源に富み、優れた住環境を有したまちとしてのポテンシャルが高いエリアです。

その東灘区の中心近くに位置する友生支援学校住吉分校跡地は、JR 住吉駅から徒歩6分程度という好立地にある面積約4,700㎡の土地で、高い価値を有する市有地であり、積極的な利活用を図る必要があると考えています。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、当該土地の市場性、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】

所在地	神戸市東灘区住吉東町4丁目37-3
土地面積	4,724.15㎡
地目	宅地

【都市計画による制限】

区域区分	市街化区域
用途地域	第1種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	第2種高度地区
その他制限	都市空間向上計画（駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域））

【接道状況】

東側	幅員約5.9メートルの公道
北側	幅員約4.0メートルの公道

【アクセス】

・JR 神戸線「住吉」駅から徒歩約6分

3. スケジュール

① 実施要領の公表	2026 年 9 月 3 日（木）
② 現地見学会の参加申込み	2026 年 9 月 10 日（木） 午後 5 時まで
③ 現地見学会の開催	2026 年 9 月 15 日（火） 午前 10 時～
④ 質問の受付	2026 年 9 月 18 日（金） 午後 5 時まで
⑤ 質問に対する回答	2026 年 9 月 30 日（水）頃（予定）
⑥ サウンディングの参加申込み	2026 年 10 月 5 日（月） 午後 5 時まで
⑦ サウンディングの実施日時の連絡	2026 年 10 月 9 日（金）頃
⑧ サウンディングの実施	2026 年 10 月 21 日（水）～23 日（金）
⑨ 実施結果概要の公表	2026 年 11 月 以降

4. 土地利活用の基本的な考え方

- ① 貸付による利活用を検討しているため、貸付の可能性については必須の質問項目とさせていただきます。
- ② 当該地におけるポテンシャルを調査したいと考えており、本調査においては特別な条件設定は行いません。
- ③ 当該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。
 - 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
 - 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

※ 注意事項

友生支援学校住吉分校跡地は、第一種中高層住居専用地域に立地しており、区域内での開発及び建築行為は、用途によっては都市計画法により規制されています。今回の対話で出された事業アイデアを実施する場合においては、都市計画法に基づく許可基準に適合させることが必要となります。

5. サウンディングの内容

（１） サウンディングの対象者

友生支援学校住吉分校跡地の利活用による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。

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

友生支援学校住吉分校跡地の土地は、これらの有効活用を図るとともに、周辺の環境との調和に配慮し、地域に貢献できる視点を求めています。

- ① 主たる用途について
 - 事業のアイデア
 - 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
- ② 定期借地の設定期間について
- ③ 地域活性化や地域交流、親和性について
- ④ 把握する地域ニーズについて

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『友生支援学校住吉分校跡地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

2026 年 9 月 10 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。なお、件名には『友生支援学校住吉分校跡地現地見学会参加申込』としてください。

Eメール：shisan_kikaku@city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市行財政局資産活用課企画担当 中島、三谷

③ 開催日時

2026 年 9 月 15 日（火）午前 10 時～

※ 雨天決行（ただし、荒天の場合のみ延期）

④ 集合場所

友生支援学校住吉分校跡地の東側フェンス前にお越しください。

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。

（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『友生支援学校住吉分校跡地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

2026年9月18日(金) 午後5時まで

② 質問の送付先

Eメール：shisan_kikaku@city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市行財政局資産活用課企画担当 中島、三谷

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。

④ 回答期限

回答の掲載は、2026年9月30日(水)頃を予定しています。

⑤ 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】エントリーシート及び【別紙3】事前サウンディングシートに必要事項を記入し、件名を『友生支援学校住吉分校跡地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

2026年10月5日(月) 午後5時まで

② 申込先

Eメール：shisan_kikaku@city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市行財政局資産活用課企画担当 中島、三谷

③ 事前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】事前サウンディングシートの提出をお願いします。なお、事前サウンディングシートは、上記「5.（2）サウンディングの項目」に基づき概要がわかる範囲で記載して下さい。図面

等を添付する場合は、事前サウンディングシートとともにEメールにてPDF形式でお送りください。複数案件の提案も可とします。

④ 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、2026年10月9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) サウンディングの実施

① 実施期間

2026年10月21日(水)～23日(金) 午前10時～午後5時

② 所要時間

1グループにつき30分～1時間

③ 場所

神戸市役所1号館17階 行財政局資産活用課

④ その他

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3部をご持参ください。

(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、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
- 現況平面図

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

所在地：〒650-8570 神戸市中央区加納町6丁目5番1号1号館17階

担当課：神戸市行財政局資産活用課企画担当 中島、三谷

電話：078-322-5051、FAX：078-322-6027

E-mail：shisan_kikaku@city.kobe.lg.jp

【位置図】

