

垂水区名谷町・下畑町他（多井畑西地区）遊休地の利活用検討に関する  
サウンディング型市場調査  
実施要領

令和4年7月1日  
神戸市都市局用地活用推進課

1. サウンディング型市場調査の目的

本調査対象地では、「多井畑西地区における里山の保全・活用」として、市街地近郊で豊かな自然が多く残っていることから、里山や農地などを保全していくため、緑豊かな都市環境の形成を図る取り組みを進めています。

この取り組みを推進するため、対象地にふさわしい導入機能や事業スキームなどについて、民間事業者の意見や提案を確認し、今後の公募条件を整理するため、民間事業者との対話を実施します。

（参考）多井畑西地区における里山の保全・活用

URL：<https://www.city.kobe.lg.jp/a31937/shise/about/construction/soshiki/1600/1600/tainohata.html>

2. サウンディング型市場調査の対象地の概要

【土地】

所在地	垂水区名谷町字小川 2569-5 他 24 筆 ※参考資料①参照
土地面積	50,279 m <sup>2</sup> （公簿）

【都市計画による制限】

区域区分	市街化区域	
用途地域	第1種低層住居専用地域	第1種住居地域
建ぺい率	40%	60%
容積率	80%	200%
高度地区	第1種高度地区	第5種高度地区
その他制限	宅地造成工事規制区域	

【アクセス】

<ul style="list-style-type: none"><li>・神戸市営地下鉄西神山手線「名谷」駅から神戸市バス（14、15系統）または山陽バス（12、13系統）「名谷小学校前」で下車（約10分）、バス停から徒歩約15分</li><li>・JR神戸線「垂水」駅及び山陽電気鉄道本線「垂水」駅前のバス停「垂水東口」から神戸市営バス（23系統）「桃山台3丁目」まで約16分、バス停から徒歩約12分</li><li>・神戸淡路鳴門自動車道「垂水」インターチェンジ出口から自動車約5分</li></ul>
---

### 3. スケジュール（予定）

① 実施要領の公表	令和4年7月1日（金曜）
② 現地見学会・説明会の参加申込み	令和4年7月15日（金曜）まで
③ 現地見学会・説明会の開催	令和4年7月20日（水曜） ※ 予備日21日（木曜）
④ 質問の受付	令和4年7月29日（金曜）まで
⑤ 質問に対する回答	令和4年8月5日（金曜）頃
⑥ サウンディングの参加申込み	令和4年8月26日（金曜）まで
⑦ サウンディングの実施日時の連絡	令和4年8月31日（水曜）までに連絡
⑧ サウンディングの実施	令和4年9月5日（月曜）～9日（金曜）
⑨ 実施結果概要の公表	令和4年9月下旬以降

### 4. 土地利用に関する基本的な考え方

対象地を含む多井畑西地区において、令和4年3月末に土地利用の方向性などを示した地区の将来像を策定しており、対象地については、環境調和施設ゾーンに位置付けている。

環境調和施設ゾーンの土地利用の方向性としては、以下のとおりである。

#### **【土地利用の方向性】**

- ・ 里山環境や自然環境との調和や周辺の住環境にも配慮しながら、地区全体への利益還元、ゾーン間での連携、地区への回遊性向上などが可能となるような、地区全体への波及効果が見込まれる施設を誘致する。
- ・ 当ゾーンが多井畑西地区内の他のエリアへの民間事業者の参画を誘発し、促進するように、民間事業者が事業主体となるモデルケースとして、取り組みを進める。

### 5. サウンディング（個別対話）の内容

#### （1）サウンディングの対象者

事業を行うに相応しい資力、経営力、信用力、技術力及び法的資格を有し、後に実施する事業者公募（予定）に応募する意向のある者のうち、事業の実施主体となり得るに必要な免許等を有する法人又は法人のグループ（以下、「参加事業者等」という。）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は対象者になりえません。

- ・ 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

### ① 導入機能

P.2「4. 土地利活用に関する基本的な考え方」を参考に、対象地にふさわしい土地利用や誘致施設並びに必要なインフラ施設など、導入機能に関する提案

### ② 事業形態

対象地における事業形態に関する提案（売買による取得、借地及びその期間、PFI 事業及びその場合の事業類型と期間、指定管理者制度など）

### ③ 多井畑西地区内の連携策

対象地の事業効果が多井畑西地区内の他のエリアに還元され、相乗効果が見込める取組の提案並びに連携が可能となる他のエリアにおける事業の提案

### ④ 行政への要望・役割分担

対象地で事業を推進するために必要となる行政への要望及び行政との役割分担に関する提案

## （3）サウンディングに際しての留意事項

①本調査では、参加事業者等が主体的に実施する事業や取組内容の提案を募集します。提案内容は、アイデアレベルでも構いませんが、可能な限り、実現可能で具体的な内容を記載してください。

②対象地に建設する建物、工作物を次の用途に供することは不可としております。

- ・ 周辺の住環境や里山環境に影響を及ぼす施設（大規模な商業・業務施設など）
- ・ 駐車場（建設する建物等の利用者に供する駐車場を除く）
- ・ 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

## 6. サウンディングの手続き

### （1）現地見学会・説明会（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・説明会を実施しますので、参加を希望される方は、以下の①～④までの内容をご確認いただき、申し込みしてください。

#### ① 申込締切日時

令和4年7月15日（金曜）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）、電話番号を電子メール本文に記載のうえ、以下のメールアドレスに送信してください。また、新型コロナウイルス感染拡大防止の

観点から、1グループあたりの参加者は3名までとさせていただきます。

なお、電子メールの件名は『垂水区名谷町・下畑町他遊休地 現地見学会・説明会参加申込』としてください。

送信先メールアドレス：tainohata@office.city.kobe.lg.jp

担当：神戸市都市局用地活用推進課 西田、作田

③ 開催日時

令和4年7月20日（水曜）午後3時～

※荒天時は21日（木曜）に順延します。（順延時は前日の午後5時までに連絡します）

※集合場所：多井畑厄除八幡宮東側駐車場前（バスロータリー付近）

④ その他

・当該申し込みは現地見学会・説明会の予約のみとなります。サウンディング参加の申し込みは、別途参加申込が必要となりますので、ご注意ください。

・現地見学会・説明会当日は、参加者間における公平性確保の観点から、原則として、個別の質疑応答は行いません。

(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以下の①～④までの内容をご確認いただき、質問等をお願いします。

① 質問締切日時

令和4年7月29日（金曜）午後5時まで

② 質問送付先

質問者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を電子メール本文に記載のうえ、以下のメールアドレスに送信してください。

質問の内容については、【別紙1】質問書に必要事項を記入し、送信する電子メールに添付してください。

なお、電子メールの件名は『垂水区名谷町・下畑町他遊休地に関する質問』としてください。

送信先メールアドレス：tainohata@office.city.kobe.lg.jp

担当：神戸市都市局用地活用推進課 西田、作田

③ 質問に対する回答

すべての質問及び回答を取りまとめ、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、質問の有無にかかわらずご確認ください。

回答時期：令和4年8月5日（金曜）頃予定

その他：原則として【別紙1】質問書以外のご質問は受け付けません。

(3) 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『垂水区名谷町・下畑町他遊休地 サウンデ

ィング参加申し込み』として、以下の連絡先に電子メールで送付してください。

① 申込締切日時

令和4年8月26日（金曜）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）、電話番号を電子メール本文に記載のうえ、以下のメールアドレスに送信してください。

参加申し込みについては、【別紙2】エントリーシートに必要事項を記入し、送信する電子メールに添付してください。

なお、電子メールの件名は『垂水区名谷町・下畑町他遊休地 サウンディング参加申し込み』としてください。

送信先メールアドレス：tainohata@office.city.kobe.lg.jp

担当：神戸市都市局用地活用推進課 西田、作田

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。（※【別紙2】エントリーシートと一緒に添付し、送信してください。）

事前サウンディングシートは、P.3「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ください。

なお、必要に応じて追加資料の作成並びに追加資料による提案も可能です。

追加資料がある場合は、事前サウンディングシートとともに、電子メールにてPDF形式で送付してください。（参加申込締切日時までに追加資料作成が間に合わない場合、担当までご連絡ください。）

④ その他

サウンディング（対話）の参加人数は1つの申し込みにつき、最大5名までとします。

（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参加事業者等の担当者に、令和4年8月31日（水曜）までに、実施日時を電子メールにて連絡します。

調整の結果、希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

（5）サウンディングの実施日時の連絡

① 実施日時

令和4年9月5日（月曜）～9月9日（金曜） 午前10時～午後5時

② 所要時間

1参加事業者等につき30分～1時間

③ 場所

神戸市都市局会議室（※web会議アプリを活用した対話も可）

④ その他

当日は事前サウンディングシートに基づき、参加事業者等からの当該敷地等の利活用に係る提案（計画案の紹介）を頂き、その後、双方で意見交換を行う流れを想定しております。

サウンディングは参加事業者等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8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、参加事業者等の名称は公表しません。

また、参加事業者等のアイデア及びノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者等へ内容の確認を行います。

### 7. 留意事項

#### (1) 参加事業者等の取り扱い

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、すべて参加事業者等の負担とします。

#### (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

- ① 対象地一覧
- ② 広域位置図
- ③ 位置図
- ④ 写真
- ⑤ 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