

舞子東海浜緑地（アジュール舞子）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

2023（令和5）年11月22日
神戸市

1. サウンディング型市場調査の目的

舞子東海浜緑地（アジュール舞子）は、淡路島、明石海峡大橋に臨む海辺に位置する、白砂青松の景勝地「舞子の浜」を復元した公園で、松を中心とした植栽、芝生広場、延長約800mの美しい砂浜が東西に広がっています。また、夏には海水浴場が開設され、約20万人を超える利用者が訪れるほか、松林や芝生広場の散策、バーベキューやグラウンドゴルフ、海釣りなど1年を通じ多くの利用者でにぎわいます。

その舞子東海浜緑地（アジュール舞子）にある西側利便施設の事業用定期借地契約が2025（令和7）年2月に満了を迎えます。契約満了後の当該施設活用に関する事業内容や事業スキーム等について、民間事業者と行政の直接の対話により、民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、西側利便施設のみならず、舞子東海浜緑地の園地や駐車場、海岸保全施設も含めた事業の可能性を検討し、このエリアの活性化を進展させるための情報収集を目的に実施します。

2. サウンディング型市場調査の対象用地の概要

【土地】

I 西側利便施設用地

所在地	垂水区海岸通 2166 番地 3
面積	9,199 m ² (P. 12④施設配置図のとおり)

II 舞子東海浜緑地（園地・駐車場）

所在地	垂水区海岸通
面積	5.5ha (P. 12④施設配置図のとおり) うち駐車場部分 3,550 m ²

III 舞子東海浜緑地（海岸保全施設）

所在地	垂水区海岸通
面積	7.1ha (P. 12④施設配置図のとおり)

【建物】

I 西側利便施設

	用途	造・階数	延床面積	築年月
1	店舗・ホテル	鉄骨造 コンクリート屋根 3階建	1階 約2,300㎡ 2階 約1,200㎡ 3階 約960㎡	平成10年8月 新築 平成17年4月 改築
2	宴会場・宿泊ルーム	鉄筋コンクリート造 3階建	1階 約120㎡ 2階 約190㎡ 3階 約100㎡	平成10年3月 新築 平成19年2月 建替

II 公園施設

	用途	造・階数	延床面積	築年月	
1	管理事務所（管理棟）	鉄筋コンクリート造	2階建	335㎡	平成10年7月
2	便所棟	鉄筋コンクリート造	1階建	132㎡	平成10年7月
3	東便所棟	鉄筋コンクリート造	1階建	128㎡	平成11年7月
4	休憩所	鉄骨造	1階建	137㎡	平成11年4月

【都市計画による制限】

I 西側利便施設用地

区域区分	市街化区域
用途地域	第2種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	第5種高度地区
その他制限	準防火地域、都市景観形成区域（須磨・舞子海岸ゾーン）

II 舞子東海浜緑地（園地・駐車場）

区域区分	市街化区域
用途地域	第2種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	第5種高度地区
その他制限	準防火地域、都市景観形成区域（須磨・舞子海岸ゾーン）

III 舞子東海岸緑地（海岸保全施設）

区域区分	市街化調整区域
用途地域	指定なし

建ぺい率	60%
容積率	100%
高度地区	指定なし
その他制限	防火指定なし、都市景観形成区域（須磨・舞子海岸ゾーン）

※ 都市景観形成地域（須磨・舞子海岸ゾーン）の詳細については、下記のホームページをご覧ください。

https://www.city.kobe.lg.jp/a30028/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/scene/10_keikankeikaku/304_sumamaiko.html

【アクセス】

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・山陽電鉄「霞ヶ丘」駅徒歩約5分（またはJR「舞子」駅徒歩約7分） ・駐車場 有（396台・駐車料有料） |
|---|

3. スケジュール（予定）

① 実施要領の公表	令和5年11月22日(水)
② 現地見学会の参加申込み	令和5年12月4日(月) 午後5時まで
③ 現地見学会の開催	令和5年12月12日(火) 午後1時から
④ 質問の受付	令和5年12月15日(金) 午後5時まで
⑤ 質問に対する回答	令和5年12月25日(月)頃
⑥ サウンディングの参加申込み	令和5年12月27日(水) 午後5時まで
⑦ サウンディングの実施日時の連絡	令和6年1月9日(火)頃
⑧ サウンディングの実施	令和6年1月22日(月)～1月24日(水)
⑨ 実施結果概要の公表	令和6年2月中旬以降

4. 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（一般競争入札の参加者の資格）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

次の条件の下、西側利便施設用地及び用地上の建物の活用について意見交換を実施します。

- ① ホテルセトレ・舞子（以下、「現建物」という。）を有効活用すること
- ② 周辺施設と連携し、アジュール舞子全体を活性化すること
- ③ 国道 2 号線の渋滞を加速させないこと
- ④ 利便施設用地に加え、園地や砂浜部分との一体管理や活用の可能性について（任意）

本調査では、提案者自らが主体的に実施する事業や取り組みを募集します。

提案内容はアイデアレベルでもかまいませんが、事業期間や事業範囲など可能な限り記載してください。

必須提案

I 西側利便施設用地及び現建物を活用した提案

提案は次の条件を満たしているものとします。

- (1) 公園及び砂浜の利用者への利便性を図るものであること
- (2) 明石海峡大橋の眺望を活かしたレクリエーションゾーンにふさわしいものであること
- (3) 施設来所者用の駐車場は必ず設けること
- (4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に該当する施設は不可

（例）飲食施設、健康スポーツ施設、宿泊施設、観光施設 等

任意提案

II I に園地や砂浜部分も含めた提案

付加する提案のイメージは次の通りです。

- ・ 現建物前の砂浜を活用した建物と一体的な運用
砂浜での BBQ、グランピング、サウナ 等
※ エリアによっては国との協議が必要となり、国の同意が得られない可能性があります。提案にあたっての留意事項（P.5）をご参照ください。
- ・ 西側園地の活用
松林エリアでのカフェ、飲食店、マリンスポーツ店 等
- ・ 管理事務所やトイレ、西側園地の一体的な活用
管理事務所やトイレを再編した新たなパークコンシェルジュ棟を設置して、海水浴客や公園利用者の休憩スポットやシャワー室、飲食スペースなどを設け、利用者の利便性向上を図る 等

4. 提案にあたっての留意事項

I 西側利便施設用地

- ① 利便施設用地内の建物は、現所有者から直接譲渡を受けていただく予定です。
(譲渡条件については、現在検討中)
- ② 増設・改築する場合は、建ぺい率、容積率、高さなどの制限を遵守してください。

II 舞子東海浜緑地（園地・駐車場）

- ① 園地内に設置できる公園施設の種類や用途（※1）、建ぺい率などについては、都市公園法による制約があります。ご提案いただく内容が、どのような公園施設に該当するか、どの程度の規模の施設を建築できるかなどは意見交換しながら、市としても検討していきます。
- ② 実際に事業を実施する場合は、神戸市都市公園条例に基づく使用料や占用料（※2）を市へ納付いただきます。
- ③ 舞子東海浜緑地は本市の重要な海辺の観光・レクリエーション施設と考えています。周辺にマッチしたにぎわいの創出、周辺施設や地域と連携した利活用、周辺施設へ配慮した整備や活性化をご提案ください。
- ④ 利活用に伴い発生する課題への対応についても必ずご提案ください。
(例) 公園利用者（海水浴・釣り関連等）へのマナー啓発や、車での来園者増加に伴う周辺道路への影響（渋滞の誘発）への対応など。
- ⑤ 現況の道路からの乗り入れ部分を変更する場合は、警察との協議が必要となります。
- ⑥ 本件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ております。
 - 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

III 舞子東海浜緑地（海岸保全施設）

- ① 舞子東海浜緑地は、国の海岸保全区域の一部を占用協議により公園として使用しております。
海岸保全区域内において工作物等を設置する場合は、海岸法第7条もしくは8条に基づく協議が必要となり、国の同意が得られず利活用ができない可能性があります。

※（参考1）公園施設の種類

公園内に施設を設置する場合は、都市公園法で定められた種類である必要があります。

施設の種類	主な用途
園路広場	園路、広場
修景施設	植栽や芝生、花壇、噴水など
休養施設	休憩所やベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場など

遊戯施設	小型遊具、大型遊具（メリーゴーランド、観覧車等）、徒渉池（じゃぶじゃぶ池）など
運動施設	野球場、陸上競技場、サッカー場、テニスコート、水泳プール、温水利用型健康運動施設など
教養施設	植物園、温室、動物園、水族館、体験農園、コンサートホール、図書館、博物館、体験学習施設など
便益施設	飲食店、売店、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設（トラムカー等）など
管理施設	管理事務所、倉庫、苗畑、掲示板など
その他の施設	展望台、集会所、備蓄倉庫など

※（参考2）神戸市都市公園条例に基づく使用料や占用料の一例

①使用料（公園施設を設ける場合）	1平方メートル1月につき	110円
②占用料（都市公園を占有する場合。一部抜粋）		
・ 競技会、展示会、博覧会その他これらに類する催しのために設けられる仮設工作物	1平方メートル1日につき	18円
・ 保育所その他社会福祉施設	1平方メートル1月につき	440円

詳しくは、神戸市都市公園条例別表第2をご参照ください。

https://www1.g-reiki.net/city.kobe/reiki_honbun/k302RG00000737.html#e000010990

5. 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。

開催日時:令和5年12月12日(火) 午後1時から

現地見学会への参加を希望される方は、件名を『舞子東海岸緑地（アジュール舞子）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

令和5年12月4日(月) 午後5時まで

※ 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『舞子東海岸緑地（アジュール舞子） 現地見学会参加申込』としてください。

申込先 Eメール : park@office.city.kobe.lg.jp 担 当 : 神戸市建設局公園部管理課 塩田、根津
--

その他

- 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、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、【別紙1】質問書に必要事項を記入し、件名を『舞子東海浜緑地(アジュール舞子) 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

令和5年12月15日(金) 午後5時まで

② 質問の送付先

Eメール： park@office.city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市建設局公園部管理課 塩田、根津

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。

1. 回答時期

回答の掲載は、令和5年12月25日(火) 頃 を予定しています。

2. その他

原則として【別紙1】質問書以外でのご質問は受け付けません。

(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『舞子東海浜緑地(アジュール舞子) 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

令和5年12月27日(水) 午後5時まで

② 申込先

Eメール： park@office.city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市建設局公園部管理課 塩田、根津

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、P. 4「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、令和6年1月9日(火) 頃に、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

令和6年1月22日(月)～1月24日(水) (予定)

② 所要時間

1グループにつき30分～1時間

③ 場所

コンコルディア神戸5階会議室 (予定)

〒651-0084 神戸市中央区磯辺通3-1-7 コンコルディア神戸5階

④ その他

当日は、サウンディングは事前サウンディングシートに基づき、事業者からの当該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。**なお、必要に応じて別紙資料を作成、及び別紙資料に基づく提案も可能です。**(これまでのサウンディング実績においても、別紙による提案に基づく意見交換が大半を占めております。)

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。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。

6. 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。

7. 参考資料

① 位置図

② 写真

8. 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

9. 連絡先

〒651-0084 神戸市中央区磯辺通 3-1-7 コンコルディア神戸 5階

神戸市建設局公園部管理課

電話：078-595-6453 FAX：078-595-6459

Eメール：park@office.city.kobe.lg.jp

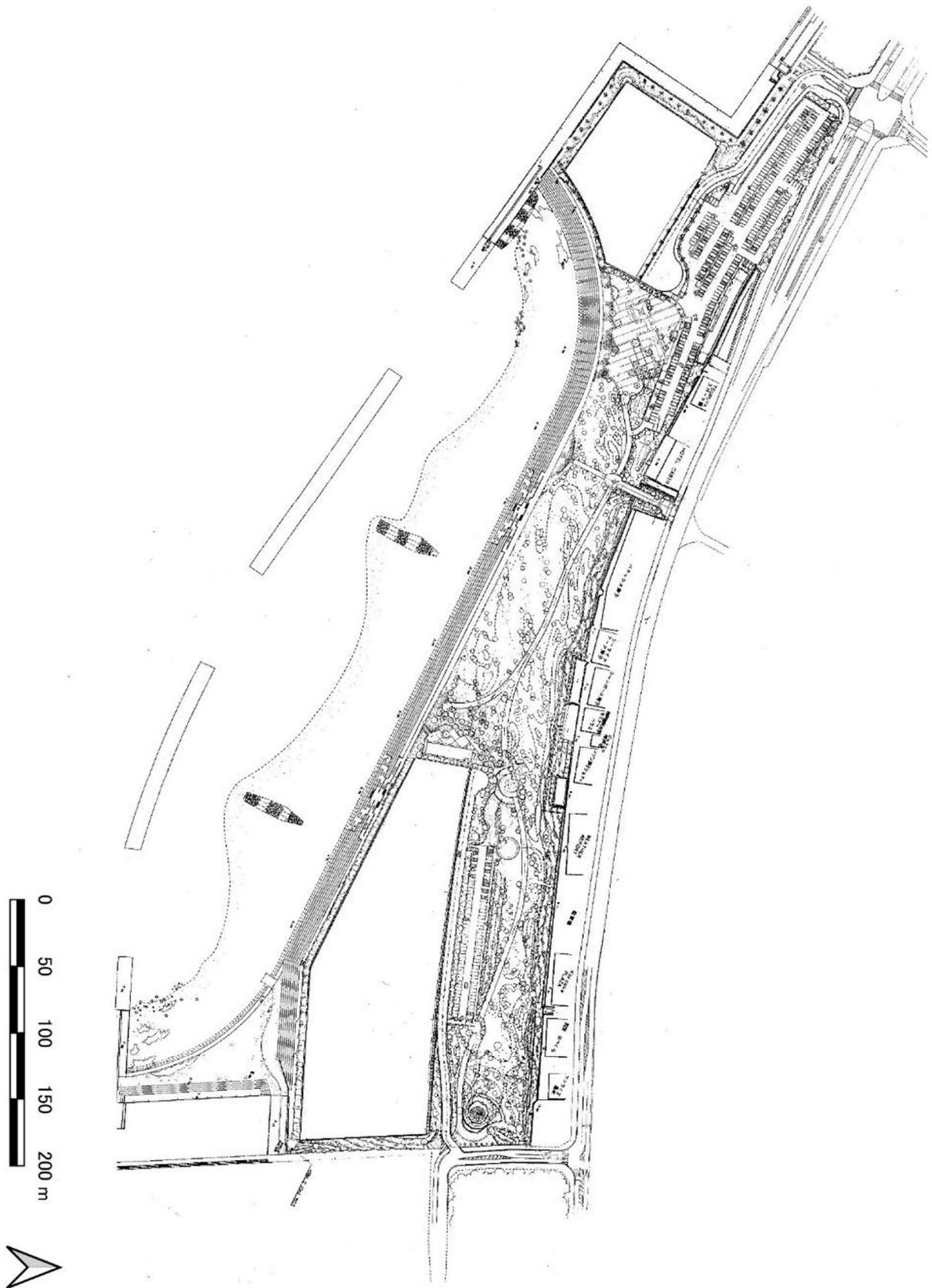
【①位置図】 ※赤丸箇所



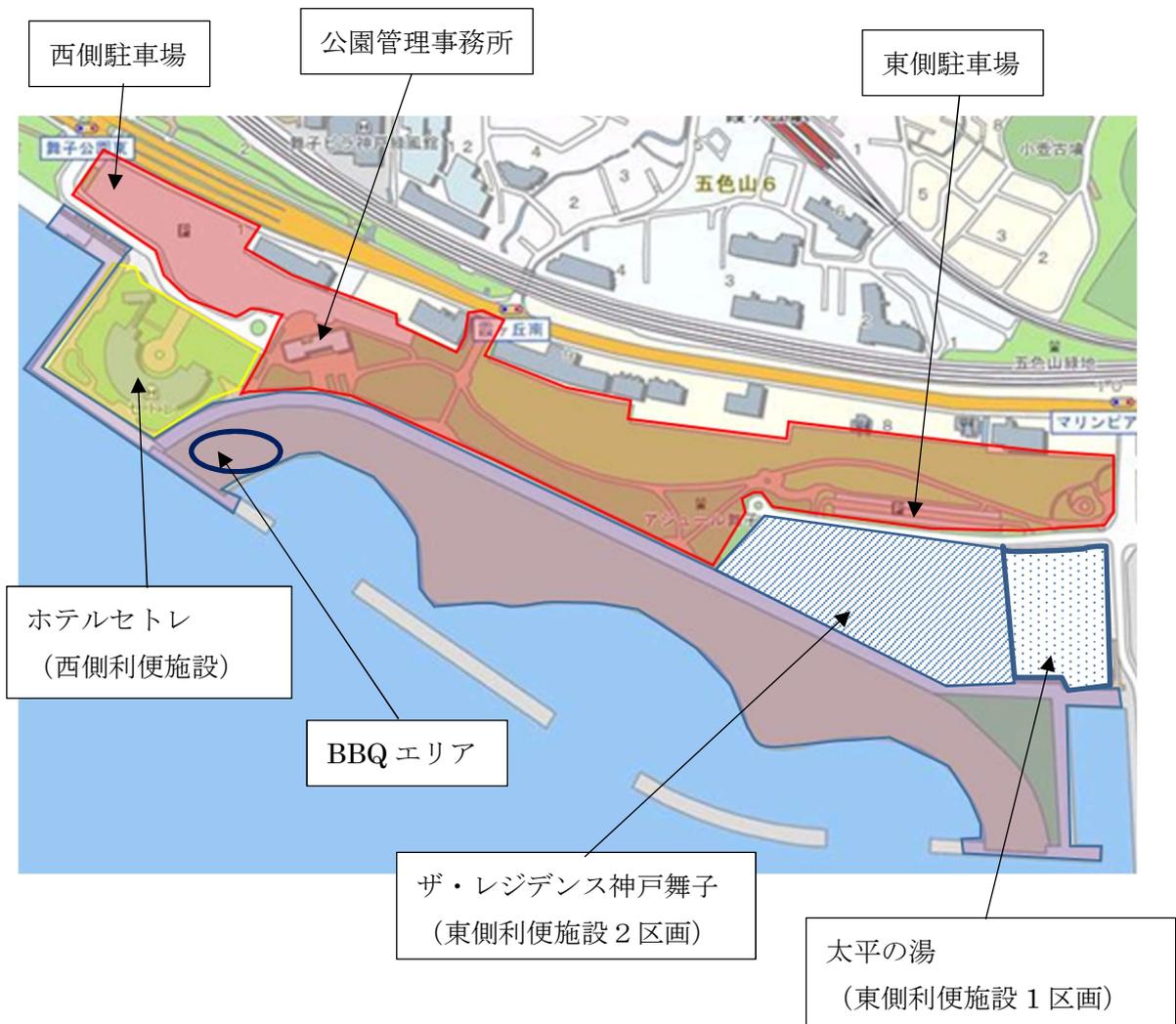
【②】写真



【③】公園平面図



【④施設配置図】



提案可能区域	
	(舞子東海浜緑地エリア ; 5.5ha)
	(西側便利施設エリア : 9,199 m ²)
	(海岸保全施設エリア 7.1ha)

提案不可区域	
東側便利施設 3 区画	
	(ザ・レジデンス神戸舞子)
	(太平の湯)

**舞子東海浜緑地（アジュール舞子）の利活用検討に関する
サウンディング型市場調査**

エントリーシート

1	企 業 名				
	企 業 所 在 地				
	(グループの場合) 構 成 企 業 名				
	担 当 者	氏 名		所属企業名 部 署 名	
Eメール					
電 話 番 号			FAX 番 号		
2	サウンディングへの参加可能な日程及び時間帯を複数選択し、  で囲ってください。				
	月 日()	10～12時	13～15時	15～17時	何時でもよい
	月 日()	10～12時	13～15時	15～17時	何時でもよい
	月 日()	10～12時	13～15時	15～17時	何時でもよい
3	サウンディング参加予定者氏名	所属企業名・部署名・役職名			

舞子東海浜緑地（アジュール舞子）の利活用検討に関する
サウンディング型市場調査

事前サウンディングシート

《サウンディング時の対象項目及びその内容》

項目	内容
事業内容・事業スキーム について	
西側利便施設以外もエリアで 事業提案がある場合、その事 業地の位置について	
着工から竣工までの想定期間 について	
国道2号線の渋滞を加速させ ない対策について	
周辺施設との連携・アジュ ール舞子全体の活性化について	
都市公園法の規制がある場所 での事業実施経験について	

※ 項目の記入枠は不足する場合は、随時記載欄を追加してください。