

【諮問事項】

神戸市に所在する普通財産を都市
開発事業用地として神戸市に売払
いすることについて

第130回国有財産近畿地方審議会

対 象 財 産

所 管：財務省
会計名：一般会計

所 在 地	区 分	数 量	処分相手方	利用計画
神戸市中央区 新港町124番 外12筆	土 地	35,569.56㎡	神戸市	都市開発 事業用地

位置図



ガイドマップ

港・市街地観光 ガイドマップ

PORT AREA/TOWN AREA
GUIDE MAP

港口、市区観光地図
항구・시가지 관광지도



対象財産所在エリア



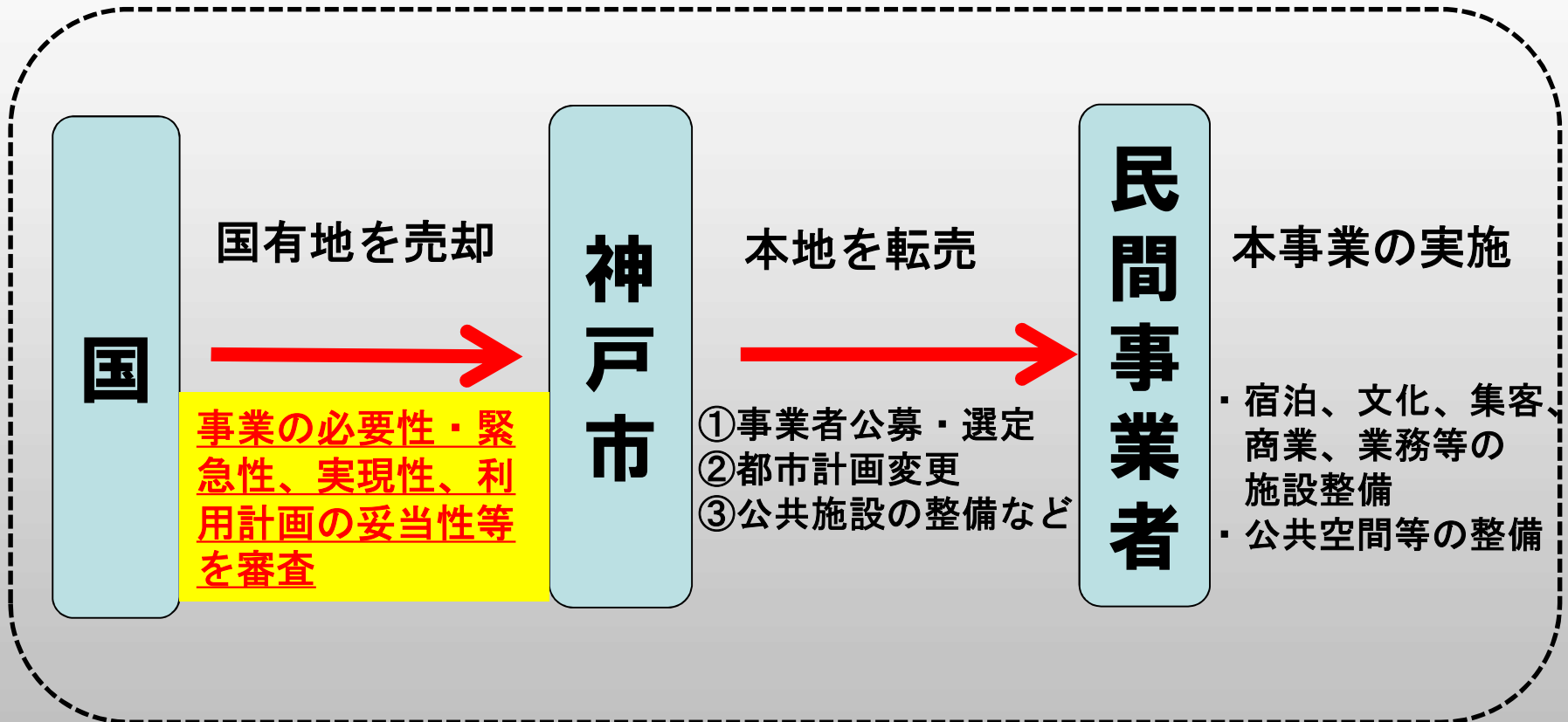
事業の背景と経緯

- 本事業予定地区（新港突堤西地区）は、港湾物流施設が老朽化し、その機能が低下。
- 2011年、神戸市では本事業予定地区を「物流の場」から「商業、業務、文化など様々な都市機能の集積の場」へ再整備する方針を策定。
- 2013年、国は、本事業予定地区を都市再生緊急整備地域（※）に指定。
※都市再生特別措置法に基づき、都市の再生の拠点として、都市再開発事業等を通じて、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域。都市計画の特例などの措置が認められる。
- 2015年、第125回審議会で、第1期事業予定地（国有地）を神戸市に売り払うことを適当とする答申。
- 神戸市による事業者公募を経て、本年、第1期事業着工。



老朽化した倉庫群

本事業の実施手順



「都市再生特別措置法」の枠組み

都市再生本部
(本部長：内閣総理大臣)



都市再生基本方針
(平成14年7月19日 閣議決定)

(指定)



都市再生緊急整備地域 (55地域、約9,092ha)

第2条3項 ……都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域をいう。



地域整備方針

第15条 本部は、都市再生緊急整備地域ごとに、都市再生基本方針に即して
……「地域整備方針」を定めなければならない。

民間の活力を中心とした都市再生

○ 既存の都市計画を適用除外とする
新たな都市計画制度

○ 事業者からの自由な発想による事業
計画を可能とする都市計画の提案

エリア図1

JR三ノ宮駅

神戸三宮駅周辺・臨海地域

2013年7月
都市再生緊急整備地域に指定
(都市再生特別措置法)

【地域整備方針(新港突堤西地区)】

- ・新港突堤基部の港湾物流機能の移転
- ・居住・業務・商業など複合的な機能の導入
- ・緑地やプロムナードの整備による回遊性の向上や、ウォーターフロント空間の高質化
- ・津波、高潮に対する防災機能の充実

国土地理院 淡色地図

○ 神戸市による事業者の選考等について

1. 事業者の公募

↳ 神戸市の公募条件に従い施設の企画、建設、運営、管理を行う者を募集。

2. 優先交渉権者の決定

↳ 選考委員会で事業の基本方針、グランドデザインとの適合性、景観形成への配慮、運営・資金計画等について、事業者からの提案を審査、選考結果に基づき、優先交渉権者を決定。

3. 事業者の決定について

↳ 優先交渉権者決定後、都市計画変更手続きが完了し次第、優先交渉権者を事業者として決定し、神戸市と事業者で売買契約を行う。

4. 事業者に対する契約事項の履行管理

↳ 事業用地の譲渡契約においては、用途指定、転売禁止条項を付し、違約金・買戻し特約等の契約条項で契約後の履行管理を確実に行う。

エリア図2

A 街区

売却済

B 街区

C 街区

神戶税関

大丸前駅

波止場町

中突堤

第一突堤

第二突堤

第三突堤

第四突堤

みなとの森

100 m

国土地理院 淡色地図

国土地理院 淡色地図

各街区の概要

	売却面積	用途地域	建ぺい率 /容積率
A 街区	2, 088. 00m ²	商業地域	80% / 500%
B 街区	29, 127. 29m ²	準工業地域	60% / 200%
C 街区	4, 354. 27m ²	商業地域 準工業地域	80% / 500% 60% / 200%

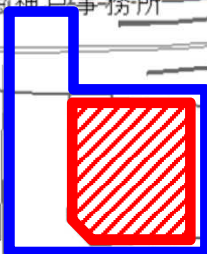
事業予定区域図

神戸植物防疫所
運輸安全委員会神戸事務所

阪神高速道路株式会社

(A街区)

売却面積
(2,088.00m²)

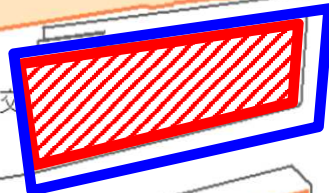


神戸税関
税関研修所神戸支所

神戸水上警察署新港交

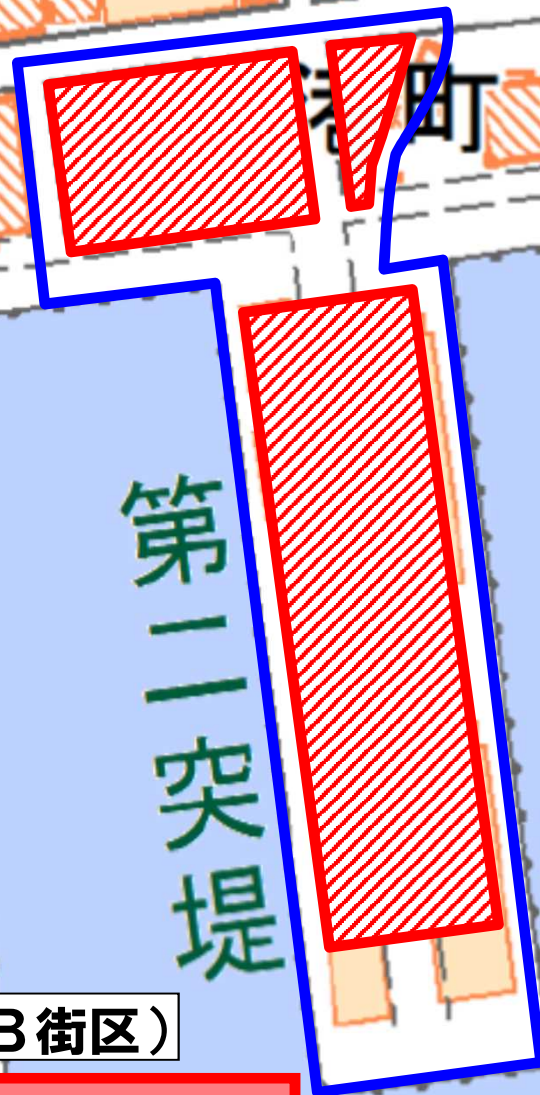
(C街区)

売却面積
(4,354.27m²)



(B街区)

売却面積
(29,127.29m²)



第二突堤



国土地理院 淡色地図

審 査 結 果

○事業の必要性・緊急性

- ・「都市再生緊急整備地域」で実施されるもの。インバウンドの増加などから事業の必要性・緊急性は益々高まっている。
- ・ 本年着工した第1期事業から切れ目なく本事業を展開することにより事業効果が、さらに高まることが期待される。

○事業の実現性

- ・ 神戸市には、第1期事業を実施したノウハウが蓄積。
- ・ 本事業の実施に係る予算も措置済。

○利用計画の妥当性

- ・ 神戸市は、国が定めた「地域整備方針」を踏まえ公募条件を決定。
- ・ 事業者は、学識経験者など外部有識者で構成する「選考委員会」で決定。
- ・ 事業者は、法令に基づき「地域整備方針」に適合した事業を実施する必要。

処 理 方 針

○用途指定

売払相手方	契約形態	指定用途	用途指定期間
神戸市	時価売払	都市再生特別措置法の計画認定を得た都市開発事業の用	売買契約締結日から 10年

○契約方式：随意契約（売払価格は見積り合せで決定）

（根拠法令）

- ・ 会計法第29条の3第5項

契約に係る予定価格が少額である場合その他政令で定める場合においては、…随意契約によることができる。

- ・ 予算決算及び会計令第99条第21号

公共用、公用又は公益事業の用に供するため必要な物件を直接に公共団体又は事業者に売り払い、貸し付け又は信託するとき。



※この資料に掲載している地図は、国土地理院長の承認を得て、同院発行の電子地形図(タイル)を複製したものです。(承認番号 平30情複、第884号)

※この資料に掲載している地図を複製する場合には、国土地理院の長の承認が必要です。



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization

City of Design
KOBE 

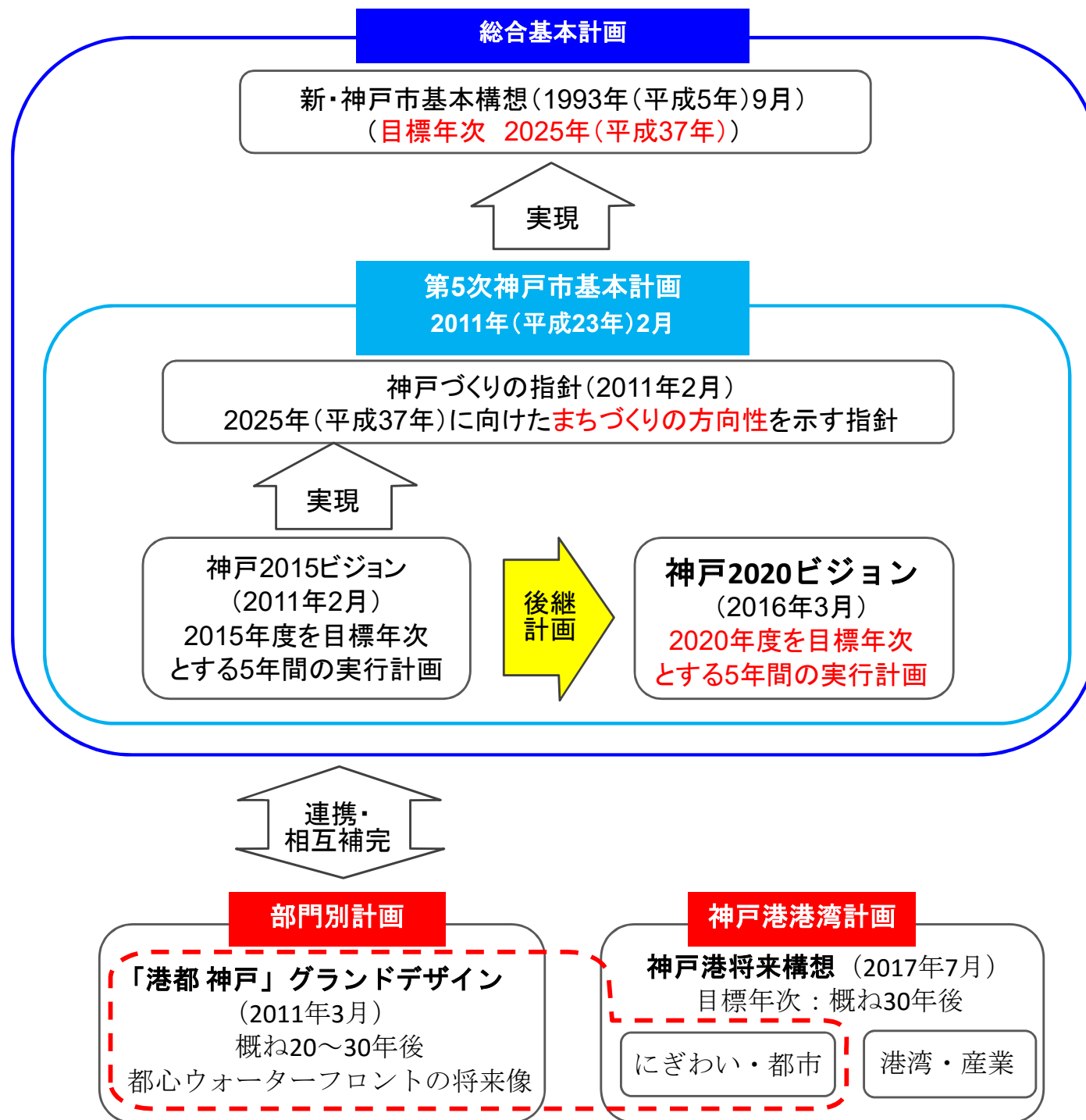
Member of the UNESCO
Creative Cities Network
since 2008

事業予定地の土地利用方針

令和元年5月30日
神戸市港湾局



1. 都心・ウォーターフロント施策に関する上位計画の概要



2.新港突堤西地区のウォーターフロント再開発計画 ～「港都 神戸」グランドデザイン～

土地利用方針

■「港都 神戸」グランドデザイン(平成23年3月策定)



文化・創造産業複合エリア (突堤基部)

歴史的資源を活かしながら、文化芸術関連施設やクリエイティブな人材の育成、滞在を含めた活動拠点や大学・企業などの学術・研究開発施設の集積を図り、多様な創造産業を創出。

また、グレードの高い居住機能や旧居留地との一体性を確保しつつ業務・商業施設を配置。

観光・集客複合エリア (第1突堤、第2突堤)

新港突堤西地区で最も眺望景観に優れた立地を活かし、シンボルとなる文化・集客・コンベンション・宿泊・商業施設などを配置。

海のエントランスエリア (第3突堤、第4突堤)

海上交通のターミナル機能の再配置や強化を図るとともに、誰もが船や海を身近に感じることのできる空間を創出。

3.新港突堤西地区のウォーターフロント再開発計画 ～神戸港 将来 構想～

土地利用方針

■ 神戸港将来構想(平成29年7月策定)

● 「にぎわい・都市」の目標

ラグジュアリーな時・場・出会いで、新たな価値を生み出すみなと
～世界を魅了するウォーターフロント構想～

上質で品格のあるラグジュアリーなまちの雰囲気を活かし、都心・三宮地域と一体的にウォーターフロントの再開発を推進し、「世界を魅了するみなとまち」となることを目指す。

コアプロジェクトⅢ

世界から人を惹きつける神戸ウォーターフロントの形成

- 大阪湾ベイエリア全体の動きを視野に入れつつ、国内のみならず世界からも人を惹きつける国際集客都市としてのさらなる成長を目指す。
- インバウンドも誘引する集客施設の立地や、戦略的な文化観光施策の展開、そして街並み景観のデザインの向上などにより、観光集客力強化と時間消費型滞在地形形成を図る。
- 市民と観光客を魅了することで居住者の取り込みを図りながら、ウォーターフロントが賑わいと交流の拠点となることを目指す。

コアプロジェクトⅣ

クルーズ船受入環境充実とマーケット拡大による
クルーズ都市の構築



都心ウォーターフロントの再開発イメージ



4.これまでの取り組み状況

1 メリケンパークのリニューアル(2017年4月)



神戸港観光の中心地として再整備を行い、平成29年4月5日にリニューアルオープン。芝生広場の拡張や新たな飲食店の進出、フォトスポットとして「BE KOBE」モニュメントの設置、噴水広場、夜間景観などを整備。



3 神戸ポートオアシスの整備(2017年7月)



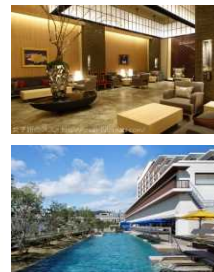
神戸ポートオアシス
1階／レストラン、コンビニ
2階～3階／多目的ホール(400席)
4階～5階／会議室、事務所



2 第1突堤の再開発(2012年6月～2015年12月)



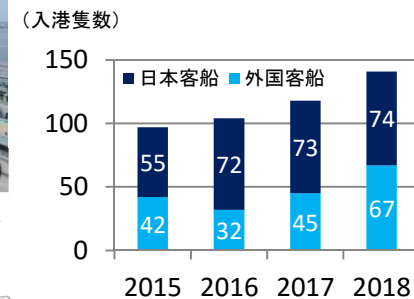
神戸みなと温泉 蓮
1階～3階／レストラン、ラウンジ、健康増進施設(天然温泉浴場、プール、フィットネスジム等)
4階～10階／客室(90室)、展望大浴場、展望ラウンジ
ラ・スイート神戸オーシャンズガーデン
1階～2階／コンベンションホール(最大700名収容)等



4 神戸三宮フェリーターミナルの整備(2013年8月～2014年9月)



5 クルーズターミナル(中突堤・第4突堤)



5.新港突堤西地区再開発の背景

【背景】

かつての神戸港の拠点であったが、コンテナ化の進展や船舶の大型化に伴い、港湾物流活動の中心が沖合いへと展開し上屋等の港湾施設も老朽化

(1981年頃)

【再開発】

多様なニーズに対応する都心・ウォーターフロントとして、地域資源を活かしながら新たな都市機能の導入を図り、魅力と賑わいのある空間を創出

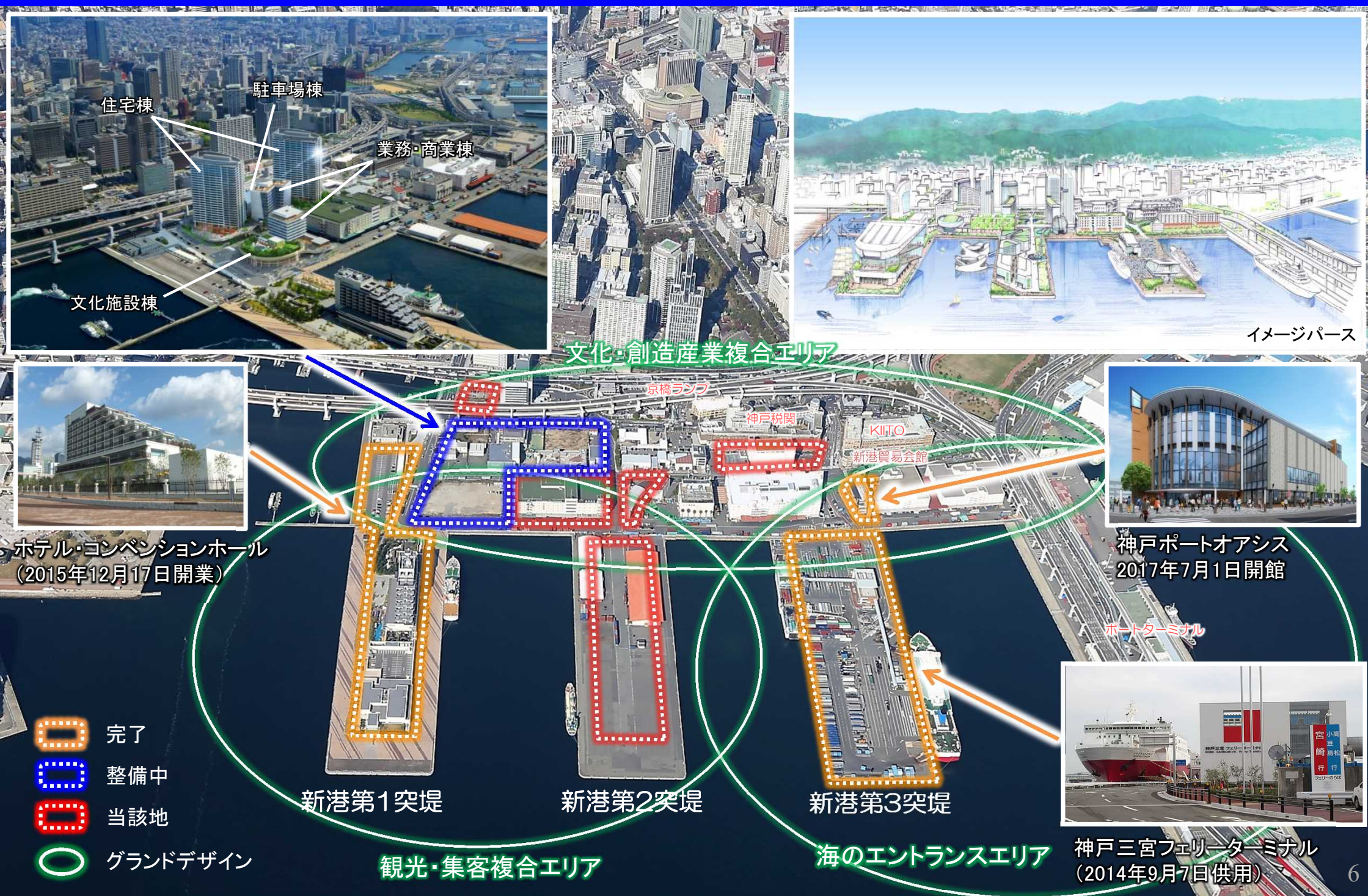
Pier.1

Pier.2

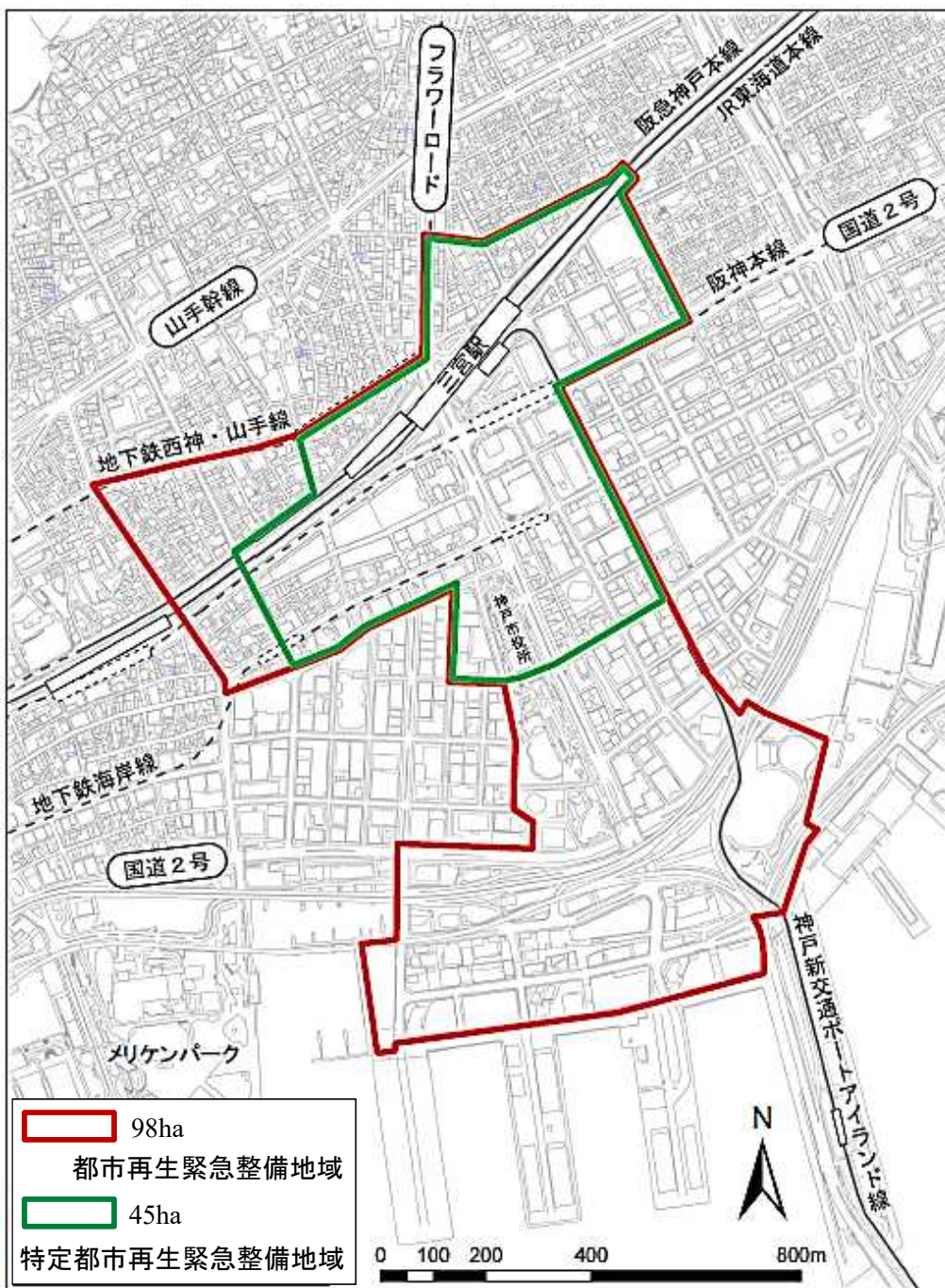
Pier.3

Pier.4

6.新港突堤西地区の再開発の状況・計画



7.都市再生緊急整備地域の概要



○指定の経緯

平成14年10月25日 都市再生緊急整備地域(神戸三宮南地域)

平成25年7月12日 都市再生緊急整備地域(神戸三宮駅周辺・臨海地域):拡大

平成28年11月24日 特定都市再生緊急整備地域(神戸三宮駅周辺・臨海地域)

○地域整備方針(抜粋)

整備の目標	臨海部における港湾としての緑地やプロムナードの充実によるウォーターフロント空間の高質化、水際線沿いの回遊性の向上等
都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	新港突堤基部における港湾物流機能の移転、施設の更新にあわせて、居住・業務・商業などの複合的な機能を導入
公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項	・ウォーターフロント空間の高質化や、水際線沿いの回遊性の向上などを図るため、臨海部に緑地やプロムナードを整備 ・防潮胸壁、陸間の整備による、津波、高潮に対する防災機能の充実

8.公共施設整備（イメージ図）



BE KOBE



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization

City of Design
KOBE 

- Member of the UNESCO
- Creative Cities Network
- since 2008



令和元年 5 月 30 日

第 130 回国有財産近畿地方審議会 諮問事項に関する質問

委員 光岡正史

1. (売買のあり方～会計法、地方自治法との関係)

国が神戸市に売却するときと、神戸市が民間事業者に売却するときとの比較において、相手方を選ぶ際に同じ条件になっているか、特に価格競争性についての考えはどうなっているか。オープンカウンター方式も形式上、随意契約となっているが、これと異なる随意契約であれば、どういう条件のもとに行われる随意契約か。

2. (会計法上の公益のあり方)

予算決算及び会計令第 99 条第 21 号の条項は、私益を目的とせず、公益上の目的に供するためということだが、今回の公共団体である神戸市は、取得した土地を営利目的の民間事業者に転売する計画となっており、公益と営利事業の関係をどのように整理しているか。

3. (事業利益のあり方)

景気拡大期における金融緩和のもとで、よく観察される事象であ

るが、神戸市に限らず都市圏で利便性の優れた開発適地について、価格の著しい上昇が観察される。近隣の府県において払い下げられた土地は、予定価格や最低売却価格から 2 倍以上の落札価格になっているものも多くみられるが確認しているか。本来、神戸市も、選定される民間事業者も土地の含み益やキャピタルゲインを目的とせず、健全な事業利益を目的としていると思われるが、意図しない含み益を与えることにならないか。

また検討されている国有財産の管理処分に関して、留保財産の貸付でも同様の問題が起こる可能性がないか。

4. (オークション方式と不動産価格のあり方)

一方、オークション方式の入札では事業者の特性や開発のあり方が等閑視されて、価格のみに特化した競争が行われるため、不動産価格が高騰する原因となる。価格だけの競争では、高い応札金額のもと、借入資金のレバレッジ比率の上昇によるさらなる価格競争、健全な事業利益の毀損、地域の都市計画の趣旨にそぐわない開発といった懸念が指摘できる。ひいては安普請の形での一般消費者への転嫁や、地域の発展における全体最適の軽視といった事態になりか

ねない。そのため随意契約を否定するものではないし、予算決算及び会計令第 99 条第 21 号は国の施策上の必要から随意契約を認めているところであり、透明性のある手続きのもと不動産に関して積極的に活用すべきではないか。また健全な事業利益を得にくいため、民間では入札を避けて相対での取得に努めているが、行政が不動産について価格中心のオークション方式を行うことに問題はないか。

不動産は金額が大きく、関連する物品が多いため、諸物価に与える影響が大きい（特に事業の基礎的条件を軽視した競争による高額な不動産取得は、安い建築費や人件費という形で他の財サービスの価格や質を低下させて、皺寄せされる傾向がある）。また金融状況と密接にかつ短期で連動する状況になっており、入札による不動産価格のあり方は社会全般のボラティリティを高め、不安定要因とならないか。

5. 同じく国有財産である政府保有株式と比較して、売却方法に違いがあれば、その理由は何か。

以 上