

ネスタリゾート神戸東側用地等
企画提案競技募集要項

令和7年8月

兵庫県

目次

I	企画提案競技の概要	
1	公募の趣旨	1
2	実施主体	1
3	提案対象物件	1
II	提案者の資格等	
1	提案者の資格	2
2	失格事由	2
III	提案の内容	
1	物件の範囲	3
2	購入申出価格	3
3	事業計画	3
IV	募集手続き	
1	スケジュール	4
2	提案手続	4
3	提案図書	6
V	事業予定者の選定	
1	審査の方法	8
2	審査の項目	8
3	審査結果の公表	8
VI	契約の締結等	
1	県との協議	8
2	契約等	9
3	留意事項	10

I 企画提案競技の概要

1 公募の趣旨

ネスタリゾート神戸（旧グリーンピア三木）の事業用地については、平成 28 年の同施設開業以来、民間事業者による運営のもと活用が進められ、地域活性化に寄与してきました。

このたび、同用地のうち東側用地にかかる賃貸借契約が令和 7 年 12 月 19 日に満了することから、東側用地及び関連事業用地を民間事業者へ売却することで、さらなる民間活力の導入による地域活性化をめざすことといたしました。

このため、隣接するネスタリゾート神戸等との相乗効果により、さらなる地域活性化に資する活用策について、事業者からの提案を広く募集します。

2 実施主体

（１）募集者 兵庫県（以下「県」という。）

（２）事務局 兵庫県企画部計画課地域創生支援班

〒650-8567 神戸市中央区下山手通 5-10-1 兵庫県庁 2 号館 3 階

TEL：078-362-4261（内線 72602、72596）

FAX：078-362-3993 E-mail：keikaku@pref.hyogo.lg.jp

3 提案対象物件

物件名	所在地	面積等	備考
ネスタリゾート神戸 東側用地 (以下、「東側用地」という。)	三木市細川町瑞穂 袋ヶ谷 125-5 ほか	1,233,313.91 m ² (山林、原野等)	別紙 図面参照
ネスタリゾート神戸 関連事業用地 (以下、「関連事業用地」という。)	三木市細川町東谷 836-32 ほか	105,309.22 m ² (山林・原野・田等)	別紙 図面①～⑥ (6 か所に点在)

注 1 東側用地のうち、関西電力送配電株式会社姫路本部に対し高压送電線に係る鉄塔敷地（2,717.22 m²）及び線下敷地（25,339.27 m²）を貸し付けています。

注 2 土地はすべて都市計画区域外です。

Ⅱ 提案者の資格等

以下を応募の資格要件等とします。

1 提案者の資格

提案者は本要項及び関連法令等を遵守し、事業を遂行できる十分な資力、信用、技術的能力を有する法人または当該法人のグループであり、かつ以下に掲げる条件をすべて満たすものであること。なお、提案者の構成員は、他の提案者の構成員になることはできません。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に基づく兵庫県の入札参加資格制限基準による入札参加の資格制限に該当していないこと。
- (2) 兵庫県の指名停止基準に基づく指名停止を受けていないこと。
- (3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立て（旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づくものを含む。）、又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと（ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者はこの限りでない。）。
- (4) 法人税、消費税、地方消費税又は法人事業税について滞納していないこと。
- (5) 暴力団排除条例（平成 22 年兵庫県条例第 35 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団、第 3 号に規定する暴力団員又は暴力団排除条例施行規則（平成 23 年兵庫県公安委員会規則第 2 号）第 2 条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。

2 失格事由

提案者が以下のいずれかに該当すると県が判断した場合、その提案者は失格となります。なお、提案内容の審査により事業予定者として決定した場合でも、本契約締結までの間に当該失格事由に該当することが判明した場合は、決定を取り消すものとします。

- (1) 提出書類に虚偽の記載があるとき。
- (2) 提出書類に不備があり、補正が困難であるとき。
- (3) 提案者が資格要件に違反しているとき。
- (4) ネスタリゾート神戸東側用地等企画提案競技選考委員会（仮称）（以下「選考委員会」という。）の構成員へ審査における便宜を図ることを依頼する等、審査の公平を害する行為があったとき。
- (5) その他不正行為があったとき。

Ⅲ 提案の内容

提案には、以下の内容を記載することとします。

1 物件の範囲

I 3に記載した物件のうち、東側用地は必ず提案に含めることとし、関連事業用地を提案に含めるかどうかは、提案者の選択制とします。

2 購入申出価格

下表に記載の価格以上の価格を提案すること。

物件名	価格
東側用地	98,700,000 円
関連事業用地	14,725,000 円

3 事業計画

(1) 基本的な考え方

人口減少が加速するなか、地域に新しい人の流れを創出することで、地域を持続的に活性化させられる事業とすること。

(2) 提案に求める視点

- ① ネスタリゾート神戸、三木総合防災公園など周辺施設との効果的な連携
- ② 対象物件の豊かな自然と調和しつつ、その魅力を感じられる事業
- ③ 誘客や雇用等を通じ、地域住民等が地域の活性化を感じられる事業
- ④ 将来にわたり事業が継続できる安定した採算性

(3) 禁止する用途

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用途
- ② 暴力団排除条例（平成 22 年兵庫県条例第 35 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団、第 3 号に規定する暴力団員又は暴力団排除条例施行規則（平成 23 年兵庫県公安委員会規則第 2 号）第 2 条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者、その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途
- ③ 破壊活動防止法（昭和 27 年法律第 240 条）に基づく破壊的団体等がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途
- ④ 政治的用途・宗教的用途
- ⑤ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用途
- ⑥ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途

IV 募集手続

1 スケジュール

区分	時期
募集要項の配布	令和7年8月22日（金）
関係資料の閲覧	令和7年9月1日（月）～10月31日（金）
現地見学会	令和7年9月中
質問受付	令和7年9月8日（月）～9月16日（火）
質問回答	令和7年9月26日（金）
提案図書の提出	令和7年10月2日（木）～10月31日（金）
提案審査（選考委員会）	令和7年11月上旬～中旬（予定）
事業予定者の決定（審査結果の通知・公表）	令和7年11月中旬（予定）
仮契約の締結	令和7年11月中旬以降、速やかに
議会の議決	令和7年12月（予定）
本契約締結及び納付	令和7年12月（議決を要する場合は議決後）
物件の引渡し	令和7年12月20日（土）（予定）

注3 売却予定価格が1億円を超える場合は、県議会の議決を得る必要があります。

2 提案手続

（1）募集要項の配布

令和7年8月22日（金）から兵庫県ホームページで配布します。

<https://web.pref.hyogo.lg.jp/kk07/nestahigashi.html>

（2）関係資料の閲覧、現地見学会

関係資料の閲覧及び現地見学会の申込みをされた事業者へは、メールで基礎資料を配付します。

関係資料の閲覧、現地見学会の申込みにあたっては、IV3（1）提出書類「企画提案者資格誓約書兼確認書（様式6）」を併せて提出してください。ただし関係資料の閲覧と現地見学会のどちらにも参加される場合には、様式1・2・6の提出は関係資料の閲覧を申し込まれたときのみで構いません。

① 関係資料の閲覧

ア 日時 令和7年9月1日（月）～10月31日（金）（土日祝除く）
午前9時～午後5時まで（正午～午後1時を除く）

イ 場所 兵庫県庁1号館3階（兵庫県神戸市中央区下山手通5-10-1）
兵庫県企画部計画課地域創生支援班

ウ 申込方法 関係資料閲覧申込書（様式1）、誓約書（様式2）を希望日の3日前までに事務局あてにメールで提出してください。
(keikaku@pref.hyogo.lg.jp)

エ 提供資料 図面 等

② 現地見学会

- ア 日時 令和7年9月中（申込のあった提案者と日時を調整します。）
- イ 場所 ネスタリゾート神戸（兵庫県三木市細川町垂穂 894-60）
- ウ 定員 1事業者につき3名まで（申込状況により調整することがあります。）
- エ 参加方法 誓約書（様式2）、現地見学会申込書（様式3）を令和7年8月22日（金）～8月29日（金）まで（必着）に事務局あてにメールで提出してください。（keikaku@pref.hyogo.lg.jp）
- オ その他
- ・ 現地説明会への参加は提案書提出の条件としません。
 - ・ 現地説明会では募集要項に関する質問は受け付けません。
 - ・ 希望者がいない場合、現地見学会は実施しません。

（3）質問

- ① 受付期間 令和7年9月8日（月）～9月16日（火）まで
- ② 提出先 兵庫県企画部企画課地域創生支援班
- ③ 提出方法 質問書（様式4）によりメール（keikaku@pref.hyogo.lg.jp）で提出し、必ず受信確認を行ってください。口頭、電話による質問は受け付けません。また、グループの場合、代表法人が代表して質問を行ってください。
- ④ 回答 令和7年9月26日（金）までに県ホームページで公開します。

（4）提案図書の提出

- ① 受付期間 令和7年10月2日（木）～10月31日（金）（土日祝除く）
午前9時～午後5時まで（正午～午後1時を除く）
- ② 提出先 兵庫県企画部計画課地域創生支援班
- ③ 提出方法 提案図書を持参してください。郵送等による提出は受け付けません。
- ④ 提案数 1提案者につき1提案とします。

3 提案図書

(1) 提出書類

No	提出書類一覧	様式									
1	関係資料閲覧申込書（希望の場合）	様式 1									
2	守秘義務に関する誓約書（データ閲覧希望の場合）	様式 2									
3	現地見学会申込書（希望の場合）	様式 3									
4	質問書（希望の場合）	様式 4									
5	提案競技申込書	様式 5									
6	企画提案者資格誓約書兼確認書	様式 6									
7	提出書類チェックシート	様式 7									
8	グループ構成員調書（グループによる提案の場合）	様式 8									
9	申出価格調書	様式 9									
10	法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）	所定様式									
11	法人の定款又は寄付行為の写し	任意様式									
12	納税証明書 <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th><th>納税証明交付機関</th><th>所定様式</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>法人税、消費税及び地方消費税</td><td>本店所在地を所管する税務署</td><td>納税証明書（その 3 の 3）</td></tr> <tr> <td>県税（個人県民税及び地方消費税を除く）</td><td>県税事務所</td><td>納税証明書（3）</td></tr> </tbody> </table> ※ 収益事業を行っていない又は県内に事務所・事業所を有しない等により本県での課税実績がない場合は、課税実績がないこと及び県税が課された場合には必ず納期内に納税する旨の誓約書を提出すること。		区分	納税証明交付機関	所定様式	法人税、消費税及び地方消費税	本店所在地を所管する税務署	納税証明書（その 3 の 3）	県税（個人県民税及び地方消費税を除く）	県税事務所	納税証明書（3）
区分	納税証明交付機関	所定様式									
法人税、消費税及び地方消費税	本店所在地を所管する税務署	納税証明書（その 3 の 3）									
県税（個人県民税及び地方消費税を除く）	県税事務所	納税証明書（3）									
13	その他参考資料（パンフレット、事業例等）	任意様式									
14	事業計画書	—									
	(1) 事業方針 ① 施設名称案 ② 事業コンセプト（運営の基本的な考え方） ③ 事業概要（内容、周辺環境への配慮等） ④ 独自性（創意工夫、アピールポイント等） ※ 企業共同体での提案は、事業分担計画・土地所有権の持分割合等を明示	任意様式									
	(2) 運営計画 ① 組織・人員配置、施設の内容・機能、来客予想等 ② 運営主体の実績（類似事業の実績等） ③ 安全対策、周辺への環境対策（防災計画、騒音・悪臭防止、夜間管理等） ④ 地域への貢献（周辺施設、自治会との連携等）	任意様式									
	(3) スケジュール 運営開始までのスケジュール	任意様式									
	(4) 資金計画等 ① 概算工事費内訳書（工事を伴う場合） ② 事業投資計画書（総事業費と公租公課等を含む内訳、資金調達方法） ③ 年度別収支計画書（施設整備完了後 10 年間分） ④ 借入金償還計画書（融資を受ける場合） ⑤ 直近 5 か年の決算書	様式 10 様式 10 任意様式 任意様式 任意様式									

(2) 提出部数

正本 1 部、副本 12 部

(3) 作成要領

- ① 事業計画書に使用する文字の大きさは12ポイント以上とします。(表内、注釈等除く)
- ② 使用言語は日本語、数字はアラビア数字、単位はメートル法とします。
- ③ 使用通貨は日本国通貨とします。
- ④ 事業計画書には目次及び各項の下部中央部に通し番号（ページ番号）をつけ、左側綴じでレール式ファイル又はフラットファイル（いずれも A 4 版）により提出してください。
- ⑤ 事業計画書の表紙中央に「ネスタリゾート神戸東側用地等企画提案競技提案書」と記載し、その下部に提案者名を記入してください。
- ⑥ 事業計画書には提案者の名称など、提案者を特定できる情報を記載しないでください。(表紙を除く。)

(4) 提案図書

- ① 提案図書の著作権は、提案者に帰属します。
- ② 提案図書は必要に応じて公開することがあります。
- ③ 提案図書は返却しません。
- ④ 提案に要する費用は、提案者の負担とします。
- ⑤ 提案者は提案競技申込書の提出をもって本要項の記載内容等を承諾したものとみなします。
- ⑥ 提案者が次のいずれかに該当する場合、その提案は無効とします。
 - ア 本募集要項に違反した場合
 - イ 著しく信義に反する行為をおこした場合
 - ウ 虚偽の記載のある提案を行った場合
 - エ その他提案された事業を遂行するにふさわしくないと県が認めた場合
- ⑦ 誤字等を除き、提出後の内容変更及び追加は、原則として認めません。ただし、やむを得ない事情があると県が認めた場合は、この限りではありません。

V 事業予定者の選定

1 審査の方法

- (1) 提案の審査は、県が設置する選考委員会で行います。
- (2) 選考委員会は非公開とし、本要項で定める条件に基づき、提案図書による審査を行います。その際、選考委員会が必要と認めるときは、提案者に対してプレゼンテーションを求める場合があります。
- (3) 選考委員会は、提案内容を総合的に評価し、事業予定者を決定します。
- (4) 次点の者を次順位事業予定者として選定します。

2 審査の項目

(1) 事務局による確認

事務局は提出された提案について、①提案者資格があるか、②応募書類に不足はないか、③応募書類に虚偽の記載はないかを確認します。不備があった場合は、審査の対象となりません。

(2) 審査

提案に対し、①事業方針・内容、②事業の安定性・信頼性、③地域社会への配慮、④運営体制、⑤申出価格の項目について審査を行います。

3 審査結果の公表

審査結果はすべての提案者に書面で通知するとともに、事業予定者に選定された提案者の名称とその提案内容の概要、提案者数を公表します。なお、審査内容・結果に対する質問・異議等については一切応じません。

VI 契約の締結等

1 県との協議

(1) 提案内容の変更

事業予定者の決定後、法制度の変更等やむを得ない理由により提案内容を変更する必要がある場合、事業予定者は県に対して提案趣旨を損なわない範囲での変更を申し入れることができます。

また、事業内容の向上等を目的とした変更は、事業予定者はこれを県に対して提案することができます。

(2) 決定の取消等

事業予定者がⅡ 1 の提案者資格を喪失した場合またはⅡ 2 の失格事由に該当した場合、事業予定者の決定を取り消し、次順位事業予定者との契約協議を行います。これにより事業予定者等に損害が生じた場合、その損害は事業予定者等の負担とします。

2 契約等

(1) 契約名義

事業予定者以外の名義で契約することはできません。

(2) 契約価格

売買価格については、提案時の申出価格での契約とします。

(3) 書類の提出

公正証書の作成に際しては、法人登記簿謄本（登記事項証明書）、代表者の印鑑証明書等の必要書類を提出してください。

(4) 契約の解除

契約後、事業実施者の責めに帰すことができない理由により、事業実施が不可能となった場合は、契約を解除することができます。

(5) 禁止する事項

対象物件にかかる権利について、次のとおり禁止します。ただし、県の承認を得た場合はこの限りではありません。

① 用途指定等

県が指定する期間は、対象物件を提案内容に基づく指定用途に供するものとし、第三者への転売・転貸等を禁じます。また、この指定期間の経過後も提案書の内容に即した利用の遵守に努めるものとし、

なお、県が指定する期間は **10 年** を超えない期間とし、事業計画の内容等を踏まえ、県と事業予定者が協議の上、決定します。

② 実地調査等

上記①の条件の遵守状況を確認するために、随時、施設の利用状況等について実地調査することができ、正当な理由なく拒み、妨げ、又は忌避してはならないものとし、

③ 違約金

事業予定者が契約に定める義務に違反した場合は違約金を支払うものとし、違約金は売買代金の **100 分の 20** 相当とします。

(6) 議会の議決

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条第 1 項第 8 号及び議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和 39 年兵庫県条例第 9 号）第 3 条の規定により、予定価格が 1 億円以上の不動産の売買（土地については、その面積が 1 件 2 万㎡以上のものにかかるものに限る。）については、兵庫県議会の議決を得る必要があります。

この場合、事業予定者と県で協議が整った後、議会の議決後に本契約を締結する旨の仮契約を締結することとなりますが、県議会で否決された場合には本契約の締結はできません。

上記により本契約締結に至らなかった場合、仮契約書に貼付した収入印紙代等、県議会で否決されるまでに当該契約に関して事業予定者が要した費用、そ

の他事業予定者に生じた損害は、事業予定者の負担とします。

(7) 売買代金の支払い

- ① 売買代金は、県の指定する方法で指定する期日までに支払うこととします。
- ② 売買仮契約締結と同時に、契約保証金として売買代金の100分の10以上を支払うこととします。
- ③ 契約保証金はその受入期間について利息を付さないこととします。
- ④ 契約保証金は、売買代金の一部に充当します。
- ⑤ 契約保証金は、財務規則（昭和39年兵庫県規則第31号）第100条第1項に該当する場合、納付を免除することができます。
- ⑥ 売買本契約締結後、契約金額から契約保証金を控除した額を納付することとします。

(8) 物件の引渡し等

- ① 売買代金が完納されたときに所有権を移転します。
- ② 所有権の移転登記は、売買代金が完納されたことを確認した後、県が管轄法務局に対して行います。

(9) 費用負担

売買契約書に貼付する収入印紙や所有権の移転登記に必要な登録免許税の公正証書作成など、契約に必要な一切の費用は、事業予定者の負担とします。また所有権移転の日以後、土地・建物に賦課される公租公課（不動産取得税、固定資産税など）は、事業予定者の負担となります。

3 留意事項

(1) 契約不適合責任

県は、対象物件を現状有姿のまま引き渡すこととし、本件の引渡し後、品質に問題があったり、本要項記載の公簿面積と実測面積が異なったりしても、代金の減額、補修請求、損害賠償の請求または契約の解除をすることができないものとします。

県は引き渡し後、地盤の変動またはそれに起因する施設の損傷等について、その責を負わないものとします。

(2) 関係法令の遵守と許認可手続

事業を進めるにあたって、関係法令や募集要項等を遵守するとともに、事業実施に必要な許認可等の法手続きは事業予定者の負担で行うこととします。

(3) 事業化にかかる費用負担等

提案内容の事業化及び施設の運営・管理・維持修繕等に要する費用は、事業予定者が負担することとします。また、事業の実施にあたって以下の調査及び対処が必要な場合は、関係法令等を遵守した上で、事業予定者が負担することとします。

- ① 地盤状況の調査
- ② 土壌汚染状況調査
- ③ 地中の埋設物及び障害物に関する調査
- ④ 供給施設（電気・ガス・水道・浄化槽等）
- ⑤ アスベスト調査

（４）関係者との調整

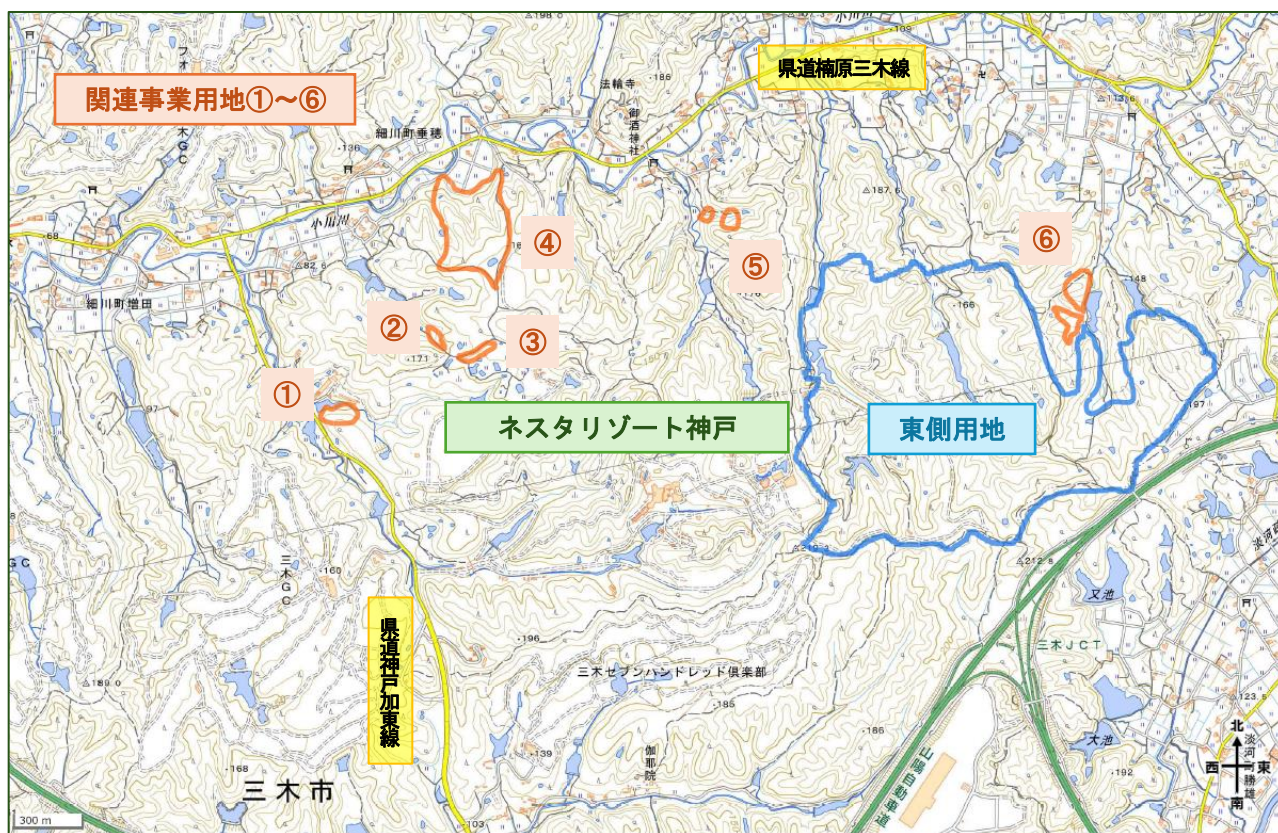
事業実施にあたってはネスタリゾート神戸（西側用地）運営事業者等、関係者と必要な調整を行うとともに、県が東側用地等において貸付しているものについて、貸付先と適切に調整を行うこととします。また、対象物件内に個人名義のため池等が存在するため、事業実施にあたり留意するとともに、その利用権原を取得する場合は、事業予定者の責任と負担において適切に対応することとします。

（５）周辺住民等への配慮

事業を進める上で必要な周辺住民等への事業計画や工事に関する説明、さらに周辺環境対策等については、事業予定者の負担で適切に行うこととします。

また、地元自治会及び関係機関等と継続的・定期的に意見交換する場を持つなど、地域に対し十分な配慮を行うこととします。

対象物件図面



※国土地理院地図をもとに事務局作成（概略図のため、実際の境界と一致しない場合があります。）

〈立地条件等〉

- ・東側用地はテーマパーク「ネスタリゾート神戸」の東側に隣接、関連事業用地は付近に点在
- ・山陽自動車道「三木東IC」から約5km、神戸電鉄粟生線「緑が丘」駅から約10km
- ・傾斜した山林が多く、一部に未舗装林道や管理用道路が敷設



山林



管理用道路