

明石港東外港地区再開発事業に関する  
民間事業者サウンディング実施要領

令和8年6月  
兵庫県土木部港湾課  
明石市政策局プロジェクト推進室

## 目 次

1.	調査の目的	1
2.	対象エリアについて	1
3.	再開発計画の概要	5
4.	サウンディング実施スケジュール	7
5.	サウンディングの手続き	7
6.	参加資格	9
7.	サウンディング内容（個別対話項目）	9
8.	留意事項	12
9.	連絡先	12

## 1. 調査の目的

兵庫県では明石港東外港地区において、明石市中心市街地の南の拠点形成し、明石駅や大蔵海岸との回遊性を高めることにより、中心市街地のさらなる「にぎわい創出」を図ることを基本的な方針として再開発に取り組むこととしています。

当該地ではこれまでも3回のサウンディングを行ってきましたが、隣接する明石市役所の建替等の情勢変化も踏まえ、あらためて民間事業者と対話し、様々なアイデアや各種条件・課題等を整理するとともに、公募に向けた基礎資料とすることを目的に実施します。

## 2. 対象エリアについて

### 2.1. 都市計画上の位置づけ

- ・「明石市中心市街地活性化基本計画（第2期）（平成28年4月）」において、中心市街地の南の拠点整備を目指すとして位置づけられています。
- ・「明石市都市計画マスタープラン（令和5年3月改定）」における明石港東外港地区周辺の位置づけは以下のように示されています。

土地利用	市役所の建替と明石港東外港地区の再開発計画の推進による海際の魅力を活かしたサービス機能等の立地誘導及び JR・山陽電鉄明石駅周辺との連携
都市整備施設（公園等）	大蔵海岸公園（地区公園）等の海際の魅力を楽しめる場としての維持・魅力強化
環境保全・整備	大蔵海岸から明石港へ連続する海際の魅力拠点にふさわしい環境づくり
景観形成	大蔵海岸等の海岸部における、公園や自転車道、休憩施設からの明石海峡大橋の眺望を活かした景観形成



## 2.2. 対象エリアの概要

対象エリアは、瀬戸内海に面した明石港の東側に位置し、JR 明石駅からは約 700mの徒歩圏に位置しており、敷地面積は県有地約 5.1ha 及び市有地約 1.1ha の計約 6.1ha\*です。

対象エリア内では、昭和 40 年代より砂利揚げ場及び倉庫用地として利用されてきましたが現在では利用を停止しており、東側に隣接する市役所建替工事の完了までの間は暫定的に仮設駐車場やにぎわい創出事業等を行っています。※にぎわい創出事業は令和 10 年度末まで

※ 令和 7 年 9 月に兵庫県と明石市が、「明石港東外港地区再開発の推進に関する基本協定」及び「明石港東外港地区賑わい創出事業に関する協定」を締結し、対象範囲を設定

## 2.3. 位置図・対象範囲

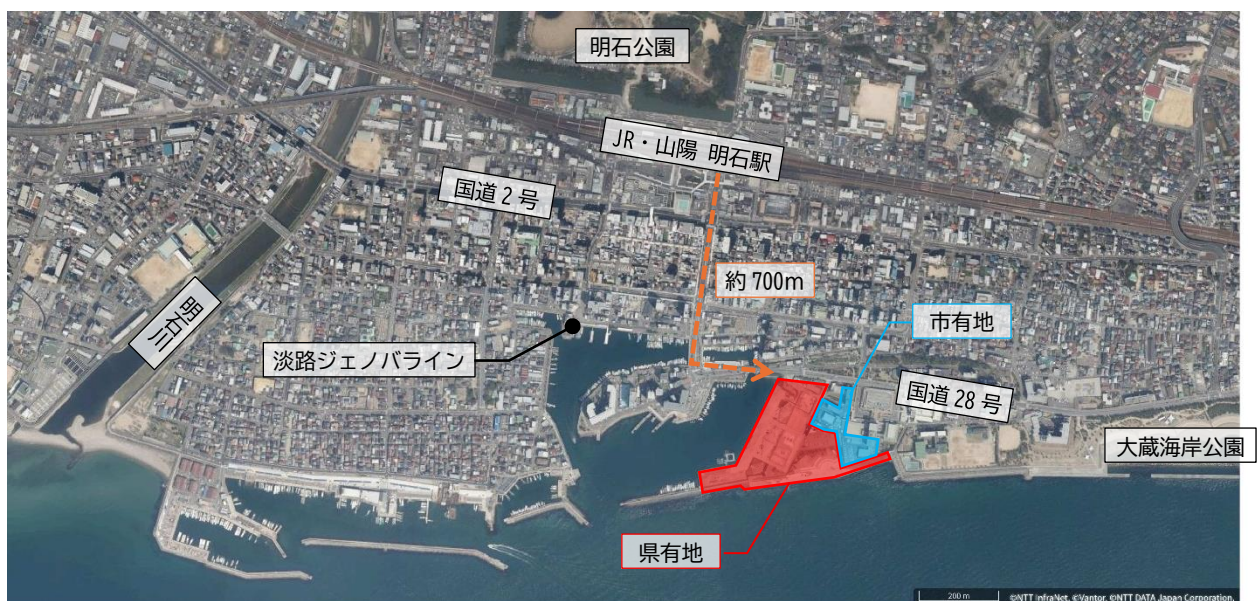


図 2 計画地位置図

航空写真出典：GEOSPACE CDS+



敷地面積	合計約 6.2ha 県有地約 5.1ha/市有地約 1.1ha
用途地域	近隣商業地域
容積率	300%
建ぺい率	80%
高度地区	指定なし
防火地区	準防火地区
臨港地区	図中 <span style="border: 1px solid purple; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> (区分なし)

図 3 都市計画情報図

航空写真出典：GEOSPACE CDS+（航空写真に都市計画情報重ね）

## 2.4. 現在の土地利用

道路：北側で国道 28 号に接続

公園：敷地内に既設の「展望公園（約 1.0ha）」あり

港湾施設：岸壁（-5.5m）×2 バース（計 180m）、物揚場（-3.5m）×80m、  
防潮堤（高さ約 1m）、屋根（砂利置き場として使用されていた）

上下水道・電気・ガス：計画地全域に対して、上下水道・電気・ガスが整備されています。

（別添：地下埋設物等現況図参考）

公共交通：JR・山陽明石駅（700m）、淡路ジェノバライン（600m）



## 2.5. 災害リスク

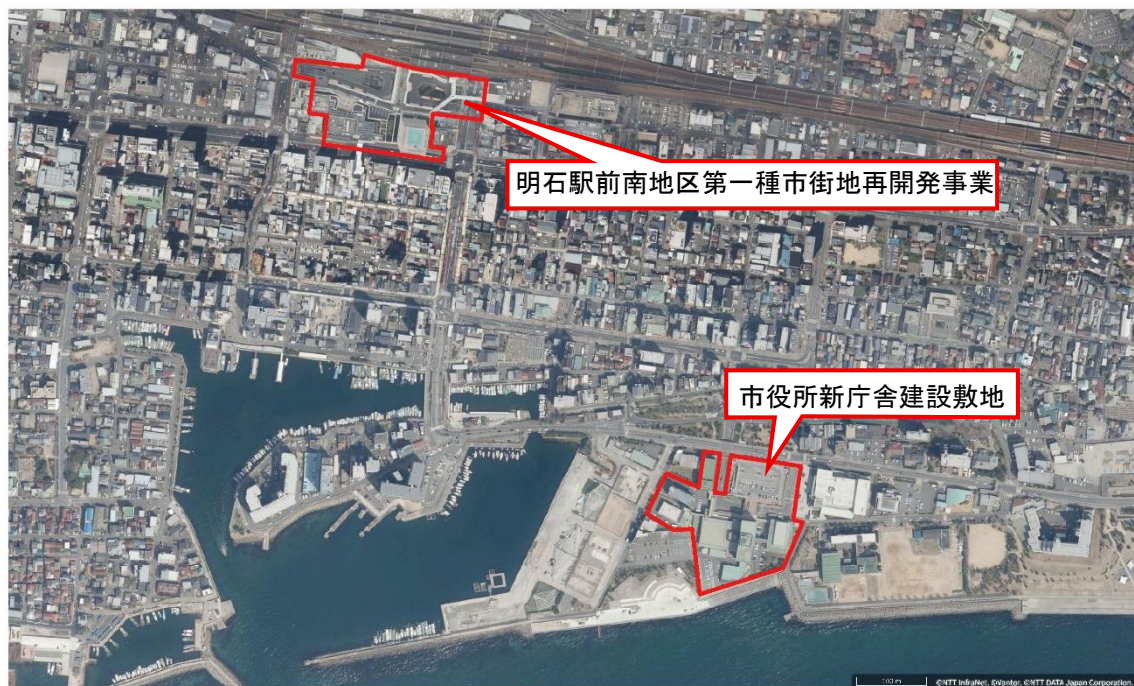
兵庫県 C.G ハザードマップより対象地の災害リスクは以下の通りです。

高潮	高潮によって想定される浸水深：0.5m～3.0m
津波	津波による浸水は想定されていない
液状化	発生傾向：強（5段階中5）
洪水	洪水によって想定される浸水深：3.0m～5.0m

出典：兵庫県 C.G. ハザードマップ 2.0 <https://www.hazardmap.pref.hyogo.jp/cg-hm/>

## 2.6. 周辺のウォーターフロント再整備の動向

- ・明石市役所：現庁舎（計画地の東隣）の老朽化・耐震問題により、令和7年5月より市役所新庁舎建設工事に着手しています。
- ・明石駅前：明石駅前南地区第一種市街地再開発事業が平成29年に完了しています。



航空写真出典：GEOSPACE CDS+

図5 再整備動向図

### 3. 再開発計画の概要

本事業の基となる「明石港東外港地区再開発計画（平成30年3月兵庫県）」の概要を以下に整理します。

#### 3.1. 将来像

今回の再開発においては、素晴らしい景観などの有効資源を生かし切れていない計画地の現状を変えるとともに、明石駅前再開発事業で活性化が進展した「再開発ビル～魚の棚」にかけてのエリアから、さらに南に人の流れを生み出すことが求められている。

#### 【将来像】







中心市街地の南の拠点として、多くの人が集まるにぎわい空間の形成

#### 3.2. 土地利用の方針

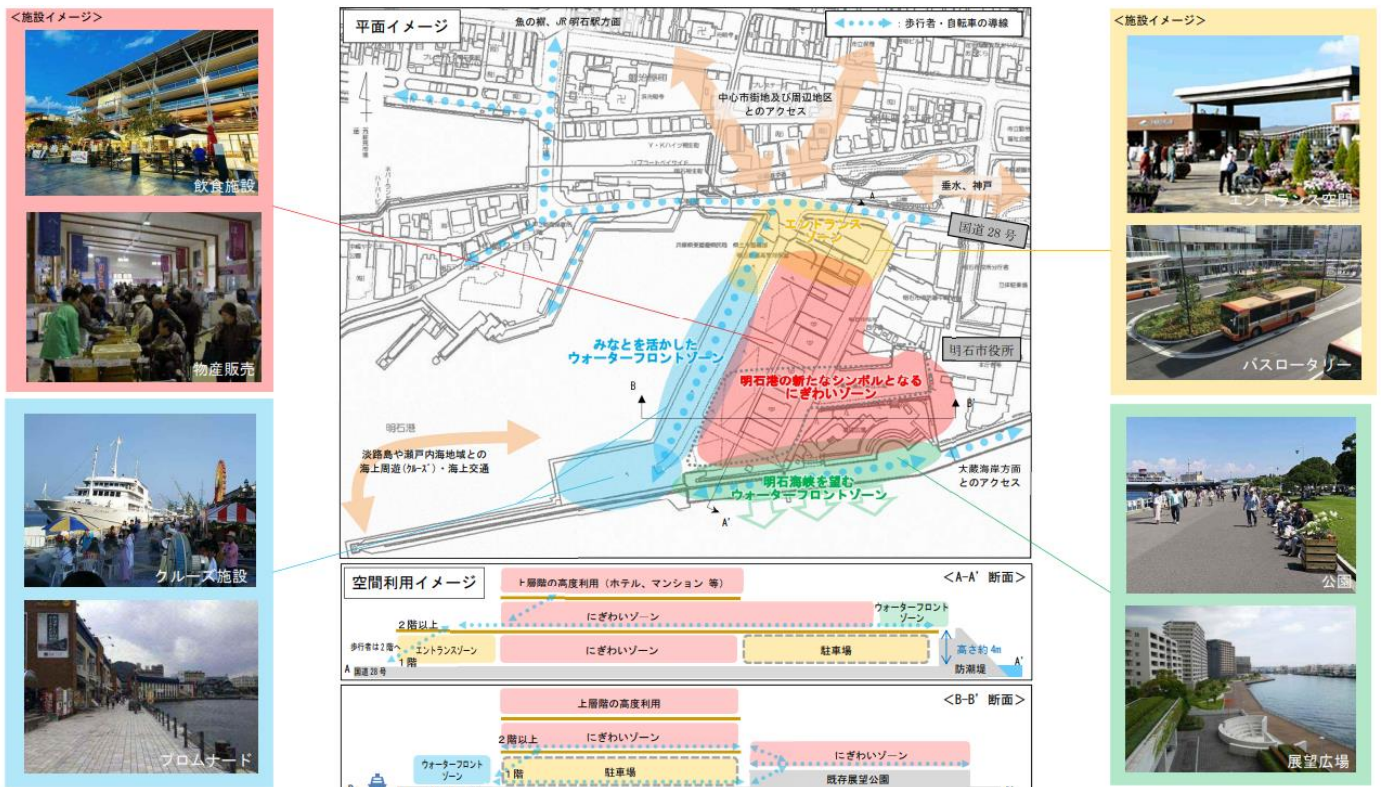
<土地利用の基本的な方向性>

中心市街地の南の拠点を形成し、回遊性を高めることにより、中心市街地のさらなる「にぎわい創出」を図る



にぎわいつくり	<b>【方針①】 活気に溢れ多くの人々を惹きつけるにぎわい空間の形成</b> ・多くの人々を呼び込むにぎわい空間の形成 ・「魚」を中心とした明石の特産を活用 【施設例】・飲食施設 ・体験型施設 ・地域物産販売 ・カフェ ・ショッピング	 炭焼き施設
	<b>【方針②】 明石海峡の風光明媚な環境と触れ合える場の提供</b> ・明石海峡に面する良好な立地特性の活用 ・憩いの場など親水空間の形成 ・市民への水際線の開放と眺望の確保 【施設例】・親水広場 ・プロムナード ・ボートパーク ・キャンプ場 ・釣り場	 プロムナード
交流の促進	<b>【方針③】 明石と来訪者を結びつける滞在拠点の創出</b> ・中心市街地の回遊を促す拠点の形成 ・観光客への案内・情報提供機能の導入 ・癒しと安らぎを提供する滞在空間の形成 【施設例】・情報発信施設 ・ホテル	 ホテル・カフェ
	<b>【方針④】 中心市街地の回遊を促す交通・観光ネットワークの形成</b> ・来訪者を迎え入れるエントランス空間の形成 ・交通アクセスの利便性向上 ・安全で快適な歩行者や自転車の通行導線の確保 【施設例】・バスロータリー ・歩道整備 ・サイクリングロード	 バスロータリー
	<b>【方針⑤】 みなとの機能を活かした海上周遊及び海上交通機能の強化</b> ・岸壁等の施設を活かしたクルーズ機能強化 ・瀬戸内海への玄関口として、観光体験の提供 【施設例】・クルーズターミナル ・海上交通発着場	 飛騨公園頭
良好な居住環境	<b>【方針⑥】 安全安心の確保と良好な居住環境の提供</b> ・災害に対する安全安心の確保 ・水辺を身近に感じ快適に利用できる空間の形成 ・住宅等の整備による定住の促進 【施設例】・公園 ・マンション	 公園

### 3.3. 土地利用ゾーニングの一例



方針①活気に溢れ多くの人々を惹きつけるにぎわい空間の形成  
 方針③明石と来訪者を結びつける滞在拠点の創出  
 方針⑥安全安心の確保と良好な居住環境の提供  
 「中心市街地南の拠点を生み出す」という観点から、飲食施設や体験型施設など、にぎわいを生み出す集客・滞在拠点を形成する【**明石港の新たなシンボルとなるにぎわいゾーン**】を計画地中央部に配置する。  
 また、ホテル、マンションについては、高層階を活用する。

方針②明石海峡の風光明媚な環境と触れ合える場の提供  
 方針⑥安全安心の確保と良好な居住環境の提供  
 「住民にとっての憩いの場の確保」、「水際線の開放」、「明石海峡を望む眺望の確保（ビューポイントの創造）」という観点から、来訪者や市民にとっての憩いの場を形成する【**明石海峡を望むウォーターフロントゾーン**】を計画地南側に配置する。

方針④中心市街地の回遊を促す交通・観光ネットワークの形成  
 「来訪者を迎え入れるエントランス空間の形成」「交通アクセスの利便性向上」という観点から、計画地を象徴するウェルカムゲートに加え、バスロータリーや情報案内など、来訪者を迎え入れるための交通・観光拠点を形成する【**エントランスゾーン**】を計画地の入り口に配置する。  
 駐車場については、防潮堤との高低差を利用して確保する。

方針④中心市街地の回遊を促す交通・観光ネットワークの形成  
 方針⑤みなとの機能を活かした海上周遊及び海上交通機能の強化  
 「中心市街地の回遊」、「水際線の開放」という観点から、水辺を快適に散策することができるプロムナード等の歩行者空間を形成するとともに、「船上観光や海路の魅力を発信・体験する」観点から、クルーズ拠点を形成する【**みなとを活かしたウォーターフロントゾーン**】を計画地西側に配置する。

## 4. サウンディング実施スケジュール

---

サウンディング実施の公表	: 令和8年6月10日
質問の受付期限	: 令和8年6月15日
質問に対する回答	: 令和8年6月19日
サウンディング参加申込期限	: 令和8年6月24日
サウンディング実施日時及び場所の連絡	: 令和8年6月26日
サウンディングシートの提出期限	: 令和8年7月1日
サウンディング（個別対話）の実施	: 令和8年7月6日～7月10日
実施結果概要の公表	: 令和8年7月予定

## 5. サウンディングの手続き

---

### 5.1. 質問の受付・回答

本サウンディングに関する質問等がある場合は、「【様式1】質問書」に必要事項を記入し、電子メールにてご提出ください。なお、件名は【明石港東外港地区 質問書の提出】としてください。

質問の回答については、個別回答はせず、とりまとめたものをメールで送付いたします。

- 提出期間 : 令和8年6月10日（水）～6月15日（月）17時
- 提出先 : E-mail : kouwanka@pref.hyogo.lg.jp
- 兵庫県 土木部 港湾課 港湾企画班 担当 : 吉田
- 回答公表 : 令和8年6月19日（金）

### 5.2. サウンディングの参加申込

サウンディングの参加を希望する場合は、「【様式2】サウンディング参加申込書」に必要事項を記入し、電子メールにてご提出ください。なお、件名を【明石港東外港地区 サウンディング参加申込】としてください。

- 申込受付期限 : 6月24日（水）17時
- 申込先 : E-mail : kouwanka@pref.hyogo.lg.jp
- 兵庫県 土木部 港湾課 港湾企画班 担当 : 吉田

### 5.3. サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいた事業者の担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。

#### 5.4. サウンディングシートの提出

サウンディング事項についてのご意見・考え方を記載した提案書を、「【様式3】提案書」を用いて作成いただき、電子メールにてご提出ください。なお、件名を【明石港東外港地区 提案書提出】としてください。

- 提案書提出期限 : 7月1日(水)17時
- 提出先 : E-mail : [kouwanka@pref.hyogo.lg.jp](mailto:kouwanka@pref.hyogo.lg.jp)
- 兵庫県 土木部 港湾課 港湾企画班 担当 : 吉田

#### 5.5. サウンディング（個別対話）の実施

ご提出いただいた「【様式3】提案書」を踏まえた個別対話を実施します。

- 実施候補日 : 令和8年7月6日(月)～7月10日(金)
- 所要時間 : 60分程度/回
- 参加人数 : 3名以内

#### 5.6. 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、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。

公表にあたっては、参加事業者のノウハウに配慮し事前に内容確認を行います。

表1 調査結果公表イメージ

事業手法	事業期間	主な事業内容	実現に向けた課題(県)	提案条件の実現(事業内容の該当)							実現に向けた課題(県)	
				①	②	③	④	⑤	⑥	その他		
例 みなと緑地PPP	30年	・地域物産施設 ・イベント誘致 ・飲食施設 ・温浴施設	以下は県で対応が必要 ・防潮堤移設 ・国道の歩道設置	○	○	—	○	○	○	○	—	—
例 みなと緑地PPP+ 指定管理	30年	・地域物産施設 ・イベント誘致 ・飲食施設 ・温浴施設	以下は県で対応が必要 ・防潮堤移設 ・国道の歩道設置	○	○	○	○	○	○	○	○	以下は市で対応が必要 ・市役所駐車場の設置および管理(指定管理を想定)

## 6. 参加資格

---

「明石港東外港湾地区再開発事業」に関心と参画意欲をお持ちの法人または法人グループとします。

ただし、次の項目に該当する場合はご参加いただけません。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、兵庫県指名停止基準に基づく指名停止を受けている者
- ③ 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
- ④ 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 2 号に規定する暴力団又は（暴力断排除条例等）に該当する者
- ⑤ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

## 7. サウンディング内容（個別対話項目）

---

再開発事業の計画地内においては「平成 30 年度策定 明石港東外港地区再開発計画」を基本に過去 3 回のサウンディングや関係機関ヒアリングを実施してきました。今回のサウンディングでは、明石港東外港地区再開発計画で平成 30 年度に策定した範囲及び隣接する明石市有地について提案を求めます。

提案に際しては、前提条件（下記「(1) 前提条件」参照）を満たし、明石市のまちづくりの方向性等も勘案した具体的なゾーニング案に基づく提案を期待します。

なお、事業手法については敷地の一部において委託等が必要なパターンも検討していますが、基本的には敷地全体を用いて、みなと緑地 PPP<sup>※</sup>を主に活用した提案とします。ただし、港湾区域以外も含まれていることから、みなと緑地 PPP を活用しないアイデアも可能とします。

また、事業期間内に発生する整備や維持管理に係る県・市の費用負担は、現時点では想定していませんが、要望としてはお伺いします。

### ※みなと緑地 PPP

港湾緑地等において、カフェ等の収益施設の整備と当該施設から得られる収益を還元して緑地等の再整備等を行う民間事業者に対し、緑地等の行政財産の貸付けを可能とする認定制度（令和 4 年 12 月の港湾法改正に基づき新設）

(1) 前提条件

①活気に溢れ多くの人々をひきつける賑わい空間の形成	
・にぎわい創出が図られる定期的なイベント等が可能であること。	
②明石海峡の風光明媚な環境と触れ合える場の提供	
・眺望を活かした公共空間を一定程度（面積は提案による）確保すること。 ・整備する建築物は立地環境を考慮したデザインとすること。	
③明石と来訪者を結びつける滞在拠点の創出	
・周辺の観光地等の利用を勘案し、観光バスの駐車スペースを確保すること。	
④中心市街地の回遊を促す交通・観光ネットワークの形成	
・歩行者や自転車、自動車等の通行動線を確保すること。	
⑤みなとの機能を活かした海上周遊及び海上交通機能の強化	
・水際を活かした機能を確保すること。	
⑥安心安全の確保と良好な居住環境の提供	
・防潮機能等を取り壊す場合、同等以上の機能を確保すること。 ・公共空間を一定程度（面積は提案による）確保すること。	

(2) 具体的なゾーン別の提案項目

ゾーニング	想定される施設	具体的な内容
エントランスゾーン	入退出道路 案内看板 等	人や車等の動線計画等
賑わい創出ゾーン	収益施設※1 駐車場 等	想定される収益施設の内容や規模、 駐車台数等※3
ウォーターフロントゾーン	港湾緑地※2 等	収益施設等と一体となったにぎわい 創出がはかれる施設およびソフト 事業等
展望ゾーン		

※1 飲食施設、物販施設、体験型施設、宿泊施設等の様々な業態を想定

※2 自然環境を活用した屋外レクリエーション及び体験活動の提供を目的とする施設を想定

※3 明石市では市役所駐車場の整備を再開発にあわせて検討しています。

再開発で民間事業者が整備する駐車場との共同利用等の提案があればお願いします。

なお、市としての必要な駐車台数は、公用車130台、市役所利用者用駐車場250台の合計380台です。このうち、一部分を共同利用等とすることも可能とします。

また、市役所駐車場については事業期間内に発生する整備や維持管理に係る市の費用負担は市公用車駐車場および来庁者の駐車無料処理分を除き、現時点では想定していませんが、要望としてはお伺いします。



図6 ゾーニング図

### (3) その他の提案事項① (明石市有地)

明石市では、新庁舎の建設工事を進めており、令和10年3月の完成を目指しています。新庁舎への移転後、現庁舎の解体工事を令和10年7月から令和11年9月まで実施する予定です。

解体後の青枠内の区域は明石市の用地としますが、南側については、新庁舎からの眺望が遮られない提案をお願いします。

※市有地を活用する場合は前項※3の内容を勘案の上、提案してください。

### (4) その他の提案事項② (自由記入)

より実現性の高い募集要項の設定に向けて、以下点に関する考えや留意点、懸念事項等があればご意見ください。

- ・ 提案条件やゾーン別の提案項目の実現可能性
- ・ (1)(2)に示すゾーニングや機能の他に必要と考えられるもの
- ・ 本事業エリアの集客や収益性の有無
- ・ 収益性を加味した考えられる収益還元方法その他
- ・ 提案内容を実現するうえで支障となる条件
- ・ 上記以外の事項

## 8. 留意事項

---

- ・ 本サウンディングへの参加実績は、今後予定している民間事業者公募への参加条件や評価対象にはなりません。また、参加しなかった場合でも、今後予定している民間事業者公募の参加は可能です。
- ・ 対話の内容は、今後の検討における参考とさせていただきます。民間事業者・兵庫県双方の発言とも、あくまで調査時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご了承ください。
- ・ 必要に応じて、追加の対話をお願いする場合がございます。その際にはご協力をお願いいたします。
- ・ 本サウンディングへの参加に要する費用は参加事業者の負担とします。

## 9. 連絡先

---

### 【主催】

兵庫県 土木部 港湾課 港湾企画班 担当：吉田

〒650-8567 兵庫県神戸市中央区下山手通 5-10-1

TEL：078-362-3536

E-mail：kouwanka@pref.hyogo.lg.jp

明石市 政策局プロジェクト推進室 担当：亀山

〒673-8686 兵庫県明石市中崎 1 丁目 5 番 1 号（分庁舎 5 階）

TEL：078-918-5283

E-mail：toshikaihatsu@city.akashi.lg.jp

### 【調査協力】

三井共同建設コンサルタント株式会社

環境・地域デザイン事業部 まちづくり部 担当：石田、楠

TEL：050-3662-4489

E-mail：ishida-soyoka@mccnet.co.jp