

# 旧農業公園の再整備にあたっての 基本的な考え方

令和2年3月

神戸市経済観光局農水産課

## 目次

1. はじめに	1
(1) 事業の背景	1
(2) 基本的な考え方の位置づけ	3
2. 施設の概要等について	4
(1) 敷地の概況	4
(2) 敷地の状況	6
(3) 施設の設置状況	7
(4) 園内事業者等	10
(5) 事業実施状況	11
3. 現状分析	13
(1) 旧農業公園の現状分析	13
(2) 民間事業者へのサウンディング調査結果	14
(3) 庁内プロジェクトチームの主な意見	18
(4) 再整備にあたっての課題のまとめ	19
4. 再整備のコンセプトについて	20
(1) 再整備のコンセプト	20
(2) 事業の方向性	21
(3) 事業の指標項目	22
5. 敷地・建物の再整備の方針	23
(1) ゾーン設定	23
(2) 土地の取扱い	24
(3) 建物の取扱い	24
6. 事業手法	25
(1) 官民の役割分担の考え方	25
(2) 費用負担	26
(3) 事業者間の連携	26
7. 今後のスケジュール	28

(参考資料) マーケティングデータ等

# 1. はじめに

## (1) 事業の背景

### ① 「食都神戸」の推進

神戸市は、近畿圏第3位の農業生産を誇る自然豊かな農村地域と潮流の速い明石海峡を代表とした全国有数の漁場を有している。都市地域では、港町として交易を中心に栄えてきた経緯から、他の都市では見られない独自の多様な食文化が醸成されている。平成27年度から、農漁業地域と都市地域が近接したポテンシャルを活かして、「食」と「農」を一体的に都市ブランドとして確立させ、神戸地域の活性化を図るための新たな都市戦略として「食都神戸」事業を開始した。

「食都神戸」事業では、神戸の農漁業や他業種に携わる「ヒト」が日常的に交流し、新しい「モノ」や「コト」が生まれる環境をつくり出すために、「EAT LOCAL KOBE」と銘打った都心部でのファーマーズマーケット、農漁業者と食事業者とのコラボ商品の開発、大学生などの若者による農漁業の魅力発信などに取り組んでいる。神戸の「食」と「農」に様々なプレーヤーが関わり、国内外に向けて「食都神戸」の存在感を示せるように工夫を凝らしているところである。

平成29年3月には北区に「FARM CIRCUS (ファームサーカス)」が、平成30年3月には、中央区に「FARM STAND (ファームスタンド)」がオープンし、「食都神戸」の実現に貢献する施設として注目を集めている。農業が盛んな西区においても、「食都神戸の顔」となる拠点施設の整備が求められている。

【食都神戸HP】 <https://www.gastropoliskobe.org/>

FARM CIRCUS (ファームサーカス)



FARM STAND (ファームスタンド)



## ②旧農業公園について

神戸市立農業公園は、昭和 59 年、ワイン醸造等を核とした農業振興を目的に、ワイナリーやホテル、レストラン、バーベキュー場などの複合的な機能を有するにぎわい施設として開園した。阪神淡路大震災等による市の財政状況の悪化や全国的な類似施設の増加による情勢の変化により、平成 18 年に神戸市立農業公園条例を廃止（以下、「旧農業公園」という）し、ワイナリーなどの主要な機能は残して一般開放する施設として、継続的な利用を行なってきた。

一方で、地域の農産物をはじめとしたローカルフードに対するニーズは高まっており、旧農業公園入口に平成 16 年から設置された大型農産物直売所「六甲のめぐみ」は年間約 80 万人の来客と近隣レストラン等からの引き合いなど、神戸の地域食材の魅力アップと情報発信に大きく貢献している。

また、旧農業公園は、市内最大の人口を抱える西区のニュータウンと県下最大級の果樹団地の双方に隣接し、平成 29 年には園内に県立西神戸高等特別支援学校が開校するなど、ヒト・モノ・コトの資源を集積できる環境にある。

市としては、平成 27 年度から「食都神戸」により、市内の食文化の向上をすすめているなかで、旧農業公園を「食」と「農」をテーマとした「食都神戸の顔」となる拠点として再整備し、民間のノウハウを活用して、周辺地域も含めたエリア全体の賑わいづくりを目指す。

春のワインまつりの様子



## (2) 「基本的な考え方」の位置づけ

「旧農業公園の再整備にあたっての基本的な考え方」(以下、「基本的な考え方」という。)は、旧農業公園における既存施設等の現状整理や民間事業者へのサウンディング調査結果等を踏まえ、今後の再整備に向けた方向性や事業手法の例を整理したものである。

今後、本「基本的な考え方」を踏まえて再整備計画の作成を行い、その後に運営事業者の公募を実施することを予定している。

## 2. 施設の概要等について

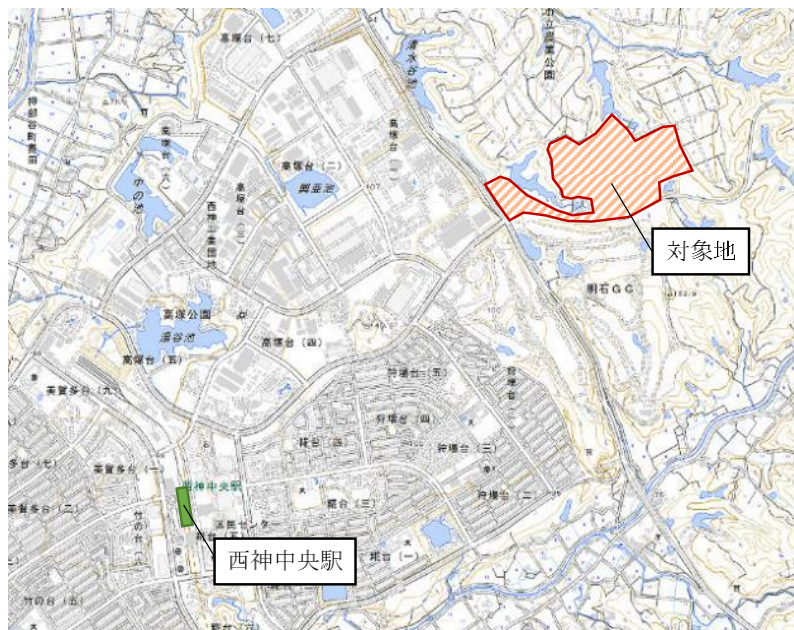
### (1) 敷地の概況

再整備の対象となる敷地や施設の概況については以下のとおりである。

○名称	旧農業公園												
○種別	普通財産												
○設置年	昭和 59 年												
○住所	神戸市西区押部谷町高和字性海寺山 1557 番地の 1												
○敷地面積	289,444.48 m <sup>2</sup> (公簿面積) (うち特別支援学校の敷地 19,088.38 m <sup>2</sup> ) (地番：神戸市西区押部谷町高和字性海寺山 1557-1、1537-1、1548-1)												
○隣接道路	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 県道 65 号線 (神戸母里線)</li><li>・ 市道西神 1 号線</li></ul>												
○アクセス	<p>【公共交通】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 神戸市営地下鉄西神中央駅より路線バスで約 10 分</li></ul> <p>【自動車】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 阪神高速 7 号北神戸線「前開 IC」より北西へ 5 分</li><li>・ 山陽道、神戸淡路鳴門自動車道「神戸西 IC」より西へ約 10 分</li><li>・ 第二神明道路「玉津 IC」より、北へ約 20 分</li><li>・ 新神戸駅より山麓バイパス西神中央線で約 40 分</li></ul>												
○主な施設	ワイナリー関連施設、ワインショップ、ぶどう畑、陶芸館、大ホール・会議室、レストラン、カフェ、バーベキュー場、バンパーボート、パターゴルフ、ゴーカート他												
○法的規制	<table border="1"><tr><td>都市計画法</td><td>市街化調整区域</td></tr><tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>100%</td></tr><tr><td>敷地面積最低限度</td><td>無指定</td></tr><tr><td>高度地区</td><td>無指定</td></tr><tr><td>防火・準防火地域</td><td>無指定</td></tr></table>	都市計画法	市街化調整区域	建ぺい率	60%	容積率	100%	敷地面積最低限度	無指定	高度地区	無指定	防火・準防火地域	無指定
都市計画法	市街化調整区域												
建ぺい率	60%												
容積率	100%												
敷地面積最低限度	無指定												
高度地区	無指定												
防火・準防火地域	無指定												



# 対象地周辺図



## (2) 敷地の状況

敷地の形状や使用状況については、ゾーンごとに以下のとおりである。

ゾーン図



ゾーンごとの現状

ゾーン	現状
エントランスゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・路線バス停に隣接</li> <li>・直売所・駐車場</li> </ul>
駐車場ゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・メインとなる駐車場</li> </ul>
中央ゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本館・研修館・レストラン・ホテル館、農業体験実習館等から構成。建物中央に中央広場を設置。</li> <li>・主要施設については築 35 年を経過</li> </ul>
中央隣接ゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央ゾーンに隣接</li> <li>・バーベキュー施設、プール等</li> </ul>
展望台ゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央ゾーンからはやや離れた立地</li> <li>・比較的フラットな地形</li> <li>・陶芸館、温室、展望台等</li> </ul>
屋外広場ゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央ゾーンからはやや離れた立地</li> <li>・バーベキュー裏の斜面地、屋外緑地公園等</li> </ul>
敷地奥ゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央ゾーンからはやや離れた立地</li> <li>・しいたけ館、ビーフ館</li> </ul>
ぶどう園ゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・なだらかな斜面にブドウ畑が配置されている</li> </ul>



### (3) 施設の設置状況

施設の設置状況については以下のとおりである。ほとんどの施設は築35年を経過しており老朽が進んでいるが、レストラン・ホテル館、体験学習館など、利用されている建物もある。

ゾーン	施設	建物 No.	延床面積	所有者	管理者	建築年	利用状況
中央 ゾーン	工場棟	1	1,172 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	1983年	・ワイン事業で利用中
	製品棟	2	1,115 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	1984年	・ワイン事業で利用中
	成熟棟	3	1,517 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	1985年	・ワイン事業で利用中
	第2成熟棟	5	1,686 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	1997年	・ワイン事業で利用中
	第2製品庫	38	770 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	2000年	・ワイン事業で利用中
	本館	7	1,591 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	1984年	・ワインショップ、会議室として利用中
	レストラン・ホテル館	8	1,816 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	1984年	・1階のレストラン部分のみ営業中（レストラン事業者に委託） ・2階のホテル部分は営業していない（洋室12室）
	体験学習館（ホテル）	6	1,688 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	1984年	・室数：和室20室 ・1階一部のみ利用中 ・1～3階のホテル部分は営業していない ・屋上にはアンテナ（携帯電話事業者）などが設置されている
中央隣接 ゾーン	バーベキュー場	9～13	5,000 m <sup>2</sup> (エリア面積)	神戸市	公社	1984年	・約1,000席 ・営業中
	プール	43	(プール面積) 25m×5コース (建築物面積) 更衣室：70 m <sup>2</sup> 88 m <sup>2</sup>	公社	公社	—	・バンパーボート営業中
展望台 ゾーン	陶芸館	24	453 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	1985年	・陶芸教室として利用中
	園芸館 (作業所・工作室)	18	299 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	1983年	・園内作業用に利用中
	園芸館 (倉庫)	19	379 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	1983年	・園内作業用に利用中
	園芸館 (農機具庫)	20	198 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	1983年	・園内作業用に利用中

ゾーン	施設	建物 No.	延床面積	所有者	管理者	建築年	利用状況
	燃料庫 (サボテン温室棟)	21	15 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	1983年	・隣接ガラス温室(113 m <sup>2</sup> )内でサボテン展示
	供卵牛舎	32	343	神戸市	J A	1990年	・農機具置場として使用
	展望台	—	—	神戸市	公社	1984年	・解放中
	登り窯	27	121 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	1994年	・利用していない
屋外広場 ゾーン	民具農具館 (古い農家)	25	161 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	1986年	・解放中
	野外ステージ	—	約100 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	1982年	・利用していない
敷地奥 ゾーン	ビーフ館	36	1,048 m <sup>2</sup>	公社	公社	1984年	・物置として使用
	しいたけ館	26	273 m <sup>2</sup>	神戸市	学校	1987年	・実習にて使用
	管理事務所	34	1,341 m <sup>2</sup>	公社	公社	1986年	・利用中
	第2管理事務所	35	128 m <sup>2</sup>	公社	公社	1990年	・利用中
	ゴーカート	—	—	神戸市	公社	1989年	・土日のみ営業中
	パターゴルフ	—	—	神戸市	公社	1989年	・土日のみ営業中
駐車場 ゾーン	駐車場	—	16,500 m <sup>2</sup> (エリア面積)	神戸市	公社	1982年	・利用中(約600台)
エントランス ゾーン	六甲のめぐみ (JA直売所)	33	14,965 m <sup>2</sup> (エリア面積)	J A	J A	2004年	・営業中 ・売場面積 約940 m <sup>2</sup> ・駐車場 約270台
ぶどう園 ゾーン	ぶどう園	—	約31,000 m <sup>2</sup> (エリア面積)	神戸市	公社	1983年	・ワイン事業で利用中
	増殖館	31	145	神戸市	J A	1989年	・資材庫として利用

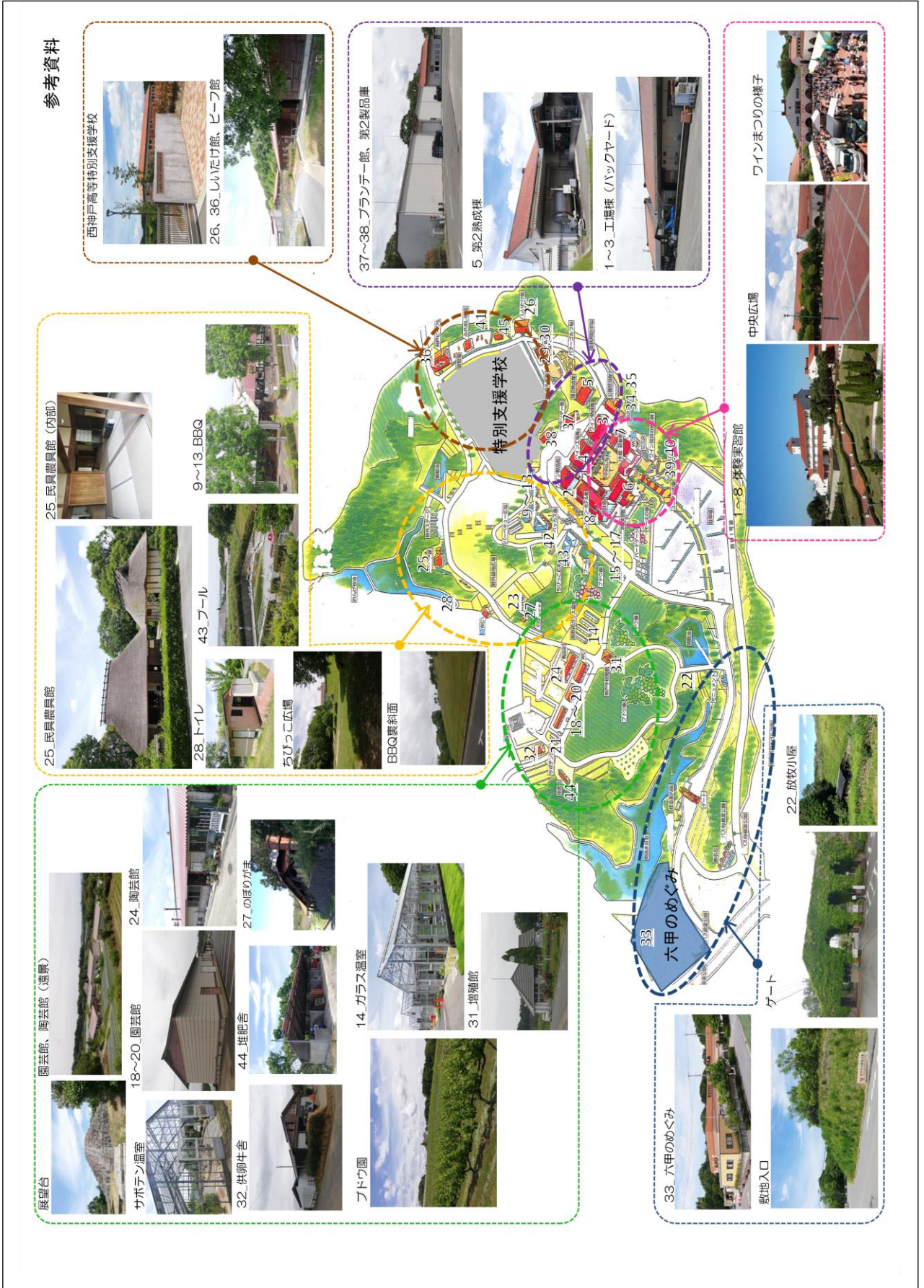
J A：兵庫六甲農業協同組合

公社：一般財団法人神戸みのりの公社

学校：兵庫県立西神戸高等特別支援学校

建物No.：P 9 建物配置状況の番号

建物配置状況



## (4) 園内事業者等

### ①兵庫六甲農業協同組合（以下、「JA」という）

- ・神戸市以東8市1町を対象エリアとした、神戸市内で唯一の農業協同組合である。市内約6,000人の農業者を対象に農業振興等の事業を実施している。
- ・園内では、エントランスゾーンにおいて、平成16年11月より大型農産物直売所「六甲のめぐみ」を運営している。売り上げは全国9位（平成29年度）、年間約80万人の集客を誇る。

### ②一般財団法人 神戸みのりの公社（以下、「みのりの公社」という）

- ・神戸市域の農漁業の振興に資する事業を実施することにより、市民福祉の向上と市域農漁業の発展に寄与することを目的に設立した神戸市外郭団体である。神戸市、JA、神戸市漁協が出資しており、園内に本社事務所を設置している。
- ・園内では、中央ゾーンにおいて、昭和59年より神戸ワイナリーを運営している。
- ・開園当初より、旧農業公園の管理運営を受託し、園内の専用水道設置者である。

### ③兵庫県立西神戸高等特別支援学校（以下、「特別支援学校」という）

- ・平成29年度、園内に開校された、知的障害を有する生徒の職業自立と社会参加を目指す職業科の特別支援学校である（1学年48名）。
- ・園内で農園芸、物販、メンテナンス等の実習を実施している。その他、園外の周辺事業所においても実習を行っている。

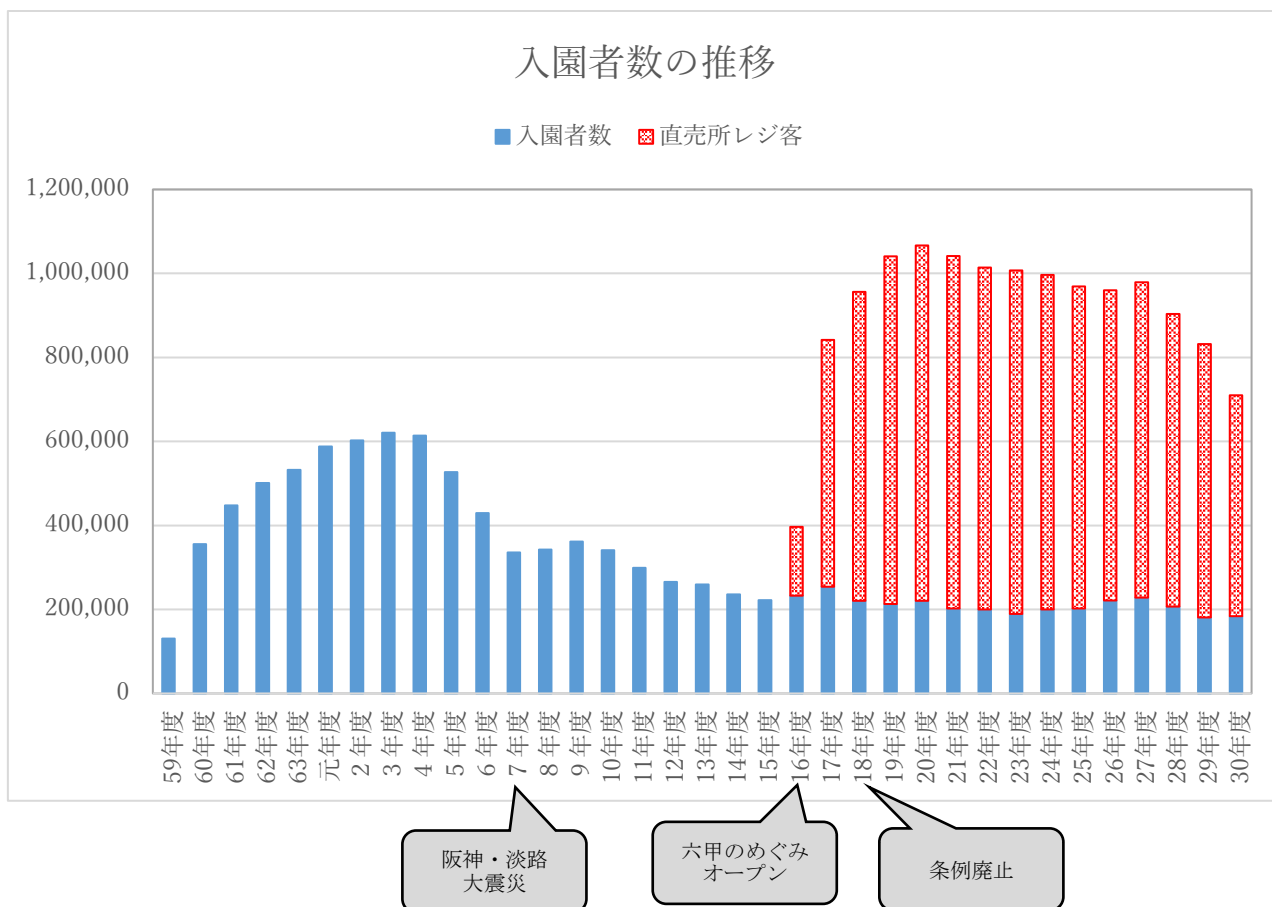


## (5) 事業実施状況

### ①入園者数

農業公園が開園した昭和59年度から平成30年度までの入場者数の推移を以下に示す。開園当時は約13万人であった入場者数は、その後急速に数を伸ばし平成4年度に約60万人の入園があった。その後、全国的な類似施設の増加や阪神・淡路大震災の影響により平成7年度にかけて急速に入園者数が減少した。平成18年度以降は条例廃止により一般開放を行うとともに、必要最小限の維持管理を実施しているが、入園者数は減少傾向である。

一方、エントランスゾーンには、平成16年11月に、JAにより大型農産物直売所が開設され、敷地全体としての入園者数は平成17年度以降、急速に伸びている。その後、グラフが示す通り、近年は若干の減少傾向である。

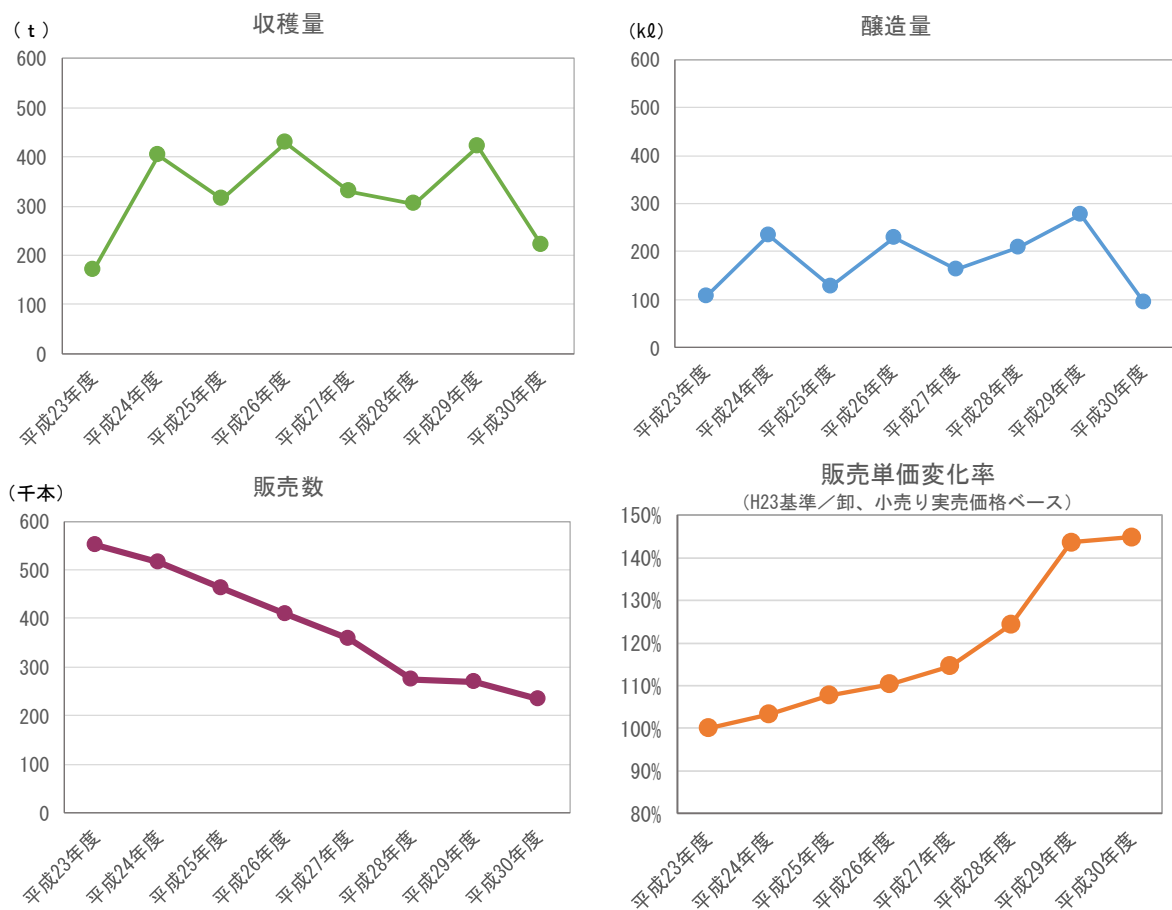


## ②ワイン事業の状況

みのりの公社では、ワイナリー開設当初の昭和59年から、神戸市内で生産されたワイン用ブドウのみを使った「神戸ワイン」を醸造している。近年では、量から質への転換を行い、ブドウの収穫量で約300t、醸造量で約150kL以上の水準を維持し、販売数は減らしているものの、販売単価は上昇している。

神戸ワインは継続的な品質向上が実り、日本ワインコンクール、ジャパン・ワイン・チャレンジ、SAKURA Japan Women's Wine Awardsなどの国内コンクールにおいて毎年のように受賞を果たしている。令和元年にはG20大阪サミット首脳夕食会で、赤ワインとして唯一「神戸ワイン」が提供されるなど、高い評価と注目を集めつつある。

ブドウ収穫量・醸造量、ワイン販売数・販売単価の推移



(出所：みのりの公社事業概要、事業報告書等より作成)



### 3. 現状分析

#### (1) 旧農業公園の現状分析

旧農業公園の再整備に関する整備コンセプトの検討にあたって、神戸市の農業と旧農業公園の現状（魅力及び課題）について、分析・整理した。

	神戸市における農業の魅力	旧農業公園の魅力
魅力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口 150 万人都市でありながら近畿圏で第 3 位の農業都市</li> <li>・神戸ワイン、神戸ビーフなどの神戸発の「食」の資源</li> <li>・生産地と消費地が近接した地理的環境</li> <li>・市内で生産される農産物の多彩さ等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県内最大規模の果樹園に隣接</li> <li>・県内最大のワイナリー</li> <li>・自然と調和したランドスケープ・緑が豊富な憩いの空間</li> <li>・都市近郊の立地（周辺人口が多い・市中心地から車で 30 分程度）</li> <li>・全国トップクラスの売上を誇る直売所</li> <li>・電車・バス（公共交通）でアプローチが可能</li> <li>・ワイン城として整備された建物</li> <li>・敷地内の特別支援学校との連携</li> <li>・近隣ニュータウンとの連携</li> <li>・近隣工業団地との連携 等</li> </ul>
	神戸市における農業の課題	旧農業公園の課題
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農業従事者の高齢化・担い手の不足</li> <li>・新規に就農を希望する人材にとって参入が困難な環境</li> <li>・地場産農産品の量的な安定供給が不十分 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・暫定利用のため施設全体のコンセプトが希薄（各機能の関連性が曖昧）</li> <li>・本施設のプロモーションを主導する主体が曖昧（集客等の核となる機能が不足）</li> <li>・活用できている施設・エリアが少ない</li> <li>・建物や各種設備の老朽化や設備更新の必要性</li> <li>・車以外での交通アクセスの利便性が低い</li> <li>・農業振興拠点としての活用が不十分 等</li> </ul>

## (2) 民間事業者へのサウンディング調査結果

令和元年8月～9月を中心に、本施設の立地や特徴、民間参入にあたっての条件等を把握するため、民間事業者へのサウンディング型市場調査を実施した。調査状況概要については以下のとおりである。

### ① 実施目的

旧農業公園を「食都神戸」の交流拠点として再整備することを検討するにあたり、市有財産を有効活用し、地域の農業振興と賑わいの創出に寄与するため、官民連携による実現性の高いアイデアやノウハウ、民間の参画意向等を把握することを目的として実施した。

### ② 実施方法

以下の流れで実施した。

実施要項等の公表	令和元年6月28日(金)
説明会・現地見学会の実施	令和元年7月9日(火)・7月11日(木)
サウンディングの参加申し込み(エントリーシート及び提案書の提出)	令和元年8月19日(月)まで
対面ヒアリングの実施	令和元年8月21日(水)～9月26日(木)

### ③ 調査項目

以下の項目について民間事業者の意見を調査した。

- |  |
|--|
| <p>①旧農業公園の活性化に向けた活用方策<br/>(敷地内における施設の活用・取り組みの提案内容)</p> <p>②全体プラン<br/>(敷地内における機能配置等、全体プラン)</p> <p>③事業スキームに関するご意見<br/>(事業スキームに対する意見、希望の事業期間等)</p> <p>④市が担うべき役割・負担等<br/>(市に期待すること、市が担うべき機能)</p> <p>⑤参画意向、事業参画にあたっての課題・条件、その他ご意見</p> |
|--|

#### ④ 申し込み及びサウンディング調査実施状況

計16社から本調査への申し込みがあり、各社と対面式でのヒアリングを実施した。  
(飲食・食品4、設計・コンサル3、宿泊2、不動産活用2、メディア・企画2、農業1、  
商社1、エネルギー1)

#### ⑤ 主な意見

提出された意見及びヒアリングでの意見を、調査項目ごとにとりまとめた。

##### i) 旧農業公園の活性化に向けた活用方策

具体的な活用アイデアについては、各社の特徴や強みを活かし、「農」「食」等を核としたコンセプト及び取り組み方針の提案があった。各提案の特徴としては、主に以下のものが挙げられる。

##### 【地域の農業と連携した飲食機能の強化】

市内産の農産物や畜産物といった、地域の魅力との近接性を生かし、生産ストーリーが感じられる販売の取り組みや、生産者と消費者の交流の場に関する提案などがあった。

##### 【ワイン、及び酒類の製造及び体験ができる場づくり】

既存の施設・設備を活用し、ワインの製造・体験の場とする提案の他、ワイン以外のアルコール類を製造・体験する場とする提案、地域の農産品とあわせた魅力発信に寄与する提案などがあった。

また、「食」と「農」のみならず「酒」の魅力を更に加え、交流拠点としての魅力がより一層増すよう、ワイナリーの複数化の提案があった。

##### 【食や農に関する起業家の拠点づくり】

食や農に関して起業する人材が集い、起業等にチャレンジする場としての活用を図るとともに、神戸に若者の移住・定住を図ることによって、持続可能な街をめざすという提案などがあった。

##### 【地域住民や農業者と連携したプロジェクトの立ち上げ】

食や農をテーマに、地域住民や農業者を巻き込むプロジェクトを立ち上げることで、施設自体を活性化するなど、収益事業以外の機能も付加すべきという提案があった。

### 【アウトドア施設としての活用】

園内の敷地や施設を活用・リノベーションして、ファミリー層等をターゲットとしたアウトドアの施設としての活用を行う提案などがあった。

### 【宿泊施設としての活用】

体験実習館については、ファミリー層や若い世代等をターゲットとして、アウトドア機能と連携した気軽な宿泊施設等としてリノベーションする提案などがあった。

### 【エネルギーを活用した地域循環のしくみづくり】

地域の資源を活用したエネルギーの循環モデルに関する提案があった。

### 【景観資源の最大限の活用】

豊かな緑やブドウの景観を生かしながら、花畑を整備したり、新たに整備する施設が借景することで人を惹きつける空間形成を図る提案などがあった。

### 【施設の認知促進】

具体的な取り組み内容のほか、ハード面の整備だけでなく施設の情報発信を効果的に行う必要性についての指摘があった。

## ii) 全体プラン

- ・新規に施設を整備する提案は少なく、既存施設・設備等のリノベーションにより再整備を行うという提案がほとんどであった。
- ・具体的な活用エリアとしては、中央広場に面した4棟を一体的に活用する提案、その隣接地のバーベキュー場や斜面地を活用する提案などがあった。
- ・JAの直売所「六甲のめぐみ」については、敷地中央に移転することによって、新たに参加する事業者の取り組みと連携が図りやすくなるとの意見が多かった。
- ・ワインは、アウトドア機能や宿泊機能を導入するにあたって連携・活用できるキラークンテンツであるとの意見が多かった。
- ・特別支援学校や、隣接する果樹団地との連携を希望する意見が多かった。
- ・敷地全体の良好なランドスケープの形成が、旧農業公園全体のバリューアップには必要であり、そのためには市による費用負担や管理等が必要との意見があった。

## iii) 事業スキームに関するご意見

- ・本事業は一社ではなく異なる業種や立場の複数主体による連携・協力が不可欠であり、そうした体制構築が実現可能なスキームを検討する必要があるとの意見が多かった。
- ・可能な限り全体の企画段階から民間事業者のノウハウ・意見や料金体系を反映させ、民

間事業者に自由度を与える仕組みを構築することが事業の成功に不可欠との意見があった。

- ・全体計画・プロモーション機能と、収益事業や施設の維持管理機能を分けて、その間の調整を行政が担うべきとの提案もあった。

#### iv) 市が担うべき役割・負担等

市が担うべき役割として、以下のものが挙げられた。

- ・インフラ等施設整備に必要な基本的な整備
- ・施設維持管理に関する負担
- ・周辺地域に波及するようなプロジェクトを公的に位置づけた上で、実費費用を負担
- ・地元の農業者や企業とのネットワーク形成の支援
- ・関係者との連携・調整
- ・庁内調整、行政手続きの円滑化

#### v) 参画意向、事業参画にあたっての課題・条件、その他ご意見

- ・各社から事業者としての参画意向が示された。
- ・事業内容によっては、専門の免許や許可の取得が必要となるため、その点が参画にあたっての課題となる場合があることが指摘された。
- ・交通アクセスの利便性向上が必要との意見が多かった
- ・敷地内の他事業者との円滑な連携に向けた協力・調整が必要であるとの指摘があった。
- ・そもそも、旧農業公園においては、立地条件や敷地の広大さの観点から、単体の集客機能や、いわゆる商業的な機能（宿泊、飲食等）だけでの運営によって収益性を確保するのは難しいという意見もあった。

## ⑥ その他

今回の事業者へのヒアリングと併せて、JA及びみのりの公社、特別支援学校に対しても再整備に関するヒアリングを行った。

- ・JAからは、現行の六甲のめぐみを敷地中央の駐車場付近に移転・拡張することで、旧農業公園の活性化の拠点形成することが可能な旨の意向を伺った。
- ・みのりの公社からは、引き続きワイナリー等の運営を通じて「食都神戸」の交流拠点の形成に寄与したい旨の意向をうかがった。
- ・特別支援学校からは、生徒の実習の場としての活用を図るなど、より一層の連携を図っていききたいこと、通学路の安全確保には配慮を求めたいとの意向をうかがった。

### (3) 市内プロジェクトチームの主な意見

市内の関係部署（建築、造園、観光、広報、教育など）によりプロジェクトチームを組成し、旧農業公園の再整備方針の検討を行った。プロジェクトチームにおける主な意見は以下のとおりである。

#### ①施設の立地や特徴

- ・ 事業成立には、近隣のニュータウンの住民が日常使いすることで、平日の利用率を高め、リピーターを増やすことが必要。
- ・ 一方で人口減少により市内だけでは全体の消費力の上昇は望めないため、パイを争うのではなく、市外から集客できるオリジナリティも必要。
- ・ 周辺の農業環境や特別支援学校は施設の強みとして打ち出せる。
- ・ モノを売るのではなく、体験やライフスタイルを売る施設としてのポテンシャルがある。

#### ②民間参入を促すにあたっての市の考え方

- ・ 民間事業者の収益確保も大切だが、市が抱える課題（農業の担い手不足、周辺地域のオールドタウン化など）も解決につながることを望ましい。そのためには、市として目的を明確に示す必要がある。
- ・ レジャーにこだわるのではなく、子供からお年寄りまでの多世代、障害者も活躍できる場になればよい。
- ・ 広大な敷地を一体的に民間に投げるのではなく、エリアごとに機能やターゲットを分けて整備することも可能。



#### (4) 再整備にあたっての現状のまとめ

- ・旧農業公園は、大都市近郊にありながら、広大な敷地内には県内最大のワイナリーを有し、ワイン城として整備された建物やブドウ畑など自然と調和したランドスケープを形成している。また、全国トップクラスの集客を誇るJAの直売所が開設されており、県内最大級の果樹園に隣接するなど、地域における食と農の拠点となる資源がある。さらに、敷地内に特別支援学校が立地しており、園内の事業者や周辺農業との連携を図ることが可能である。
- ・一方、施設全体のアイデンティティを伝えるトータルコンセプトや、集客等の核となる機能が不足しているとともに、敷地内の建物や各種設備の老朽化が進み、新たな機能を付加するには一定の投資が必要である。また、車以外での交通アクセスの利便性が低く、新たな来場者の獲得には課題を抱えている。
- ・神戸市の農業については、近畿圏で第三位の農業都市でありながら、農業従事者の高齢化や、担い手不足に対応した新規就農の拡大などが求められており、農業振興拠点としてのより一層の活用が期待される。
- ・その他、周辺においては、西神ニュータウンのオールドタウン化、少子高齢化が進行しており、神戸市で予定している西神中央駅周辺の再整備と合わせて、本施設の再整備を行うことで、周辺地域を含めたエリア全体の魅力アップにつなげることができる。

## 4. 再整備のコンセプトについて

### (1) 再整備のコンセプト

現状分析を踏まえた、旧農業公園再整備のコンセプトについては以下のとおりとする。

### 食都神戸のシンボルとなる新たな食文化の創造拠点

神戸の魅力である都市と農村が近接する立地・環境を活かし、「食」と「農」をテーマに新たなライフスタイルを提案・実践する拠点として整備し、新たな食文化の創造・発展を図る。

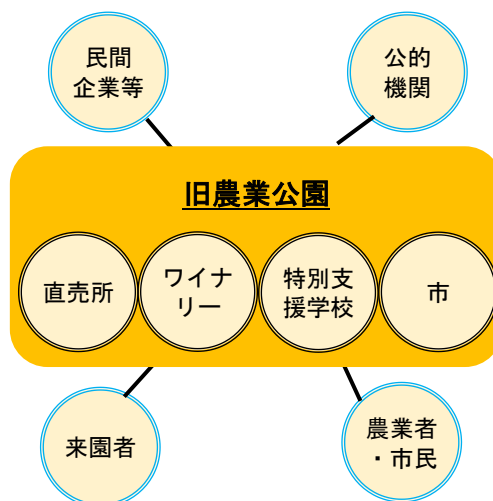
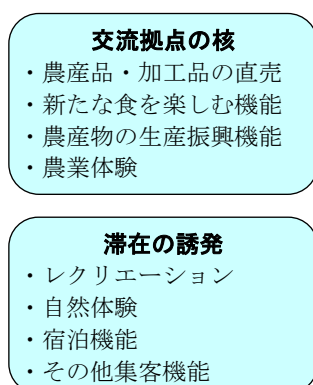
神戸の「食」と「農」をテーマに、地域の農産物の物販・加工、長時間滞在を誘発する飲食・農業体験の機能を充実させるとともに、農村と住宅地が近接した立地を活かし、地域内外から人を呼びこむための新たなコンテンツを導入する。

同時に、地域の農業を学ぶ機能を充実させ、就農や起業を促すとともに、多様な事業者が連携し、新たなビジネスやプロジェクトが生まれてくる仕組みを構築する。

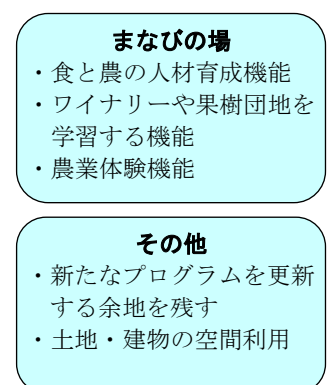
いずれも運営は民間事業者が主体となり、収益を生み出しつつ、それを原資として地域課題の解決が図ることができるよう、柔軟に地域と連携できる体制を築く。

### コンセプト実現に向けた考え方のイメージ

#### 【集客のための考え方】



#### 【農業振興・地域連携の考え方】



## (2) 事業の方向性

### ①農業振興拠点施設としての機能を強化

- ・ 「県下最大の果樹団地と近接した土地」、「周辺地域で生産される農産物の多彩さ」等のポテンシャルを活用し、地産地消のライフスタイル化を提案する発信拠点施設とする。
- ・ J Aとの連携により市内産農産物の生産拡大や情報発信の拠点として、全国トップクラスの品揃えを誇る直売所を施設の中心ゾーンに移転・整備する。
- ・ 隣接する果樹団地との連携による観光農園や新規品目の栽培などの取り組みを拡充する。

### ②食と農をテーマとした新たなライフスタイルの魅力発信機能を創設

- ・ 民間事業のノウハウを活用し、ワイナリーの拡充や、既存施設のリノベーションを含めて、地域の「食」や「農」と連携した農業体験や食空間など広く共感を呼ぶ魅力を創出する。
- ・ 都市に隣接した農村地域に立地する環境を有効に活用して、「食」と「農」の体験や交流など、次世代に伝わる新たな魅力をもったライフスタイルを発信する。

### ③地域資源を活かした人材を育成する機能を創設

- ・ 周辺の農業者や企業と連携して、新規就農者や新たな商品開発に取り組む起業者等を育成するなどの機能を設け、周辺地域の活性化に寄与する。
- ・ 近隣に居住するアクティブシニア層や農村地域への移住や農業者との交流を求めている若年層、外国人(留学生等)による新たな活動が生まれるフィールドとして活用する。

### ④交通アクセスの改善など、地域との連携を促進する機能を創設

- ・ 施設の魅力化とあわせて、施設への交通アクセス改善や里山・耕作放棄地の活用など、多様な事業者と多くの市民が参画できる仕組みを構築する。
- ・ 産官学連携等により、社会情勢に応じて地域課題の解決に寄与する地域連携プロジェクトを実施する。

### (3) 事業の指標項目

事業の方向性を踏まえて、事業の指標項目（KPI）の案を以下のとおりとする。  
なお、数値目標は、今後策定を予定している再整備計画の中で明確化する。

- 来園者数
- 新たな生産に取り組む品目数
- 市内果樹の生産量
- 新たな就農・起業・雇用者数
- 地域連携プロジェクト参加者数

## 5. 敷地・建物の再整備の方針

### (1) ゾーン設定

- ・サウンディング型市場調査の結果、民間事業者から、「施設敷地全域で新たに造成等を行うことは想定されない」、「まずは収益事業が展開しやすいエリアからの参入が望ましい」との意見が多かったため、リニューアル当初から整備が必要となるエリアを「再整備必須ゾーン」として設定する。
- ・社会情勢や市場ニーズの変化に応じて段階的な展開も可能とする。

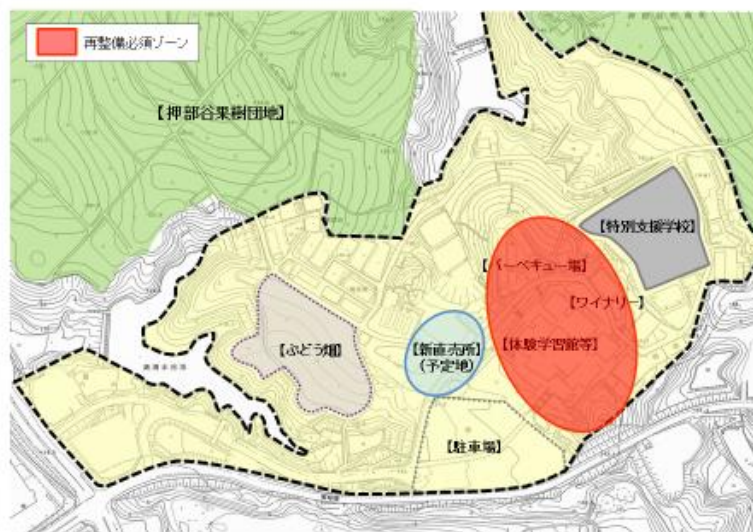
#### ①前提条件

- ・「再整備必須ゾーン」は、中央広場周辺の建物やバーベキュー場などを含め、一体的なエリアとし、中央広場に面する建物はすべて民間事業者の提案対象とする（建物内にある神戸ワイナリーについては、再整備計画の策定にあたって必要であれば、移転・集約を求める）。
- ・農産物直売所（JA 六甲のめぐみ）については、中央広場周辺と連携の取れる位置への移転・集約を求める。
- ・ぶどう畑（リースリング）は現在の位置に残す。

#### ②今後の検討事項

- ・「再整備必須ゾーン」等のエリア設定範囲を検討する。
- ・駐車場、園内道路の更新・修繕の必要性について検討する。
- ・道の駅への登録を選択肢とし、検討を行う。

ゾーン設定（例）



## (2) 土地の取扱い

- ・敷地内の全ての土地は神戸市の所有とする。

## (3) 建物の取扱い

- ・再整備必須ゾーンの建物については、民間事業者からの多様な活用の提案を必ず受けるものとする。
- ・他のゾーンについては、再整備計画の中で活用可能であれば、民間事業者からの提案を受けるものとする。
- ・なお、市所有施設については、賃貸借以外に、民間事業者への譲渡も可能とする。



## 6. 事業手法

### (1) 官民の役割分担の考え方

旧農業公園では、民間事業者の積極的な参画によって、活性化を図ることが求められているなかで、本施設の再整備にあたって、現時点において想定される市と事業者の役割分担のイメージを記載する。

これまでのサウンディング型市場調査結果等を踏まえると、現行建物の更新・修繕については市による一定の投資が必要となる可能性が高く、食と農をテーマとして施設のバリューアップにつなげる収益事業や全体のマネジメントに関する投資は、民間事業者が行うものとする。

なお、持続的に地域の活性化を図るためには、地域住民を巻き込むプロジェクトの立ち上げなど、地域活性化に関するしくみの構築・運営（地域連携プロジェクト事業）が必要であると考えられるが、こうした取り組みについては収益事業化が難しいため、市の事業として継続的に実施する可能性がある。

官民の役割分担の考え方（現時点での案）

市の役割	事業者の役割
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 老朽化施設の改修に関するコストの一部負担</li><li>・ 斜面地や未利用地など活用困難なエリアの維持・管理コストの負担</li><li>・ 事業者提案の実現に必要な、敷地内インフラの再整備・維持管理</li><li>・ 地域連携プロジェクト（農業振興事業等）の実施</li></ul> 等	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 施設運営の全体的なマネジメント</li><li>・ 敷地全体の効率的な維持管理の実施</li><li>・ バリューアップのための施設・設備投資の実施</li><li>・ 建物・敷地を活用した独立採算事業の積極的な展開</li><li>・ にぎわいを維持するための企画・プログラムの推進</li></ul> 等

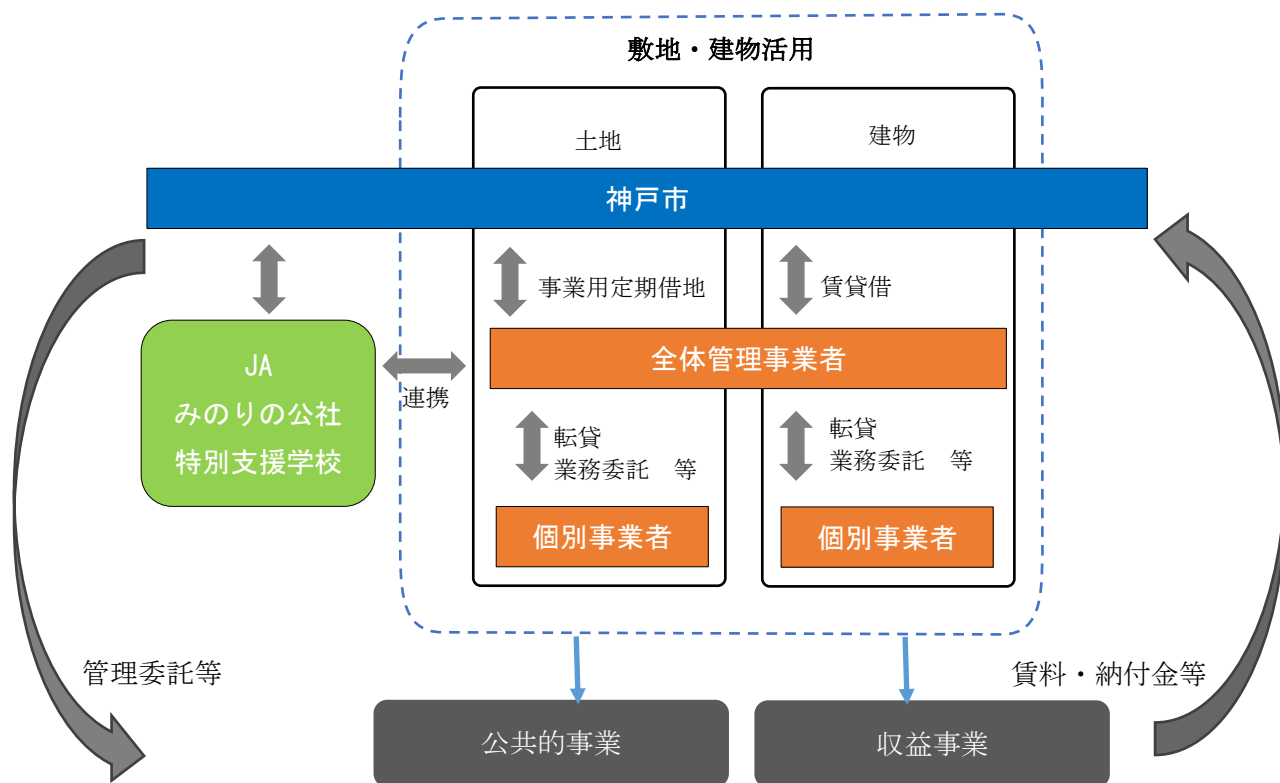
## (2) 費用負担

- ・費用負担等については、上記の官民の役割分担を踏まえることを想定しているが、その詳細については今後の再整備計画作成において検討する。
- ・なお、民間事業による収益の一部は、市への納付を求めるなどして農業振興や人材育成につなげるための地域連携プロジェクトや園内の維持管理等に必要な財源とし、園内・周辺エリアに還元することも想定している。

## (3) 事業者間の連携

- ・本事業は、JAやみのりの公社を含め、単一の事業者ではなく異なる業種や立場の複数主体による連携・協力が不可欠であると想定される。そのため、企画・プロモーションを含め、施設全体を包括的・一体的に運営する全体管理事業者（グループ）を募集・選定することが望ましい。
- ・ただし、現状において、本施設では集客の核となる集客機能が不足しているため、まずはJAの直売所や公社のワイナリー等との連携により、再整備必須ゾーンにおける事業からスタートし、一定の集客力の創出・強化を図ったうえで、園内全体へ段階的に事業を拡張していくような事業展開も想定される。

以上を踏まえた事業スキームイメージ（一例）



## 7. 今後のスケジュール（案）

事業化に向けた今後のスケジュールについては以下を予定しているが、詳細については今後の再整備計画作成において検討する。

	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度～
再整備計画作成に係る調査業務					
再整備計画及び公募要領等策定					
再整備事業者公募・選定		◎再整備事業者決定			
契約交渉等					
設計・工事等					
供用（見込み）				◎開業	

（段階的な活用も可能）