

# 旧農業公園再整備計画 (案)

令和3年7月

神戸市経済観光局

## 目次

1. はじめに .....	1
(1) 「旧農業公園再整備計画」の位置づけ.....	1
(2) 旧農業公園の現状.....	1
(3) 再整備に期待されること.....	1
2. 再整備方針 .....	3
(1) 再整備のコンセプト.....	3
(2) 再整備に求める3つの機能.....	3
(3) 評価指標 .....	4
3. 敷地・建物の活用方針 .....	5
(1) ゾーン設定 .....	5
(2) 既存建物の再配置（食と学びのゾーン内） .....	7
(3) 景観（敷地・建物）への配慮.....	8
(4) 敷地内外における動線対策.....	9
4. 事業スキーム .....	10
(1) 全体運営事業者の募集・選定.....	10
(2) 施設運営の基本的な考え方.....	10
(3) 全体運営事業者の業務.....	10
(4) 想定される契約.....	11
5. 今後のスケジュール（予定） .....	12
参考資料：施設の概要等 .....	13
(1) 敷地の概況 .....	13
(2) 主な建物の利用状況.....	15
(3) 園内事業者 .....	18
(4) 入場者数の推移.....	19
(5) 市民アンケートの結果.....	20

# 1. はじめに

## (1) 「旧農業公園再整備計画」の位置づけ

「旧農業公園再整備計画（以下、「再整備計画」という。）」は、令和2年3月に策定した「旧農業公園の再整備にあたっての基本的な考え方」を踏まえ、本施設の再整備を進めるにあたって、市の基本方針を示したものです。

今後、再整備計画を踏まえ、民間資金とノウハウを活用した再整備及び管理・運営を行う全体運営事業者の公募を実施する予定です。

## (2) 旧農業公園の現状

旧農業公園は、昭和59年に、農業と自然に触れ、学ぶとともに、ワイン文化等に親しむ場を市民に提供することにより、市民の教養及び文化の向上と農業の振興に資するための施設として開園しました。その後、震災や類似施設の増加等による情勢の変化を受け、平成18年には、より機動的・効率的な活用を行うため、公の施設としての位置づけを廃止し、ワイナリーなどの主要な機能を残し、暫定利用として一般開放を継続しています。

現在、敷地全体の管理は、一般財団法人神戸みよりの公社（以下、「みよりの公社」という。）が担っています。また、敷地内には、兵庫六甲農業協同組合（以下、「JA兵庫六甲」という。）が運営する農産物直売所「六甲のめぐみ」（平成16年度開設）、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年度開校）が設置されています。

## (3) 再整備に期待されること

これまでの事業者ヒアリングや市民アンケート等から、旧農業公園は、「都市近郊にありながら、広大な敷地内にワイナリーを有していること」、「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景観を形成していること」、「神戸産農産物を購入できる農産物直売所があること」などが本施設の魅力の一つとして考えられ、これらを活かすことが期待されます。

一方で、「地域食材を使った食堂・カフェ」、「くだもの狩り」、「野菜の収穫体験」、「食のイベント」が必要といった声や「施設全体としては老朽化が進んでいること」、「車以外での交通アクセスの利便性が低い」などの課題があることから、一定の投資による次のような再整備が期待されています。

- ① 全国トップクラスの集客を誇る農産物直売所、隣接する広大な果樹団地、園内作業等で連携している特別支援学校など、これらの貴重な資源の活用や連携をさらに高めていくこと。

- ② 神戸は、近畿圏で第三位の農業都市ですが、農業従事者の高齢化や後継者不足が課題となっており、里山農村地域で活躍する新たな人材を育成・確保すること。
- ③ 神戸では、平成 27 年度から農漁業地域と都市地域が近接するポテンシャルを活用し、新たな食ビジネスと食文化を育て活かす戦略を掲げ「食都神戸」を推進しています。これまで「食都神戸」の実現に貢献する施設が、北区（平成 29 年 3 月「FARM CIRCUS」）、中央区（平成 30 年 3 月「FARM STAND」）に開設されており、農業が盛んな西区における拠点施設として整備。
- ④ 西神中央駅周辺の再整備が進められていることから、本施設の周辺地域を含めたエリアの魅力向上と、あわせて車以外での交通アクセスが悪いことから、公共交通機関等からの利便性向上。

## 2. 再整備方針

### (1) 再整備のコンセプト

「食」と「農」をテーマとした

#### 「新たな食文化の創造拠点」

神戸の「農」から生まれる「食」に共感し、関わる「人」を増やし、つながることを目指して、都市と農村が近接する立地・環境を活かした、新たなライフスタイルの提案や実践をする拠点

- ・神戸産農産物の生産量、生産者の拡大に寄与する機能の充実。
- ・神戸産農産物や敷地内にある資源を活かした滞在を誘発する「学ぶ・体験・交流・賑わう」機能の充実。
- ・里山農村地域にある資源を活かし、様々な業種が連携し、新たな取り組みが生まれ、周辺地域も含めたエリアの賑わいを創出する機能の充実。

### (2) 再整備に求める3つの機能

再整備のコンセプトを実現するにあたって、次の3つの機能を求めます。

- ・農業振興と新事業創出をはかる機能
- ・新たなライフスタイルを提案・実践する機能
- ・地域資源を活かした人材の育成・マッチング促進機能

#### ① 農業振興と新事業創出をはかる機能

- ・JA兵庫六甲が運営する農産物直売所「六甲のめぐみ」と連携した、神戸産農産物の生産拡大などの農業振興。
- ・農産物の加工・流通販売や新たな起業といった新事業の創出。
- ・隣接果樹団地を含む周辺里山農村地域における農業振興及び地域活性化の促進。

#### ② 新たなライフスタイルを提案・実践する機能

- ・子どもやファミリー層、アクティブシニア層など様々な世代に対する、「食」と「農」の学習・体験・交流などを通じた地産地消の新たな魅力の発信。
- ・既存施設を活用するなど、神戸の「食」や「農」を感じられるレストランやカフェ、マルシェ等の場の提供。
- ・農業体験やアウトドア体験など、施設環境を活かした新たな賑わいの創出。

### ③ 地域資源を活かした人材の育成・マッチング促進機能

- ・就農希望者向けの研修、農業後継者の技術研修、里山起業スクールなどの人材の育成。
- ・様々な業種との交流・マッチングや、資源循環などの新たな分野との連携につなげる場の提供。

### (3) 評価指標

開園 10 年目の評価指標を次のとおりとします。

- ・農村地域における新規就農者・起業者数：80 人/年
- ・地域資源を活用した新商品・新事業及び新たな栽培品目・品種の件数：10 件/年
- ・神戸の「食」や「農」に関心を持つ関係人口：10,000 人/年
- ・施設への来場者数：120 万人/年

## 3. 敷地・建物の活用方針

### (1) ゾーン設定

現在の敷地や建物などを活かしながら、求める機能を最大限に発揮させるため、次の3つのゾーンを設定します。

#### ① 食と学びのゾーン

##### 「食」と「学び」による賑わいと新事業の創出及び人材育成の核となるゾーン

地域の住民や子ども達が神戸産農産物を購入したり、飲食や調理を楽しんだりする機能構築を求めます。

また、地域資源を活用した加工品や酒類を開発する研究機能、農業者と食の事業者といった異業種とのマッチング機能、食体験や食育講座などの学びの機能など、地域資源と連携した新たな食文化の創造と次世代の人材を育成する機能構築を求めます。

##### 【想定される事業の例】

地域食材の加工・販売、レストラン、バーベキュー広場、酒類の醸造施設、レンタルキッチン、食育体験施設、様々な業種との交流スペース、特別支援学校との連携など

#### ② 自然と農の体験ゾーン

##### 広大な敷地や豊かな景観を活かし、「自然」や「農」を体験するゾーン

ワイン用ブドウ畑の景観を形成するほか、畑を活用した農業体験や就農講座、周辺の農業者と連携する仕組み、新技術の実証実験の場などの機能構築を求めます。

アウトドア体験、屋外での飲食を楽しむ滞在誘発等の機能、茅葺民家を活用した自然と伝統の憩いの場等の機能の構築を求めます。

##### 【想定される事業の例】

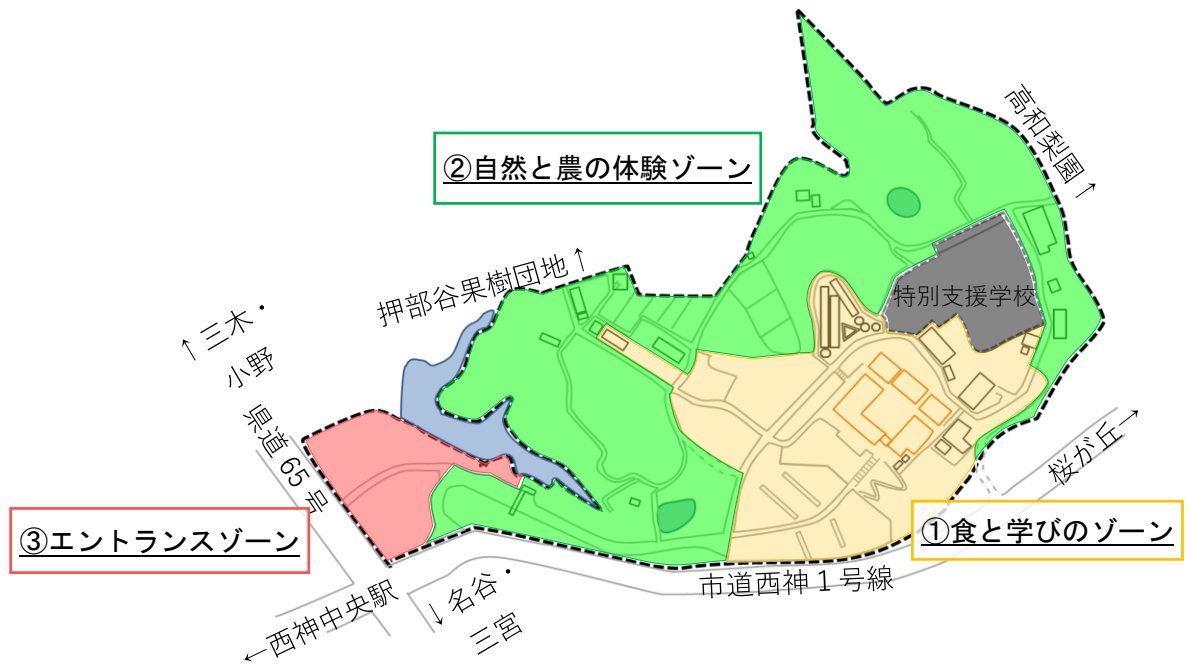
食育体験、就農講座、スマート農業の実証試験、特別支援学校と連携した農園管理、里山資源の加工施設、アウトドアレジャー施設、体験・交流イベント など

#### ③ エントランスゾーン

##### 施設全体への立ち寄りと滞在を促すとともに、賑わいの創出に資するゾーン

##### 【想定される事業の例】

交流・滞在誘発施設、地域情報発信、トイレ、駐車場 など





## (2) 既存建物の再配置 (食と学びのゾーン内)

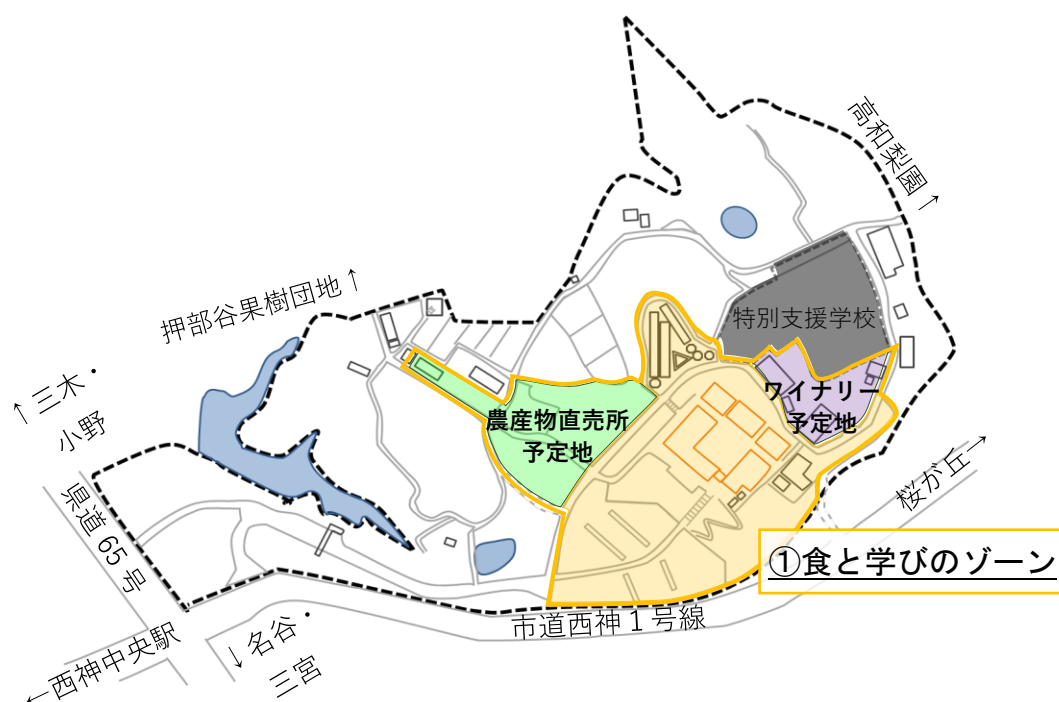
既存の農産物直売所「六甲のめぐみ」(運営: J A兵庫六甲) 及びワイナリー (運営: みのりの公社) については、「食と学びのゾーン」の機能強化をはかるため、J A兵庫六甲、みのりの公社とそれぞれ連携する形で、移転・再配置を予定しています。

### ① 農産物直売所「六甲のめぐみ」

神戸産の様々な農産物が集まる農業総合拠点として、さらなる農業生産拡大につながるよう機能の拡充・強化をはかるため、食と学びのゾーンへ移転します。

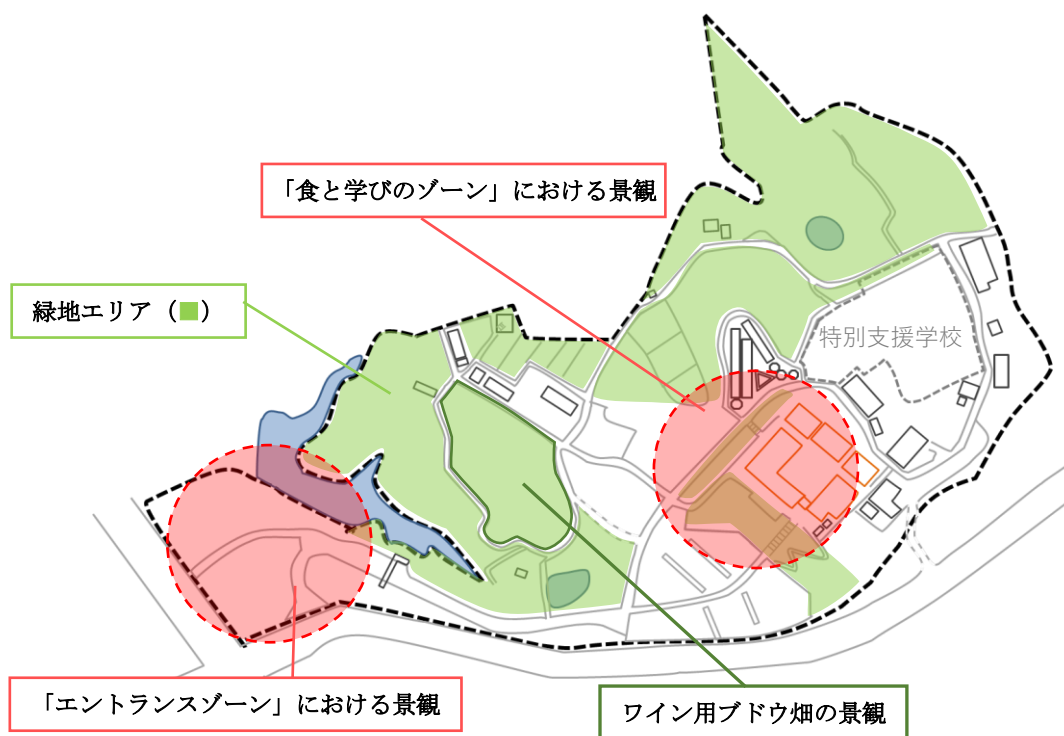
### ② ワイナリー

現設備の老朽化が著しいことから、機能的に施設を再配置します。



### (3) 景観（敷地・建物）への配慮

- ・施設の顔となる「エントランスゾーン」及び施設の核となる「食と学びのゾーン」においては、来場者の期待感を高め、魅力的で特別感のある景観づくりを求めます。
- ・現存する豊かな自然や緑地を最大限に活用することにより、施設の魅力向上をはかることを求めます。
- ・施設のシンボルであるワイン用ブドウ畑は、特別感のある景観として維持することを求めます。



#### (4) 敷地内外における動線対策

- ・来場者の安全性と交流促進を考慮した歩行動線の確保や、一般車両と業務用車両の分離や駐車場を含む施設内の円滑な交通処理など、動線対策を求めます。
- ・本施設までのアクセスについて、最寄りの公共交通機関からのアクセス性向上の検討や交通シミュレーション等を実施した上で、周辺道路に対する渋滞対策を求めます。
- ・市では、敷地内通路の一部廃止・新設のほか、一般車両との分離も可能となる本施設内の事業者向けの搬出入路の設置について、次のとおり検討しています。



## 4. 事業スキーム

### (1) 全体運営事業者の募集・選定

- ・市は、再整備計画に基づいて、全体運営事業者を公募します。
- ・全体運営事業者には、再整備計画で掲げる3つの機能とゾーン設定等に即した再整備及び管理・運営に関する提案を求めます。
- ・市は、提案内容等を審査し、本施設の再整備及び管理・運営に最も適する全体運営事業者を選定します。

### (2) 施設運営の基本的な考え方

- ・全体運営事業者には、市と20年間の基本契約及び土地・建物の利用に関して必要となる各種契約を締結し、本施設を再整備し、管理・運営することを求めます。
- ・再整備における費用負担や土地・建物について、次のとおり取扱うことを想定しています。

#### ① 費用負担

- ・本施設内の事業者（JA兵庫六甲、みのりの公社、特別支援学校（以下、「園内事業者」という。））と共用する部分の改修等に係る費用は、市の負担とします。
- ・全体運営事業者の提案による改修等の費用は、全体運営事業者の負担とします。

#### ② 土地・建物の取扱い

- ・敷地内の全ての土地は神戸市の所有とします。
- ・市所有の既存施設は、賃貸借（定期建物賃貸借など）を基本とします。

### (3) 全体運営事業者の業務

- ・再整備計画で掲げる3つの機能とゾーン設定等に即した提案に基づき、自らの費用による施設運営を展開するほか、次の業務に取り組むこととします。

#### ① 建物・インフラ等の管理

- ・全体運営事業者が使用する土地や建物、設備の修繕・設備更新等の実施（費用については、大規模なものを除き全体運営事業者の負担とします）。
- ・園内事業者が共用する園内通路や駐車場、公共空地、インフラ設備（電気・ガス・水道（井水）など）の日常管理（市から業務委託を予定しています）。

## ② 園内事業者間での連携

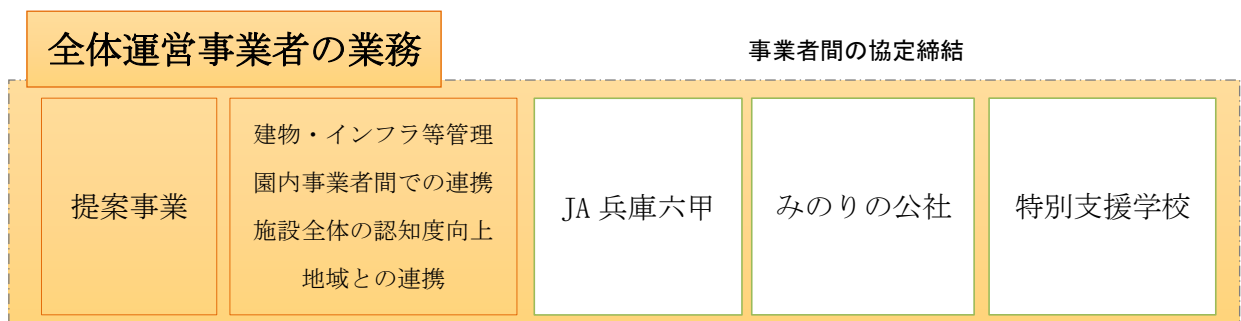
- ・園内事業者と連携した管理運営。
- ・全体運営事業者と園内事業者との間で、整備・運営に係る協定の締結等による、施設全体の効率的な維持管理や効果的な事業連携の実施。

## ③ 施設全体の認知度向上

- ・施設全体の認知度向上に向けて、園内事業者と連携し、共同企画の立案など、施設の機能や魅力などの情報発信の実施。

## ④ 地域との連携

- ・里山農村地域（隣接果樹団地を含む）や周辺地域との連携。



## （４）想定される契約

- ・選定時に締結 →旧農業公園の管理運営事業に関する基本契約
- ・新たに建物を建てる場合（借地借家法第 23 条第 2 項） →事業用定期借地権設定契約
- ・市の建物を使用する場合（借地借家法第 38 条第 1 項） →定期建物賃貸借契約
- ・建物を建築しない場合（借地借家法の対象外） →民法による土地賃貸借契約
- ・インフラ管理等 →業務委託契約

このほか、提案内容等により、状況に応じた契約等の締結を求めます。

## 5. 今後のスケジュール（予定）

	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	
市による全体運営事業者公募・選定等	→					
市による測量・設計・工事等	→	→				
事業者による設計・工事		→			→	→
				開業 (エントランスゾーン)	開業	

## 参考資料：施設の概要等

### (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す。

○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> (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 (神戸母里線)</li><li>・ 市道西神 1 号線</li></ul>												
○アクセス	<b>【公共交通】</b> <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> <b>【自動車】</b> <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、ブドウ畑、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、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												



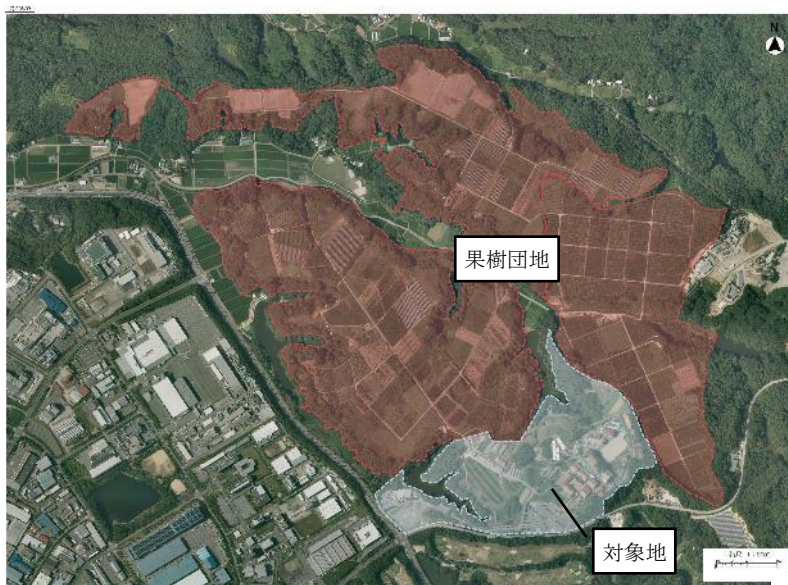
### 対象地周辺図



(国土地理院地図を加工して作成)



(国土地理院地図を加工して作成)

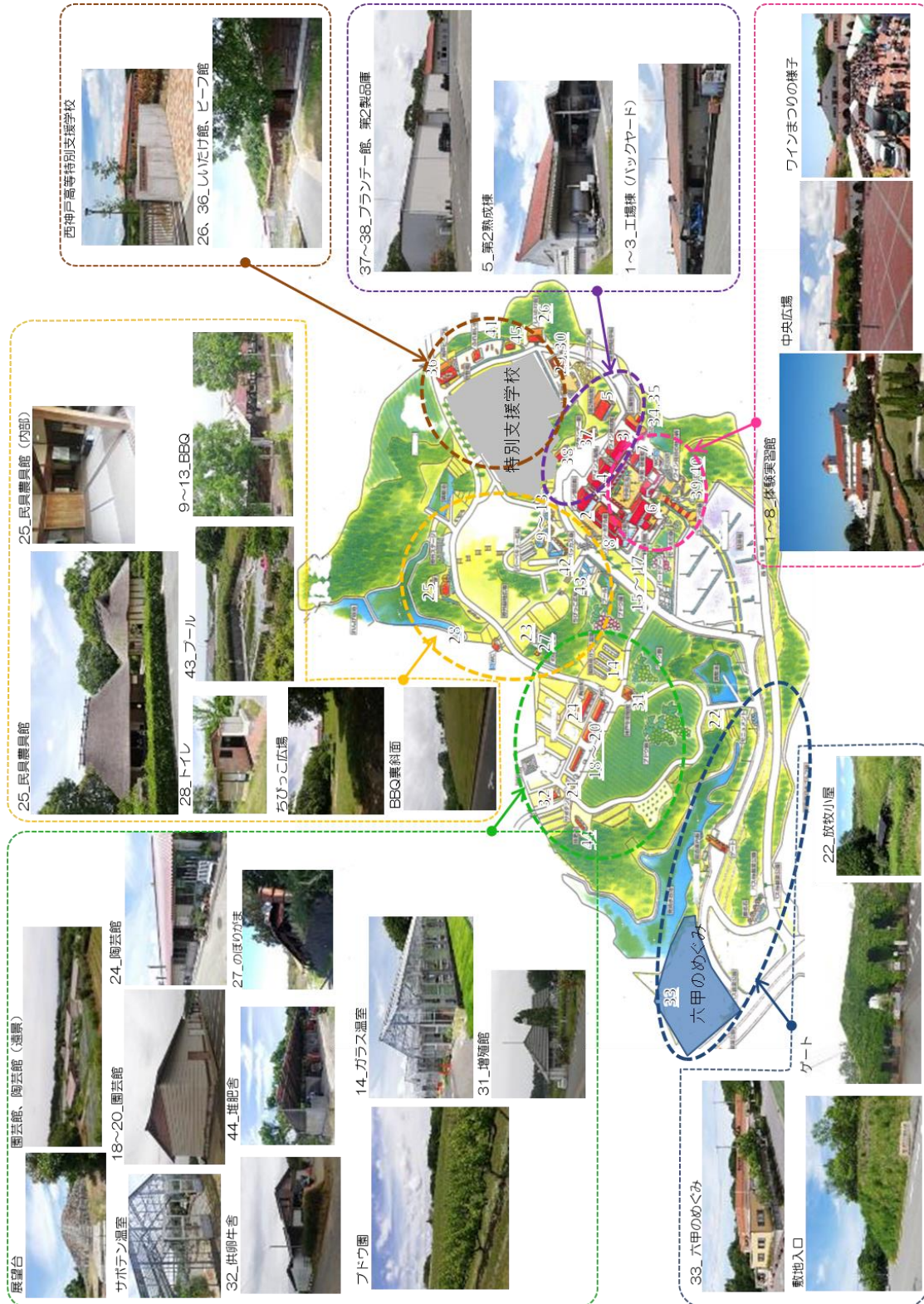


((C) PASCO 航空写真を加工して作成)



## (2) 主な建物の利用状況

現在の建物の利用状況については、以下のとおりです。



・主な利用状況一覧

施設	建物No.	延床面積	所有者	管理者	建築年	利用状況
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	平成 16 年	・営業中 ・売場面積 約 940 m <sup>2</sup> ・駐車場 約 270 台
駐車場	—	16,500 m <sup>2</sup> (エリア面積)	神戸市	公社	昭和 57 年	・利用中 (約 600 台)
工場棟	1、4	1,172 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	昭和 58 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	昭和 59 年	・ワイン事業で利用中
熟成棟	3	1,517 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	昭和 60 年	・ワイン事業で利用中
第 2 熟成棟	5	1,686 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	平成 9 年	・ワイン事業で利用中
第 2 製品庫	38	770 m <sup>2</sup>	公社	公社	平成 12 年	・ワイン事業で利用中
本館	7	1,591 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	昭和 59 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	昭和 59 年	・1 階のレストラン部分休業中 ・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	昭和 59 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
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	昭和 59 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	—	・利用していない
陶芸館	24	453 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	昭和 60 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	昭和 58 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	昭和 58 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	昭和 58 年	・園内作業用に利用中

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	昭和 58 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	平成 2 年	・農機具置場として使用
展望台	—	—	神戸市	公社	昭和 59 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
民具農具館 (古い農家)	25	161 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	昭和 61 年	・解放中 ・平成 28 年屋根の葺替え
野外ステージ	—	約 100 m <sup>2</sup>	神戸市	公社	昭和 57 年	・利用していない
ビーフ館	36	1,048 m <sup>2</sup>	公社	公社	昭和 59 年	・物置として使用
しいたけ館	26	273 m <sup>2</sup>	神戸市	学校	昭和 62 年	・学校の実習にて使用
管理事務所	34	1,341 m <sup>2</sup>	公社	公社	昭和 61 年	・利用中
第 2 管理事務所	35	128 m <sup>2</sup>	公社	公社	平成 2 年	・利用中
ゴーカート	—	—	神戸市	公社	平成元年	・土日のみ営業中
パターゴルフ	—	—	神戸市	公社	平成元年	・土日のみ営業中
ブドウ畑	—	約 31,000 m <sup>2</sup> (エリア面積)	神戸市	公社	平成 16 年	・ワイン事業で利用中
増殖館	31	145	神戸市	J A	昭和 57 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 15 の建物配置状況の番号

### (3) 園内事業者

#### ① 兵庫六甲農業協同組合

- ・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。
- ・敷地内の入口付近において、平成16年11月より農産物直売所「六甲のめぐみ」を運営している。売上は全国9位（平成29年度）、年間約60万人（令和2年度）の集客を誇る。

#### ② 兵庫県立西神戸高等特別支援学校

- ・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（平成29年度に開校。1学年48名）。
- ・園内で農業・園芸、物販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。

#### ③ 一般財団法人神戸みのりの公社

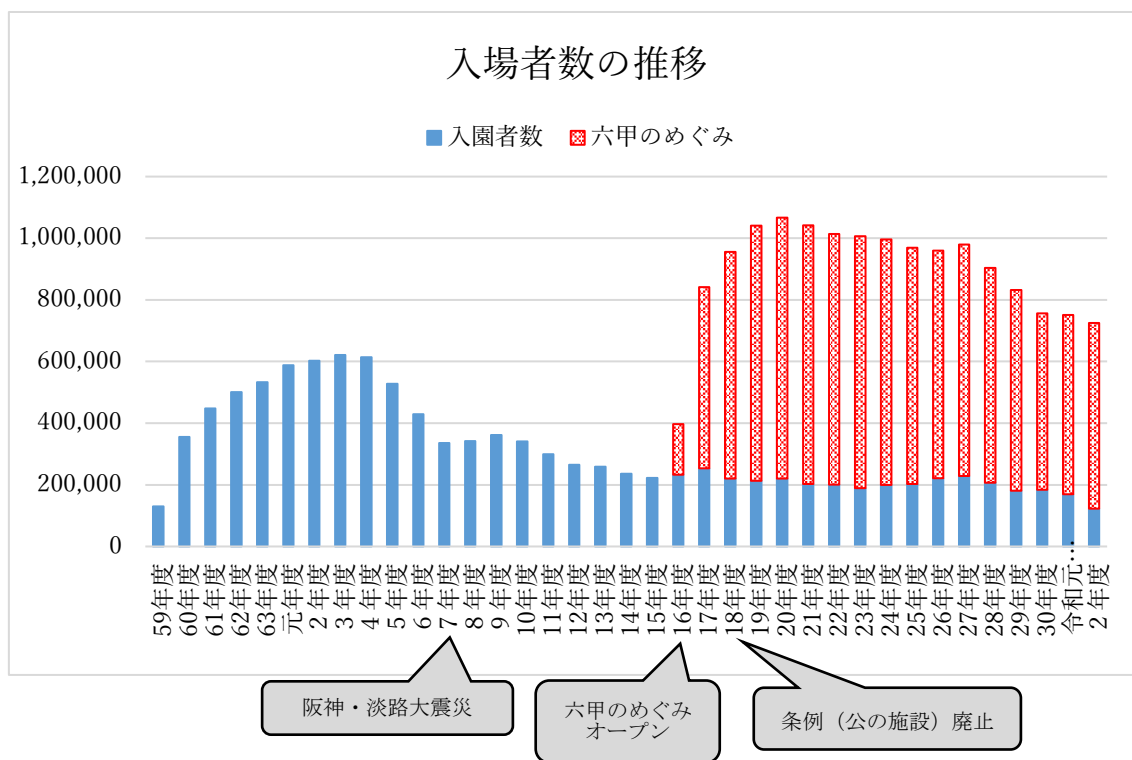
- ・神戸市域の農漁業の振興に資する事業を実施することにより、市民福祉の向上と市域農漁業の発展に寄与することを目的に設立した神戸市の外郭団体である。神戸市、兵庫六甲農業協同組合、神戸市漁業協同組合が出損しており、園内に本社事務所を設置している。
- ・開園当初の昭和59年より、旧農業公園の管理運営を神戸市より受託するとともに、神戸ワイナリーを運営している。
- ・神戸ワイナリーでは、神戸市内で生産されたワイン用ブドウのみを使った「神戸ワイン」を醸造しており、近年では、ブドウの収穫量で約300t、醸造量で約150kL以上の水準を維持している。
- ・神戸ワインは継続的な品質向上が実り、日本ワインコンクール、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、注目を集めている。

#### (4) 入場者数の推移

農業公園が開園した昭和59年度から令和2年度までの入場者数の推移は次のとおりとなっています。

開園当時は約13万人であった入園者数は、平成2年度には約60万人となりました。その後、全国的な類似施設の増加や阪神・淡路大震災等の影響により平成7年度にかけて急速に入園者数が減少しました。平成18年度以降は条例（公の施設）を廃止し、一般開放を行っており、入園者数はやや減少傾向となっています。

一方、敷地の入口付近には、平成16年11月に、JA兵庫六甲により農産物直売所「六甲のめぐみ」が開設され、敷地全体としての入場者数は平成17年度以降、大幅に伸びましたが、近年は減少傾向となっています。



## (5) 市民アンケートの結果

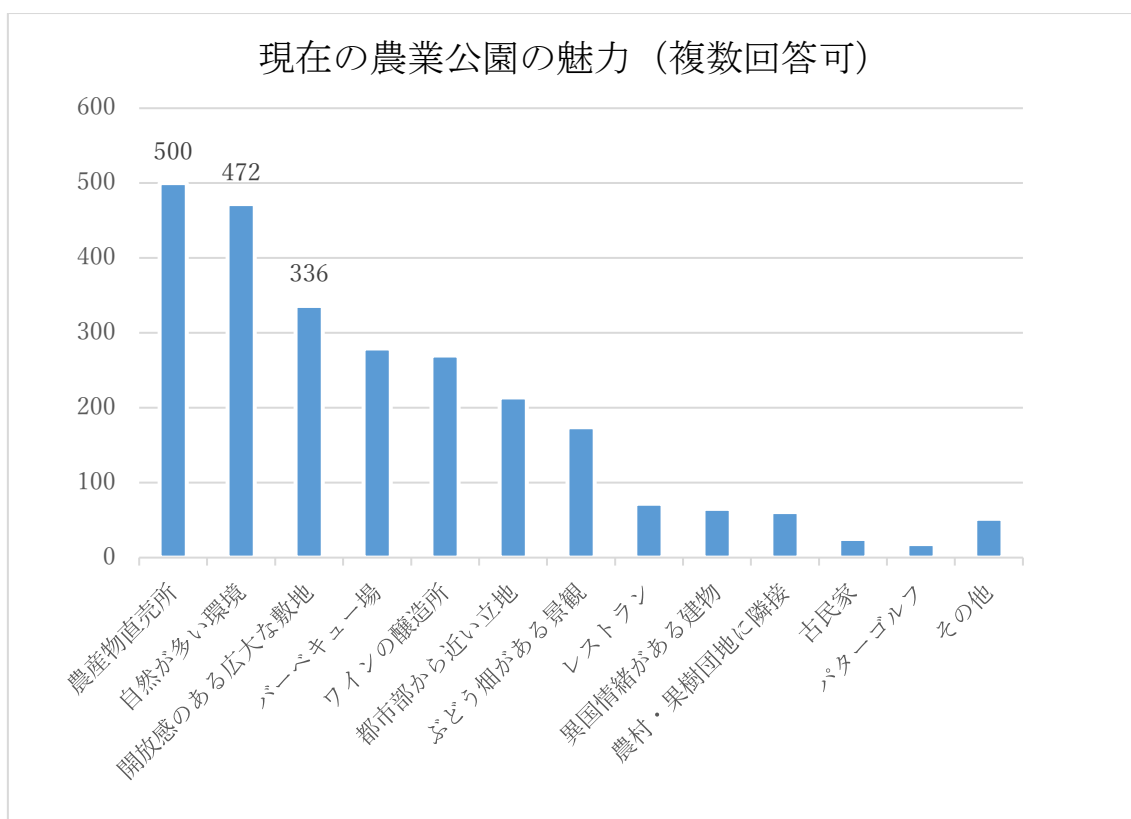
令和2年7月10日～9月30日(83日間)の間、WEB(神戸市ホームページ)により「西区農業公園のあり方に関するアンケート」を実施。

### ① 周知方法

旧農業公園及び農産物直売所「六甲のめぐみ」での掲示、神戸市ホームページ、西区役所ホームページ及び西区区民版広報紙(なでしこ通信)への掲載により周知を実施。

### ② 回答内容(抜粋)

- ・回答数は2,393件。
- ・農業公園の現在の魅力として、「農産物直売所」、「自然が多い環境」、「開放感のある広大な敷地」が回答の上位。





- ・農業公園に必要だと思われるコンテンツとして、「地域食材を使った食堂・カフェ」、「くだもの狩り」、「野菜の収穫体験」、「食のイベント」が回答の上位。

