

農業公園 再整備計画に係る調査業務 企画提案Q A

項目名	内容	回答
再整備にあたっての基本的な考え方について		
基本的な考え方P20 ～21	農業振興事業で民間ができる部分はあるのか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農業振興事業では、生産振興・担い手育成等の機能強化を考えており、提案内容に応じて、市など公的機関によるサポート・連携も想定している。</li> <li>・農業塾や就農スクール、体験農園など、民間のノウハウを活かせる分野があると考えている。</li> </ul>
基本的な考え方 P23	道の駅への登録を選択肢としているが対象施設や範囲をどのように考えているか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道の駅の登録については、対象施設や設定範囲によって、そのメリット・デメリット及び整備・管理費用が変動するため、本調査業務の中で検討したい。</li> <li>・なお、現時点では道の駅への登録要件を満たす設備は整っていない。 (例) 道路等情報提供を行う「案内・サービス施設」やベビーコーナーは設けていない。園内には、公衆電話は1か所、トイレは点在する形で設けている。</li> </ul>
基本的な考え方 P24	市所有建物の賃借、譲渡についての条件はどのように考えているか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営事業者（全体管理事業者）に対し、一括して事業用定期借家により貸付を行うことを想定している。</li> <li>・賃料については、固定資産評価額をベースとする市の積算根拠に準ずることを原則とするが、老朽化していることや市街化調整区域内で利用の選択肢が限られることなどから、本調査業務の中で柔軟な賃料設定ができるよう検討したい。</li> </ul>
基本的な考え方 P24	賃料などの条件はどのように考えているか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・また、譲渡については、現状有姿での引き渡しを想定しており、価格についても賃料と同様に検討したい。</li> </ul>

農業公園 再整備計画に係る調査業務 企画提案Q A

項目名	内容	回答
<p>基本的な考え方 P24</p>	<p>市所有土地の利用条件はどのように考えているか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営事業者（全体管理事業者）に対し、一括して事業用定期借地により貸付を行うことを想定している。</li> <li>・市街化調整区域内であり、都市計画法等の関係法令の規制があるなかで、基本的な考え方で示す再整備のコンセプト、事業の方向性に合致する利用方法を想定している。</li> <li>・都市公園に該当しないため、都市公園法の規制はかからない。</li> </ul>
<p>—</p>	<p>都市公園法の規制はあるか。</p>	
<p>基本的な考え方 P24</p>	<p>市所有建物について、管理が公社となっているものが多いが、民間事業者参入についてどのような取扱いになるのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、旧農業公園の管理運営については、市から（一財）神戸みりのの公社に委託している。再整備後は、事業用定期借地等で運営事業者（全体管理事業者）が利用するエリア以外については、市から運営事業者（全体管理事業者）に管理業務として委託することを想定している。</li> <li>・なお、JA兵庫六甲、神戸みりのの公社、特別支援学校のそれぞれが使用する物件（土地、建物）は、市と各団体等との契約に基づき、各団体が管理運営を行うこととなるが、道路・駐車場等の共用部分については運営事業者（全体管理事業者）が維持管理することを想定している。</li> <li>・また、施設管理等に必要な事項については、市と運営事業者（全体管理事業者）と既存事業者（JA兵庫六甲、神戸みりのの公社、特別支援学校）との間で、協定を締結するなど、それぞれの役割を明確にすることを想定している。</li> </ul>
<p>基本的な考え方 P24</p>	<p>公社所有のプール等の取扱いはどのように考えているか（管理運営、収益等）。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プール周辺は、JA兵庫六甲が農産物直売所の移転候補地として想定している。</li> <li>・その他公社所有の物件については、本調査業務の中で利用の可能性やその条件を検討したい。</li> </ul>

農業公園 再整備計画に係る調査業務 企画提案Q A

項目名	内容	回答
<p>基本的な考え方 P26～27</p>	<p>現在の施設管理について、管理が公社となっているものが多いが、記載の事業スキームイメージに記載のJA、公社、支援学校との連携はどのような位置づけ・内容を考えているか。</p>	<p>・施設管理等に必要な事項については、市と運営事業者（全体管理事業者）と既存事業者（JA兵庫六甲、神戸みのりの公社、特別支援学校）との間で、協定を締結するなど、それぞれの役割を明確にすることを想定している。          ・現在想定している各団体の事業は次のとおりであり、それぞれの事業に要する施設等の管理運営は、各団体が実施するが、それぞれの施設の魅力を高めていけるような連携についても、本調査業務において検討したい。          JA兵庫六甲：農産物直売所運営神戸          みのりの公社：本社事務所、神戸ワインの醸造および販売店舗等          特別支援学校：学校運営（実習含む）。          なお、特別支援学校からは「園内通路が通学路を兼ねているため、動線における安全性確保」や「卒業後の就職を目標としているため、園内事業者と連携して実習ができること」などが求められている。</p>
<p>基本的な考え方 P28</p>	<p>令和5年度開業のスケジュールは決定か。</p>	<p>・令和5年度の開業は、今後の準備業務が全て滞りなく進んだ場合のスケジュールを想定しており、再整備計画の内容により変更となる可能性も含め、本調査業務において再整備に向けたスケジュールを検討したい。          ・なお、敷地が広大であるため、再整備必須ゾーンを最優先に整備をすすめ、その他のゾーンについては段階的な活用も視野に入れている。          ・昨年度実施したサウンディング型市場調査の結果、既存建物を活用するとの意見が多く、大規模な造成は発生しないと考えている。</p>
<p>調査業務内容について</p>		
<p>公募要領 P1 2.</p>	<p>本調査業務の検討範囲は、エントランスゾーンも含めた旧農業公園全体の認識でよいか。</p>	<p>・その通りである。ただし、再整備必須ゾーンを最優先としており、その他のゾーンにおいては活用の可能性について、本調査業務の中で検討したい。</p>

農業公園 再整備計画に係る調査業務 企画提案Q A

項目名	内容	回答
仕様書 1. 業務内容 (1)	再整備計画案の作成における事業収支の検討は、「運営事業者（全体管理者）」を主体に置いた検討という理解でよいか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その通りである。ただし、民間の投資（事業収支）とあわせて、民間参入に必要となる市の財政負担額の算定についても検討したい。</li> </ul>
仕様書 1. 業務内容 (1) ②	参入意欲のある企業へのヒアリングは、何社程度を想定しているのか。またヒアリング対象企業は市から提示されるのか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市からは、昨年度に実施したサウンディング型市場調査への参加企業及び地域との連携で必要となる事業者数社を提示する予定である。</li> <li>・その他、基本的な考え方で示すコンセプトの実現に向けて、必要と思われる業種については、今回の企画提案の中でご提案いただきたい。</li> </ul>
仕様書 1. 業務内容 (1) ③	交通アクセスの向上に関する検討とは、市へリクエストしたいことを盛り込む理解でよいか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の施策としてできること、民間事業者ができることの両面から検討したい。</li> </ul>
仕様書 1. 業務内容 (1) ④	事業費算出の際の根拠となる情報のうち、神戸市が保持している指定管理料や公園管理費、占有料、使用料等の必要情報は開示していただけるか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本調査業務受託者には、必要情報を開示する。</li> <li>・現在、該当する費用としては、市が公社へ支払っている管理運営委託料、既存事業者が市へ支払っている賃貸借料となる。</li> </ul>
仕様書 1. 業務内容 (1) ④⑥	本調査業務内で運営事業者が決定しないため、調査内容を踏まえて各事業者からの要望等を考慮し、最終事業スキームやスケジュールが決定されるものとする。そのため、本業務仕様書にある関連する事業費の算定やスケジュールについては、調査に基づく素案として検討するという位置づけでよいか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その通りである。</li> <li>・再整備に必要な機能を担う業種や人材を想定しながら、具体的な金額やスケジュールの検討を進めていく。</li> </ul>

農業公園 再整備計画に係る調査業務 企画提案Q A

項目名	内容	回答
<p>仕様書 1. 業務内容 (1) ⑤</p>	<p>事業実施体制について、委員会の設置など有識者の意見を反映するスキームを提案できるか。それに関係する経費も見積に計上できるか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本調査業務の受託者を選定するために、今年3月に「旧農業公園の再整備に関する有識者会議」を設置している。今後の再整備にあたっては、本有識者会議を活用することが考えられる。</li> <li>・ただし、本有識者会議は事業者の審査・選定等を主な役割としており、再整備計画を策定する立場ではない。また、本有識者会議は市が開催するものであり、経費は市が負担することとなる。(メンバーは、本調査業務企画提案実施要領P 7～8に記載のとおり)</li> <li>・その他の委員会等の設置が必要であれば、その必要性と役割について企画提案のなかでご提案いただきたい。</li> </ul>
<p>成果物</p>		
<p>仕様書 1. 業務内容 (3)</p>	<p>中間報告を行う検討事項の想定等は。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中間報告は、再整備の規模と市の財政負担とのバランスを想定することが目的である。</li> <li>・園内機能及び施設配置の素案と、それに必要となる概算事業費(初期投資、事業収支など)について3パターンを提出していただきたい。</li> </ul>
<p>仕様書 1. 業務内容 (3)</p>	<p>中間報告は、8月31日までに調査したところの報告でよいのか、(1)①～⑥のどこまでか指示されるのか。</p>	
<p>仕様書 3. 納品物</p>	<p>詳細は委託者の指示によるとあるが、委託費見積金額に関わるため、事前に開示していただけないか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「詳細は委託者の指示」とは、業務の進捗等や進め方を市と受託者とで定期的に協議しながら進めることを想定した記述であり、納品物については、仕様書1. 業務内容①～⑥に関する検討材料をまとめたものとして捉えていただきたい。</li> </ul>

農業公園 再整備計画に係る調査業務 企画提案Q A

	項目名	内容	回答
提出書類について			
	実施要領 P5 6. (3) ③ア)	納税証明書はこういった内容のものを添付すべきか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本社所在地での未納がないことを証明できるものであり、具体的には「納税証明書「その3の3」となる。</li> </ul>
	実施要領 P5 6. (3) ③ア)	納税証明書の発行日に有効期限はあるか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発行後、3ヶ月以内のものが望ましい。</li> <li>・なお、契約候補者として選定された場合には、最新の証明書の提出をお願いすることはある。</li> </ul>
選定について			
	実施要領 P5 6. (3) ③イ)	提案する仮説とは、提案時点に想定する再整備計画案の骨格と解してよいか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その通りである。</li> </ul>
	実施要領 7. (1)	費用積算とは、今回の調査業務に係る積算根拠でよいか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その通りである。</li> </ul>
	実施要領 7. (2)	プレゼンテーションの際に、選考側の参加者は有識者会議委員も含まれるのか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プレゼンテーションを聞いて、企画提案の審査を行うのは、審査員となる有識者会議委員である。</li> <li>・審査員が審査を行い、その意見を受け、市が委託候補者を決定する。</li> </ul>

農業公園 再整備計画に係る調査業務 企画提案Q A

項目名	内容	回答
その他		
—	平成30年度の事業者ヒアリング、令和元年度のサウンディング型市場調査を実施しているが、経緯を教えてください。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年度は、旧農業公園の利活用の方向性を検討するため、民間事業者からヒアリングを実施した。その結果、食や農をテーマとして一定のニーズがあることが判明したため、令和元年度において再整備に関する調査を実施することになった。</li> <li>・令和元年度は、公募によるサウンディング型市場調査を行い、民間事業者の参入意向を調査した。</li> <li>・令和2年度は、さらに調査を深め、民間事業者の参入に必要な具体的な条件等を整理するために、本調査業務を実施することになった。</li> </ul>
基本的な考え方 P7～8	築35年超の建物が多くみられるが、大規模修繕等の実施があるか、またその時期は。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これまで大規模修繕は実施していない。</li> <li>・本調査業務では、大規模修繕の必要性やその範囲及び建物の選定、必要経費の算出等について検討したい。</li> </ul>
基本的な考え方 P15	サウンディング型市場調査に参加した企業について、業種分類の幅が広いと、細かな業種業態を教えてください。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サウンディング型市場調査は、参加企業の社名等は公表しないことを前提に実施した。</li> <li>・補足するならば、次のとおりである。               <ul style="list-style-type: none"> <li>①飲食・食品：食加工品・飲料の製造、レストラン経営等</li> <li>②不動産活用：食物販やレストラン、宿泊施設を総合的に誘致</li> <li>③メディア・企画：イベントやプロモーションなどの企画</li> <li>④エネルギー：発電設備メーカー</li> </ul> </li> <li>・なお、本調査業務受託者となった場合には、参加企業からの同意を得たうえで、ヒアリング等を実施してもらうこととなる。</li> </ul>