

(報告) 旧農業公園再整備計画(案)について

1. 趣旨

旧農業公園再整備計画(以下、再整備計画という)は、令和3年5月に素案の公表後、市民意見募集等を経て、再整備計画案として、同年7月に公表しました。

民間企業等のヒアリングによる既存建物の活用ニーズや、市域におけるSDGs、地域資源循環の意識向上といった状況の変化を踏まえ、さらに「SDGs 貢献都市 神戸」を推進する観点を加えることから、再整備計画案を更新します。

2. 再整備方針

(1) 再整備のコンセプト

KOBE 里山 SDGs への貢献

都市と里山農村地域が近接し、地産地消を实践できる立地・環境を活かし、既存の施設を活用した新たなライフスタイルの提案やイノベーションを創出する拠点として再整備します。

(2) 再整備で構築する3つの機能

コンセプト実現のため、次の3つの機能の構築を目指します。

① 里山再生に資する実証機能

- ・ブドウ畑や圃場、緑豊かな広大な敷地を活用した里山の課題解決に資する取り組みの実証実験を実施します。
- ・里山の資源を活用した新事業への取り組みなど、里山の新たな可能性を発見し、新技術を構築します。
- ・KOBE 里山 SDGs に貢献する取組を周辺地域へ普及します。

② 地産地消・地域資源活用を推進する機能

- ・農産物直売所を核に「BE KOBE 農産物」など神戸産農産物が提供され、園内だけでなく園外と連携して、地産地消や地域の農業振興に取り組みます。
- ・神戸産食材を活用した食やイベントによる賑わいづくりと魅力向上を図ります。

③ 多様な人材を育成・交流する機能

- ・多様な人々が関わり合い、アウトドア体験や野遊びを通じて、里山の恵みを体験し、里山への興味関心を醸成します。
- ・里山農村地域の魅力を感じられる学びの場の提供により将来の里山の担い手を育成します。

3. 建物・敷地の利活用

① 既存建物

施設の中心に位置する本館、体験実習館、レストラン・ホテル館、バーベキュー場を再整備の核となる施設として位置づけ、民間活力を導入し、維持管理することで、持続可能な運営を目指します。

② 醸造施設

一般財団法人神戸農政公社と民間企業が連携し、既存の醸造施設において、必要に応じて設備を更新し、神戸ワインの醸造を引き続き実施します。また、醸造においては市域特産物を活用し、農産物加工の核となる施設と位置づけます。

③ 農産物直売所

JA兵庫六甲農業協同組合が開設する農産物直売所については、現在の場所にて機能強化を図ります。神戸産の様々な農産物が集まる拠点としての集客力を活かし、神戸産農産物の情報発信や施設全体の玄関口となる施設と位置づけます。

④ 圃場・ブドウ畑

敷地内に存在する圃場及びブドウ畑の一部については、循環型農業を実践する「SDGs 圃場」及び「SDGs ブドウ畑」として位置づけ市が実証実験に取り組みます。

⑤ その他

上記以外の建物・敷地については、民間の活力を導入し、再整備のコンセプトに沿った活用（新築含む）を行います。なお、市が活用する場合があります。

【建物・敷地の配置図】



4. 事業スキーム

- ・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、旧農業公園を再整備し、管理・運営を行います。

5. 今後のスケジュール（予定）

令和6年3月下旬	再整備計画策定
令和6年度上半期	全体運営事業者の公募・選定
下半期	設計・工事等着手、順次開業

旧農業公園再整備計画 (案)

令和6年3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) SDGs 貢献都市 神戸	1
2. 再整備方針	2
(1) 再整備のコンセプト	2
(2) 再整備で構築する3つの機能	2
3. 建物・敷地の利活用	3
(1) 考え方	3
(2) 景観（建物・敷地）への配慮	4
(3) 敷地内外における動線対策	4
4. 事業スキーム	5
(1) 全体運営事業者の募集・選定	5
(2) 施設運営の基本的な考え方	5
(3) 全体運営事業者の業務	5
(4) 想定する契約	6
5. 評価指標	7
6. 今後のスケジュール（予定）	7
参考資料：施設の概要等	8
(1) 敷地の概況	8
(2) 主な建物の利用状況	10
(3) 園内事業者（現状）	13
(4) 入場者数の推移	14
(5) 市民アンケートの結果	15
(6) 用語	17

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、旧農業公園の再整備を進めるにあたって、市の基本方針を示すものです。

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します。

(2) 旧農業公園の現状

旧農業公園は、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昭和59年に開園しました。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つつ、暫定利用として一般開放しています。

現在、敷地全体の管理は、一般財団法人神戸農政公社（以下、「農政公社」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」（以下、「農産物直売所」という。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) SDGs 貢献都市 神戸

神戸市では「SDGs 貢献都市 神戸」を掲げ、SDGs 推進の観点で施策を実施しており、令和5年1月には、目指すべき里山の姿とそれを実現するための「KOBE 里山 SDGs 戦略」を策定しました。

旧農業公園は、都市部に近接して立地しているながら、緑豊かで広大な敷地を有しており、これらを活用し、「SDGs 貢献都市 神戸」の一翼を担うことを目的として、以下のとおり旧農業公園の再整備方針を定めます。

2. 再整備方針

(1) 再整備のコンセプト

KOBE 里山 SDGs への貢献

都市と里山農村地域が近接し、地産地消を实践できる立地・環境を活かし、既存の施設を活用した新たなライフスタイルの提案やイノベーションを創出する拠点として再整備します。

(2) 再整備で構築する3つの機能

コンセプト実現のため、次の3つの機能の構築を目指します。

① 里山再生に資する実証機能

- ・ブドウ畑や圃場、緑豊かな広大な敷地を活用した里山の課題解決に資する取り組みの実証実験を実施します。
- ・里山の資源を活用した新事業への取り組みなど、里山の新たな可能性を発見し、新技術を構築します。
- ・KOBE 里山 SDGs に貢献する取組を周辺地域へ普及します。

【想定される事業の例】

- ・耕作放棄地対策、バイオ炭の生成、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 など

② 地産地消・地域資源活用を推進する機能

- ・農産物直売所を核に「BE KOBE 農産物」など神戸産農産物が提供され、園内だけでなく園外と連携して、地産地消や地域の農業振興に取り組みます。
- ・神戸産食材を活用した食やイベントによる賑わいづくりと魅力向上を図ります。

【想定される事業の例】

- ・地域食材を使った飲食施設、果物狩り、野菜収穫体験、食育体験施設、地域情報発信、農産物直売所や醸造施設との連携、隣接する果樹団地との連携 など

③ 多様な人材を育成・交流する機能

- ・多様な人々が関わり合い、アウトドア体験や野遊びを通じて、里山の恵みを体験し、里山への興味関心を醸成します。
- ・里山農村地域の魅力を感じられる学びの場の提供により将来の里山の担い手を育成します。

【想定される事業の例】

- ・アウトドアレジャー施設、体験・交流イベント、就農講座、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

3. 建物・敷地の利活用

再整備の効果を最大限に発揮するため、一部の建物・敷地について、以下の考え方により利活用を図ります。

(1) 考え方

① 既存建物

施設の中心に位置する本館、体験実習館、レストラン・ホテル館、バーベキュー場を再整備の核となる施設として位置づけ、民間活力を導入し、維持管理することで、持続可能な運営を目指します。

② 醸造施設

農政公社と民間企業が連携し、既存の醸造施設において、必要に応じて設備を更新し、神戸ワインの醸造を引き続き実施します。また、醸造においては市域特産物を活用し、農産物加工の核となる施設と位置づけます。

③ 農産物直売所

JA 兵庫六甲が開設する農産物直売所については、現在の場所にて機能強化を図ります。神戸産の様々な農産物が集まる拠点としての集客力を活かし、神戸産農産物の情報発信や施設全体の玄関口となる施設と位置づけます。

④ 圃場・ブドウ畑

敷地内に存在する圃場及びブドウ畑の一部については、循環型農業を実践する「SDGs 圃場」及び「SDGs ブドウ畑」と位置づけ、市が実証実験に取り組みます。

⑤ その他

上記以外の建物・敷地については、民間の活力を導入し、再整備のコンセプトに沿った活用（新築含む）を行います。なお、市が活用する場合があります。

【建物・敷地の配置図】



(2) 景観（建物・敷地）への配慮

- ・施設内の建物の改修・新築にあたっては、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目指します。
- ・現存する豊かな自然や緑地を最大限に活用し、施設の魅力向上を図ります。

(3) 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、駐車場を含む施設内の円滑な交通処理など、動線対策を行います。
- ・旧農業公園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に配慮します。

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方針に基づいた再整備及び管理・運営の提案を求めます。
- ・市は、提案内容等を審査し、旧農業公園の再整備及び管理・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、旧農業公園を再整備し、管理・運営を行います。
- ・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

- ・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。
- ・旧農業公園内の他の事業者（以下、「園内事業者」という。）と共用するインフラ部分（※）の改修等に係る費用は、市の負担とします。

※原水処理施設、受水槽及び園内4か所の受変電設備については、今後、市において改修または更新を予定しています。

② 土地・建物の取扱い

- ・敷地内の全ての土地は市の所有とします。
- ・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コンセプト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 園内事業者との連携

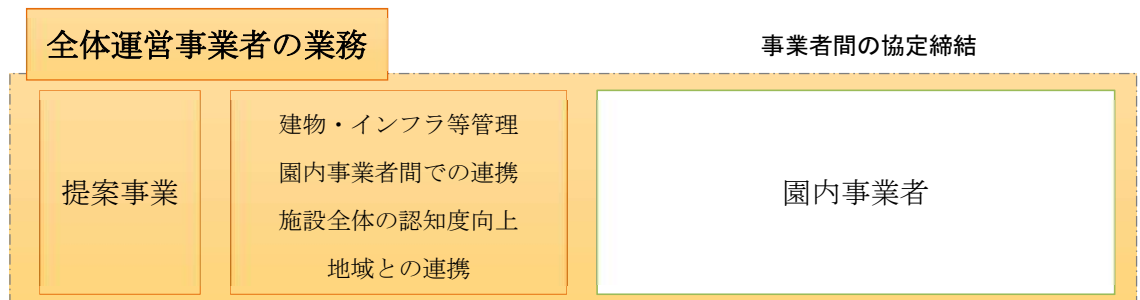
- ・園内事業者と連携した管理運営。
- ・全体運営事業者と園内事業者との間で、整備・運営に係る協定の締結等による、施設全体の効率的な維持管理や効果的な事業連携の実施。

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・実施など、施設の機能や魅力などの情報発信。

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）想定する契約

- ・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. 評価指標

開園 10 年目の評価指標を次のとおりとします。

- (1) 地域課題解決に向けたモデル実証の取組み：15 件
- (2) 神戸の里山に関心を持つ関係人口：10,000 人/年
- (3) 施設への来場者数：120 万人/年

6. 今後のスケジュール（予定）

	R6年度	R7年度	R8年度
市による全体運営事業者公募・選定等	→		
市による設計・工事等		→	
事業者による設計・工事		順次開業	→

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 ² (うち特別支援学校の敷地 19,088.38 m ²) (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">・ 県道 65 号 (神戸母里線)・ 市道西神 1 号線												
○アクセス	<p>【公共交通】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 神戸市営地下鉄西神中央駅より路線バスで約 10 分 <p>【自動車】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 阪神高速 7 号北神戸線「前開 IC」より北西へ 5 分・ 山陽道、神戸淡路鳴門自動車道「神戸西 IC」より西へ約 10 分・ 第二神明道路「玉津 IC」より、北東へ約 20 分・ 新神戸駅より山麓バイパス西神中央線で約 40 分												
○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)

・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
農産物直売所 (JA直売所)	33	14,965 m ² (エリア面積)	J A	J A	平成 16 年	・営業中 ・売場面積 約 940 m ² ・駐車場 約 270 台
駐車場	—	16,500 m ² (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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	公社	公社	平成 12 年	・ワイン事業で利用中
本館	7	1,591 m ²	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 ²	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)
体験実習館	6	1,688 m ²	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 ² (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 ² 88 m ²	公社	公社	—	・利用していない
陶芸館	24	453 m ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	神戸市	公社	昭和 58 年	・隣接ガラス温室 (113 m ²) 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 ²	神戸市	公社	平成 6 年	・利用していない
民具農具館 (古い農家)	25	161 m ²	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 ²	神戸市	公社	昭和 57 年	・利用していない
ビーフ館	36	1,048 m ²	公社	公社	昭和 59 年	・物置として使用
しいたけ館	26	273 m ²	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 ²	公社	公社	昭和 61 年	・利用中
第 2 管理事務所	35	128 m ²	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 ² (エリア面積)	神戸市	公社	平成 16 年	・ワイン事業で利用中

J A : 兵庫六甲農業協同組合

公社 : 一般財団法人神戸農政公社

学校 : 兵庫県立西神戸高等特別支援学校

建物No. : P10 の建物配置状況の番号

(3) 園内事業者（現状）

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す。市内約6,000戸の農業者を対象に農業振興等の事業を実施しています。
- ・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を運営しています。売上は全国トップレベルを誇り、年間約60万人（令和4年度）の集客があります。

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す（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ます。その他、園外の周辺事業所においても実習を行っています。

③ 一般財団法人神戸農政公社

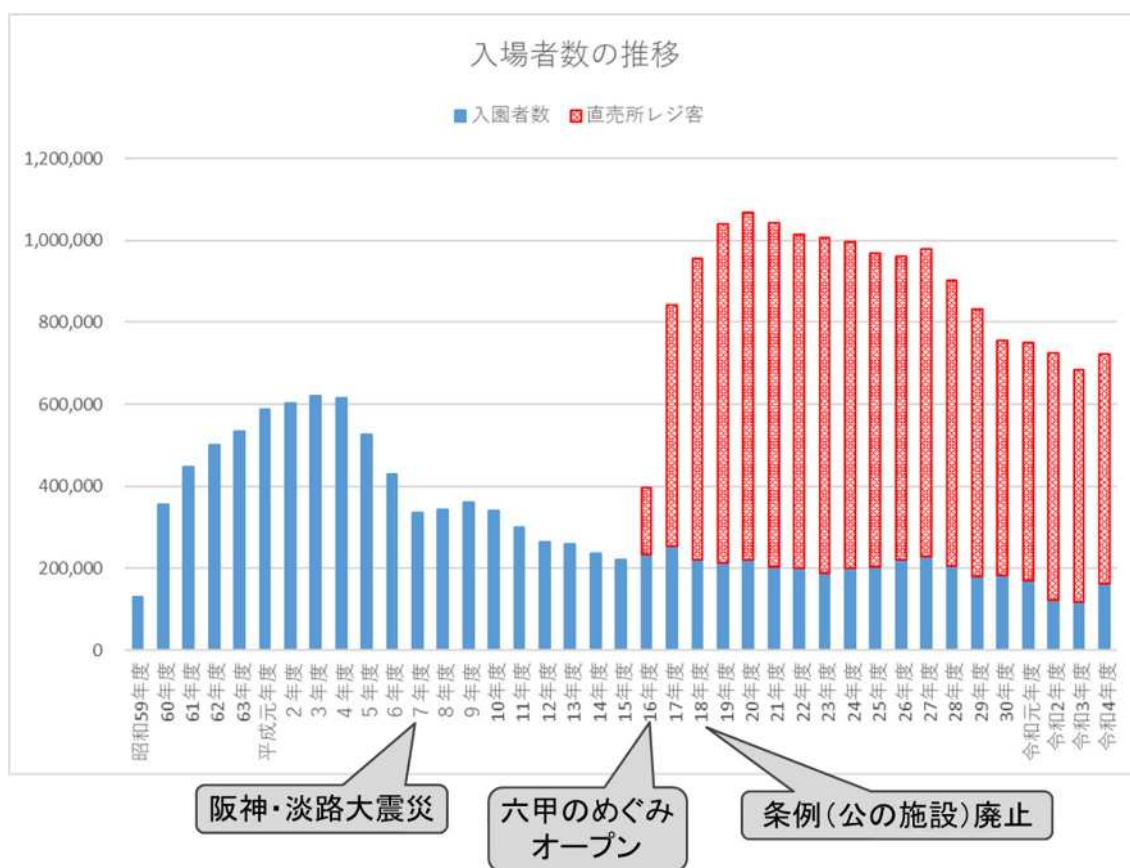
- ・神戸市域の農漁業の振興及び里山農村地域の活性化に資する事業を実施することにより、市民福祉の向上と市域農漁業の発展に寄与することを目的に設立した神戸市の外郭団体です。神戸市、兵庫六甲農業協同組合、神戸市漁業協同組合が出捐しており、園内に本社事務所を設置しています。
- ・開園当初の昭和59年より、旧農業公園の管理運営を市より受託するとともに、神戸ワイナリーを運営し、神戸市内で生産されたワイン用ブドウのみを使った「神戸ワイン」を醸造しています。
- ・近年、神戸ワインはジャパン・ワイン・チャレンジ、SAKURA Japan Women's Wine Awardsなどの国内コンクールで受賞するほか、令和元年の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、継続的な品質向上が認められています。

(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4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

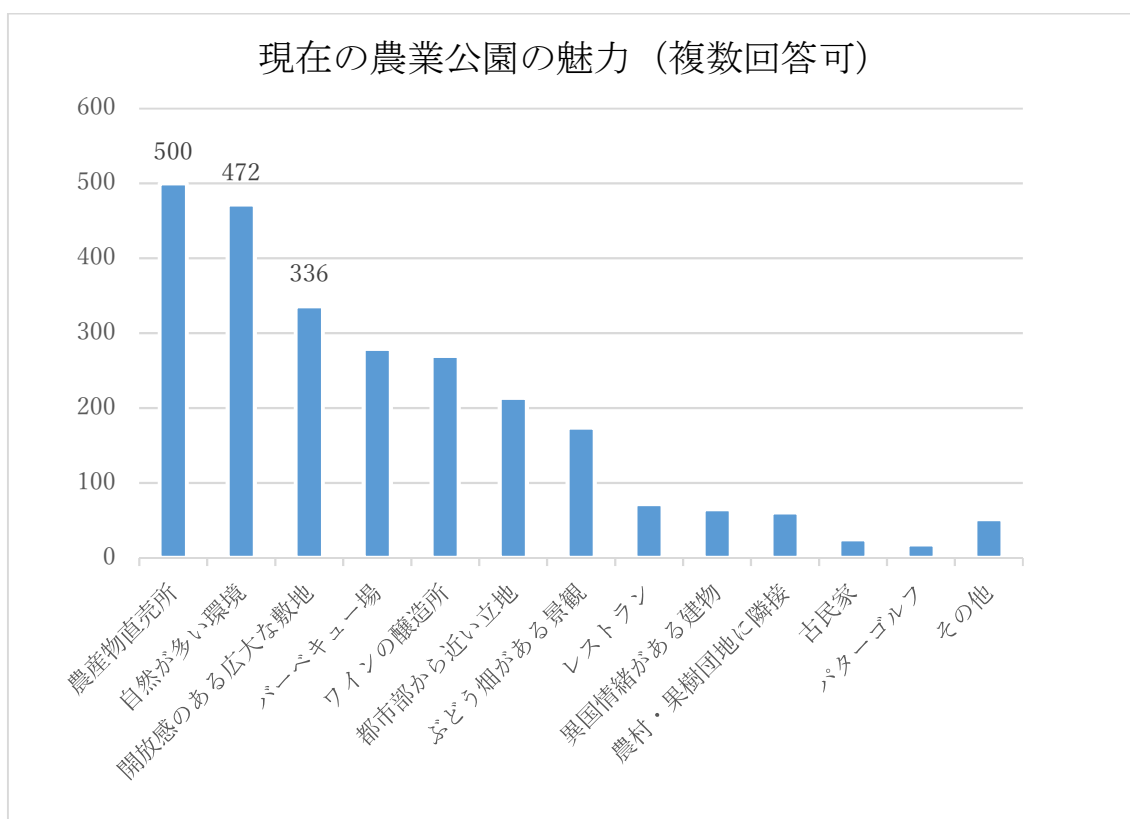
令和2年7月～9月(83日間)の間、WEB(神戸市ホームページ)により「西区農業公園のあり方に関するアンケート」を実施。

① 周知方法

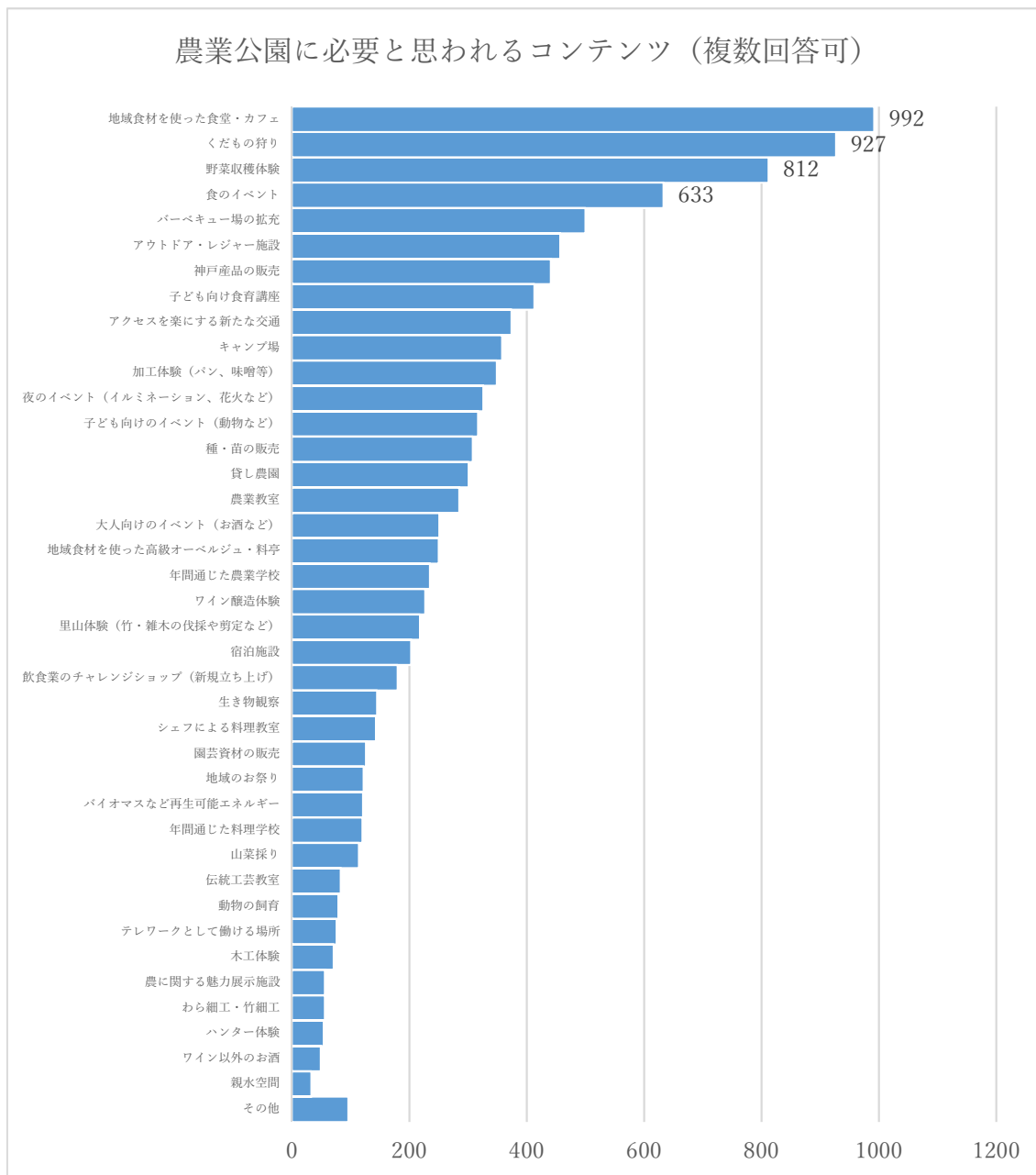
旧農業公園及び農産物直売所での掲示、神戸市ホームページ、西区役所ホームページ及び西区区民版広報紙(なでしこ通信)への掲載により周知を実施。

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。



(6) 用語

○SDGs 貢献都市 神戸

神戸市では、SDGs の考え方をふまえた「神戸 2025 ビジョン」に基づき、全庁一丸となって SDGs 推進の観点で新たな施策を創出し、既存施策の改善を図っていくなど「SDGs 貢献都市 神戸」を推進。

○KOBE 里山 SDGs (神戸が目指す持続可能な里山)

多種多様な動植物を育み、人と自然が共生する里山の価値が多くの人々に広く共有され、保全・管理・利用が継続的に行われることで、生物多様性がもたらす多様な恵みを持続的に享受できる里山。

○BE KOBE 農産物

化学肥料の使用を通常よりも減らし、あわせて下水から回収したリンを配合した肥料やたい肥など地域資源を利用して栽培された神戸産の農産物。