

# 摩耶山上エリアの利活用検討に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和5年7月24日

神戸市経済観光局観光企画課

## 1. サウンディング型市場調査の目的

本市では、豊かな自然が保全されている六甲山・摩耶山の観光資源としての潜在的価値を活かす取り組みを進めています。特に、摩耶山においては、令和2年度末にPFI事業期間を満了し閉館した、旧国民宿舎神戸摩耶ロッジ（愛称：ホテル・ド・摩耶。以下、「摩耶ロッジ」という）が担ってきた宿泊機能を発展させ、日本有数の眺望を活用したさらなる魅力向上と観光誘致の促進を目指しています。また、摩耶山上の各施設が相互に連携することでエリア一体としての相乗効果を発揮させる手法についても検討しています。

本件サウンディング型市場調査（以下、「本調査」という）では、摩耶山上エリアの利活用について民間事業者等との対話を通じて整理を行い、その結果は今後の公募等に向けた条件整理等に活用させていただきます。

## 2. 本調査の対象区域の概要

### (1) 対象区域

【本調査対象区域】 参考資料①②参照

対象土地	神戸市灘区摩耶山町2番8ほか
主要観光ゾーン	摩耶ロッジ（※令和5～6年度解体予定）
	摩耶山掬星台（以下、「掬星台」という）
	こどもの丘

### 【アクセス】

摩耶ロッジまで
・ 摩耶ロープウェー「星の駅」から徒歩で約10分 ・ 六甲摩耶スカイシャトルバス「摩耶ロッジ前」下車すぐ ・ 車でのアクセスの場合は、「掬星台（天上寺前）駐車場」から徒歩で約5分 （※摩耶ロッジの敷地内には一般開放していない専用の駐車場あり）
掬星台まで
・ 摩耶ロープウェー「星の駅」下車すぐ ・ 六甲摩耶スカイシャトルバス「摩耶ロープウェー山上駅」下車すぐ ・ 車でのアクセスの場合は、「掬星台（天上寺前）駐車場」から徒歩で約10分 （※バス停「摩耶ロッジ前」以南は一般車両通行不可）
こどもの丘まで
・ 上記摩耶ロッジと掬星台の中間に位置する

## (2) 対象区域の将来像

摩耶山上エリアは、平成 31 年 3 月に策定された「六甲山グランドデザイン」にて4つに分けられたゾーンのうち、「摩耶山ゾーン」の一部に含まれています。摩耶山ゾーンでは、都市に近接する日本有数の眺望地である掬星台の特徴を中心に、育まれてきた歴史や文化、自然環境を最大限に活用し、市民が山に親しむ場であるとともに、国内外の多くの方に摩耶山の魅力を満喫してもらえる環境を整備することで、より自然を体感できる唯一無二の山上空間の創出を目指しています。[https://www.city.kobe.lg.jp/a64051/shise/kekaku/kezai\\_kankokyoku/rokkomaya/granddesign.html](https://www.city.kobe.lg.jp/a64051/shise/kekaku/kezai_kankokyoku/rokkomaya/granddesign.html)

### 【六甲山グランドデザインにおける各ゾーンビジョン】

六甲山ゾーン	六甲山を象徴する景観と機能が集まる「山上のヴィレッジ」
摩耶山ゾーン	絶景と美しく静謐な自然に抱かれた「眺望と文化が彩る山上」
布引ゾーン	日本最大神滝に出逢う「ナショナルパークへのエントランス」
再度山ゾーン	自然に浸る「学びと発見に満ちた山地」

## (3) 関連する法規制

対象区域に係る主な法規制は以下の通りです。対象区域は、「瀬戸内海国立公園（六甲地域）摩耶山集団施設地区」に該当し、当該国立公園で種々の行為をしようとする場合は、事前に自然公園法に基づき「公園事業の認可」または「行為許可」を受ける必要があります。

### 【関連する法規制】 参考資料③④⑤参照

自然公園法	瀬戸内海国立公園（六甲地域）摩耶山集団施設地区 第2種特別地域
都市計画法	市街化調整区域
各種条例	第1種風致地区（風致地区内における建築等の規制に関する条例） ※ただし、当該地区は規制緩和の対象となっており、建築等の規制に関する条例の許可基準の特例に該当する。 <a href="https://www.city.kobe.lg.jp/documents/1899/fuchi_shinsaki_jun_oshirase.pdf">https://www.city.kobe.lg.jp/documents/1899/fuchi_shinsaki_jun_oshirase.pdf</a> 緑地の育成区域（緑地の保全、育成及び市民利用に関する条例）
その他	砂防指定地（砂防法） ※一部、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）にも指定されている。 生活排水処理基本計画（第5次神戸市一般廃棄物処理基本計画）

※公園事業：環境省の認可を受けて整備する国立公園利用のために必要な施設である。行為許可と比較して、建築に関する制限は緩和される。

※行為許可：国立公園で行う公園事業以外の施設の新築・改築・増築、その他各種行為については規制があり、事前の許可が必要となる。建築物等には規模や形状、

色彩等に一定の制限がある。

※その他：摩耶山集団施設地区では、合併処理浄化槽により生活排水を個別に処理する地区として、生活排水処理基本計画に位置付けられている。<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/10445/ippaikaikakuhonnunn.pdf>

### 3. スケジュール

①実施要領の公表	令和5年7月24日(月)
②現地見学会の参加申込み	令和5年8月2日(水) 17時まで
③現地見学会の開催	令和5年8月4日(金)
④質問の受付	令和5年8月9日(水) 17時まで
⑤質問に対する回答	令和5年8月23日(水)
⑥サウンディングの参加申込み	令和5年8月30日(水) 17時まで
⑦サウンディングの実施日時との連絡	令和5年9月1日(金)
⑧サウンディングの実施(予定)	令和5年9月6日(水)～9月27日(水)
⑨実施結果概要の公表	令和5年10月下旬頃

### 4. 現在の検討状況

#### (1) 摩耶ロッジの解体

摩耶ロッジは令和5～6年度中の解体を予定しており、跡地については本調査結果を踏まえ、公募等により本市から民間事業者等に定期借地、もしくは売却することを想定しています。なお、跡地活用の考え方としては、宿泊機能を持った施設での活用を前提として考えています。

#### 【解体スケジュール(予定)】

- ・令和5年4月～9月 解体設計
- ・令和5年12月～令和6年11月 解体工事

#### (2) 掬星台への輸送力強化の検討

市街地から摩耶山上までのアクセス向上案として、ロープウエーの整備による輸送力の強化を検討しています。具体的には、摩耶ロープウエーの機器大型化(A案)、まやビューラインのロープウエー架け替え(B案)、神戸布引ハーブ園接続(C案)の3案にて実現の可能性も含めて検討しています。なお、実現には相当の時間を要する可能性があります。詳細については、「第5回六甲山・摩耶山の交通のあり方検討会」(参考資料⑥)をご参照ください。<https://www.city.kobe.lg.jp/a80014/rokkomayakotsu.html>

#### (3) 掬星台周辺の渋滞対策及び路上駐車対策の検討

現状、摩耶山上エリアへの主なアクセス手段は自動車であり、掬星台からの夜景を見るための来訪者による渋滞や路上駐車が発生しています。

現状の課題を少しでも改善するために、本市では、掬星台（天上寺前）駐車場の駐車台数の拡張などの対策を検討しております。

## 5. サウンディング（対話）の内容

### （1）サウンディングの対象者

事業を行うに相応しい資力、経営力、信用力、技術力及び法的資格を有し、後に実施する事業者公募（予定）に応募する意向のある者のうち、事業の実施主体となり得るに必要な免許等を有する法人又は法人のグループとします。なお、グループで参加される場合は、事業実施に必要な免許等を有する事業者をグループ内に含むことが必要となります。

ただし、次のいずれかに該当する場合は対象者になりえません。

- ・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。
- ・参加申込書提出時点で、神戸市指名停止基準要綱に基づく指名停止を受けている者。
- ・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。
- ・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6号に規定する暴力団員もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年5月26日市長決定）第5条に該当する者）。
- ・国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む）をいう。）及び地方税を滞納している者。

### （2）サウンディングの項目

摩耶山上エリアの魅力を向上し、観光振興に資する活用方法についてのご意見・ご提案を求めます。

#### ① 摩耶ロッジ跡地ゾーン（A）の利活用について

- ・宿泊施設のコンセプト、規模（想定する客室数や客単価等）
- ・検討される付帯施設
- ・希望する土地の定期借地期間
- ・当ゾーンに関するその他ご意見

#### ② 掬星台ゾーン（B）の利活用について

- ・利活用の可能性の有無
- ・有の場合の活用イメージ、活用範囲（図面上にて明示）、活用面積

※基本的には、大部分が地域住民や観光客等、一般利用者が無料で自由に利用できるスペースとすることが前提となります。

- ・希望する土地の定期借地期間
- ・当ゾーンに関するその他ご意見

- ③ こどもの丘ゾーン（C）の利活用について
  - ・利活用の可能性の有無
  - ・有の場合の活用イメージ、活用範囲
  - ・当ゾーンに関するその他ご意見
- ④ まやビューラインの利活用について
  - ・まやビューライン（ロープウェイ及びケーブル）の運営の可能性（設備所有・運営の両方／運営のみ／その他）
  - ・まやビューライン関連施設（各駅舎等）の利活用の意向の有無、アイデア
  - ・「六甲山・摩耶山の交通のあり方検討会」にて検討しているロープウェイ3案それぞれに対するご意見
  - ・その他ご意見
- ⑤ 既存の周辺施設及びアクセスについて
  - ・摩耶自然観察園の利活用の可能性の有無、アイデア
  - ・渋滞及び路上駐車への対策アイデア（駐車場施設の整備等）
  - ・掬星台までの魅力ある歩行者動線のアイデア
- ⑥ その他
  - ・A～Cのゾーン以外の事業範囲における整備や利活用のアイデア
  - ・各事業範囲において市が担うべき役割や負担等のご意見
  - ・その他ご意見

## 6. サウンディングの手続き

### (1) 現地見学会（任意参加）

サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。現地見学会への参加を希望される方は、下記申込先へEメールにてご連絡ください。

#### ① 申込み受付期間

令和5年8月2日（水）17時まで

#### ② 申込先

参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、下記連絡先へEメールにてご連絡ください。なお、件名は『摩耶山上エリア 現地見学会参加申込』としてください。

Eメール：kobe\_tourism\_03@office.city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市経済観光局観光企画課 下手、伊藤

#### ③ 開催日時等

開 催 日：令和5年8月4日（金）

開催時間：14時から（13時45分から受付開始）

集合場所：摩耶ロッジ敷地内駐車場

#### ④ その他

当該申込みは、現地見学会の予約のみとなります。サウンディング参加の申込みは、

別途参加申込みが必要となりますのでご注意ください。また、参加人数は1申込みにつき2名までとさせていただきます。

なお、現地見学会当日は、原則として質疑応答は行いません。

## (2) 質問の受付と回答

本調査について質問等がある場合は、「【別紙1】質問書」に必要事項を記入し、件名を『摩耶山上エリア サウンディングに係る質問』として、下記申込先へEメールにてご提出ください。

### ① 質問の受付期間

令和5年8月9日（水）17時まで

### ② 質問の送付先

Eメール：kobe\_tourism\_03@office.city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市経済観光局観光企画課 下手、伊藤

### ③ 質問に対する回答

すべての質問及び回答をまとめたものを神戸市ホームページ上に掲載します。本調査についての補足等が掲載されることもありますので、質問の有無に関わらずご確認ください。

### ④ 回答時期

回答の掲載は、令和5年8月23日（水）頃を予定しています。

### ⑤ その他

原則として、「【別紙1】質問書」以外でのご質問は受け付けません。

## (3) サウンディングの参加申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、「【別紙2】エントリーシート」及び「【別紙3】事前サウンディングシート」に必要事項を記入し、下記申込先へEメールにてご提出ください。

### ① 申込受付期間

令和5年8月30日（水）17時まで

### ② 申込先

件名は『摩耶山上エリア サウンディング参加申込』としてください。

Eメール：kobe\_tourism\_03@office.city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市経済観光局観光企画課 下手、伊藤

### ③ 事前サウンディングシートの提出

サウンディング実施時の対話を円滑に進めるために、「【別紙3】事前サウンディングシート」の提出をお願いします。なお、事前サウンディングシートは、P. 4「5. (2) サウンディングの項目」に基づき概要がわかる範囲で記入して下さい。図面等を添付する場合は、事前サウンディングシートとともにEメールにてPDF形式でお送りください。複数案件の提案も可とします。

#### ④ その他

サウンディングの参加人数は1申込みにつき5名までとさせていただきます。

#### (4) サウンディングの実施日時の連絡

サウンディングへの参加申込のあったグループの担当者あてに、令和5年9月1日（金）頃に、実施日時をEメールにて連絡します。調整の結果、希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

#### (5) サウンディングの実施

##### ① 実施期間

令和5年9月6日（水）～9月27日（水）10時～17時（予定）

##### ② 所要時間

1グループにつき30分～1時間（予定）

※参加申込グループが多数になる場合は、所要時間を短くすることがあります。

##### ③ 場所

神戸市経済観光局観光企画課（三宮ビル東館9階）（予定）

##### ④ その他

当日は、サウンディングは事前サウンディングシートに基づき、事業者から本調査の対象区域の利活用に係る提案（計画案の紹介）を頂き、その後、双方で意見交換を行う流れを想定しております。なお、必要に応じて別紙資料を作成、及び別紙資料に基づく提案も可能です。（これまでのサウンディング実績においても、別紙による提案に基づく意見交換が大半を占めております。）

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。サウンディングの実施に際し資料を事前にデータで送付の上、計3部をご持参ください。

なお、サウンディング実施にあたり、後日の内容整理のため議事要旨を取らせていただきますが、本市職員以外の者が立ち合わせていただくことがあります。

#### (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、神戸市ホームページで概要の公表を予定しています。ただし、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

## 7. 留意事項

### (1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募等における評価の対象とはなりません。

### (2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、全て参加事業者の負担とします。

### (3) 追加対話への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

### (4) その他

提供情報の公平性の観点から、原則として「【別紙1】質問書」以外からのお問い合わせについてはご対応しかねる場合があります。

## 8. 参考資料

- ① 位置図
- ② 詳細図
- ③ 瀬戸内海国立公園（六甲地域）摩耶山集団施設地区計画図
- ④ 第1種風致地区（六甲山風致地区）及び緑地の育成区域
- ⑤ 砂防三法・土砂災害防止法指定区域図
- ⑥ 第5回六甲山・摩耶山の交通のあり方検討会配布資料（一部抜粋）

## 9. 添付資料

【別紙1】質問書

【別紙2】エントリーシート

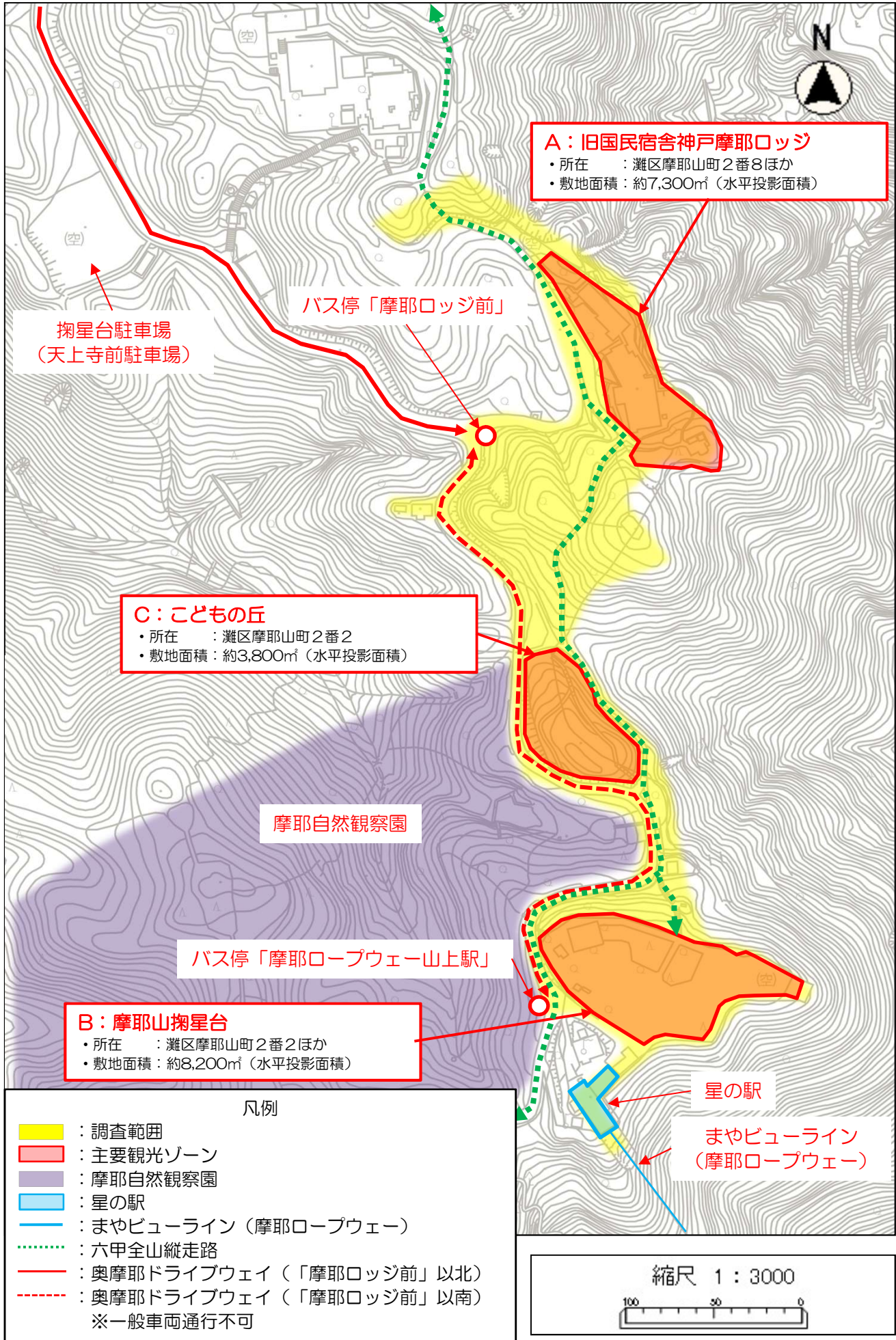
【別紙3】事前サウンディングシート

## 10. 連絡先

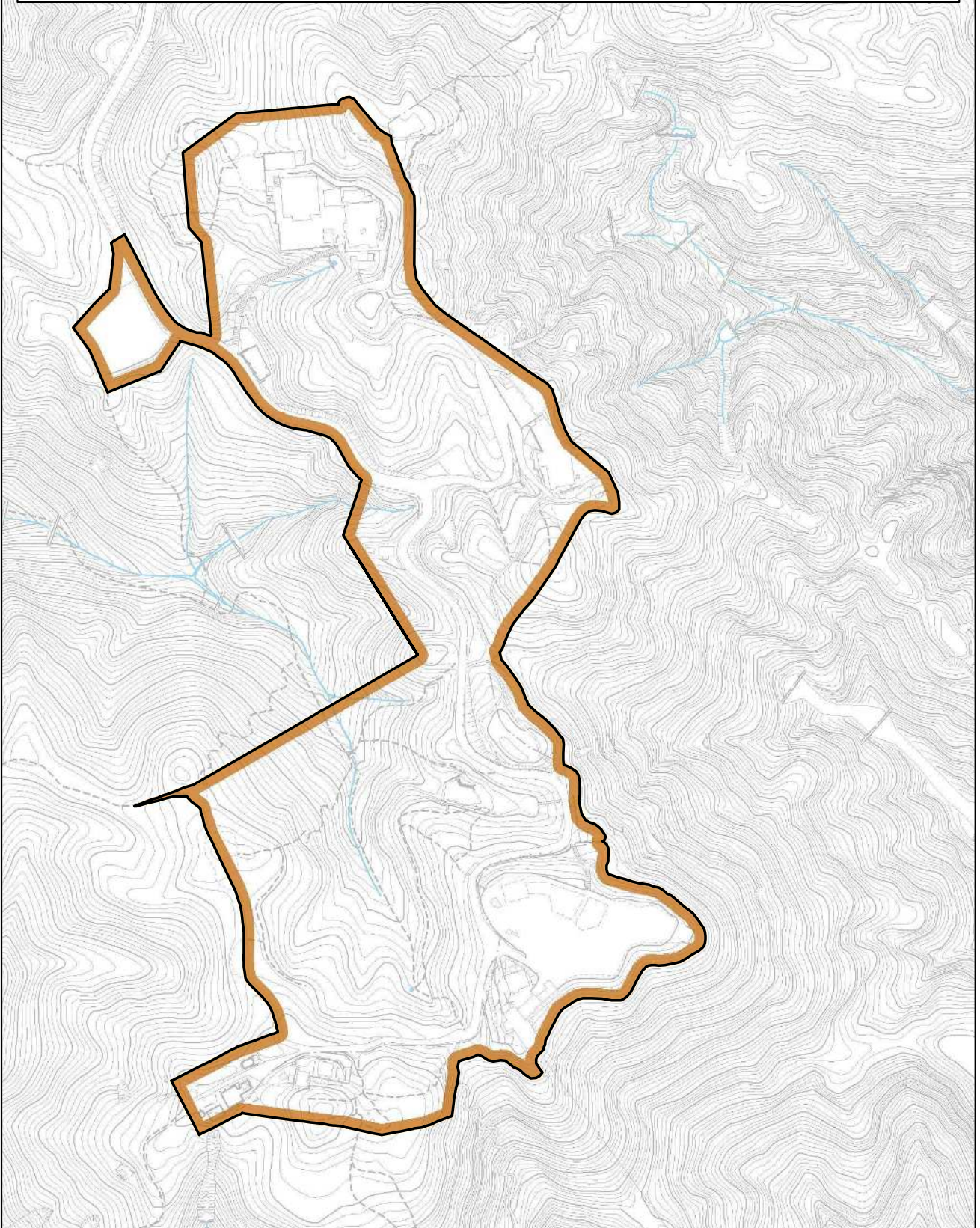
〒651-0087 神戸市中央区御幸通6-1-12 三宮ビル東館9F  
神戸市経済観光局観光企画課 下手、伊藤  
TEL : 078-984-0361 FAX : 078-984-0360



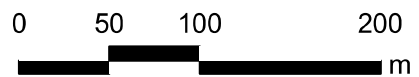


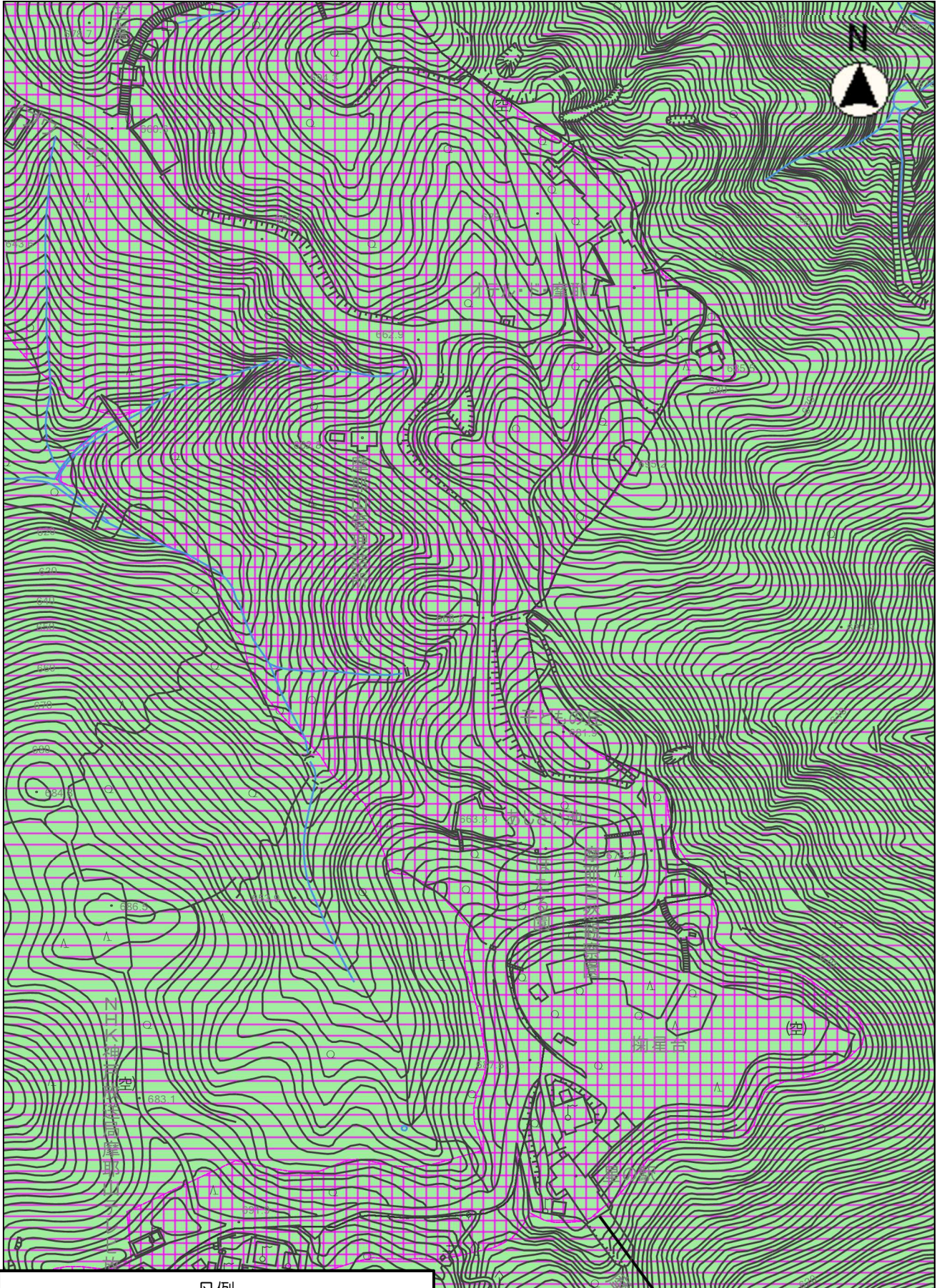


瀬戸内海国立公園（六甲地域）摩耶山集团施設地区計画図



1:4,000





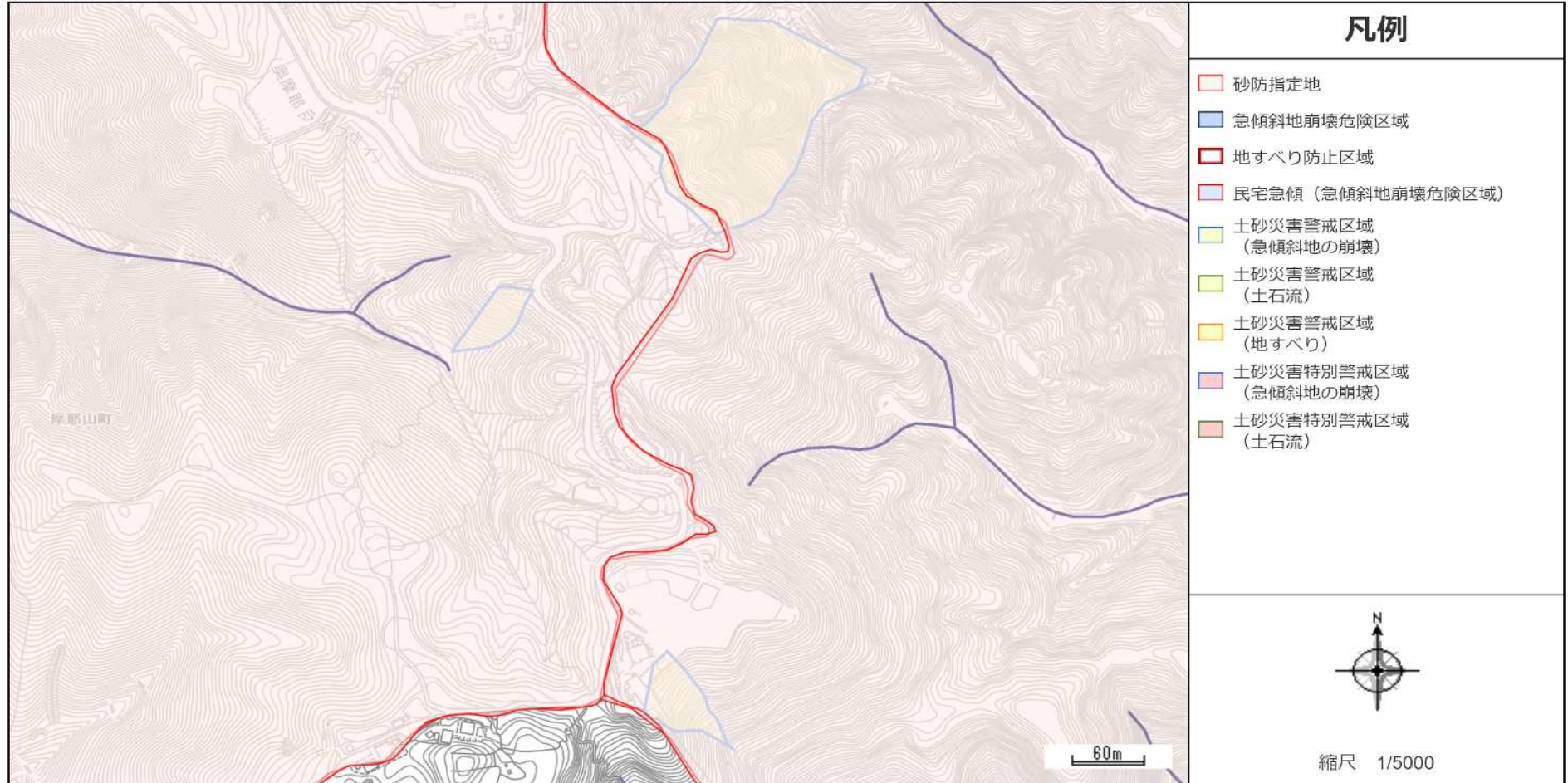
凡例

- : 第1種風致地区(六甲山風致地区)
- ▤ : 緑地の育成区域
- ▨ : 緑地の保全区域

縮尺 1 : 2500



# 神戸市 砂防三法・土砂災害防止法指定区域図



神戸市建設局 防災課

- 本測量図は神戸市都市計画図を使用しています。
- 本図は砂防指定地や土砂災害警戒区域等を把握する為に作成した参考図で、個々の土地境界を表示区分したものではありません。  
開発行為等の各種申請時は、区域外の場合でも兵庫県神戸土木事務所に申請の要否を確認して下さい。

# 2-2 山上へのアクセス案の検討

参考資料⑥ 「第5回六甲山・摩耶山の交通のあり方検討会」 配布資料一式より抜粋

