

# 旧農業公園を活用した「食都神戸」交流拠点創出のための

## サウンディング型市場調査状況概要

### 1. サウンディング実施概要

#### (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

整備方針(案)等に基づき、以下の項目について民間事業者の意見を調査した。

- ①旧農業公園の活性化に向けた活用方策  
(コンセプトを踏まえた施設・取り組みの内容)
- ②全体プラン  
(対象敷地内における機能配置等、全体プラン)
- ③事業スキームに関するご意見  
(整備方針案に示す事業スキームに対する意見、希望の事業期間等)
- ④市が担うべき役割・負担等  
(市に期待すること、整備方針案に記載する機能のうち市が担うべき機能)
- 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

## 2. 申し込み及びサウンディング実施状況

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)

## 3. 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。

### (1) 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。

## (2) 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。

## (3) 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。

#### **(4) 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

#### **(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**

- ・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。

#### **4. その他**

今回の事業者へのヒアリングと併せて、J A及び神戸みよりの公社、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。

- ・J A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・拡張し、旧農業公園の活性化の拠点的形成することが可能な旨の意向をうかがった。
- ・神戸みよりの公社からは、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。

以上