

五社駅前 里山に親しむ人材育成拠点 設計・施工業務 委託仕様書

1 適用範囲

本仕様書は、神戸市(以下、「本市」という。)が委託する「五社駅前 里山に親しむ人材育成拠点設計・施工業務(以下、「本業務」という。)」に適用し、定めのない事項については、下記(1)～(6)に基づくものとする。

(1) 神戸市契約規則

<https://www.city.kobe.lg.jp/a05182/business/seido/kakusyukitei.html>

(2) 神戸市測量・地質調査・設計業務等共通仕様書

<https://www.city.kobe.lg.jp/a48501/business/todokede/kensetsukyoku/work/sekkei.html>

(3) 設計業務共通仕様書(委託契約用)

(4) 以下の「仕様書・標準図」

<https://www.city.kobe.lg.jp/a03026/business/todokede/jutakutoshikyoku/kenchiku/sekkei.html>

(5) 以下の「特記仕様書等」

<https://www.city.kobe.lg.jp/a33607/business/todokede/jutakutoshikyoku/setubi/koji.html>

(6) 神戸市土木請負工事必携(2025年10月改定版)

<https://www.city.kobe.lg.jp/a48501/business/todokede/kensetsukyoku/work/hikkei.html>

2 業務目的

本業務は、神戸市北区有野町有野(神戸電鉄五社駅前)に所在する市有地において「五社駅前 里山に親しむ人材育成拠点」(以下、「本施設」という。)の設計・施工を行うものである。

本施設は、建物(茶室)及び庭園から構成され、主にこの場所で行われる体験会・交流会等を通じた人材育成の拠点として活用するとともに、来訪者や地域住民が常時利用できる機能を備えた憩いの場としても活用する。

【本施設整備の背景・目的】

神戸の里山地域では、高齢化の進行や生活様式の変化等により、耕作放棄された農地の増加や里山林の管理の不足などが進行し、様々な問題を引き起こしている。

こうした問題に対して、里山を健全な状態で引き継いでいくためには、多様な主体が多様な形で里山に“関わる”ことが必要不可欠である。

本施設は、都市と里山を繋ぎ、将来の里山再生の担い手となる人材の育成や、多様なプレイヤーの参画を促進することで、持続可能な神戸の里山を実現すべく、整備するものである。

【本施設整備予定地の概要】

本施設整備予定地は、神戸電鉄五社駅前に所在し、豊かな里山の広がる北神地域の玄関口ともいえる場所に位置しながら、三宮駅からも電車で30分以内と、都心からのアクセスも良好で、周辺のニュータウンからも自転車等でアクセスしやすい場所に立地している。

また、神戸を代表する六甲山系と、帝釈丹生山系とを隔てる有野川沿いの谷間に位置し、周辺には、五社の名前の由来となった八幡神社や、旧有馬街道など、由緒ある歴史遺産が存在する。

さらにこの場所は、かつて酒米を精米するための水車小屋や、温泉旅館・保養所とその庭園として活用されてきた経緯があり、庭園については今もその遺構が残されている。

このように、有野川の雄大な渓谷美と、静寂な竹林や滝に囲まれたこの場所は、古くから人の往来と暮らし・自然が交わってきた“里山の門前”として、独自の景観を有し、駅前至近とは思えない魅力を内包している。

※(参考資料1)「整備予定地の概要」参照

【本施設の活用・運営】

本施設では、この場所が持つ潜在的な資産を最大限に生かしながら、里山の魅力や課題を知るための体験会や交流会、自然と触れ合う外遊び、竹林整備体験、里山資源を活用した食の提供、里山で活動するための技術講習など、多彩なプログラムを展開していく。

こうしたプログラムを通じて、里山に関わる人材を育成し、また、実際に里山地域で行われている活動に参画する“きっかけ”を創出することで、この拠点から、神戸の里山で活躍する人材を輩出していくことを目的としている。

本施設では、これらのプログラムを、神戸地域おこし隊を中心として、企業や大学、里山地域で活躍する地域団体などとも連携し、定期的開催していく予定である。

また、敷地の一部は、来訪者や地域住民が憩える場所として常時開放する予定であり、本施設の整備を通じて、本施設が所在する五社駅周辺のエリアの価値を向上させることも目的としている。

【整備の方向性】

都市と里山を繋ぎ、里山に関わる人材育成や参画を促すという事業目的から、本施設の整備の方向性として、来訪者が、「神戸の里山の原風景」を身近に感じられる空間を創出する。

また、整備にあたり、かつてここに存在した温泉旅館・保養所やその庭園の遺産も最大限に活かしたものとする。

さらに、里山を身近に感じるための仕掛けとして、建物(茶室)や庭園において里山資源や自然素材(神戸市産木材や茅葺、竹など)を最大限に活用することが望ましい。

※詳細は「5 機能・仕様」において規定する

3 履行場所

神戸市北区有野町有野字バンヤ890地先 ※詳細は「13 位置図」参照

4 業務内容

本業務の委託内容は以下のとおりとする。また、本業務にあたっては、企画提案書、本仕様書等に基づき、関係機関及び本市監督員と必要な協議・調整等を行いながら実施すること。

(1) 調査

調査方法・箇所等を検討のうえ、建物(茶室)工事に必要な地質調査を行う。

(2) 設計

企画提案書、本仕様書等に基づき、下記のとおり設計を行う。

① 図面作成

施工に必要な各図面(配置図、平面図、立面図、設備図等)及び数量計算書の作成を行う。

② 各種構造計算

建物の安全性、耐久性及び耐震性を確保するための各種構造計算を行う。

③ 申請等手続き

各種法令や条例に基づく申請等に必要な資料の作成及び手続きを行う。

④ その他

本市との協議に基づき、①～③以外に必要な設計を行う。

(3) 施工

(2)で実施した設計に基づき、下記のとおり施工を行う。なお、施工を行うにあたり、各種法令や条例に基づく許可申請等に必要な資料の作成及び手続きを行うこと。

① 建築工事

建物本体の建築工事を行う。

② 設備工事

建物に付帯する照明や空調、屋外手洗い場、防犯カメラ等の設備工事を行う。またこれらの設備を使用するために必要な電気・水道の引き込み工事等も併せて行う。

③ 造園等工事

i) 前庭

敷地南側の前庭部分に、水景施設や植栽、照明等の工事を行う。

ii) 建物(茶室)につづく園路・庭園等

敷地北側において、植栽、景石等の配置、舗装、その他排水施設及び照明等の工事を行う。

④ 土砂・ガラ等の運搬・処分

施工時に発生した土砂・ガラ等について適正に運搬・処分を行う。

5 機能・仕様

下記内容を必須事項とし、記載の無い内容については基本的に任意事項とするが、本市と協議し決定すること。なお「神戸の里山の原風景」のコンセプトに合致した建物(茶室)及び庭園とし、来訪者が里山の原風景を身近に感じられるようなデザインの工夫、アイディア、設えとすること。なお、各エリアの配置は「14 配置図」を参照。

本施設に求める機能は、以下のとおりとする。

(1) 敷地南側エリア

・前庭

項目	仕様・条件
全体	<ul style="list-style-type: none"> ・来訪者が初めに目にする場所であり「神戸の里山の原風景」の整備コンセプトに合致した雰囲気のものとする。 ・駅前至近に位置しており、明るく開放的な雰囲気を持ち、また維持管理がしやすいものとする。 ・このエリアは常時開放を想定したものとする。 ・従来庭園として活用されていた場所であり、既存の地形や、池泉、植栽、景石などを最大限に活用したものとする。
水景施設	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の池を改修し、常時水をたたえた美しい水景とすること。
照明	<ul style="list-style-type: none"> ・常時開放することを想定しつつ、夜間における地域のランドマーク的存在になることを意識し、また、整備コンセプトに応じた場所性・歴史性に配慮した照明計画、器具デザインを吟味すること。(色温度は電球色を基本とし、樹木のライトアップなど、庭園の明るさに寄与するよう工夫をすること。) ※電気については近傍の電柱からの引き込みを行うこと。
植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・庭園部分には、「神戸の里山の原風景」を感じられるための工夫として、既存のモミジ等の植栽を活かしつつ、来訪者が四季を通じて楽しめるよう里山にちなんだ樹木や草花などの植栽を配置すること。 ・植栽にあたって散水栓等が必要となる場合は、水道の引込みや、敷地内の配管の敷設、散水設備の設置等も併せて行うこと。
柵	<ul style="list-style-type: none"> ・既設のフェンスは撤去し、庭園の雰囲気に応じた柵を設けること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の駐輪場通路側(西側)に出入口を設けること。 ・地域住民や来街者が休憩できる簡易なベンチ等を設けること。 ・この場所に建築物となる施設は建てられない。

(2) 敷地北側エリア

・建物(茶室)

項目	仕様・条件
用途	・茶室。
棟数	・1棟。
主な材料	・木材を主要材料として使用する。ただし、部材同士の接合等に用いる必

項目	仕様・条件
	<p>要最小限の金具類や機能確保のために必要なものは除く。また、下記の条件を満たすこと。</p> <p>①風雨等への耐候性を有し、かつ安全性の確保された材料を使用すること。</p> <p>②腐朽等の劣化への対策を十分に行うこと。</p> <p>③国税庁が定める木造建物の法定耐用年数を満たすこと。</p> <p>④色彩について具体的な指定はしないが、周辺の景観と調和した落ち着いた色調とすること。</p> <p>・木材の使用にあたっては、「神戸市の公共建築物における木材利用促進に関する方針」に基づき、可能な限り神戸市産木材及び兵庫県産木材の利用に努め、これら地域産材の利用が困難な場合は、原則として国産木材を利用するものとする。</p> <p>(https://www.city.kobe.lg.jp/a99375/shise/kekaku/kezaikankokyoku/mokuzai-riyou.html)</p> <p>※本市にて、現地で伐採した樹木の有効活用のため、本施設での活用を目的として製材した一次製材品を所有している。設計にあたっては、この製材品の活用を優先的かつ最大限にするよう検討すること。(製材品の樹種・規格等は(参考資料2)のとおり)</p>
階数	・1階建て平屋とすること。
広さ	・室内は来訪者が10人程度入ることのできる広さとすること。(建築面積約30㎡、約10坪程度)。
建物	・日本の伝統的な茶室の建築様式に沿った建物とすること。
屋根	<p>・設ける。</p> <p>・「神戸の里山の原風景」の整備コンセプトを体现するため、「茅葺屋根」を使用すること。建築基準法等の各種法令に適合する条件のものとする。</p>
壁	<p>・設ける。</p> <p>・建物の常時開放は想定していないため、利用のない時は施錠できるようにすること。</p>
室内	<p>・日本の伝統的な茶室の建築様式に沿って、茶室として使用するために必要な装備を備えた室内空間とすること。ただし、安全のため室内で火気は使用しないこととし、複数の電源(コンセント、電圧100V)を設けること。</p> <p>・照明、空調を設けること。</p>
附帯工事	<p>・建物の入口付近には、防犯のため、防犯カメラや照明等を設置すること。</p> <p>・屋外に手洗い場を設けること。また、左記にあたって必要な敷地内の給水管への接続工事を行うこと。なお、手洗い場は、来訪者が手足を洗える場所とするが、下水には接続せず、雨水排水で処理できる程度のものとする。</p> <p>・電気の引き込み工事を行う。</p> <p>※敷地内は、架空線ではなく、埋設管により配線すること。(敷地境界付近まで、近傍の電柱より電線を引込むこと。)</p> <p>・排水施設の工事を行うこと。(建物からの雨水を排水するために必要な側溝等)</p> <p>・消防法施行令に基づき、必要な消防設備を設けること。</p>

・園路・庭園

項目	仕様・条件
全体	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地北側における建物へのアプローチとなる場所であり、建物や敷地南側の前庭と一体となって、「神戸の里山の原風景」を感じられる空間とすること。 ・敷地の入り口付近に、施設の名称を入れた看板を設置すること。 ・この場所で、里山で活躍できる人材育成を行うための体験会・交流会・竹の伐採などの技術講習会を実施することを踏まえて、必要なスペースや設備(屋外での電源設備等)などを検討すること。 ・現況でコンクリート舗装がされている部分については、舗装を撤去した上で、広場や園路として、景観や利用目的に合致したつくりにすること。また、本施設整備後も、植栽管理や建物の維持管理等の作業が効率的に行えるよう、管理車両の乗入や作業が可能なスペースは確保しつつ、景観や利用目的を考慮して、舗装や整地を行うこと。 ・従来庭園として活用されていた場所であり、既存の地形や、植栽、景石などを最大限に活用したものとすること。
照明	<ul style="list-style-type: none"> ・常時開放することを想定しつつ、夜間における地域のランドマーク的存在になることを意識し、また、整備コンセプトに応じた場所性・歴史性に配慮した照明計画、器具デザインを吟味すること。(色温度は電球色を基本とし、樹木のライトアップなど、庭園の明るさに寄与するよう工夫すること。) ※敷地内は、架空線ではなく、埋設管により配線すること。(敷地境界付近まで、近傍の電柱より電線を引込むこと。)
植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・庭園部分には、「神戸の里山の原風景」を感じられるための工夫として、既存のモミジ等の植栽を活かしつつ、来訪者が四季を通じて楽しめるよう里山にちなんだ樹木や草花などの植栽を配置すること。 ・庭園の一部には、訪れる人が、里山にちなんだ農作物等に触れ、育成を体験できる菜園のような要素を盛り込むこと。 ・植栽にあたって散水栓等が必要となる場合は、水道の引込みや、敷地内の配管の敷設、散水設備の設置等も併せて行うこと。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・本業務に先立ち、本市にて敷地内の既存擁壁を撤去し、法面造成を行う。(14 配置図及び関連資料7「擁壁撤去及び法面造成案」参照)庭園・園路の整備にあたっては、造成後の法面や地盤を前提として、本市と十分に協議の上、検討すること。

【物件概要】

項目	指定状況・規制等の内容
土地	<p>地目:宅地</p> <p>本業務の対象面積:敷地北側エリア 約 1,200 m² 敷地南側エリア 約 350 m²</p> <p>※建物の建築に係る敷地の設定については、接道要件を満たすことや、隣接する駅前駐輪場において、将来的な建築物(屋根等)の建築も見据え、建築基準法に則り、本市と協議の上、適切に設定すること。</p>
接面道路の幅員及び構造	<p>南西側</p> <p>一般県道五社停車場線、幅員約 5.5m、アスファルト舗装</p> <p>東側</p>

項目	指定状況・規制等の内容
	神戸市道有野里 208 号線、幅員約 3.0m、コンクリート舗装
都市計画区域	市街化区域
用途地域	【用途境界より南西部】 第二種住居地域 【用途境界より北東部】 第一種低層住居専用地域 ※なお、敷地の過半は第二種住居地域となっている。
建ぺい率	【用途境界より南西部】 60% 【用途境界より北東部】 40%
容積率	【用途境界より南西部】 200% 【用途境界より北東部】 80%
高度地区	【用途境界より南西部】 第五種高度地区 【用途境界より北東部】 第一種高度地区
防火地域	指定なし
その他	建築基準法 22 条区域 宅地造成工事規制区域 敷地の一部が土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定 【用途境界より北東部】敷地面積の最低限度 100 m ² ※敷地内には高低差が生じている箇所があるため、建築物の計画にあたっては、実際に現地の状況を確認し、がけ条例等に適合する形で検討すること。 ※敷地内に既存の石積み擁壁があるが、本市の工事にて、令和 8 年度前半に撤去し、法面として造成予定。当該工事と連動して検討を行うこと。
インフラ	電気:有 上水道:有 下水道:無 都市ガス:無 ※ただし、5(1)(2)の仕様・機能を満たすために必要な電気・上水道の敷地内への引き込みは、本業務において行うこと。

6 工程計画の目安

事業の工程計画の検討にあたっては、本施設の暫定利用予定や他工事のスケジュールを踏まえた計画とすること。なお、暫定利用予定等を踏まえた工程のイメージは実施要領記載の参考資料「五社市有地 整備工程案」を参照すること。

7 工事間の調整

本施設では、本公募による工事のほか、本市(地域協働局SDGs推進課)による基盤整備(転落防止柵等の設置や、既存擁壁の撤去及び法面の造成等(14 配置図 参照))を実施する予定である。(既存擁壁の撤去及び法面の造成の詳細については、関連資料7「擁壁撤去及び法面造成案」を参照)本公募による工事の設計・施工にあたっては、本市(地域協働局SDGs推進課)と十分に協議の上、これら基盤整備と連動した一体的な整備計画とすること。また、周辺の

工事の影響で一時的に工事車両等の通行できない期間が生じる。(参考資料「五社市有地 整備工程案」参照)こちらについても、本市(地域協働局SDGs推進課)と十分に協議・調整を行うこと。

工程計画の策定にあたっては、上記を十分に踏まえた内容とすること。

8 契約の種別・支払方法

契約の種別は総価契約による委託契約。

委託料は、下記に定める金額を支払う。

また、委託事業者からの請求に基づき、公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第 184号)第2条第4項の保証事業会社(以下「保証事業会社」という。)と、各会計年度における工事実施期間を保証期限とする同条第5項に規定する保証契約(以下「保証契約」という。)を締結したときは、その保証証書を本市に寄託して、**契約金額のうち「4(1)(2)調査・設計」は3割を超えない範囲、「4(3)施工」は4割を超えない範囲の金額について、公共工事の前払金に関する規則(昭和28年6月神戸市規則第52号)の規定による前払金を、令和8年度に支払う。**なお、前払金に1万円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。

なお、上記を踏まえた上で、令和8年度の支払限度額は29,000,000円、令和9年度の支払限度額は30,000,000円とする。

(注)「8 契約の種別・支払方法」で使用する用語の意義は下記のとおり

契約金額:令和8年度及び令和9年度の委託料の総額

出来高予定額:各会計年度に履行する業務の予定量に相当する金額

出来高額:各会計年度で履行した業務の出来形部分に相当する金額

支払限度額:各会計年度における委託料の支払限度額

支払時期	支払方法	支払金額	支払限度額
契約締結当初	①前金払 (令和8年度出来高予定額に対するもの)	令和8年度の出来高予定額のうち、「4(1)(2)調査・設計」は3割を超えない範囲、「4(3)施工」は4割を超えない範囲の金額で前払金を、受託者からの請求に基づき支払う。	①+②+③で 29,000,000円
令和8年度末	②部分払 (出来高検査終了後)	令和8年度の出来高額の10分の9(但し、出来高額×①前払金/令和8年度の出来高予定額を控除する。)を出来高検査終了後に支払う。	
令和8年度末	③前金払 (令和9年度出来高予定額に対するもの)	令和8年度の出来高額が令和8年度の出来高予定額に達していることが確認できた日(出来高検査終了後)以降に、受託者からの請求に基づき、令和9年度の出来高予定額に対して、「4(1)(2)調査・設計」は3割を超えない範囲、「4(3)施工」は4割を超えない範囲の金額で前払金を支払う。	
令和9年度末	④一般支払 (完了検査終了後)	契約金額から令和8年度に支払った金額を差し引いた金額を完了検査終了後に支払う。	30,000,000円

各年度の支払限度額の詳細は下記のとおり

(令和8年度)

- ①: 令和8年度の出来高予定額のうち「4(1)(2)調査・設計」に係る金額×0.3+「4(3)施工」に係る金額×0.4
 - ②: 令和8年度の出来高額の10分の9(但し、出来高×①前払金/令和8年度の出来高予定額を控除)
 - ③: 令和9年度の出来高予定額のうち「4(1)(2)調査・設計」に係る金額×0.3+「4(3)施工」に係る金額×0.4
- ①+②+③≤29,000,000円

(令和9年度)

- ③: 契約金額から令和8年度に支払った金額を差し引いた金額
- ③≤30,000,000円

9 提出書類及び時期

- (1) 業務責任者通知書(契約後速やかに)
※変更時は、変更事由の発生後速やかに提出すること。
- (2) 実施計画書(契約後速やかに)
- (3) 作業従事者名簿(契約後速やかに)
- (4) 打合せ簿(打合せのつど速やかに)
- (5) 施工にかかる週間工程表(当該作業の前週までに)
- (6) 業務中間報告書(令和8年度の業務完了後かつ令和9年2月28日までに)
R8年度の業務実績等を記載して提出
- (7) 業務実績報告書(令和9年度の業務完了後かつ契約期間終了までに)
R9年度の業務実績等を記載して提出

業務中間報告書及び業務実績報告書は、次の①～⑧に掲げる資料等について、当該年度の業務実績に対応するものを作成し、電子データ(CAD・Word・Excel・PDF 形式等、CD-RまたはDVD-R、2部)及び紙ファイル(図面類はA3サイズ、その他はA4サイズ、2部)として提出すること。

- ① 完成図(配置図、平面図、立面図、設備図等)
- ② 各種材料や設備機器等の品質を証明する書類
- ③ 完成写真(施工前、施工中、施工後)
- ④ 構造計算書
- ⑤ 各種許可申請等書類一式
- ⑥ 廃棄物関係書類一式
- ⑦ 工事内訳明細書、数量計算書、単価根拠、見積書一式
- ⑧ その他必要書類一式

10 検査

履行完了の通知があった日を含めて14日以内に本市職員による立会検査を行う。

また、立会検査に必要な書類は、業務中間・実績報告書を基本とするが、本市から指示があった場合は、必要に応じて書類の提出または掲示に協力すること。

なお、不備の指摘や指示を受けた場合、委託事業者は遅滞なく手直し等による対応を行い、再度検査を受けること。

11 その他留意点

- (1) 業務の進行にあたっては、本市と協議の上進めること。疑義の生じた事項については、本

市と委託事業者が協議のうえ定めるものとする。

- (2) 委託事業者は、業務全体を統括する業務責任者を選任して本市と密に連携が取れるようにし、業務を円滑かつ確実に遂行することが可能な体制を構築すること。
- (3) 現場着手前には、近隣住民等に対して事前に周知及び説明を行い、円滑に施工が進むよう努めること。
- (4) 工事期間中は安全対策に努め、警察及び本市と協議のうえ、必要な交通誘導員を配置すること。
- (5) 施工に際しては、「建築工事安全施工技術指針(平成7年5月25日建設省営監発第13号)」、「土木工事安全施工技術指針(国土交通大臣官房技術調査課、令和7年3月)」、「建設機械施工安全技術指針(国土交通大臣官房技術調査課長、国土交通省総合政策局建設施工企画課長通達、平成17年3月31日)」等を参考とし、常に安全に留意して現場管理を行い、事故及び災害の防止を図らなければならない。
ただし、これらの指針は本業務の契約条項を超えて拘束するものではない。
- (6) 整備箇所及びその周辺にある地上及び地下の既設構造物に対して支障を及ぼさないよう必要な措置を施すこと。
- (7) 建設工事に伴う「騒音振動対策技術指針(建設大臣官房技術参事官通達)」や関連法令を遵守し、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁の問題が生じないように、周辺地域の環境保全に努めなければならない。
- (8) 本市では、土木・造園・建築・設備の工事について週休二日を促進しているため、原則週休二日制で工事を実施すること。
- (9) やむを得ず、官公庁の休日に作業を行う必要が生じた場合、周辺住民の了承を得たうえで、事前にその理由と作業内容を書面にて本市に提出すること。
- (10) 施工中に事故が発生した場合、委託事業者は速やかに初期対応を取るとともに遅滞なく本市に報告すること。
- (11) この業務により作成した成果の著作権、特許権、使用权等の諸権利は、すべて本市のものとする。

12 担当部署、問い合わせ先

神戸市地域協働局SDGs推進課

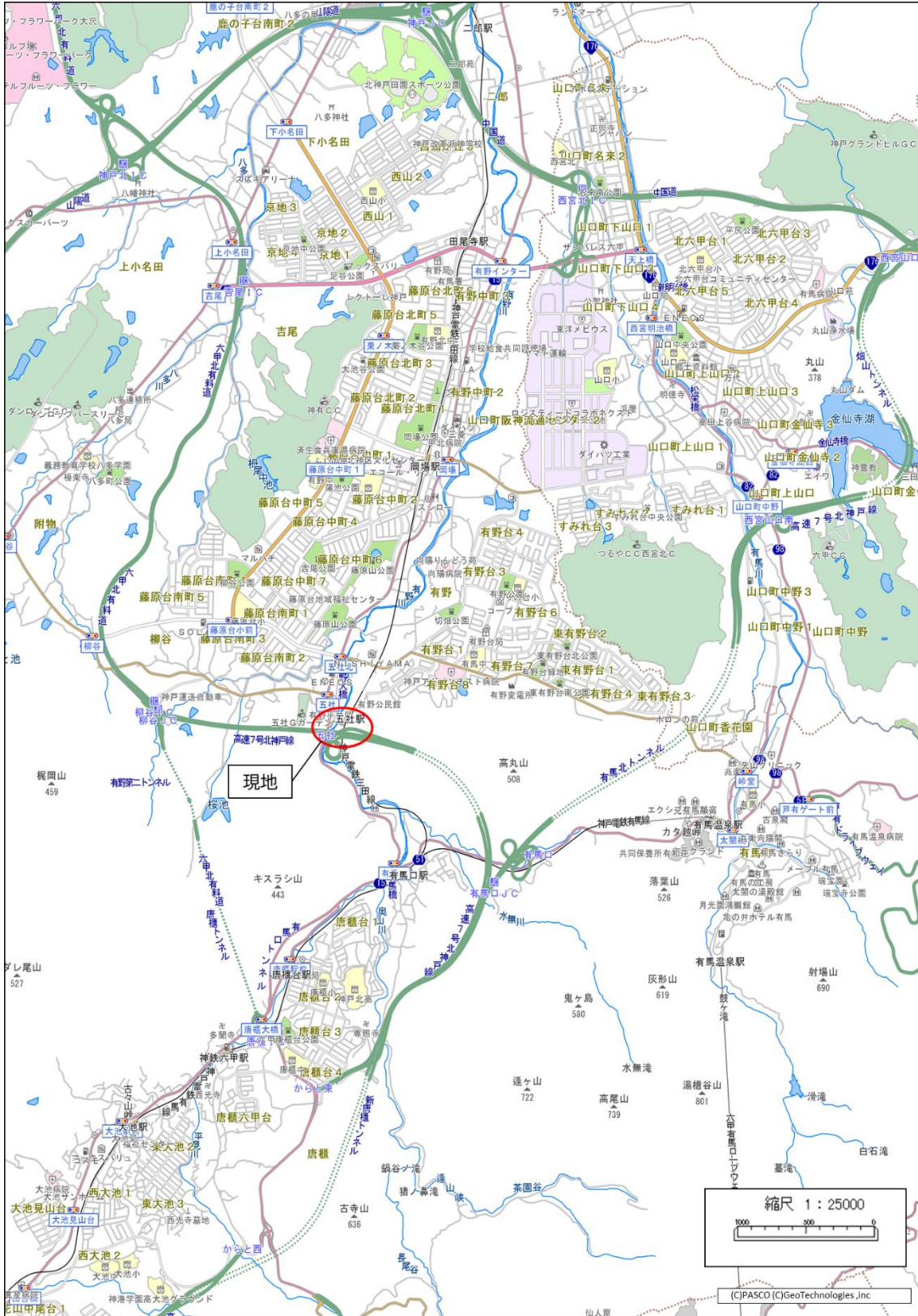
担当:大貫、満永

【所在地】〒650-8570 神戸市中央区加納町6-5-1 神戸市役所1号館23階

【電話番号】078-322-6166【FAX 番号】078-322-6133

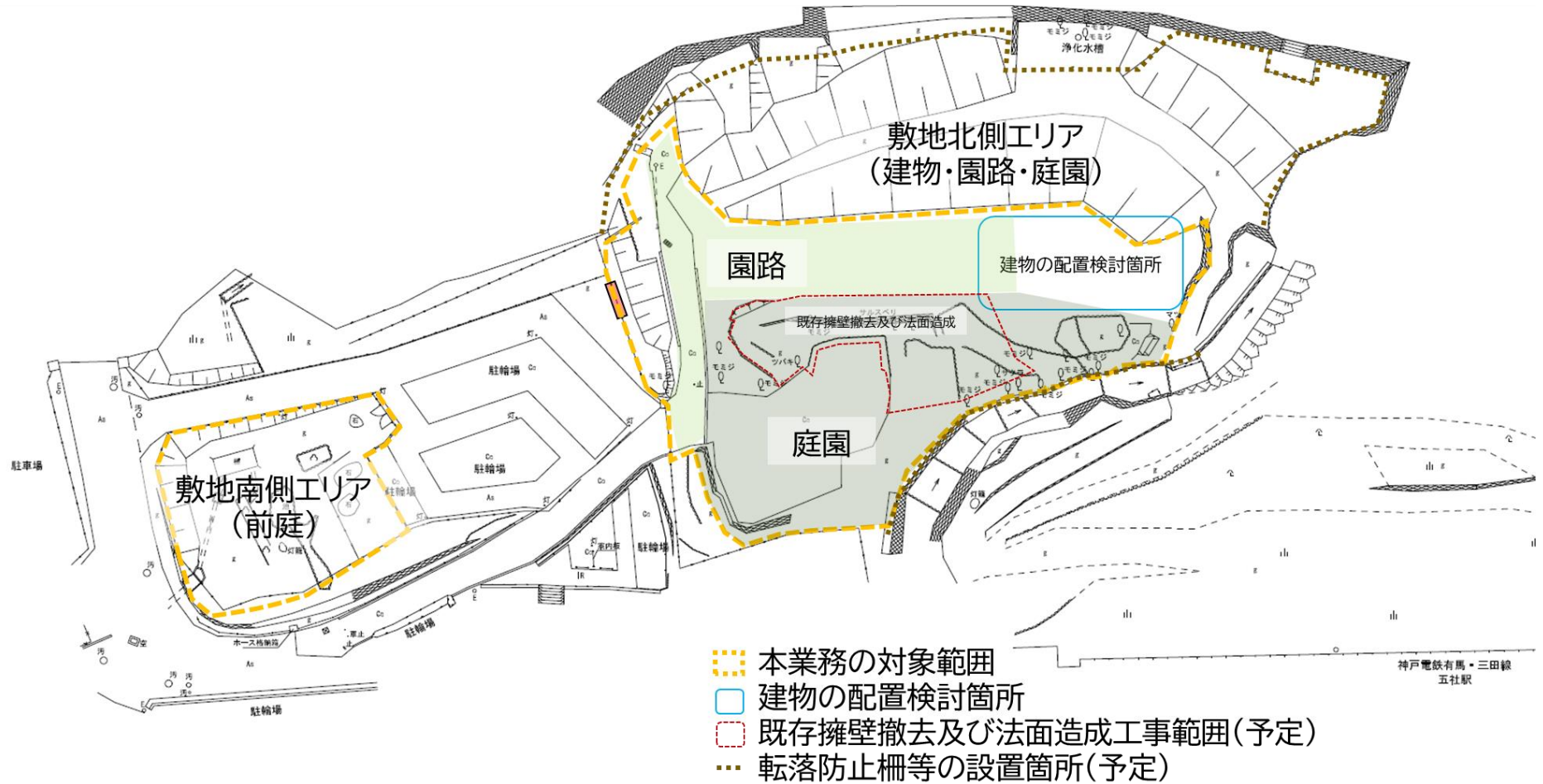
【Eメール】sdgs@city.kobe.lg.jp

13 位置図



14 配置図

配置図(本業務の対象範囲)



以上