

旧山口邸利活用を中心とした北野・新神戸エリア活性化調査業務 委託仕様書

1. 業務名

旧山口邸利活用を中心とした北野・新神戸エリア活性化調査業務

2. 目的

神戸市北野・新神戸エリア（本調査の対象エリアは別紙③を参照）は、洋風建築物と和風建築物が混在する全国的にも希少な町並みを有し、北野町山本通伝統的建造物群保存地区（以下、「伝建地区」という。）として選定されるなど、歴史的・文化的価値の高いエリアである。一方で、近年は観光入込客数の回復の遅れや、昼間観光に偏重した利用形態、エリア内の回遊性不足などの課題が顕在化しており、持続的なエリア活性化に向けた新たな取組が求められている。（現時点での当該エリアの現状分析及び課題については別紙④参照）

こうした中、北野地区でも数少ない大正期の大規模和風建築である旧山口邸（旧山口邸の概要は別紙⑤参照）については、保存・活用を目的として令和5年度に神戸市が取得したところであり、今後の利活用のあり方が北野・新神戸エリア全体の将来像を左右する重要な要素のひとつとなっている。加えて、国指定重要文化財である旧ハンター住宅についても、耐震化に伴う解体・再建を見据え、旧山口邸敷地への移築保存が検討されており、両施設を一体的に捉えた整備・活用の方向性を整理する必要がある。

また、旧山口邸及び旧ハンター住宅にとどまらず、周辺に点在する市有施設や民間所有施設との連携を含め、エリア全体としての回遊性向上や新神戸駅からの観光動線の再構築、ナイトタイムエコノミーの推進、地域住民の生活環境との調和といった観点を踏まえた総合的な検討が不可欠である。さらに、今後想定される多額の整備・運営コストに対応するためには、従来の公共主体による管理運営に加え、民間の創意工夫を最大限に活かした官民連携の導入可能性を検討することが重要となっている。

これらの背景を踏まえ、本業務は、旧山口邸の利活用を核として、北野・新神戸エリア全体の価値向上を図るための基礎的調査を行い、北野・山本地区将来構想（原案）を策定するとともに、複数施設の連携や一体的活用の可能性、官民の適切な役割分担を前提としたコンセプションやその他事業手法・スキームの検討を行い、今後の事業化に向けた方向性を導き出すことを目的とする。

なお、この業務は、国土交通省の「令和8年度先導的官民連携支援事業」による国庫補助金を受けて実施するものである。

参考：神戸市北野町山本通重要伝統的建造物群保存地区

<https://www.city.kobe.lg.jp/a21651/kanko/bunka/bunkashisetsu/foreigner/sub5/index.html>

3. 履行期間

契約締結日から令和9年3月5日まで

（なお契約締結日は令和8年6月22日を予定）

4. 業務内容

(1)旧山口邸を中心とした北野・山本地区将来構想（原案）の策定

①旧山口邸の利活用に係る調査

1)旧山口邸の基本条件の整理

建物及び敷地の概要、敷地の整備条件、文化財としての位置付け、法令・制度上の制約条件、周辺環境との関係性等を整理し、利活用検討にあたっての前提条件を明確化する。

2)建物の改修・活用方策に係る技術的概略調査

諸室の配置、設備の状況、敷地状況（庭との関係性等）などを踏まえて、計画面で対応可能な用途を調査・整理する。調査結果を踏まえて、必要な改修に係る概算費用を算出する。

3)旧山口邸の利活用方針案の整理

上記1)～2)及び下記②の検討結果を踏まえて、想定される利活用案（用途）を整理の上、活用にあたっての課題と対応策を整理する。なお、旧ハンター住宅の移築までの期間の旧山口邸の暫定的な利活用についても検討し提案すること。

なお、利活用案の検討にあたっては、市場調査や民間事業者へのヒアリングを実施することにより、実現可能性のある利活用案とすること。

②伝建地区内施設の連携可能性調査

北野・新神戸エリアの回遊性の向上、価値向上を図るべく、伝建地区内に所在する市有・民間所有施設に係る連携可能性を検討する（対象施設は下表参照）。

1)検討対象施設の現状把握

各施設の概要、現在の利用状況、施設及び管理運営上の課題等について整理する。

2)一体的活用・バンドリング及び民間所有施設との連携可能性の整理

旧山口邸を核とし、市所有施設を一体的に捉えた整備・活用の可能性や、複数施設を束ねたバンドリングによる整備・運営の可能性について検討を行う。

また、民間所有施設との連携の可能性について検討し、エリア全体の魅力向上や回遊性向上に資する施設間連携の方向性を検討する。

3)課題及び留意点の整理

一体的活用を進める上で想定される制度面、運営面、地域との関係性等の課題について整理する。

【検討対象施設】

区分	施設名	備考
神戸市 所有施設	①旧山口邸	同一敷地にて 整備予定
	②旧ハンター住宅 https://www.city.kobe.lg.jp/a21651/kanko/bunka/bunkashisetsu/foreigner/sub6.html	
	③旧トーマス住宅（風見鶏の館） https://www.city.kobe.lg.jp/a21651/kanko/bunka/bunkashisetsu/foreigner/sub2.html	指定管理者により 一体管理中
	④旧ドレウエル邸（ラインの館） https://www.city.kobe.lg.jp/a21651/kanko/bunka/bunkashisetsu/foreigner/sub4.html	
	⑤旧アメリカ領事館官舎 （北野美術館） https://www.kitano-museum.com/	地元企業により 活用中

	⑥北野観光案内所 https://www.city.kobe.lg.jp/a64051/kenko/handicap/syakaiatdudou/barrierfree/shurui/bunka/03093.html	NPO が管理運営中
民間所有施設	⑦旧小林家住宅（萌黄の館） https://www.city.kobe.lg.jp/a21651/kanko/bunka/bunkashisetsu/foreigner/sub3.html	外郭団体が管理運営中 ※⑦以外の民間所有施設は検討対象外

③伝建地区内施設の新たな活用用途の検討

1)参考事例調査

歴史的建造物を活用した新たな活用用途の参考事例を調査する。

2)新たな活用可能性の検討

伝建地区としての制約条件や建物特性を踏まえ、新たな用途として活用する場合の条件整理を行い、実現可能性について計画面、運用面からの検討を行う。計画面については、施設・設備等の観点から用途転換の可能性、運用面については運営形態や民間事業者の関与の可能性についてヒアリング等を実施の上、検討する。

3)新たな用途を導入する場合の課題・留意点の整理

生活環境との調和や、運営上の留意点などについて整理し、実現に向けた課題を整理する。

④北野・新神戸エリアの活性化調査

1)伝建地区の現況整理

伝建地区における観光動向、利用者ニーズ（滞在型観光のニーズ）など、各種データ、関連計画、これまでの検討状況（地元組織での協議内容等）を集約し、北野・新神戸エリアとしての強み・課題等を整理する。

2)参考事例調査

他伝建地区において、地域活性化に取り組んでいる事例（取り組み内容、組織体、官民の役割等）を調査する。

3)北野・新神戸エリア活性化方策の検討

北野・新神戸エリアを活性化するための方策として、計画面（観光拠点整備に係る事項）、北野観光ルート磨き上げとして必要な事項、活性化を支える体制（DMO、エリアマネジメント等）などの視点から整理・検討を行う。

⑤旧山口邸を中心とした北野・山本地区将来構想（原案）の策定

①～④を踏まえて、旧山口邸を中心とした北野・山本地区将来構想（原案）を作成する。作成にあたっては、パース等を活用し地区の将来イメージを広く共有できるようなアウトプットとすること。また中間とりまとめを令和8年8月31日までに作成すること。

⑥地元組織等との意見交換の支援

地元組織との意見交換や地域住民のワークショップなど、市が地元と意見交換を行う際の資料作成の支援を行う。意見交換やワークショップの実施運営にかかる事務は、本業務には含ま

ない。

(2) コンセッション等官民連携事業による旧山口邸活用に関する事業手法調査

① 事業手法及び事業スキーム案の検討

効果的と思われる官民連携事業手法を複数種選定のうえ比較検討を行い、本事業において導入すべき事業スキーム案を策定する。

(事業手法、事業範囲、業務範囲(官民の役割分担)、リスクの分担、事業期間等)

② 旧ハンター住宅移築を見据えた一体的活用の検討

旧ハンター住宅の移築を見据え、旧山口邸との一体的な活用、連携の可能性について検討し、機能分担、相乗効果及び課題について整理する。

③ 事業収支の検討 (VFM の算定)

官民の役割分担をふまえて収支モデルを想定し、本事業全体の事業収支を検討する。

④ 民間事業者等へのサウンディング調査の実施

民間事業者等へサウンディング調査を実施し、参入にあたっての条件や参入可能性(事業手法、施設の活用方策、事業期間、収支に係る想定など)について意見を聴取する。なお、調査の項目や対象とする民間事業者等については本市と協議の上決定すること。

⑤ 総合評価と今後の検討事項等の整理

定性・定量評価を踏まえ、総合評価を行う。また、最終の事業スキーム案をふまえて、事業実施に向けての今後のスケジュール案を作成する。なお、旧ハンター住宅の活用、連携可能性調査対象施設の一体的活用も含めたスケジュールを作成すること。

事業化に向けた今後の検討事項、事業実施にあたっての課題整理と対応策を整理する。

(3) 打ち合わせ

① 定例打ち合わせ

上記業務の遂行にあたり、月1回程度の定例打ち合わせを行い進捗状況の報告と今後の工程を共有するものとするが、本市又は受託者が必要と認めた場合は打ち合わせの回数を増やすことができる。また打ち合わせはオンライン開催も可とする。

② 国土交通省との打ち合わせ

本市が本調査について国土交通省のヒアリングを受ける際に同席すること。原則、対面ヒアリングを想定しているが、状況により受注者がオンラインでの参加を希望する場合はその都度協議を行う。また、本ヒアリングのために国土交通省に提出する資料作成を支援すること。なお、ヒアリングの初回は契約締結後速やかに実施予定である。

(4) 成果物

以下の成果物について、各紙1部(A4版、両面)及び電子データ形式(PDF及びMicrosoft Offices形式等の編集可能形式の2種類)で提出すること。

①契約締結後速やかに提出する書類

- 1)業務計画書

②令和8年8月31日までに提出する書類

- 1)北野・山本地区将来構想（原案）中間とりまとめ

③業務完了後提出する書類

- 1)北野・山本地区将来構想（原案）（概要版含む）
- 2)調査報告書（概要版含む）
- 3)その他、受託者が作成した資料一式

ただし、上記1)および2)については、案を令和9年1月15日までに提出し、その内容等について本市と調整のうえ、最終版を同年2月26日までに提出すること。

※特に、調査報告書の作成にあたっては、以下に留意すること。

- ・とりまとめにあたっては、関係者以外にも分かりやすく、理解しやすいように整理・作成すること。その際、国土交通省から提供されたフォーマットを参考に作成すること。

（参考）国土交通省先導的官民連携支援事業報告書フォーマット

https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/sosei_kanminrenkei_fr1_000066.html

- ・調査終了後、調査報告書の内容について国土交通省から問合せや根拠資料の提出要求があった場合は、適宜対応すること。
- ・調査終了後、国土交通省の第三者委員会において、先導的官民連携支援事業による補助を受けた調査の中から任意に選定の上、調査結果について報告を求められる場合があるので、これを念頭に検討内容の精査、分かりやすい報告書の作成等を行うこと。

5. その他の事項

(1)実施体制

本仕様書に記載した業務を円滑かつ確実に実施することが可能な体制を整備すること。また、業務全体を統率する業務遂行責任者をおくこと。

(2)再委託について

本業務の全部または大部分を第三者に委託してはならない。一部を再委託する場合は、事前に書面にて報告し、本市の承諾を得ること。

(3)著作権の帰属

この契約により製作される成果物の著作権は以下に定めるところによる。

- ①成果物の著作権（著作権法第27条及び第28条に規定する権利を含む。）は発注者である本市に無償で譲渡するものとする。
- ②受注者は、本市が必要に応じて成果物の変更、切除その他の改変を行うことを了承するとともに、本市の行為に対し著作者人格権を行使しない。
- ③受託者は、納品する成果物について、第三者の商標権、肖像権、著作権、その他の諸権利を

侵害するものではないことを保証することとし、成果物について第三者の権利を侵害していた場合に生じる問題の一切の責任は、受託者が負うものとする。

(4)秘密の遵守

受託者は、本業務により知り得た情報等は本業務においてのみ使用することとし、これらを他の目的に使用し、または他のものに漏洩してはならない。本業務の契約が終了し、または解除された後においても同様とする。

(5)記載外事項

本仕様書に定めのない事項または本仕様書について疑義の生じた事項については本市と受託者が協議して定めるものとする。

(6)参考資料

- ①委託契約頭書案（別紙1）
- ②委託契約約款（別紙2）
- ③神戸市情報セキュリティポリシー・情報セキュリティ遵守特記事項
以下、神戸市 HP 参照のこと。

<https://www.city.kobe.lg.jp/a06814/shise/jore/youkou/0400/policy.html>

- ④北野・新神戸エリア図（別紙3）
- ⑤北野エリアの現状分析・課題（別紙4）
- ⑤旧山口邸建物概要及び図面（別紙5）
- ⑥現地見学会集合場所地図（別紙6）

※このほか、受託者には契約締結後に、本業務の遂行にあたり必要な資料・データ等のうち本市が所有するものについて貸与を行う。ただし、再委託を行うにあたり、再委託先に本市が貸与した資料・データ等を使用させる場合は、事前に書面にて報告し、本市の承諾を得ること。