

## 1. 施設の概要

○住所：兵庫県神戸市西区押部谷町高和字性海寺山  
1557-1

○敷地面積：31ha（うち特別支援学校の敷地2ha）

○アクセス

### 【公共交通】

・神戸市営地下鉄西神中央駅より路線バスで約10分

### 【自動車】

・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、陶芸館、大ホール・会議室、ぶどう畑、レストラン、カフェ、バーベキュー場、バンパーボート、パターゴルフ、ゴーカート他

○法的規制

都市計画法：市街化調整区域（サウンディング調査では、建物の用途規制にかかわらず再整備コンセプトに合う用途の幅広い提案を求めます。）



## 2. 事業の背景

### (1) 「食都神戸」の推進

神戸市は、近畿圏第3位の農業生産を誇る自然豊かな農村地域と、潮流に恵まれた「瀬戸内海」に面し、全国有数の漁場を有しています。都市地域では、港町として交易を中心に栄えてきた経緯から、他の都市では見られない独自の多様な食文化が醸成されています。2015年度から、農漁業地域と都市地域が近接したポテンシャルを活かして、「食」と「農」を一体的に都市ブランドとして確立させ、神戸地域の活性化を図るために新たな都市戦略として「食都神戸」事業を開始しました。

「食都神戸」事業では、神戸の農漁業や他業種に携わる「ヒト」が日常的に交流し、新しい「モノ」や「コト」が生まれる環境をつくり出すために、「EAT LOCAL KOBE」と銘打った都心部でのファーマーズマーケット、農漁業者と食事業者とのコラボ商品の開発、大学生などの若者と連携した農漁業の魅力発信に取り組んでいます。神戸の「食」と「農」に様々なプレイヤーが関わり、国内外に向けて「食都神戸」の存在感を示せるように工夫を凝らしています。

2017年3月には北区に「FARM CIRCUS (ファームサーカス)」が、2018年3月には、中央区に「FARM STAND (ファームスタンド)」がオープンし、「食都神戸」の実現に貢献する施設として注目をいただいています。旧農業公園については、「食都神戸の顔」となる交流拠点として再整備を目指していきます。

### (2) 旧農業公園について

神戸市立農業公園は、1984年、ワイン醸造等を核とした農業振興を目的に、ワイナリーやホテル、レストラン、バーベキュー場などの複合的な機能を有するにぎわい施設として開園しました。阪神淡路大震災等による市の財政状況の悪化や全国的な類似施設の増加による情勢の変化により、2006年に神戸市立農業公園条例を廃止し、ワイナリーなどの主要な機能は残して一般開放する施設として活用してきました。

一方で、地域の農産物をはじめとしたローカルフードに対するニーズは高まっており、旧農業公園入口に2004年から設置された大型農産物直売所「六甲のめぐみ」は年間約80万人の来客と近隣レストラン等からの引き合いなど、神戸の地域食材の魅力アップと情報発信に大きく貢献しています。

また、旧農業公園は、市内最大の人口を抱える西区のニュータウンと県下最大級の果樹団地の双方に隣接し、2017年には園内には県立西神戸高等特別支援学校が開校するなど、ヒト、モノ、コトの資源が集積されつつあります。

市は2015年度から「食都神戸」を掲げ、農業地域と都市地域が近接した立地と関西有数の農業生産をフル活用し、市内の食文化の向上をすすめています。このような状況のなかで、旧農業公園を「食都神戸の顔」となるように、「食」と「農」をテーマとした交流拠点としてリニューアルし、民間のノウハウと資金の導入によるエリア全体の賑わいづくりを目指します。

春のワインまつりの様子





(3) 神戸市における農業/旧農業公園の現状整理

魅力	神戸市における農業の魅力	旧農業公園の魅力
	<ul style="list-style-type: none"> <li>神戸市は人口 150 万人都市でありながら近畿圏で第三位の農業都市</li> <li>ワイン、神戸ビーフ：神戸発の「食」の資源</li> <li>生産地と消費地の近さ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>県内最大規模の果樹園に隣接</li> <li>県内最大のワイナリー</li> <li>自然と調和したランドスケープ・緑が豊富な憩いの空間</li> <li>都市近郊の立地（周辺人口が多い）</li> <li>直売所は全国トップクラスの売上（2014 年の全国 7 位）</li> <li>公共交通（電車+バス）でアプローチが可能</li> <li>ワイン城として整備された建物・インフラ</li> </ul>
課題	神戸市における農業の課題	旧農業公園の課題
	<ul style="list-style-type: none"> <li>農業従事者の高齢化・担い手の不足</li> <li>新規に就農を希望する人材にとって参入が困難な環境</li> <li>地場産農産品の安定供給が不十分</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>トータルコンセプト（各機能の関連性）が必要</li> <li>活用できている施設・エリアが少ない</li> <li>本施設のプロモーションを主導する主体が曖昧</li> <li>建物や各種設備の老朽化や設備更新の必要性</li> </ul>

3. 再整備コンセプト案

食と農の交流をテーマとした、農業振興と地域魅力の創造

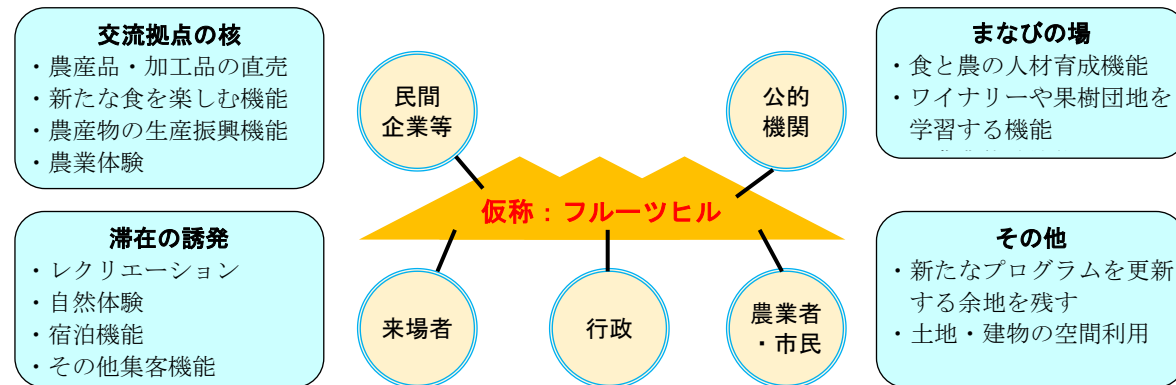
地域の農業振興（生産拡大、高品質化、人材育成）や神戸西部の賑わいづくりの拠点として機能強化を図る

コンセプト実現に向けた考え方：

神戸の「食」と「農」をテーマに、地域の農産物を活用して物販・飲食機能等を充実させるとともに、広大な敷地と立地を活かした、地域内外から人を呼び込むための新たな機能を導入することを検討している。同時に、地域の農業を学ぶ場として愛され、多様な主体が活躍できる場となるように、新たなプログラムを設定する等柔軟な取組を実施することを期待する。運営にあたっては、行政主体ではなく、民間事業者や地域等と連携した体制を築きたいと考えている。

なお、この施設の名称を周辺に果樹園が広がる環境から「仮称：フルーツヒル」と設定し、以下、事業方針を図示する。

コンセプト実現に向けた考え方のイメージ



※補足

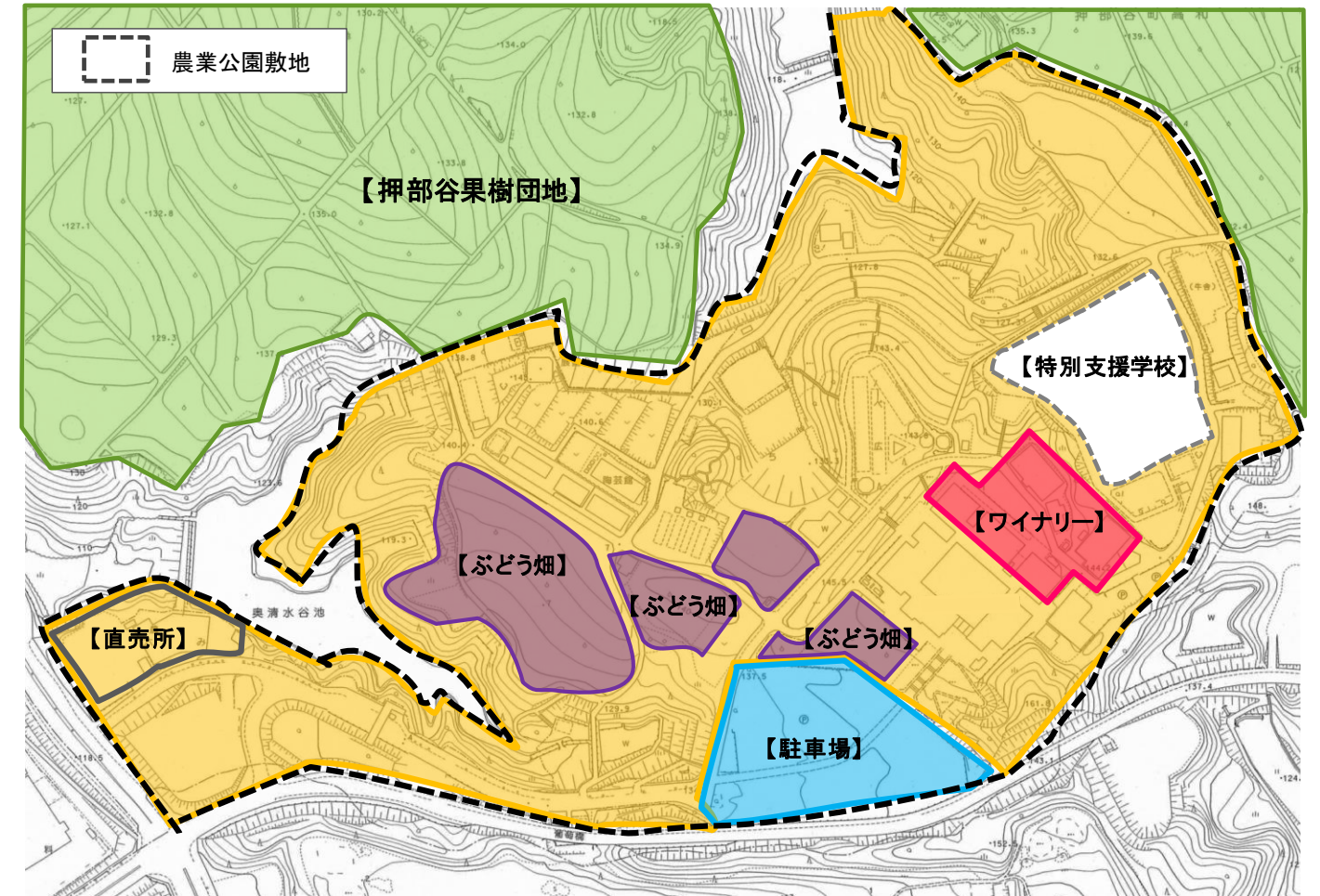
- 対象地を「道の駅」に登録する可能性を含めて検討しています。
- 農業振興の観点等から一部の機能については市が担うことも想定します。

4. 敷地・建物の再整備の方針

(1) エリア別再整備方針

農業公園の敷地のうち、下図に示すエリア別に再整備方針を設定する。

敷地・建物の再整備エリア



(凡例) 民間事業者=民、神戸市=市、兵庫県=県、一財) 神戸みよりの公社=公社、兵庫六甲農業協同組合=JA

エリア	利活用方針	実施主体	
		施設整備	維持管理・運営
直売所	土地及び建物の活用について、民間事業者からの多様な提案を受ける。建物の取扱いについては4.(3)参照。 直売所が移転・拡張する場合、施設整備の主体はJAとなるが、その移転場所等については民間事業者からの提案を受ける。※	民 JA	民 JA
ぶどう畑	基本的には、現状と同一の利用を想定しているが、活用の提案がある場合には民間事業者が主体となって活用する。	(活用提案がある場合) 民	公社/(活用提案がある場合) 民
ワイナリー	基本的には、現状と同一の利用を想定しているが、民間事業者からの多様な提案を受ける。	(活用提案がある場合) 民	公社/(活用提案がある場合) 民
駐車場	需要の増大に応じて駐車場の拡張を検討中。	市	市
特別支援学校	県立西神戸高等特別支援学校の土地・建物について活用提案をすることはできないが、連携については提案を受ける。	—	県

※直売所については、現在農業公園敷地内での移転・拡張を検討中。

※ワイン事業については、原則公社による事業の継続を予定しているが、活用に関する提案を妨げるものではない。

※周辺の果樹園地との連携についても提案可とする。



(2) 土地の取扱いに関する考え方

神戸市所有とする。

(3) 建物の取扱いに関する考え方

活用可能な施設の概要、所有・管理関係、及び利用状況は以下のとおりである。建物の活用については、民間事業者の提案に応じて、改修による活用、または更地にした上で新規施設を整備することを想定している。(各建物の現況位置図は参考資料参照)

No.	建物名称	延床面積 (㎡)	階数	構造	建築年	所有者	管理者	利用状況
1	工場棟	1,172	2	鉄筋コンクリート	1983	神戸市	公社	ワイン事業
2	製品棟	1,115	2	鉄筋コンクリート	1984	神戸市	公社	ワイン事業
3	熟成棟	1,517	2	鉄筋コンクリート	1985	神戸市	公社	ワイン事業
4	醸造機械上屋	210	1	鉄骨	1985	神戸市	公社	ワイン事業
5	第2熟成棟	1,686	2	鉄筋コンクリート	1996	神戸市	公社	ワイン事業
6	体験実習館 (ホテル)	1,688	3	鉄筋コンクリート	1984	神戸市	公社	休止
7	本館	1,591	2	鉄筋コンクリート	1984	神戸市	公社	会議室・売店
8	レストラン館	1,816	2	鉄筋コンクリート	1984	神戸市	公社	軽食堂、レストラン営業
9	バーベキュー売店	43	1	鉄筋コンクリート	1984	神戸市	公社	バーベキュー
10	バーベキュー倉庫	43	1	鉄筋コンクリート	1984	神戸市	公社	バーベキュー
11	バーベキュー便所	56	1	鉄筋コンクリート	1984	神戸市	公社	バーベキュー
12	バーベキュー炭焼庫	143	1	木造	1984	神戸市	公社	バーベキュー
13	バーベキューチャンパー	105	1	鉄筋コンクリート	1984	神戸市	公社	バーベキュー
14	温室4棟	125	1	鉄骨	1983	神戸市	公社	修景用の苗を育苗
15	配電室・電気室	12	1	コンクリートブロック	1982	神戸市	公社	使用中
16	ポイラー室2室	12	1	コンクリートブロック	1982	神戸市	公社	使用中
17	キュービクル	28	1	鉄筋コンクリート	1982	神戸市	公社	使用中
18	園芸館 (作業所・工作室)	299	1	鉄骨	1983	神戸市	公社	倉庫・休憩室
19	園芸館 (倉庫)	379	2	鉄骨	1983	神戸市	公社	倉庫
20	園芸館 (農機具庫)	198	1	鉄骨	1983	神戸市	公社	農機具庫
21	サボテン温室棟	113	1	鉄骨	1985	神戸市	公社	サボテン
22	燃料庫	15	1	コンクリートブロック	1983	神戸市	公社	油庫
23	放牧場小屋	28	1	木造	1984	神戸市	公社	未利用
24	炭焼小屋	58	1	木造	1985	神戸市	公社	陶芸教室
25	陶芸館	453	1	鉄骨	1985	神戸市	公社	陶芸教室
26	民具農具館	161	1	木造	1986	神戸市	公社	展示
27	しいたけ館	273	1	鉄骨	1987	神戸市	公社	特別支援学校 実習
28	登り窯	121	1	木造	1994	神戸市	公社	陶芸教室
29	緑地トイレ	22	1	軽量鉄骨	1989	神戸市	公社	市民トイレ
30	サイクル詰所・便所	57	1	鉄骨	1989	神戸市	公社	ゴーカート等受付所
31	サイクル収納庫	234	1	鉄骨	1989	神戸市	公社	倉庫
32	牛増殖館	145	1	鉄骨	1989	神戸市	JA	資材庫・事務所
33	供卵牛舎	343	1	鉄筋コンクリート	1990	神戸市	JA	農機具置き場
34	六甲のめぐみ	1,396	1	鉄骨	2004	JA	JA	直売所
35	管理事務所	1,341	2	鉄骨	1986	公社	公社	事務所
36	第2管理事務所	128	1	鉄骨	1990	公社	公社	事務所
37	ビーフ館	1,048	2	鉄骨	1984	公社	公社	倉庫
38	ブランデー館	176	1	鉄骨	1989	公社	公社	ワイン事業
39	第2製品庫	770	1	鉄骨	2000	公社	公社	ワイン事業
40	売店棟	35	1	鉄筋コンクリート	1987	公社	公社	陶芸教室販売
41	売店棟横温室	24	1	鉄骨	1988	公社	公社	未利用
42	ふれあい広場	129	1	鉄骨	2000	公社	公社	特別支援学校 実習
43	バーベキュー倉庫棟 (南側)	43	1	鉄筋コンクリート	—	公社	公社	バーベキュー
44	プール更衣室 (2棟)	158	1	鉄筋コンクリート	1986	公社	公社	未利用
45	堆肥舎	180	1	鉄骨	1989	公社	公社	堆肥置場
46	しいたけ館上の牛舎	130	1	木造	1989	公社	公社	特別支援学校 実習

※陶芸教室については、再整備後においてもその機能を継続することを想定しているが、No.24 陶芸館の活用提案を妨げるものではない。  
※ワイン事業については、原則公社による事業の継続を想定しているが、No.1～5、37、38の建物活用に関する提案を妨げるものではない。

5. 旧農業公園の再整備に関する事業スキーム

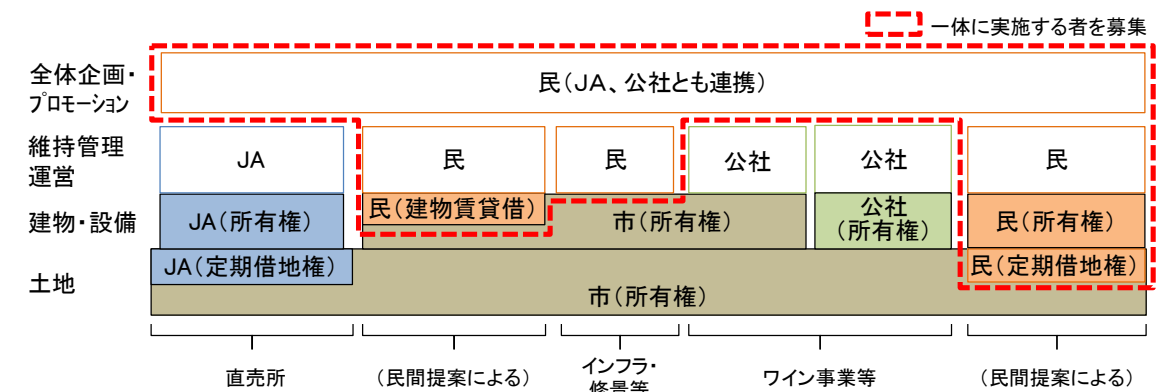
(1) 基本的な考え方

- ・直売所を移転/拡張する場合には、JAが自己資金にて施設整備・運営することを前提とする。
- ・農業振興に資する取組については、事業者の参画を期待するが、一部市が担うことも想定している。
- ・物販・飲食機能、その他の機能(例：レクリエーション、宿泊機能等)については、新たな事業者の参画を想定する。
- ・施設全体の企画・プロモーション、自主事業実施、テナントミックス等を展開可能な事業者の参画を想定する。
- ・施設全体の維持管理については、新たな事業者の参画意向等を踏まえて、市との役割分担を検討する。

(2) 民間事業者の参画パターン

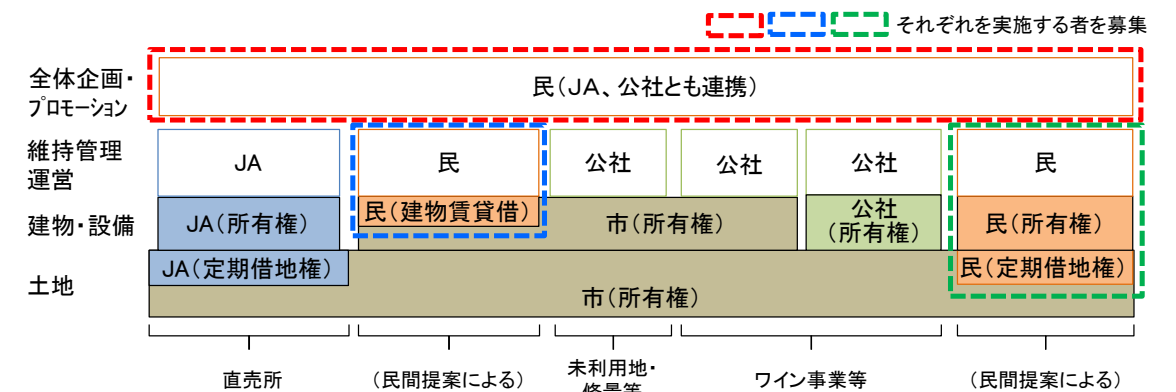
ア 企画・プロモーションを含め、施設全体を包括的に運営する事業者を募集・選定

- ・施設全体の企画・プロモーションや、個別建物・敷地の利活用に関する包括的な事業アイデア等を公募し、選定する。
- ・なお、包括的に運営する事業者については、本施設に長期的に関与してもらうこと、敷地内インフラ・修景等に係る維持管理を実施することが前提となる。



イ 敷地内の一部または建物を活用して収益事業等を個別に展開する事業者を募集・選定

- ・建物・土地それぞれの賃貸借期間・条件、賃料設定等を行い、下図の青、赤、緑のいずれかを実施する事業者を個別に公募し、選定する。
- ・施設全体の企画・プロモーションは、事業者がJA、みのりの公社、参加事業者と連携して実施する。







展望台 園芸館、陶芸館（遠景）



サボテン温室 18~20\_園芸館 24\_陶芸館



32\_供卵牛舎 44\_堆肥舎 27\_のぼりがま



ブドウ園 14\_ガラス温室



31\_増殖館



25\_民具農具館 25\_民具農具館（内部）



28\_トイレ 43\_プール 9~13\_BBQ



ちびっこ広場



BBQ裏斜面



西神戸高等特別支援学校



26、36\_しいたけ館、ビーフ館



37~38\_ランデー館、第2製品庫



5\_第2熟成棟



1~3\_工場棟（バックヤード）



33\_六甲のめぐみ



敷地入口



ゲート 22\_放牧小屋



1~8\_体験実習館



中央広場



ワインまつりの様子

