

須磨一ノ谷プラザ（須磨浦公園内）の利活用検討に関するサウンディング型市場調査の結果概要

須磨浦公園は、景勝地かつ市内でも有数の桜の名所としても知られ、須磨浦山上遊園や須磨海づり公園にも隣接し、六甲全山縦走のスタート地点でもあるなど、四季を通じ、多くの方々に利用されています。

その公園内にある須磨一ノ谷プラザは、築後約65年が経過し、老朽化も進行しており、早期に建て替え等を含む今後の利活用について検討する必要があります。そこで、この度、民間事業者と市との意見交換を行い、利活用に関する様々なアイデアや意見を募集するサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。

1. サウンディング型市場調査の対象用地の概要

【土地】

所在地	神戸市須磨区一ノ谷町5丁目8番29他（須磨浦公園）
土地面積	合計約199,000㎡（必須提案用地:約7,000㎡、任意提案用地:約192,000㎡）

【建物（須磨一ノ谷プラザ）】

施設名称	構造・規模	延べ面積	建築年月日
集会所・会議室（1）	鉄筋コンクリート造 地下1階付2階建	1階：441.56㎡	1959年7月1日
集会所・会議室（2）		2階：378.75㎡ 地階：147.50㎡	1961年7月1日
脱衣所・更衣室	コンクリートブロック造 平屋建	約60.00㎡	1959年7月1日

2. 主なスケジュール

- 実施要領の公表：2024年7月9日（火曜）
- 現地見学会の開催：2024年7月22日（月曜）
- サウンディングの実施：2024年8月26日（月曜）～8月28日（水曜）

3. 現地見学会参加事業者及び意見交換実施事業者数

- 現地見学会参加事業者 … 5社
- 意見交換実施事業者 … 3社

4. 主な提案・意見

① 事業内容及び機能について

- ・飲食店舗（ベーカリーやレストランなど）
- ・物販店舗（食物販や雑貨販売、ファクトリーショップなど）
- ・アウトドア関連施設（オートキャンプ、グランピングなど）
- ・レストハウス（更衣室やシャワー室など）
- ・住宅展示場（モデルハウス展示、管理棟など）
- ・コミュニティスペース（集会所など）

② 事業実施範囲について

- ・ 必須提案用地に加え、任意提案用地の一部を活用する意見が多数。
- ・ 対象土地の総面積が合計約 199,000 m²と広大になることから、1 事業者単独での運営及び管理、賑わい作りについては、難易度が高いとの意見もあり。

③ 既存建物（須磨一ノ谷プラザ）の利活用について

- ・ 既存建物をリノベーションや一部改修し利用継続する意見と解体撤去して新たに建物を新築する意見に分かれた。

④ 既存機能の維持について

※既存機能：避難所、投票所、コミュニティスペース、

市バス関連スペース（停留所、バス回転地、バス待機スペース、運転士詰所）

- ・ 避難所、投票所、コミュニティスペースの機能については、既存建物内または新設建物内で維持可能との意見が多数。

→ 通常は別の用途として活用し、当該機能が必要となった際に場所を提供するといった運用方法と専用の建物として別棟で運用する方法に分かれた。

- ・ 市バス関連スペースについても、形状変更や場所移動の可能性はあるが、基本的には維持するとの意見が多数。

→ バス待機スペースについては、観光用大型バスの駐車場所としても併用したいとの意見もあり。

⑤ その他の意見

- ・ 2024 年は、神戸須磨シーワールド（6 月）や須磨海づり公園（11 月予定）、マリニピア神戸（11 月予定）と当地周辺エリアにて、新たな賑わいが生まれており、また、神戸らしい海と山が近く、見晴らしの良い立地でもあることから、魅力のあるエリアである。
- ・ 前面道路となる国道 2 号線の混雑が予想される上、現状では一般車両と市バスの動線が重複する点については検討が必要となる。
- ・ 当地周辺には、観光客用の駐車場（自動車や大型バスなど）が少ないことから、駐車場としてのニーズもある。
- ・ 行政に対しては、資材価格などの物価も高騰しており、官民連携事業への補助の検討や当地周辺エリアのコーディネート機能、面的なプロモーションの強化を希望。
- ・ 1 事業者単独ではなく、地元事業者や近隣事業者と協力する形での検討もあり。

5. 今後の予定

本調査での意見交換を通じて得られた知見やご提案は、今後の須磨一ノ谷プラザの利活用及び須磨浦公園エリアの再整備の考え方や方針の参考とさせていただき、本事業を進展させるべく、検討を進めていく予定です。