

# 旧花と緑のまち推進センターの利活用検討に関する サウンディング型市場調査 実施要領

2024（令和6）年7月1日  
神戸市

## 1. サウンディング型市場調査の目的

諏訪山公園内にある旧花と緑のまち推進センター（以下、センター）は、昭和54年に設置され、市民との協働による花と緑があふれる街づくりを総合的に推進するための事務所として使用されてきました。緑化飾花に関する情報発信や、各種イベントの開催、ガーデニング教室、緑化ボランティアの養成・活動支援など様々な活動を通じて市民の緑化啓発のための施設として機能してきました。一方で、インターネットやSNSの普及で情報収集しやすい時代になったことから、実地での情報収集の需要が低下してきました。

このような時代背景を踏まえ、本サウンディング調査では、センター（センター南側にある庭園や北側にある駐車場、倉庫なども含む）について、豊かな植栽のある庭園や建物の既存機能と、六甲山の麓でハイキングの起終点である立地を生かし、次の時代にふさわしいにぎわい創出の場として活用するため、新たな事業やスキームなどについて、民間事業者と行政の直接の対話により、民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行い、事業の可能性を検討し、このエリアの活性化をはかるための情報収集を行います。

## 2. サウンディング型市場調査の対象施設・用地の概要

【配置図】



**【建物】**

	用途	造・階数	設備	延床面積	築年	所有者
1	センター棟	R C 造 2 階建	上下水道、 電気、ガス、 トイレ	510 m <sup>2</sup>	昭和 54 年	神戸市
2	倉庫	鉄骨造 2 階建	電気	108 m <sup>2</sup>	昭和 54 年	神戸市
3	資料庫	R C 造 2 階建	上下水道、 電気、ガ ス、トイレ	102 m <sup>2</sup>	昭和 54 年	神戸市

**【土地】****I センター用地**

所在地	中央区諏訪山町 8
面積	約 2,300 m <sup>2</sup>

**II センター西側用地**

所在地	中央区諏訪山町 8
面積	約 570 m <sup>2</sup>

**【都市計画による制限】****I センター用地・西側用地**

区域区分	市街化区域
用途地域	第 2 種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	第 3 種高度地区
その他制限	準防火地域、眺望景観形成地域（ポーアイしおさい公園、ビーナステラス）、土砂災害特別警戒区域（一部）

※ 眺望景観形成地域（ポーアイしおさい公園、ビーナステラス）の詳細については、下記のホームページをご覧ください。

[https://www.city.kobe.lg.jp/a30028/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/scene/12\\_view/20\\_chiiki.html](https://www.city.kobe.lg.jp/a30028/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/scene/12_view/20_chiiki.html)

**【アクセス】**

・市営地下鉄「県庁前」駅徒歩約 10 分（または JR「元町」・阪神「元町」駅徒歩約 15 分）

### 3. スケジュール（予定）

① 実施要領の公表	令和6年7月1日(月)
② 現地見学会の参加申込み	令和6年7月16日(火) 午後5時まで
③ 現地見学会の開催	令和6年7月22日(月) 午後2時から
④ 質問の受付	令和6年7月24日(水) 午後5時まで
⑤ 質問に対する回答	令和6年7月31日(水) 頃
⑥ サウンディングの参加申込み	令和6年8月6日(火) 午後5時まで
⑦ サウンディングの実施日時の連絡	令和6年8月9日(金) 頃
⑧ 事前サウンディングシート提出	令和6年8月26日(月) 午後5時まで
⑨ サウンディングの実施	令和6年8月28日(水)～8月30日(金)
⑩ 実施結果概要の公表	令和6年9月中旬以降

### 4. サウンディング（個別対話）の内容

#### (1) サウンディングの対象者

事業を行うに相応しい資力、経営力、信用力、技術力及び法的資格を有し、後に実施する事業者公募（予定）に応募する意向のある者のうち、事業の実施主体となり得るに必要な免許等を有する法人又は法人のグループとします。

なお、グループで参加される場合は、事業実施に必要な免許等を有する事業者をグループ内に含むことが必要となります。

ただし、次のいずれかに該当する場合は対象者になりえません。

- 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4（一般競争入札の参加者の資格）の規定に該当する者。
- 参加申込書提出時点で、神戸市指名停止基準要綱に基づく指名停止を受けている者。
- 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者。
- 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年5月26日市長決定）第5条に該当する者）。
- 国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む）をいう。）及び地方税を滞納している者。

## (2) サウンディングの項目

次の条件の下、センター用地及び用地内施設、センター西側用地の活用について意見交換を実施します。

- ① センター棟は既存建物を活用することを前提とし、それ以外の建物は任意とします
- ② いずれかの場所に登山支援機能（山を気軽に安全に楽しんでもらえるサービスを提供する機能）を盛り込んでください
- ③ センター棟南側の庭園は、これまで地域住民の憩いの場として親しまれてきた場所であることを踏まえ、今ある豊かな植栽を活かし、センター棟と連携した活用を検討するとともに、一般の利用者が自由に出入りできる構造としてください
- ④ センター西側用地の活用提案についても可能とします
- ⑤ 倉庫、資料庫の活用提案についても可能とします
- ⑥ 公園利用者への利便性を図るものとしてください

本調査では、提案者自らが主体的に実施する事業や取り組みを募集します。

提案内容はアイデアレベルでもかまいませんが、事業期間や事業範囲など可能な限り記載してください。

### 【提案条件】

#### I センター棟及びセンター用地の活用提案

- (1) 登山支援機能について、周辺にある登山道（大師道等）、施設（再度公園、トレイルステーション神戸 等）を活かした提案を盛り込んでください。
- (2) かつて神戸市における緑化啓発の情報発信拠点であったことを踏まえ、緑化、飾花に関する提案が盛り込まれていることが望ましいです。
- (3) 必要に応じて、来訪者の交通アクセスのための駐車場整備の提案を行うこととします。
- (4) 神戸市による補助等は想定しないものとします。

#### II センター西側用地の活用【任意】

- (1) 用地内ビニールハウスは撤去可とします。
- (2) 駐車場として整備することも提案可能とします。駐車場整備にかかる費用負担は事業者とします。
- (3) 駐車場として提案する場合、併せてセンター用地との歩行者動線を検討して下さい。

#### III 倉庫や資料庫の活用【任意】

- (1) 倉庫や資料庫は撤去可とします。  
※倉庫、資料庫は土砂災害特別警戒区域内にあります。利用にあたっては、建築基準法等に準じた検討をお願いします。

## 5. 提案にあたっての留意事項

- ① 用地内の建物は、都市公園法に基づく管理許可により使用していただくことを想定しています。
- ② 撤去新設・増設・改築する場合は、事業者が負担することを前提として検討してください。また、建ぺい率、容積率、高さなどの制限を遵守してください。但し、センター棟は撤去せず、既存建物の活用を前提とします。
- ③ 園地内に設置できる公園施設の種類や用途（※参考1）、建ぺい率などについては、都市公園法による制約があります。ご提案いただく内容が、どのような公園施設に該当するか、どの程度の規模の施設を建築できるかなどは意見交換しながら、市が検討します。
- ④ 実際に事業を実施する場合は、神戸市都市公園条例に基づく使用料や占用料、管理費（※参考2）を市へ納付いただくことになります。
- ⑤ 利活用に伴い発生する課題への対応についても必ずご提案ください。  
 （例）車での来園者増加に伴う周辺道路への影響（渋滞の誘発）、騒音による苦情への対応など。
- ⑥ 現況の道路からの乗り入れ部分を変更する場合は、警察との協議が必要となります。
- ⑦ 本件土地上に建設する建物、工作物を次の用途に供することは不可としております。
  - 駐車場（建設する建物等の利用者に供する駐車場を除く）
  - 風俗営業の用に供する施設、暴力団その他の反社会的団体がその活動のために利用する施設
  - 政治的用途、宗教的用途に供する施設
  - 公の秩序または善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められる施設

### ※参考1 公園施設の種類

公園内に施設を設置する場合は、都市公園法で定められた種類である必要があります。

施設の種類	主な用途
園路広場	園路、広場
修景施設	植栽や芝生、花壇、噴水など
休養施設	休憩所やベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場など
遊戯施設	小型遊具、大型遊具（メリーゴーランド、観覧車等）、徒渉池（じゃぶじゃぶ池）など
運動施設	野球場、陸上競技場、サッカー場、テニスコート、水泳プール、温水利用型健康運動施設など
教養施設	植物園、温室、動物園、水族館、体験農園、コンサートホール、図書館、博物館、体験学習施設など
便益施設	飲食店、売店、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設（トラムカー等）など
管理施設	管理事務所、倉庫、苗畑、掲示板など
その他の施設	展望台、集会所、備蓄倉庫など

※参考2 神戸市都市公園条例に基づく使用料や占用料の一例

- ①使用料（公園施設を設ける場合） 1平方メートル1月につき 110円  
②占用料（都市公園を占用する場合。一部抜粋）
- ・ 競技会，展示会，博覧会その他これらに類する催しのために設けられる仮設工作物  
1平方メートル1日につき 18円
  - ・ 保育所その他社会福祉施設 1平方メートル1月につき 440円

詳しくは、神戸市都市公園条例別表第2をご参照ください。

[https://www1.g-reiki.net/city.kobe/reiki\\_honbun/k302RG00000737.html#e000010990](https://www1.g-reiki.net/city.kobe/reiki_honbun/k302RG00000737.html#e000010990)

## 6. サウンディングの手続き

### (1) 現地見学会（任意参加）

サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。

開催日時:令和6年7月22日(月) 午後2時から

※ 応募事業者数によっては、複数回実施する場合があります。

現地見学会への参加を希望される方は、下記申込先へEメールにてご連絡ください。

#### ① 申込受付期間

令和6年7月16日(火) 午後5時まで

※ 参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、下記連絡先へ電子メールにてご連絡ください。

なお、件名は『旧花と緑のまち推進センター現地見学会参加申込』としてください。

申込先 Eメール: park-miryoku@office.city.kobe.lg.jp  
担 当: 神戸市建設局公園部魅力創造課 小畑、伊東

その他

- 当該申込みは、現地見学会の予約のみとなります。サウンディング参加の申込みは、別途参加申込みが必要となりますのでご注意ください。
- 現地見学会当日は、質疑応答は行いません。

### (2) 質問の受付と回答

本件サウンディング型市場調査全般について質問等がある場合は、【別紙1】質問書に必要事項を記入し、件名を『旧花と緑のまち推進センターサウンディングに係る質問』として、下記申込先へEメールにてご提出ください。

#### ① 【別紙1】質問書提出

令和6年7月24日(水) 午後5時まで

#### ② 質問の送付先

Eメール: park-miryoku@office.city.kobe.lg.jp

担 当: 神戸市建設局公園部魅力創造課 小畑、伊東

③ 質問に対する回答

すべての質問及び回答をまとめたものを神戸市ホームページ上に掲載します。  
本件サウンディング型市場調査についての補足等が掲載されることもありますので、  
質問の有無に関わらずご確認ください。

1. 回答時期

回答の掲載は、令和6年7月31日(水)頃を予定しています。

2. その他

原則として【別紙1】質問書以外でのご質問は受けません。

(3) サウンディングの参加申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、【別紙2】エントリーシートに必要事項を記入し、下記申込先へEメールにてご提出ください。

① 【別紙2】エントリーシート提出

令和6年8月6日(火)午後5時まで

メール件名：『旧花と緑のまち推進センターサウンディング 参加申込』

② 申込先

Eメール：park-miryoku@office.city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市建設局公園部魅力創造課 小畑、伊東

③ その他 サウンディングの参加人数は1申込みにつき5名までとさせていただきます。

(4) サウンディングの実施日時の連絡

サウンディングへの参加申込のあったグループの担当者あてに、令和6年8月9日(金)頃に、実施日時をEメールにて連絡します。調整の結果、希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(5) 事前サウンディングシートの提出

サウンディング実施時の対話を円滑に進めるために、【別紙3】事前サウンディングシートの提出をお願いします。なお、事前サウンディングシートは、P. 4「4. (2) サウンディングの項目」に基づき概要がわかる範囲で記載して下さい。図面等、その他提案資料を任意様式で添付する場合は、事前サウンディングシートとともにEメールにてPDF形式でお送りください。複数案件の提案も可とします。

① 【別紙3】事前サウンディングシート提出

令和6年8月26日(月)午後5時まで

メール件名：『旧花と緑のまち推進センターサウンディング 事前シート』

② 申込先

Eメール：park-miryoku@office.city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市建設局公園部魅力創造課 小畑、伊東

## (6) サウンディングの実施

### ① 実施期間

令和6年8月28日(水)～8月30日(金) (予定)

### ② 所要時間

1グループにつき30分～1時間

### ③ 場所

コンコルディア神戸5階会議室 (予定)

〒651-0084 神戸市中央区磯辺通3-1-7 コンコルディア神戸5階

### ④ その他

当日は、サウンディングは事前サウンディングシートに基づき、事業者からの当該等の利活用に係る提案(計画案の紹介)を頂き、その後、双方で意見交換を行う流れを想定しております。なお、別途提出していただいた任意様式を用いて説明していただくことも可能です。(これまでのサウンディング実績においても、任意様式による提案に基づく意見交換が大半を占めております。)

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。サウンディングの実施に際し資料を持参する場合は、計8部をご持参ください。

## (7) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、神戸市ホームページで概要の公表を予定しています。ただし、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

## 7. 留意事項

### (1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募等における評価の対象とはなりません。

### (2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、全て参加事業者の負担とします。

### (3) 追加対話への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会含む)やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

### (4) その他

提供情報の公平性の観点から、原則として【別紙1】質問書以外からのお問い合わせについてはご対応しかねる場合があります。

## 8. 参考資料

### ① 位置図

### ② 写真

## 9. 添付資料

【別紙1】質問書

【別紙2】エントリーシート

【別紙3】事前サウンディングシート

## 10. 連絡先

〒651-0084 神戸市中央区磯辺通 3-1-7 コンコルディア神戸 5階

神戸市建設局公園部魅力創造課 小畑、伊東

電話：078-595-6463 FAX：078-595-6459

Eメール：[park-miryoku@office.city.kobe.lg.jp](mailto:park-miryoku@office.city.kobe.lg.jp)

【①位置図】 ※赤丸箇所



【②】 写真

