

新庁舎整備に伴う庁舎周辺敷地の活用に関するヒアリング調査実施要領

1 調査目的

兵庫県では、本庁舎が立地する元町駅北側地域（モトキタエリア）において、県庁舎等の耐震性の不足や元町駅を挟む南北の交通の分断など、まちづくりにおける様々な課題を抱えています。このため、新庁舎を整備するとともに、にぎわい機能を導入しながら元町地域全体が好循環する仕掛けづくりを進めていくこととし、令和7年12月に、その基本的な考え方となる「新庁舎等整備プロジェクト基本構想」を策定しました。今後は、同構想に基づき、基本計画の策定やにぎわい施設の整備等に係る民間事業の募集を行っていきます。

つきましては、新庁舎周辺敷地を対象に、民間事業者の皆様の知見やアイデアを踏まえながら、基本計画の熟度を高めるとともに、民間事業の募集等の参考とするため、ヒアリング調査を実施します。

新庁舎等整備プロジェクト基本構想

<https://web.pref.hyogo.lg.jp/kk49/r7kihonkousou.html>

2 対象区域

別添1のとおり

3 ヒアリングの対象者

事業の参画の意向を有する法人又は法人のグループ

※県は、総務部県庁舎整備プロジェクト室新庁舎企画課及びまちづくり部都市政策課が参加します。

4 ヒアリングの日時・場所

(1) 日時 令和8年3月13日（金）から3月31日（火）の期間で1時間程度
※日程は参加申し込み後、個別に調整します。

(2) 場所 兵庫県庁内又は周辺会議室
※確定次第、個別に連絡します。

5 ヒアリングへの参加の申込み

別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【ヒアリング参加回答】として、申込先へEメールにてご提出ください。

(1) 申込期限 令和8年1月16日（金）午後5時
(2) 申込先 「9 連絡先（1）」のとおり

6 新庁舎周辺敷地の活用（にぎわい創出）に向けた基本的な考え方

（1）目指す姿（コンセプト）

モトキタエリアでは、「もっと来たい“モトキタ”」をコンセプトに、地域住民と来街者が共存・協調する地域特性を踏まえ、「静かなにぎわい」を創出します。

県庁舎・旧県民会館の建替により生じる余剰地を活用し、県公館や相楽園等の既存地域資源や新たに整備する県民交流機能と連携しながら、民間活力によるにぎわい機能を付与するとともに、周辺エリアとの回遊ネットワークの強化などに取り組むことで、地域内外から多様な人々が集い、ふれあい、にぎわいが生まれるシンボル空間の整備を目指します。

整備にあたっては、県庁周辺の豊かな緑や地域資源、地域特性を十分に活かし、調和のとれた都市空間を創出します。

（2）にぎわい創出の基本方針

① 県庁敷地（県庁周辺敷地含む。以下同じ。）へのにぎわい機能の導入

- ・ 周辺住民や来街者など多様な人々の交流の起点となり、子どもの思い出が形成されるような空間を創出
- ・ 芸術文化、食文化、観光など兵庫五国の優れた魅力の発信拠点など、コンセプトに合ったにぎわい施設を民間提案により誘致
- ・ 災害時の一時避難スペース、復旧活動の拠点機能を付与した、訪れた人々が集い憩える、都心のグリーンインフラの創出
- ・ 民間誘致施設も含めた県庁敷地内の建築空間などにデザインコードを設け、一体性のある魅力的な景観づくりを推進

② 県公館の民間活用によるにぎわい創出

- ・ 県公館の持つ文化的価値や建築美、都市景観を最大限に活かし、公民連携による県民に開かれた利活用によりにぎわいを創出
- ・ 館内は従来からの迎賓館機能としての利用を維持しつつ、週末を中心に多様な主体との公民連携による多目的利用を図る
- ・ 館外の別棟、東庭園の非日常空間等の活用アイデアを公募し、カフェ・レストラン等の集客施設を誘致

③ 緑豊かでウォーカブルな都市空間の創出

- ・ 県公館や神戸栄光教会、神戸聖ミカエル大聖堂などの地域資源と豊かな緑地が調和し、歴史に裏打ちされた品格ある景観の形成
- ・ JR 元町駅西口から県公館を経て、諏訪山公園や三宮方面に至る動線を「まちのシンボル軸」と位置付け、回遊性の向上に向けたウォーカブルな空間を創出

（3）民間提案エリアの活用に向けた考え方

県庁敷地のゾーニングに基づく各民間提案エリアの活用に向けた考え方は次表のとおりです。

※県庁敷地のゾーニングは別添2、民間提案エリアの位置は別添3のとおり

提案エリア名	既存建物等	敷地面積	活用に向けた考え方
提案エリアA	県庁2号館	約 5,600 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎、新議会棟、県庁3号館をつなぐ連絡通路（低層階、整備費県負担）を確保 ・緑地及び駐車場（庁舎用 130 台分、整備費県負担、地下設置可）を確保 ・民間提案によるにぎわい機能（例：商業施設等）の整備を想定 ・住宅用途不可 ・定期借地（30 年以内）を想定
提案エリアB	旧県民会館	約 3,700 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・民間提案によるにぎわい創出に資する土地利用（例：ライフスタイル系施設等）を想定 ・住宅用途不可 ・売却又は定期借地（長期）を想定
提案エリアC	旧県警東側駐車場	約 2,400 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・民間提案による緑地をベースとしたにぎわい創出に資する土地利用を想定（県公館との親和性も考慮） ・住宅用途は不可 ・2030 年まで県が仮庁舎として使用予定 ・定期借地（30 年以内）を想定
提案エリアD	県公館	約 9,000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎完成（2030 年代前半）までは、県公館内を暫定的に県庁執務スペースとして活用するため、屋外空間を中心とした利用とする。ただし、別棟の会議室（改修、建替いずれも可）、地下駐車場（25 台）の活用は可能。 ・新庁舎完成後の中長期的な活用を提案いただくことも可能。 ・住宅用途は不可 ・財産貸付等を想定

7 ヒアリングの内容

ヒアリングでは、主に以下の項目についてご意見をお聞かせください。

(1) 各民間提案エリアの活用案（エリアを限定した提案も可能）

- 導入機能 敷地設定（提案エリアの組み合わせ等含む）
- 施設規模 駐車場計画 等

提案エリア名	都市計画制限			
提案エリアA	・商業地域	・防火地域	・高度地区指定なし	
提案エリアB	・商業地域	・防火地域	・高度地区指定なし	
提案エリアC	・商業地域	・防火地域	・高度地区指定なし	・下山手通特定街区
提案エリアD	・商業地域	・防火地域	・高度地区指定なし	・下山手通特定街区

※1 提案エリアは全て県が所有する敷地です。

※2 県庁周辺の容積率、建蔽率は、別添4のとおりです。なお、詳しくは神戸市都市情報マップHPを参照してください。（https://www.city.kobe.lg.jp/a47946/opendata/kobe_jyohomap.html）

※3 下山手通特定街区の内容は、別添5のとおりです。

※4 神戸市景観条例による高さ制限(眺望景観形成誘導基準)があります。

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

(2) 事業スキーム

- 各活用案を実現する事業手法（ex. PFI、民間単独、公共直接）及び土地利用方法（ex. 定期借地、売却）※定期借地の場合は想定期間含む
- 活用敷地の範囲 想定される実施主体
- 整備スケジュール ※新庁舎等整備プロジェクトの全体スケジュールは別添6参照 等

(3) にぎわいづくり

- 県が直接整備する県庁舎（県民交流機能含む）との連携手法
- 公共空間の高質な維持管理やエリアプランディングの向上方策 等

(4) 民間事業の公募条件への希望

- 入札方式・審査方式について
- 既存建物（県庁2号館、県民会館）の取扱いについて（建物込みの引き渡し又は解体後更地での引き渡し等）

(5) その他、事業化の課題・条件、行政に期待すること

8 留意事項（必ず御覧の上、参加ください）

（1）参加の扱い

- ・ヒアリングへの参加実績は、今後実施予定の事業者公募における評価の対象とはなりません。

（2）ヒアリングに関する費用及び説明資料の提出

- ・ヒアリングへの参加に要する費用は、参加企業等の負担とします。
- ・説明資料の様式等は問いませんので、ヒアリングに際して必要と考える資料を適宜ご持参ください。

（3）事前質問

- ・ヒアリングにあたって事前質問事項がある場合は、エントリーシート（別紙）にご記入ください。（回答は令和8年1月23日（金）までにご連絡します）

（4）追加ヒアリングへの協力

- ・必要に応じて追加ヒアリング（文書照会含む）を行うことがありますので、ご協力ををお願いします。

（5）実施結果の公表

- ・ヒアリングの結果については、今後の検討に活用するとともに、概要をホームページで公表します。
- ・公表内容は、事前に参加企業等と確認、調整を行います。（参加法人等の名称、企業ノウハウに関する内容等は公表しません）

（6）参加除外要件

- ・暴力団排除条例（平成22年兵庫県条例第35号）第2条第1号に規定する暴力団、第3号に規定する暴力団員又は暴力団排除条例施行規則（平成23年兵庫県公安委員会規則第2号）第2条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者

9 連絡先

（1）本ヒアリング調査に関すること

兵庫県 まちづくり部 都市政策課 石井、田路、藤井

電話番号 078-341-7711（内線75427）

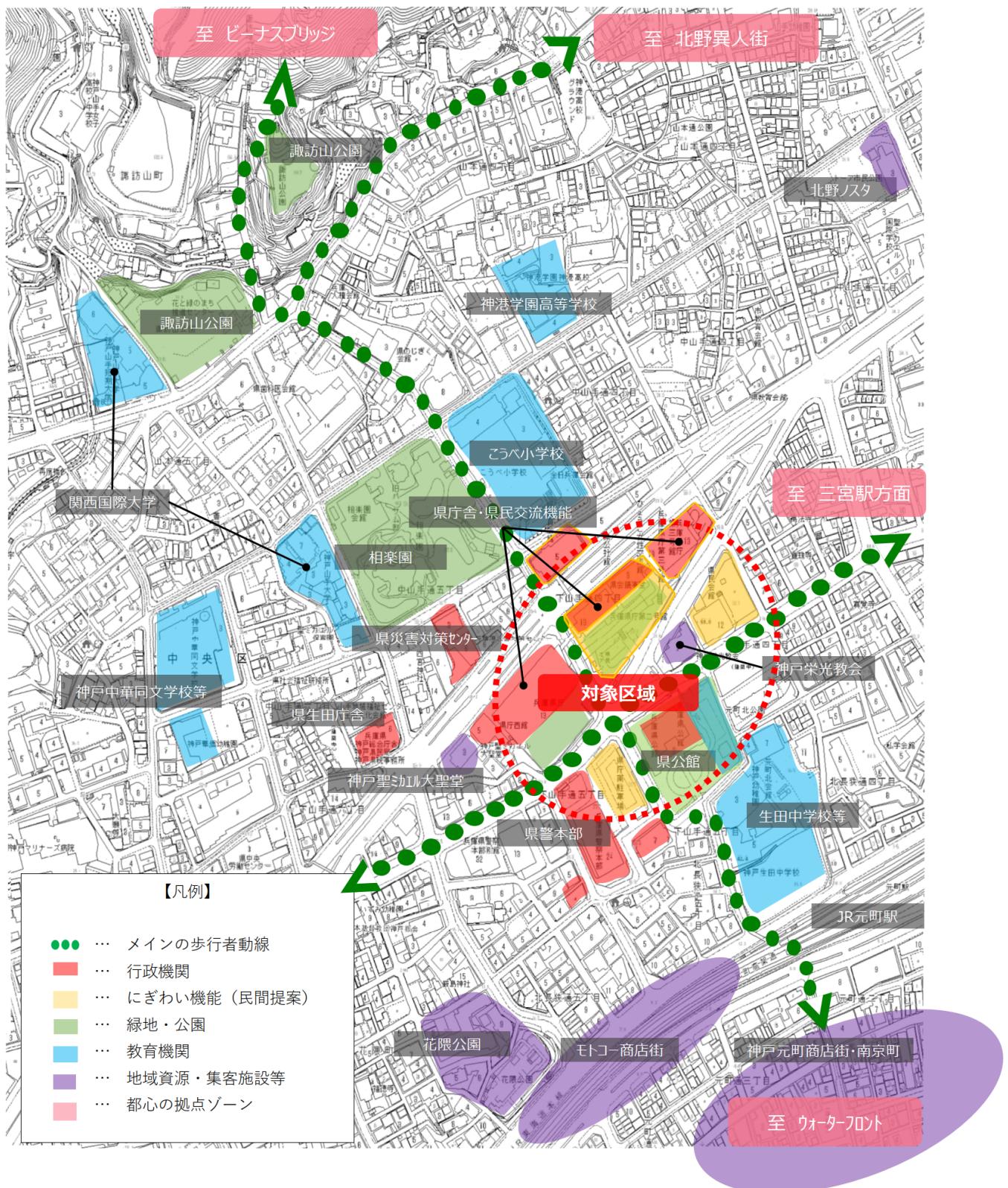
Eメール toshiseisaku@pref.hyogo.lg.jp

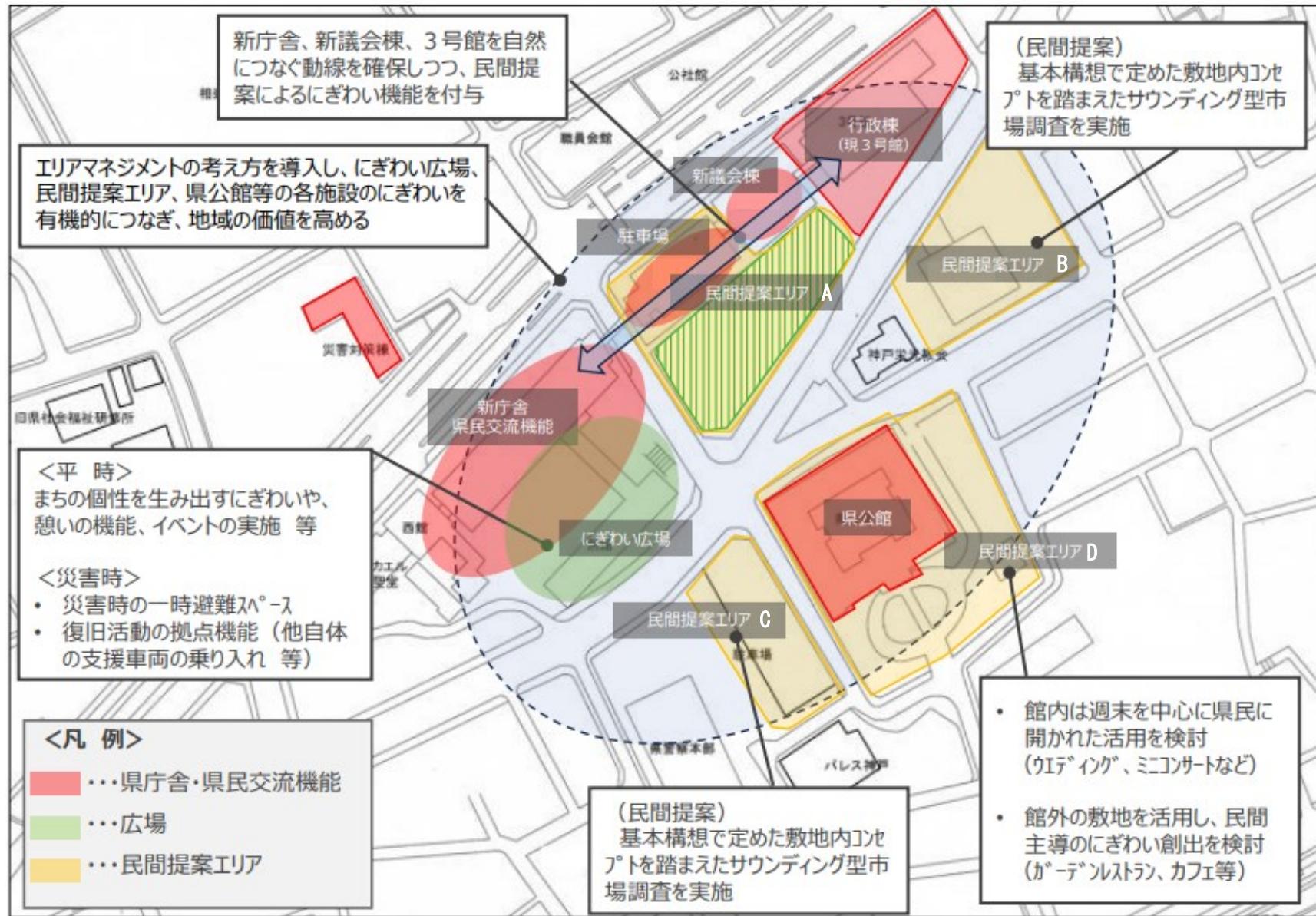
（2）新庁舎等整備プロジェクト基本構想に関すること

兵庫県 総務部 県庁舎整備プロジェクト室 新庁舎企画課 松谷、田中（優）

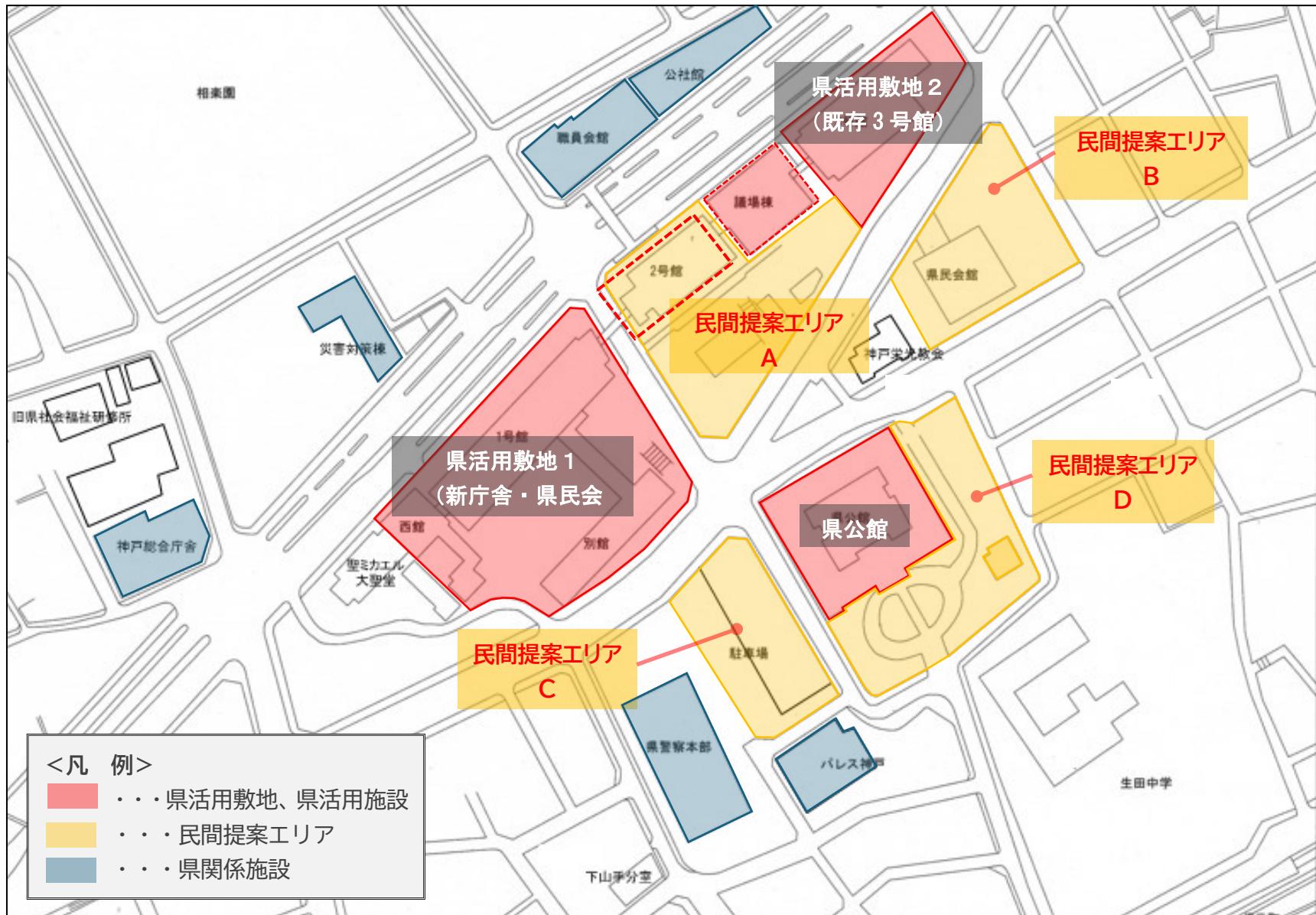
電話番号 078-341-7711（内線72107）

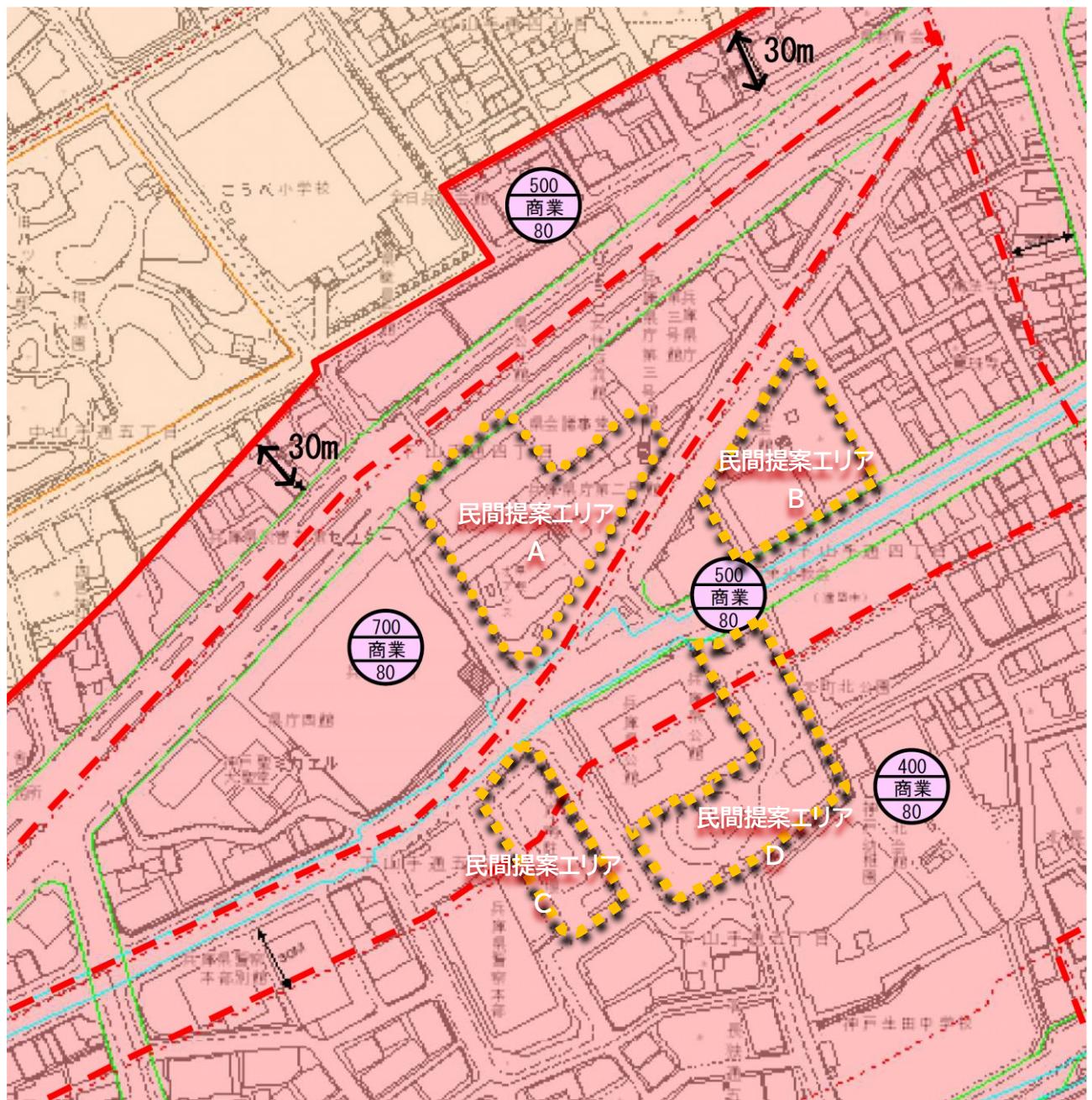
Eメール shinchoshakikaku@pref.hyogo.lg.jp





別添3





計画書

神戸国際港都建設計画特定街区の決定（神戸市決定）

都市計画下山手通特定街区を次のように決定する。

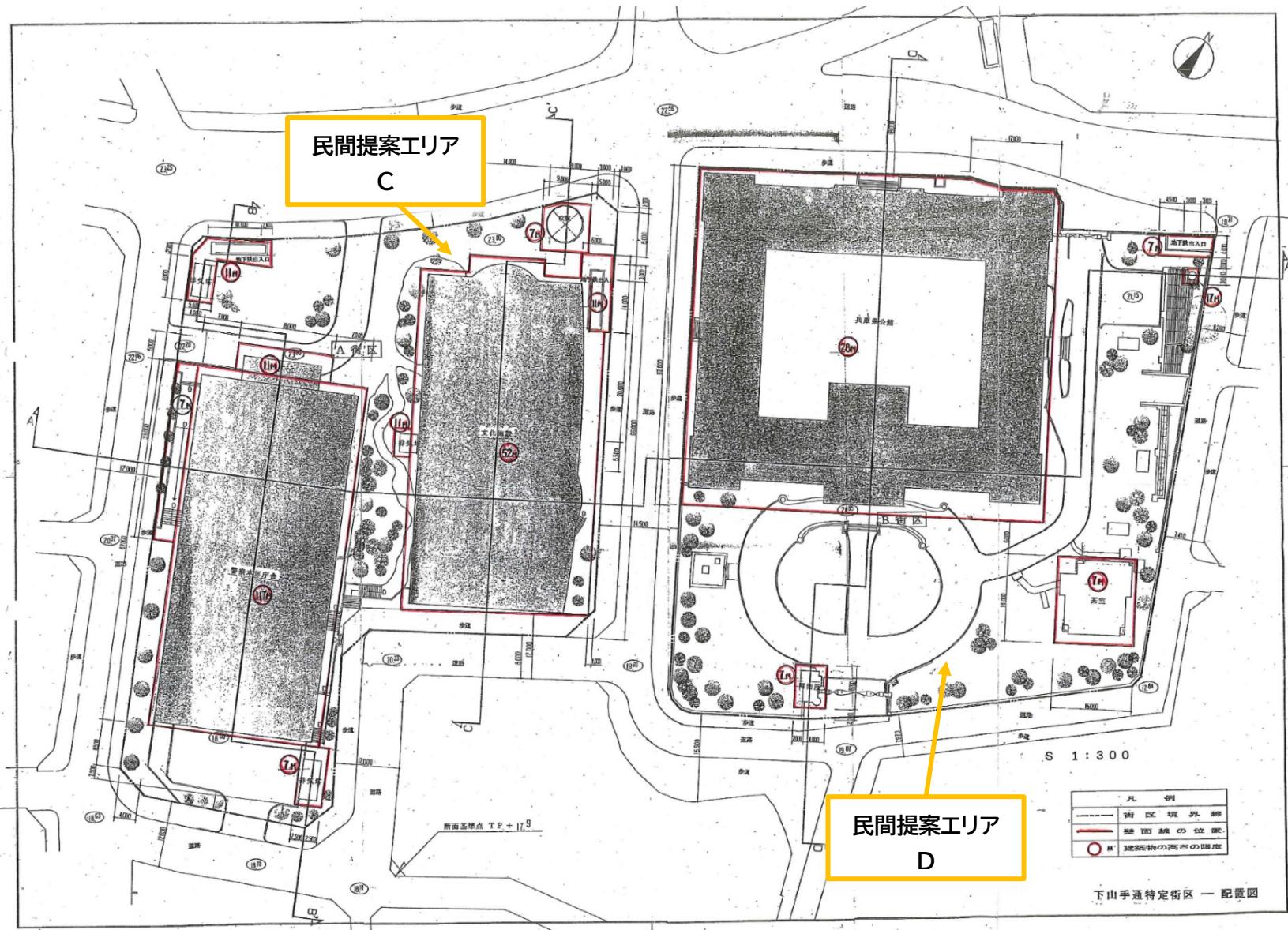
名称	位置	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の高さの最高限度	備考
下山手通 特定街区	神戸市 中央区 下山手通 4丁目及 び5丁目	約 1.6ha	43/10		「建築物の高さの最高限度」は T.P +17.9mか らの高さである。
		A街区 約 0.7ha	71/10	高層 117m 中層 52m 低層 11m 7m	
		B街区 約 0.9ha	19/10	低層 28m 17m 7m	

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

歴史的建造物の保全及び有効な空地を確保した健全な形態の公共施設の建築により、
市街地の整備改善を図るため、本案のとおり決定するものである。





■ 新庁舎等整備プロジェクト全体スケジュール ※新庁舎等整備プロジェクト基本構想から抜粋

