



歴史的建築物の保存・活用への取組



K C P R

(一財) 神戸シティ・プロパティ・リサーチ

1. 神戸シティ・プロパティ・リサーチについて__組織概要

名 称	一般財団法人 神戸シティ・プロパティ・リサーチ
基本財産	10,000,000円（株式会社こうべ未来都市機構 出捐金 1,000万円 100%）
設 立	2021年11月12日
所 在 地	神戸市中央区港島中町6丁目9番1 神戸国際交流会館9階
役員体制	理 事 長 花岡正浩（TC神鋼不動産株式会社顧問役） 副理事長 山平晃嗣（株式会社こうべ未来都市機構代表取締役社長） 専務理事 藤本隆博（元・CBRE株式会社関西支社長） 理 事 濱村吉昭（株式会社こうべ未来都市機構常務取締役） 理 事 大石 隆（株式会社こうべ未来都市機構経営企画部部長） 監 事 藤田隆大（税理士・公認会計士）

1. まちづくりを進めるうえで重要な不動産（歴史的建築物を含む）にかかる情報収集
2. 民間開発の動向、民間事業者等のニーズにかかる情報収集
3. 民間活力によりまちの活性化が行われた事例に関する調査・研究
4. まちづくりを進めるうえで重要な不動産への民間活力の誘導
5. 民間事業者等とのマッチングによる転活用・高度利用化
6. 民間投資の誘発のためのコーディネート

2. 神戸シティ・プロパティ・リサーチについて__主な事業概要

●まちづくりの視点で不動産活用を支援

- ・ K C P Rはまちづくりにおける不動産活用のコーディネーターです。
- ・ 神戸市の重要な不動産に対して、官民連携を通じた情報提供や事業化支援により活用を促進します。

●対象建物・不動産

こ う べ 重 要 不 動 産

歴 史 的 建 築 物 等

異人館

モダニズム建築

近代ビル

古民家

茅葺・近代和風

その他

建築的価値が高い
建築物など

戦略的まちづくりに資する不動産

市有不動産

市施策区域・市有施設など

財団が重点支援する
地域の不動産

地域の魅力向上や
にぎわい形成につながる等

●K C P Rの役割

相談の受け皿

無償で相談できる入口として、
保存や活用に向けた相談・助言

不動産調査

不動産の状態や可能性を調査し、
活用に向けた判断材料を後押しする

コーディネート

行政、事業者、地域等を中立的に
コーディネートし、活用を促進する

3. 支援内容

●支援内容

対象不動産の所有者・活用希望者に対し、相談～実施フォローまで“一気通貫”でサポートしています。

相談・助言

状況確認、規制等の問合せ対応、活用事例の提供 等

調査・提案

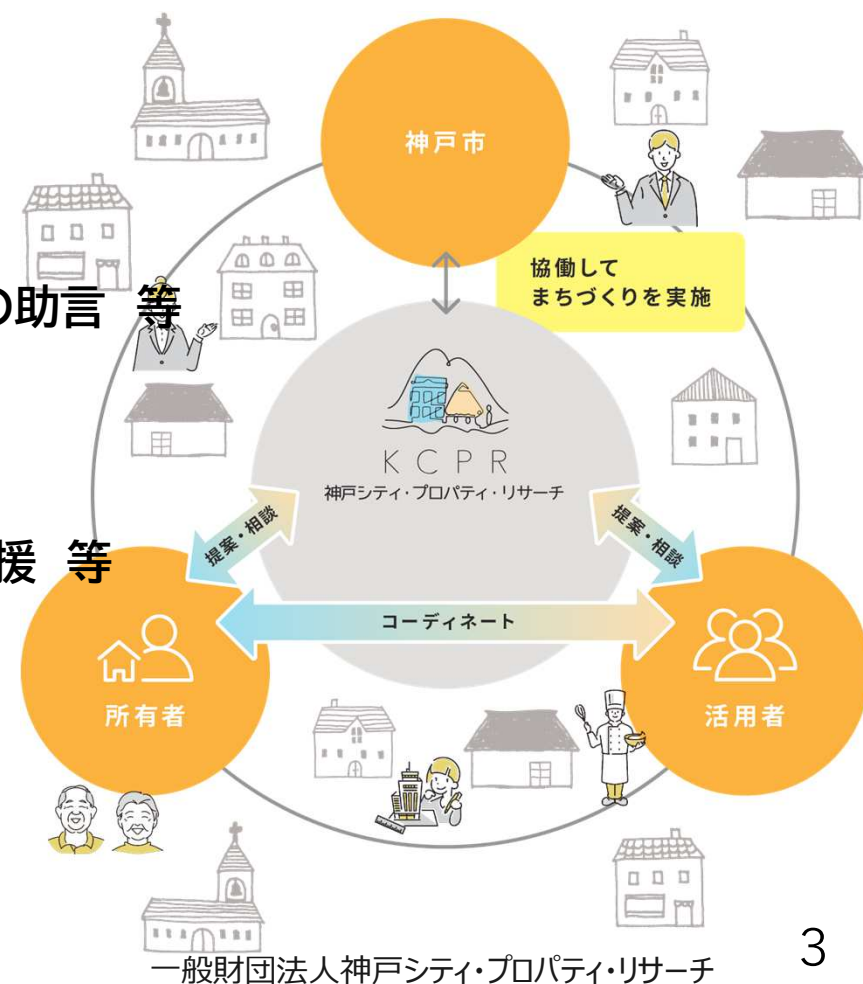
来歴調査、図面作成、耐震診断、活用提案、補助金活用の助言 等

事業化支援

活用事業者コーディネート、行政連携による制度面の支援 等

状況把握

事業実施状況の把握 等



4. 歴史的建築物の保存・活用への取り組み__1(異人館)

●K C P Rの支援実績

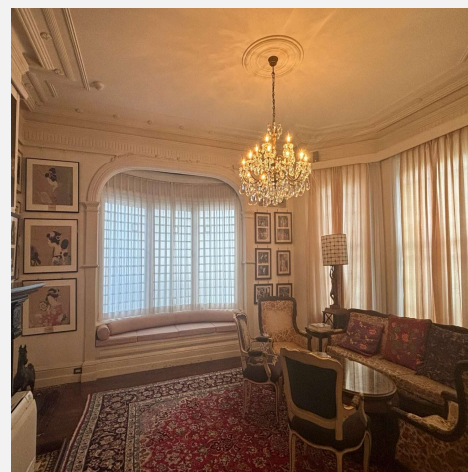
- ・北野地区は、重要伝統的建造物群保存地区に指定されており、貴重な洋館が建ち並びます。
- ・K C P Rは、活用に向けて建築関連分野を中心に支援しています。



■旧ディスレフセン邸(門邸) 神戸市伝統的建造物

所在地：神戸市中央区
内 容：異人館をパンとエスプレッソと異人館(カフェ)・異国のトビラ(体験型書店)として活用
活用開始：R 6年6月～

(支援内容)
カフェと書店のコーディネート、関係機関との調整など



■シュウエケ邸 神戸市伝統的建造物

所在地：神戸市中央区
内 容：異人館をレンタルスペースとして活用
活用開始：R 6年2月～

(支援内容)
事業計画の提案をサポート、関係機関への調整など

4. 歴史的建築物の保存・活用への取り組み_2(古民家)

●K C P Rの支援実績

- ・北区、西区中心におよそ700棟ある古民家は「ちょっと田舎」を感じられる神戸の貴重な財産です。
- ・K C P Rは、活用に向けて建築関連分野を中心に支援しています。



■Y家住宅

所在地：神戸市北区

内容：古民家をpizza&caféまる。

活用開始：R5年6月～

(支援内容)

改修計画（図面作成、耐震診断、概算工事費算出等）の提案、補助金制度の紹介、関係機関との調整など



■K家住宅

神戸市指定景観資源

所在地：神戸市北区

内容：古民家をdannapan(バーカリーカフェ)、古物商(from the past)として活用

活用開始：R6年8月～

(支援内容)

改修計画（図面作成、耐震診断、概算工事費算出等）の提案、補助金制度の紹介、関係機関との調整など

5. 重点地域への取り組み（北野山本通）

●取り組み概要

北野山本通エリアにおいて、歴史的建築物や遊休不動産の活用による賑わい創出を目的に、民間事業者間の連携を促すコーディネートを行い、エリア全体の回遊性や魅力の向上を図っています。

課題

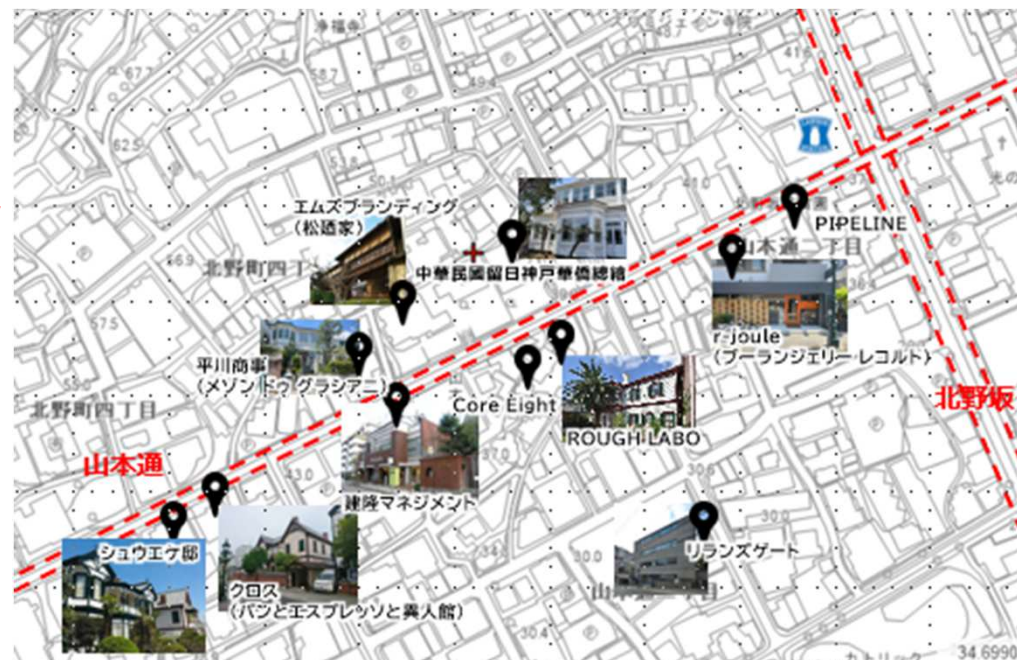
- ・北野は神戸の主要な観光地であるものの、人流が南北の北野坂集中し、**東西通り等への面的な回遊性の広がり不足**
- ・山本通周辺では、テナント募集看板が散見されるなど、**空き店舗・遊休不動産が点在している**
- ・個別の建物や事業者の働きはあるものの、**エリア全体として賑わいの連続性につながない**

●取り組み内容

- ・山本通周辺の事業者による意見交換会を開催（11月5日）事業者間の連携を促し、**エリアとしての賑わい創出**につなげることを目的に**試行的に実施**している。
- ・事業者同士が情報や課題を共有し、まちの課題や新たな事業展開の可能性を探る場として企画



地元事業者を中心に「やりたいこと」「考えていること」を引き出しながら、**主体的・自立的なまちづくりを後押しする立場**として実施



5. 重点地域への取り組み（有馬）

●取り組み概要

有馬湯本坂エリアにおいて、歴史的建築物の保存と活用を両立させながら、観光地としての魅力の維持・向上を目的に、建物調査から活用提案までを一体的に支援しています。

課題

- ・有馬の主要な観光動線上に歴史的建築物が立地しているにもかかわらず、**活用が進んでいない**物件がある。
- ・保存の必要性が高い建物であっても、**調査や景観資源指定・文化財登録等が行われていない**事例が見られる

●支援内容

STEP1：「景観資源指定」や「文化財登録」に向けた支援

STEP2：建物の活用提案（飲食・物販等）

⇒歴史的建築物を保全し、湯本坂エリアの活性化を図る

