

「摩耶山上エリアの利活用検討に関するサウンディング型市場調査」質問・回答

NO.	項目	質問	回答
1	対象区域	対象土地について、あくまでも参考資料②のA：旧国民宿舎神戸摩耶ロッジの約7,300 m ² （水平投影面積）が対象ということでしょうか。	本調査の対象土地は、参考資料②にて図示しております摩耶ロッジゾーン（A）、掬星台ゾーン（B）、こどもの丘ゾーン（C）を含む黄色で囲っている範囲すべてになります。
2	法規制	自然公園法の規制かつ都市計画法の市街化調整区域となりますが、建築物の建築に際してどのような制限がありますか。また、商業施設、宿泊施設、温浴施設、ブルワリ等の建築が可能かどうか神戸市の見立てをご教示ください。	本調査対象土地は瀬戸内海国立公園（六甲地域）摩耶山集団施設地区に含まれるため、添付資料①「瀬戸内海国立公園（六甲地域）の六甲山・摩耶山集団施設地区における土地利用基準」及び添付資料②「六甲山のススメ」をご参照ください。
3	法規制	環境省自然保護官事務所との協議については、いつから開始すればよいでしょうか。	環境省との協議につきましては、いつ開始いただいても構いません。 なお、窓口は環境省近畿地方環境事務所神戸自然保護官事務所（兵庫県神戸市中央区海岸通29神戸地方合同庁舎7階、078-331-1146）になります。
4	法規制	風致条例の規制緩和のお知らせの通り、対象地は位置、規模、形態及び意匠が合致すれば、高さ制限、建ぺい率、容積率等の制限はないという認識でよいでしょうか。	瀬戸内海国立公園（六甲地域）摩耶山集団施設地区における公園事業として施設を整備する場合、高さについては道路その他主要な展望地や山麓から望見したスカイラインから大きく突出しないことが条件です。建ぺい率及び容積率については制限はありませんが、事業に必要な最小限の規模であるかどうかという視点で審査が行われます。 一方で、公園事業ではなく行為許可で実施する場合は、事業内容等によって規模（高さ、建ぺい率、容積率等）の基準が設けられています。詳しくは添付資料②「六甲山のススメ」をご参照ください。
5	ロープウェー	掬星台の輸送力強化の検討について、ロープウェー整備の想定スケジュールをご教示ください。また、ロープウェー整備において、星の駅に付随する施設（商業施設、宿泊施設、温浴施設、ブルワリ等）を整備される予定はありますか。	ロープウェー整備について、いずれの案においてもスケジュールや星の駅に付随する施設の整備は未定です。
6	ロープウェー	C案の山頂アクセス案を選択した場合は、既存のまやビューラインは維持される想定なのかご教示願います。	六甲山・摩耶山の交通のあり方検討会では現時点でその想定としており、今後需要予測の結果等を踏まえて検討していきます。
7	駐車場	整備される駐車場は、対象敷地にて計画の施設にて利用は可能でしょうか。	一般の方の利用を想定しているため、対象区域にて整備する施設専用の駐車場としては想定しておりません。

「摩耶山上エリアの利活用検討に関するサウンディング型市場調査」質問・回答

NO.	項目	質問	回答
8	契約形態	各公募対象地に対して部分的な売買・賃借は可能でしょうか。	部分的な売買や賃借も視野に入れて検討することは可能です。 特に、掬星台ゾーンについては、実施要領に記載のとおり、大部分が地域住民や観光客等、一般利用者が無料で自由に利用できるスペースとすることを前提としているため、活用を希望される場合は必然的に部分的な売買・賃借等になります。
9	契約形態	借地契約の場合、最長の契約想定期間及び更新時の取り扱いについてご教示願います。	借地契約の場合、神戸市では約20～30年の事業用定期借地による契約が実績として多く、その場合の更新時の取り扱いは原則、更地返還となっております。具体的な契約形態や期間、更新時の取り扱いについては、事業者のご意見・ご提案や建物の耐用年数等を考慮して検討いたします。
10	契約形態	土地売買の場合における取引条件の目線、決定方法についてご教示願います。	現時点にはなりますが、取引条件の目線としては、摩耶山エリアの魅力を最大限に引き出す提案となっているか、集客が見込まれるか、地元住民や観光客等に配慮した提案となっているか、事業の継続性が見込まれるか等を想定しています。 また、事業者の決定方法は、公募型プロポーザル方式による貸付または売却（以下、「公募」という）を想定しています。 なお、売却の場合は、事業の継続性の観点から、転売等における一定の制約条件を設ける予定です。
11	契約形態	売却の場合、建築許可を条件としての売買は可能でしょうか。	公募にて事業者を決定する場合、ご提案内容によっては環境省等からの許可が下りない、もしくは提案内容を大きく変更することを求められる可能性があるため、停止条件付契約等による契約は想定されますが、ご提案内容について事前に環境省等の関係機関協議を行うことを条件とすることで、可能な限りご提案内容通り事業が進められる方法を検討いたします。 なお、公募の場合は、整備方針や公募条件等について事前に市民に周知し、意見を聞いたうえで公募を開始することを想定しております。
12	契約形態	実施要領のP3.4(1)に売却することを想定との記述があるなか、本項目では、希望する土地の定借地期間と記述があります。希望する土地の価格を記入する形でもよいでしょうか。	定期借地での提案が難しい場合は、その旨を当欄に記入してください。希望する土地の価格は記入いただく必要はありません。

「摩耶山上エリアの利活用検討に関するサウンディング型市場調査」質問・回答

NO.	項目	質問	回答
13	摩耶ロッジ	摩耶ロッジの直近5年間における運営実績（稼働率・宿泊客数）をご教示願います。	2016（平成28）年度…稼働率：38.6%、宿泊客数：9,665名 2017（平成29）年度…稼働率：38.5%、宿泊客数：9,295名 2018（平成30）年度…稼働率：37.5%、宿泊客数：8,950名 2019（令和元）年度…稼働率：31.2%、宿泊客数：7,511名 2020（令和2）年度…稼働率：22.5%、宿泊客数：4,676名
14	こどもの丘	こどもの丘ゾーンの利活用検討にあたり、建築物の建築内容や樹木の伐採の可否など、制限はありますか。	制約条件としては実施要領のP2.2(3)に記載の通りです。また、樹木の伐採については環境省との協議次第にはなりますが、一切伐採できないということはなく、事業の実施に必要な最低限の量の伐採であれば可能であると考えております。
15	まやビューライン	まやビューラインのこれまでの運営状況、運営収支及び乗車実績と、直近の設備投資実績及び今後の設備投資計画をご教示願います。	添付資料③「まやビューライン事業収支及び乗客数」及び添付資料④「まやビューライン整備実績及び整備計画」をご参照ください。
16	周辺施設及びアクセス	各調査対象地への接道状況及び道路幅員をご教示願います。	接道状況については添付資料⑤「神戸市情報マップ（建築基準法指定道路図）」、道路幅員については添付資料⑥「道路台帳平面図」をご参照ください。 なお、道路台帳平面図は作成時期等の事情から地形・地物等の表示が現地と相違している場合があり、道路の区域や境界を証明するものではありません。
17	周辺施設及びアクセス	自然公園法につき、対象土地に面する道路が公園事業道路等であるかどうかをご教示願います。	参考資料②詳細図中のバス停「摩耶ロッジ前」以北の奥摩耶ドライブウェイ（赤線）及び全山縦走路（緑点線）が公園事業道路となります。
18	その他	本公募に関し、運営事業者や開発事業者が活用可能な補助金の有無をご教示願います。	浄化槽の設置にかかる費用に対しての補助金があります。対象要件など詳細は「六甲山浄化槽設置整備事業」をご参照ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/kurashi/recycle/kankyohozen/cleanup/rokkohoj.html)
19	その他	A、B、Cの敷地の東側に隣接する斜面地や、摩耶自然観察園の北側に隣接する土地等も、今回の調査対象となりますか。	摩耶自然観察園の北側や、本調査範囲の東側に位置する斜面地につきましては、大部分が土地の所管が神戸市ではないため、本調査では基本的に対象外としておりますが、摩耶山上エリアの利活用の観点から広くご意見・ご提案いただけると幸いです。 なお、斜面地は砂防指定地であり、かつ一部の範囲は土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）にも含まれるため、施設の整備には兵庫県との協議が必要になります。