

西宮市社家郷山キャンプ場民間活力導入に係る
サウンディング調査

事業の概要

西宮市

目次

1. 事業の目的等.....	1
1.1. 本事業の目的	1
1.2. 「事業の概要」の位置づけ.....	1
1.3. 本事業のコンセプト	1
1.3.1. 多世代が集う社家郷山のにぎわいの場の創出.....	1
1.3.2. 周辺の自然環境と調和した憩いの場の創出.....	1
1.3.3. 周辺施設との連携により相乗効果が生まれる場の創出	1
2. 事業の概要	2
2.1. 事業の概要	2
2.2. 現在の土地利用状況	4
2.2.1. 周辺環境	4
2.2.2. 事業対象地の概要	6
2.2.3. 社家郷山キャンプ場の運営概要.....	10
2.2.4. 利用者数等.....	10
2.3. 事業の主な内容.....	11
2.4. 整備の前提条件.....	11
2.4.1. 都市公園区域の範囲	11
2.4.2. 整備及び維持管理・運営の対象範囲.....	12
2.4.3. 既存施設（社家郷山キャンプ場）の取り扱い.....	12
2.4.4. 一部エリアの利用制限.....	12
2.4.5. 民間収益施設	12
2.4.6. 費用の負担.....	13
2.4.7. 近隣施設	13
2.4.8. コープこうべが使用する倉庫の取り扱い	13
2.5. 事業手法・スキーム	13
2.5.1. 都市公園の整備、維持管理・運営に係る事業手法・スキーム.....	13
2.5.2. 民間収益施設の整備、維持管理・運営に係る事業手法・スキーム	14
2.5.3. 事業スキームのイメージ.....	15
2.6. 事業スケジュール（予定）	16

【別紙資料】

別紙1：社家郷山キャンプ場の利用者数等

用語の定義

用語	説明
P-PFI	<ul style="list-style-type: none"> 平成 29 年の都市公園法改正により新たに設けられた、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。 都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」（略称：P-PFI）と呼称。
公募対象公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第 5 条の 2 第 1 項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第 5 条第 1 項の許可の申請を行う事ができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。 例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等
特定公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第 5 条の 2 第 2 項第 5 号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が認定公募設置等計画に従い整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。
設置管理許可	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第 5 条第 1 項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設け、又は管理することについて、公園管理者が与える許可。
PFI（BTO 方式）	<ul style="list-style-type: none"> 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律に基づく PFI 事業の事業方式の一つ。 民間が施設を建設、完成直後に市に所有権を移転し、民間が維持管理及び運営を行う。
PFI（BOT 方式）	<ul style="list-style-type: none"> 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律に基づく PFI 事業の事業方式の一つ。 民間が施設を建設、維持管理及び運営し、事業期間終了後に市に所有権を移転する。
PFI（BOO 方式）	<ul style="list-style-type: none"> 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律に基づく PFI 事業の事業方式の一つ。 民間が施設を建設、維持管理及び運営し、事業期間終了後は解体するかそのまま施設を所有し続ける。
DBO 方式（設計・建設・維持管理運営一括発注方式）	<ul style="list-style-type: none"> 施設的设计、建設、維持管理・運営を一体的な事業として、民間に発注する方式。

1. 事業の目的等

1.1. 本事業の目的

本事業における対象地となる社家郷山キャンプ場、かぶとやま荘跡地、旧ゲートボール場（以下、「事業対象地」という。）を含めた周辺エリアには、豊かな自然が残っており、また、市街地から近く、アクセスしやすい場所となっている。

現状では、「コープの森・社家郷山」（コープこうべ）の学習・活動フィールドにもなっていることから環境学習やボーイスカウト活動等に利用されることが多いデイキャンプ場である。

今後、環境学習やボランティア活動のフィールドとしての利用に留まらず、民間事業者による優れた企画力を活用し、周辺の自然環境の特性や立地条件等を活かした新たなにぎわいの場の創出を図りたいと考えている。

1.2. 「事業の概要」の位置づけ

本事業の概要は、西宮市社家郷山キャンプ場民間活力導入に係るサウンディング調査を実施するにあたり、これまでに進めてきた検討結果を踏まえて整理した事業内容、事業範囲、事業スキーム、事業条件など、事業の基本的な方向性を示すものであり、現時点で確定したものではない。また、今回のサウンディング調査を踏まえて、内容を大きく変更する可能性があるほか、事業自体を中止とする場合がある。

1.3. 本事業のコンセプト

1.3.1. 多世代が集う社家郷山のにぎわいの場の創出

現在は、「環境学習活動や青少年育成のための施設」という位置づけのキャンプ場だが、今後の再整備にあたっては、現状の位置付けや運営内容にとらわれず、市街地から近い立地と豊かな自然環境、そして民間事業者のアイデアやノウハウを活用し、利用者のターゲットを広げて、にぎわいを創出する。

1.3.2. 周辺の自然環境と調和した憩いの場の創出

大規模なハード整備は行わず、周辺にある豊かな自然環境や景観を阻害しないものとする。

1.3.3. 周辺施設との連携により相乗効果が生まれる場の創出

市管理の「甲山自然の家」、「甲山自然学習館」、「甲山キャンプ場」等と連携でき、互いに相乗効果が生まれる場を目指す。

事業対象地周辺の里山林で保全活動を実施している民間企業（コープこうべ）の活動や、甲山自然環境センター主催の自然体験イベント（甲山・社家郷山で遊ぼう屋、甲山・社家郷山エコひろば、にしのみや都市型里山里地ボランティア）との連携が可能であれば行う。

2. 事業の概要

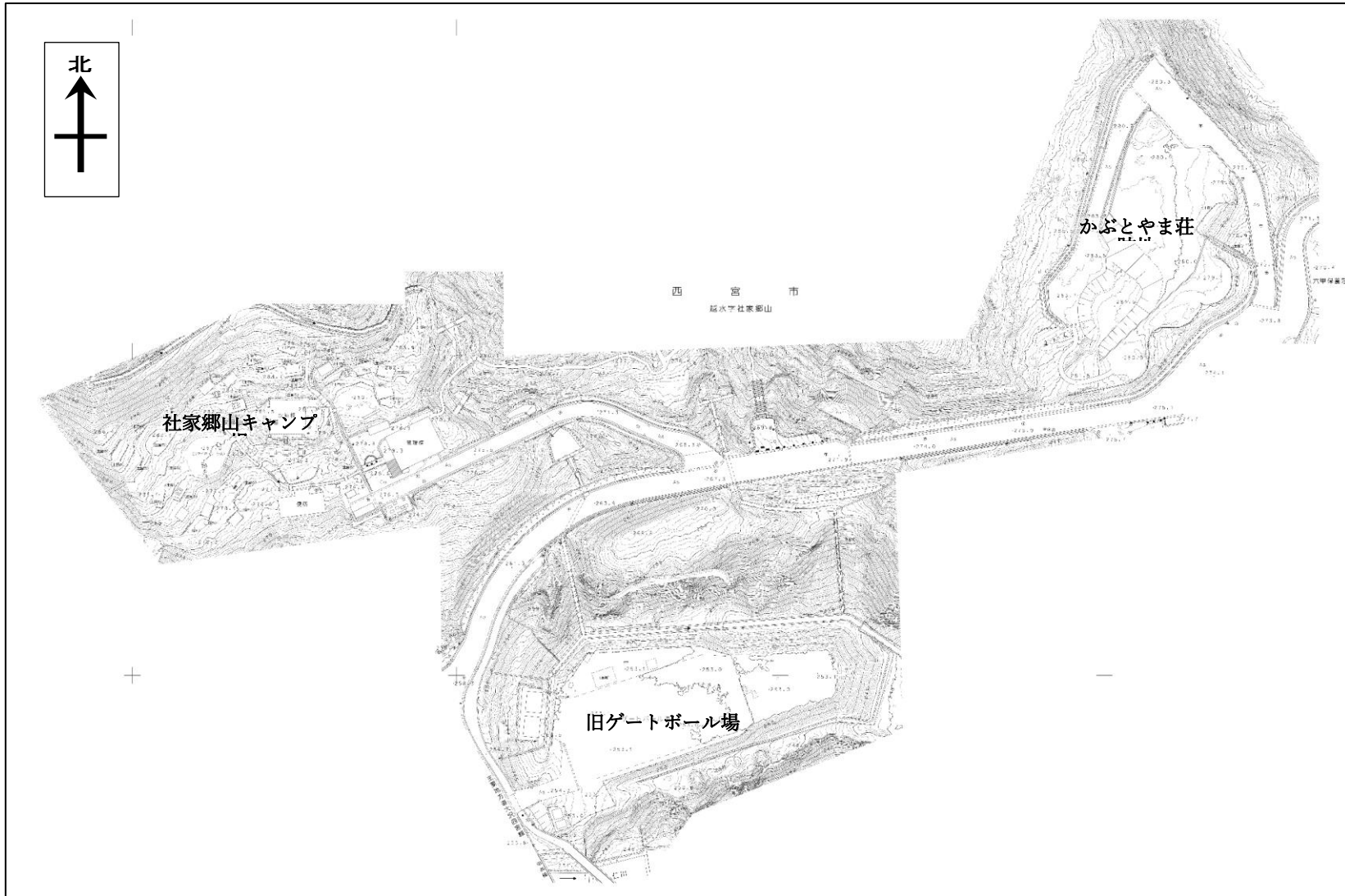
2.1. 事業の概要

事業対象地の所在地、面積、都市計画法に基づく用途地域の指定等の状況は、表 2-1 に示すとおりである。また、事業対象地の形状は、図 2-1 に示すとおりである。

なお、本事業の実施にあたり事業対象地を都市公園区域として設定する予定である。これにより、市街化調整区域内においても公園施設として建物等の整備が可能になる。

表 2-1 物件の概要

項目	内容
所在地	兵庫県西宮市越水字社家郷山 1-119 及び 1-89、1-97
事業対象地	社家郷山キャンプ場（既存キャンプ場）、かぶとやま荘跡地、旧ゲートボール場
敷地面積	約 119,564m ² （令和 5 年 3 月末現在）
都市計画区域	都市計画区域内
区域区分	市街化調整区域
用途地域	第 1 種風致地区
土砂災害に関する区域	・兵庫県の「土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊及び土石流）」に指定されており、擁壁から山側は「土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）」、東側の谷筋が「土砂災害特別警戒区域（土石流）」に指定されている。
その他の規制等	・建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転、木竹の伐採などの行為を行う際に、西宮市の「風致地区内における建築等の規制に関する条例」及び「風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則」に基づき市長の許可が必要となる。



(出典：(西宮市資料) 社家郷山地形図 (令和5年3月) 一部加筆)

図 2-1 事業対象地

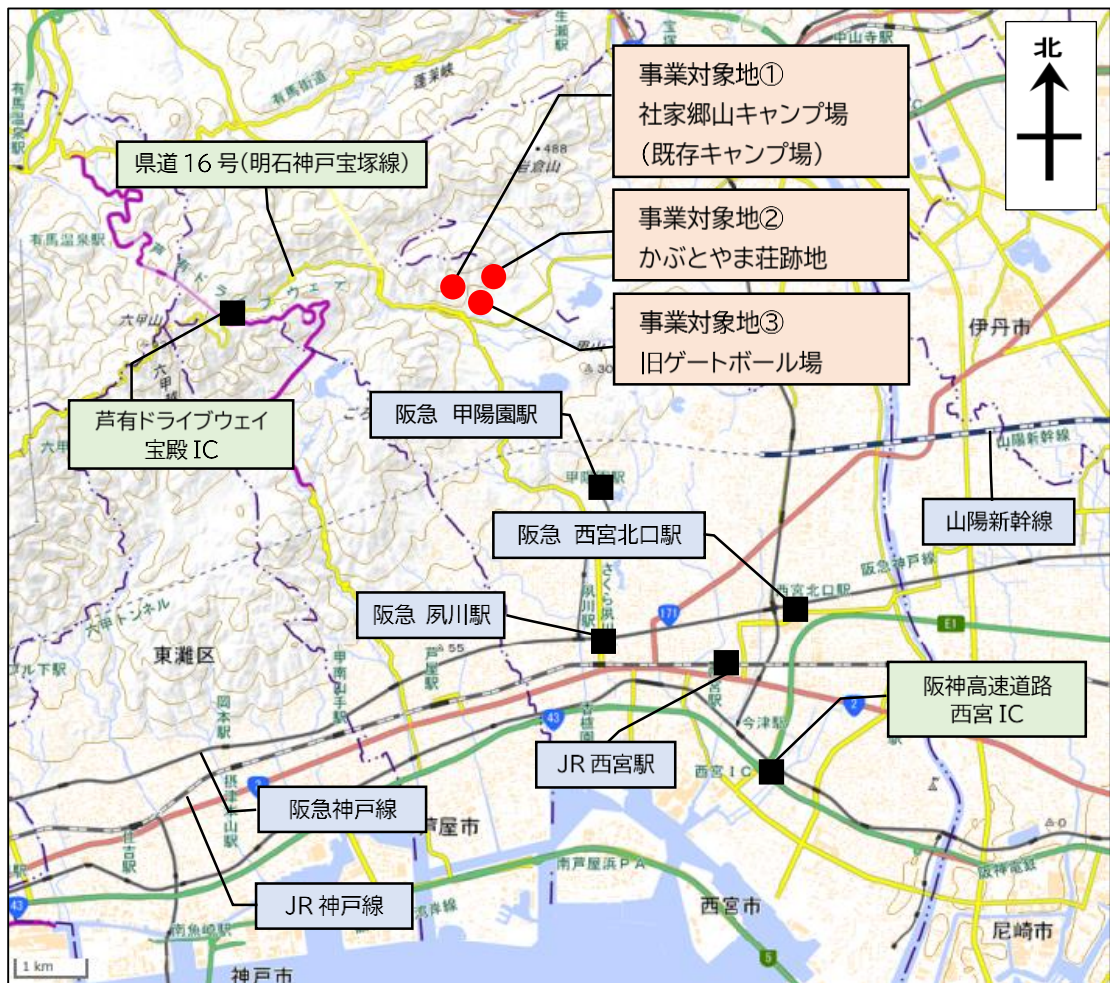
2.2. 現在の土地利用状況

2.2.1. 周辺環境

事業対象地は、JR 西宮駅から北西に約 7 km、阪急甲陽園駅から北西に約 4.2 km の距離に位置しており、周辺一帯は自然豊かな地域である。

主要な道路としては、対象地の南側に県道 16 号、西側に有料道路である芦有ドライブウェイが整備されており、宝殿インターチェンジまでは約 5 km の距離にある。

また、南側約 9 km の位置に阪神高速道路が通っており、西宮インターチェンジからもアクセスが可能である。



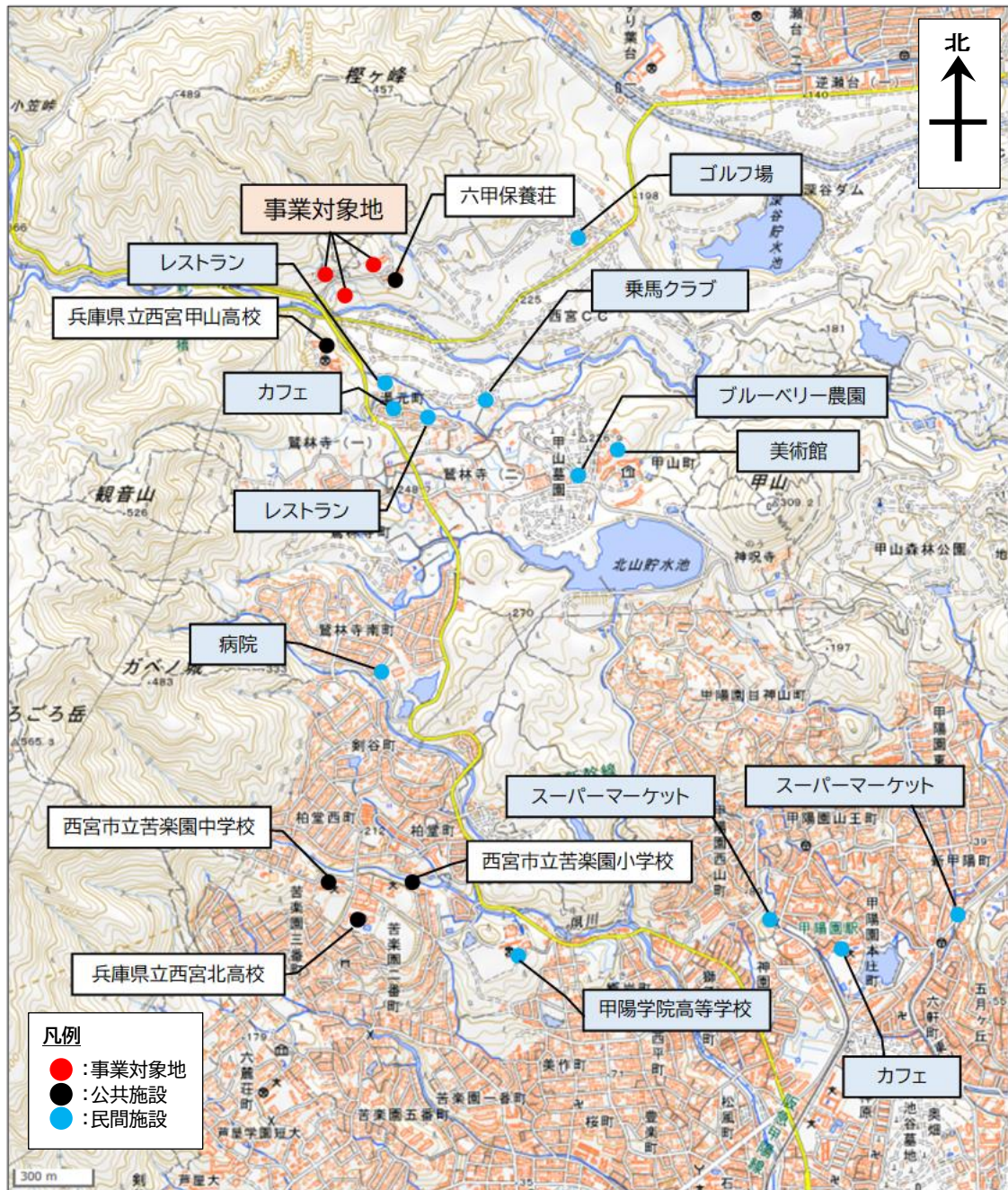
※ 地理院地図（国土地理院）を使用して作成

図 2-2 事業対象地（位置図）

事業対象地周辺の施設等の立地状況をみると、レストランやカフェ、ゴルフ場や乗馬クラブ等の店舗が点在している。

事業対象地の南西側、約1 km の位置には、県立西宮甲山高校、南側には市立苦楽園小学校、中学校等の文教施設がある。駅の周りにはスーパーマーケットや飲食店も見られ、緑豊かな住宅街となっている。

なお、道を挟んで隣接する六甲保養荘は、令和6年3月31日をもって閉館する。



※ 地理院地図（国土地理院）を使用して作成

図 2-3 事業対象地周辺施設の立地状況図

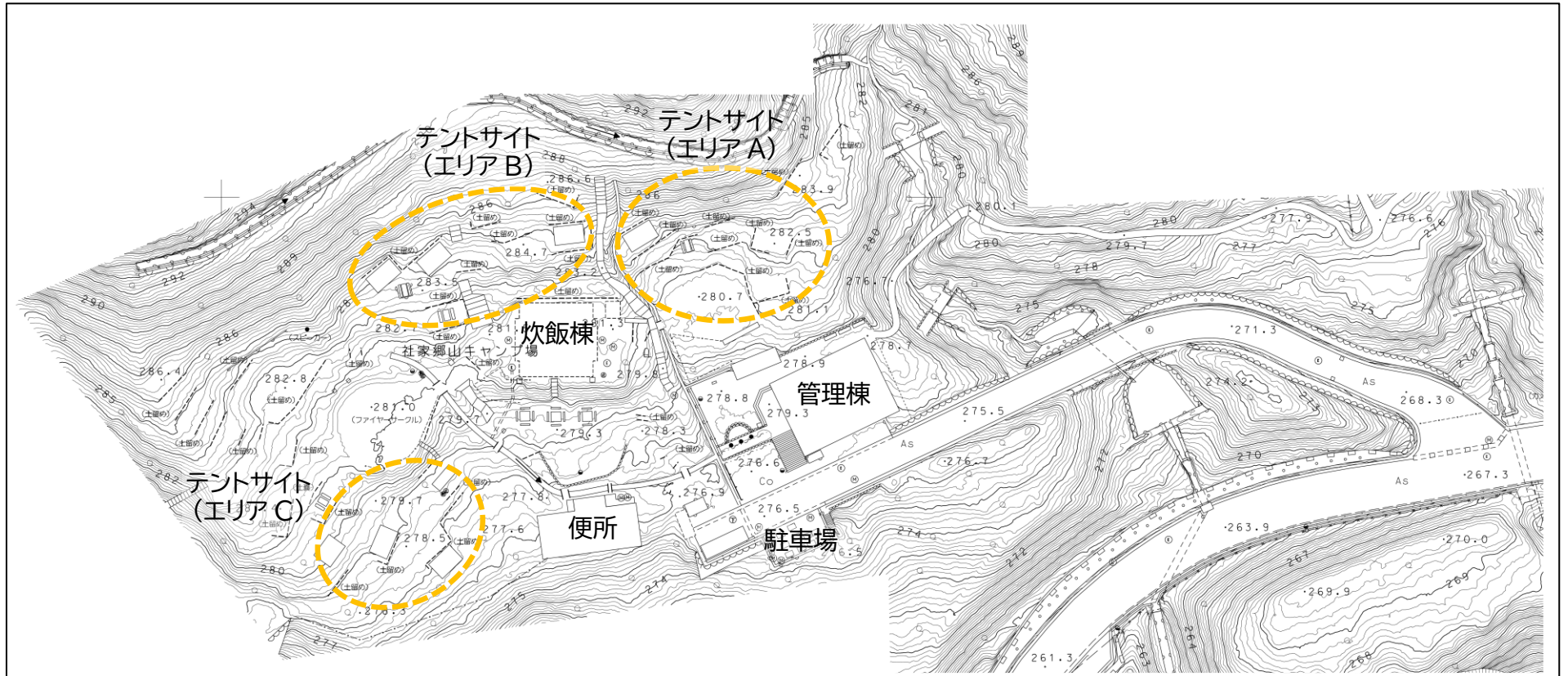
2.2.2. 事業対象地の概要

現在、社家郷山キャンプ場は供用中であり、既存施設の概要は表 2-2 に示すとおりである。また、既存施設の配置は図 2-4、現況は図 2-5 の写真に示すとおりである。

一方で、かぶとやま荘跡地及び旧ゲートボール場は、現在、使用を休止している。各施設の概要は表 2-3、表 2-4 に示すとおりである。

表 2-2 社家郷山キャンプ場の施設概要

所在地	西宮市越水字社家郷山 1-119	
設置年月日	昭和 61 年 7 月 24 日	
敷地面積	約 107,826m ² (営利区域面積 約 5,700m ²)	
都市計画区域	市街化調整区域	
建築物の建築等にかかる制限	第 1 種風致地区	
周辺の災害エリア	土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域	
機能	管理棟	【機能】 2F：約 11 m ² (物置)、 1F：約 97 m ² (会議室、管理人室、便所等) B1F：約 35 m ² (倉庫) 【延床面積】 約 143 m ²
	炊飯棟	【機能】 かまど 12 箇所、水道 4 箇所 (蛇口 16 箇所)、 調理台 12 箇所 【延床面積】 約 60 m ²
	便所	【機能】 便所 (女、男、多目的)、手洗い場 【延床面積】 約 63 m ²
	テントサイト	全 8 区画 (各定員 6 名程度)
	駐車場	6 台 ※不足する場合は、旧ゲートボール場に駐車し対応
	その他	倉庫、木炭置場
	インフラ	<ul style="list-style-type: none"> ・上水 (配水)：旧ゲートボール場内の受水槽 (有効容量 12t) を使用 ・下水 (雑排水)：単独浄化槽 (ばっ気方式) ・電力：周辺の送電線から配管配線 ・ガス：LP ガス



(出典：(西宮市資料) 社家郷山地形図 (令和5年3月) 一部加筆)

図 2-4 社家郷山キャンプ場施設の配置図



図 2-5 社家郷山キャンプ場の状況

表 2-3 かぶとやま荘跡地の概要

所在地	西宮市越水字社家郷山 1-97	
敷地面積	約 7,559m ² (営利区域面積 約 4,200m ²)	
都市計画区域	市街化調整区域	
建築物の建築等にかかる制限	第 1 種風致地区	
周辺の災害エリア	土砂災害警戒区域	
機能	駐車場	16 台
	インフラ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上水 (配水) : 旧ゲートボール場内の受水槽 (有効容量 15t を使用) ・ 下水 (雑排水、汚水排水) : 合併浄化槽 (現在は六甲保養荘と共有) ・ 電力 : 周辺の送電線から配管配線 ・ ガス : LP ガス

表 2-4 旧ゲートボール場の概要

所在地	西宮市越水字社家郷山 1-89	
敷地面積	約 4,178m ² (営利区域面積 約 2,200m ²)	
都市計画区域	市街化調整区域	
建築物の建築等にかかる制限	第 1 種風致地区	
周辺の災害エリア	土砂災害警戒区域	
機能	<p>— (空き地)</p> <p>※インフラ設備はありません。</p>	

2.2.3. 社家郷山キャンプ場の運営概要

社家郷山キャンプ場は、現在、指定管理者制度により運営されている。社家郷山キャンプ場の運営状況及び利用条件等について、表 2-5、表 2-6 に示すとおりである。

表 2-5 社家郷山キャンプ場 運営状況

項目	内容
開園時間	日帰り使用：9：30～16：30
休園日	・ 年末年始（12/29～1/3） ・ 祝日を除く火～金（夏休みを除く）
施設の管理運営	・ 指定管理者による管理運営 ・ 指定管理者：特定非営利活動法人 こども環境活動支援協会

（出典：（西宮市資料）社家郷山キャンプ場HP）

表 2-6 社家郷山キャンプ場の利用条件等

項目	内容	
利用対象	西宮市在住者、市外在住者及び、6名程度の小グループ	
宿泊料金※	市内団体	中学生以下：無料、左記以外：200円
	市外団体	中学生以下：200円、左記以外：400円
利用可能人数	最大60人	
利用可能日数	制限なし	
申し込み方法	電話にて申し込み（先着順）（予約受付：9:00～17:00）	

※ 現在は宿泊禁止としている。

（出典：（西宮市資料）社家郷山キャンプ場HP）

2.2.4. 利用者数等

令和元年度から令和4年度までの社家郷山キャンプ場の利用者数は、別紙1に示すとおりである。

(1) 社家郷山キャンプ場の利用者数

令和元年度の利用者数は3,536人であり、令和元年度から日帰り利用に限定したことから以前と比較し、利用者数が減少傾向にある。また、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、令和2年度と令和3年度の利用者数は大幅に減少したが、令和4年度の利用者数は2,640人となり、前年度と比較し増加傾向にあった。

また、全体の傾向としては年間を通して、春と夏は使用者数が多くなる傾向がある。

2.3. 事業の主な内容

本事業対象地全体を都市公園区域に設定するとともに、都市公園としての施設整備（リニューアル）、維持管理、運営を民間事業者の資金、技術的・経営的ノウハウを活用して実施するものとする。本事業の主な業務の内容は、以下のとおりとする。

- ・都市公園の整備、維持管理・運営
- ・民間収益施設（公募対象公園施設等）の整備、維持管理・運営

2.4. 整備の前提条件

2.4.1. 都市公園区域の範囲

現在キャンプ場として運営している社家郷山キャンプ場、かぶとやま荘跡地、旧ゲートボール場を公園区域に設定するものとする。

現時点では、上記3施設の敷地を都市公園区域に設定することを想定しているが、図2-6に示す花と緑の課が所管する施設又は土地を都市公園区域に含めることも可能である。

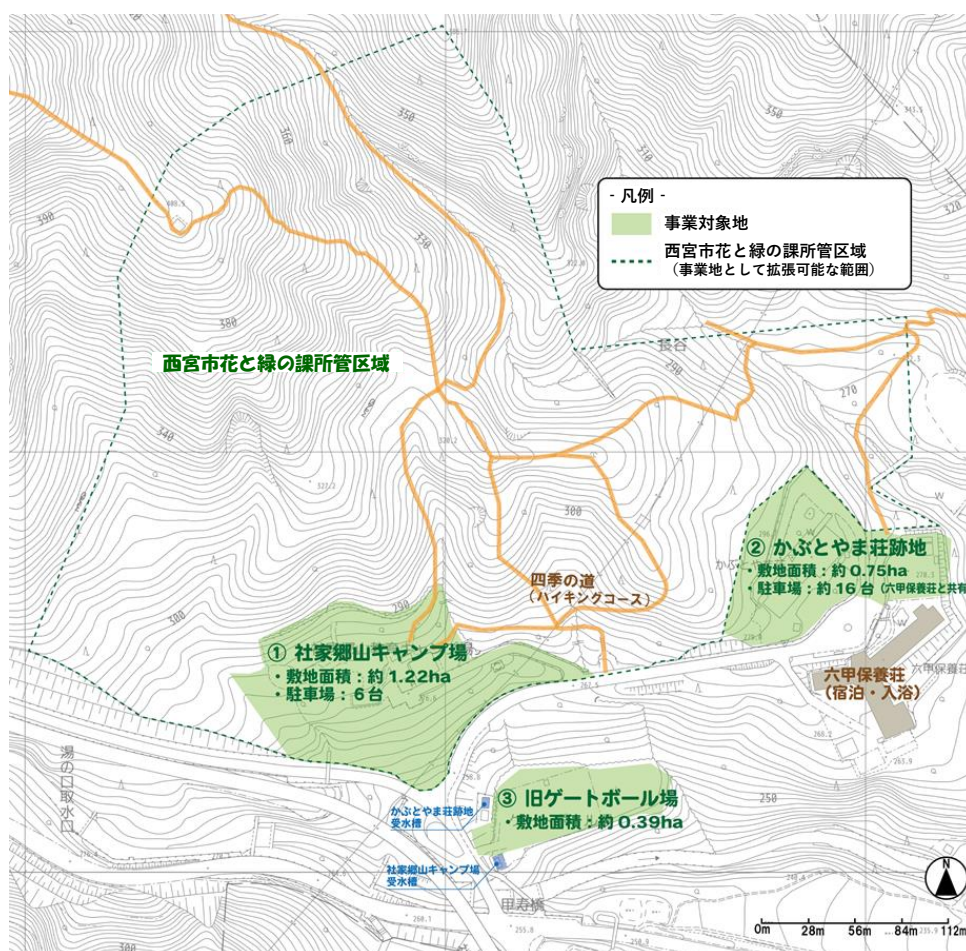


図 2-6 都市公園区域範囲図

2.4.2. 整備及び維持管理・運営の対象範囲

整備及び維持管理・運営の対象範囲は、「社家郷山キャンプ場、かぶとやま荘跡地、旧ゲートボール場（公園区域全体）」もしくは、「かぶとやま荘跡地、旧ゲートボール場（社家郷山キャンプ場を除く）」のどちらか一方のいずれも新たに設定する公園区域全体とする。

2.4.3. 既存施設（社家郷山キャンプ場）の取り扱い

社家郷山キャンプ場は、既存施設をそのまま利用することや、既存施設を改修して利用すること、既存施設を除却して新たな施設・機能を整備することのいずれの取り扱いも可能とし、民間事業者の提案により具体的な取り扱いを定めることができるものとする。

2.4.4. 一部エリアの利用制限

社家郷山キャンプ場（既存キャンプ場）エリアについては、現在のテントサイト北側が、図 2-7 に示すとおり、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されているため、社家郷山キャンプ場の敷地を利用する場合は、営業時間を限定するものとし、夜間や宿泊での利用は避けるものとする。

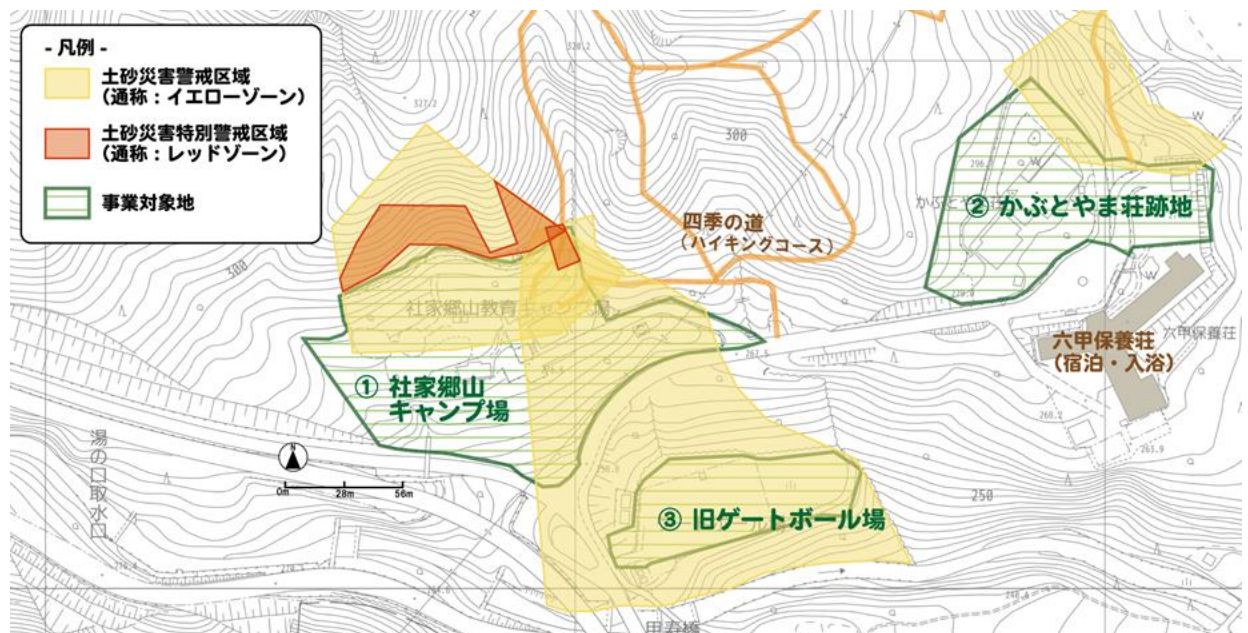


図 2-7 土砂災害警戒区域

2.4.5. 民間収益施設

民間事業者が都市公園区域内に収益施設を設置・運営する場合は、設置許可に基づいて民間事業者が収益性のある公園施設を整備し、運営するものとする。

設置許可の使用料は月額 31 円/m²とすることを予定しており、公園施設を整備し、管理運営する区域の面積に乗じて算出する。

ここで、公園施設を整備し、管理運営する区域とは、例えばバーベキュー場を整備するような場合には、建物の整備範囲のみではなく、バーベキュー場として利用する範囲、バックヤード等も含め、事業者が専用利用する区域すべてを含むものとする。

また、市が整備し所有する公園施設を民間事業者が管理運営する場合やその一部に収益施設を設置・運営する場合は、管理許可に基づいて実施するものとし、その際の使用料（建物月額）は以下の計算式に基づき算出することを予定しており、民間事業者が管理運営する公園施設の面積に乗じて算出する。

$$\text{建物月額（円／㎡）} = \text{推定時価} \div \text{延床面積} \times 5.0/1000 \text{（小数点以下切り捨て）}$$

※推定時価とは、西宮市都市公園条例施行規則に基づいて算定される公園施設の価格

なお、この考え方に基づいて既存の施設を使用する場合の使用料は、表 2-7 のとおりである。

表 2-7 公園施設使用料

施設名称	建物名称	延床（㎡）	月額（円／㎡）
社家郷山キャンプ場	事務所・倉庫	142.63	380
	倉庫	9.00	105

2.4.6. 費用の負担

都市公園として市が整備する施設を除き、民間事業者が施設の整備、維持管理・運営に係る費用の一切を負担するものとする。

なお、市の負担範囲は、管理棟、トイレ、給排水や電気などの供給施設の引き込みなど、利用者が公園を使用する上で必要最低限な範囲とし、その他必要と考えられる収益性のない施設については、できる限り民間事業者の負担（収益施設等の事業利益から投資金額を回収）により整備していただくことを期待する。

公募設置管理制度（Park-PFI）を活用する事業とした場合は、民間収益施設（公募対象公園施設）の収益の一部を、市が所有することとなる特定公園施設の整備費用に還元するものとする。

2.4.7. 近隣施設

かぶとやま荘跡地と近接する六甲保養荘は、令和6年3月31日をもって閉館する。

その他、近隣の集客施設等と連携し、魅力的な施設運営を目指すものとする。

2.4.8. コープこうべが使用する倉庫の取り扱い

既存キャンプ場に、コープこうべの企業の森活動に使用する用具入れ（倉庫）を設置している。本事業による施設の改修後、コープこうべとの協議により市がコープこうべに設置管理許可又は占用許可を付与する可能性がある。

2.5. 事業手法・スキーム

2.5.1. 都市公園の整備、維持管理・運営に係る事業手法・スキーム

都市公園の整備、維持管理・運営に係る事業は、PFI（BTO方式）又はDBO方式（設計施工維持

管理運営一括発注方式)にて実施するものとし、事業期間は、15年から20年程度を想定する(ただし、施設整備の要する費用が小さい場合は、施設整備を切り離し、従来型発注方式又はDB方式での事業実施も視野)。

また、維持管理・運営段階においては、事業者を指定管理者に指定する。

2.5.2. 民間収益施設の整備、維持管理・運営に係る事業手法・スキーム

民間収益施設の整備、維持管理・運営に係る事業は、PFI(BOT方式・BOO方式)又は都市公園法に基づく公募設置管理制度(Park-PFI)にて実施するものとし、事業期間は、15年から20年程度を想定する。

2.5.3. 事業スキームのイメージ

事業スキームのイメージを下図に示す。

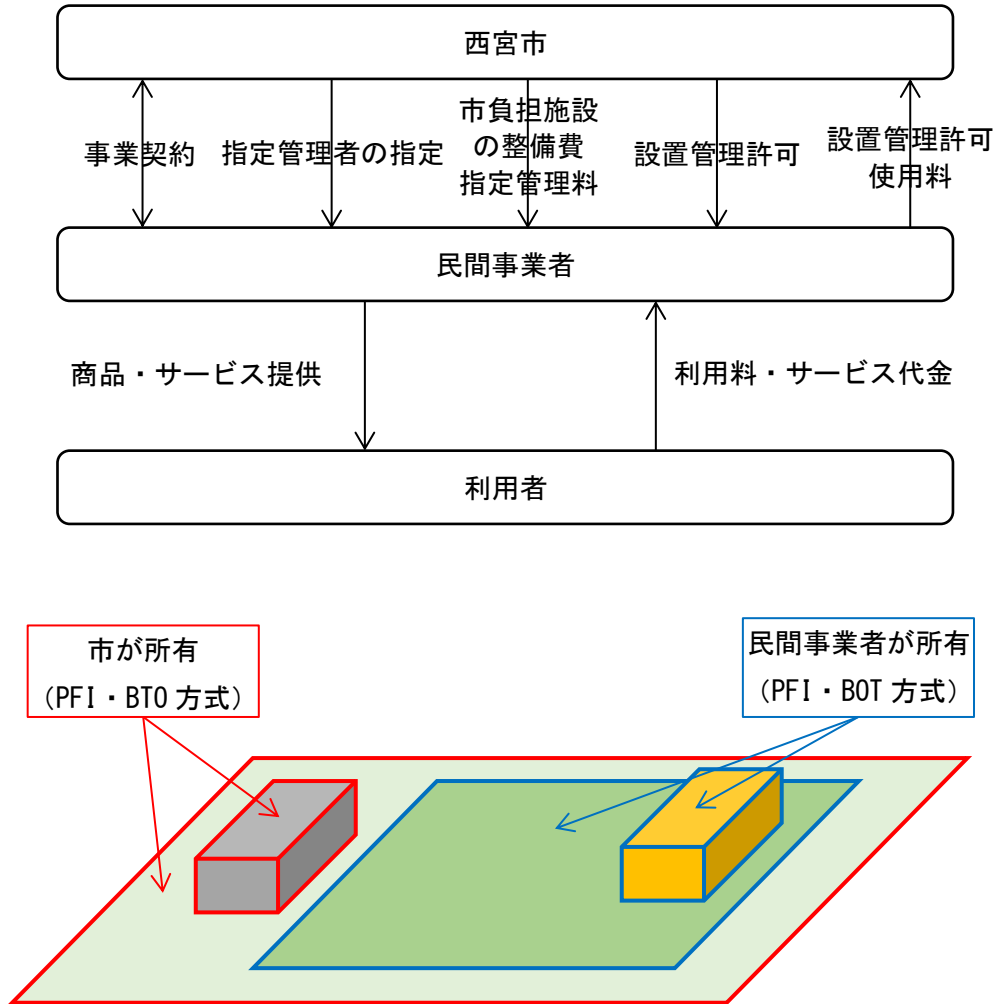


図 2-8 事業スキームのイメージ (収益施設部分を PFI・BOT 方式で整備する場合)

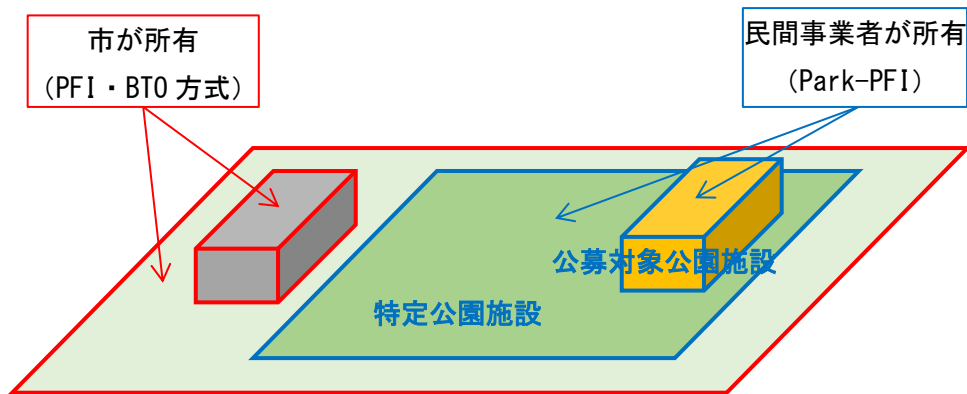
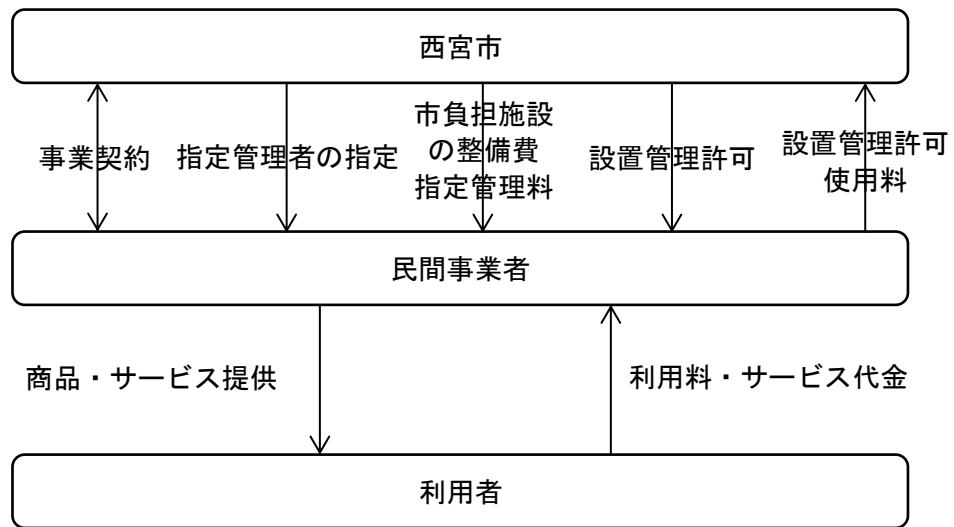


図 2-9 事業スキームのイメージ（収益施設部分を Park-PFI で整備する場合）

2.6. 事業スケジュール（予定）

今回のサウンディング調査の結果を踏まえて、検討を行う。

以上