

建設常任委員会  
所管事務報告

資 料

令和6年3月11日

※報告日までは外部への  
資料提供はご遠慮ください。

## 鳴尾浜臨海公園南地区の今後の取組について

政策局 都市計画部

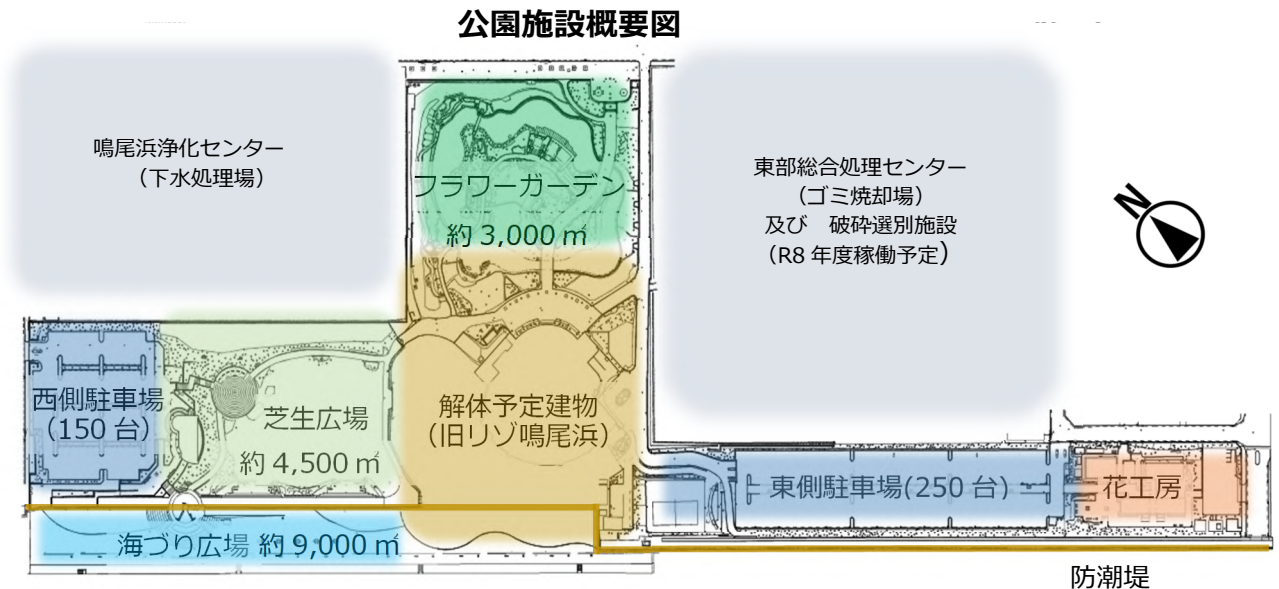
土木局 臨海対策部

公園緑化部

# 1. 公園の再整備に向けた課題の整理

## (1) 鳴尾浜臨海公園南地区の施設概要

- ・鳴尾浜臨海公園南地区は、芝生広場、海づり広場、フラワーガーデン、旧リゾ鳴尾浜及び花工房があり、これらの施設への来場者対応のため、公園東側に 250 台、公園西側に 150 台の合計 400 台の駐車場が整備されている。



## (2) 公園再整備のゾーニング

- ・公園の再整備にあたり、公園内の各施設の現状や機能等を踏まえるとともに、これまでに実施してきた民間事業者へのサウンディング型市場調査（以下、「サウンディング調査」という。）で芝生広場やフラワーガーデンを活用したアウトドア系の提案が複数寄せられたことなども勘案し、再整備に向けたゾーニングを以下のとおり整理した。
- ①芝生広場は海側への眺望に優れており、リゾ鳴尾浜閉館後も各種イベントが開催されるとともに、多くの利用者が訪れる施設であることから、現状の広場機能を維持しつつ、さらなる魅力アップを図るエリアとして活用する。
  - ②海づり広場は市内で唯一の釣り場であり、年間約 5 万 4 千人が利用している人気の施設であることから、利用料金制を導入するなど、民活施設と連携した運営を行うエリアとする。
  - ③フラワーガーデンは、四季折々の花が咲く潤いの空間として整備されており、一年を通じ多くの市民が来場していることから、現況の植物を活かしつつ、コストの掛かる花壇を廃止するなど、維持管理コストを抑制しながら活用を図るエリアとする。
  - ④旧リゾ鳴尾浜施設のエリアは、建物等を解体することにより比較的まとまった平坦な土地利用が可能となることから、芝生広場や海づり広場と連携を図りながら、民間施設の中心的な立地エリアとして活用を図ることとする。
  - ⑤東側駐車場と花工房は、それぞれの施設の機能や役割を整理した上で、土地の利活用の観点も加

味して、再整備の対象エリアとするか検討する。

⑥公園再整備の手法はパーク PFI 事業による民間活力を導入することを基本とし、あわせて土地の利活用の可能性を検討することにより、できる限り市の負担を軽減する方向で事業を進めていく。

### (3) 土地利用の検討（東側駐車場、花工房）

・上記(2)のゾーニングの考え方にに基づき、旧リゾ鳴尾浜の関連施設であった東側駐車場や花工房の両施設について、公園再整備の対象とするべきか以下のとおり検討した。あわせて、公園再整備の対象施設としない場合の土地利用転換の可能性について、市場性等も含めて検討を加えた。

#### ①東側駐車場について

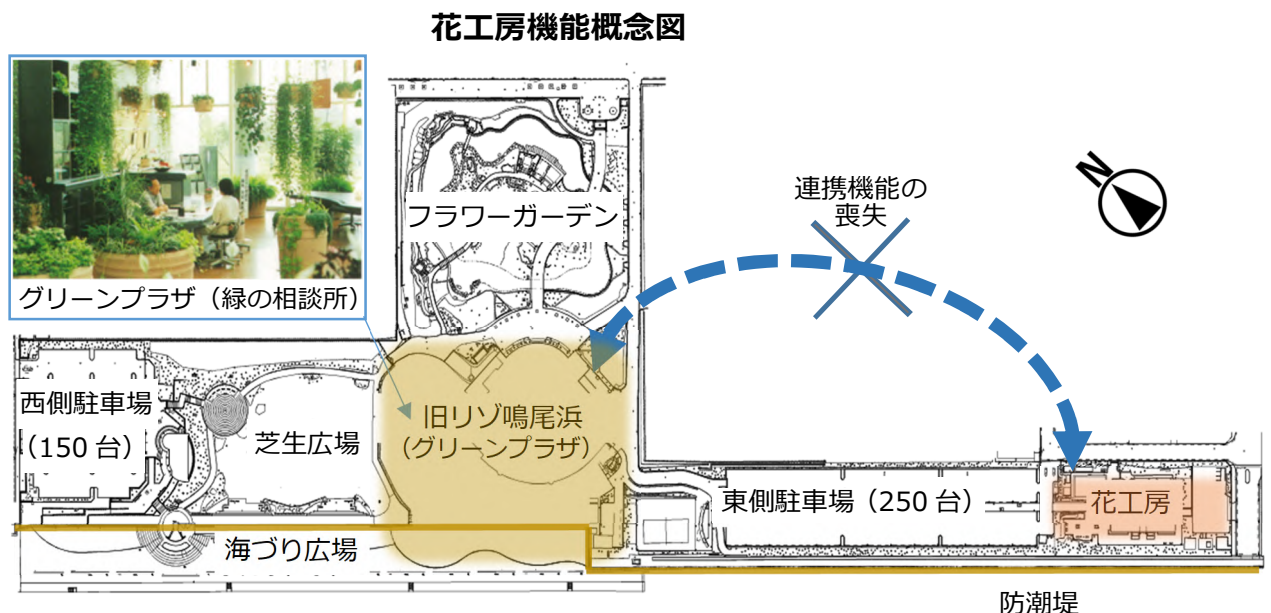
- ・東側駐車場は、大規模集客施設である旧リゾ鳴尾浜の専用駐車場として整備されたものである。また、先に実施した民間事業者へのサウンディング調査結果では、施設解体後の公園として活用する場合、旧リゾ鳴尾浜と同等の大規模集客施設の立地は望めないとの見解であった。
- ・当駐車場は、南側の高さ約 4.5mの防潮堤と北側の東部総合処理センター（ゴミ焼却場）及び破碎選別施設(R8 年度稼働予定)に挟まれた場所にあり、扁平な形状をしている。また、西側公園区域とは約 6m程度の高低差があるため、西側公園等と一体となった公園利用がしにくい土地となっている。
- ・新たな駐車場の増設を必要とする場合は、西側駐車場や公園敷地内の既存空間での有効利用により、約 80 台の駐車台数の増設が可能であることから、合計 230 台程度の駐車場規模が確保できる見込みである。
- ・これらのことからすると、当駐車場を公園再整備の区域に含める必要性は低いと言える。

駐車場増設検討図



## ②花工房について

- ・花工房は、西宮市オリジナル植物や地域・公園などの花壇に植える花苗を大量に生産し、緑化ボランティアの方々とともに花と緑のまちづくりを進めるための拠点として、鳴尾浜臨海公園南地区（緑を育むゾーン）の東端に平成7年に設立された施設である。
- ・また、旧リゾ鳴尾浜施設では、入り口に設けられたアトリウム空間にグリーンプラザが併設され、集合住宅の多い臨海部にお住まいの方々のための室内園芸やベランダ園芸の見本展示、緑の相談業務を行うとともに、花工房と連携させることで公園全体が「緑の拠点」として機能していた。
- ・花工房は、地域緑化活動の支援施設としての機能を有しているが、市街地から遠いため、市民の利便性が悪く、現状では、リゾ鳴尾浜が閉館されたことで、「緑の拠点」としての連携機能も失われている状態となっている。



- ・現在、花工房の施設自体は老朽化が大幅に進行しており、今後、早期の施設更新が必要となっている。
- ・一方、民間事業者によるパーク PFI 事業等を想定した場合、再整備する公園施設との連携や現在地での建て替え更新による新たな事業の展開は期待できない状況である。
- ・このため、この機会に本市の中心市街地へ移転し、市民やボランティアにとっての利便性を向上させるとともに、市街地内の既存公園施設との統合を図ることで、施設総量の縮減をあわせて図ることが効率的であると考えられる。

## ③東側駐車場、花工房用地の土地利用転換の可能性について

- ・以上のとおり、東側駐車場及び花工房については、施設の機能面や立地場所・形状・規模等の

面から、公園施設としての利用価値は低いものと考えられる。

- ・一方で、当該土地は埋立地内にあり、近年の物流需要等の増加傾向を踏まえると、産業用地として土地利用の転換を図れる可能性があると考えられる。
- ・そこで、物流系事業者、地元企業団体、宅地建物取引業協会等からヒアリングを行い、産業用地としての活用の可能性について検討を行った。

**表. 事業者・団体等へのヒアリング結果**

ヒアリング相手	主 な 意 見
大手物流系事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模物流用事業の敷地としては狭小である。</li> <li>・海岸沿いのため、災害時のBCP対応に懸念がある。</li> </ul>
大手建設系事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西宮市の臨海部には遊休地がないため、埋立地において1,000坪程度の用地を探している。</li> </ul>
地元企業団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運送事業者が資材置き場として土地を探しているとの問合せがある。</li> <li>・物流事業者が物品保管の倉庫を建てたいと関心を示している。</li> </ul>
兵庫県宅地建物取引業協会（芦屋・西宮支部）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該地は倉庫や工場等が建ち並ぶ地域として成熟している。</li> <li>・高速道路の入口に近く利便であり地価の上昇率が拡大している。</li> <li>・敷地を車用や物品の置場として利用する企業をターゲットとする方が有利。</li> </ul>

以上のように、東側駐車場及び花工房用地は、産業用地としての需要が見込まれることから、これら用地の不動産鑑定評価を実施したところ、以下のとおり産業用地として土地利用転換する価値が非常に高いという結果が得られた。

**【不動産鑑定評価結果】**

- ①将来、高速道路網の充実により西宮市臨海部の交通利便性が飛躍的に向上することが期待されている。
- ②阪神高速5号湾岸線「鳴尾浜」出入口があり、今後も製造・流通業務を中心とした工業地域として推移していくとみられる。
- ③対象地は、三方路地であることから、街路からのアプローチにやや優れる。
- ④近隣地域の標準的使用及び将来の動向並びに画地条件等に基づくと、物流施設等の敷地としての利用が最も有効であると判定する。

**【鑑定評価額】** 対象地：約 12,400 m<sup>2</sup> <東側駐車場+花工房用地>

①売却の場合

総 額：2,517,200,000 円（単価）203,000 円/m<sup>2</sup>

②定期借地の場合（35年間）

賃 料：（月額）8,310,000 円（単価）670 円/m<sup>2</sup>・月

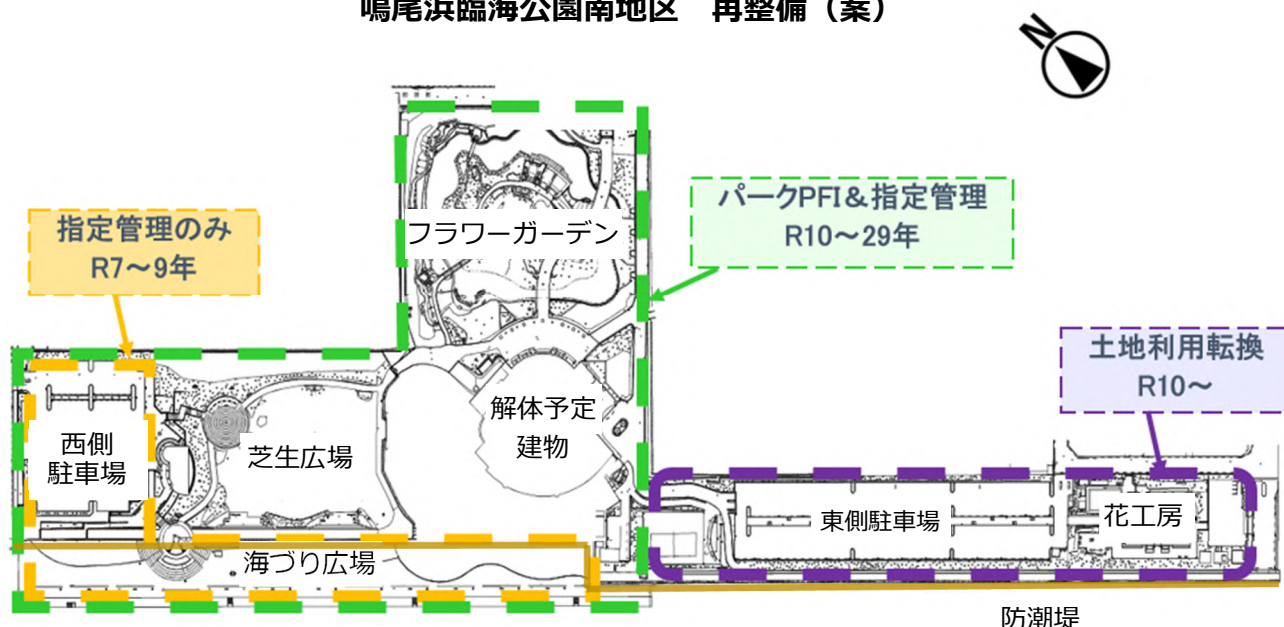
（年額）99,720,000 円/年

総 額：3,490,200,000 円/35年

## 2. 鳴尾浜臨海公園南地区の利活用方針

- ・以上の検討結果を踏まえ、今後の鳴尾浜臨海公園南地区の整備は、東側駐車場及び花工房を除く区域において、民間活力の導入を図りながら公園の再整備を目指すこととする。
- ・東側駐車場及び花工房は、必要な法的手続を経て産業用地として土地利用転換し、活用を図ることとする。
- ・なお、土地利用転換により得られる利益は、旧リゾ鳴尾浜施設の解体費用等に充当するとともに、解体工事も含めた公園再整備を都市計画事業として実施し、極力、市の一般財源の支出を抑制するよう工夫することとする。

### 鳴尾浜臨海公園南地区 再整備（案）



## 3. 公園再整備の基本方針

- ・本公園は、阪神高速5号湾岸線や湾岸側道等により広域的な道路ネットワークからのアクセス性に優れるほか、直接、海に面する開放的なロケーションを有し、フラワーガーデンや芝生広場に代表される緑豊かな空間形成が図られているという特性がある。
- ・一方、民間活力の導入においては、公園の既存施設である芝生広場や海づり広場といった様々なアクティビティ施設の発展的な活用が望めることから、本公園の特性を活かすためには、臨海部の体験レジャー・健康増進としての拠点として活用することを公園再整備の基本方針とする。
- ・これらを踏まえ、公園再整備の基本コンセプトを「海とみどりの調和、海辺で楽しむレクリエーション」として再整備を図るものとする。
- ・公園再整備にあたっては、パークPFIなどの手法を活用し、民間提案による体験レジャーや健康増進施設を中心とした整備を目指すこととする。

## 4. 法的手続について

- ・鳴尾浜臨海公園南地区は、都市計画法上、都市の基幹的公園である「総合公園」として都市計画決定されている公園施設であるとともに、尼崎西宮芦屋港の港湾計画の区域内に位置することから、港湾法上は「その他緑地」として港湾計画に位置付けられている。
- ・このため、産業用地として土地利用転換する場合は、港湾計画において、土地利用の区分を「その他緑地」から「都市機能用地」に変更した上で、都市計画公園の区域変更の手続を経る必要がある。
- ・これらの法的手続について県と協議を重ねた結果、今後の法的手続は、当初予定していた港湾計画の変更を先行するのではなく、都市計画法の変更手続を先行するとの結論を得た。
- ・この協議結果を踏まえ、今後、臨海部の埋立地全体を俯瞰した公園の役割分担などを精査した上で、甲子園浜埋立地での新たな公園配置を含め、臨海部の3つの埋立地の公園が一体となって機能し、市全体の魅力度が向上することを目指し、今後の公園整備に向けた法的手続を進めていくこととする。

## 5. 今後のスケジュール

- ・今後、鳴尾浜臨海公園南地区としての再整備区域を早急に確定させた上で、令和6年度から法的手続等に着手することとし、おおむね下記のスケジュールに沿って民間活力の導入による公園の再整備を進めていく。

表. 鳴尾浜臨海公園南地区 再整備スケジュール (案)

年度 手続	R6	R7	R8	R9	R10	R11・・・
指定管理	募集・選定	次期指定管理(海釣り広場、西駐車場)				
旧リゾ鳴尾浜 花工房		解体等設計	解体&整地工事	旧リゾ国庫返納		
パークPFI 指定管理	サウンディング,公募,事業者選定	設計&工事			供用&運営開始 (指定管理含む)	R29年まで
都市計画 手続等						
土地利用転換					売却 or 貸付	