

山下公園レストハウス利活用についての サウンディング型市場調査（対話2回目）実施要領

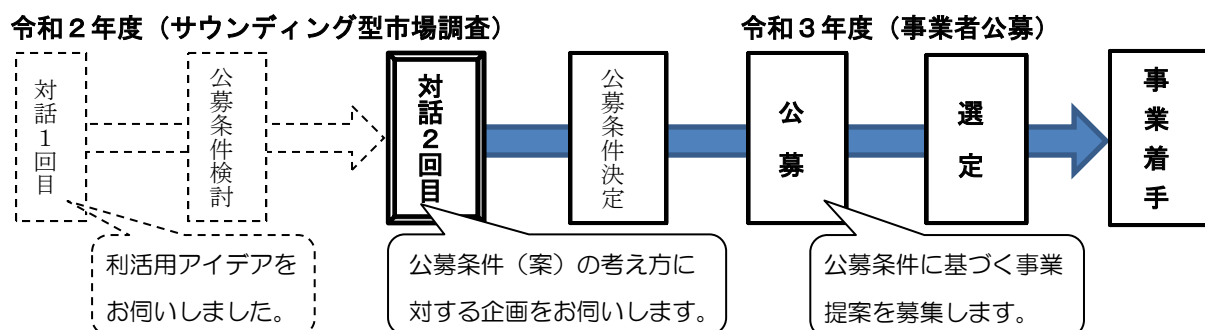
横浜市では、令和元年9月に「公園における公民連携に関する基本方針」を策定し、これまで以上に多様な主体との連携による公園の利活用を進めていくこととしています。

そのひとつとして、令和2年8月に山下公園レストハウスを利活用する事業者の公募に向けたサウンディング型市場調査の1回目の対話を実施しました。

今回の対話は2回目として、1回目でいただいたご意見等も踏まえた公募条件（案）の考え方をお示しし、これに対する事業の企画をお伺いするものです。最終的な公募条件については、今回の対話を含めて検討のうえ決定し、事業者公募に向け進めていく予定です。

また、今回、対話参加者の方々に対してインセンティブ付与（事業者公募時）の試行に取り組みます。

● 想定プロセス



● 対話2回目の方法

【期 間】令和3年2月22日（月）～令和3年3月12日（金）（1事業者ごと1時間程度）

【場 所】横浜市役所（共用会議室） ※ 日時連絡の際に、具体的な会場をご案内します。

【対象者】別紙「事業企画書」及び利活用ゾーニング図をご作成いただける法人又は法人のグループ等

※ 作成方法等の詳細は、本要領5ページでご確認ください。

※ 対話1回目の参加の有無は問いません。

【方 法】直接対話、WEB 会議システムによる対話

※ マスクの着用や参加人数の制限など感染防止対策にご協力をお願いします。

※ ご希望により、事業企画書等の提出のみの参加も可能です。

● 対話参加の申込

別紙「エントリーシート」に必要事項を記入し、Eメールへ添付の上、お申込みください。

【申込期間】令和3年2月8日（月）～令和3年3月10日（水）

【申 込 先】横浜市環境創造局 南部公園緑地事務所 都心部公園担当

Eメール：ks-toshinbukanri@city.yokohama.jp

メール件名は【対話参加申込】としてください。

【留意事項】① 対話希望日時を5つ以上選択の上、希望順位もご記入ください。申込みいただき次第、順次日時等をご連絡します。

② 事業企画書等の提出のみの参加の場合、エントリーシート、事業企画書及び利活用ゾーニング図の提出期限は令和3年3月12日（金）です。

③ WEB 会議システム（Zoom 無料版を利用予定）による対話の場合は、日時等は個別に相談の上、決定します。また、事前に接続試験を行う予定ですので、お早めにお申込みください。

1 はじめに

山下公園は、国指定の文化財に登録された歴史ある臨海公園として、横浜屈指の観光名所であり、散策やバラ鑑賞などに市内外から多くの方々を訪れています。最近では、全国都市緑化よこはまフェアやそれにつながるガーデンネックレス横浜のメイン会場として、「未来のバラ園」など花や緑による横浜ならではの魅力を発信しています。

また、朝の散歩やランニング、休憩・読書など、近隣の住民や就業者にも親しまれており、休日には家族連れのピクニックやイベントの開催などで賑わっています。

山下公園レストハウスの利活用にあたっては、公園の特性を踏まえ、次のコンセプトを掲げました。この趣旨に沿って民間事業者による利活用事業を展開していくため、このたび、公募条件（案）の考え方に対する事業企画についてお伺い（対話）します。

2 レストハウスの利活用コンセプト等

(1) 利活用コンセプト

何度でも訪れたい魅力の発信

- ① 横浜らしさや山下公園らしさがあり、新たな来園の目的地となる魅力を持つことで、公園全体の更なる魅力アップにつなげる。
- ② 多様なニーズに対応していくために、複数の用途（機能）を備える。
- ③ 公園の新しい過ごし方を提供するため、屋外空間（レストハウスの周辺園地）を活用する。
- ④ レストハウスと周辺園地を一体的に管理・運営することで、賑わいと快適性の向上を実現する。

(2) 横浜市が描く利活用イメージ

- ① レストハウスには、飲食・カフェや雑貨・ギフト販売などの複数のコンテンツがある。
- ② 飲食・カフェでは、モーニングコーヒーとベーカリーに始まり、気軽に寄れるランチ、アルコールも頼めるパーティタイム、と一日の中で提供メニューに変化がある。テイクアウトして、レストハウスの無料休憩スペースや園内のお気に入りの場所でも楽しむ。
- ③ レストハウスは、花や緑が体感できる室内装飾があり、公園と一体感のある空間となっている。
- ④ レストハウスの周辺では、市内産農産物のマルシェやキッチンカーなどによる注目度が高いイベントが開催され、多彩な賑わいの拠点であることを発信している。
- ⑤ レストハウスや隣接した新たな建物、またその周辺では、公園でのアクティビティやテレワークなどに便利なサービスが提供され、公園の過ごし方にますます魅力が加わっている。

(3) 事業手法

従来の公募による設置管理許可制度とともに、民間事業者による長期的な利活用及び公園施設整備への収益還元を図ることができる Park-PFI[※]制度の活用を検討しています。

※ Park-PFI（公募設置管理制度）

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ものです。

横浜市では、横浜動物の森公園（里山ガーデン）における遊戯施設を Park-PFI の手法で整備・運営しています。

3 公募条件（案）の考え方

利活用コンセプトの実現に向け、市として必ず盛り込んでいただきたい条件を「基本条件（案）」とし、事業者の方々のアイデアに期待する条件を「任意条件（案）」として公募条件（案）の考え方をまとめました。なお、公募条件（案）の考え方については、対話1回目（令和2年8月実施）にいただいたご意見等も踏まえながら、作成しました。

最終的な公募条件については、今回の対話等を含めて決定していきます。

【参考】対話1回目の結果概要は、下記URLに掲載しています。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/midori-koen/koen/renkei/yamashitaresthouse.html>

(1) レストハウス公募部分（約 280 ㎡）の利活用

基本条件（案）	任意条件（案）
<p>① 主たる用途は、飲食及び物販の店舗としてください。</p> <ul style="list-style-type: none"> 山下公園や横浜にふさわしいメニューや土産など、魅力ある商品を提供してください。 <p>② 店舗は、山下公園にふさわしい空間かつ園地④と一体感のある空間としてください。</p>	<p>③ 基本条件（案）に加えて、公園の利便増進に寄与する機能（店舗等）を設けることができます。</p> <p>④ 基本条件（案）に加えて、無料休憩スペースを設けることができます。</p>

(2) 園地④の利活用 ※エリアは本要領9ページの「公募エリア図」参照

基本条件（案）	任意条件（案）
<p>① 山下公園にふさわしい空間かつレストハウスと一体感のある空間として利活用してください。</p> <p>② 山下公園の新しい過ごし方を提供する機能を設けてください。</p>	<p>③ 基本条件（案）に加えて、新たに建物を設置し、公園の利便増進に寄与する機能（店舗等）を設けることができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築面積は 250 ㎡以下 構造は木造又は鉄骨造

(3) レストハウストイレ部分（約 140 ㎡）の管理・利活用

基本条件（案）
<p>次の2案のうちいずれか（両方も可）について、日常管理を含む提案をしてください。</p> <p>A案： 既存のトイレを活用し、更なる快適性向上に資する内・外装の改修等を図ってください。</p> <p>B案： 既存のトイレを用途転換し、「3（1）レストハウス公募部分の利活用」と同じ条件で利活用を図ることとし、園地④、園地⑤又はレストハウス内に代替のトイレ機能を確保してください。 ※設置場所については市との協議によります。</p>
<p>【日常管理について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 日常管理とは、清掃、点検、利用者対応、小規模な修繕、緊急時対応とします。 清掃は、本市が現状で定めている水準（頻度：2回／日（閑散期は1回／日））を標準とします。 小規模な修繕とは、1件10万円未満の修繕とします。 管理方法（直営・委託）は事業者の提案によります。

(4) 園内の掲示板の更新等 ※位置は本要領 8 ページの「案内図」参照

基本条件 (案)
既存掲示板 (3か所) の代替となるデジタルサイネージを設置し、管理してください。 <ul style="list-style-type: none">・ 設置位置は、原則として既存掲示板が設置されている場所とし、具体的な位置は市との協議によります。・ 掲示内容は、レストハウス等の利活用に関するものを中心に、市が必要とするものへの協力も含まれます。・ 管理方法 (直営・委託) は事業者の提案によります。

(5) 園地㊸の改修等 ※エリアは本要領 9 ページの「公募エリア図」参照

任意条件 (案)
魅力や快適性の向上を目的に、園地等の改修を行うことができます。 <ul style="list-style-type: none">・ 山下公園にふさわしい空間とし、管理は、市と協議の上、事業者が担ってください。

(6) 園地㊹の改修等 ※エリアは本要領 9 ページの「公募エリア図」参照

任意条件 (案)
魅力や快適性の向上を目的に、ベンチ兼用の植栽柵の改修を行うことができます。 <ul style="list-style-type: none">・ 山下公園にふさわしい空間とし、管理は、市と協議の上、事業者が担ってください。

(7) イベント等の実施

任意条件 (案)
① レストハウス公募部分及び園地㊸の管理者として、管理区域内でイベントの開催やレストハウスで扱う商品の販売を行うことができます。 <ul style="list-style-type: none">・ 内容は、市と協議の上、山下公園にふさわしいものとし、方法 (直営・委託) は事業者の提案によります。
② 管理区域以外の園地において、イベントの開催やレストハウスで扱う商品の販売を行うことができます。 <ul style="list-style-type: none">・ 内容は、市と協議の上、山下公園にふさわしいものとし、別途市が示す条件のもと、許可を得て実施してください。

(8) 利活用に当たっての基本的な取組

基本条件 (案)	任意条件 (案)
① 「新しい生活様式」に対応した取組を実施してください。 ② 広く山下公園利用者又は周辺地域に対する公益的な取組を実施してください。 ③ 横浜市の環境施策 (脱温暖化、グリーンインフラ、SDGs など) の推進に資する取組を実施してください。	④ IT技術を活用し、管理・運営の効率性向上に資する取組に努めてください。

(9) その他、公募に際しての必要条件（案）

- ① 事業期間は、10年～20年とします。
- ② レストハウスは、店舗営業時間中は有人対応としてください。
- ③ 管理、運営又は工事発注等において、市内事業者（横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するものをいう。）を活用してください。
- ④ 公園使用料は、本市が定める金額（単価）を徴収します。

【公園使用料の一例】1㎡につき1月当たりの単価（今後改定の可能性あり）

- ・4,040円：レストハウスで飲食・物販を営む部分に適用
- ・236円：園地④に建物を建築する部分に適用
- ・無料休憩スペース等は減免あり

4 事業企画書及び利活用ゾーニング図の作成

(1) 作成方法

公募条件（案）の考え方を踏まえ、事業を企画の上、別紙「事業企画書」及び利活用ゾーニング図を作成してください。

- ・ 「基本条件（案）」の項目は、必ず提案してください。ただし、**公募条件（案）の考え方に掲げる条件を満たす提案が難しい場合は、実現可能な提案を記載してください。**
- ・ 「任意条件（案）」の項目は、提案が可能な場合に記載してください。
- ・ 「意見」の項目は、公募条件（案）の考え方への意見を必ず記載してください。
- ・ 利活用ゾーニング図は、機能ごとの面積を明示してください（様式自由）。

(2) 提出方法

対話の前日までに、Eメールで提出してください。

Eメール：ks-toshinbukanri@city.yokohama.jp

メール件名は【事業企画書提出】とし、ファイルにはパスワードを設定してください。

(3) 事業者公募への反映（対話参加へのインセンティブ付与の試行実施に向けて）

事業企画書及び利活用ゾーニング図が、次に掲げる条件を全て満たしていると本市が認めた場合、試行的に事業者公募の審査時に加点することを検討しています。

加点する場合の候補者としての採否については、対話終了後に対話結果の公表に合わせて参加事業者にお知らせします。

【加点の候補者となる条件】

- ① 全ての「基本条件（案）」の項目について、提案が記載されていること。
- ② 「任意条件（案）」のいずれかの項目について、提案が記載されていること。
- ③ 全ての「意見」の項目について、意見が記載されていること。
- ④ 利活用ゾーニング図（機能ごとの面積を明示）を作成していること。

※ 加点の有無及び具体的な点数等は、事業者公募の募集要項においてお示しします。

5 対話の場で何う内容

事業企画書をもとに対話を進めます。

そのほか、次の事項を口頭にて確認します。

- ・ 店舗の営業時間の想定
- ・ 着工から事業開始までに要する期間
- ・ 企画した事業における対話参加者の役割
- ・ 全体的な収支見通し
- ・ 事業実施に向けた課題

6 留意事項

(1) 対話内容の扱い

事業企画書等及び対話でお伺いした内容は、事業者公募の公募条件の検討の参考とさせていただきます。

(2) 対話に要する費用

事業企画書等及び対話に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 対話結果の公表

- ① 事業企画書等及び対話でお伺いした内容を簡潔化し、結果概要としてホームページ等で公表します。
- ② 公表に際しては、あらかじめ参加事業者に表現の確認を行います。
- ③ 参加事業者名は、公表しません。

(4) 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ① 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他構成員又は当該構成員を含む団体
- ② 横浜市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月横浜市条例第 51 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団、同条第 4 号に規定する暴力団員等、同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第 7 条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）
- ③ 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している事実がある者

7 お問合せ先

横浜市環境創造局 南部公園緑地事務所 都心部公園担当

所在地：横浜市中区本町 6 丁目 50 番地 10（市庁舎 27 階）

電話番号：045-671-3648

ファクス：045-550-3917

Eメール：ks-toshinbukanri@city.yokohama.jp



この事業は、「Park-PPP Yokohama（略称：PXP）」（公園緑地管理課 公民連携担当）との連携により進めています。

< 山下公園・レストハウスの概要等 >

山下公園の概要

所在地・交通	横浜市中区山下町 279 みなとみらい線元町・中華街駅から徒歩 3 分 有料駐車場、自転車駐車場あり
面積・公園種別	74, 121 m ² 風致公園
用途地域（建築基準法）	商業地域
建ぺい率（都市公園法）	原則 2 %（上乘せ特例あり）
主な公園施設	芝生広場、花壇
管理形態	市直営管理
特記事項	関内地区都市景観協議地区に指定（景観条例）
位置図・案内図	本要領 8 ページに掲載

山下公園の主な利用の姿

- ・観光客：朝の近隣宿泊者による散策、昼間の散策、バラ鑑賞、修学旅行
- ・近隣住民：朝は散歩やランニング、昼間は読書、ペットの散歩
- ・近隣就業者：昼食、休憩
- ・友人・カップル：ピクニック、散策、休憩
- ・家族：休日のピクニック、遊び
- ・イベント：休日のイベント開催（令和元年度実績は、本要領 11 ページに掲載）

レストハウスの概要

用途	休憩所 【諸室構成】休憩所（売店等を含む）、トイレ、事務室、機械室、倉庫、廊下
構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造平屋建て
建築面積	444.55 m ² （うち、公募部分は約 280 m ² ）
建築年	平成 13 年（2001 年）
インフラ	上下水道 電気（電灯用：100V/200V 100A、動力用：200V 175A） 通信（電話回線あり。インターネット回線等は事業者用意） ガス（都市ガスの引込は不可。プロパンガスは事業者用意） （設備関係一次供給の概要は、本要領 10 ページ参照）
公募エリア図	本要領 9 ページに掲載

※ これまでの運営事業者による売店等の営業は、令和 2 年 9 月 30 日で終了しました。

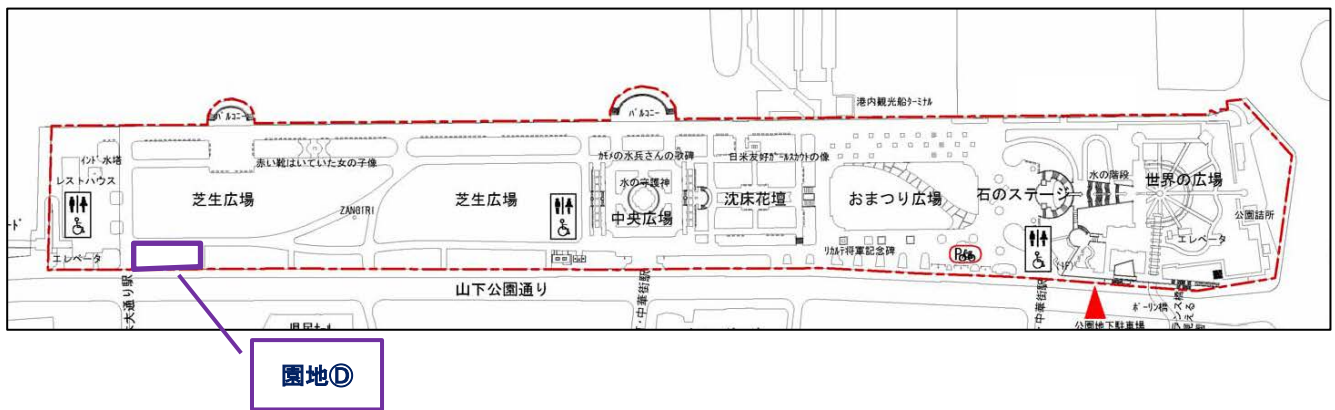
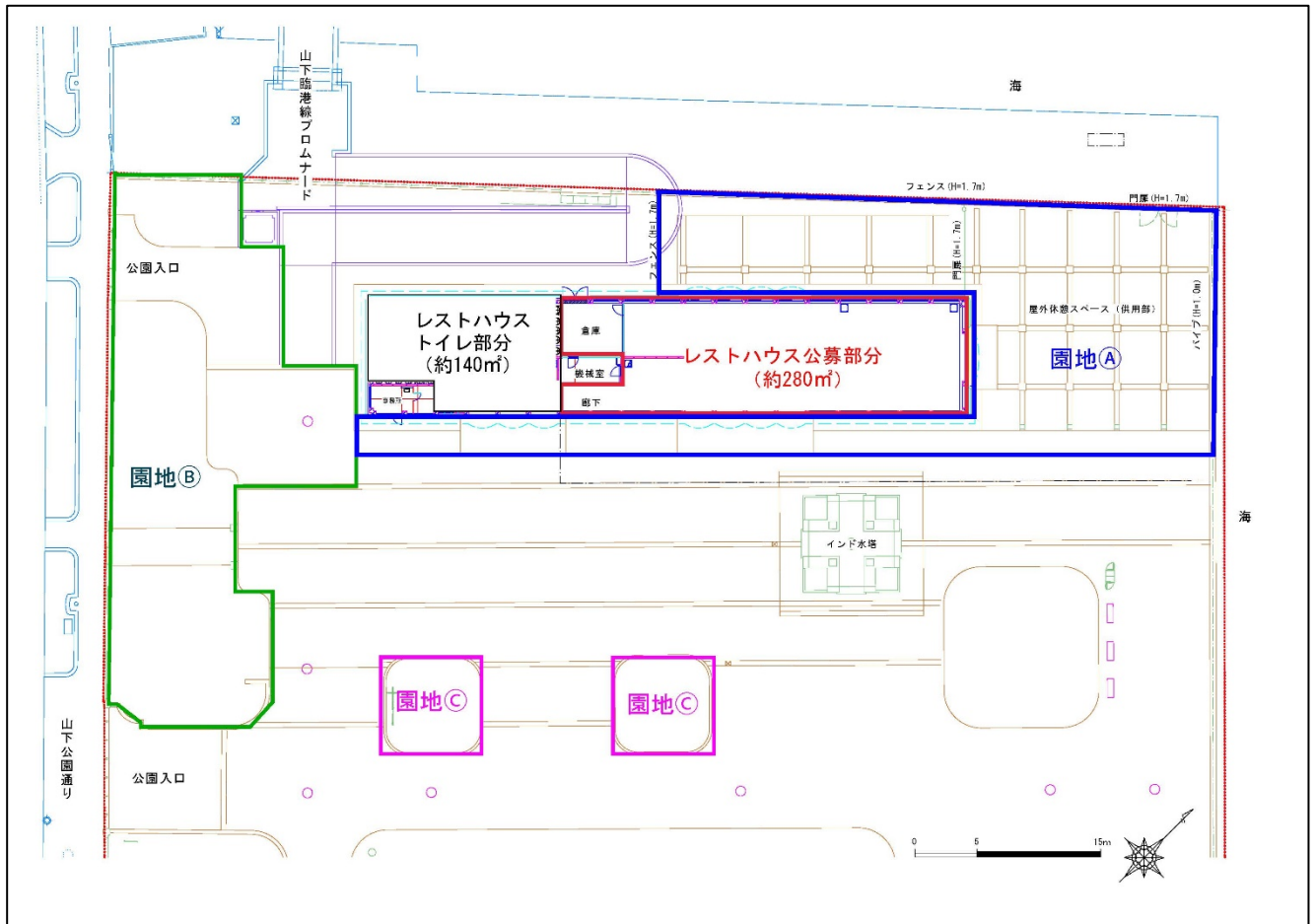
<位置図>



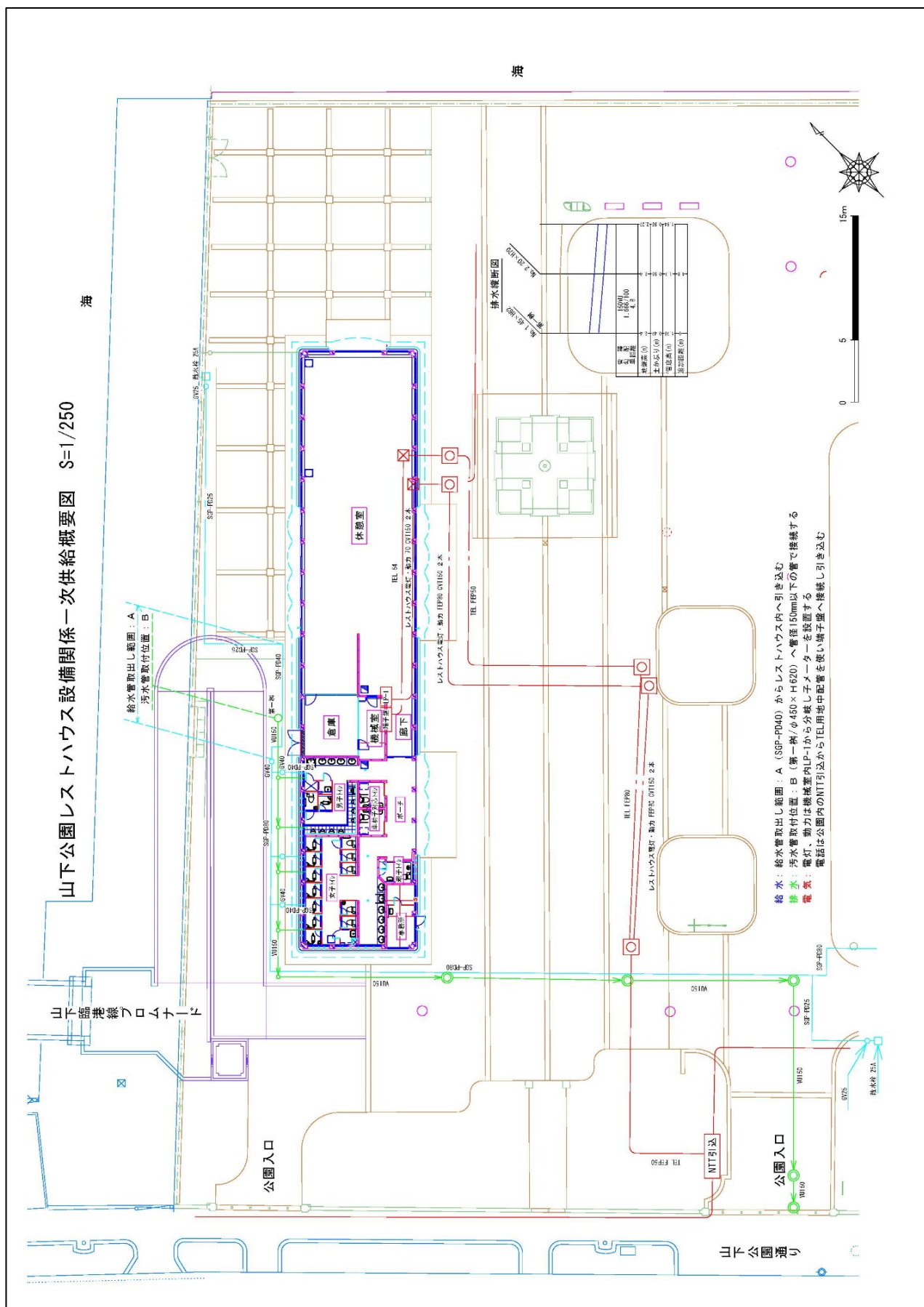
<案内図>



＜公募エリア図＞



＜レストハウス設備関係一次供給概要図＞



<令和元年度イベント実績>

イベント名	開催時期	開催場所
GreenSnap Marche Yokohama2019	4月上旬	おまつり広場
緑化普及啓発イベント第41回「よこはま花と緑の春フェア」2019	4月上旬	おまつり広場
ツナガリウォーク in ヨコハマ 2019	4月下旬	おまつり広場
ベルギーウィークエンド 2019	5月上旬	おまつり広場
横浜開港記念みなと祭ヨコハマカワイイパーク J-pop Culture Festival2019	5月上旬	おまつり広場 石のステージ
世界トライアスロンシリーズ横浜大会	5月中旬	園内全域
第36回横浜港カッターレース	5月下旬	公園中央から大棧橋 側園地
ドラゴンボートレース	5月下旬 6月上旬	公園中央から大棧橋 側園地
横浜セントラルタウンフェスティバル	5月下旬	おまつり広場
横浜スパークリングトワイライト 2019	7月中旬	園内全域
第12回子どもフェスタ 2019	7月下旬	おまつり広場
ピカチュウ大量発生チュウ！2019	8月中旬	園内全域
ヨコハマアコースティックフェスティバル vol.10	9月上旬	おまつり広場
ディワリ・イン・ヨコハマ 2019	10月下旬	おまつり広場
横浜マラソン 2019	11月上旬	おまつり広場