

反町公園の魅力アップに向けたサウンディング型市場調査（対話） 実施結果

<結果概要>

1 対話期間

令和3年9月1日から令和3年9月14日まで

2 参加事業者数

9 法人

3 対話方法

対面又は書面（提案シート）

4 提案・意見の概要

(1) 反町公園に対する評価

- ・ 多くの人々が集う場であり幅広い年齢層が利用していること、駅から近く徒歩でアクセスしやすいこと、国道に接し車でのアクセスも良いこと、周辺に様々な施設があり、人通りが多いエリアに位置していること等が評価されました。
- ・ 緑が茂り暗がりができやすいこと、トイレの一部閉鎖や落書き、老朽化が進んでいること、公園施設に特徴がないこと、飲食施設等の集客施設がないこと、駐車場がなく路上駐車が多いこと等が課題に挙げられました。

(2) 公園の魅力アップに資する事業

- ・ スポーツ施設について7事業者から提案があり、内容はフットサル（4事業者）、フィットネス（4事業者）、スケートボード（3事業者）テニス（2事業者）などでした。また、7事業者のうち3事業者は、屋内施設とする提案でした。
- ・ カフェ等の飲食店の提案は、全9事業者からありました。
- ・ コンビニエンスストアは、2事業者から提案がありました。
- ・ このほか、芝生広場の整備（4事業者）、キッチンカー出店（3事業者）、シェアオフィス（2事業者）、農園（2事業者）等の提案がありました。
- ・ 営業時間は、6事業者から、朝から夜まで長く営業する提案がありました。また、24時間とする提案が1事業者からありました。
- ・ 施設の場所については、アイススケート場（国道1号）側、噴水跡地（公園中央寄り）を候補地とする提案がそれぞれ3事業者からありました。
- ・ 施設規模としては、スポーツ施設は2,000～3,000㎡程度、飲食施設は100～200㎡程度とする提案に集中する傾向がありました。
- ・ 利用者向け駐車場について、3事業者から設置の提案がありました。一方、公共交通機関利用を前提として、あえて駐車場を設置しない提案も1事業者からありました。
- ・ 事業体制については、複数事業者で実施したいという意向が8事業者から示されました。

(3) 公園管理への関わりの程度

- ・ 公園愛護会との連携により清掃等を実施する提案が、2事業者から示されました。
- ・ 業務委託契約により清掃等を担う意向が、3事業者から示されました。
- ・ 指定管理者として公園管理を実施する意向が、4事業者から示されました。
- ・ 利益還元として売上の一定比率を拠出する提案が、2事業者からありました。

(4) 地域への貢献と関わり方

- ・ 防犯カメラ（業務委託を含む）設置の提案が、4事業者からありました。
- ・ このほか、集客による目の届く公園づくり（4事業者）、地域向けのイベント開催や地域行事への場所提供（2事業者）、清掃活動（2事業者）の提案がありました。

(5) 事業期間の想定

- ・ 期間については、10年（1事業者）、10年から20年まで（5事業者）、20年（2事業者）、20年より長期（1事業者）の内訳となりました。

(6) 「新しい生活様式」、「ICTを活用したサービス向上」、「横浜市環境施策」に資する工夫

- ・ 新しい生活様式として、新しい働き方の場の提供（4事業者）、屋外空間の活用（2事業者）、感染防止対策としての非接触端末での電子マネー対応（2事業者）等が挙げられました。
- ・ ICTを活用したサービス向上として、AIによる防犯対策、人流分析等が挙げられました。
- ・ 横浜市環境施策に資する工夫として、脱プラスチックの取組（4事業者）、太陽光発電の導入（2事業者）等の提案がありました。

(7) 市内事業者の活用

- ・ 整備や運営において市内事業者を活用するとの提案が、全9事業者からありました。

(8) 事業に当たっての市への要望

- ・ 市と施設整備を分担する必要性（4事業者）や運営時の指定管理者制度の導入（2事業者）等のほか、他の事業者とつながる機会の設定（2事業者）についても要望がありました。

5 対話結果の受止め

反町公園は、立地やアクセス性が高く評価され、事業性・採算性に優れていることが認識できました。一方、トイレなどの施設の老朽化、一部暗がりによる防犯面の不安、路上駐車などの課題が指摘されました。

公園の規模に対し、比較的大きな施設を設置する提案が多かったため、公民連携に当たっては、魅力アップの実現性に加え、現在の公園機能を維持・継続できるかが大きなポイントになると感じました。

6 今後の予定

今回の対話でいただいた提案・意見や要望を参考に、魅力アップの実現性に加え、公園機能の維持の視点も配慮し、今後、公募型事業として進めるか検討する予定です。

＜対話項目ごとのご提案・ご意見＞

※ 複数の事業者から同様のご提案・ご意見をいただいた場合は、ひとつにまとめて記載しています。

対話項目	ご提案・ご意見
<p>反町公園に対する評価 (長所・短所)</p>	<p>【長所】</p> <p>＜立地・アクセス面＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定住人口、昼間人口ともに半径500m圏内で1万人を超え、マーケットとして優れている。 ・商業地域に位置し、一定の人の往来が見込まれる。 ・周辺に施設が多く、交通量も多いので、一定の集客（車利用含む）が見込まれる。 ・都市の中心に近い場所にある。 ・国道からの視認性が良好である。 ・国道に接し、自動車でのアクセスが良い。 ・複数駅から徒歩圏内でアクセス性が良い。 ・アイススケート場に近接。 ・公園使用料が都内と比べて低廉である。 <p>＜施設面＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑が多く、広場とのバランスも良い。 ・緑豊かで広いスペースがあり、自由に過ごせる。 ・都心の中にありながら自然が感じられる。 ・複数のエリアに分かれており、世代を問わず様々な楽しみ方ができる。 ・南側の「おまつり広場」は、地域のイベントが開催されるエリアとして地域のコミュニティの拠点となっている。 <p>＜利用者面＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多世代の人々が集う場になっており、平日昼間にも若い人の姿が見られる。 ・平日はシニア層の方が健康遊具やゲートボールを楽しみ、休日は家族が集まって体を動かし、遊具もあるため子どもたちで賑わっている。 <p>【短所】</p> <p>＜立地・アクセス面＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺のどの駅からも中途半端な距離がある。 ・幹線道路や鉄道により、商圏が分断されている。 <p>＜施設面＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・樹木が茂っており、暗がりができやすい。 ・多目的トイレがなく、公園内に段差が多いなど、バリアフリーへの配慮が不十分である。 ・トイレが閉鎖されていたり、落書きがあり、イメージが悪い。 ・トイレが利用者数に対し少ない。

対話項目	ご提案・ご意見
(続き) 反町公園に対する評価 (長所・短所)	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレの経年劣化。 ・遊具や健康器具に特徴がない。 ・知名度の低さ。長い歴史はあるが、独自の魅力をアピールできるアイテムがない。 ・公園内に集客機能がない。 ・飲食できる施設がなく、長時間の滞在に向いていない。 ・駐車場がないため、公園周辺の路上駐車が多い。
公園の魅力アップに資する事業	
業態、内容、営業時間、魅力アップのポイント	<p>【スポーツ系】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・インドアフィットネス ・インドアテニスコートを設置し、スクールを実施。 ・アウトドアフィットネス（芝生広場でのヨガなど） ・アーバンスポーツパーク（スケートボードパークやボルダリング施設など） ・フットサルコートを設置し、スクールを実施。開設時間は、朝から 20 時か 21 時までとし、一般開放の時間帯も設ける。 ・多目的広場を設け、フットサルの実施や仮設プールを設置。 ・芝生広場を整備し、健康づくり、ヨガ等のスクールを実施。 ・アイススケート場が隣接していることもあり、スポーツのできる場を集積させることで、公園を魅力アップ。 ・隣接のアイススケート場は独自性があるため、それとの親和性を活かしたスポーツ関連事業。 ・スポーツと若者をターゲットとしたい。 ・現状のスケートボード利用者と一般利用者が安全に過ごせる空間整備及び運営体制。 <p>【飲食系】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外バーベキュー施設 ・カフェレストラン ・カフェ ・カフェを設置し、運営。営業時間は 7～20 時。地域の交流の場となるような店づくり。 ・創業支援施設（シェアキッチン、相談機能）及びカフェを設置。営業時間は 9～17 時が基本とし、カフェはもう少し長く営業。 ・キッチンカーを出店。 ・移動式飲食店舗（トレーラハウス、キッチンカー） ・公園の安全性や明るさの確保を加味し、夜も営業。 ・営業時間中は店舗内のトイレを開放。

対話項目	ご提案・ご意見
<p>(続き) 業態、内容、営業時間、魅力アップのポイント</p>	<p>【物販系】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンビニエンスストア (24 時間営業) ・ロードサイドスポットの設置 (駐車場は必要) <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Park-PFI 事業とし、トイレの整備及びインクルーシブ遊具 (注：障がいの有無にかかわらず誰もが一緒に遊べる遊具) を設置。 ・有料駐車場 (来園者用) ・シェアオフィス ・都市農園 ・都市型スマート農業によるクライנגルテン (貸農園) の設置。自動灌水システムを活用。盗難対策として区域を囲い、夜間は閉鎖。農業技術の指導員としてコンシェルジュを設置。種まきから育てて調理することまで食育プログラムを実施。 ・音楽イベント等の開催。 ・既存の公園施設を活用し、健康づくり等のスクール、ウォーキングイベント、仮設遊具によるイベント。 ・収益施設を設けることで、地域の方々がより公園を利用しやすくなる。 ・反町公園の利用者や潜在ニーズにあった基本方針打ち出すことがポイント。
<p>施設を設置する場合の位置、規模、想定されるインフラ</p>	<p>【スポーツ系】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園西の緑地の場所に、フットサルコート 2 面とクラブハウスで合計 2,500~3,000 m²を整備。 ・フットサルコートは、柵が必要になり、閉鎖空間になってしまうことが課題。また、夜間利用のための照明や騒音を含め、近隣への配慮が必要。 ・屋内型フィットネス施設は、2,400 m²程度。 ・インドアテニスコートは、2,000 m²程度。 ・アーバンスポーツパークは、騒音・振動・歓声対策が必要であり、屋内型が望ましい。 ・スケートボードを導入するならば、音対策の面からスケートリンク近く。 ・施設は自前で整備するケースのほか、指定管理者として施設運営することも想定。 <p>【店舗系】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・カフェをアイススケート場側に 150 m²程度で設置。 ・カフェは、簡易な施設を設置するか、キッチンカーを常設する。 ・カフェは、公園内に新たな需要が生まれることを前提とし、区役所側に駐車場を含め 800 m²程度で設置。 ・複合施設 (創業支援施設+カフェ) は 2 階建てとし、区役所前を想定したが、インフラの分岐が可能ならば噴水跡地に設置。

対話項目	ご提案・ご意見
<p>(続き) 施設を設置する場合の位置、規模、想定されるインフラ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・シェアキッチンは60 m²程度。 ・カフェ (100 m²) +シェアオフィス (300 m²) の計400 m²程度 ・コンビニエンスストアは、国道からの利用も取り込むため、スケートリンク側に設置。 ・建物は、1～2階建てで、公園南西側道路沿い(保育所西側)に設置し、周辺には芝生広場を設置。 ・噴水跡付近に建築面積300 m²。 ・ロードサイドという環境を活用したい。 ・施設は複数配置、分散配置。 ・電気、水道、ガスの基本的なインフラのほか、通信環境の整備も必要。 ・インフラは、水道、電気、インターネット回線が必要。 <p>【オープンスペース系】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・インクルーシブ遊具を、噴水跡地に設置。 ・芝生広場を既存の公園施設は残した上で緑地の一部に整備。 ・芝生広場をおまつり広場か噴水跡地に整備。 ・自由広場やおまつり広場の一部改修し、人々が集まれる芝生地を増やし緑あふれる公園を目指す。 ・貸農園に日照は不可欠なので、樹木を切る可能性もあり得る。 <p>【駐車場】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・どのような収益施設を導入するにしても、公園内に利用者用駐車場を確保したい。 ・利用者用駐車場は確保しない。 ・駐車場利用に関してアイススケート場と連携できれば、アイススケート場側に建物を設置することも想定。
<p>複数の事業者による提案の場合は、各事業者の役割分担</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自社のほか、パートナー企業3～4社。 ・単独では難しいので、別事業者と共同で実施。 ・複数事業者による共同事業体を組成。 ・フットサルコートは自社で行い、カフェの運営や防犯対策は別事業者が実施。 ・自社は建物保有とマネジメントを実施し、収益施設は、それぞれの事業者が運営。 ・自社は、マネジメントとともに、シェアキッチン及び芝生広場の運営を担い、カフェ、創業支援の相談機能及びキッチンカーの出店は別事業者が実施。 ・事業主体でも共同事業者の一部のどちらでも参画可。 ・建物は自社が保有。運営はテナント賃貸、直営のどちらもあり得る。 ・自社単独

対話項目	ご提案・ご意見
公園管理への関わりの程度	<p>【清掃】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園の一部区域を対象とする Park-PFI 事業だけであれば、ボランティアのレベルで清掃等を実施。 ・業務委託又は指定管理者として公園管理全般を実施。 ・指定管理者として、公園全域の清掃、修繕、植栽管理、イベント運営を一体的に担いたい。 ・指定管理者又は PFI。 ・業務委託として清掃等を実施。 ・公園全体の清掃業務を受託し、建物清掃とあわせて実施。 ・収益施設の事業者が、清掃などに協力することも可能。 ・協議により、公園愛護会と連携した活動も可能。 ・公園全体の清掃を実施。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園協議会を設立。 ・パートナー企業による運営協議会等を設置し、定期的に協議。 ・Park-PFI と併用した指定管理者制度を希望。 ・新築建物に公衆トイレを合築することは可能だが、事業期間終了後も残せる構造としておくことが必要。 ・公園内のイベント等による賑わい創出、維持管理業務を行う。 ・カフェ運営の利益還元として、売上の一定比率を公園管理協力金として拠出。 ・運営費として収益施設の売上の一部から捻出。
地域への貢献と関わり方	<p>【防犯】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯カメラ設置や警備員の配置。 ・営業時間中、公園内の巡回を担う。 ・業務委託として、防犯カメラの設置や巡回を実施。 ・収益施設ができて目が行き届く公園になることや、防犯カメラの設置により防犯対策に貢献。 ・地域要望として、安全性の確保が望まれているので、貢献したい。 ・人が集まる場とすることで防犯に貢献。 ・防犯対策としては、人が集まり、人の目が届く公園にすることが有効。 ・公園内に防犯カメラを設置することも有効。 <p>【清掃】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園周辺の清掃等の実施。 ・地元と協力した清掃活動等。 <p>【交流】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園愛護会等の地域の団体や周辺施設との協働。 ・店内をコミュニティスペース（展示・情報発信）として活用。 ・地域の創業支援の場として貢献。

対話項目	ご提案・ご意見
<p>(続き) 地域への貢献と関わり方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民参加型のイベント開催。 ・カフェ+シェアオフィスで地域住民が主催するイベントの場の提供。 ・地域の子供たちを招いて健康に成長するための運動教室、高齢者に向けた健康維持のための教室。 ・プロスポーツチームとしての発信力を生かし、地域イベント等の周知に貢献。 ・グループ会社との組み合わせ（スポーツ系、物販系） ・SNS やインスタグラム等を利用した住民とのコミュニケーション。
<p>事業期間の想定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・10年 ・10年以上 ・10～20年 ・15～20年 ・20年 ・20年以上
<p>「新しい生活様式」、 「ICT を活用したサービス向上」、 「横浜市の環境施策」に資する工夫</p>	<p>【新しい生活様式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多目的広場を設け、屋外でのコミュニケーションを促す。 ・新しい働き方や生活スタイルの場の提供。 ・リモートワーク化によるカフェ、シェアオフィスの利用。 ・非接触端末での電子マネー対応。 ・コワーキングスペースとして、リモートワークが可能な便益施設の設置。 ・テイクアウトの飲食サービス。 ・感染防止対策として、自治体のガイドラインに沿った衛生管理や客席の設定。 ・新しい生活様式として、緑に触れる、緑を活用する、緑を感じる、をテーマとする。 <p>【ICT を活用したサービス向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯カメラ映像をAI解析し、防犯対策に活用。 ・画像解析技術による防犯、人流分析。 ・ICT タグ・スマホアプリを利用した非接触オーダーシステム。 ・ICT による先端サービスを試行する場とする。 ・キャッシュレス決済 ・フィットネス事業における健康管理アプリとの連携。 ・AI チャットボットによる周辺案内。 ・ロボットトラクタ、自動灌水システム、自動芝刈機やドローンの導入といったAI技術による無人化・省力化の実証。

対話項目	ご提案・ご意見
<p>(続き) 「新しい生活様式」、 「ICT を活用したサービス向上」、「横浜市 の環境施策」に資する工夫</p>	<p>【環境施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・脱プラスチックの推進、バイオマス製品の活用。 ・コップ、ストロー等にプラスチックを不使用（紙製等）。 ・マイクロプラスチック問題をはじめとする環境対策に取り組む。 ・太陽光発電の照明や自動販売機を設置し、電力削減とともに、災害時対応を図る。 ・太陽光発電システムの導入。 ・地産地消 ・サイクルポート設置により、自転車利用を促し環境に貢献。
<p>市内事業者の活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・施設施工で積極的に市内業者（内装業）を活用。 ・整備は、地元企業と連携。 ・市内業者での JV 体制。 ・市内事業者との取引を増やす。 ・市内事業者と共同した PPP 事例が複数あり、活用可能。 ・創業支援やキッチンカーの事業者として、市内事業者を活用。 ・建築、清掃等の市内事業者への発注。 ・店舗を運営する事業者については地元企業から誘致。 ・ポップアップストア出店の場の提供（キッチンカー含む）。 ・建築、運営、物販等における地元調達。 ・市内事業者によるフランチャイズ運営。
<p>事業に当たっての市への要望</p>	<p>【施設整備面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・インフラ整備費を横浜市にて負担すること。 ・シャワー施設、更衣室を市で設置してほしい。 ・公園周辺に違法駐車が多いため、市による駐車場整備を希望。 ・園内に使用可能な既存インフラがあれば、分岐して利用したい。 ・有料施設の許可（駐車場含む）。 ・自動販売機等の設置許可（災害救援対応）。 ・施設整備に当たって、植栽の伐採を認めてほしい。 ・コンビニエンスストアへのアプローチのために道路の切り下げを許可してほしい。 ・事業者公募時は、施設用途の幅広い設定と建蔽率の上乗せをしてほしい。 ・反町公園、神奈川区総合庁舎及び近隣民間ビルを含めて、一体的な整備を検討することが望ましい。 <p>【施設運営面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園管理への指定管理者制度の導入を希望。 ・収益施設の安定的経営を図るためにも、公園全域を管理運営できる指定管理者制度を導入してほしい。 ・民間収益施設についての転貸の承諾。 ・感染症等不可抗力による収益減少時の補填や、事業期間延長の検討。

対話項目	ご提案・ご意見
(続き) 事業に当たっての市への要望	<p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園の管理や整備の専門事業者を紹介してほしい。 ・地域課題の解決のパートナーとして、情報交換の場を持ち続けていきたい。 ・サウンディング型市場調査に参加した他の事業者と協力体制を築くための情報交換の場を設けてほしい。 ・3年程度で事業化してもらえると良い。

<本市から事業者へお伝えした内容>

- ・市としては、施設や機能の誘致に合わせ、防犯力の向上を期待しています。
- ・市による駐車場の整備は、現時点では考えていません。
- ・指定管理者制度の導入は、現時点では考えていません。
- ・噴水跡地の利活用として、具体的なイメージを持っているわけではありません。
- ・道路の切り下げは、収益施設までのアクセスのためであれば可能です。
- ・樹木の伐採は検討可能です。