

(仮称) 東寺尾六丁目公園の古民家等利活用についての サウンディング型市場調査 (対話) 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、現在計画している(仮称)東寺尾六丁目公園整備事業において、民間事業者等との連携による古民家(横浜市登録歴史的建造物)等の利活用及び公園予定地隣接の土地等の利活用による収益を公園管理へ活用する事業スキームの可能性を探るため、サウンディング型市場調査(対話)を実施します。

今回の対話は、利活用アイデアをお伺いするものであり、その結果を踏まえ、公園区域及び利活用手法を決定していきます。公募型事業として進める場合は、具体的な公募条件(案)を示した2回目の対話を実施する予定です。

● 対話の方法

【日 時】令和2年12月7日(月)～令和2年12月25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】事業実施に関心のある法人または法人のグループ等

【方 法】直接対話

※ 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、書面参加(別紙「提案シート」を利用)やWEB会議システムによる対話(Zoom 無料版を利用予定)も可能です。

・事前の現地説明について

対話にあたり、希望者に現地説明を実施します。

【期 間】令和2年11月30日(月)～令和2年12月25日(金)(1事業者ごと1時間程度)

● 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2年11月24日(火)～令和2年12月22日(火)

【申 込 先】横浜市環境創造局 緑地保全推進課

Eメール：ks-ryokuchihozen@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。

(事前の現地説明を希望する場合は、あわせて希望日時をご記入ください。)

② 書面参加ご希望の場合でもエントリーシートをご提出ください。なお、提案シートの提出期限は、令和2年12月25日(金)です。

③ WEB会議システムご希望の場合は、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 (仮称) 東寺尾六丁目公園予定地等と古民家等の概要

当該地は鶴見区東寺尾六丁目の国道1号線沿いに所在し、安政4年(1857年)に建立された茅ぶきの古民家(築163年)の母屋及び附属建物、庭園、畑、駐車場、平家家屋、斜面緑地で形成されています。

市街地の中にありながら、茅ぶきの古民家(横浜市登録歴史的建造物)や庭園が良好な状態で保存されており、歴史的・文化的資源としての価値が高く、個人からの寄附を受け、古民家と庭園を生かした公園として整備する予定です。

(1) (仮称) 東寺尾六丁目公園予定地等の概要

所在地	横浜市鶴見区東寺尾六丁目19番20号外
面積*	4,822.5 m ² (公簿面積) 【古民家エリア】 古民家・庭園 約 1,970 m ² 畑 約 1,050 m ² 斜面緑地 約 780 m ² 【平家家屋エリア】 約 350 m ² 【駐車場エリア】 平坦地 約 330 m ² 斜面緑地 約 350 m ²
用途地域(建築基準法)	市街化区域(近隣商業地域、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域)
土地建物の現況	古民家(築163年)の母屋、附属建物、庭園、畑、駐車場、平家家屋、斜面緑地
位置図・案内図	本要領6ページに掲載

※ 古民家エリアの北側及び西側の道路は2項道路で拡幅が必要なため、セットバックを行う予定です。上記の面積は、セットバック前の面積です。

(2) 古民家の概要

種類	居宅(古民家)
構造	木造茅ぶき平家建
床面積	244 m ² (実測面積)
建築年	安政4年(1857年)
インフラ	上下水道、電気、通信
平面図	本要領7ページに掲載
特記事項	横浜市登録歴史的建造物
附属建物	納屋① 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 92 m ² (実測面積) 納屋② 木造瓦ぶき平家建 63 m ² (実測面積) 納屋③ 木造瓦ぶき平家建 44 m ² (実測面積) (附属建物の存置・撤去については、今後、全体の利活用方法とあわせて検討します。)

(3) 平家家屋の概要

種類	居宅
構造	木造スレートぶき平家建(バリアフリー)
床面積	108.88 m ² (公簿面積)
建築年	平成27年(2015年)(建築後未入居)
インフラ	上下水道、電気、通信
平面図	本要領9ページに掲載

2 立地環境や前提条件

(1) 古民家エリア

茅ぶきの古民家と庭園を生かした公園として整備する予定です。

(2) 公園の付帯施設（平家家屋エリア及び駐車場エリア）

現在、普通財産[※]である当該エリアは、多様な利活用が見込まれるため、公園の付帯施設としての利活用と、利活用に伴う収益を公園管理へ活用する事業スキームを想定しており、今回の対話結果を踏まえ、今後検討します。検討結果により、公園施設として利活用する場合は、公園区域に含めることがあります。

※ 直接行政目的に供されるものでなく、その管理運用等によって生じた収益により、間接的に行政に寄与する財産のこと。

(3) 全エリア共通

- ① 公園とするエリアは、原則として不特定多数が利用するものとしませんが、料金を徴収するエリアや時間を限って公開するエリアを設定することは可能です。
- ② インフラや歴史的建造物の耐震化など一定の範囲で横浜市が整備（費用負担を含む）を行うことを想定していますが、今回の対話結果を踏まえ、今後検討します。
- ③ 国道1号に面した部分は斜面緑地となっており、国道1号から直接車両で進入することはできません。（平家家屋エリアは国道1号に面していません。）
- ④ この場所は閑静な住宅地区であり、地域の皆様への配慮が必要です。

3 アイデアをご提案いただくにあたっての条件

(1) 全てのエリアを利活用するものとして、自由なアイデアをご提案ください。

(2) 古民家は、歴史的建造物としての価値を尊重しつつ利活用してください。

※ 一部のみの利活用や附属建物を含めた利活用も可能です。

※ 母屋については、保存に必要な工事等により利用面積が変更になる可能性があります。

(3) 古民家の周辺園地は、古民家と連携した利活用としてください。

(4) 平家家屋及び駐車場は、古民家エリアと連携した利活用のほか、別の利活用用途も可能です。

(5) 単発的な利用ではなく、継続的に利活用してください。

(6) 利活用するエリアについては、日常の基本的な管理（清掃、小破修繕、防犯・火災対策等）を担っていただきます。

(7) 原則として、横浜市公園条例による使用料を徴収します。

（参考）本古民家を管理する場合の使用料：一月あたり1㎡につき1,520円（令和2年11月時点）

4 対話の場で伺う内容

※ 全てのエリアを利活用していただくものですが、ご提案のないエリアやご意見のない項目があっても構いません。

※ 説明資料の提出は必須ではありません。必要とお考えになる場合にはご用意いただいても結構です。

(1) 公園の立地に対する評価（強み、弱み）

(2) 古民家エリアの利活用

- ① 古民家を利活用することに対する考え（メリット、デメリット等）
- ② 古民家の利活用の用途
- ③ 誰もが無料で利用できる用途又は立ち入れる範囲
- ④ 附属建物の利活用の有無、用途
- ⑤ 周辺園地の利活用の用途
- ⑥ 事業実施の方法（営利事業、非営利事業）

(3) 公園の付帯施設の利活用

- ① 平家家屋エリアの利活用の用途
- ② 駐車場エリアの利活用の用途
- ③ 古民家の利活用との関係の有無

(4) 公園整備や古民家の保存に必要な工事費の負担の可能性

(5) 公園管理への関わりの程度

(6) 地域との関わり方

(7) 事業期間の想定

(8) 「新しい生活様式」、「ICT（情報通信技術）を活用したサービス向上」「横浜市の環境施策（例：脱温暖化）」に資する工夫

(9) 市内事業者の活用

- ・ 事業主体に限らず、工事・運営等における市内事業者の活用見込

(10) 利活用にあたっての市への要望

5 横浜市が現時点で想定する利活用イメージ

- ・ 古民家の雰囲気を生かした飲食の提供（カフェ・レストラン、お茶・和菓子、和食等）
- ・ 畑を活用し、収穫された新鮮な作物を用いた付加価値の高い飲食の提供
- ・ 市民が農体験・料理体験等ができるサービスの提供
- ・ 主に幼児～小学生を対象とし、農体験や昔の生活体験などの体験学習を通じて環境教育ができるサービスの提供
- ・ 安政当時（古民家の建築当時）の飲食や生活をVR等で体験できる訪日外国人旅行者も見据えたサービスの提供
- ・ イベントスペース、写真スタジオ等の提供
- ・ アーティストの創作活動や芸術・文化交流のためのスペースの提供
- ・ 古民家でくつろぎながら仕事をするワーケーションのためのサービスの提供
- ・ 平家家屋エリアを日常的に活用しながら、古民家エリアをあわせて活用するデイサービス・保育サービス等の提供
- ・ 農と福祉を連携させた福祉サービス等の提供

※ あくまで想定であり、このほかのざん新な利活用アイデアもお待ちしています。

6 留意事項

(1) 対話参加の扱い

対話への参加実績は、事業者公募が行われた場合の評価の対象とはなりません。

(2) 対話内容の扱い

対話でお伺いした内容は、利活用手法の検討の参考とさせていただきます。

(3) 対話に要する費用

対話に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(4) 対話結果の公表

- ① 対話内容等を簡潔化し、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。

(5) 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 お問い合わせ先

横浜市環境創造局 緑地保全推進課

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：045-671-3534

ファクス：045-224-6627

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

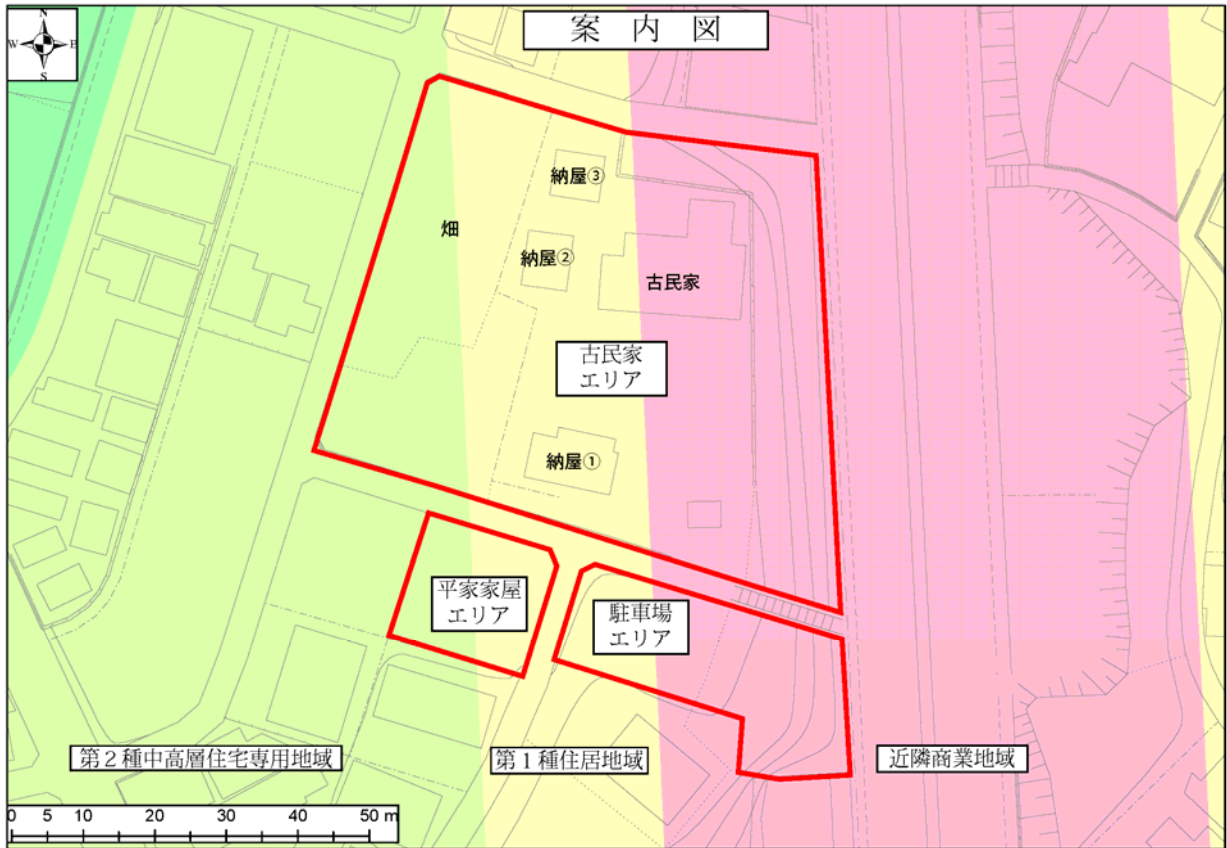


この事業は、「Park-PPP Yokohama（略称：PXP）」
（公園緑地管理課公民連携担当）との連携により進めています。

<位置図>

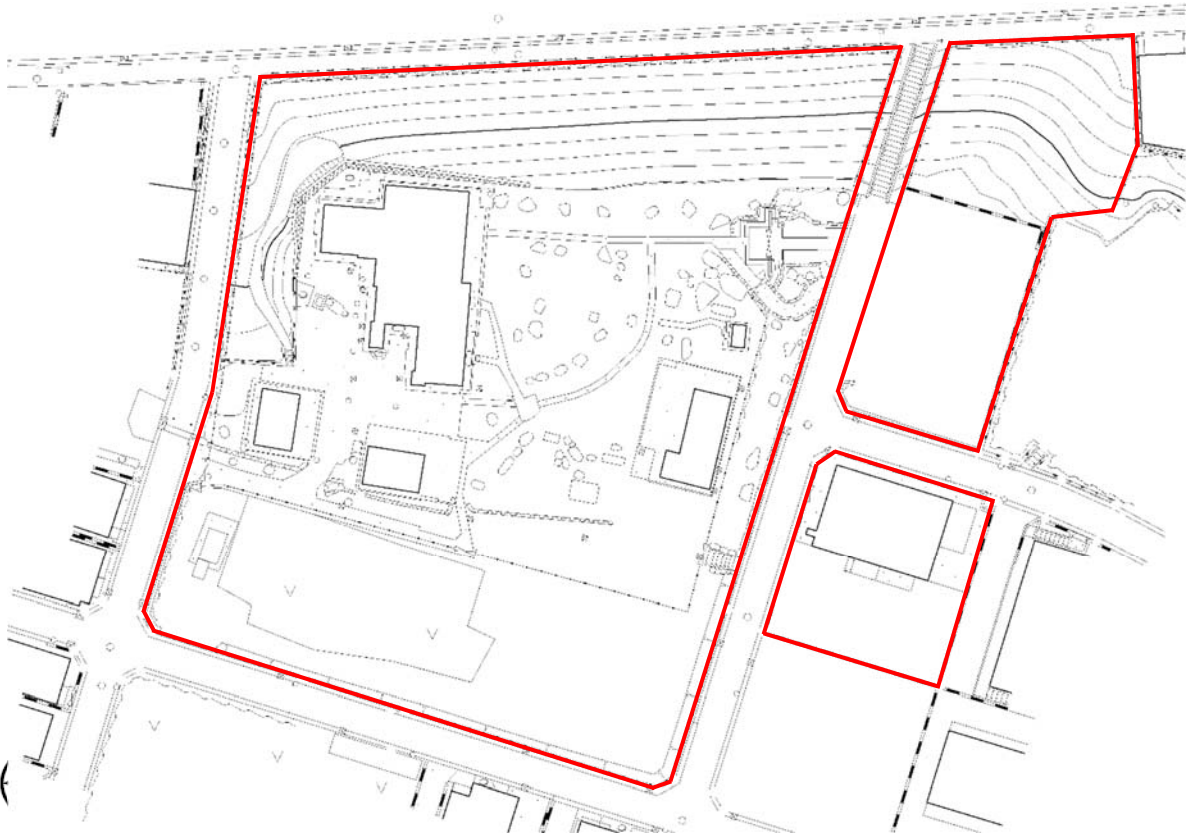


<案内図（用途地域図）>

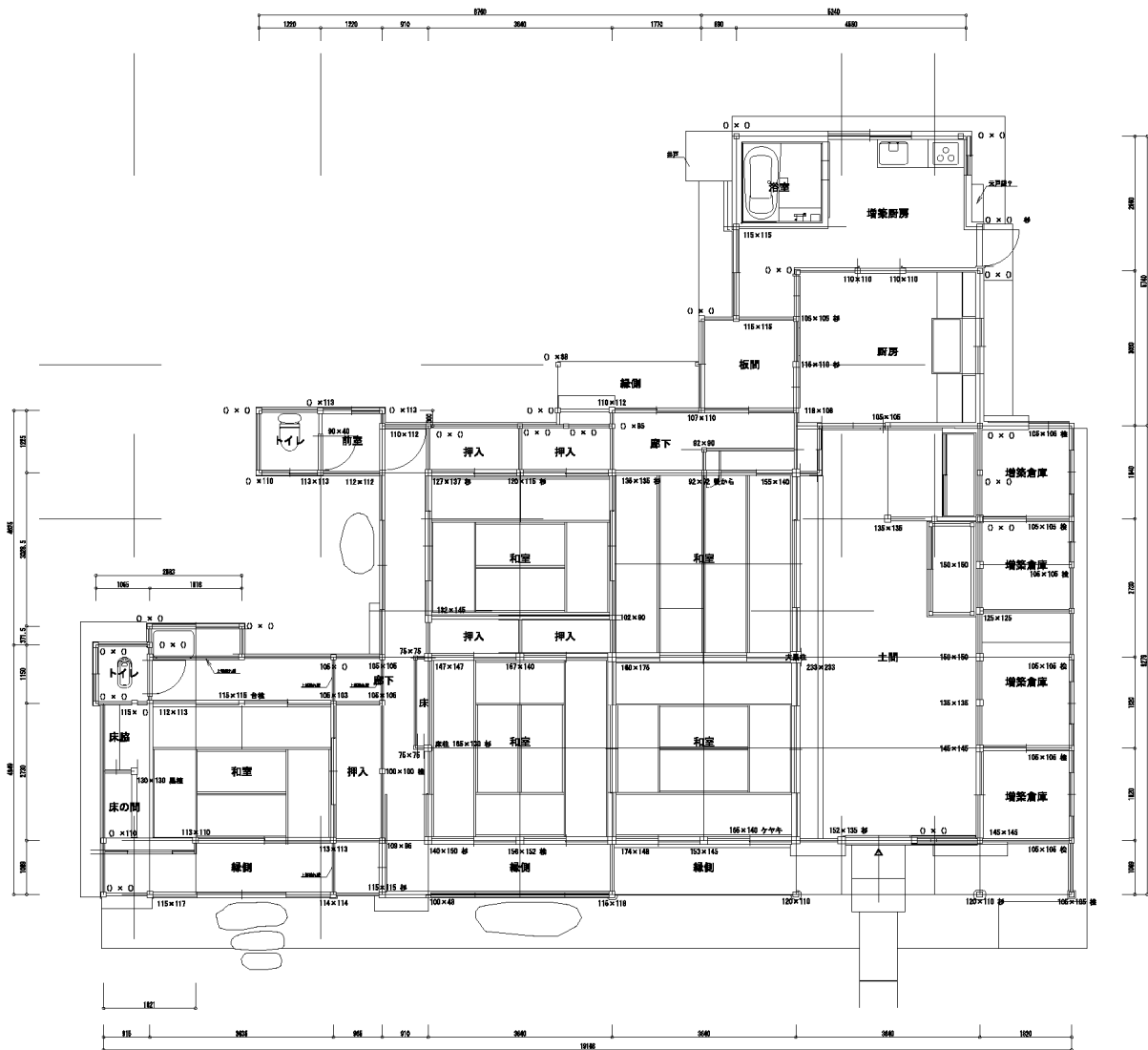


<敷地平面図>

(国道1号)



<古民家建物平面図>



<古民家エリア 写真>



<平家家屋平面図>

