

# 大通り公園（1区～3区）のリニューアルに向けた サウンディング型市場調査（対話）実施要領

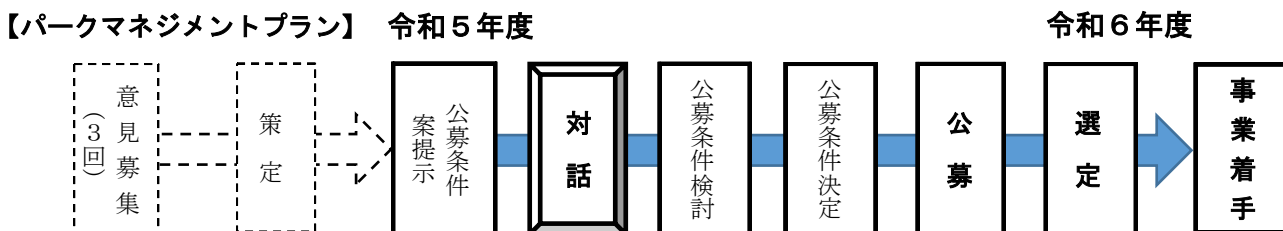
大通り公園1区～3区（JR関内駅側から数えた3区画）が位置する関内駅周辺地区は、「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとした機能が集積し、賑わいにあふれる地区となることを目指し、令和2年1月、この地区のまちづくり方針として、「関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン」を策定しています。この方針を踏まえ、大通り公園においては、公園の将来像を示したパークマネジメントプランを令和4年11月に策定し、周辺地区のまちづくり計画と連動した公民連携による賑わい創出等により、公園の魅力アップを目指すこととしました。

このたび、プラン及び周辺地区のまちづくり計画を踏まえ、Park-PFI手法を想定したリニューアル事業の実施に向け、公募条件（案）の考え方をお示しし、具体的な事業の企画をお伺いするサウンディング型市場調査（対話）を実施します。

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する予定です。

なお、4区～8区（横浜駅根岸道路から地下鉄阪東橋駅までの5区画）についても、今後、パークマネジメントプラン策定に向けて検討していきます。

## ●想定プロセス



## ●対話の方法

【期 間】令和5年12月4日（月）～ 令和5年12月15日（金）（1事業者ごと1時間程度）

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

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

【方 法】直接対話

## ●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メールへ添付のうえ、お申し込みください。

【申込期間】令和5年11月6日（月）から令和5年12月12日（火）まで

【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](mailto: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】対話可能日時を5つ以上選択のうえ、希望順位も御記入ください。申込みいただき次第、順次日時等を御連絡します。

# 1 大通り公園（1～3区）パークマネジメントプラン（一部抜粋）

## (1) 公園の概要、周辺の動向及び課題

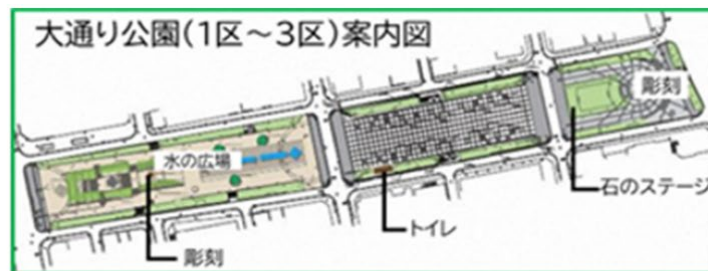
### ア 公園の概要

大通り公園は、全長は東西方向に約 1.2km、幅員は南北方向に約 30～40m、面積は 3.57ha の地区公園です。園内に大きな高低差は無く比較的平坦な形状です。道路により東西 8 つのブロックに区切られ、関内駅側（東側）から 1 区と呼称し、全 8 区で構成されています。

所在地・交通	横浜市中区長者町 5 丁目 55-2 1 区～2 区：JR 線関内駅から徒歩すぐ 3 区：横浜市営地下鉄線伊勢佐木長者町駅直結
面積・公園種別	全体：3.57ha (1 区：約 3121 m <sup>2</sup> 、2 区：約 5110 m <sup>2</sup> 、3 区：約 6702 m <sup>2</sup> ) 地区公園
用途地域（都市計画法）	商業地域
建ぺい率（都市公園法）	原則 2%（上乗せ特例あり。Park-PFI の公募対象公園施設の場合、12%）
主な公園施設（1 区～3 区）	1 区：彫刻、芝生面（石のステージ） 2 区：石の広場、トイレ 3 区：彫刻、花壇、流れ（噴水）
管理形態	市直営管理 (点検、清掃、樹木管理、施設修繕は委託等により実施)

### イ 周辺の動向

大通り公園が含まれる関内駅周辺地区は、「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとした機能が集積した賑わいにあふれる地区となることを目指し、この地区のまちづくり方針である「関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン」を策定しています。関内駅周辺地区では、旧市庁舎街区をはじめ、地区の大きな変化のきっかけとなる様々な大規模開発事業が進んでいます。



時期	関内駅周辺地区の主な開発等の予定	開発イメージ
2023 年度	関東学院大学新キャンパス開校（教育文化センター跡地）	JR 関内駅北口駅前広場（令和 4 年 3 月竣工）
2024 年度	メインアリーナ施設供用開始（横浜文化体育館再整備事業）	横浜文化体育館メインアリーナ（令和 6 年 4 月開業予定）
2025 年度	旧横浜市庁舎街区竣工予定（2025 年下期）	横浜文化体育館サブアリーナ（令和 2 年 7 月開業）

関内駅周辺地区の主な開発等の予定

関内駅北口地区（令和 11 年度竣工予定）

関内駅前北口地区（令和 11 年度竣工予定）

旧横浜市庁舎街区（令和 7 年下半期竣工予定）

関東学院大学新キャンパス（令和 5 年 4 月開校）

提案内容・イメージ/パースは今後、関係者との協議により変更する可能性があります。イメージ/パース等の著作権は、作成者に帰属します。

## ウ 課題

### ① 公園利用者のマナー

ゴミのポイ捨て、夜間のスケートボードや騒音、カラス・ハトへのエサやり、園内の自転車走行など、一部の公園利用者のマナーに低下が見られることが課題となっています。「汚い、立ち入りにくい印象」などの声が寄せられており、マナー向上のための取組が求められています。

### ② 公園の安全安心や美化

「公園内は木が鬱蒼としており、死角が多い。」との声が寄せられています。また、舗装面に関しては、快適な歩行者空間の確保が求められています。

カラス・ハトの糞の被害、ゴミの放置など園内の清潔感に課題があり、トイレ等の公園施設については、清掃しているものの常に清潔であるとは言いにくい点も課題となっています。

また、「植栽管理の質の向上」、「植栽の統一感等」及び「花にあふれた空間」を求める声が寄せられており、植栽による美観創出が求められています。

### ③ 高木の巨木化・老朽化

公園外周部では高木の間隔が狭く、樹木の巨木化・老朽化が進んでいます。

### ④ 公園愛護会の更なる活性化

公園愛護会が献身的に活動していただいておりますが、担い手不足が課題となっています。

## (2) 将来像

**区内・区外地区の緑の軸線として、花や緑による魅力向上、  
公民連携による賑わい創出により、誰もが気持ちよく安心して憩える  
公園を目指します**

## (3) 方針と施策

方針1：花や緑による「緑の軸線」の更なる魅力向上を目指します

施策①：都心部の貴重な緑の空間として、街の美観向上と安全かつ明るく快適な歩行者空間を確保

施策②：花や緑による景観創出等により、緑の軸線の魅力が実感できる機会を更に創出

方針2：公民連携による賑わいの創出など、公園の魅力向上を目指します

施策①：区内駅周辺地区のまちづくり計画と連動し、回遊性等を向上

施策②：周辺の事業者等との連携により、公園利用者へのサービス向上につながる横浜らしい新たな魅力や賑わいを創出

施策③：大通り公園から区内・区外エリアの活気と賑わいを創出し、持続可能な公園経営を推進

方針3：誰もが気持ちよく安心して憩える公園を目指します

施策①：公園利用者のマナー向上や多言語化等の推進

施策②：地域の歴史を大切に、市民の日常利用のため、バリアフリー化や防災の視点など、誰もが使いやすく、きれいで安心・安全な公園づくりの推進

施策③：公園愛護会の活性化をはじめ、地域との協働による公園活用等の推進

パークマネジメントプランの詳細は、下記URLから御確認ください。

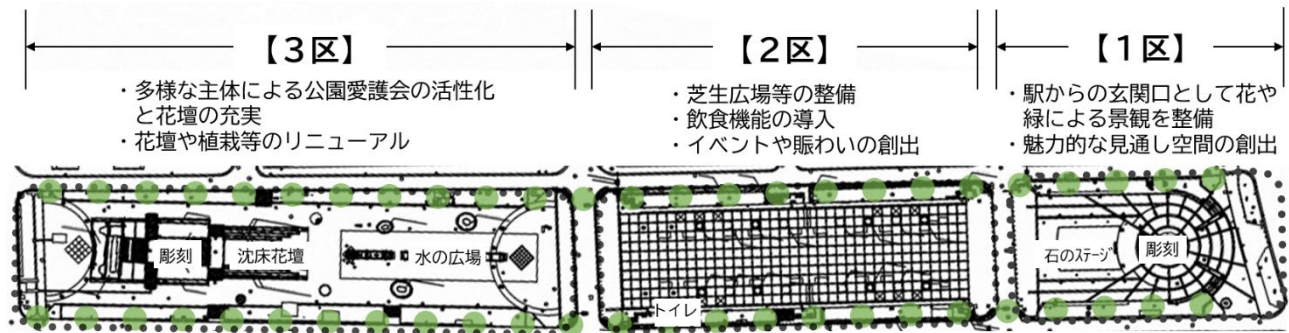
[https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/midori-koen/koen/oodoori\\_pmp.html](https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/midori-koen/koen/oodoori_pmp.html)

## 2 公民連携事業の骨子

### (1) 事業方針

パークマネジメントプランにおける方針に基づき、関内駅周辺地区の新たなまちづくりと連動した「多様な人々が交流する場」「緑のオープンスペースを活かした憩える空間」「周辺施設と連携した賑わいの創出」の実現を目指します。

#### 【ゾーニング図（イメージ）】



### (2) 事業手法

民間事業者による長期的な事業継続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※の活用を想定しています。

なお、民間事業者が自ら管理・運営できる区域・業務以外は、横浜市が直営管理を継続する予定です（市が経費を負担する指定管理者制度による民間管理は想定していません）。

#### ※ 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、①横浜動物の森公園（里山ガーデン）の遊戯施設、②山下公園レストハウスのリニューアルにおいて、Park-PFIを採用しています。

### (3) 事業対象範囲

1～3区とします。

## 3 公募条件（案）の考え方

公民連携事業の公募条件（案）は、パークマネジメントプランの実現に向け、市として必ず盛り込んでいただきたい条件を「必須」とし、事業者の方々のアイデアに期待する条件を「任意」として、次のとおり考えています。

なお、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ます。

(1) 飲食・売店等の収益施設の設置・運営（公募対象公園施設）

公募条件（案）	補足事項
<p><b>【必須】</b></p> <p>① 公募対象公園施設として、飲食店舗を1店舗以上設置し、管理運営してください。内容、仕様等は事業者提案によります。2区には必ず提案してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たなまちづくりと連動した、新たな魅力や賑わいの創出につながる施設を提案してください。</li> <li>・建物は地上2階建てまでとしてください。</li> <li>・設置に際しては、地盤や地下構造物（地下鉄等）の状況を踏まえる必要があります。</li> <li>※11～13 ページ:「公園整備上の注意箇所図面」参照</li> <li>・可動式の店舗を設置することもできます。</li> <li>・建築面積は合計で 4000 m<sup>2</sup>までとしてください。</li> <li>・施設の整備に際しては、既存樹木の保全に配慮してください。伐採等を行う場合、市民の理解を得るよう努めてください。</li> <li>・周辺既存店舗等との連携に考慮した配置と設えにしてください。</li> <li>・緑の軸線の趣旨に合う店舗の配置と設えにしてください。</li> <li>・関係法令や大通り公園周辺地区街づくり協議指針等に則った整備としてください。</li> </ul>

(2) 滞留空間（園路・広場等）の整備・管理（特定公園施設）

公募条件（案）	補足事項
<p><b>【必須】</b></p> <p>① (1) の施設周囲を「特定公園施設」として、ゆったりとくつろげる空間、賑わいを生む空間に整備してください。整備した範囲は、無料開放のうえ、日常管理をしてください。整備内容、整備範囲は事業者提案によります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日常管理とは、清掃、点検、小規模な修繕、植栽管理及び緊急時対応等を指します。</li> <li>・整備等に当たっては、公園周辺との連携に留意してください。</li> <li>・公園は災害時の避難場所等、重要な役割を担っているため、十分なオープンスペースを確保してください。</li> <li>・特定公園施設の整備等に当たっては、バリアフリー仕様としてください。</li> <li>・施設の整備に際しては、既存樹木の保全に配慮してください。伐採等を行う場合、市民の理解を得るよう努めてください。</li> </ul>

<p><b>【任意】</b></p> <p>② 1区を整備する場合は、駅からの玄関口として花や緑による景観の創出を期待します。</p> <p>③ 2区を整備する場合は、緑のオープンスペースを活かした施設の整備、既存トイレの改修や日常管理を期待します。</p> <p>④ 3区（現：水の広場）を整備する場合は、沈床花壇の花や植栽のリニューアルを期待します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1区は関内と関外をつなぐ玄関口として様々な人が訪れ、憩い、交流する空間となることを期待します。</li> <li>・ 2区は開放的で活気あふれる、関外エリアの拠点として活用されることを期待しています。</li> <li>・ 3区は自然とふれあえ、花・緑等を身近に感じられるような場所となることを期待します。</li> <li>・ 3区の水の広場の流れについては、施設の見直しも含め提案することができます。</li> </ul>
---	--

(3) 周辺エリアへの回遊性向上に資する整備（利便増進施設）

公募条件（案）	補足事項
<p><b>【必須】</b></p> <p>① 周辺エリアへの回遊性向上に資する利便増進施設を設置してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自転車駐車場（サイクルポート）又は、地域における催しに関する情報を提供するための看板や広告塔を想定しています。</li> <li>・ 設置に当たり、別途占用料を徴収します。</li> <li>・ 自転車駐車場（サイクルポート）を設置する場合、道路から直接出入りできる場所等、利便性・安全性を考慮した設置場所としてください。</li> </ul>

(4) イベントの実施

公募条件（案）	補足事項
<p><b>【必須】</b></p> <p>① 自らが管理する園地でイベントの開催（マルシェなどの物販イベントを含む。）を行ってください。</p> <p><b>【任意】</b></p> <p>② 地域や教育機関と連携したイベントの実施を期待します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施方法（直営・委託）は事業者提案によります。</li> <li>・ イベントを実施する場合、行為許可使用料を徴収します。金額は1件1日3,900円です。</li> <li>・ 内容は、公園利用者へのサービス向上につながり、かつ新たな来園の目的となるような横浜らしい新たな魅力と賑わいの創出に寄与するものとしてください。</li> </ul>

(5) その他、パークマネジメントプランの実現に向けた取組

公募条件（案）	補足事項
<p><b>【必須】</b></p> <p>① 公園愛護会の活動を支援する取組を実施してください。</p> <p>② 大通り公園利用者に対する公益的な取組（課題の解決に資するもの）を実施してください。</p> <p>③ 大通り公園の周辺地域の活性化に資する取組を実施してください。</p>	<p>・①～③ごとに複数提案可能です。</p>

(6) 事業実施に当たっての基本的な取組

公募条件（案）
<p><b>【必須】</b></p> <p>① 横浜市の環境施策（脱炭素化、グリーンインフラ、SDGs等）の推進に資する取組を実施してください。</p> <p>② デジタル技術を活用し、利用者サービス向上や整備、管理・運営の効率性向上に資する取組を実施してください。</p>

(7) その他公募に際して求める条件（案）

<p>① 事業期間は原則として20年までとします。ただし、事業者提案により20年を超える場合は、設置許可で10年まで延長が可能です。20年を超える期間は、Park-PFIの特例（建蔽率・公園使用料・利便増進施設）は適用されません。</p> <p>② 店舗営業時間中は有人による対応としてください。</p> <p>③ 整備及び管理・運営の全て又は一部について、市内事業者を活用してください（応募者自らが市内事業者であるほか、市内事業者への発注等を含む）。</p> <p>④ 特定公園施設の整備に当たって行政負担を求める場合、公共工事に準じた、設計積算関係資料、施工監理書類等を整備してください。</p> <p>⑤ 市の定める価額を下限として事業者が提案する公園使用料を徴収します。 【市の定める価額例】建物を設置する場合：236円（1㎡につき1月当たりの単価） 園地を管理・運営する場合：472円（同上）</p> <p>※ 誰もが利用可能な無料休憩スペース等として活用する区域は、全額減免とします。</p> <p>⑥ 事業を行うに当たり、住民説明会等を行い、地域の皆様の理解を得るよう十分に努めてください。</p>
--

## 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）をもとに事業を企画のうえ、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。

- ・ 公募条件（案）に掲げた条件を満たすことが難しい場合は、実現可能な企画に代えることができます。
- ・ 「その他公募に際して求める条件（案）」については、各条件案への対応の実現性等の意見を記載してください。
- ・ 「利活用ゾーニング図」は、14～17ページの【**平面図（白図）**】を用いて作成し、各施設の設置位置、公募対象公園施設の面積及び管理区域等を明示してください。
- ・ 「事業企画書」及び「利活用ゾーニング図」は、11～13ページの「公園整備上の注意箇所図面」及びiマッパー※を確認し、各種法令を遵守した実現可能なものを作成してください。

※ iマッパーは、横浜市の都市計画決定の内容（用途地域など）及び建築基準法等の制限内容を地図上で知ることが出来る、横浜市行政地図情報提供システムです。

【参考：横浜市ウェブサイト「横浜市行政地図情報提供システム」】

<https://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/Portal>

- ・ 大通り公園（1区～3区）のインフラ状況については、以下のとおりです。

種類	状況
上下水道	・ 2区にトイレ用として引込あり。 ・ 3区に噴水用として引込あり。噴水の見直しによる改修後の施設での利用可。 ・ 1区～3区に散水栓あり。園地管理用に利用可。
電気	・ 1区及び2区に電源あり（100V 100A）。イベント時は利用可。 ・ 3区に噴水用として引込あり（100V 100A）。噴水の見直しによる改修後の施設での利用可。
ガス	引込なし。

※ 使用量に応じた事業者負担（光熱水費）が生じます。また、新たに必要となるインフラは、基本的に事業者を整備していただく予定です。

### (2) 提出方法

対話実施日の3日前までに、Eメールで提出してください。

Eメール：[ks-toshinbukanri@city.yokohama.jp](mailto: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。

## 5 対話の場で何う内容

事業企画書等をもとに対話を進めます。

そのほか、次の事項を口頭でお伺いします。



### 【事業全体に係ること】

- ・整備全体（供用開始まで）の費用規模
- ・着工から供用開始までに要する期間の想定
- ・事業を実施する場合における対話参加者の役割
- ・事業実施に向けた課題
- ・本市に対する要望
- ・事業収益の一定割合を本市へ納付することの可否
- ・大通り公園4区～8区について

### 【飲食・売店等の収益施設の設置・運営（公募対象公園施設）】

- ・公募対象公園施設の整備費用
- ・店舗営業時間の想定
- ・全体的な収支見通しの想定（一人当たりの消費単価、想定来店者数等）

### 【滞留空間（園路・広場等）の整備・管理（特定公園施設）】

- ・特定公園施設の整備費用
- ・特定公園施設の整備に当たっての行政負担の希望有無（想定額も示してください）

### 【イベント等の実施】

- ・既存イベントとの共存の仕方について
- ・イベント実施時期の希望
- ・イベントをマネジメントする際の、イベントへの関わり方について（事前調整や当日運営への関与の程度）

## 6 留意事項

### (1) 対話参加の扱い

対話への参加実績は、事業者募集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

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。

### (3) 対話に関する費用

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。

### (4) 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、結果概要としてウェブサイト等で公表します。
- ② 公表に際して、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 番地の 10

電話番号：045-671-3648

ファクス：045-550-3917

※ Eメール：[ks-toshinbukanri@city.yokohama.jp](mailto:ks-toshinbukanri@city.yokohama.jp)



横浜市では、公園の利活用に特化した窓口「Park-PPP Yokohama（略称：P×P）」を設置し、公園における公民連携の取組を推進しています。

# 公園整備上の注意箇所図面

1区

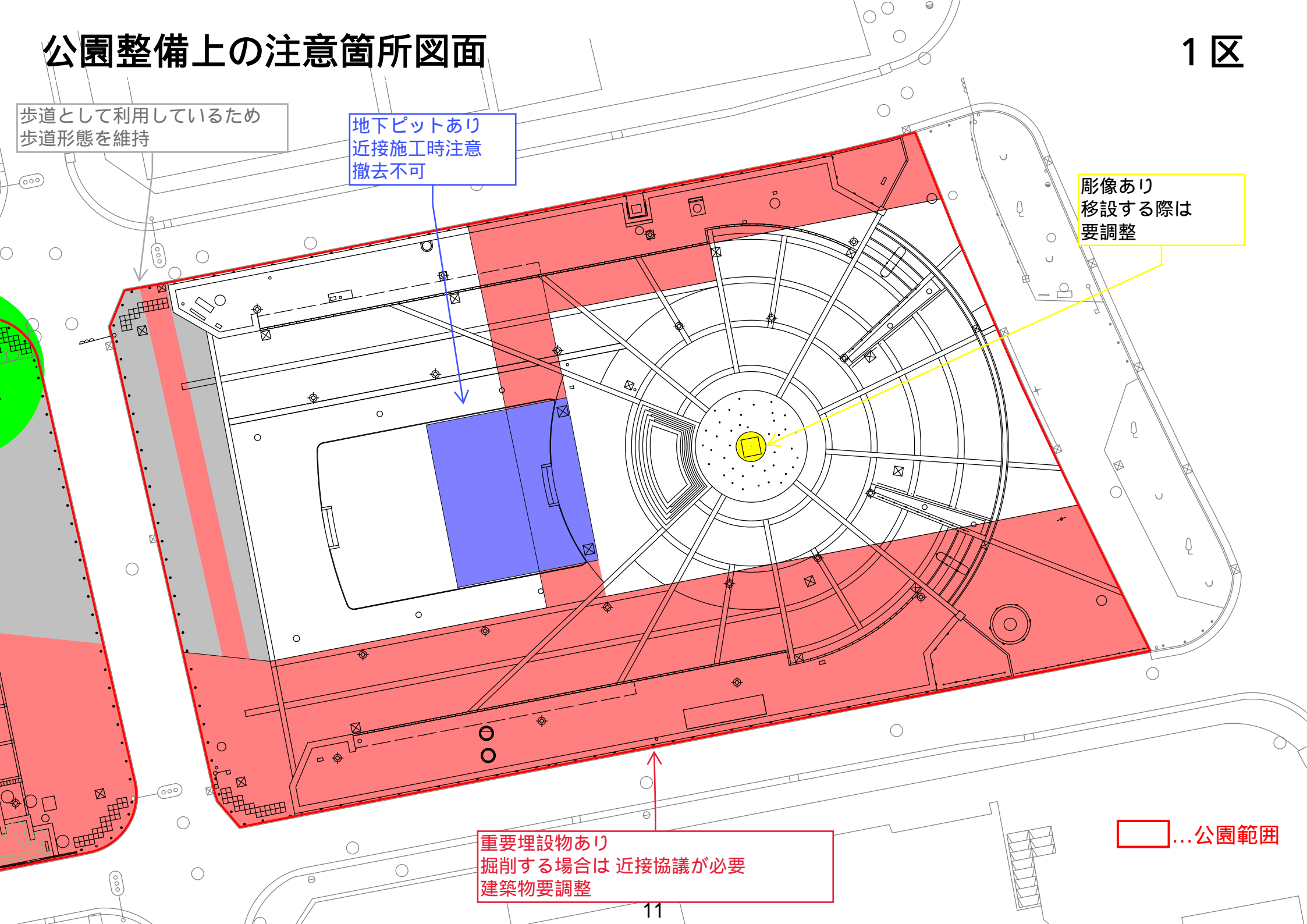
歩道として利用しているため  
歩道形態を維持

地下ピットあり  
近接施工時注意  
撤去不可

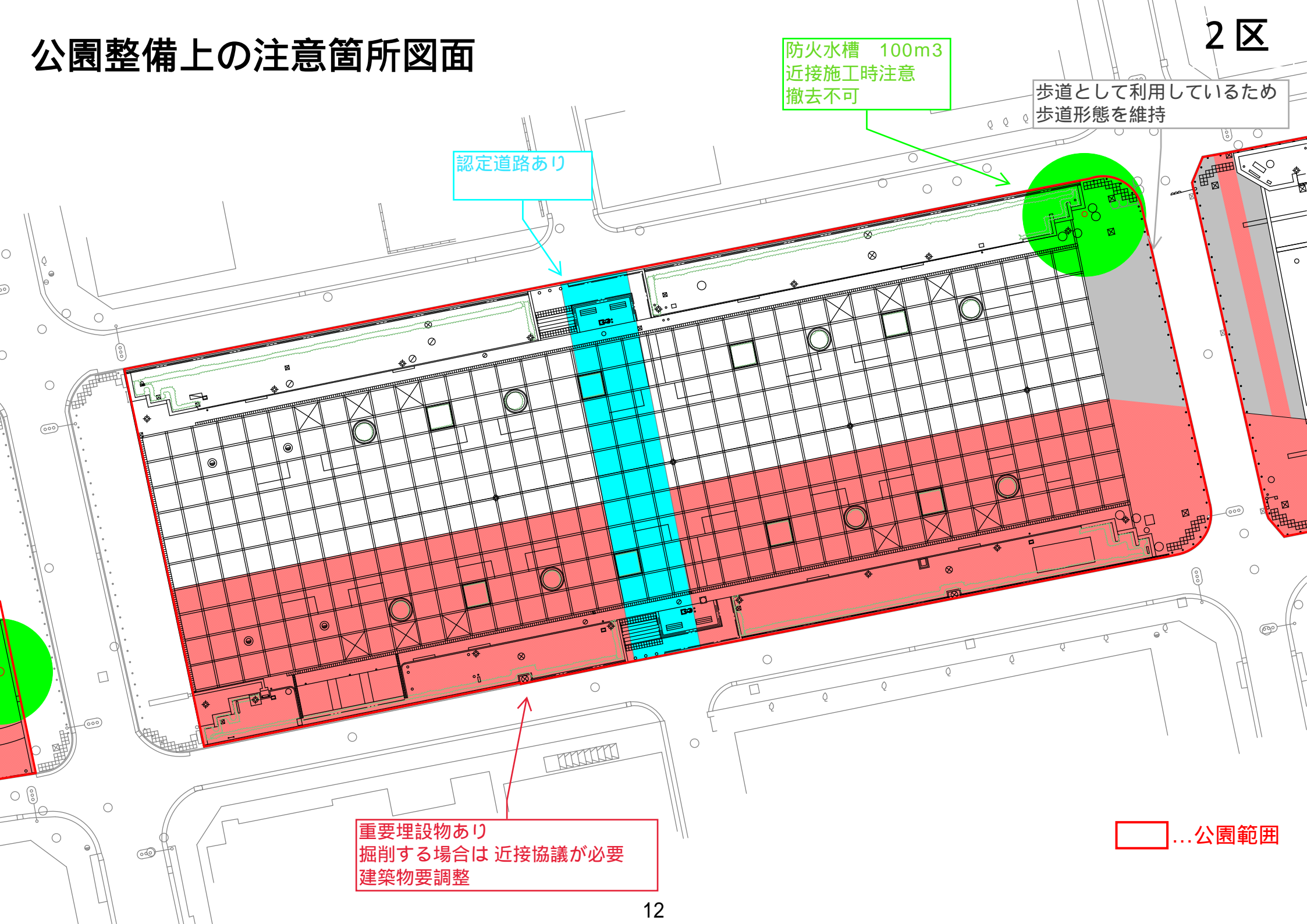
彫像あり  
移設する際は  
要調整

重要埋設物あり  
掘削する場合は 近接協議が必要  
建築物要調整

...公園範囲



# 公園整備上の注意箇所図面



防火水槽 100m<sup>3</sup>  
近接施工時注意  
撤去不可

歩道として利用しているため  
歩道形態を維持

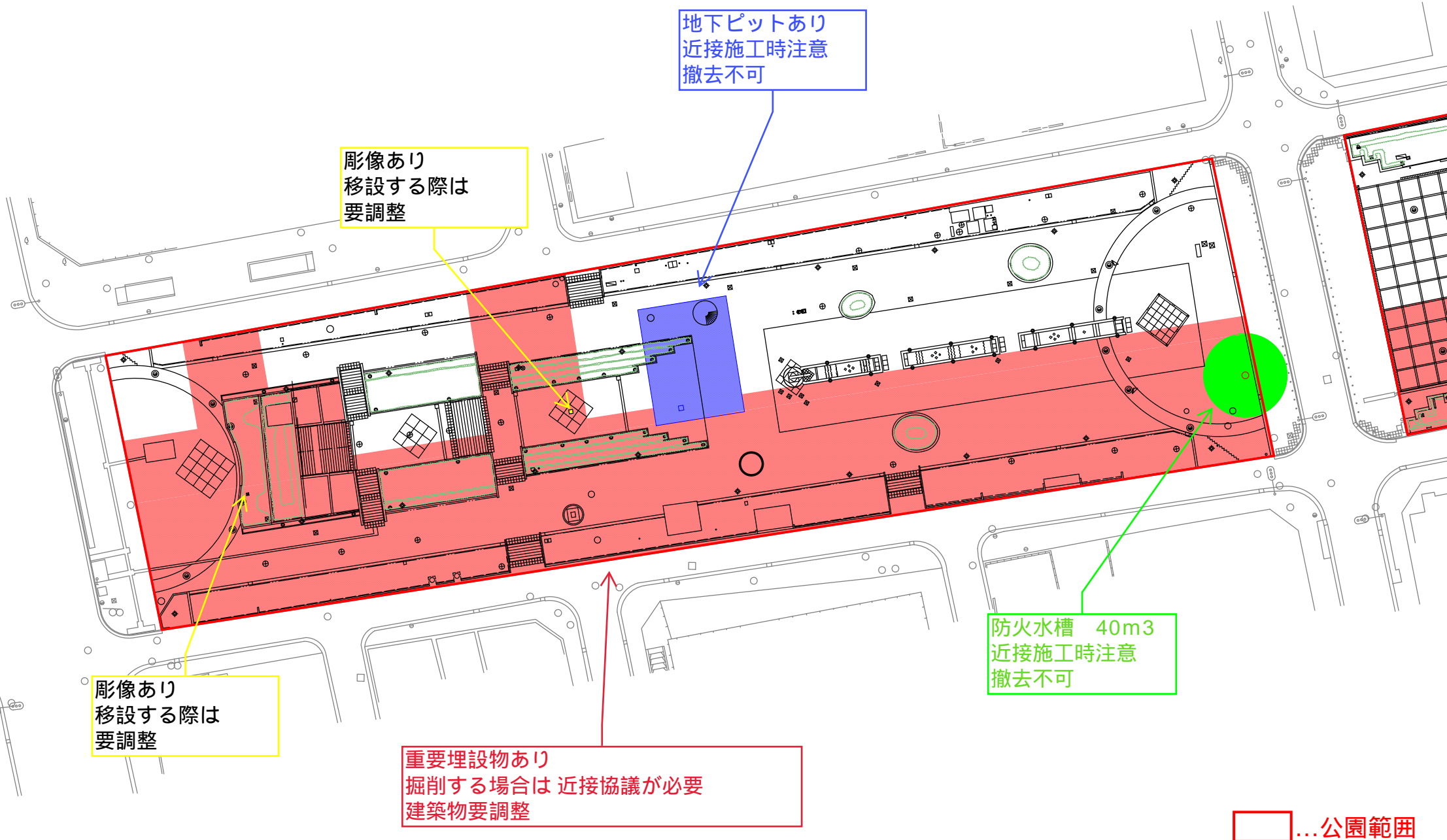
認定道路あり

重要埋設物あり  
掘削する場合は 近接協議が必要  
建築物要調整

...公園範囲

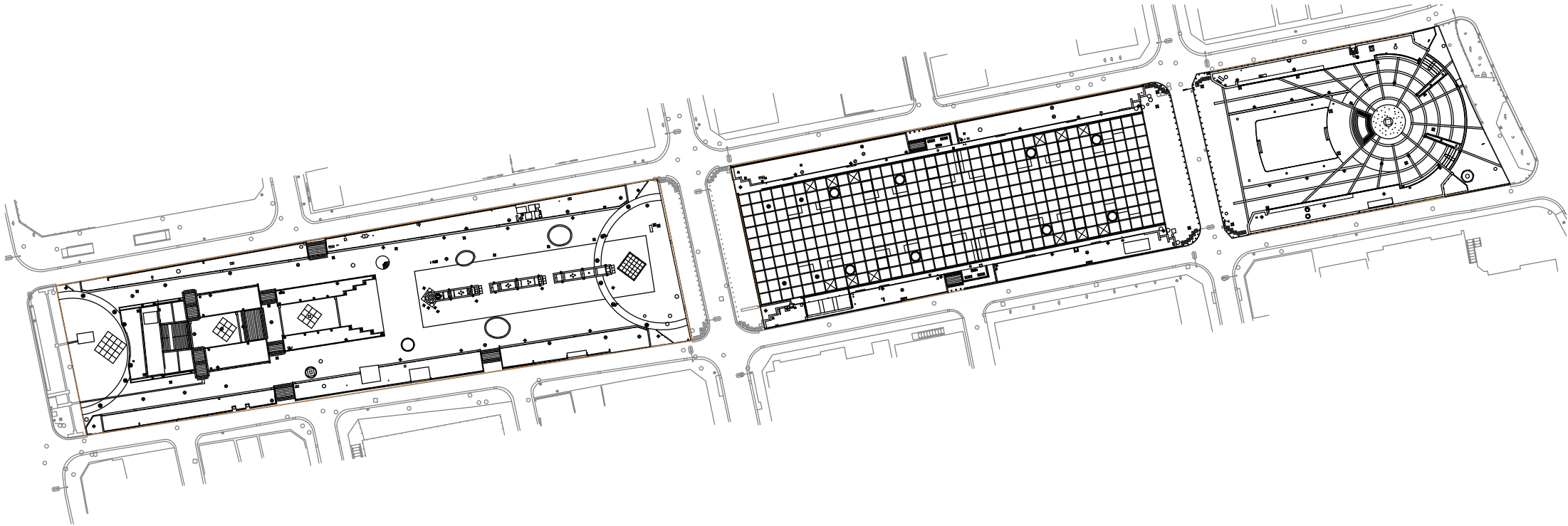
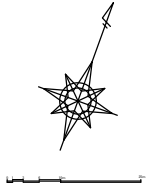
# 公園整備上の注意箇所図面

3区



【大通り公園 1区～3区：全体図】

法人名：  
\_\_\_\_\_



# 【大通り公園 1区：拡大図】

法人名： \_\_\_\_\_

