

(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)
実施結果

<結果概要>

1 対話期間

令和2年12月7日から令和2年12月25日まで

2 参加事業者数

4 法人又は法人のグループ等

3 対話方法

直接対話及びWEB会議システムによる対話

4 提案・意見の概要

(1) 公園の立地に対する評価

- ・ 都心や羽田空港から近いことや、周辺に農地が少ないことから畑を備えた古民家であることが評価されました。
- ・ 国道沿いであるものの、国道と高低差があり車でのアクセス性が低いことや、国道側から視認しづらいことが課題に挙げられました。

(2) 古民家エリアの利活用

- ・ **古民家について**、3事業者から、カフェ等**飲食店としての利活用**が提案された一方、コロナ禍での飲食事業の実施は難しいとの認識も示されました。また、日本の伝統的な文化や生活などの体験の場とする提案や、主に地域の方々が利用する機能の提案も2事業者からありました。古民家内の区域を分けることで、無料利用できる提案も2事業者から示されました。
- ・ **附属建物について**、3事業者から、**一部の建物のみ**の利活用が提案され、具体的には、畑で用いる器具等の倉庫、たい肥作りの場等としての利活用が示されました。
- ・ **周辺園地の利活用**として、3事業者から、**公園として開放**する提案が示されました。そのほか、古民家の利活用と連携した飲食機能の場としての提案が2事業者から示されました。また、**畑について**、3事業者から**貸農園**の提案を、2事業者から農体験の場とする提案がありました。

(3) 公園の付帯施設の利活用

- ・ 駐車場エリアは、3事業者から、**駐車場として利活用**する意向が示されました。
- ・ 平家家屋エリアは、家屋がバリアフリー構造で設備が整っていることから、障害者福祉と連携した活用、古民家内では実施し難い農産物の加工・販売、飲食店、運営事業者の事務所などの提案がありました。

(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

- ・ 営利事業に必要な整備は事業者で負担するとの意向が2事業者から示されました。

(5) 公園管理への関わりの程度

- ・ 営利事業を行うこととあわせて**古民家や周辺園地の管理を担える**との認識が3事業者から示されました。

(6) 地域との関わり方

- ・ 子育て世代の集いの場や、地域のお祭りなどのイベントの場とする提案がありました。
- ・ 地域の学校と協働する提案がありました。
- ・ 事業実施にあたり、地域利用の促進や、地域の理解を得ながら進めていく考えも示されました。

(7) 事業期間の想定

- ・ **Park-PFIにより、20年程度の事業とすることも可能**との意見が3事業者から示されました。
- ・ 3年程度の利用も可能であるとの意見も2事業者からありました。

(8) 「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

- ・ 少人数利用の推進、飲食のテイクアウト利用やICT活用による注文・配達などの提案がありました。

(9) 市内事業者の活用

- ・ 3事業者から、**市内事業者を活用**する意向が示されました。

(10) 利活用にあたっての市への要望

- ・ 整備には市の負担が必要であることが2事業者から示されました。
- ・ 新しいことや様々な活用方法を提案できるよう、柔軟に対応してほしいとの要望が2事業者からありました。
- ・ 早期に事業化すること、スケジュールを早い段階で示すことなどの要望もありました。

5 対話結果の受止め

(仮称)東寺尾六丁目公園予定地は、アクセス性が課題となる中でも、公民連携により古民家とともに畑や附属建物の一部も利活用できることが分かりました。また、駐車場等は、公園の付帯施設としての利活用可能性があることも把握できました。

公民連携の実現に当たっては、地域の方々が日常利用する場でありつつ、広域から訪れる価値のある過ごし方を提供していくことも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、利活用コンセプト及び公園の付帯施設からの収益を公園管理へ活用する事業スキームを検討の上、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)の考え方を示した2回目の対話を実施する予定です。

<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
公園の立地に対する評価（強み、弱み）	<ul style="list-style-type: none"> ・都心に近い場所にこのような物件があることが面白い。 ・インバウンドに関しては、羽田空港からの近さを生かすことができる。 ・近隣にまとまった緑や他の公園があることは魅力。エリアで連携した活用ができると面白い。 ・鶴見区は農地希少エリアなので、農体験ができることが強み。 ・交通アクセスが良い場所とは言えず、近隣の方のリピーター利用が重要。 ・国道1号のロードサイドだが高低差があり、エントランス性は課題。 ・前面道路も狭いため、自動車での利用動線は弱い。 ・歩行者動線も既存の2か所の坂道や階段だけでは弱い。 ・国道側から見て、何かがあることが分かる仕掛けが必要。 ・国道から見えづらいという隠れ家感を売りにする考え方もあるが、難易度は高い。
古民家エリアの利活用	
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）	<ul style="list-style-type: none"> ・公園の中に古民家があるのは魅力になる。 ・古民家自体は魅力的で、活用可能性がある。 ・農体験や昔の生活体験の場として活用。 ・新型コロナウイルスの感染状況を見ながら、スロースタートから、数年単位のスパンで次のステージへ移行していくことが考えられる。第1フェーズはグループごとの貸切運営、第2フェーズは国内近隣地域をターゲットにリピート利用を目指す。第3フェーズでインバウンド需要を取り込んでいく。 ・耐震補強のコスト規模が不明であり、事業者が負担する場合、その費用は課題になる。
古民家の利活用の用途	<ul style="list-style-type: none"> ・目的地になりうる魅力を持ったカフェ ・高価格帯レストラン（客席数を絞り、収益を上げる） ・地域の方々が集うカフェ ・火気をコントロールしたバーベキュー施設 ・飲食スペースとしての利用が想定されるが、コロナ禍の中、飲食店の出店に意欲的な企業は少ない。 ・日本の伝統的な文化の体験型ワークショップ ・座禅体験 ・教育的な宿泊施設 ・会議のような対話の場 ・コンセプトショップとしての活用 ・ロケーションサービス等での活用 ・農体験の休憩スペース ・ワークスペースだけの利用は、アクセス性が弱く、難しい。

対話項目	ご提案・ご意見
古民家エリアの利活用	
誰もが無料で利用できる用途又は立ち入れる範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺園地を公園として開放。 ・ 周辺園地に設置するバーベキュー施設 ・ 古民家はセキュリティーラインをしっかりとすれば、一般開放も可能。 ・ 飲食施設を導入するなら、客席と休憩スペースは明確に区分する必要がある。 ・ 農体験の休憩スペースは、一般の公園利用者の休憩場所と共用。
附属建物の利活用の有無、用途	<ul style="list-style-type: none"> ・ レストランの個室 ・ 地域利用をターゲットにした特色ある施設 ・ 貸農園の農作業小屋及び農機具小屋として 20 m²程度 ・ 農機具等の置き場 ・ たい肥作りの場 ・ ②③は母屋に近いので、利用価値が高い。 ・ 畑に近い②か③がよい。 ・ 全部は残さなくてもよい。
周辺園地の利活用の用途	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庭園部分は現況を生かした公園。 ・ 庭園の中に「汚さないバーベキュー」という新しいスタイルのバーベキュー施設を設置。 ・ 庭園ではない園地を整備し、テラス席を用意。 ・ 古民家から離れたエリアは、通常の公園らしい造作がよい。 ・ 庭園としての価値は高いとは言えず、ここをメインに商業活用するのは難しい。 ・ 庭園部分の改変が可能なら一部を畑として活用。 ・ 畑は、「農業」として営むには狭すぎるが、公園の中での農体験の場としては適切な大きさである。 ・ 畑は小規模なので、収益とのバランスが難しい。 ・ 畑は貸農園として 700～800 m²程度を確保し、その他に非営利部分を確保。 ・ 畑での作物栽培（通年収穫）。 ・ 斜面地でのキノコ栽培。 ・ レストランの食材を栽培。 ・ 子供たち（特に未就学児）に土を触って遊ぶ機会や食育を提供し、親の交流・情報提供の場とする。

対話項目	ご提案・ご意見
古民家エリアの利活用	
事業実施の方法	<ul style="list-style-type: none"> ・営利事業が必要。 ・畑での貸農園は営利事業。 ・貸農園やイベント参加費で収益を得る。 ・管理費を賄える程度の営利事業と非営利事業を合わせる。 ・教育活動としての農体験などは、非営利事業として実施可能。 ・Park-PFI や指定管理者制度の活用が効果的。 ・整備から運営まで一体が望ましい。
公園の付帯施設の利活用	
平家家屋エリアの利活用	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリーなので、障害者利用にも適しており、障害者福祉と連携した加工体験等が可能。 ・古民家内では実施が難しい農産物の加工・販売の場や整った設備が必要な飲食店として活用。 ・古民家の運営事業者の住居や事務所が適当。 ・店舗やオフィスとしての需要は低い。 ・商業利用する場合は、外装の変更等を要する。
駐車場エリアの利活用	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場があることは公園として有効。 ・立地上、駐車場が必要であり、現状を生かすことが妥当。 ・貸農園用に2～3台必要で、時間貸し駐車場として利用することも可能。 ・イベントとして農体験を行う場合には大人数が来るため、既存の駐車場では足りないため使用しない。 ・建物を新築する場合は国道1号からのアクセス確保が欲しいが、造成も含め建設費がかかりそうであり、賃料を高め設定しないと採算がとれない。20年では投資回収できない可能性もある。
古民家の利活用との関係の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・古民家や附属建物ではできないことを補う機能。 ・駐車場は、公園の民間活用の必須条件。 ・別事業者が古民家で飲食事業を実施するのであれば、畑で収穫した作物の提供やイベント開催等の連携は可能。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・古民家は、公民どちらが所有者となって耐震補強費を負担するのがポイント。 ・古民家を民間所有できれば、耐震補強費も含め、収益の中から必要額の支出も可能。 ・市で耐震補強すると民間参入はしやすくなるが、その場合は、小規模な事業者による運営が適している。 ・事業開始後の利益をもとに、古民家保存経費を支払うことはできるが、年間100万円以上の経費負担は困難。 ・Park-PFI とするのであれば、先行投資は対応可能だが、負担額は年間100万円×事業期間が限度。

対話項目	ご提案・ご意見
<p>(続き) 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・採算が取れば Park-PFI のような公園使用料を支払う事業としたい。 ・営利事業のための整備は事業者で負担する。 ・既存の畑の整備は自己負担。 ・畑のエリア拡張がある場合、樹木の抜根や整地に係る負担については、別途協議させてほしい。 ・企業貢献的な採算度外視の支出は難しい。
<p>公園管理への関わりの程度</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺園地と古民家を一体的に維持・管理するのが望ましい。 ・文化資産として古民家を保存する必要があるのであれば、民間活用のある程度程度の制約が生じるため、指定管理者制度がなじむ。 ・営利事業を行うのであれば、有人で管理。 ・作物栽培のためにスタッフが週 4～5 日程度常駐するので、園地や古民家の管理を兼ねることができる。
<p>地域との関わり方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代の集いの場 ・地域のお祭りなどのイベントの場 ・地域の学生の力を得られるとアイデアが色々出て面白い。 ・災害時の一時避難の場にはなっても、避難生活を送るだけの収容力はなさそう。 ・一般的に貸農園の利用者は、概ね 2 km 圏内。 ・ケーブルテレビで地域に情報発信し、地元利用を促進。 ・幼稚園・学校の教育用畑としての利用も想定。 ・地域の方がリピーターとなってもらえるとよい。 ・バーベキュー施設の設置にあたっては、地域の理解を得る必要があり、丁寧に進めていく。 ・バーベキュー施設は、いずれは無料でもマナー良く利用される場を目指し、地域と良い関係を築く。
<p>事業期間の想定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・3 年程度の暫定利用でも投資回収は可能。 ・1 回の運営期間を 3～5 年程度としながら継続を可能とするような仕組みとすることが、魅力を高めることにつながる。 ・5 年程度では初期投資が回収できないため、20 年程度を想定。 ・20 年間 (Park-PFI の場合) ・Park-PFI による長期間の運営も可能。
<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>	<ul style="list-style-type: none"> ・古民家は開放的な半屋外のような場とし、人との接点を保つ場所に位置付ける。 ・密集回避のため、貸農園は家族単位の少人数利用を推進している。 ・飲食はテイクアウト利用も想定。 ・ICT 活用による注文のデジタル化やデリバリーサービス ・貸農園の会員用サイトを運営。 ・農体験自体が環境施策に合致。

対話項目	ご提案・ご意見
市内事業者の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・市内事業者のチームとして事業を実施したい。 ・市内事業者と連携した運営は可能性がある。 ・畑の資材調達や造園は市内事業者に発注。
利活用に当たっての市への要望	<ul style="list-style-type: none"> ・費用負担も公民で適切に分担してほしい。 ・事業者公募時に、整備費の事業者負担を明確にしてほしい。 ・民間事業者だけで公園全体を整備することは難しいため、整備に市の負担は不可欠。 ・開園までの大まかなスケジュールは、早い段階で示してもらいたい。 ・早期の事業化を希望。暫定利用でもよい。 ・事業者公募まで3年以内でないと、本格的な検討には入れない。なるべく早い事業化を期待。(令和3年度：対話2回目、4年度：事業者公募) ・新しいことができるよう、柔軟に対応してほしい。 ・公園整備として市が実施する基盤整備は、ある程度具体性が分かったほうがよいが、利活用事業者が決まった後でアイデアを反映する余地は残してほしい。 ・地域のニーズや解決したい課題を具体的に示してほしい。 ・公園の分区園に位置付けると、利用料金が条例で固定されてしまうので、柔軟に利用料金が決められるとよい。 ・土地や建物に制約が少ない方が、民間事業者も様々な活用方法を提案できる。 ・良い施設を作ったとしても、企画の段階から広報戦略を立てないと集客は望めない。市の広報支援も必要。

<事業者からの質問に対する回答>

- ・ 開園までは数年程度の時間を要する。
- ・ 古民家での宿泊については、宿泊施設として古民家をすべて独占して使用することは難しいが、一時的な宿泊体験イベントとして行うのであれば可能性がある。
- ・ 古民家は近年まで住宅として使用されていたが、公園施設として建物内に人が入って活用していくためには、耐震補強、防火対策等が必要になると思われる。
- ・ 畑部分は公園区域に含めることを想定している。