

# 二ツ池公園未整備区域の整備に併せた、 公園の魅力アップにつながる事業についての 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。

今回の対話はそのひとつとして、鶴見区にある二ツ池公園未整備区域の整備の機会を捉え、民間事業者等の多様な主体との連携により公園の魅力アップを実現する可能性を探るため、公園内の施設整備・運営等に関するサウンディング型市場調査を実施します。

今回の調査は、公園の魅力アップに資する事業アイデアをお伺いするものであり、その結果を踏まえ、連携事業の可否や公募等を実施する場合の条件等を検討するものです。

## ●概要

【期間】令和6年3月7日（木）～3月21日（木）（1グループ1時間程度）

【場所】横浜市役所の会議室

※ 日時連絡の際に、具体的な会場を御案内します。

【対象者】事業実施に関心のある事業者・団体等

【方法】対面形式

## ●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6年2月15日（木）～3月15日（金）

【申込先】横浜市環境創造局 公園緑地整備課 北部担当

Eメール：[ks-koenseibi-h@city.yokohama.jp](mailto:ks-koenseibi-h@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。お申し込みいただき次第、順次日時等を御連絡します。

## 1 目的

「二ツ池公園」は、農業用のため池として作られた“二ツ池”を中心に整備された約 2.85ha の風致公園です。“二ツ池”は昭和 45 年にため池としての役目を終えましたが、市内でも有数の多様な生物が生息する豊かな自然環境が残っており、自然環境を保全する市民活動などが盛んに行われています。

令和 2 年度までに二ツ池公園の大部分を占める水域周辺の整備を終え、未整備のエリアは、令和 3 年度に新たに取得した約 0.1ha の区域（以下、未整備区域）のみとなりました。この未整備区域は公園区域内では貴重な陸域であり、トイレの整備を予定しているほか、自然環境保全に取り組む市民活動を支える機能や公園全体の魅力アップに資する機能が期待されています。

今回のサウンディング型市場調査は、二ツ池公園未整備区域の整備の機会を捉え、整備計画段階から民間事業者等の多様な主体との連携の可能性を探るために実施するものです。具体的には、収益施設の設置と併せ、トイレ等の整備及び維持管理を行っていただく民間事業等を想定しています。

未整備区域及び公園全体の魅力アップに資する様々な事業アイデアの提案をお待ちしています。

## 2 ニツ池公園の概要等

### (1) 概要

所在地・交通	横浜市鶴見区駒岡一丁目 8 番 1 JR 京浜東北線「鶴見駅」からバス 15 分 川崎鶴見臨港バス【鶴 02、鶴 03、鶴 04】「ニツ池」下車すぐ
公園種別	風致公園 ※ 都市公園の種別である特殊公園のうち、良好な風致や特徴的な景観を有する公園です。
面積	約 2.85ha（うち水域約 2.57ha） うち未整備区域 約 970 m <sup>2</sup> ※ 未整備区域のうち、建築可能な敷地面積は概ね 350 m <sup>2</sup> です。 （詳細は本要領 8 ページ参照）
用途地域等（都市計画法）	第 1 種低層住居専用地域／第 1 種住居地域 ※ 未整備区域は用途地域がまたがる部分に位置しています。 横浜市行政地図情報提供システム等を参照し、御確認ください。 ※ 未整備区域の一部に都市計画道路の区域が含まれます。原則として、都市計画道路の区域に建築物を建築することはできません。ただし、都市計画道路の整備時期は未定です。
建ぺい率（都市公園法）	原則 2% ※ 都市公園法第 5 条の 2 に規定される Park-PFI により整備を行う場合は、建ぺい率が 10% 上乗せできる特例があります。
主な公園施設（既設）	デッキ・広場・休憩施設（ベンチ・水飲み等） ※ いずれの施設も公開済みの区域に設置されています。
案内図	本要領 7 ページに掲載
図面等 （平面図、現況写真）	本要領 8～10 ページに掲載

### (2) 立地環境及び状況

#### ① 立地環境

本公園は鶴見駅、綱島駅、菊名駅から約 2km の距離にあり、鉄道駅間を連絡する複数の路線バスの停留所である「ニツ池」バス停のそばに位置しています。都市計画道路大田神奈川線に接しており、車両の交通量が比較的多い地域です。周辺には住宅が立ち並び、ゴルフ練習場や小売店などが点在しています。

本公園は、駒岡池と獅子ヶ谷池の二つの池からなる公園であり、駒岡池側には親水デッキやベンチ・水飲み等の施設があります。獅子ヶ谷池側は柵で囲われているため、一般の方が立ち入ることのできる区域は、駒岡池側の親水デッキ周辺に限られ、親水デッキでのフナ釣りや散策のほか、野鳥や昆虫などの自然観察の場として、地域に愛され、親しまれています。

## ② 歴史的背景

二ツ池は、江戸時代に灌漑用ため池として作られた池です。高度経済成長期に二ツ池周辺の都市化が進み、水田が減少したことで、昭和45年にため池としての機能を終了しました。

その後も、池は残され、地域の原風景ともなっています。

## ③ ニツ池公園で育まれている自然環境

駒岡池と獅子ヶ谷池は、構造や利用形態の違いから異なる環境を持っています。駒岡池は貴重な種はあまりみられません、獅子ヶ谷池に比べると開放水面が広く、水深も深いため、公園として整備する以前から釣りの利用が多い傾向にありました。一方、獅子ヶ谷池は、植物が繁茂し、生物相が多様であり、チョウトンボをはじめとした、貴重な生物が生息・生育しています。

公園の整備にあたっては、これらの環境の違いも踏まえ、地域の方々とともに基本設計をまとめ、利用ゾーン、保全ゾーンを設定したことで、二ツ池の自然環境を保全しながら、池の風景や釣りを楽しめる空間ができています。また、環境管理計画<sup>\*</sup>を策定し、公園愛護会をはじめとした市民による保全活動に取り組むことで外来種の駆除や、植物群落のバランスに配慮した維持管理が進み、豊かな自然環境が育まれています。

※二ツ池公園環境管理計画

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

## 3 御提案に当たって市が期待していること

### (1) トイレ

- ① 未整備区域にトイレを整備し、維持管理を行う提案をしてください。

整備の最低限の水準は、多機能トイレ1室（大1穴（洋式）、オストメイト、ベビーベッド（おむつ交換台）、ベビーチェア）とします。維持管理の最低限の水準は、週5日の清掃等とします。

- ② ①の整備水準を満たし、かつ、自由に利用できる場合、提案者が整備する施設内のトイレで兼ねることも可能です。この場合は、利用可能時間の想定も御提案ください。

- ③ 提案者が整備する施設内のトイレである場合を除き、上下水道や電気等のインフラ設備は、本市が整備し、供用後の上下水道や電気等の料金は本市が負担する予定です。

### (2) 提案者が整備する施設

- ① 提案の実現のために、未整備区域に収益施設を設置する場合は、都市公園法第5条の2に基づく『公募設置管理制度（Park-PFI）』によることとし、公園施設として認められる施設・用途を御提案ください。なお、横浜市公園条例により、使用料を徴収することを想定しています。

【参考】使用料（建物設置の場合）：1か月当たり1㎡につき160円

- ② 提案を実現するための施設の設置及び維持管理・運営にかかる費用のほか、上下水道や電気等の料金等、収益事業の実施に必要な費用は、提案者自らが負担するものとして御提案ください。

### (3) そのほか

- ① 御提案いただくに当たって、(1)(2)の条件を一部満たさない場合でも、二ツ池公園の魅力アップや整備・維持管理経費の縮減につながる事業アイデアがあれば、御提案ください。

- ② 特に未整備区域におけるアイデアを期待しますが、提案者が未整備区域でのトイレの整備及び維持管理を行うことを前提としていれば、公開済みの区域も含めた事業提案でも構いません。

- ③ 提案は「二ツ池公園環境管理計画」に則ったものとしてください。

- ④ ニツ池公園の豊かな自然環境は、公園愛護会をはじめとした市民の活動に支えられていることを踏まえ、市民の活動と協働できるアイデアを期待します。

#### 4 対話の場で伺う内容

- ※ 以下の内容のうち、御意見・御提案のない項目があっても構いません。
- ※ 説明資料の提出は任意です。

- (1) ニツ池公園に対する評価（立地や周辺環境に対する長所・短所）
- (2) トイレの整備及び維持管理
  - ① 整備の内容（位置、規模、備品設備等）
  - ② 維持管理の内容（利用可能時間、清掃頻度等）
  - ③ 費用負担等
- (3) 公園の魅力アップに資する事業アイデア
  - ① 魅力アップのポイント、事業の内容（業態、内容、営業時間等）
  - ② 設置する施設の位置、規模（床面積や階数）、想定されるインフラ
  - ③ 施設を設置しない場合、事業で利用する範囲等
- (4) 地域への貢献や市民の活動との協働
- (5) 未整備区域外の管理運営への関わりの意向
- (6) 事業期間の想定
- (7) 事業に当たっての市への要望

#### 5 横浜市が現時点で想定する魅力づくりのイメージ

- ・ カフェやパン屋等の建物の設置とこれらを活用した地域の賑わいづくり
- ・ 飲食物の自動販売機の設置や定期的な移動販売車（キッチンカーなど）等による物販と併せた、休憩・交流ができる施設の設置
- ・ 屋内運動施設（スポーツジム、ランナーステーションなど）の設置と地域住民への健康イベントの提供
- ・ 市民活動と連携した自然環境情報をはじめとしたニツ池公園の魅力発信

※ 上記はあくまで想定であり、新たな視点での魅力アップに資するアイデアをお待ちしています。

#### 6 留意事項

##### (1) 対話参加の扱い

対話への参加実績は、今後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

対話でお伺いした内容は、今後の事業者募集の参考とさせていただきます。

##### (3) 対話に関する費用

対話に要する費用は、提案者の負担とさせていただきます。

##### (4) 対話結果の公表

- ① 御提案内容等を簡潔化し、結果概要としてウェブサイト等で公表します。

- ② 対話結果の公表に際して、あらかじめ参加者に表現の確認を行います。
- ③ 参加者名は、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、対話の参加者として認めません。

- 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

横浜市環境創造局公園緑地整備課北部担当

所在地：横浜市中区本町 6 丁目 50 番地の 10

電話番号：045-671-3945

ファクス：045-671-2724

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

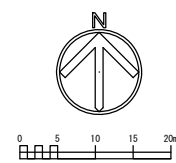
案内図





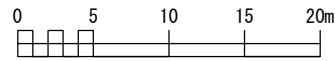
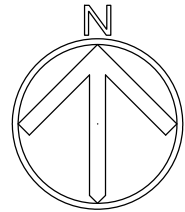
建築物の建築可能範囲  
 (この範囲は、都市計画道路区域および護岸(擁壁)の下端から45度ライン(想定)を除いた範囲です。面積は概ね350㎡です。)

- 凡例
- 公園区域
  - 未整備区域
  - - - 都市計画道路線  
(赤破線より公園外側は都市計画道路区域)
  - ..... 護岸(擁壁)下端から45度ライン(想定)
  - 建築物の建築可能範囲( )



公園名	ニツ池公園		
所在地	横浜市鶴見区駒岡一丁目8番1		
図面名	平面図	縮尺	1:500 (A1)



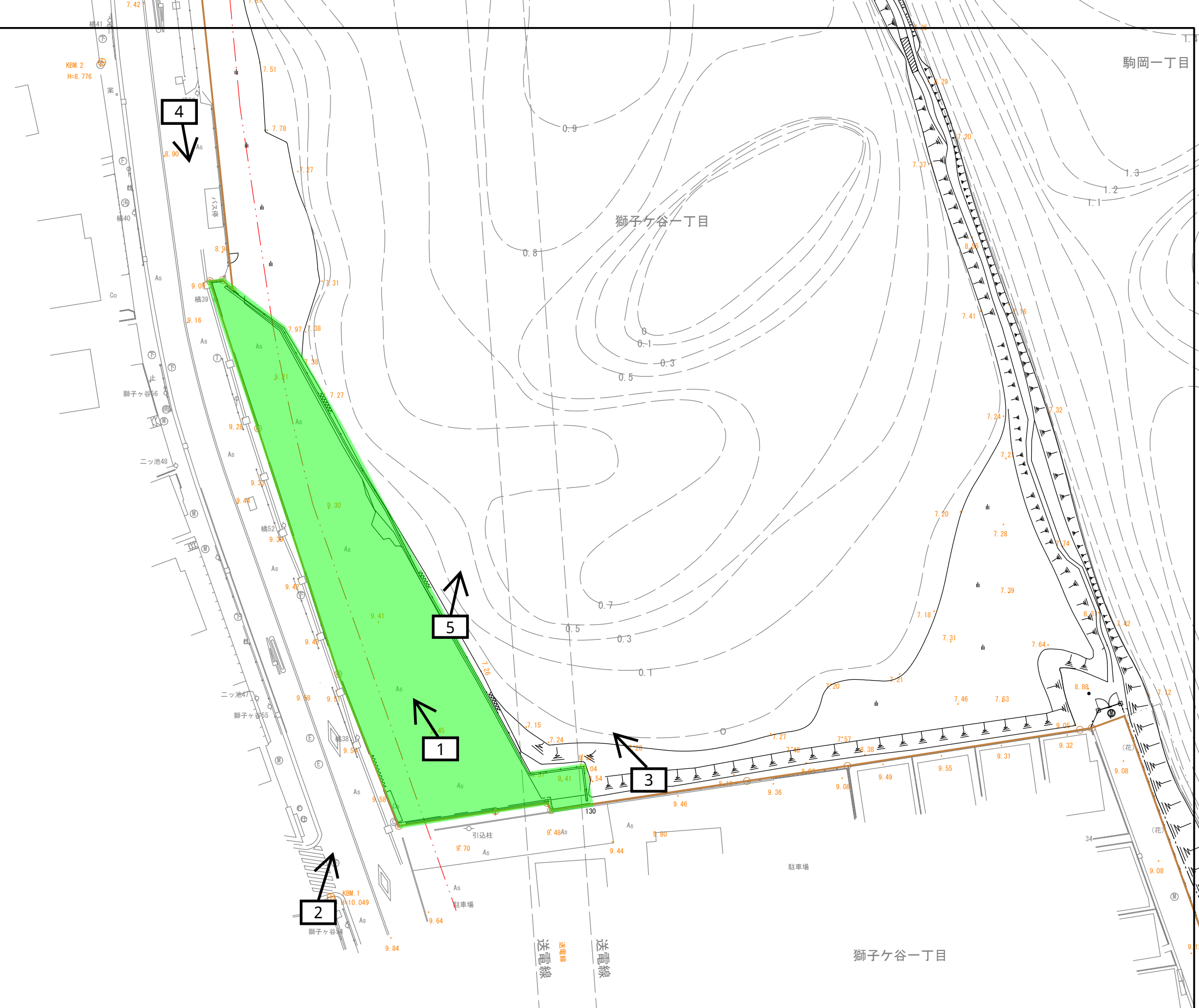


獅子ヶ谷二丁目

駒岡一丁目

獅子ヶ谷一丁目

獅子ヶ谷一丁目



公園名	ニツ池公園		
所在地	横浜市鶴見区駒岡一丁目8番1		
図面名	拡大図	縮尺	1:500 (A3)

1



2



3



4



5

