

## 港の見える丘公園（拡張部）へ移築予定の西洋館利活用についての 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3年5月17日から令和3年5月28日まで

#### 2 参加事業者数

7法人又は法人のグループ等

#### 3 対話方法

直接対話

#### 4 提案・意見の概要

##### (1) 港の見える丘公園の立地特性や魅力

- ・ 眺望に優れ、知名度のある横浜を代表する観光公園として認識されていました。
- ・ 元町・中華街駅からアメリカ山公園（駅上部の立体都市公園）を経由して港の見える丘公園へ至るバリアフリールートが整備されていることが評価されました。

##### (2) 西洋館の利活用

- ・ 4事業者が、主たる用途を展示施設とする活用を提案しました。
- ・ カフェ等の飲食提供機能は、主たる用途及び付随的な用途を合わせ、6事業者から提案がありました。
- ・ 6事業者が、西洋館の建物形状を維持しながら利活用する意向を示しました。うち2事業者は、間取りの変更が必要であるとの認識を示しました。
- ・ 観光案内機能は、6事業者が設置可能とし、うち3事業者は、西洋館内に設ける提案でした。
- ・ 3事業者が、ガーデンネックレス横浜の拠点としての役割を担えるとの意向を示しました。
- ・ 5事業者が、西洋館とは別に建物の増築を提案し、収益施設のほか、観光案内機能や付随的な用途として利用する提案もありました。
- ・ 山手地区の他の西洋館と連携した取組として最も多かった提案は、イベントの実施であり、3事業者から提案を受けました。

##### (3) 周辺園地の利活用

4事業者が、飲食スペースとしての活用意向を示しました。

##### (4) 公園整備や西洋館の保存に必要な工事費の負担の可能性

3事業者が、西洋館を活用するために必要な内装整備等の負担は可能との意向を示しました。

##### (5) 公園管理への関わりの程度

4事業者が、日常的な清掃等は実施可能とする一方、庭園の管理は、専門業者に任せるべきとする意見を3事業者から受けました。

(6) 地域への貢献、関わり方

4事業者が、地域向けの施設利用やイベントの実施を提案したほか、3事業者が、地域の意見を伺いながら施設運営する意向を示しました。

(7) 事業期間の想定

5事業者が、10年以上の事業継続の意向を示しました。

(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

3事業者が、ICT活用によるサービス提供を、5事業者が、環境に配慮した取組の実施を提案しました。

(9) 市内事業者の活用

全ての事業者から、市内事業者を活用する意向が示されました。

(10) 利活用に当たっての市への要望

西洋館及び園地の整備、管理運営に関することをはじめ、様々な要望がありました。

5 対話結果の受止め

- ・ 事業者から、山手地区の魅力、移築する西洋館の重要性及び地域の意向を大切にしたいという思いが語られ、山手地区で西洋館を活用することに対する意識の高さを感じられました。
- ・ 西洋館建物を保全しながら民間事業者による利活用が可能であることが確認できました。
- ・ 民間事業者が、自らの収益事業とともに、山手地区のインフォメーション機能等を担えることが概ね確認できました。
- ・ 西洋館とは別に建物を設ける必要性が高いこと及び公園拡張部の庭園整備について期待されていることが把握できました。
- ・ 山手地区の地域特性や移築予定の西洋館の歴史的価値を理解し、その上で山手地区における新しい役割を発信できれば、公園のみならず地域の更なる魅力向上につながっていくと感じました。

6 今後の予定

今回の対話でいただいた提案・意見を参考に、西洋館の文化財指定や公園拡張部のゾーニングの検討を行います。

西洋館の利活用を公募型事業として進めていく場合は、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
港の見える丘公園の立地特性や魅力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・横浜を代表する公園</li> <li>・全国的な知名度がある。</li> <li>・横浜を象徴する場所のひとつ。</li> <li>・臨海部の認知度の高い観光公園。</li> <li>・緑があふれ、横浜ならではの魅力的な眺望。</li> <li>・公園から港が見えることが利点。</li> <li>・みなとみらい 21 地区から山下公園を経て、西洋館の集まる山手地区までが一体となっていること。</li> <li>・充実したバラ園や公園内の西洋館は利用者が多く、賑わっている。</li> <li>・観光客だけでなく、地元にも利用されている公園。</li> <li>・歴史・文化の香りが感じられる公園。</li> <li>・歴史、文化、自然などの魅力のある地区。</li> <li>・歴史性や街並みに特色がある。</li> <li>・閑静な住宅地であり、文教地区でもあること。</li> <li>・横浜は、開国期に発展した歴史ゆえ、日本文化と西洋文化が融合して共存している面白さがある。</li> <li>・横浜の一番の観光資源は景色である。東京での日本文化の紹介はインドアが中心だが、横浜には外を歩いて見る楽しみがある。</li> <li>・急坂の上であり、アクセスに課題があったが、元町・中華街駅からエレベーターで行き来できるようになったのはよかった。</li> <li>・アメリカ山公園経由のバリアフリールートが確立されたことがたいへんに良い。</li> <li>・ガーデンネックレス横浜の開催により、だいぶ人々が回遊するようになった。</li> </ul>
西洋館の利活用	
移築予定の西洋館を山手西洋館として活用することに対する認識	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山手西洋館は、文化的にも歴史的にも横浜の重要でわかりやすい象徴であり、この土地ならではの展開としたい。</li> <li>・山手地区にある西洋館群の東側の拠点で、元町・中華街駅から港の見える丘公園への動線上にあるため、来訪者がインフォメーション機能を期待する位置。</li> <li>・西洋館の様式は、明治、大正、昭和と変遷しており、山手地区では時代ごとの西洋館を見ることができ、大きな魅力である。</li> <li>・山手の優れた住宅地と文教地区としての性格を大切に、歴史的な資産を活かす。</li> <li>・西洋館自体にアート性がある。</li> </ul>

対話項目	ご提案・ご意見
<p>利活用の用途及び当該用途の建築審査会の許可の要否</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる用途は、山手の歴史資料を展示する施設とし、少額の入館料を徴収。</li> <li>・山手地区の歴史資料展示や、成り立ち・魅力等を紹介できる場。</li> <li>・主たる用途は、バラをコンセプトにしたミュージアムやプロの良質な作品を展示するギャラリー。</li> <li>・バラとつなげた活用がよい。</li> <li>・スノードームミュージアム</li> <li>・袴姿の記念写真を使った装飾品の展示。</li> <li>・自社制作のミュージアムグッズを販売。</li> <li>・建物にある風見鶏など、建物デザインをテーマとした展示やワークショップなどのイベントも想定。</li> <li>・カフェ</li> <li>・ドリンクを中心に、横浜の菓子やランチを提供するカフェ。</li> <li>・物販や飲食は補助的に設置。</li> <li>・カフェは、ショップの付随的なものとし、テイクアウト等を想定し、カフェを充実させるなら他事業者と組む。</li> <li>・喫茶店を設置する場合は、住民が日常的に気軽に利用できる店舗が望ましい。</li> <li>・西洋館群や各公園の案内が可能な総合案内所及び物販コーナー。</li> <li>・観光案内スポット</li> <li>・レセプション会場</li> <li>・学校法人と連携し、文化教養施設とすることも想定。</li> <li>・建築審査会の許可が必要。</li> <li>・飲食店としての出店なので、建築審査会の許可を要することは認識している。</li> <li>・用途地域の変更は必須ではないが、変更ができれば利活用の幅が広がり、より魅力的な活用が可能となる。</li> <li>・用途制限があり、商業施設のみの活用は難しい。</li> <li>・西洋館の面積が50坪程度であり、出店に適切な規模。</li> <li>・店舗外観等の意匠を規制に合わせた例は、他都市で事例あり。</li> <li>・ギャラリーや集会所の需要は、山手地区では満たされている。</li> <li>・貸しスペースはすでに近隣にある。</li> <li>・歴史的建造物であり、制約もあると思うので、市の意向を聞きながら検討。</li> </ul>

対話項目	ご提案・ご意見
<p>利活用範囲及び増築の有無</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 移築する西洋館は、文化財としての建築価値を最大限展示する。</li> <li>・ 建物をそのまま活用する。</li> <li>・ 西洋館部分は元の建物を生かす。</li> <li>・ 西洋館としての原状を尊重した内装とする。</li> <li>・ 建物は一定の専用的利用。</li> <li>・ 増築はせず、建物はそのまま使う。</li> <li>・ 基本的にそのまま活用。倉庫等は別に設ける可能性がある。</li> <li>・ 新築の付属棟を設置し、事務所機能は付属棟に設置する。</li> <li>・ 収益性確保のため、公園の規模を考慮しながら料飲を提供する施設などを併設。</li> <li>・ 増築し、飲食物の売店のほか、地域の活動拠点や市のインフォメーション機能など、制限の中でできる用途を検討。</li> <li>・ 増築建物は多目的に活用できるよう、可能な限り広いほうがよい。</li> <li>・ 周辺園地があることで価値が高まるので、園地の大きさや収益性をあわせて考慮しながら増築の規模を検討。</li> <li>・ 西洋館は靴を脱いで入館する。</li> <li>・ 壁は取り払い、大きな空間を確保したい。</li> <li>・ 間仕切りを減らしたり、厨房を新設したい。</li> <li>・ 客席部分は小規模な間取りでも可能だが、厨房周辺は運営上オープンな構造にしたい。</li> <li>・ 展示用の照明や什器等が必要。釘を使用しない代わりにレール等の設置が必要。</li> <li>・ 美術品の展示のため、温度や湿度の管理が必要。</li> <li>・ 空調配管の関係で、天井は改めて設置したほうがよい。</li> </ul>
<p>山手地区のインフォメーション機能やガーデンネックレス横浜の拠点としての役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 山手地区の総合的なインフォメーションとしての機能。</li> <li>・ インフォメーション機能で収益性を確保することは難しく、収益性の高い事業とあわせてインフォメーション機能を提供。</li> <li>・ 掲示板等での情報提供は店内でも対応可能。</li> <li>・ 徒歩で散策することを前提とし、ガーデンツールの拠点とする。</li> <li>・ 山手地区を回遊する際の休憩スポットとしての役割。</li> <li>・ 山手地区でのイベント（スタンプラリーなど）の拠点。</li> <li>・ ガーデンネックレスと連携したイベント。</li> <li>・ 西洋館周辺に花壇を設け、花と緑の演出でガーデンネックレス横浜の取組をアピール。</li> <li>・ 植物栽培講座等の実施により、ガーデンネックレス横浜の拠点としての役割を果たす。</li> <li>・ 店舗用途以外は借り受けない方針であり、専用のスペースが必要な機能は、市や別事業者で確保してほしい。</li> </ul>

対話項目	ご提案・ご意見
<p>山手地区の他の西洋館と連携した取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・他の西洋館と連携した情報発信。</li> <li>・他の西洋館等を周遊するための情報提供。</li> <li>・西洋館群で実施しているイベントとの連携。</li> <li>・季節のイベント等、同じテーマで連携した取組。</li> <li>・季節感のある演出の連携。</li> <li>・各西洋館が連携し、休憩場所の提供やリピートを促す仕組みを作る。</li> <li>・各西洋館が互いにならないものを補完しあう。</li> <li>・イベント時に他の西洋館の敷地にキッチンカーを出店する。</li> <li>・隣接するブラフ 99 ガーデンと一体化したガーデン整備。</li> <li>・指定管理者制度により運営されている他の西洋館との連携について今後検討。</li> </ul>
<p>周辺園地の利活用の有無</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西洋館は庭園と共にあることで、より魅力が高まる。</li> <li>・敷地にいきなり建物があるのではなく、イントロダクションとして庭園があることが大事。</li> <li>・ワークショップの場。</li> <li>・飲食できるスペースとして活用したい。</li> <li>・西洋館周辺部分をガーデンカフェとして活用。</li> <li>・喫茶のテラスコーナーとして活用。</li> <li>・庭園を喫茶などの場として活用し、西洋館の外観を見て楽しむ。</li> <li>・園地は公園として一般開放。</li> <li>・ライトアップなど夜の時間も活用したい。</li> <li>・車いす利用者の自動車を寄せる場所の設置。</li> <li>・収益性を考慮するならば、駐車場も想定。</li> </ul>
<p>公園整備や西洋館の保存に必要な工事費の負担の可能性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事費の負担は厳しい。</li> <li>・工事費として大きな投資をするのは難しい。</li> <li>・内装の撤去や耐震補強は市で負担してほしい。</li> <li>・バリアフリーを含め、土足対応のための床の補強も市で負担してほしい。</li> <li>・公園整備は市で実施した上で、移築する西洋館の一部のリノベーション等については負担することが可能。</li> <li>・増築部分ならびに公園内の簡易的な備品（ベンチ等）は負担することが可能。</li> <li>・仕上げ等は負担可能。</li> <li>・事業の採算性が見込める部分については、費用負担することが可能。</li> <li>・Park-PFI 事業とするならば、仕組みの中で負担を検討。</li> <li>・収入を踏まえ、コストとしてどこまで負担可能か検討。</li> <li>・収入確保のためには、広告収入やクラウドファンディングなどの活用も考えられる。</li> <li>・市としての活用の考え方が示されないと検討が困難。</li> </ul>

対話項目	ご提案・ご意見
公園管理への関わりの程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庭園の手入れは大切であり、専門業者に任せたほうがよい。</li> <li>・庭園とトイレの清掃が行き届いていることは重要であり、清掃に協力する。</li> <li>・散水や清掃等は可能。</li> <li>・日常的なメンテナンス等について負担。</li> <li>・採算性を考慮しながら検討。</li> </ul>
地域への貢献、関わり方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西洋館の保存と活用を通じて、地域の暮らしと観光を両立させ、山手地区の発展に貢献。</li> <li>・山手地区で事業を行うには、地域との協調、融和が必要。</li> <li>・地域住民と共に、山手地区の魅力や価値を発信。</li> <li>・地域の意見を聞きながら、一緒に良い施設をつくっていきたい。</li> <li>・防犯の観点から、地域には関わってほしい。</li> <li>・地域の方々が公園運営に参加し、来街者と交流できる場を提供。</li> <li>・山手地区の地域性を生かしたイベントにより、地区の認知度の向上などを図る。</li> <li>・地域のギャラリー機能を加え、地域の人たちも参加できる場としたい。</li> <li>・厨房が使えるば、地域の方々を対象とした料理教室などを実施したい。</li> <li>・地域向けのセミナーや音楽会等のイベントの実施。</li> <li>・施設などを活用し、地域の方に無料で参加いただけるイベントなどを実施。</li> <li>・コンベンション、パーティなど、MICE や地域の方々に活用いただくことが可能。</li> <li>・施設内に NPO 法人の拠点や子育て支援の場などを設けた事例がある。</li> <li>・ごみの散乱防止などに留意し、地域の方々と話し合いながら、迷惑がかからないように努めていきたい。</li> <li>・店舗内で地域の方の展示等はできない。</li> </ul>
事業期間の想定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・10～20 年程度。</li> <li>・15 年以上。</li> <li>・10 年以上。</li> <li>・地域との関係を築くためにも、長期間。</li> <li>・設備の耐用年数を考慮すると 10 年間まで。</li> <li>・最低で 1～2 年。</li> <li>・事業開始のタイミングは早いほうがよい。</li> <li>・出店時期は、感染症が終息した後の数年後でもよい。</li> </ul>

対話項目	ご提案・ご意見
<p>「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」、「横浜市環境施策」に資する工夫</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新型コロナウイルス感染症の影響もあり、マイクロツーリズムが一般化していることを踏まえ、市内や県内の利用者を増やす視点で集客増を図る。</li> <li>・非接触デバイスやアプリの活用。</li> <li>・建物内の換気を徹底。</li> <li>・ICTを活用した混雑状況の提供。</li> <li>・スマートフォンを活用した音声ガイドの提供。</li> <li>・事前オーダーサービス。</li> <li>・デリバリーサービスとの連携。</li> <li>・SDGsの取組を推進。</li> <li>・エコやSDGsをアートとして美しいかたちで取り入れたい。</li> <li>・SDGsに沿ったカップによるテイクアウトの実施。</li> <li>・脱プラスチック</li> <li>・新築付属棟の屋根で太陽光発電を行うなど再生可能エネルギーの活用。</li> <li>・木材（間伐材、県産材）の利用。</li> </ul>
<p>市内事業者の活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全ての面で市内事業者を活用。</li> <li>・市内事業者が運営。</li> <li>・工事などで市内事業者を活用。</li> <li>・建物の施工などは市内事業者を活用。</li> <li>・建築、清掃等の専門業者は市内事業者をできるだけ活用。</li> <li>・修繕、庭園管理、花苗調達に市内事業者を活用。</li> <li>・シルバー人材センターなどにスタッフを依頼。</li> <li>・地元企業とのコラボレーションができるとよい。</li> <li>・横浜に点在する美術商との連携。</li> </ul>
<p>利活用に当たっての市への要望</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西洋館は横浜にとって重要なものであり、文化財に指定することが望ましい。</li> <li>・本物の西洋館を移築するのだから、増築部分は「西洋館風」にするべきではない。</li> <li>・増築建物は市が整備し、西洋館のたたずまいを阻害しないデザインが望ましい。</li> <li>・西洋館群として統一感が求められる整備等は市が主導してほしい。</li> <li>・西洋館移築の段階から事業者が入って整備を進めることが望ましい。</li> <li>・建物は道路から見えやすい場所に設置してほしい。</li> <li>・隣接するマンションとの間に遮蔽機能のある緩衝帯が必要。</li> <li>・公園拡張部の遺跡（アメリカ海軍病院）は一部を現地保存することが望ましい。</li> </ul>



対話項目	ご提案・ご意見
<p>(続き) 利活用に当たっての市への要望</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トイレは建物保護等の観点から、西洋館内には設置せず、清掃しやすい構造のものを公園内に設置することが望ましい。</li> <li>・館内のバリアフリー化を図ることが望ましい。</li> <li>・利用面から、土足化を図ることが望ましい。</li> <li>・搬入・搬出用の駐車場、駐輪場を目立たない動線で設置できるとよい。</li> <li>・十分な電力・給排水設備を整備すべき。</li> <li>・防災設備の整備が必要。</li> <li>・ペイバイクのポートを設置することが望ましい。</li> <li>・公園内に設備を設置して、自然エネルギーの活用ができるとよい。</li> <li>・防犯カメラの設置が必要。</li> <li>・夜間は防犯対策のため、門扉で施錠することが望ましい。</li> <li>・カラス等が多いため、対策を考えておくとよい。</li> <li>・他の西洋館群と一体的に管理運営を行うことが望ましい。</li> <li>・西洋館が受け入れられる入館者数には限りがあるため、大規模イベント期間中は入館料等を徴取し、入館者数を適正化することが望ましい。</li> <li>・商業施設としてどの程度活用可能なのか教えてほしい。</li> <li>・建物の厨房の有無や火気使用の可否を知りたい。</li> <li>・飲食可能なエリアを知りたい。</li> <li>・テイクアウトの場合の紙カップによる提供の可否を知りたい。</li> <li>・市側から活用方法の要望等があれば、それに沿った提案も考えていきたい。</li> </ul>

### <事業者からの質問に対する回答など、お伝えした事項>

#### 1 公園整備に関して

- ・ 今後、対話結果を踏まえた整備計画の策定に1～2年、整備工事に1～2年はかかるので、開園まで早くても3年程度の時間を要する。
- ・ 西洋館を移築予定の公園拡張用地から遺跡が出土していることも踏まえ、整備計画の検討を進めていく。
- ・ 民間事業者には、費用負担よりも活用のアイデアを期待している。
- ・ 園地の大部分を駐車場として活用するのは難しい。

#### 2 公園の立地環境に関して

- ・ 静かな雰囲気을大事にしている地区であり、それが魅力として受け止められている。
- ・ 営業時間は、山手まちづくり協定により、午後9時までとなっている。