

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2回目）実施結果

<結果概要>

1 対話期間

令和5年7月24日から令和5年8月4日まで

2 参加事業者数

3法人

3 対話方法

直接対話

4 提案・意見の概要

(1) 移築・復元予定の西洋館の利活用

- ・ 全ての事業者から、主要用途として西洋館の特徴を活かした資料館の提案がありました。
- ・ 他の用途での利活用としては、常設として、建物の一部を使ったカフェ（1事業者）、物販（1事業者）、観光案内所（1事業者）などの提案がありました。また、一時的かつ部分的なイベント等の商業利用（2事業者）の提案もありました。

(2) 増築棟の利活用

- ・ 全ての事業者から、西洋館の歴史や時代背景と合わせた資料館としての提案がありました。
- ・ 他の用途での利活用としては、常設として、建物の一部を使ったカフェ（2事業者）、物販（1事業者）、きものレンタル（1事業者）、観光案内所（1事業者）、無料休憩スペース（1事業者）などの提案がありました。また、一時的な利用として、貸出サービス、講座や催事の場としての活用提案もありました。

(3) 芝生庭園（埋蔵文化財包蔵地のエリア）の利活用

- ・ 全ての事業者から、イベント実施や無料休憩スペースなどの提案がありました。

(4) 園地の整備

- ・ 全ての事業者から、事業者負担で花壇やベンチ等を整備する意向が示されました。

(5) その他、利活用に当たり必要な取組

- ・ 周辺地域等に対して有益かつ公益的な取組として、地域への施設開放や管理運営への地域の参画等の提案がありました。
- ・ 観光拠点となるような案内・サービスの提供の取組については、観光案内所の設置による情報提供等の提案がありました。
- ・ 埋蔵文化財の遺構の一部を活用する取組として、全ての事業者がガイド等の実施を提案しました。
- ・ 他の西洋館と連携した取組については、既存イベントと連携した企画の共同開催等の提案があ

りました。

- ・ 「国際園芸博覧会との連携」、「デジタル技術を活用したサービス向上」、「横浜市の環境施策の推進」に資する取組についても、全ての事業者から提案がありました。

(6) インフラ整備

- ・ 高圧受電、Φ40 を超える給水設備については、全ての事業者が不要とし、ガスの引込は、2事業者が必要との考えを示しました。

(7) その他、公募に課す条件（案）

- ・ 事業期間は、2事業者が10年以上の実施意向を示しました。
- ・ 市内事業者の活用は、全ての事業者が対応できるとの意向を示しました。
- ・ 園地管理は、全ての事業者が自らの事業収益だけで経費を賄うのは難しいとの認識を示しました。

5 対話結果の受止め

- ・ 公募条件（案）の考え方に概ね沿った提案を得ることができ、利活用コンセプトの実現に向けた魅力ある空間の創出が期待されます。
- ・ 主要用途を資料館としつつ、収益事業部分の一部を事業者が整備するスキームによる Park-PFI 制度の活用可能性が確認できました。

6 対話参加へのインセンティブ付与の試行実施について

対話参加の励みになるとの前向きに受止められ、インセンティブ付与の条件とした事業企画書等の作成についても概ね労力・コストの面で負担感はなかったとの意見が聞かれました。

7 今後の予定

令和6年度以降に利活用事業者の公募を開始する予定です。

**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2回目）実施結果**

対話項目	ご提案・ご意見
移築・復元予定の西洋館の利活用	
主要用途（資料館）	<ul style="list-style-type: none"> ・無料の資料館として整備。 ・西洋館の歴史を来館者に伝える取組。 ・山手の居留地の誕生から今日までの歴史を知ることができる施設。 ・明治・大正期の『横濱ハイカラ』文化の雰囲気を感じることで無料の資料館。 ・貴重な歴史資料の現物展示。 ・納戸スペースを、地域アーカイブ資料保存ルームとして活用。 ・季節の装飾を施し、山手地区の玄関口としてふさわしいおもてなし空間を創出。 ・西洋館の歴史や雰囲気にマッチした横浜家具・調度品・解説パネル等を市が造作することを希望。
他の用途	<ul style="list-style-type: none"> ・誰もが気軽に参加できる、様々なジャンルのコンサート・講座・教室等を開催。 ・館内の一部で和の要素を取り入れたインバウンド向けのカフェを実施。 ・山手西洋館オリジナル商品の物販。 ・サンルーム部分は観光案内所として活用。 ・スポット的なイベントとして市の「横濱ウェディング」に参画し、結婚式会場の貸出サービス。 ・企業のパーティーや家族の記念日を祝う貸出サービスを提供。 ・開館時間前や閉館時間後及び資料館休館日に、商業活用を実施。 ・ハロウィンやクリスマス時期等には、台所勝手口軒先スペースを商業活用し、ブーケ等生花販売ワゴンやケータリングカーによるイベントを実施。 ・厨房の設備は、家庭用の台所レベルで十分。 ・車椅子での入館等を想定し、床の耐久性等を十分に検討。 ・収益だけでの西洋館の維持管理は困難。
増築棟の利活用	
主要用途（資料館）	<ul style="list-style-type: none"> ・西洋館の歴史を来館者に伝える取組。 ・貴重な歴史資料の現物展示とセミナー。 ・アメリカ海軍病院とその遺構に関する解説コーナー。 ・横浜で製作された美術品を展示。 ・季節の装飾を施し、山手地区の玄関口としてふさわしいおもてなし空間を創出。 ・横浜の四季にあったアンティークきもののコーディネートを横浜の風景パネルとともに展示。

<p>他の用途</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・誰もが気軽に参加できる、様々なジャンルのコンサート・講座・教室等を開催。 ・飲料・デザートメニューを中心とした喫茶メニューの提供。 ・カフェ・物販スペースを収益施設として設置。 ・市の「横濱ウェディング」に参画し、結婚式会場の貸出。 ・企業のパーティーや家族の記念日を祝う貸出サービス。 ・山手地区の観光スポットを、デジタル技術を活用したビジュアルで紹介するコーナー。 ・山手地区の観光案内コーナー。 ・山下居留地ゆかりの歴史資料を現物展示。 ・ミニ演奏会の開催。 ・袴スタイルのきものをレンタルし、地域と連携した若者やインバウンド向けの観光プログラムを実施。 ・きもののショーや伝統文化・芸能ショーといった和文化プログラムを実施。 ・無料休憩スペース。 ・無料休憩スペースをスポット的に地域の会議室等として利用。
<p>増築棟の整備に対する要望等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・増築棟は必ず必要。 ・現在検討している規模が良い。 ・整備イメージ（案）で示された規模が必要。 ・園地管理の用具類を収納するスペースが必要。 ・活用スペース部への出入り口を大きく開口できるような建築を市に希望。 ・バリアフリーの多目的トイレ、男性用、女性用のトイレ整備を市に希望。 ・落ち葉などを集積、保管する場所の確保が必要。 ・厨房は不要。 ・事業者による整備は困難であり、市による内装や諸室の整備を希望。 ・構造等の建設費用負担は困難。 ・営利事業エリア以外の内装は市にお願いする。
<p>芝生庭園の利活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣住宅に影響のない範囲で、様々なジャンルの屋外型コンサート・講座・教室等を開催。 ・企業のパーティーや家族の記念日を祝う貸出サービス。 ・誰もが利用可能な無料の広場として、広い芝生の庭園を確保。 ・木製ベンチを配置し、利用者の利便性の向上。 ・立礼式の茶道によって公園利用客やインバウンド向けに和のおもてなしをするイベントを実施。 ・オレンジ、夏ミカンなどの柑橘類を植栽、木造風の牧歌的な作業小屋を市整備により設置を希望。
<p>事業者による園地の整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・英国風のカントリーガーデンとして整備。 ・ベンチやテーブル、木陰となるような緩衝植栽を配置。 ・バラや宿根草、芝生のコントラストを楽しむことができる玄関口花壇を設置。 ・レンガづくりのウォールにツルバラを這わせた風情のある構造物を設置。

<p>(続き) 事業者による園地の整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・カフェ施設のテラス席に対応するオーニング。 ・災害時にかまどに転用できるベンチ。 ・芝生庭園や園路にベンチやテーブルを設置。
<p>その他、利活用に当たり必要な取組</p>	
<p>周辺地域等に対して有益かつ公益的な取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・管理運営に市民協働の手法を採り入れ、地域の生きがい・やりがいづくりに貢献。 ・賑わいづくりと暮らしの両立に配慮した管理運営。 ・地域住民による山手町歴史セミナーなどを開催して頂き、地域住民と観光客の交流の場を創出。 ・無料休憩スペースをスポット的に地域の会議室として提供。 ・地域に観光客を誘引し、地域の商業施設の活性化に貢献。 ・袴スタイルのレンタルきもの観光で、山手地区や元町のショッピングエリアを若者やインバウンドに楽しんでもらう仕組みづくり。 ・今までの客層とは異なる新たなターゲットに向けた消費促進・活性化。
<p>観光拠点となるような案内・サービスの提供の取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・観光案内スペースを整備。 ・常駐スタッフを配置し、来館者に随時観光情報を提供。 ・AIを活用した横浜の観光案内。 ・観光マップや観光情報を仕入れることのできる観光案内所機能を兼ね備えたトラベルカフェ。 ・管理用駐車場等を観光タクシーの駐車場所に活用。 ・山手西洋館などを巡るデジタルスタンプラリーのスタート拠点。 ・駐輪スペースやシェアサイクルスペースを市整備により設置。 ・周辺施設等との連携による、リーフレット類を配架・提供。 ・西洋館全体の概要について紹介する動画を館内で公開。 ・横浜市の観光関連外郭団体との公式SNSや、教育旅行のモデルコースPRの連携。 ・観光客向けの周遊マップを多言語で作成、配布。 ・当施設のイベントや講座、近隣施設の情報を発信するためのリーフレットを作成し配布。 ・定期的にまちあるきイベントなどを開催。
<p>埋蔵文化財の遺構の一部を活用する取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ガイドや歴史講座などで、埋蔵文化財の歴史を来訪者に伝える取組。 ・遺構の案内板を市により設置し、広く利用者にこの土地の持つ歴史的文化的価値を紹介。 ・遺物を屋内に設置し、地域を守り育てる意識を啓発。 ・VRによる遺構見学。 ・関東大震災の遺構を巡るデジタルスタンプラリーのスタート拠点。 ・遺構についてなどの講義。

山手地区の他の西洋館と連携した取組	<ul style="list-style-type: none"> ・他の西洋館での共同イベントに連動したイベントの開催。 ・山手西洋館 7 館で実施する「花と器のハーモニー」、「世界のクリスマス」を一体的に開催。 ・山手西洋館 7 館を含め、近隣地域と連携して実施する「ハロウィンイベント」、「山手芸術祭」を一体的に開催。 ・他の西洋館も含めた撮影セットプラン。 ・他の西洋館の管理者が集まる会議などがあれば、オブザーバーとして参加。
国際園芸博覧会と連携した取組	<ul style="list-style-type: none"> ・博覧会と連動したイベントの開催。 ・GREEN×EXPO2027目的で来浜される観光客が横浜で1泊したくなるよう、横浜市のガーデンネックレス横浜事業などとも連携し、観光客を誘引できるイベントの実施。 ・開催するイベントなどで、GREEN×EXPO2027をPR。 ・博覧会のお知らせをSNSを通じて直接、顧客に配信。 ・自らが作成するイベントポスター、チラシなどで、GREEN×EXPO2027をPR。 ・増築棟に設置する観光案内所でも積極的に園芸博覧会の情報を発信。
デジタル技術を活用したサービス向上に資する取組	<ul style="list-style-type: none"> ・公式インスタグラムやフェイスブックを活用し、最新情報をタイムリーに発信。 ・ホームページやブログで、イベント情報やバラ、サクラの見頃などをタイムリーに紹介。 ・VRなどのDXを活用した山手地区の観光スポット案内。 ・QRコードを読み込んでのメニュー閲覧および注文。 ・撮影やロケなどの受付時には、アプリなど、デジタル技術を駆使したシステムも併用。
環境施策の推進に資する取組	<ul style="list-style-type: none"> ・市のSDGs認証制度“Y-SDGs”の「最上位=Supreme」認証を受けており、SDGsを意識した運営が可能。 ・移築元に存在する木を移植。 ・QRコードの導入によるペーパーレス化を進め、環境対策としてPR。
インフラ整備	<ul style="list-style-type: none"> ・高圧受電、Φ40以上の給水設備不要、ガス引込必要。 ・電気設備は低圧、給水はΦ40で引き込みを希望。 ・ガスの引き込みを希望。 ・ガス引込は不要。 ・管理者用駐車場に、イベント時に使用する外部電源を希望。
その他、公募に課す条件（案）	
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・公募条件次第。 ・10年以上20年以下で対応。 ・20年が理想。
市内事業者の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・対応可能。 ・市内中小企業から優先的に調達することで、地域の経済活性化に貢献。 ・市内事業者を活用すべき。

開園時間	<ul style="list-style-type: none"> ・事業地域に配慮する観点から一定の配慮は必要。 ・事業者として開園時間を設定。 ・10時から18時で、イベント時には延長も有り。
柵内の園地管理	<ul style="list-style-type: none"> ・門扉の開閉は、対応可能。 ・トイレ部分も含めて建物管理は可能。 ・イベント前の芝刈りや雑草の除去程度なら可能だが、基本的に園地の管理は市による実施を希望。 ・事業者が行うことは構わないが、利活用の収益では十分な管理経費が捻出できない。 ・園地管理については、事業者の収益のみによる管理は困難。 ・小破修繕までは対応可能。

その他、当日お伺いした意見	
営業時間の想定	<ul style="list-style-type: none"> ・9時30分～17時（他の西洋館と同様。） ・10時から17時（閉園は18時）で、イベント時には延長も有り。 ・10～11時から18時でイベント時には延長も有り。
着工から事業開始までに要する期間	<ul style="list-style-type: none"> ・内装程度を仕上げる時間。 ・内装工事で2～3か月程度。 ・6か月以内。
事業における対話参加者の役割	<ul style="list-style-type: none"> ・主体的に関与。
収支見通し	<ul style="list-style-type: none"> ・収益性は高い。 ・管理運営費を営利事業のみで確保することは困難。 ・Park-PFI と他の制度（指定管理者制度に準ずるもの）を組合せる形での運営が理想。
事業実施に向けた課題	<ul style="list-style-type: none"> ・山手地区では、高い収益性の事業の実施と運営経費の捻出を同時に行うのは難しい。 ・Park-PFI 単体で管理運営費を賄うためには、利益を追求する施設を設置せざるをえず、それが山手地区に相応しいのか十分な検討が必要。 ・資金的に軌道に乗るまでは園地管理が円滑にできるか不安が残るため、3～5年程度の猶予期間があると良い。

<事業者からの質問に対する回答など、本市がお伝えした事項>

・市が増築棟で設置をイメージしていた厨房設備は必須ではなく、設置の有無や設備レベルは事業者の提案によります。