

横公公委第3号
令和4年1月28日

横浜市 長

横浜市公園公民連携推進委員会
委員長 榑野 良明

山下公園レストハウスの公募設置管理制度による公募に係る審議結果（報告）

令和3年7月28日環創管理第342号で依頼のありました山下公園レストハウスの公募設置管理制度による公募に係る設置等予定者及び次点候補者の選定について、報告します。

審議結果

1 公募名称

山下公園レストハウスにおける収益機能等の公募設置等

2 審査数

3件

3 評価方法

募集要項（公募設置等指針）に記載の「評価の視点」に基づき、応募者の公募設置等計画の評価を行いました。評価にあたっては、応募者によるプレゼンテーション及び応募者へのヒアリングを行いました。

4 提案（公募設置等計画）の概要

(1) 応募者A

- ・ 応募者は単独法人であり、全体マネジメント及び店舗（飲食及び物販）運営等を担います。
- ・ レストハウス内は、主に店舗として利用します。
- ・ 園地④は、ウッドデッキによるテラス席及び新たな建物を設置し、大半を飲食店の営業区域として利用します。
- ・ 園地⑥は、滞留し賑わいを生み出す空間として遊具やウッドデッキ等を設置します。

(2) 応募者B

- ・ 応募者は8法人から構成される共同事業体であり、代表法人は全体マネジメント及び店舗（飲食及び物販）を運営し、構成法人が園地管理等を担います。
- ・ レストハウス内は、大半を無料休憩スペースとして用い、店舗はテイクアウト販売を基本とします。
- ・ 園地④は、テラス席を設け、基本的に無料利用でき、季節により一部分を飲食店の営業区域として利用します。
- ・ 園地⑥は、花と緑の豊かな雰囲気のある休憩エリアとして植栽やベンチ等を設置するとともに、フォトスポットを意識した装飾を施します。

(3) 応募者C

- ・ 応募者は4法人から構成される共同事業体であり、代表法人は全体マネジメント等を担い、構成法人が店舗（飲食及び物販）運営等を行います。
- ・ レストハウス内は、主に店舗として利用します。
- ・ 園地④はウッドデッキによるテラス席とし、無料休憩スペースも設けています。
- ・ 園地⑥には、アクセス向上のため、園路を設けます。

5 評価結果

(1) 得点

評価項目	配点	応募者A	応募者B	応募者C
事業方針	15点	12.0点	14.4点	8.8点
施設の管理運営計画	30点	22.8点	26.8点	20.8点
施設の整備計画	25点	20.4点	18.4点	16.8点
事業計画	10点	8.8点	9.0点	6.0点
事業体制	10点	7.8点	7.2点	6.0点
価格提案	8点	7点	6点	5点
その他（対話参加）	2点	0点	2点	0点
合計	100点	78.8点	83.8点	63.4点

※最低基準点：58点

(2) 設置等予定者及び次点候補者

① 設置等予定者

応募者B：山下公園再生プロジェクトグループ（8社による共同事業体）

【代表法人】株式会社ゼットン

【構成法人】株式会社ファンケル

横浜エフエム放送株式会社

三菱地所株式会社

株式会社ケーエムシーコーポレーション

サカタのタネグリーンサービス株式会社

株式会社tvkコミュニケーションズ

株式会社ありあけ

② 次点候補者

応募者A：株式会社オペレーションファクトリー

6 講評

(1) 応募者A

事業方針については、地域住民や広域からの来園者の交流拠点となるパークコミュニティづくりに取り組むことを通して横浜市の都市像に貢献することが提案されており、横浜市の示す利活用コンセプトに合致していること、また、定期的な施設改修による魅力の維持を計画している点を評価しました。

施設の管理運営計画では、バラを活用したメニューの提案について、山下公園にふさわしいものとして評価しました。一方、①レストハウス及び園地④における誰もが利用できる空間の提案、②園地⑤の管理水準の具体的な提案、にやや弱さを感じました。

施設の整備計画では、①レストハウス内を緑豊かな空間とする、②トイレ部分を含めたレストハウスの外装は公園になじむ雰囲気改装する、③トイレ内を全面的に改装する、という提案について高く評価しました。

(2) 応募者B

事業方針については、歴史や風景といった山下公園が本来的に持っている素材を生かし、山下公園の他エリアとの魅力の一体化や、レストハウスを周辺観光地との回遊の結節点としていくことが提案され、横浜市が示す利活用コンセプトに十分合致しているものとして特に高く評価しました。

施設の管理運営計画では、①横浜名物の販売店を設けること、②無料休憩スペースが十分に確保されており、家族連れにも優しい機能が充実していること、③園地⑧の管理が具体的かつ適切に提案されていること、を高く評価しました。

施設の整備計画としては、園地⑧における、①公園中央に位置するバラ園とのつながりを表現、②小規模イベントにも対応した休憩エリア、③手入れされた庭園を回遊できる園路、という提案について、魅力や快適性向上の点で評価しました。

(3) 応募者C

事業方針について、インクルーシブ思考を採り入れ、IT技術の積極的な導入によって新しい公園管理や利用者サービスを実現する点に特徴がありましたが、山下公園らしさを引き出して提案に反映させていく点などにおいて、やや弱さを感じました。

施設の管理運営計画では、園地④における多様なサービス提供の提案を評価した一方、レストハウスにおける物販が飲食物のみであった点は不十分に感じました。

施設の整備計画としては、トイレ内を全面的に改装する提案について、快適性向上の点で評価しました。

事業撤退のリスクについては、想定されるリスクの種類が少ない点やリスクの対応方針として横浜市との協議に委ねる部分が多く、自立的な取組に不十分さがありました。

(4) 総評

今回の公募は、横浜らしさや山下公園らしさを訴求しつつ、既存施設の活用により公園全体の魅力アップを目指すという条件が課されてきました。

いずれの応募者も、その要求に応えようとする意欲的な公募設置等計画を提案していただいたことについて、厚くお礼申し上げます。

特に、地産食材を活用した飲食メニューの提供、山下公園の魅力や快適性を高める多様なサービス、年間を通した豊富なイベントの実施、について、全ての応募者の提案に含まれており、総じてレベルの高さを感じられました。

得点が示すように、上位2者は甲乙つけ難い評価結果となりましたが、応募者Bの提案が総合的にやや優っていました。

設置等予定者に選定された応募者Bにおかれては、提案内容の更なる魅力アップを目指し、公募設置等計画の認定に向けた公園管理者との調整を進めてください。また、コロナ禍という状況下ですが、長期の事業期間を見据えて、共同事業体として各法人で協力し合い、持続可能な運営体制を築き、安定的な事業継続に努めていただきますよう、重ねてお願い申し上げます。