

山下公園レストハウス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3年2月22日（月）から令和3年3月15日（月）

※ 当初3月12日までの予定でしたが、同日までに実施しきれない対話を3月15日（月）に実施しました。

2 参加事業者数

10 法人又は法人のグループ

3 対話方法

直接対話、WEB 会議システムによる対話

4 提案・意見の概要

(1) レストハウス公募部分（約 280 m²）の利活用

- ・ 9事業者から、飲食及び物販の店舗を含む提案がありました。
- ・ 公募部分に占める店舗面積は、7事業者が概ね半分以上であり、3事業者は半分に満たない提案でした。
- ・ 魅力ある商品の提供としては、横浜にゆかりのある商品の取扱いや市内産食材の活用（7事業者）、山下公園のバラにちなんだメニュー（2事業者）などの提案がありました。
- ・ レストハウスの空間について、店舗と園地④をつながりのある空間とする（6事業者）、花や緑の空間（2事業者）などの提案がありました。
- ・ 山下公園の利便増進に寄与する機能として最も多かったのは、公園を楽しむための遊具やテーブルなど物品の販売や貸出し（5事業者）でした。
- ・ 無料休憩スペースの設置は、5事業者から提案がありました。

(2) 園地④の利活用

- ・ 8事業者が無料休憩スペースの設置を提案しました。
- ・ 山下公園の新しい過ごし方を提供する機能として最も多かったのは、キッチンカーの出店（5事業者）でした。
- ・ 新たな建物の設置は、2事業者から具体的に提案され、ほかに2事業者が検討中でした。

(3) レストハウストイレ部分（約 140 m²）の管理・利活用

- ・ 既存トイレを活用するA案を選択したのは8事業者であり、そのうち7事業者は自ら改修を行う意向を示しました。管理については、5事業者が担えとの意向を示し、うち2事業者は、修繕や管理費用の一部を市の負担とする提案でした。
- ・ 既存トイレを用途転換するB案を選択したのは2事業者で、どちらも代替のトイレ機能はレストハウス内に設ける提案でした。

(4) 園内の掲示板の更新等

既存掲示板（3か所）の代替としてデジタルサイネージを設置・管理することについて、5事業者が可能であるとの意向を示し、ほかに2事業者が1か所の設置・管理であれば可能との意向を示しました。

なお、この7事業者中の4事業者は、広告料収入により経費を賄う意向を示しました。

(5) 園地⑧の改修等

事業者負担で改修する意向は3事業者から示されました。うち2事業者から、ウッドデッキの整備が提案されました。

(6) 園地⑨の改修等

事業者負担で改修する意向は5事業者から示されました。

(7) イベント等の実施

全ての事業者が管理区域内（レストハウス公募部分及び園地⑩）でのイベント実施の意向を示したほか、うち7事業者は、管理区域以外の園地での実施の意向も示しました。

(8) 利活用に当たっての基本的な取組

- ・ 「新しい生活様式」へ対応した取組及び環境施策の推進に資する取組については、全ての事業者から提案がありました。
- ・ 周辺地域に対する公益的な取組は7事業者から提案があり、公園利用者に対する公益的な取組は3事業者から提案があり、IT技術を活用した効率性向上に資する取組は9事業者から提案がありました。

(9) その他、公募に際しての必要条件（案）

- ・ 事業期間は、10年以上20年までの長期間が可能な事業者が7者に上りました。
- ・ レストハウスの営業時間中の有人対応及び市内事業者の活用は、全ての事業者が応じられるとの意向を示しました。
- ・ 本市が定める公園使用料の徴収は、一部エリアの減免を条件に含めれば、6事業者が負担可能とのことでした。

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が得られましたが、対話実施要領に示した利活用コンセプトを踏まえた魅力づくりには濃淡があり、更なる検討が期待されます。
- ・ 一部の公募条件（案）については、事業者負担の点で実現に課題があることが分かりました。
- ・ 長期的な利活用や公園施設整備への収益還元に一定の目途が付きましたので、Park-PFI制度を活用した事業の可能性が高まりました。

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な受止めが聞かれ、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3年度前半に利活用事業者の公募を開始する予定です。

<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
レストハウス公募部分（約 280 ㎡）の利活用	
飲食及び物販の店舗	<p>【店舗内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食及び物販 ・ カフェレストラン及び売店 ・ ベーカリーカフェ&レストラン ・ 物販を含むカフェ ・ ユーヒーショップ（軽食、アルコール含む。） ・ テイクアウトフードの店舗。 ・ 土産物も販売するカフェ。 ・ 植物を原料とした商品（脱プラスチック製品等）やヴィーガン商品の販売及び自然素材を生かしたカフェ。 ・ 絵本や雑貨の販売。 ・ 地産地消の場として、無料のシェアキッチン（レンタルキッチン）を設置し、利用者が自ら料理して食べる空間の提供。（事業者はメニューや生産者などの情報を発信） ・ 次世代型マルシェ（ECによる無人店舗）による飲料や加工食品の販売。 ・ 手ぶらで観光が楽しめる「ピクニックセット」の販売。 ・ 公園の新たな過ごし方が可能となる物販等の店舗。（仕事に使えるものも含む。） ・ ガーデン関連商品及びスポーツ用品を扱うオンラインショップのサンプル展示。 <p>【山下公園や横浜にふさわしい商品の提供】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 山下公園内のバラをモチーフにしたフードメニュー。 ・ 地元企業が提供するバラを生かしたスイーツなどオリジナリティあるメニュー。 ・ 地元企業とのタイアップで横浜らしさを感じられる品揃え。 ・ 横浜らしさを感じられるメニューや商品を提供。 ・ 横浜限定商品の展開。 ・ 横浜や神奈川の地産ブランドのメニューの提供。 ・ 地元企業との連携や地産地消を取り入れた商品開発。 ・ 限定メニューは、地元の利用者にとっては通常の店舗との違いが際立つので慎重に検討。
山下公園にふさわしい空間かつ園地④と一体感のある空間	<p>【山下公園にふさわしい空間】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ バラと花と緑によるガーデン空間を創出。 ・ 地域の建材や間伐材を利用し、横浜らしさや資源の循環を感じられる仕様。 ・ 自然素材を活用した空間づくり。 ・ 店内装飾やレイアウトで横浜らしさや山下公園らしさを演出。 ・ カフェは、海や公園が眺められる座席配置とし、カフェ利用者のみ使用可能とする。（時間帯により貸スペースとしても活用） ・ 横浜を象徴する山下公園で横浜の生産者と消費者がふれあうことに価値がある。 ・ 地域に根差したコミュニティカフェ。

対話項目	ご提案
<p>(続き) 山下公園に ふさわしい 空間かつ園 地④と一体 感のある空 間</p>	<p>【園地④と一体感のある空間】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・園地と一体感のある植栽を活用した空間。 ・園地④以外の周辺園地を含め、一体感のある空間とする。 ・キッズアトリエを公園に面する側に設置し、公園との一体感を生み出す。 ・ベーカリー&レストランは、客席を園地④側に設置し、園地④に設置する屋外席と一体的に利用。 ・レストハウスと園地④は、シームレス化により一体感を作る。 ・壁をなくし、全体的なバリアフリーというイメージ。 ・レストハウスの屋根部分の耐荷重補強工事を行い、港を一望できるカフェの有料席としてテラススペースを設ける。(貸しスペースとしても活用)
<p>公園の利便 増進に寄与 する機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公園全域で使えるテーブル等を貸出し。 ・公園内でピクニックができるチェア、テーブル等の有料貸出し。 ・公園の楽しみ方を拡充する遊具の貸出し。 ・レストハウスを2階建に増築し、公園に持ち出して読書を楽しむことができる無料図書室及び循環システムの無料展示室を設置。 ・公園をクリエイティブに使いこなすための遊具の販売。 ・ワークスペースの設置。 ・仕事利用に便利な機能（ワークスペース（半個室かオープン）、電源、Wi-Fi、ロッカー等） ・飲食店舗の中にワークスペースやイベントスペースを含むことも想定。 ・ギャラリースペースの設置。 ・キッズアトリエを設け、ワークショップを開催。 ・手荷物預かり、観光案内、災害時帰宅支援ステーションの登録。 ・着地型観光コンテンツを販売。 ・観光案内機能（無人） ・コインロッカーなどの荷物一時預かり機能。 ・大画面ディスプレイと撮影装置を設置し、オンラインによる山下公園からの発信と市内・県内・全国等から参加できる場とする。 ・カフェの貸スペース利用として、ライブ配信に対応できる設備を用意し、オンラインワークショップのスタジオとして活用する。 ・授乳室、おむつ替えコーナー、キッズトイレ ・防犯機能
<p>無料休憩 スペース</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・一部に無料休憩スペースを設置。 ・半分を無料休憩スペースとする。 ・設置し、飲食店の客席としても利用。 ・キッズアトリエが無料休憩所を兼ねる。 ・イベントスペースとしても利用。 ・未定

対話項目	ご提案
園地④の利活用	
<p>山下公園にふさわしい空間かつレストハウスと一体感のある空間</p>	<p>【山下公園にふさわしい空間】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無料休憩スペースを設置。 ・テイクアウト利用も可能な無料休憩スペースとして、椅子・テーブルを設置。 ・ベーカリー&レストランの屋外席を兼ねた無料休憩スペースを設置。 ・無料休憩スペースを設置し、花と緑に関するイベントスペースとしても利用。 ・一部に無料休憩スペースを設置。 ・テラス風のスペースとして整備。 ・大屋根やウッドデッキ等によるスペースを設置。 ・植栽、日除け、可動式の椅子・テーブル等を用意。 ・公園内の他のエリアに比べ花が少ないので、一体感創出のためにバラや草花のプランターを設置。 ・シンボリックな造形物を設置し、立ち寄りスポットを目指す。 ・横浜を象徴する山下公園で横浜の生産者と消費者がふれあうことに価値がある。 <p>【レストハウスと一体感のある空間】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・レストハウス内と統一したデザインの無料休憩スペースを設置。 ・レストハウスと園地④は、シームレス化により一体感を作る。 ・レストハウス内は基本的に有料ゾーン、園地④は無料ゾーンとし、空間的に区別する。
<p>山下公園の新しい過ごし方を提供する機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・キッチンカーやワゴンを配置し、サービス提供。 ・マルシェの開催。 ・管理が行き届いたバーベキューエリア（テント付き）を季節限定で設置。 ・足湯エリア（テント付き）を設置。 ・アウトドア用品の体験スペースの設置。 ・ドックスペースの設置。 ・新たな観光スポットとなるよう植物素材を活用したオブジェを設置。 ・周辺飲食店舗のデリバリー受取り、飲食スペースとして活用。 ・公園内でピクニックができるチェア、テーブル等の有料貸出し。 ・手ぶらで観光が楽しめる「ピクニックセット」の販売やレジャーシートの有料貸出し。 ・地域住民の健康増進として、ラジオ体操の場を提供。 ・朝から夜まで、安全安心に楽しめる場の提供。 ・公園内で仕事をする場とコミュニティの提供。 ・ワークショップなどによる公園から始まるコミュニティづくり。 ・公園前面海上でのSDGs体験メニューの実施。 ・レストハウス内に設置された図書室で借りた本を公園に持ち出して読書を楽しむことができるテラス風のスペースとして整備。
<p>新たな建物の設置</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ガラス張りの温室（100㎡以下の鉄骨造）を建築し、カフェとして営業。（ワークスペースとしても活用可能） ・物販店舗として40㎡程度の木造建物を設置。 ・検討中

対話項目	ご提案
レストハウストイレ部分（約 140 ㎡）の管理・利活用	
既存トイレを活用	<ul style="list-style-type: none"> ・エコ型のトイレに全面的に改修。 ・外装や内部の壁面を改修。 ・内外装のリフォームを実施。 ・内装改修により、入りやすいトイレとする。 ・授乳やおむつ替えスペース等を設置。 ・既存トイレを活用し、トイレの外装は改修する。 ・既存を活用しつつ、シャワー室・ロッカールームを新たに設置。 ・内装の改修をする場合、また不法侵入防止や管理費確保のため、有料化を検討。 ・一部を改装し賃貸スペースとして使用料収入を得て、それを改装費用に当てる。 ・修繕の負担は市との協議による。 ・清潔感を保てるよう、管理を徹底する。 ・委託事業者による清掃。 ・管理の一部は事業者負担とし、委託により清掃等を実施。 ・従業員による点検、物品交換、簡易清掃は可能。 ・日常管理は要検討。 ・トイレの改修及び日常管理は、市での実施を希望。
既存トイレを用途転換	<ul style="list-style-type: none"> ・物販店舗等として活用し、レストハウス内に代替のトイレを確保（小規模化）。 ・園地㊤と同様の利活用を図る屋外空間とし、レストハウス内にトイレを新設し、公衆トイレとして開放。 ・店舗運営事業者が日常管理を実施。 ・既存の規模のトイレの管理を民間事業者が収益の中から負担するのは困難。 ・管理費用の負担は大きく、レストハウスの経常利益だけでは維持は不可能。
園内掲示板の代替となるデジタルサイネージの設置・管理	<ul style="list-style-type: none"> ・設置・管理を担う。 ・事業者が設置し、専門業者に管理を委託。 ・コスト次第だが、設置・管理を担う。 ・建物外構部に設置し、管理を担うが、指定の3か所全ての設置は難しい。 ・店舗のPRとしても活用できるので、店舗のそばに設置。 ・コストがかかるため、管理方法・設置数については要検討。 ・設置と管理を負担することを基本としているが、管理費がかかりそうなので、広告収入を得たい。広告収入がなければ、設置と管理は市との分担を希望。 ・広告掲載料や内蔵したデータ収集システムによるマーケティング分析などから財源を確保し、管理費に充当。 ・設置費や管理費を捻出するために、広告の掲出を検討。 ・地元企業の広告を掲出し、お金をいただくことも検討。 ・市関連事業の広報での利用を基本とするが、一部、広告の掲載も検討。 ・公園内や近隣情報、観光案内を発信し、事業者の収益事業としていきたい。 ・サイネージ機能を備えた自動販売機を設置し、飲料販売の収益で管理費を賄う。 ・広告掲出による費用捻出の検討を要望。

対話項目	ご提案
<p>(続き) 園内掲示板の代替となるデジタルサイネージの設置・管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公園が広く、設置場所が離れているので、市が公園をどう考えているのかによる。 ・デジタルサイネージは屋外では見づらい場合もあり、管理面で少ない方がよい。 ・電源が確保できることが前提。 ・コンテンツ内容は店舗から制御。イベント内容や販売者などの情報を掲載。 ・クラウド型サイネージで、見頃の花の情報、レストハウスのPR、市の取組等を放映。緊急時の情報発信としても活用できるよう検討。 ・緊急防災情報の発信や内蔵カメラによる安全対策。
<p>園地⑥の改修等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・既存樹木を残しつつウッドデッキを整備。前面道路側に開かれ、公園へアクセスしやすく、利用しやすいスペースへと転換。 ・レストハウスへの誘因導線確保を目的に、植生を維持し、ウッドデッキを設置。 ・改修し、植栽の管理を担う。 ・園外からの視認性やアクセス性向上のために改修は必要だが、事業者負担による整備は難しい。 ・店舗の案内看板を設置するが、事業者負担での改修は難しい。 ・改修はしないが、植栽の管理を担う。
<p>園地⑦の改修等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ウッドデッキを整備し、足を伸ばしてくつろげ、イベント利用も可能なスペースへと転換。 ・既存より座りやすいベンチを設置し、緑地とともに管理を担う。 ・公園の一体感創出のため、花壇を改修し、植栽の管理を担う。 ・菜園などに改修。 ・植栽などを改修。 ・アーティストが提案するクリエイティブな遊具の設置を検討。
<p>イベント等の実施</p>	
<p>管理区域内 (レストハウス公募部分及び園地⑧)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・レストハウス内でのワークショップや花の販売。 ・自主事業として、ワークショップ、キッチンカー出店、マルシェの開催。 ・キッチンカー、屋台、ステージ、座席等を配置し、観光、アート、音楽、スポーツ、ビジネス等のイベントを開催。 ・マルシェ、ヘルスケア、料理教室等のイベントを自主的に開催。 ・周辺事業者と共同でマルシェやスポーツイベントなどを開催。w ・フィットネスイベント、ファミリー・子ども向けイベントの実施。 ・移動販売車によるベーカリーやスイーツの販売。(カフェとは別メニュー) ・ワークショップや環境学習などの実施。 ・企業や学校に向けた説明会や体験イベントも実施。 ・園芸用品、スポーツ用品(アウトドア関連等)等のサンプリングや新商品発表会。 ・地域と連携したコミュニティづくりのイベントの実施。 ・園芸やスポーツイベント。 ・ガーデンネックレス横浜や横浜国際園芸博覧会に関連するイベント。 ・「フラワー&ガーデンショウ」、「よこはまシティウォーク」等の毎年実施されるイベントについて、各事業団体と協力したサテライト機能として実施。 ・近隣施設や既存のイベントと連携したスタンプラリー等の実施。

対話項目	ご提案
イベント等の実施	
管理区域以外の園地	<ul style="list-style-type: none"> ・地域と連携した花の植え込みワークショップ等を実施。 ・フードフェス、ペットフードイベント、ドックラン設置等を他の事業者と実施。 ・芝生でのヨガなど幅広いイベントを実施。 ・アートやスポーツのワークショップでは、公園全体を活用したプログラムを開催。 ・許可の範囲で実施。 ・園地④でのキッチンカーやマルシェの拡大版として、公園全域でイベントを開催。 ・園地④だけでは狭いので、管理区域外も含んで一体的にイベントを開催できる仕組みが必要。 ・持続的にイベントを開催するためには、資金面や包括的な許可の仕組みが必要。 ・検討中
利活用に当たっての基本的な取組	
「新しい生活様式」に対応した取組	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな働き方への対応。 ・テレワークの場の提供。 ・屋外ワークスペースとしての環境整備。 ・Wi-Fi や電源設置により、仕事に便利な機能を整備。 ・周辺飲食店舗のデリバリー受取り機能。 ・公園で体験したバラと草花に囲まれた空間を自宅の日常の生活の中へ再現できるよう、展示とオンライン販売を連携させる。 ・キャッシュレス決済やモバイルオーダーシステムの導入。 ・換気、体温把握、消毒、手洗い設備などを考慮した施設設計。 ・密を生まないレイアウトの工夫、開放的な空間構成。 ・観光案内機能は無人化により、非接触で利用可能。 ・検温、消毒、パーティションによる飛沫防止。 ・イベント開催に当たり、体調不良時の参加のご遠慮、参加者の検温や連絡先把握。 ・密集を避けた屋外でのイベントや活動の促進。
広く山下公園利用者又は周辺地域に対する公益的な取組	<ul style="list-style-type: none"> ・レストハウスやデジタルサイネージへ公衆 Wi-Fi を設置。 ・防災拠点となる備蓄や電源の確保等。 ・公園利用者への無料での図書の出し。 ・情操教育に役立つ展示。 ・レストハウス内に、公園の写真等公園の魅力や特色を展示できるギャラリースペースを設置。 ・公園内で冬季クリスマスイルミネーションを実施。 ・周辺で開催される M I C E 等のユニークベニュー（特別な会場）としての活用。 ・グリーンインフラや S D G s の取組の発信。 ・横浜の生産者の認知向上の発信。 ・地域のボランティア活動や障害者支援に取り組む。 ・観光案内機能として、周辺の観光施設やイベント等を案内。 ・地域と連携したイベント。 ・周辺地域の回遊を促すイベント等。

対話項目	ご提案
<p>(続き) 広く山下公園利用者又は周辺地域に対する公益的な取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都心臨海部の公共空間を一体的に活用するイベントの実施。 ・山下公園における既存のイベントとの連携やブラッシュアップにより、公園の利活用促進。 ・山下公園の人流データ等を周辺事業者と共有。 ・山下公園という知名度を生かし、「ガーデンネックレス横浜」の発信拠点や「国際園芸博覧会」の広報やサテライト機能として活用する。 ・神奈川県や横浜市のイベントでの活用。
<p>横浜市の環境施策の推進に資する取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業全体がSDGsの取組。 ・カフェ運営等でSDGsの取組を推進。 ・フェアトレードなどSDGsに関連するものなどを販売。 ・ワークショップにSDGsの取組を取り入れる。 ・SDGsデザインセンターとの連携。 ・市内で伐採した街路樹を丸太に加工し、レストハウスの建材として活用。 ・最先端のエコ技術を導入した施設づくり。 ・新設建物に太陽光発電装置や水循環浄化システムを導入。 ・太陽光発電装置の設置。 ・グリーンエネルギーの導入等。 ・脱プラスチックの推進、リサイクルの徹底。 ・プラスチック容器の不使用などカーボンニュートラルの取組を推進。 ・フードロス削減 ・料理過程でのフードロス削減への取組。 ・イベントを通じた緑や花への関心醸成。
<p>IT技術を活用した管理・運営の効率性向上に資する取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・レストハウス内の植栽管理をIoTを用いて自動化し、省力化とコストダウンを図る。 ・ロボット、キャッシュレス決済、人流センサー等の導入。 ・キャッシュレス決済、モバイルオーダー等の活用。 ・オンライン化、ペーパーレスの推進。 ・次世代型アプリ等を活用したオンラインによる販売の展開。 ・ビッグデータの分析による利用者にあわせたメニュー開発等。 ・位置情報などの分析ツール等を活用し、ニーズを細かく把握。 ・データ収集システムにより人流等のデータを分析し、今後の地域の周遊促進に活用。 ・公園外にいる来街者のスマートフォンなどへの広告表示など、プッシュ配信型のデジタルプロモーションを行う。 ・5Gの先行エリアに指定されることを目指し、通信会社と交渉等。

対話項目	ご意見
その他、公募に際しての必要条件（案）	
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 5年程度 ・ 5年更新の事業を希望。 ・ 10年が適当 ・ 10～20年 ・ 10年以上 ・ 10～20年で問題なし。但し、使用料や施設の整備費次第。 ・ 20年が望ましい。 ・ 長期間が望ましい。
レストハウスの有人対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 有人対応が望ましい。 ・ 有人対応は必要。 ・ 有人対応とすべき。 ・ 対応可能 ・ 問題なし。但し、必要に応じ遠隔含む省人化対応も検討。
市内事業者の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内事業者の連合として事業実施。 ・ 積極的に活用。 ・ 市内事業者との連携が望ましい。 ・ 市内事業者をできる限り活用。 ・ 対応可能 ・ 地域の事業者と連携を想定。 ・ 市外事業者との共同なども可能にしたほうがよい。
公園使用料の徴収	<ul style="list-style-type: none"> ・ 負担可能 ・ 負担可能だが、経営環境の変化に対応できると望ましい。 ・ 収益還元のか考え方や、管理範囲により調整。 ・ 運営方式と合わせて検討することが望ましい。 ・ 営業区域の考え方や公益に資する取組に対する減免措置の整理を要する。 ・ 市の経済活動の柱となる観光MICE促進を事業目的としており、公益性が高いため、公園使用料の減免を希望。 ・ 園地④は公益的な取組要素が強いため、公園使用料の減免を希望。 ・ 公園使用料の免除が必要。
その他、当日お伺いしたご意見	
店舗の営業時間の想定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 7時～21時 ・ 7時～23時 ・ 7時30分～22時 ・ 8時～18時 ・ 8時～19時 ・ 8時～21時 ・ 9時か10時～日暮れ ・ 10時～20時 ・ 10時～21時 ・ 未定

対話項目	ご意見
<p>着工から事業開始までに要する期間</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 か月半から 2 か月。 ・ 内装だけであれば 2 か月程度。 ・ 3 か月程度 ・ 整備内容によるが、3 か月程度。 ・ 軽微な改装であれば 6 か月。 ・ 6 か月（新築建物を除く） ・ 6 か月程度（インフラ整備が市の場合は 3 か月） ・ 園地④の新築建物は 1 年程度。 ・ 1 年程度（内装、メニュー開発、アプリ開発） ・ 最大 1 年間（内装のみであれば 1 年以内） ・ 1 年半 ・ 早期の営業開始のためには、仮設（屋台）で開始し、運営が軌道に乗ってから本格的に整備することも想定。
<p>事業における対話参加者の役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 単独で事業実施。 ・ 単独事業か、他事業者との共同事業。 ・ 他事業者との共同事業。 ・ 他事業者との共同事業とし、自社がメイン事業者になる。 ・ 参加した各社で役割分担。 ・ ①単独事業、②他事業者との共同事業、③他事業者のコンサルタントとして関わる、の 3 つの可能性がある。 ・ 全体マネジメント事業者＋コーヒーショップ事業者。（他の店舗は直営かテナントか検討中） ・ 事業の全体マネジメント及びイベント企画。（飲食店舗は他事業者へ委託） ・ 整備までを担当。運営は他事業者を想定。
<p>収支見通し</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 問題なく運営可能。 ・ 売上げの一部を公園の管理費へ還元可能。 ・ 年間を通じて体験価値を高めることで客数及び客単価増による収益を図る。 ・ 自社の事業全体で利益が出ていればよい。 ・ ショーケースとして事業化しており、現地の売上げは期待していない。 ・ 立地としては、売上げはさほど多くないと思われる。 ・ トイレやデジタルサイネージの管理条件などを踏まえ、事業が成り立つように検討。 ・ 公園使用料が免除されても赤字の見込み。 ・ 新規事業が多く、今後精査。

対話項目	ご意見
事業実施に向けた課題	<ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルスの感染拡大等により、営業ができなくなること。 ・みなとみらい21地区から集客を繋げること。様々な地域から集客すること。 ・公園が道路側から閉ざされている雰囲気があることがネック。 ・公園の管理許可事業が初めてであること。 ・共同事業者を探すこと。 ・フランチャイズ先及び共同事業者の確保。 ・共同応募できる他の事業者とのマッチングの仕組みがあるとよい。 ・図書館との連携などができると助かる。 ・市庁舎デジタルサイネージへの広報協力のような集客協力があるとよい。 ・公園としての来園目標等があれば、共有してほしい。 ・事業者公募に向けて、市に教えてもらいたいことが色々ある。(山下公園全体のこと、芝生の管理のこと、トイレの水道代等) ・光熱水費、警備や清掃等の管理費及び人件費の一部について、市による業務委託とすることを希望。 ・初期投資(インフラ等を含む改装費)について、市の負担とすることを希望。 ・山下エリア全体としてウォーターフロントの新たな賑わいを受け止め、まちに繋げる機能を果たすため、屋外イベントスペース・シティインフォメーションギャラリー機能の整備や導入が求められ、公民・地元が連携する体制の構築を希望。 ・事業者選定に当たっては、Park-PFIの場合、特定公園施設の整備に係る提案額や使用料の提案額などの価格点ではなく、公益的な取組を評価する基準が必要。

＜本市から事業者へお伝えした内容＞

- 1 レストハウストイレ部分の管理・利活用
 - ・ 既存のトイレを用途転換する場合の代替のトイレ機能は、公衆トイレとして利用できることが必要です。
- 2 既存の掲示板の更新等
 - ・ デジタルサイネージに掲出する情報は、山下公園に関わる情報（レストハウスの紹介を含む）が基本です。
 - ・ 原則としてデジタルサイネージに広告物を掲出することはできません。ただし、公園内で開催される催しに際し、協賛企業等の名称が入った内容等を一時的に掲出することについては、催しの実施の許可に付随するものとして占用許可を受けることにより、可能となる場合があります。
 - ・ デジタルサイネージは、他の用途の付帯ではなく、掲示板機能をメインとする装置を想定しています。
- 3 園地⑧及び園地⑨の改修等
 - ・ 改修に当たり、既存樹木の伐採は可能です。詳細は協議によります。
- 4 イベント等の実施
 - ・ イベントは、管理許可区域内（レストハウス公募部分及び園地④）では管理者として主体的に実施するものとし、他の事業者への単なる場所貸しはできません。
 - ・ 管理許可区域内でイベントを開催する場合は、管理者自らが主催するか、別事業者に委託して実施することになります。
 - ・ イベントの内容は、地域住民に共感されるものが望ましいと考えます。
- 5 その他、公募に際しての必要条件（案）
 - ・ これまでの運営事業者には、営業区域を対象に公園使用料を徴収し、無料休憩スペースは全額減免としていました。
 - ・ 誰もが無料で利用できるスペースは、公園使用料は徴収しない取扱い（全額減免）とする予定です。
- 6 その他
 - ・ 事業者が企業協賛等から整備費を調達することは可能です。
 - ・ 事業者公募は、令和3年度前半に開始予定です。公募期間は先例では2か月程度でした。