

(再評価)

資料3-2-①

令和3年度第4回
関東地方整備局
事業評価監視委員会

明治記念大磯邸園整備事業

令和3年12月23日

国土交通省 関東地方整備局

目次

| | | |
|-----------------|-------|----|
| 1. 事業の概要 | | 1 |
| 2. 事業の進捗状況と見込み等 | | 4 |
| 3. 事業の投資効果 | | 13 |
| 4. コスト縮減等 | | 17 |
| 5. 今後の対応方針(原案) | | 18 |

1. 事業の概要

(1) 事業の目的と計画の概要

目的 : 「明治150年」関連施策の一環として、明治期の立憲政治の確立等に関する歴史的遺産の一体的な保存・活用を図る。

事業地 : 神奈川県中郡大磯町

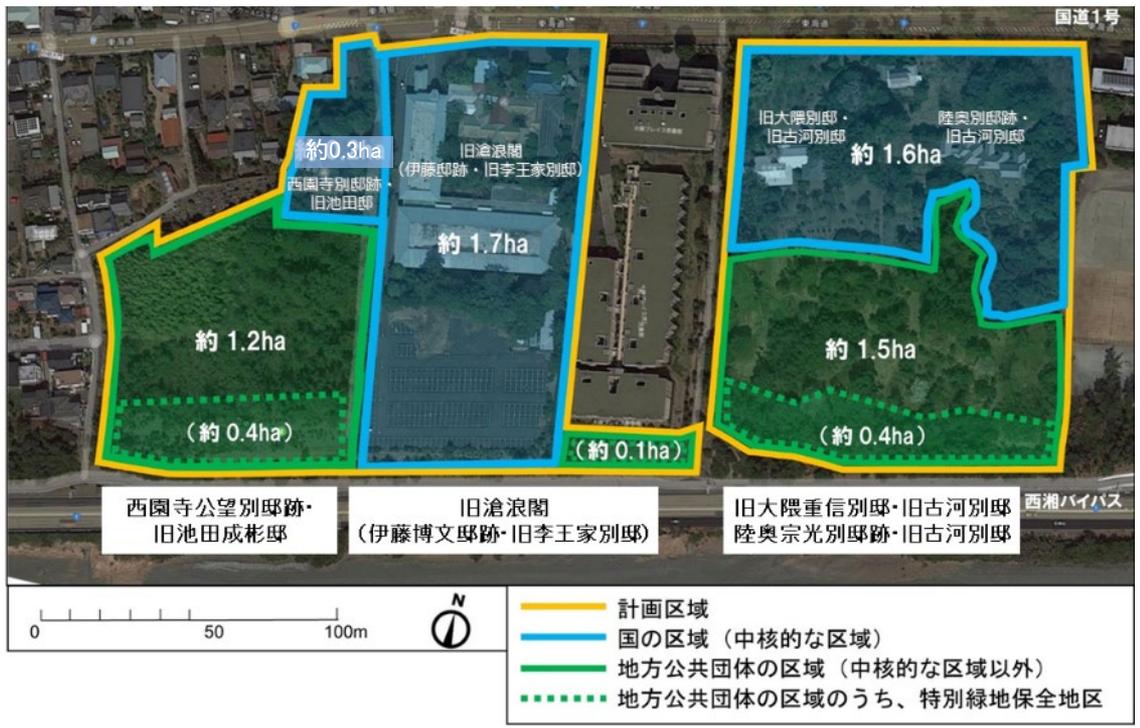
計画面積 : 約6.3ha

事業期間 : 平成29年度～令和7年度【前回:～令和5年度】

総事業費 : 約199億円(国:169億円、町:30億円) 約79億円の増額
【前回:約120億円(国:89億円、町:30億円)】

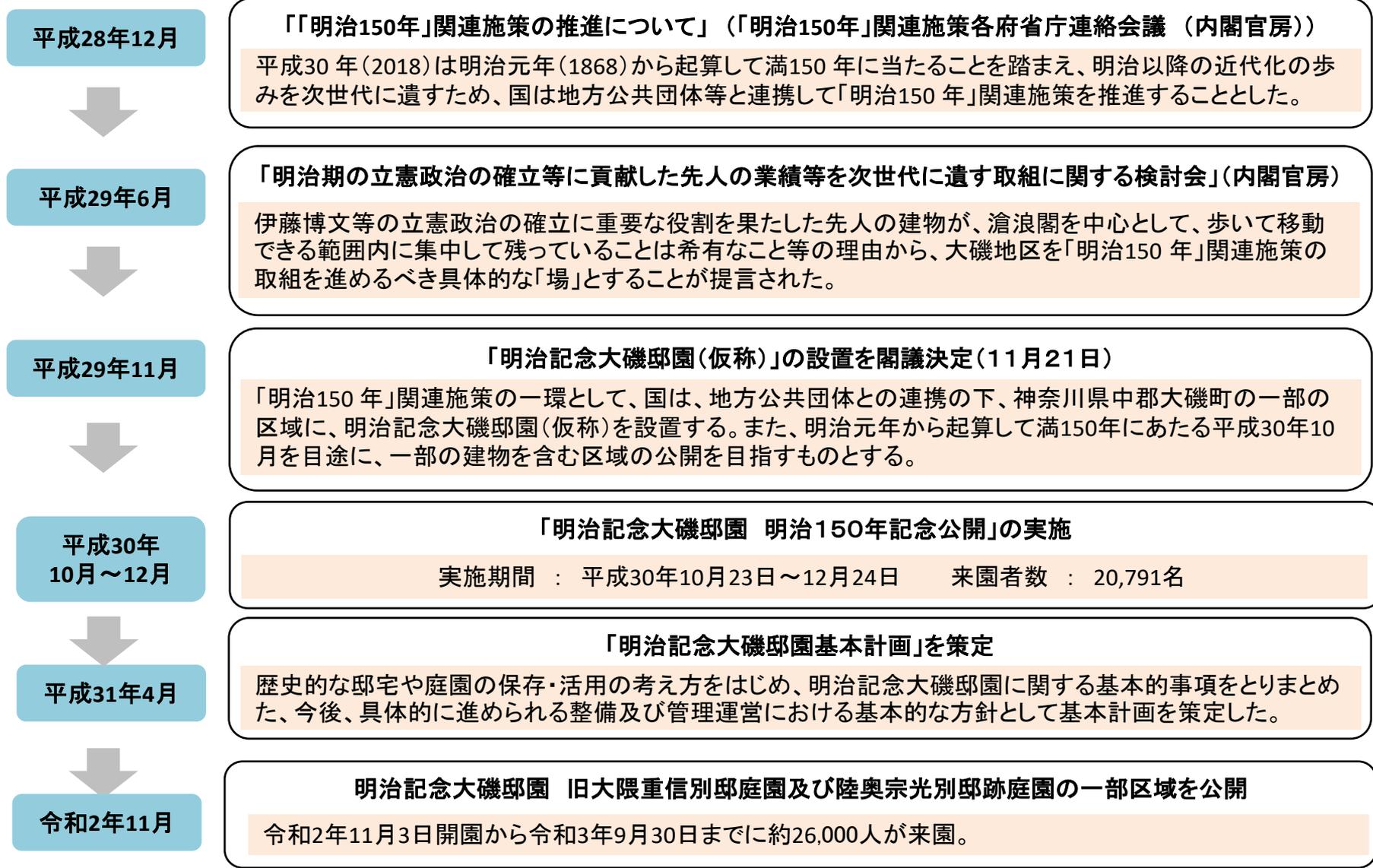


明治記念大磯邸園 位置図



1. 事業の概要

(2) 事業の経緯



1. 事業の概要

(3) 事業地の概要

- ・ 事業地である大磯は、明治期には海水浴場の開設や大磯駅の開業により別荘地として発展し、初代内閣総理大臣の伊藤博文をはじめ、8人の総理大臣経験者が建物を所有するなど、「政界の奥座敷」とも言われた。特に、伊藤博文は、我が国の立憲政治の確立に最も貢献した先人の一人とされており、明治29年(1896年)に滄浪閣(別荘)を大磯に建設し、翌年には本邸としたことが契機となり、政財界人等の別荘が急増した。
- ・ しかしながら、現在、別荘の多くは老朽化し、取り壊されてマンションになったり、敷地の一部が売却されたりするなど往時を偲ぶことが難しくなりつつある。このため、現存する邸宅は貴重な歴史的遺産として、その保存・活用が求められている。

明治18年(1885)

日本初の海水浴場が開設



明治20年(1887)

大磯駅開業、「政界の奥座敷」と呼ばれるほど発展



大磯町における歴史的建造物の状況

2. 事業の進捗状況と見込み等

(1) 事業の進捗状況

明治記念大磯邸園基本計画 (平成31年4月 国土交通省・神奈川県・大磯町)

基本理念

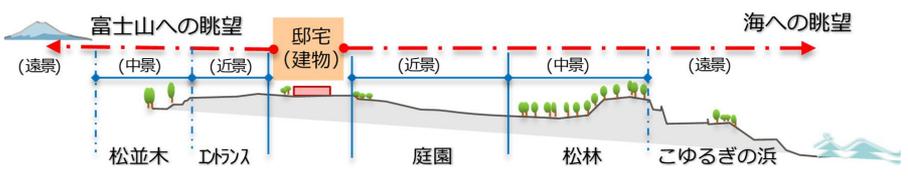
明治150年を迎え、国は、地方公共団体等と連携し、我が国の近代化の歩みを次世代に遺すため、「明治150年」関連施策を推進することとした。明治記念大磯邸園は、この施策の一環として、多様な主体が連携し、明治期の立憲政治の確立等に貢献した人物の邸宅や周辺の緑地等が集中する希少な場を、積層する歴史を今日に伝える佇まい（風致）として一体的に保存・活用し、立憲政治の確立等に関する歴史やその意義を後世に伝えるとともに、湘南の邸園文化の象徴として、文化の発信や、憩いと交流の拠点となる場を創出するものとする。

基本方針

- ① 明治期の立憲政治の確立等の歴史や意義を伝える
- ② 湘南の邸園文化を象徴する佇まい（風致）を保全する
- ③ 歴史的遺産を活用した文化の発信、憩いと交流の拠点を創出する

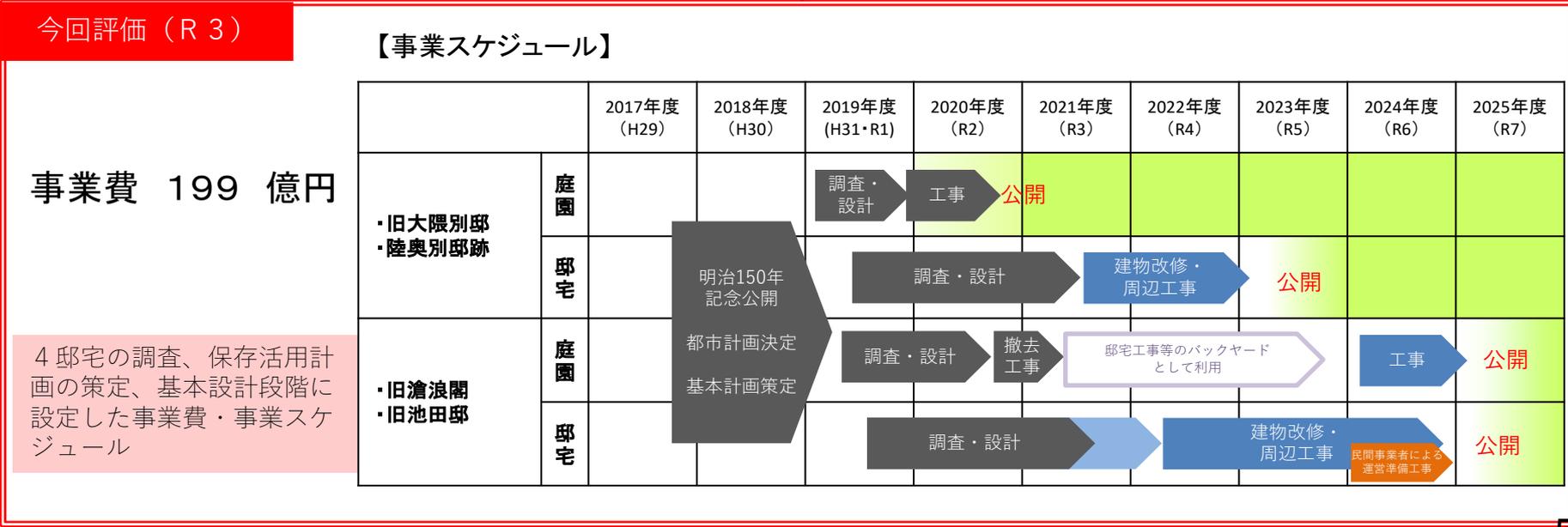
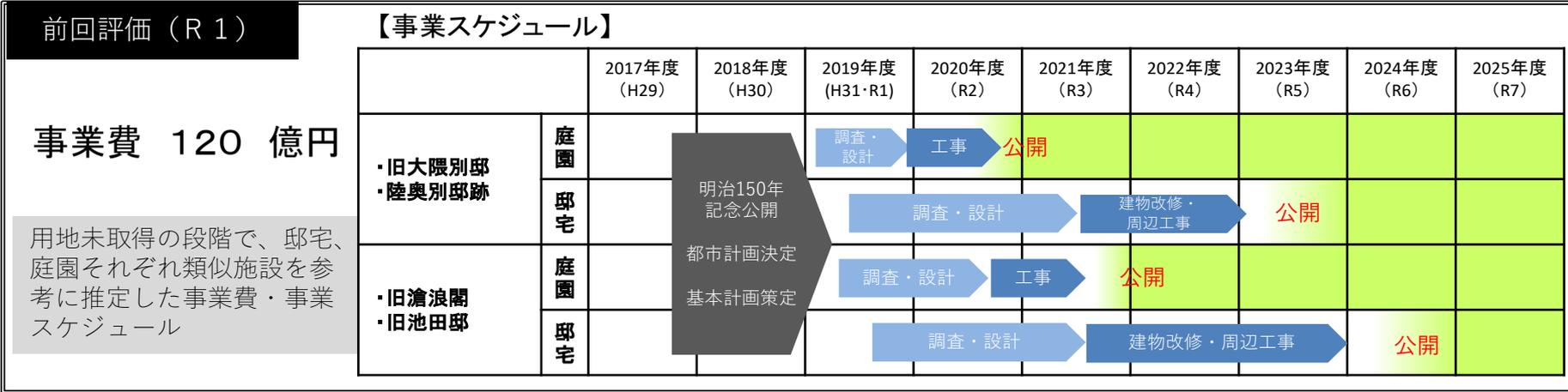
空間整備方針・風致保全計画

- 旧滄浪閣区域
 - 本邸園のエントランス及びガイダンス機能を有する空間を配置
- 旧大隈・陸奥区域
 - 松林の保全・再生や海の眺望を確保
- 西園寺別邸跡区域
 - 散策などのための園路や休憩施設を設け、憩いの場を確保
- 景観軸の設定



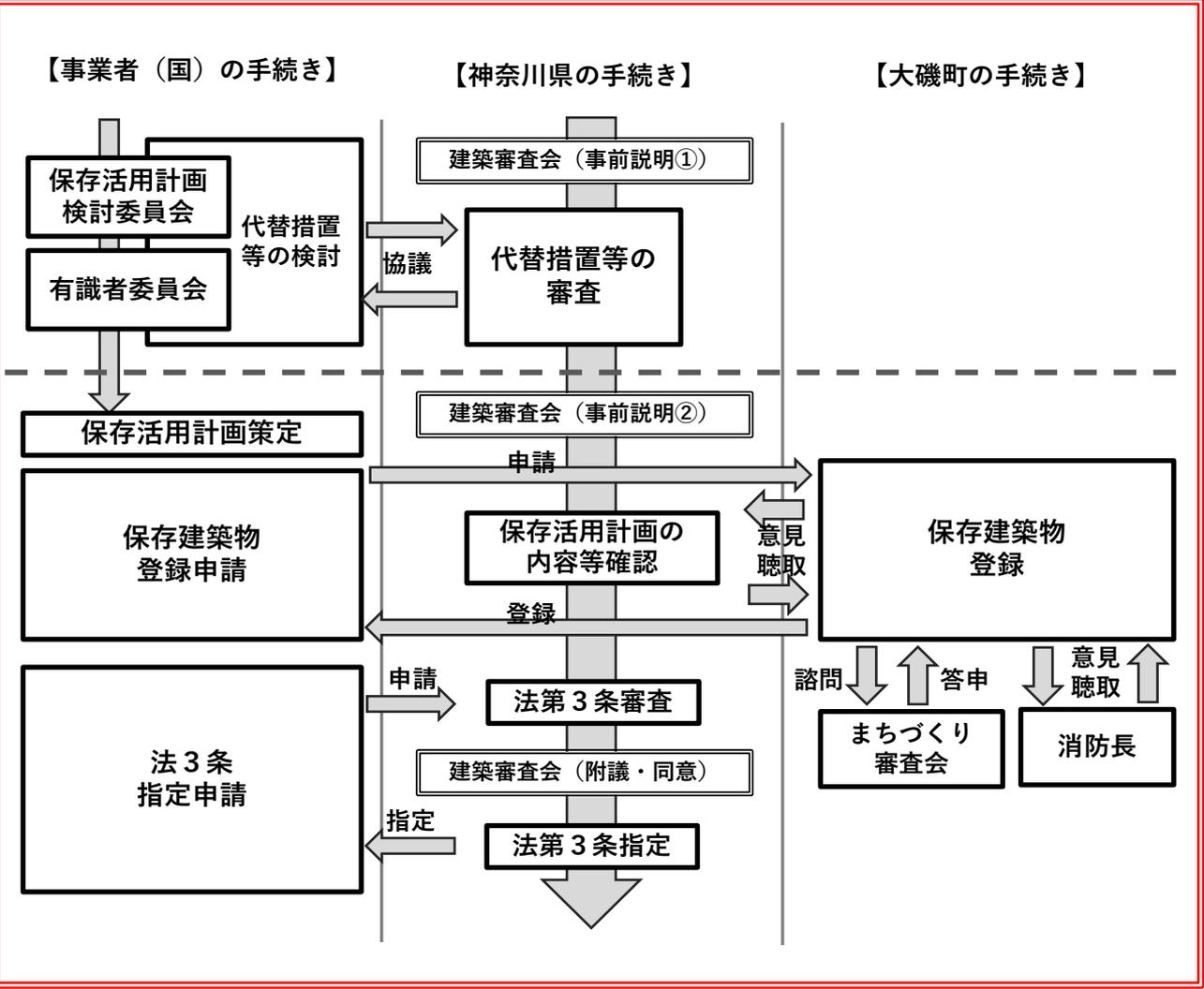
2. 事業の進捗状況と見込み等

(2) 事業の見込み : 事業費及び事業スケジュールの変更



2. 事業の進捗状況と見込み等

(3) 歴史的建築物の建築基準法適用除外について



明治記念大磯邸園内の歴史的建築物（以下の各建物）を保存・活用するにあたり、建築基準法第3条第1項第3号に基づく法の適用除外の指定を受ける必要がある。

- ・旧大隈重信別邸・旧古河別邸
- ・陸奥宗光別邸跡・旧古河別邸
- ・旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）
- ・旧ホテル滄浪閣ホール棟
- ・西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸

適用除外の指定には、左図の手順のように国・県・町と連携し、様々な手続きを経て進める必要がある。

2. 事業の進捗状況と見込み等

(4) 各エリアの整備の概要等について

1-1 旧大隈別邸、陸奥別邸跡エリアの整備概要



旧大隈重信別邸・旧古河別邸 令和2年8月大磯町指定文化財



陸奥宗光別邸跡・旧古河別邸 令和2年8月大磯町指定文化財

邸宅

● 基本計画関連 ● 保存活用計画関連

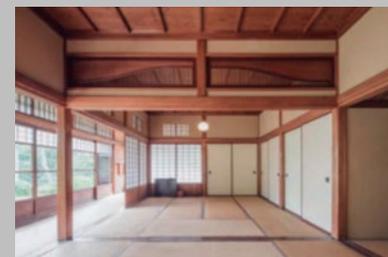
- 収集した資料からは復原が困難であるため(復原根拠不明)、原状維持を基本とする。
- 邸宅に残る各時代の痕跡を原則維持したまま、耐震改修や修理等の工事を行う。

庭園等

- 景観軸の眺望確保のための過密化した樹木の剪定・間伐、破損が著しい石階段の修復等を行った。
- 令和2年度の一部開園に必要なエントランスの位置の変更、園路新設等を行った。
- 国道沿いに滞留スペースを設けるため、外周擁壁のセットバック等を行った。



旧大隈重信別邸・旧古河別邸
(富士の間)



陸奥宗光別邸跡・旧古河別邸
(和室)

2. 事業の進捗状況と見込み等

1-2 整備費増の主な要因【約27億円】

邸宅

【調査・設計の結果必要となった事項】

- ・基礎の耐震性能が不足しているため、あげや工法による基礎補強工事を実施
- ・土台の腐朽及び梁の蟻害や損傷が著しいため、補強や取替
- ・木材価格の高騰



旧大隈別邸:基礎の耐震性能不足



旧大隈別邸:土台の腐朽



旧大隈別邸:小屋梁蟻害

庭園等

【調査・設計の結果必要となった事項】

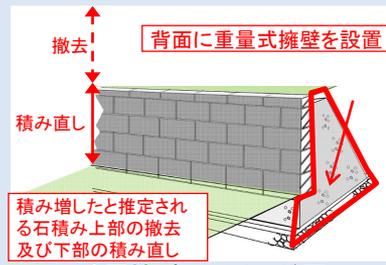
- ・エントランスの位置変更・新設とバリアフリーに対応した園路等の整備
- ・外周擁壁の詳細構造等の調査の結果、土被りが浅く健全度が低いことが判明 → 石積みの積み直し、背面に重力式擁壁を設置
- ・経年劣化が著しい水道管や電気設備について、需要増を考慮し更新
- ・来園者の安全・利便性に配慮した歩行空間等の確保や眺望確保等のため、庭園樹木の伐採及び整枝剪定

【防火対策】

- ・木造建築の延焼防止のため、貯水槽や放水銃の設置



擁壁の更新にあわせ歩行空間の確保



外周擁壁のイメージ図



(R2.11~)



(R5以降:イメージ図)

位置を変更し新設したエントランス

2. 事業の進捗状況と見込み等

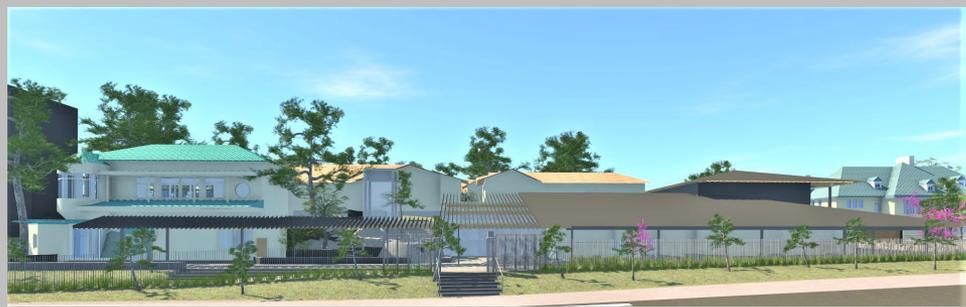
2-1 旧滄浪閣エリアの整備概要



旧滄浪閣
 平成20年11月
 大磯町指定文化財
 令和2年12月
 指定事項変更



ホール棟
 令和2年12月
 大磯町指定文化財



新築エントランス棟イメージ図

邸宅

●保存活用計画関連

旧滄浪閣

●玄関など可能な限り当初復原を目指し、不可能な範囲は原状維持とする。

ホール棟

●外観は当初復原し、学習スペース・レクチャールーム等として活用する。

新築エントランス棟

・1階に総合エントランス、展示ルーム等を設け、旧滄浪閣と2階で接続する1,100㎡程度の建築とする。

庭園等

- ・新築エントランス棟前広場は、マツに囲まれたバリアフリーのアプローチ空間とする。
- ・南側庭園は、邸宅からの眺望や邸宅に向けた眺望に配慮し、散策を楽しむ花庭及び松林を整備する。

展示

- ・導入展示として、本邸園に明治期から残る多様な要素を分かりやすく映像で紹介する。
- ・歴史展示として、本邸園に関連する政治家の人物紹介を通じて、立憲政治の確立の歩みを紹介する。



新築エントランス棟内に設置する展示空間のイメージ

2. 事業の進捗状況と見込み等

2-2 整備費増の主な要因【約36億円】

邸宅

【調査・設計の結果必要となった事項】

- ・土台、床下、天井裏の主要構造部分に腐朽箇所が多く、改変による梁の切断等も見られたため、補強や取替
- ・耐震性能を満たすため、補強や金物の追加
- ・老朽化や台風被害による屋根材の破損が著しいため取替。
- ・雨漏りによる劣化が著しい内装について、展示として活用するため、修繕や取替
- ・歴史的景観としての価値が認められたホール棟(R2.12大磯町指定有形文化財指定)の復原、耐震補強及び老朽化に伴う改修
- ・木材価格の高騰



調査前の状況



天井を撤去し天井裏調査



梁 一部切断、欠損



従前の屋根の状況



台風による屋根材の破損



雨漏りによる劣化

庭園等

【調査・設計の結果必要となった事項】

- ・国道の歩道からの傾斜がきついため、盤下げしバリアフリーに対応。
- ・経年劣化が著しいインフラ設備を需要に合わせて更新

【防火対策】

- ・木造建築の延焼防止のため、貯水槽や放水銃の設置



新築エントランス棟前のバリアフリー化



放水銃の設置

2. 事業の進捗状況と見込み等

3-1 旧池田邸エリアの整備概要



旧池田邸
令和3年10月大磯町指定文化財



- 邸宅** ●基本計画関連 ●保存活用計画関連
- 主屋の1, 2階を邸宅の歴史等の展示スペースとしつつ、1階南側を中心に飲食機能を配置する。
 - 車庫はイベント開催時の控え室など利用サービススペースとして活用する。
- 庭園等**
- 池田邸時代の芝生の修復を図る。
 - 西園寺別邸時代の明るく開けた松林に近づくよう間伐等を行う。

3-2 整備費増の主な要因【約16億円】

邸宅

【調査・設計の結果必要となった事項】

- ・雨漏りによる小屋組の劣化、バルコニーの老朽化に対応した、補強や取替
- ・雨漏りによる劣化が著しい内装について、展示として活用するための修繕や取替
- ・文化財としての価値の保全に配慮しつつ、飲食提供のため厨房等を改修
- ・歴史的価値が認められ、新たに文化財として追加・保存活用することになった別棟の車庫（R3.10大磯町指定有形文化財指定）の耐震補強及び老朽化に伴う改修
- ・木材価格の高騰



雨漏りによる劣化



排水ポンプの故障



車庫の活用



従前の食堂の状況



雨漏りによる内装(食堂)の劣化状況

2. 事業の進捗状況と見込み等

(5) 事業の見込み等 事業費の変更(要因別)

| | |
|--|------------|
| ①老朽化が著しい歴史的建築物(邸宅)や新たに文化財として追加された部分の大規模修繕や改修、及び材料(木材)の高騰 | (約44億円 増額) |
| ②安全確保や利用増に対応した施設の修繕・更新 | (約20億円 増額) |
| ③防火関連施設 | (約15億円 増額) |
| | 計 約79億円 増額 |

| 要因 | 内容 | 増額理由 | 増額 |
|------------------|--|---|------|
| 調査・設計の結果必要となった事項 | ①老朽化が著しい歴史的建築物(邸宅)や新たに文化財として追加された部分の大規模修繕や改修、及び材料(木材)の高騰 | <ul style="list-style-type: none"> ・土台、床下、天井裏等の腐朽に対応するための補強や取替 ・基礎の補強工事その他耐震性能を満たすための補強等 ・劣化が著しい内装を展示として活用するための修繕や取替 ・歴史的価値が認められ、新たに文化財として追加・保存活用することになった別棟の車庫やホール棟の老朽化や耐震補強のための改修 ・木材価格の高騰(新築部分も含む) | 約44億 |
| | ②安全確保や利用増に対応した施設の修繕・更新等 | <ul style="list-style-type: none"> ・外周や邸園内の石積擁壁の安全性確保のため、石積擁壁の更新 ・経年劣化が著しくキャパシティ等が不足している水道管や電気設備の大幅な更新 ・安全性・利便性に配慮した歩行空間等の確保や眺望確保等のための庭園樹木の伐採及び整枝剪定 ・エントランスの位置変更・新設やバリアフリー化に対応した園路等の整備 | 約20億 |
| 防火対策 | ③防火関連施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・木造建築の延焼防止のため、貯水槽や放水銃の設置 | 約15億 |

3. 事業の投資効果

(1) 費用便益分析の計算条件

| | | 今回評価 (R 3) | 前回評価 (R 1 (H 3 1)) |
|----------------------------------|----------|--|--|
| 分析 の 基 本 的 事 項 | 分析対象期間 | 53年間 (2017年度(平成29年度)～ 2069年度 (令和51年度)) | 53年間 (2017年度(平成29年度)～ 2069年度 (令和51年度)) |
| | 社会的割引率 | 4% | 4% |
| | 基準年次 | 2021年度(令和3年度) | 2019年度(令和元(平成31)年度) |
| | 便益計測年次 | 2021年度(令和3年度): 評価基準年 | 2019年度(令和元(平成31)年度): 評価基準年 |
| 便益 (B) | 適用指針 | 仮想的市場評価法(CVM)適用の指針 (平成21年7月 国土交通省) | 仮想的市場評価法(CVM)適用の指針 (平成21年7月 国土交通省) |
| | 計測対象項目 | 明治期の立憲政治の確立等に関する歴史的遺産が保存・継承される価値 | 明治期の立憲政治の確立等に関する歴史的遺産が保存・継承される価値 |
| | 評価手法 | CVM (仮想市場評価法) | CVM (仮想市場評価法) |
| | 調査範囲の設定 | 全国の世帯 | 全国の世帯 |
| 費用 (C) | 用地費の設定 | 実績値及び評価時点の事業計画に従い、各年度の資金計画の数値を代入 | 実績値及び評価時点の事業計画に従い、各年度の資金計画の数値を代入 |
| | 施設費の設定 | 実績値及び評価時点の事業計画に従い、各年度の資金計画の数値を代入 | 実績値及び評価時点の事業計画に従い、各年度の資金計画の数値を代入 |
| | 維持管理費の設定 | 現時点で想定される維持管理費(/m ²)を基準に、今後の供用区域面積に比例するものとして計上 | 現時点で想定される維持管理費(/m ²)を基準に、今後の供用区域面積に比例するものとして計上 |

3. 事業の投資効果

(2) 便益の算出

<便益の算出手順>



① 調査範囲の設定

- ・ 本事業の便益の及ぶ範囲は全国と想定し、**調査範囲を全国に設定**。
本邸園の整備事業は、閣議決定に基づく国家的記念事業であり、便益は全国に及ぶことが想定されるため。

3. 事業の投資効果

② アンケート調査の実施

- ・ 回答方式:WEBアンケート
- ・ 回答総数:2,600票
- ・ 対象:全国の世帯(全国人口割合から各地域の目標回答数を設定)

<アンケート調査の内容>

- (a) 本事業の概要説明
- (b) CVMを用いて本事業を評価することについての賛否を問う質問
- (c) 本事業についての支払意思・その理由に関する質問
- (d) (c)において負担に賛成した人に対する支払意思額の質問
世帯の負担回数については「1回限り」として質問

(c) 本事業についての支払意思・その理由に関する質問

<「負担する」理由の選択肢>

- ① 歴史的な建物・庭園を保存する必要があると思うから
- ② 他の世帯も負担するなら仕方ないから
- ③なんとなく良いことだと思うから
- ④ その他 (具体的に)

<「負担しない」理由の選択肢>

※「負担しない」の回答者は、支払意思額0円であることを明示

- ① 歴史的な建物・庭園を保存する必要はないと思うから
- ② これだけの情報では負担額を判断できないから
- ③ なんとなく必要がないと思うから
- ④ その他 (具体的に)

(d) 負担への賛成・反対と支払意思額の質問

(抜粋) ……「各世帯から集める負担金」を「負担する」か「負担しない」かを選択してください。また、「負担する」と回答した方は、いくらまで負担してもよいと思うかをお答えください。…

- (1) もし、あなたの世帯の負担が 100円 (1回限り) の場合
 - 1. 負担する (状況Aがよい)
 - 2. 負担しない (状況Bがよい)
- (2) もし、あなたの世帯の負担が 200円 (1回限り) の場合
 - 1. 負担する (状況Aがよい)
 - 2. 負担しない (状況Bがよい)
- (3) もし、あなたの世帯の負担が 500円 (1回限り) の場合
 - 1. 負担する (状況Aがよい)
 - 2. 負担しない (状況Bがよい)
- (4) もし、あなたの世帯の負担が 1,000円 (1回限り) の場合
 - 1. 負担する (状況Aがよい)
 - 2. 負担しない (状況Bがよい)
- (5) もし、あなたの世帯の負担が 2,000円 (1回限り) の場合
 - 1. 負担する (状況Aがよい)
 - 2. 負担しない (状況Bがよい)
- (6) もし、あなたの世帯の負担が 5,000円 (1回限り) の場合
 - 1. 負担する (状況Aがよい)
 - 2. 負担しない (状況Bがよい)
- (7) もし、あなたの世帯の負担が 10,000円 (1回限り) の場合
 - 1. 負担する (状況Aがよい)
 - 2. 負担しない (状況Bがよい)
- (8) もし、あなたの世帯の負担が 20,000円 (1回限り) の場合
 - 1. 負担する (状況Aがよい)
 - 2. 負担しない (状況Bがよい)

3. 事業の投資効果

③ 支払意思額の推計

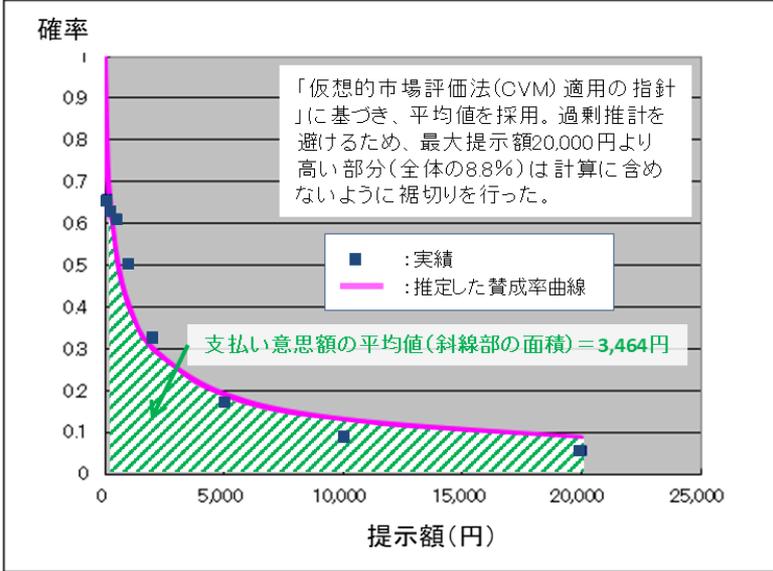
- 有効回答(支払意思額の推計に用いる回答)の抽出
- 有効回答からランダム効用モデルを用いた賛成率曲線を構築し、支払意思額を推計

有効回答の抽出

※着色部が有効回答

| | | 回答 | 回答数 | % |
|------------------------------|---|--------------------------|------------|----------------|
| 負担 賛成 | 1 | 歴史的な建物・庭園を保存する必要があると思うから | 485 | 31.8% |
| | 2 | 他の世帯も負担するなら仕方ないから | 37 | 2.4% |
| | 3 | なんとなく良いことだと思うから | 42 | 2.8% |
| | 4 | その他(理由付き) (4のうち、有効回答) | 7 (5) | 0.5% (0.3%) |
| 負担 反対 | 5 | 歴史的な建物・庭園を保存する必要はないと思うから | 24 | 1.6% |
| | 6 | これだけの情報では負担額を判断できないから | 588 | 38.6% |
| | 7 | なんとなく必要がないと思うから | 203 | 13.3% |
| | 8 | その他(理由付き) (8のうち、有効回答) | 138 (3) | 9.1% (0.2%) |
| 全体 (CVMを用いた評価手法自体に反対した回答は除外) | | | 1524 | 100.0% |

賛成率曲線による支払意思額の推計



➡ 有効回答率 50.0%

➡ 1世帯あたりの支払意思額 3,464円

④ 便益の算出

- 1世帯あたりの支払意思額に全国世帯数と有効回答率を乗ずることで便益を算出

| | | | | | | |
|---------|---|-------------------------------------|---|-------|---|--------------|
| 便益 | = | 全国世帯数 | × | 有効回答率 | × | 1世帯あたりの支払意思額 |
| 937.6億円 | | 54,134,356世帯 | | 50.0% | | 3,464円 |
| | | 「平成27年度国勢調査」 「将来推計人口・世帯数推計値」より推計 | | | | |

3. 事業の投資効果

(3) 費用便益比(B/C)の算出結果

■ 事業全体

基準年：令和3年度

| | | | | | |
|-------|------------|---------|--------|---------|---------------------------|
| 事業費 | 総事業費 199億円 | | | | 費用便益比 (B/C) 4.6 |
| 便益(B) | 総便益 | | | | |
| | 937.6億円 | | | | |
| 費用(C) | 用地費 | 施設費 | 維持管理費 | 総費用 | |
| | 83.7億円 | 102.0億円 | 19.4億円 | 205.2億円 | |

■ 前回評価との比較

| 項目 | 今回評価(R3) | 前回評価(R1(H31)) |
|------------|-----------------|-----------------|
| 総事業費 | 199億円 | 120億円 |
| 事業期間 | 2017～2025年度 | 2017～2023年度 |
| 総便益(B) | 937.6億円 | 843.2億円 |
| 総費用(C) | 205.2億円 | 137.4億円 |
| 費用便益比(B/C) | 4.6 | 6.1 |
| 基準年 | 令和3年度 | 平成31年度 |
| 評価期間 | 53年間(2017～2069) | 53年間(2017～2069) |

4. コスト縮減等

(1) コスト縮減

- ・ 技術の進展に伴う新技術の採用など、コスト縮減に努めながら引き続き事業を推進する。

5. 今後の対応方針(原案)

(1) 事業の必要性に関する視点(事業の投資効果)

- ・ 明治記念大磯邸園は、「明治150年」関連施策の一環として、閣議決定に基づき設置されるもの。
- ・ 明治記念大磯邸園の整備・維持管理を通じて、明治期の立憲政治の確立等の歴史や意義の伝承、湘南の邸園文化を象徴する佇まい(風致)の保全、歴史的遺産を活用した文化の発信、憩いと交流の拠点の創出が期待されている。
- ・ 来園者アンケートからも開園の期待が高い。
- ・ 費用対効果(B/C)は、4.6。

(2) 事業進捗見込みの視点

- ・ 平成29年11月に閣議決定、平成31年1月に都市計画決定、平成31年4月に基本計画を策定
令和2年11月に旧大隈重信別邸庭園及び陸奥宗光別邸跡庭園の一部区域を公開。
- ・ 用地取得率は約9割(令和3年9月時点)。
- ・ 今回事業期間を令和5年後から令和7年度に延伸するものとし、引き続き工事完了に向けて事業を進める。

(3) コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

- ・ 技術の進展に伴う新技術の採用など、コスト縮減に努めながら引き続き事業を推進する。

(4) 対応方針(原案)

- ・ 引き続き本事業を推進することが妥当である。(事業継続)