

明治記念大磯邸園における官民連携事業に関する マーケットサウンディング調査の結果について

1.概要

明治記念大磯邸園（以下「本邸園」という。）は、「明治150年」関連施策の一環として、国土交通省が神奈川県及び大磯町と連携し、整備を進めているものです。この度、本邸園の国区域における管理運営事業について、包括的民間委託により実施することを前提とし、民間事業者を対象とした公募による「明治記念大磯邸園における官民連携事業の形成に向けたマーケットサウンディング調査」を実施しましたので結果を公表します。今回のサウンディング調査では、主に官民連携事業の事業スキームと園内で想定する収益事業及び事業期間等に関して意見を聴取しました。



図 明治記念大磯邸園 官民連携事業範囲

2.サウンディング調査の経緯

日程	内容
令和5年2月6日(月)	サウンディング調査実施要領の公表
令和5年2月17日(金)	現地説明会(事業の趣旨説明及び事業計画地の見学)
令和5年2月27日(月)	質問回答の公表
令和5年3月20日(月)、24日(金)	個別対話の実施(事前に参加者は簡易提案書を提出)

3.サウンディング調査の参加状況

現地説明会の参加者・・・8社

個別対話の参加者・・・7社(5提案)

4.サウンディング調査結果の概要

(1)参入意向と事業スキーム

- ・運営維持管理業務の事業期間は、5年間でも対応可能という意見が複数ありました。
- ・西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸(以下、「旧池田邸」と表記)における飲食事業の期間に関しては、投資規模が小さい場合は5年でも可能、投資規模が大きい場合は10年以上の事業期間を希望するという意見がそれぞれ複数ありました。
- ・旧池田邸(飲食提供施設)は5年で投資回収が難しい可能性があるため、投資規模に応じて施設使用許可の更新が可能であると望ましいとの意見が複数ありました。

- ・旧池田邸（飲食提供施設）の施設使用許可の更新を可能にし、次期の運営維持管理業務と旧池田邸の飲食事業を別公募とした場合に、次期運営維持管理業務のみでも参入可能という意見が複数ありました。

(2) 運営維持管理業務全体の事業条件

- ・「業務内容・重点項目（案）」については、概ね異論ありませんでした。
- ・植物管理や施設管理等について、運営維持管理業務の参考となる基準の提示を求めつつ、性能発注での運営維持管理業務を希望する意見がありました。
- ・公募時に地域活動団体に関する情報提供や、事業者選定後に地域活動団体との交流機会の創出を求める意見がありました。
- ・物価変動等の状況に応じた協議の実施や委託費の見直しを希望する意見がありました。

(3) 収益事業に関する想定(事業範囲・事業形態)

【邸園全体】

- ・キッチンカーや出店の設置が可能との意見がありました。
- ・自主事業として文化的イベントやガイドツアーの対応が可能との意見が複数ありました。

【西園寺公望邸跡・旧池田成彬邸】

- ・旧池田邸における飲食事業に対応可能という意見が複数ありました。
- ・居間・書斎の飲食スペースとしての利用方法について、「飲食利用のみ」の希望が1社から、「飲食・展示併用」の希望が複数社からありました。
- ・飲食事業の営業時間は、邸園の開園時間以外に夕食の時間帯の営業を希望する意見が複数ありました。
- ・調度品の活用について、汚損等のリスクを懸念する意見がありました。
- ・旧池田邸を全体または部分的に使用した自主事業の実施を想定している企業が複数社ありました。
- ・庭園部分の自由利用を想定した場合、カメラ撮影等を目的とした来園者による施設の破損やクレーム等への対策として、利用上の制約を設けることが望ましいとの意見がありました。
- ・庭園部分の自由利用を想定した場合、飲食利用者と一般利用者を区別する工夫等が必要との意見がありました。

【駐車場】

- ・駐車場の営業日時は、公園の開園時間に準ずる運営が望ましいとの意見が複数社からありました。
- ・夜間利用の需要がある場合には、駐車場の運営も柔軟に対応できると望ましいとの意見がありました。
- ・旧池田邸の飲食事業等に合わせた駐車場の夜間営業を希望する意見が複数社からありました。

【エントランス棟（新設）】

- ・国が想定している2階への自動販売機または軽飲食提供施設の設置に対応可能という意見が複数ありました。
- ・1階の売店において、地元産品を扱う物販事業を実施可能という意見が複数社からありました。

(4) 事業実施体制

- ・代表企業として参入を想定する企業が複数社ありました。また、構成企業での参入を想定した提案も複数社ありました。
- ・飲食事業運営者とのグループ組成の支援を求める意見が複数社からありました。また、地域活動団体とのマッチングを希望する意見が複数社からありました。
- ・国区域と町区域での管理運営水準等の整合性確保を求める意見が複数社からありました。

(5) 事業スケジュール

- ・公告から企画提案書の提出までの期間は、最短2ヶ月、最長6ヶ月との意見がありました。
- ・営業開始までの準備期間は、最短で3ヶ月、最長で1年程度ほしいとの意見がありました。

(6)収益事業に係る収支の想定

- ・収支計画について、いずれの社も現時点では判断できないとの回答でした。

5. 今後の予定

今回の調査結果を踏まえ、公募条件の検討等、公募に向けた準備を進めます。公募に関する具体的なスケジュールが決まりましたら、国営昭和記念公園事務所のホームページ等で公表する予定です。

本調査にご参加いただいた民間事業者の皆様には感謝を申し上げます。