

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

実施要領

令和5年2月

国土交通省 関東地方整備局 国営昭和記念公園事務所

目 次

| | | |
|-----|------------------|---|
| 1. | 本調査の背景及び目的 | 1 |
| (1) | 背景 | 1 |
| (2) | 目的 | 1 |
| 2. | 本調査の進め方 | 2 |
| 3. | 本調査での確認事項 | 2 |
| (1) | 調査の趣旨 | 2 |
| (2) | ご意見頂きたい内容 | 2 |
| (3) | 本調査が対象とする事業の留意事項 | 3 |
| 4. | 様式・別紙資料等 | 4 |
| (1) | 様式 | 4 |
| (2) | 別紙資料について | 4 |
| 5. | 本調査への参加条件 | 5 |
| 6. | 現地説明会 | 5 |
| (1) | 実施概要 | 5 |
| (2) | 参加方法 | 5 |
| (3) | 留意事項 | 5 |
| (4) | 邸園内の動画コンテンツ配布 | 6 |
| 7. | 質問受付・質問回答の公表 | 6 |
| (1) | 実施概要 | 6 |
| (2) | 参加方法 | 6 |
| 8. | 対話の実施 | 7 |
| (1) | 実施概要 | 7 |
| (2) | 参加方法 | 7 |
| (3) | 実施方法 | 7 |
| (4) | 留意事項 | 8 |
| 9. | 本調査結果の取扱い | 8 |
| 10. | 補足事項 | 8 |
| 11. | 事業全体のスケジュール（予定） | 8 |
| 12. | 参加除外条件 | 9 |
| 13. | 連絡先 | 9 |

1. 本調査の背景及び目的

(1) 背景

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。本邸園は、明治期の立憲政治の確立等に重要な役割を果たした人物にゆかりのある邸宅等が集中する希少な場であり、これら邸宅や周辺の緑地等を、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・活用することとし、管理運営に当たっては、基本理念や基本方針を実現するため、国、神奈川県、大磯町をはじめとする行政の連携とともに、教育機関や地域活動団体、民間事業者等との公民連携、民間活力の導入等に取り組むこととしております。

本邸園は、令和2年11月より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しており、学識者や国土交通省・神奈川県・大磯町等による有識者委員会を設け、全面公開に向けた邸宅や庭園の改修設計、管理運営のあり方の検討を行ってまいりました。

今般、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」を実施致します。

(2) 目的

本調査は、当該公募条件を前提とした民間事業者による事業への参入意向を確認するとともに、検討中の収益事業における事業条件（特に西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸 飲食事業範囲）について、現時点での公募条件案等の一部を開示し、民間事業者から歴史的建築物を活用した本邸園の管理運営等に対するアイデアや事業参入の条件等に関する意見・要望を確認して管理運営業務の公募条件の検討に反映することを目的とします。

（西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸は、以降は旧池田邸と表記します。）

2. 本調査の進め方

本調査のスケジュールは以下のとおりです。

| 日程 | 予定 |
|---|------------------|
| 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10日(金) | 現地説明会の参加申込締切 |
| 令和5年2月17日(金) | 現地説明会 |
| 令和5年2月21日(火) | 質問受付書の提出締切 |
| 令和5年2月27日(月) | 質問回答の公表 |
| 令和5年3月3日(金) | 対話の参加申込締切 |
| 令和5年3月13日(月) | 簡易提案書の提出締切 |
| 令和5年3月17日(金) ～3月22日(水)、 3月23日(木)午後、 3月24日(金) | 対話の実施 |
| 令和5年4月上旬 | 本調査の結果概要を公表 |

※本スケジュールの期間や実施方法については変更となる可能性があります。

3. 本調査での確認事項

(1) 調査の趣旨

本邸園の魅力向上や管理費用の適正化等の観点から、民間事業者様の創意工夫を発揮いただくことを期待しています。別紙資料を参考に、国が想定する事業条件に対する参入意向や、実施可能な事業内容を中心に参入条件へのご意見をお願いいたします。

(2) ご意見頂きたい内容

ご意見頂きたい内容は、以下のとおりです。

【様式3】簡易提案書の内容に沿って、下記の事項についてご回答ください。

- (1) 参入意向と事業スキーム
- (2) 運営維持管理業務全体で求める事業条件
- (3) 収益事業に関する提案(事業範囲・事業形態)
- (4) 事業実施体制
- (5) 事業スケジュール
- (6) 収益事業に係る収支の想定

(3) 本調査が対象とする事業の留意事項

本調査の対象は、本邸園の運営維持管理業務及び収益施設を設置管理等して行う収益事業であり、具体的には、以下の業務を一体的に実施することを想定しています。本邸園内の整備内容、利用イメージについて、詳細は別紙資料をご参照ください。

○本邸園の運営維持管理業務（国からの委託業務、町からの指定管理業務を想定）

- ・本業務全体のマネジメント及び企画立案業務
- ・入園料の徴収
- ・企画（主催行事の企画立案・運営など）、広報
- ・邸園利用者への利用指導、園内巡視、清掃、警備等
- ・施設、設備の維持修繕・保守点検等（建物、園路広場、電気等の設備、その他設備）
- ・植物管理（樹木管理、林地・草地管理、草花管理）

○収益施設の設置・管理及び自主事業の企画運営業務（民間事業者の独立採算を想定）

- ・駐車場の管理、飲食施設等の設置管理、利用促進のための行催事の実施等
なお、本邸園の国区域における収支については、現時点で下記のとおりと考えています。
- ・入園料：国庫へ納入
- ・邸園の維持管理費：国の負担
- ・駐車場収入：民間事業者の収入
- ・駐車場運営に係る維持管理費：民間事業者の負担（土地使用料を国に納付）
- ・収益施設及び自主事業の収入：民間事業者の収入
- ・収益施設の設置管理及び自主事業の実施に係る経費：民間事業者負担（土地・建物を占有する場合は国に使用料を納付）

【事業者公募形態】

- ・本邸園の運営維持管理業務（国区域）を包括的に行う民間事業者を公募する。
- ・事業期間：5年間

※町区域については指定管理者制度で同期間（5年）の業務を同時期に公募することを想定。

国区域・町区域の一体的な管理運営により、本邸園全体の魅力向上と管理運営の効率化を図ることが期待される。

4. 様式・別紙資料等

(1) 様式

本調査の実施にあたり、以下の様式を公表しています。各様式の提出は、「6. 現地説明会」～「8. 対話の実施」を参照してください。

【様式の提出締切】

様式1 現地説明会・対話参加申込書：令和5年2月10日（金）

※対話の参加については、提出締切：令和5年3月3日（金）

様式2 質問受付書：令和5年2月21日（火）

様式3 簡易提案書：令和5年3月13日（月）

(2) 別紙資料について

検討に際しては、以下の別紙資料をご参照ください。

また、請求資料12～13について、公表はしませんが、現地説明会又は対話に参加する場合、お問合せ頂ければ資料を配布します。ご希望される方は「【様式1】現地説明会・対話参加申込書」にてお知らせください。

| | | |
|------|------|--|
| 公表資料 | 別紙1 | 明治記念大磯邸園の概要 |
| | 別紙2 | 官民連携事業の導入方針（想定） |
| | 別紙3 | 明治記念大磯邸園内の収益事業（想定） |
| | 別紙4 | 明治記念大磯邸園基本計画 |
| | 別紙5 | 明治記念大磯邸園邸宅保存活用計画 [旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）][西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸] |
| | 別紙6 | 明治記念大磯邸園邸宅保存活用計画 [旧大隈重信別邸・旧古河別邸][陸奥宗光別邸跡・旧古河別邸] |
| | 別紙7 | 大磯町内のイベント及び活動団体の概要 |
| | 別紙8 | 写真帳（改修工事前）[旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）] |
| | 別紙9 | 写真帳（改修工事前）[西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸] |
| | 別紙10 | 写真帳（改修工事前）[陸奥宗光別邸跡・旧古河別邸] |
| | 別紙11 | 写真帳（改修工事前）[旧大隈重信別邸・旧古河別邸] |
| 請求資料 | 別紙12 | 明治記念大磯邸園東地区（21）建築改修その他工事、東地区2期 （22）建築改修その他工事図面 |
| | 別紙13 | 明治記念大磯邸園西地区1期（22）新営その他工事、明治記念大磯邸園西地区2期（22）建築改修その他工事図面 |

5. 本調査への参加条件

本邸園の国区域における運営維持管理事業の事業主体（代表団体又は構成団体）として関心と意欲を有する、法人または法人のグループを対象とさせていただきます。

なお、グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者を1社選定してください。

6. 現地説明会

(1) 実施概要

本調査への参加希望者向けに、以下のとおり現地説明会を開催します。

| | |
|------|--|
| 開催日 | 令和5年2月17日（金） |
| 開催時間 | ■午前の部 10:00～11:30 ■午後の部 13:30～15:00 |
| 開催場所 | 〒255-0004 神奈川県中郡大磯町東小磯295ほか ※現地説明会の集合場所や実施方法につきましては、メールにてご連絡いたします。 |
| 参加人数 | 【1社単体での応募の場合】1社2名以内 【法人グループでの応募の場合】1グループ2名以内 ※参加事業者が大勢の場合、調整させていただく場合がございます。 |
| 提出物 | 【様式1】現地説明会・対話参加申込書 提出締切：令和5年2月10日（金）17:00 ※対話の参加申込は、現地説明会の参加申込と同時に別でも構いません。 |

なお、一部区域が工事中であり、事業対象区域全てを確認いただくことはできません。

また、新型コロナウイルスの感染拡大防止の観点から、当該説明会の実施手法をWebにする、日程を変更する等の可能性もありますのでご了承ください。

(2) 参加方法

「【様式1】現地説明会・対話参加申込書」の「1. 基本情報」「2. 現地説明会の参加について」に必要事項を記入して、13. 連絡先へメールに添付して送付ください。

なお、メールの件名は、【合同説明会・対話参加（※〇〇〇）】と記載してください。受信確認後、受信確認のメールを返信します。

※括弧内には法人名または法人のグループの代表者名を記入ください。

(3) 留意事項

現地説明会会場での本実施要項等の配布は予定していません。必要に応じ、ご持参ください。

現地説明会への参加は、提案書の提出や対話への参加の必須条件ではありません。

(4) 邸園内の動画コンテンツ配布

新型コロナウイルスの感染拡大等の影響により現地説明会に参加できない方を中心に、簡易的な動画コンテンツを作成し、希望者のみ配布いたします。

ご希望される方は「【様式1】現地説明会・対話参加申込書」にてお知らせください。

7. 質問受付・質問回答の公表

(1) 実施概要

対話実施前に、質問受付の期間を設けます。

| | |
|--------|--------------------------------------|
| 質問受付期間 | 調査公募開始～令和5年2月21日（火） |
| 質問回答公表 | 令和5年2月27日（月） |
| 提出物 | 【様式2】質問受付書 提出締切：令和5年2月21日（火）17:00 |

(2) 参加方法

本事業に対する質問を希望される方は、定められた期間内で「【様式2】質問受付書」を記入し、13. 連絡先にメールに添付して送付ください。

【様式2】を受領後、調整の上、回答を公表し、連絡させていただきます。

8. 対話の実施

(1) 実施概要

本調査の内容を踏まえて、国と民間事業者の間で詳細な提案内容の確認や意見交換等を行うことを目的に、下記の通り個別対話（ヒアリング）を実施します。

| | |
|------|--|
| 開催日 | 令和5年3月17日（金）～3月22日（水）、 3月23日（木）午後、3月24日（金） |
| 開催時間 | 詳細な日時については、後日個別に調整させていただきます。 所要時間：60分程度 |
| 開催場所 | 〒190-8558 東京都立川市緑町 3173 番地 国営昭和記念公園事務所内会議室 ※集合場所や実施方法につきましては、メールにてご連絡いたします。 |
| 参加人数 | 【1社単体での応募の場合】1社4名以内 【法人グループでの応募の場合】1グループ4名以内 |
| 提出物 | 【様式1】現地説明会・対話参加申込書 提出締切：令和5年2月10日（金）17:00 【様式3】簡易提案書 提出締切：令和5年3月13日（月）17:00 |

なお、対面での対話以外に Web による対話の実施も想定しています。

詳細はこちらから対話日時をご連絡する際に、合わせてご連絡申し上げます。

(2) 参加方法

個別対話を希望される方は、「【様式1】現地説明会・対話参加申込書」の提出時、「3. 対話の参加について」に必要事項を記載してください。また、「【様式3】簡易提案書」についても、必要事項を記入の上、13. 連絡先にメール添付して送付ください。

なお、メールの件名は、【簡易提案書提出（※〇〇〇）】と記載してください。

※括弧内には法人名または法人のグループの代表者名を記入ください。

提案書を受領後、調整の上、実施日時及び場所をメールにて連絡させていただきます。

(3) 実施方法

参加者から簡易提案書の内容についてご説明頂き、その内容について意見交換をさせていただきます。なお、簡易提案書の質問項目以外の内容について当日ご意見を伺う場合もありますので、ご了承ください。

(4) 留意事項

提案内容等を踏まえ、本調査後も引き続き対話を検討させて頂く可能性があります。追加対話の実施にあたっては、直接お声かけさせていただきますので、あらかじめご了承ください。なお、対話にご対応頂けない場合でも、今後の事業者公募等に影響を及ぼすことはありません。

対話の内容は、今後の検討における参考とさせていただきます。公園管理者・民間事業者の双方の発言は、あくまで調査時点での想定のものとし、今後の官民連携事業の公募仕様への反映など何ら約束するものではないことをご了承ください。

9. 本調査結果の取扱い

本調査の結果概要については、民間事業者のアイデアやノウハウの保護に配慮した上で、公表します。このため、結果の公表にあたっては、必要に応じて参加者に内容を確認させて頂く場合がございます。

10. 補足事項

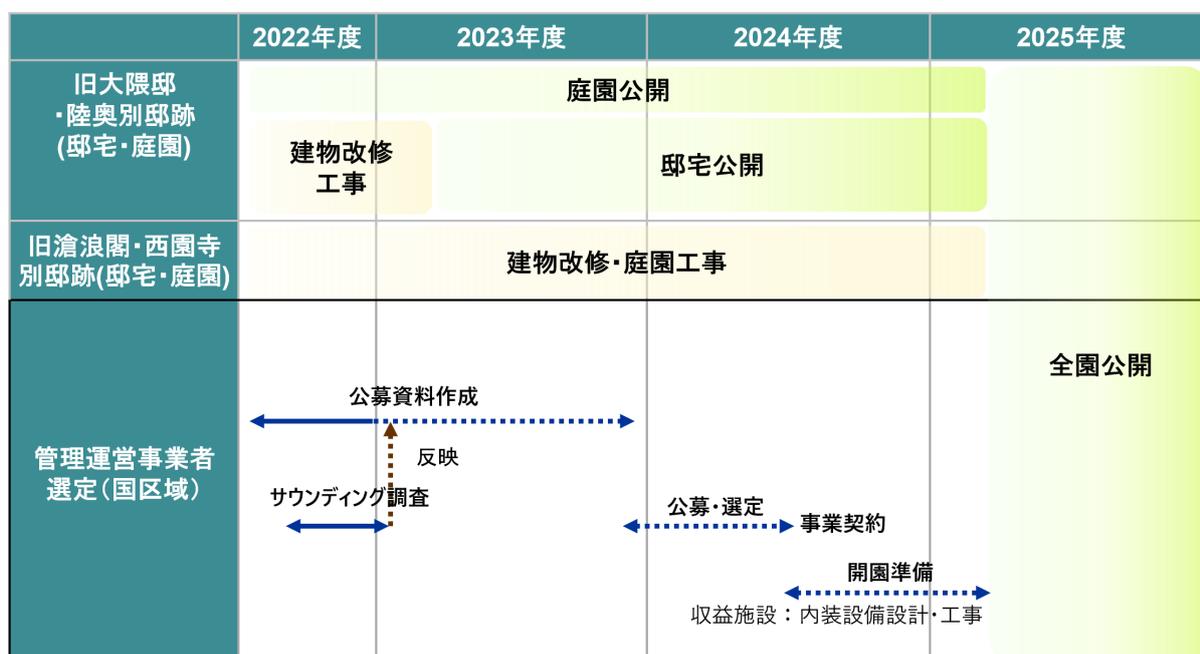
本調査への参加実績は、今後予定している事業者公募への参加条件や評価対象にはなりません。同様に、本調査に参加しなかった民間事業者でも、今後予定している事業者公募への参加は可能です。

なお、本調査への参加に要する費用は参加者の負担とします。

11. 事業全体のスケジュール（予定）

本邸園における事業の全体スケジュールは以下の通り予定しております。

※今後の検討状況等により、変更となる可能性があります。



1 2. 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ① 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体もしくはその役職者もしくは構成員、又は当該構成員が含まれると認められる団体
- ② 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している事実がある者
- ③ 大磯町暴力団排除条例（平成 24 年大磯町条例第 7 号）第 2 条(2)に規定する暴力団、同条(3)に規定する暴力団員、同条(4)に規定する暴力団員等、同条(5)に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第 7 条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）

1 3. 連絡先

提案書の提出及び本調査に関するお問い合わせは、以下の担当までお願いいたします。

| | |
|--------|---|
| 担 当 | 日本工営都市空間株式会社 都市再生部 事業創生課 担当：川口・千村・浅井 |
| 住 所 | 〒461-0005 愛知県名古屋市東区東桜二丁目 17 番 14 号 |
| T E L | 052-979-3782 |
| E-mail | oiso-sounding@n-koei.co.jp |

なお、本邸園の事業に関する内容については、下記連絡先までご連絡ください。

国土交通省 関東地方整備局 国営昭和記念公園事務所 大磯分室

電話：0463-79-8700