様式３

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

**簡易提案書**

令和５年　月　日

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について、下記のとおり提案します。

|  |
| --- |
| ■基本情報 |
| 法人名 またはグループ名 |  |
| 所在地（グループの場合は代表） | 〒（　　　　　-　　　　　　　） |
| グループの場合の構成法人名 |  |
| 本調査の代表者または担当者 | 氏名 |  | 所属部署 |  |
| Ｅ-mail |  |
| ＴＥＬ |  |

|  |
| --- |
| （１）参入意向と事業スキーム |
| 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）」で示した事業条件に関する以下の項目についてご回答ください。【意見を伺いたい事業条件】・運営維持管理業務の業務項目・事業方式（国区域：包括的民間委託、町区域：指定管理）・事業期間（５年）・事業を行う上での制限事項 |
| 1. 参入意向

国が想定する事業条件での参入意向について、参入意欲の程度とその理由等を含めて可能な範囲で教えてください。1. 国区域と町区域の一体的な管理

本邸園は、国区域は国と事業者が包括的民間委託（マネジメントを含む邸園全体の運営維持管理業務と収益事業を一体として契約）による契約を、町区域は町が国区域の契約者に指定管理制度に基づく契約を行うことにより、一体的に管理運営することを想定しています。本スキームについて疑問や懸念等があれば教えてください。1. 事業期間

国区域、町区域とも５年間の事業期間を想定しています。③-１　事業期間の５年が貴社の参入条件にどの程度影響するか教えてください。（例：収益事業は短期で投資回収が可能な内容とするため５年で参入可能、１０年程度で投資回収する施設を提案したいので期間を見直して欲しい 等）③-２　西園寺公望邸跡・旧池田成彬邸について、重飲食施設を導入する場合に、事業期間は５年で問題ないか、投資規模に応じた契約更新（当初と同一の期間）を可能とする条件を設定する必要性についてお考えがあれば教えてください。なお、更新をする場合は、管理・契約の体制について以下のような調整事項が生じることを想定しています。・飲食提供施設の施設使用許可は、当初許可と同一の者に更新を行うことを想定。（当初契約時に設計共同体に対して施設使用許可をした場合、更新許可を飲食事業運営者名義に変更することは想定していない。）・次期（当初事業期間が終了した後）の運営維持管理業務の事業範囲は、西園寺公望邸跡・旧池田成彬邸の飲食提供施設のみを除外した範囲となる。1. 事業手法、制限事項等についてご意見（希望・懸念等）があれば教えてください。
2. 類似施設における運営維持管理実績の有無

邸宅や庭園などの歴史的建造物を対象とした運営維持管理業務の実績があれば差し障りのない範囲で教えてください。1. 情報提供に関する希望

本事業の参入検討にあたり、開示を希望される情報があれば教えてください。 |

※記載方法・ページ数の指定はございませんので、自由にご記載ください。また、本様式に直接記載せず、上記項目が概ね記載された事業計画書を別途ご提出いただいても構いません。

|  |
| --- |
| （２）運営維持管理業務全体で求める事業条件 |
| 以下の各項目について、ご回答ください。 |
| 1. 対応可能な業務

国が想定している業務項目（案）のうち、貴社が対応可能な業務項目を教えてください。1. 参入を想定する業務

対応可能な業務項目のうち、貴社が参入を想定する業務を教えてください。1. 業務実施内容・連携先の想定

業務内容および重点項目（案）を踏まえ、現時点で想定される実施内容や連携先などのイメージがあれば教えてください。1. 業務内容・重点項目（案）への意見

業務内容および重点項目（案）について、国が実施を求める事業内容としての不明確な点、より具体的に明示する必要がある点などはないか等、ご意見（希望・懸念等）をお聞かせください。1. 地域貢献

本事業では、湘南邸園文化に関連する各種団体と連携し、本邸園を活用した邸園文化に関する文化・芸術イベントの開催や、湘南地域の様々な邸園の情報の発信、周辺観光施設等と連携した広域周遊の促進を図る取組を期待しています。こうした地域貢献に係る取組をより円滑に行う観点から、事業条件や国から提供する情報等へのご意見（希望、懸念等）をお聞かせください。（例：地元活動団体との連携、特産品等の販売 等）1. 邸園ガイドの実施

主たる業務の一つとして、大磯邸園内の邸宅、庭園を巡り、歴史を解説する邸園ガイドの実施、人材の育成を想定しています。ガイドツアーの実施・人材育にあたって、実施体制の構築に関する考え方や懸念、特に配慮が必要と考える事項があれば教えてください。 |

※記載方法・ページ数の指定はございませんので、自由にご記載ください。また、本様式に直接記載せず、上記項目が概ね記載された事業計画書を別途ご提出いただいても構いません。

|  |
| --- |
| （３）収益事業に関する提案（事業範囲・事業形態） |
| 以下の各項目について、ご回答ください。 |
| 1. 【邸園全体】収益事業の実施条件

　必須としている自動販売機や売店、駐車場、シェアサイクルポート、飲食施設等は、全体で収支管理を行い独立採算で運営頂く想定ですが、こうした条件に対するご意見（希望、懸念等）についてお聞かせください。1. 【西園寺公望邸跡・旧池田成彬邸】飲食事業の業態

旧池田邸では、施設の歴史的価値や国が修復する調度品（机・椅子等）を活用し、付加価値を付けた飲食サービスの提供を期待しています。国が想定する条件下において、どのような活用方法が想定されるかを教えてください。　②-1飲食提供施設の具体的な業態（軽飲食・重飲食・飲食と売店の併用等）、利用範囲、営業日時、接客に関するオペレーション（各室の利用方法、レジの設置場所、フルサービス・セルフサービスなど）等、どのような活用方法が考えられるかお聞かせください。　②-2　調度品の活用に対するご意見（希望、管理上の懸念等）についてお聞かせください。また、他の施設での活用実績や、参考となる事例・知見等があれば教えてください。　②-3 休園日・夜間営業に関する想定の有無および必要性についてご意見ください。1. 【西園寺公望邸跡・旧池田成彬邸】居間・書斎の利用方法

１階の居間・書斎については、展示利用と飲食利用双方の活用を想定しており、活用の例として、下記５パターンを想定しています。③-１このうち対応可能と考えられるパターンをお聞かせください。（複数可）また、国の想定案についてご意見（希望・懸念等）があればお聞かせください。パターン①　居間・書斎とも飲食利用のみパターン②　居間を飲食、書斎を展示に利用パターン③　居間・書斎とも飲食・展示利用（日/時間帯により住み分ける）パターン④　居間・書斎とも飲食・展示利用（日/時間帯による住み分け無し）パターン⑤　居間・書斎とも展示(非飲食利用)のみ　③-2上記5パターンのほかに考えられる活用方法があれば教えてください。1. 【西園寺公望邸跡・旧池田成彬邸】庭園部分の利用方法

　庭園のみ利用者への配慮等一定の制約の下、屋外の庭園部への客席の設置を可能とすることも想定しています。庭園部利用の条件についてご意見（希望、懸念等）がありましたらお聞かせください。1. 【西園寺公望邸跡・旧池田成彬邸】自主事業

　飲食提供施設に限らない利活用のアイデアがありましたら教えてください。　（例：邸宅内の有料ガイドツアー 等）1. 【西園寺公望邸跡・旧池田成彬邸】宿泊イベント

　旧池田邸のみ、飲食利用の延長として宿泊イベントを実施することが可能です。※結婚式を挙げることはできません。披露宴パーティとしての利用が可能です。　宿泊イベントの実施に対するご意見（希望・懸念等）があればお聞かせください。1. 【駐車場】夜間営業の想定

　旧池田邸における飲食事業の営業時間を踏まえ、駐車場の休園日・夜間営業に関する想定の有無および必要性についてご意見ください。1. 【エントランス棟（新設）】収益事業の事業形態

エントランス棟２階において必須の業務項目として、自動販売機または軽飲食提供施設の設置・運営を想定しています。貴社が当該業務を実施する場合に想定される事業形態（自動販売機または軽飲食提供施設）及びその理由を教えてください。1. 【エントランス棟（新設）】売店における地域連携の想定

エントランス棟１階において必須の業務項目として、売店の設置・運営を想定しています。売店における地域連携（地場産品の販売等）の可否、連携先の想定があれば教えてください。1. 【邸園全体】必須以外の飲食事業

繁忙期に庭園内にキッチンカーを設置する等、利用者サービスの向上の観点から必須施設以外でも飲食サービスを提供することについて、この大磯邸園においてどのようなものが考えられるかお聞かせください。1. 自主事業

本邸園内において、国が想定する条件下において任意の自主事業（イベント等）の実施を希望されますか。希望される場合に、事業内容や実施体制、連携主体の想定があれば教えてください。また、国の想定する制限事項に対して、ご意見（希望・懸念等）があれば教えてください。1. 邸宅利用に関する制限事項

資料「明治記念大磯邸園内の収益事業（想定）」に記載のある邸宅を利用する上での制限事項に対して、ご意見（希望・懸念等）があれば教えてください。 |

※記載方法・ページ数の指定はございませんので、自由にご記載ください。また、本様式に直接記載せず、上記項目が概ね記載された事業計画書を別途ご提出いただいても構いません。

|  |
| --- |
| （４）事業実施体制 |
| 以下の各項目について、ご回答ください。 |
| 1. 事業実施体制の想定

　想定する事業実施体制をお聞かせください。また、グループで応募する場合、どのような立場（代表企業・構成企業）での参入が考えられるか教えてください。1. 懸念事項・配慮事項

　国区域と町区域の⼀体的な管理運営にあたり、事業実施体制上の懸念や、特に配慮が必要と考える事項があれば教えてください。　※料⾦の納付先及び担当職員の設定、各種申請・報告等は区域ごとに行う想定です。1. グループ組成の支援

　グループ組成に関して、国による支援の希望があれば教えてください。（例：マッチングを希望する事業者名簿の配布 等） |

※記載方法・ページ数の指定はございませんので、自由にご記載ください。また、本様式に直接記載せず、上記項目が概ね記載された事業計画書を別途ご提出いただいても構いません。

|  |
| --- |
| （５）事業スケジュール |
| 以下の各項目について、ご回答ください。 |
| 1. 企画提案書の作成期間

本邸園の管理運営事業について、公募の公告開始から企画提案書の提出までに必要と考えられる期間を教えてください。1. 営業開始までの準備期間

事業者としての特定後、貴社が行おうとする収益事業に係る設備等の工事及び営業開始までの準備として必要と考えられる期間を教えてください。 |

※記載方法・ページ数の指定はございませんので、自由にご記載ください。また、本様式に直接記載せず、上記項目が概ね記載された事業計画書を別途ご提出いただいても構いません。

|  |
| --- |
| （６）収益事業に係る収支の想定 |
| 以下の各項目について、国による整備範囲や施設使用料等を踏まえ、ご回答ください。 |
| 1. 投資回収の見込み

５年間の事業期間という条件下での投資回収の可能性についてお聞かせください。1. 収支計画の想定

５年を前提とした収益事業に関する収支計画の想定を可能な範囲でお聞かせください。【例：収入を算定する上で整理する項目】売上高（平日・休日別の日当たり来客数、席数、回転率、客単価等）【例：支出を算定する上で整理する項目】初期投資、ライニング（変動費（原価+人件費+諸経費等）、固定費（使用料等）） |

※記載方法・ページ数の指定はございませんので、自由にご記載ください。また、本様式に直接記載せず、上記項目が概ね記載された事業計画書を別途ご提出いただいても構いません。