

令和4年度  
みなとオアシスエリアの利活用に関する  
サウンディング型市場調査 実施要領

サウンディング調査とは  
市有地等の有効活用に向けた検討にあたって、その活用方法について民間事業者から広く意見、提案を求め、対話を通じて市場性を検討する調査のことです。

2023年（令和5年）2月1日  
大磯町産業環境部産業観光課

## 1 調査の背景

大磯町では、一度にモノやサービスを消費して満足を得る「都市型観光」ではなく、まちに来ると楽しくゆっくりとした時間を過ごせる、まちを気に入ってもらった人がリピーターとなるような観光を目指し、令和2年12月に大磯港及びみなと下町一帯を国土交通省の「みなとオアシス」として登録し、広くPRを開始しました。

みなとオアシスエリアには、大磯町の周遊型観光の拠点となる「大磯港賑わい交流施設(OISO CONNECT)」を始め、夏季に海水浴場が開設される「北浜海岸」等、誘客に寄与する観光施設等が多く存在しています。しかしながら、夏季とその他の季節では誘客力に差が開いている状況であり、観光客数の増加には夏季以外の誘客に繋がるような、通年でのコンテンツの展開が重要となります。

また、大磯港内にある駐車場の利用料は町の歳入となります。みなとオアシスエリアの活用により、誘客を図ることは、町内に賑わいを生むだけではなく、町の歳入増加にも繋がります。

そこで、今回の取組みでは、これまでにない新たな視点を持つとともに、特に民間活力の導入等について積極的かつ柔軟に対応することが必要だと考えています。

以上のことから、民間事業者等との対話を通じて、みなとオアシスエリアの利活用のアイデア(利活用の方法、事業手法など)を広く聴取するため、サウンディング型市場調査を実施します。

## 2 概要

### (1) 調査の名称

令和4年度みなとオアシスエリアの利活用に関するサウンディング型市場調査

### (2) 対話の目的

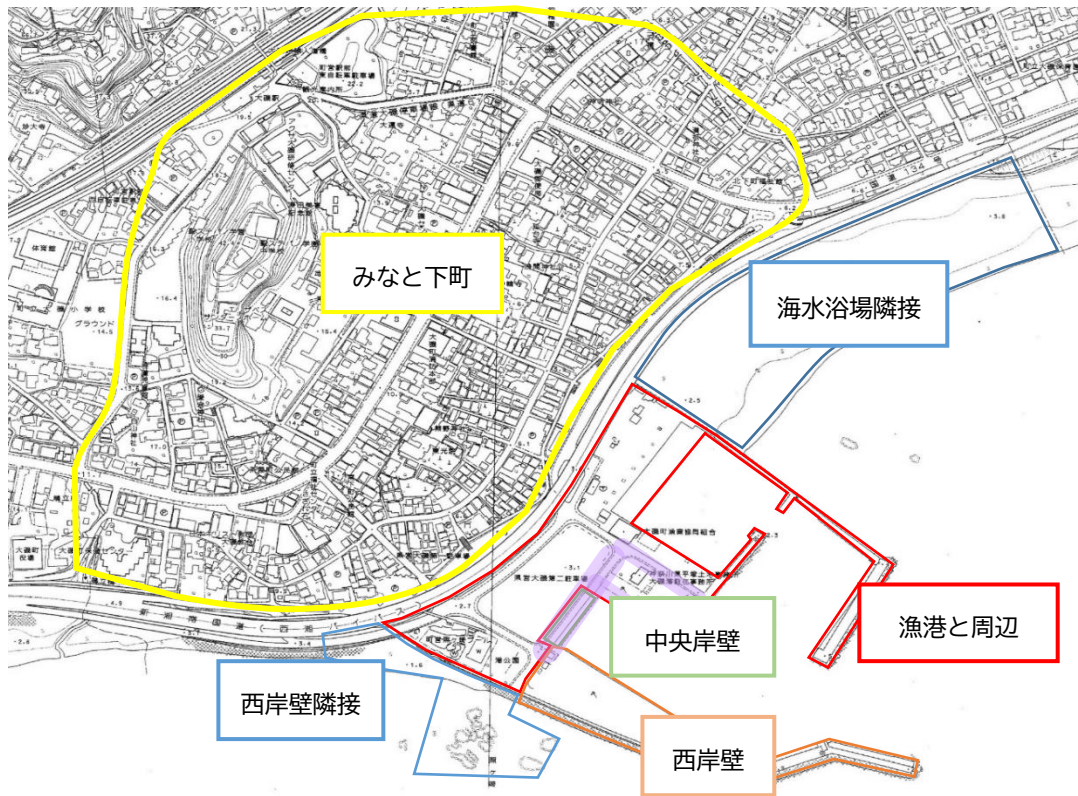
町の観光の核となるみなとオアシスエリアを利活用することで、町全体に賑わいを生むとともに、大磯港内にある駐車場利用料の増加につながる事業手法等の提案を求めるものです。

特に、夏季以外での誘客に寄与するような、通年でのコンテンツ展開を進めていきたいと考えていることから、実現に向けた(課題、必要な準備、留意事項等)意見を率直にお聞かせください。

### (3) 対話の対象事項

みなとオアシスエリアの利活用における事業手法、公募条件、実施体制、地域やまちづくりに対する貢献等について、対話の対象とします。

(4) みなとオアシスエリア位置図



(5) みなとオアシスエリア周辺の主な施設

① 大磯港賑わい交流施設（愛称：OISO CONNECT）

施設概要	所在地	大磯町大磯 1398 番地 6
	建築年	令和 2 年竣工
	構造	鉄筋コンクリート造 地上 2 階
	延床面積	1,131 ㎡
	機能	1 階：物品販売施設・軽食販売 2 階：カフェレストラン
	定休日	1 階：毎週水曜日 ※祝日を除く 2 階：年中無休
	営業時間	1 階：9 時 00 分～17 時 00 分 2 階：9 時 00 分～18 時 00 分（ラストオーダー 17 時 00 分）
実績	令和 3 年度 来場者数：延べ約 100,000 人	
その他	駐車場	有料駐車場あり ※施設で一定金額以上の買い物等をした場合は、割引あり
	併設施設	漁業施設（荷捌き地・製氷機・しらす直売所等）
	管理者	指定管理者（株田園プラザ川場）

② ポートハウステるがさき

施設概要	所在地	大磯町大磯 1398 番地
	建築年	昭和 46 年竣工 ※平成 7 年にプール、平成 26 年に管理棟の改修工事を実施
	構造	鉄筋コンクリート造 地上 1 階
	敷地面積	3,065 m <sup>2</sup>
	機能	屋外プール（25Mプール、子供用プール、幼児用プール） 温水シャワー
	定休日	12 月 29 日～1 月 3 日 ※屋外プールの利用は夏季期間のみ
	営業時間	8 時 30 分～17 時 00 分
料金	屋外プール	町内在住 大人：310 円 小人：無料 町外在住 大人：410 円 小人：210 円 ※未就学児は無料
	温水シャワー	一律 210 円 ※未就学児は無料
実績	令和元年度※コロナ前	来場者数：約 28,000 人
	令和 3 年度	来場者数：約 17,000 人
その他	駐車場	有料駐車場あり
	管理者	指定管理者（ポートハウステるがさき活用事業共同運営事業体）

③ ビジターバース

施設概要	所在地	大磯町大磯 1398 番地
	建築年	令和 3 年竣工
	延長等	延長：26m 水深：D.L. -5m 天端高：既設 D.L. +3.50m 係留面 D.L. +2.00m 最下面 D.L. +0.60m
	係船機能	係船設備：係船環*4 基 (Φ22mm)、クロスビット*4 基 (Φ180mm) 防舷材：150H*1,700L*8 基、D 型防舷材 3,350L*2 基
	付帯設備	給電施設：1 基 (200V-50A (2 口)、100V-30A (2 口)) 給水施設：散水栓 1 口
	対象	船種：プレジャーボート ※無動力船・水上オートバイ不可 船長：1 隻利用の場合は 30m まで、2 隻利用の場合は 12m まで
	定休日	12 月 29 日～1 月 3 日 ※事前予約制
	営業時間	4 月～9 月：9 時 00 分～17 時 00 分 10 月～3 月：9 時 00 分～16 時 00 分
料金	県内在住	6 m：1,500 円 7 m：2,160 円 8 m：2,810 円 9 m：3,470 円 10m：4,010 円 ※4 時間未満の利用の場合は半額
	県外在住	6 m：1,840 円 7 m：2,590 円 8 m：3,360 円 9 m：4,120 円 10m：4,780 円 ※4 時間未満の利用の場合は半額
実績	令和 3 年度	利用船数：29 艇 利用人数：約 800 人
その他	駐車場	有料駐車場あり
	管理者	大磯町 (神奈川県より指定管理者に指定)

④ 津波避難タワー

施設概要	所在地	大磯町大磯 1990 番地
	建築年	平成 29 年竣工
	構造	鉄骨造
	床面積	1 階ステージ：60 m <sup>2</sup> 2 階避難床：60 m <sup>2</sup>
防災機能	対象	海水浴客やサーファー等で逃げ遅れた人
	標高	海拔：11m（砂浜から：9.7m） ※想定津波高 7.44m
	収容人数	100 名程度
ステージ機能	対象	町内在住または町内団体
	定休日	12 月 29 日～1 月 3 日
	営業時間	10 時 00 分～16 時 00 分
	利用料	無料
	利用例	スポーツイベント表彰式、ダンス発表会、音楽イベント会場等
実績	令和 3 年度	利用回数：2 回 利用人数：約 300 人
その他	駐車場	徒歩 3 分圏内に有料駐車場あり
	管理者	大磯町（神奈川県より指定管理者に指定）

⑤ 大磯港臨港道路附属駐車場（第1駐車場/第2駐車場）

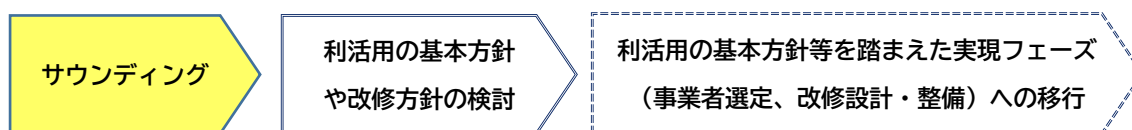
施設概要	所在地	大磯町大磯 1398 番地
	駐車台数	第1駐車場：114 台 第2駐車場：239 台
	営業時間	4月～9月：4時00分～22時00分 10月～3月：5時00分～22時00分 ※出庫は24時間可能
利用料金	普通自動車	1時間 310 円（上限 1,040 円）
	大型自動車	1時間 620 円（上限：2,090 円）
	自動二輪車	1時間 160 円（上限：520 円）
実績	令和元年度 <sup>※コロナ前</sup>	利用台数：約 90,000 台 利用料収入：約 66,000,000 円
	令和3年度	利用台数：約 134,000 台 利用料収入：約 73,000,000 円
その他	管理者	大磯町（神奈川県より指定管理者に指定）



⑥ 北浜海岸（大磯海水浴場）

施設概要	所在地	大磯町大磯 1990 番地先
	規模	砂 浜：約 20,000 m <sup>2</sup> （間口 200m、奥行 100m） 遊泳区域：約 20,000 m <sup>2</sup> （間口 200m、奥行 100m）、水深：約 3 m
	開設期間	7 月第 1 日曜日～8 月第 3 日曜日（約 2 ヶ月間） 8 時 30 分～17 時 00 分
	入込客数	令和 4 年度 16,675 人 令和 元年度 87,080 人 平成 30 年度 112,530 人
	管理者	大磯町長（担当課：産業環境部産業観光課）
	運営者	大磯海水浴場の運営等に関する協議会 ※大磯海水浴場に関するルールを作成、周知啓発等
主な付属施設・設備 （町委託業務）	遊泳区域標示ブイ設置・保守業務 監視所プレハブ・仮設トイレ借上 監視塔設置 電気設備布設（場内放送設備） 水道設備布設（シャワー・手洗い器増設等） 施設清掃業務（仮設トイレ、ごみ分別収集） ごみ運搬業務 監視業務（ライフセーバー） 巡回業務（マナー啓発）	
海の家	5 軒（令和元年度実績）	
関連法令等	神奈川県海水浴場等に関する条例 大磯海水浴場の管理及び運営に関する要綱 大磯海水浴場の運営等に関する協議会設置要綱 大磯海水浴場ルール（令和 4 年度版）	

## (6) 全体スケジュール



## (7) サウンディングスケジュール

日程	内容
令和5年2月1日(水)	実施要領等の公表
令和5年2月8日(水)～2月22日(水)	見学会の申込受付
令和5年2月27日(月)	見学会の実施
令和5年2月28日(火)～3月6日(月)	質問の受付
令和5年3月20日(月)	質問への回答
令和5年3月24日(金)～4月7日(金)	参加申込受付：エントリーシートの提出
令和5年4月5日(水)～5月2日(火)	提案の受付
令和5年5月8日(月)～5月12日(金)	個別ヒアリングの日程調整
令和5年5月16日(火)～5月19日(金)	個別ヒアリングの実施
令和5年6月(予定)	実施結果の概要公表

※スケジュールの変更があった場合は、町産業観光課のホームページでお知らせします。

## 3 サウンディングの内容

### (1) 実施要領の公表

本サウンディング調査に係る実施要領は、町ホームページに掲載しています。

ホームページ：<http://www.town.oiso.kanagawa.jp/sangyo/doro/index.html>

掲載開始日：令和5年2月1日(水)

### (2) 対象・参加条件

利活用の実施主体（官民連携手法：PPP や PFI 事業等）となる意向若しくは利活用の実施主体への支援や参画の意向を有する法人又は法人のグループとする。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除くものとする。

ア 法人または法人格を有しないその他の団体（個人での応募はできません）

- イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ウ 地方自治法第 244 条の 2 第 11 号の規定により大磯町から指定を取り消され、その取り消しの日から 2 年以上経過していない者
- エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき更生または再生手続きをしている者
- オ 国税（法人税、消費税及び地方消費税）または地方税を完納していない者
- カ 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 号に規定する暴力団、同条第 4 号に規定する暴力団若しくは同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等または同条例第 7 条に規定する暴力団員等と関係を有する者
- キ その他、本調査に参加することが適当でないと町が認める者

### (3) 対話の実施・追加の対話

- ア 対話は参加者のアイデア及びノウハウを保護するために個別に実施します。
- イ 対話に必要な資料がある場合は、当日持参してください。
- ウ 具体的な対話内容（提案書のみでの確認を含む）
  - (ア) 事業内容・事業手法や条件等
    - a みなとオアシスエリアのポテンシャルを踏まえた市場価値の有無
    - b 事業実施・参入の意向内容
    - c 事業実施（利活用）のコンセプト、使用者・利用者像
    - d 事業計画（みなとオアシスエリアの活用の有無、施設の改修要望等）
    - e 公募条件等に関する要望（公募時期や予算額等）
  - (イ) みなとオアシスエリアの具体的な利活用方法や実施体制、運営の仕組み
    - a 事業主体の体制、運営方法等
    - b 活用に係るコストの見通し（事業委託料、維持管理・修繕料等）
    - c 事業の実現や継続性の確保等の課題と解決策
  - (ウ) 利活用の効果
    - a 地域に開けた利活用のあり方
    - b 大磯町、地域、町民との関わり方
    - c 事業の実現や継続性の確保等の課題と解決策
    - d 公共施設に係る費用の削減に資すると期待される事項

## 4 サウンディングの手続き

### (1) 見学会の開催及び申込み

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの見学会を実施します。参加を希望される方は、「別紙 1 見学会参加申込書」に必要事項を記入のうえ、電子メールにより提出してください。

- ※ 見学会への参加が本調査への参加必須条件ではありません。
- ※ 今後予定している事業者公募の参加条件や評価対象ではありません。

① 受付期間	令和5年2月8日（水）～2月22日（水）17時00分まで
② 申込先	7 申込み先と注意事項参照
③ 開催日時	令和5年2月27日（月）※見学時間は2時間程度を想定
④ 会場	みなとオアシスエリア内の主な施設6箇所 （大磯港賑わい交流施設/ポートハウスてるがさき/ビジターバース/津波避難タワー/大磯港臨港道路附属駐車場/北浜海岸）
⑤ その他	説明会の参加人数は、1社につき3名以内としてください。 複数の法人グループでの参加も可能ですが、1グループにつき4名以内としてください。 説明会の開催日等が変更になる場合は、町ホームページに掲載します。

## (2) 質問の受付及び対応

本調査に関する質問は、「別紙2 質問書」に質問事項を記入し、電子メールにより提出してください。質問への回答はメールにて返信するとともに、問い合わせの多い質問事項については、集約等を行い、町ホームページに掲載します。

なお、掲載する場合、質問者の名称等の公表はしません。

## (3) サウンディングの参加申込み

本調査の参加を希望する場合は、「別紙3 参加申込書」に必要事項を記入し、電子メールにより提出してください。

① 受付期間	令和5年3月24日（金）～4月7日（金）17時00分まで
② 提出方法及び申込先	7 申込み先と注意事項参照

## (4) 個別ヒアリングの日時及び場所の連絡

本調査への参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにより連絡します。希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

(5) 提案の提出

本調査の提案については、「別紙4 提案書」に必要事項を記入（その他、必要に応じて補足資料を添付：イメージパース、配置図等）し、電子メールにより提出してください。

① 受付期間	令和5年4月5日（水）～5月2日（火）17時00分まで
--------	-----------------------------

(6) 個別ヒアリングの実施

提案書の内容を踏まえ、幅広く意見交換を行う場として、次の期間で提案事業者との個別ヒアリング（複数回実施する場合があります）を行います。

実施日時については、「別紙3 参加申込書」に記入していただいた希望日時をもとに調整させていただき、電子メールにてご連絡します。ご希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

① 実施期間	令和5年5月16日（火）～5月19日（金）
② 所要時間	1時間程度
③ 開催日時	3名以内（グループで応募の場合も4名以内としてください）
④ 実施会場	大磯港港湾管理事務所 2階会議室：大磯町大磯1398番地18
⑤ その他	申込数によっては、日程を追加して調整します。 ヒアリング時には、提出いただいた資料及び補足等で提出いただける資料を計5部ご持参ください。

(7) 参加の辞退

「別紙3 参加申込書」を提出後に辞退する場合は、「別紙5 辞退届」に必要事項を記入していただき、電子メールにより提出してください。

① 提出方法	7 申込み先と注意事項参照
--------	---------------

(8) 実施結果の公表

本調査の実施結果については、参加事業者の名称やアイデア及びノウハウの保護に配慮したうえで、町のホームページにて概要を公表します。

① 公表時期	令和5年6月（予定）
--------	------------

## 5 留意事項

### (1) 参加事業者の取扱い

本調査への参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。対話内容は、今後の利活用の検討における参考とさせていただきます。

ただし、現場の状況や双方の発言、資料などはあくまでも対話時点での状況や想定のものとし、提案いただいた事業の実施等について、確約するものではありません。

### (2) サウンディング調査手続きの非公開・非公表

本調査に際し、ノウハウ等の流出を懸念する事業者に配慮して、提案を行った事業者の名称、提案書は原則として非公開・非公表とします。

ただし、申込数及び提案数などについて集約をしたうえで情報を公表することを想定しています。

また、大磯町情報公開条例（平成9年12月11日大磯町条例第13号）に基づく情報公開請求があった場合には、条例に定める範囲内において公開する場合があります。

### (3) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、全て参加事業者の負担とします。

### (4) 提案書類の取扱い・著作権

提出書類の著作権は参加者に帰属しますが、提出書類は返却しません。本町は結果概要の公表・事業化に向けた検討以外の目的で提出書類を使用することはありません。

### (5) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法などを使用した結果生じる責任は、参加者が負うものとし、ます。

### (6) 関連調査への協力

本調査終了後も必要に応じて追加ヒアリング（文書照会を含む）やアンケート、参考見積への対応をお願いすることがあります。その際にはご協力をお願いします。

## 6 問い合わせ先及び提出窓口

所 管 課 大磯町 産業環境部 産業観光課 みなと推進係  
所 在 地 神奈川県中郡大磯町大磯 1398 番地 18 大磯港港湾管理事務所  
連 絡 先 0463-61-5719 (直通)  
メ ー ル minato@town.oiso.kanagawa.jp  
受 付 時 間 土曜日、日曜日、祝日を除く 8 時 30 分～17 時 15 分まで  
(※正午～1 時は除く)

## 7 申込み先と注意事項

本調査への申し込みや質問等がある場合は、全て次の連絡先までお問い合わせください。なお、提出の際は次表の「メールタイトル」欄記載のとおりとしてください。

各内容の申し込み等があった場合、受信確認の返信メールを、受信日を含む 2 日以内（土曜、日曜、祝日を除く。対応時間外は翌日から起算）にお送りします。返信がない場合は、「10 問い合わせ先及び提出窓口」担当まで電話でお問い合わせください。

メールアドレス minato@town.oiso.kanagawa.jp

内容	提出物	メールタイトル
見学会申込み	別紙 1	【みなとオアシス 見学会申込】
質問提出	別紙 2	【みなとオアシス 質問】
参加申込み	別紙 3	【みなとオアシス 参加申込】
提案提出	別紙 4	【みなとオアシス 提案提出】
辞退届の提出	別紙 5	【みなとオアシス 辞退届】

## 別紙一覧

様式	内容
別紙 1	見学会参加申込書
別紙 2	質問書
別紙 3	参加申込書
別紙 4	提案書
別紙 5	辞退届