

令和4年度
旧島崎藤村邸（母屋、離れ、ポケットパーク）
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

旧島崎藤村邸は、昭和16年～18年の間、文豪島崎藤村が執筆活動を行い、晩年の二年六ヶ月を過ごしました。昭和56年に遺族から当町へ寄付を受け、平成9年から旧島崎藤村邸として一般公開しています。

島崎藤村終焉の地である本邸宅は、大正末期～昭和初期に貸別荘建築（「町屋建築」の住宅の典型例）として建てられた邸宅であり、町の有形文化財に指定されています。この貴重な建築物を保全すること、地域の活性化に資する活用を図ること及び町の直接的な財政負担を抑制するため、民間事業者等による利活用を前提とした検討を進めています。

また、当町では、大磯町公共施設再編基本方針（平成28年5月）及び大磯町公共施設等総合管理計画（平成29年3月）を策定し、今後の財政状況や町民ニーズに見合った効果的かつ質の高い公共施設等の提供を目的とした利活用に取り組んでいます。

さらに、観光部局としては、大磯町第五次総合計画基本構想・前期基本計画（令和3年3月）及び大磯らしい潤いづくり計画（令和3年3月）に基づき、「地域特性を生かした産業と地域資源を生かした観光が連携し、活力ある取組みが行われ多彩な観光の取組みと住環境のバランスがとれている町」をめざしています。

今回の取組みでは、文化財の「保護」と「活用」という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、旧島崎藤村邸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年度旧島崎藤村邸（母屋、離れ、ポケットパーク）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

町の指定文化財である旧島崎藤村邸を利活用することで、維持管理面等の直接的な財政負担を抑制するとともに、文化財としての価値を活かしながら魅力的な地域づくりに資する事業手法等の提案を求めるものです。

特に「大磯町第五次総合計画基本構想・前期基本計画」及び「大磯らしい潤いづくり計画」との連動や他の町内観光施設（鳴立庵、明治記念大磯邸園等）との連携を視野にいれたまちづくり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。

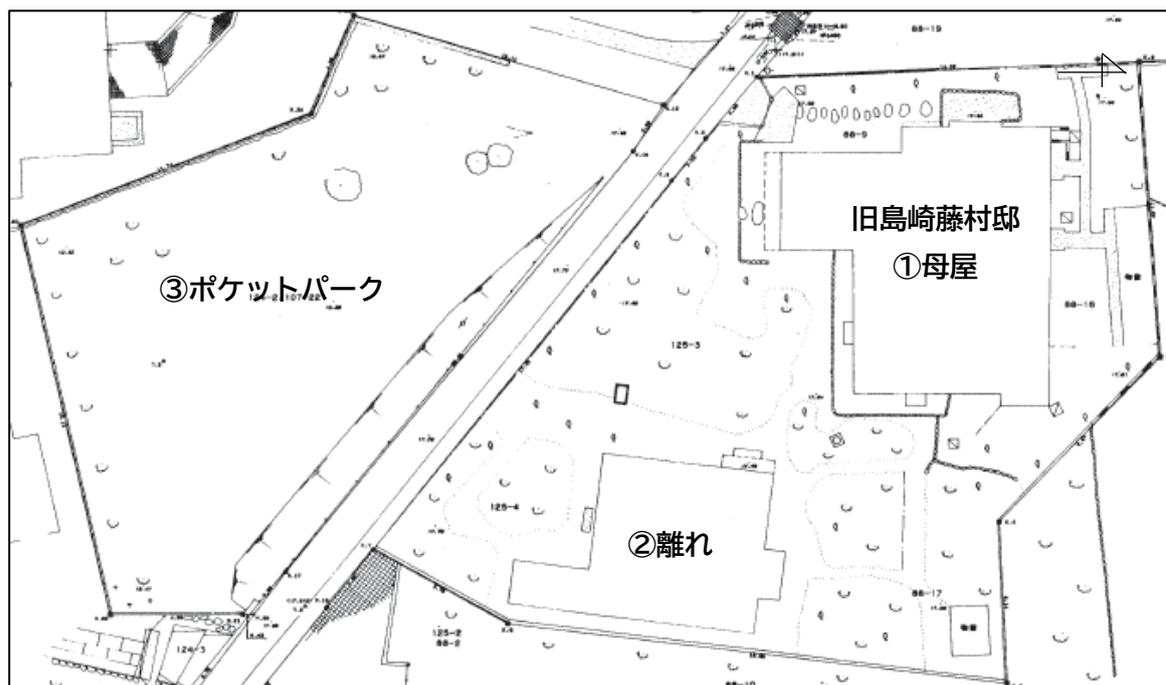
(3) 対話の対象事項

旧島崎藤村邸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) 旧島崎藤村邸の位置とアクセス

JR東海道線「大磯駅」より徒歩約7分

参考 旧島崎藤村邸 位置図及び配置図



(5) 旧島崎藤村邸（母屋、離れ、ポケットパーク）の詳細内容

建物名等		① 旧島崎藤村邸：母屋（記念館） ② 旧島崎藤村邸：離れ（専用住宅） ③ ポケットパーク
所在地番		① 大磯町東小磯 88 番地 9 ② 大磯町東小磯 88 番地 26 ③ 大磯町東小磯 107 番地 22
敷地面積		①+② 455.87 m ² ③ 240.66 m ²
用途地域		第一種中高層住居専用地域（容積率 200%／建ぺい率 60%）、準防火地域、日影規制有
災害情報	災害危険区域等	土砂災害警戒区域外
	浸水情報	津波・洪水浸水想定区域外
建物概要	建築年	大正末期～昭和初期頃 ※大規模改修工事（平成8年）
	構造	①② 木造平屋
	床面積	① 82.35 m ² ② 44.21 m ²
	屋根	① 瓦・銅板 ② 瓦
	外壁	① 小舞下地、下目板張、竿縁押え
	基礎	①② 直接基礎（布）鉄筋コンクリート製布基礎、土間コンクリート、防湿コンクリート
	文化財登録	大磯町指定有形文化財（建築物）：母屋、離れ、表門
	バリアフリー	—
	耐震性能	—
	建物の状況	①② 屋根、外壁等劣化の経年劣化あり ② キッチン、ユニットバスは試運転未実施 （令和3年度建物状況：インスペクション調査結果より）

建物の沿革	<ul style="list-style-type: none"> ■ 昭和 56 年 <ul style="list-style-type: none"> ・ 寄付受領（土地、母屋、離れ） ■ 平成 6 年 <ul style="list-style-type: none"> ・ 大磯町指定有形文化財に指定 ■ 平成 8 年 <ul style="list-style-type: none"> ・ 「大磯町旧島崎藤村邸の設置、管理等に関する条例」施行 ■ 平成 9 年 <ul style="list-style-type: none"> ・ 一般公開開始 ■ 令和 3 年 <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物状況調査（インスペクション）実施
-------	--

(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、大磯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/kanko/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 旧島崎藤村邸や敷地周辺のポテンシャルを踏まえた市場性の有無

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（母屋、離れの利活用内容、ポケットパークや屋外の活用の有無、耐震改修に関する要望等）

e 公募条件等に関する要望（公募時期等）

(イ) 旧島崎藤村邸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（内装整備、維持管理・修繕等）

- 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、町民との関わり方や周囲のまちづくりへの寄与
 - c 利活用方法や運営方法等に関する地域住民等の意向反映の自由度
 - 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
 - e 文化財としての保存活用の考え方
- (エ) その他（※参考：歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）
 - a 第一種中高層住居専用地域の制限を緩和した用途での事業を想定した場合、当該地でその用途を実施することが必要である理由や地域への住環境への配慮、地域住民との合意形成等が必要となります。難易度が高い手法となりますが、用途の緩和を検討している場合は、用途制限の緩和内容とそれに応じて可能となる追加事業内容、周辺住民等への理解を得るうえでの取組み意義やまちづくりにおける効果、貢献等についてご提案ください。また、周辺施設との連携、事業の実現・運営における地域団体との連携、関連実績等があれば併せてご提案ください。

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1時間程度を想定
④ 会場	旧島崎藤村邸：大磯町東小磯 88 番地 9
⑤ その他	見学会の参加人数は、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。 現地には駐車場がありませんので公共交通機関でお越しください。 見学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	30分～1時間程度

③ 参加人数	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

参加申込書（別紙3）を提出後に辞退する場合は、辞退届（別紙5）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 観光推進係
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 0463-61-4100（内線 334）
メ ー ル kankou@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 kankou@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	【旧島崎藤村邸 見学会申込】
質問提出	別紙 2	【旧島崎藤村邸 質問】
参加申込み	別紙 3	【旧島崎藤村邸 参加申込】
提案提出	別紙 4	【旧島崎藤村邸 提案提出】
辞退届の提出	別紙 5	【旧島崎藤村邸 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