

和歌の浦ガイドンス施設について意見及び提案を募集します！

和歌の浦ガイドンス施設に関するサウンディング型市場調査実施要領

令和2年12月22日

和歌山市産業交流局観光国際部観光課

1. 調査の目的

和歌山市では、本市固有の歴史的環境の衰退・変容に歯止めをかけ、歴史・文化を生かしたまちづくりを効果的かつ効率的に行うため、和歌山市歴史的風致維持向上計画（以下「歴まち計画」という。）を推進しています。歴まち計画において、和歌の浦エリアを重点区域（以下「和歌の浦区域」という。）とし、様々な事業を行い、滞在型の観光地域づくりを目指しています。

その一環で、和歌の浦区域における、周辺の観光案内を行い、歴史的風致、日本遺産の価値やその成り立ち等を情報発信し、様々な伝統文化活動の体験交流の場、周遊の拠点として和歌の浦ガイドンス施設を整備します。

和歌の浦ガイドンス施設として整備する既存建築物は、昭和4年に建築された古民家であり、万葉空間や和歌の浦の原風景を色濃く残す日本遺産「絶景の宝庫和歌の浦」の物語の始まりの場所である玉津島神社の隣接地に位置しています。

耐震診断及び改修基本設計業務委託（R2.2～R3.1）において、既存建築物すべてを観光案内や休憩スペース等に整備することを検討しましたが、必要最小限の部分のみとし、余剰分を民間活用部分とすることで、相乗効果を期待しています。

以下、観光案内や休憩スペース等の機能を整備する「市活用部分」とそれ以外の「民間活用部分」を合わせて「和歌浦ガイドンス施設」と表現します。現時点では、既存建築物のうち離れ部分を市活用部分、母屋部分を民間活用部分と想定しています。（詳細につきましては、資料4基本設計案をご参照下さい。）

本サウンディング型市場調査は、そのための公募内容や選定条件を決定するにあたり、民間事業者から広く意見、提案を求め、利用意向や活用手法を把握し、採り入れることを目的としています。

下表の事業スキームにて、耐震改修実施設計業務及び工事から管理運営までを実施する民間事業者の選定を行う予定です。ただし、市活用部分に要する費用については市が負担します。

| | 区分 | 所有権 | 設計・施工 | | 管理運営 | |
|--------|--------|------|-------|------|-------|------|
| | | | 資金調達 | 費用負担 | 管理運営者 | 費用負担 |
| 母屋 | 民間活用 | 和歌山市 | 民間 | 民間 | 民間 | 民間 |
| 離れ・トイレ | 市活用 | 和歌山市 | 民間 | 市 | 民間 | 市 |
| 庭園・駐車場 | 民間／市活用 | 和歌山市 | 民間 | 民間／市 | 民間 | 民間／市 |

2. 対象の用地及び既存建築物の概要

(1) 対象の用地

| 所在、地番 | 地目 | 地積 |
|-------------------|----|-----------|
| 和歌山市和歌浦中三丁目1068番 | 宅地 | 1,696.90㎡ |
| 和歌山市和歌浦中三丁目1068番1 | 宅地 | 90.55㎡ |
| 和歌山市和歌浦中三丁目1069番1 | 宅地 | 896.34㎡ |
| 合計 | | 2,683.79㎡ |

(2) 対象の既存建築物

| | 母屋 | 離れ | 蔵 | 談話棟(解体予定) |
|-----|-------------------------|---------|---------|------------------|
| 種類 | 居宅 | 居宅 | 倉庫 | 居宅 |
| 構造 | 木造瓦葺2階建 | 木造瓦葺平家建 | 木造瓦葺平家建 | 木骨防火造亜鉛メッキ銅板葺平家建 |
| 床面積 | 1階 154.67㎡ 2階 51.71㎡ | 91.97㎡ | 30.52㎡ | 31.96㎡ |

(3) その他

| | |
|-------------|----------------------------------|
| 用地及び建物の権利状況 | 和歌山市所有 |
| 都市計画等による制限 | 市街化区域、第1種住居地域、防火・準防火指定なし、第一種風致地区 |
| 現況 | 駐車場、母屋及び離れ、蔵、別棟、庭園(池含む) |
| 接道 | 和歌山県道151号新和歌浦線(幅員約10m) |
| その他 | |

3. 参考情報

資料1：位置図

資料2：現況図(現況配置図、現況平面図、現況立面図)

資料3：現況写真

資料4：基本設計案(計画配置図、計画ゾーニング図、透視図)

資料5：既存建築物の歴史的背景

資料6：和歌山市歴史的風致維持向上計画(概要版)

4. 施設の整備・運営の前提条件

- (1) 和歌の浦ガイダンス施設の耐震改修実施設計及び工事から管理運営までを調査対象とし、市活用部分及び民間活用部分を一体的に管理運営することで、和歌の浦区域の滞在型の観光地域づくりや地域の活性化等の相乗効果が期待できる提案を募集します。そのため、特に民間活用部分の事業内容を調査します。
- (2) 設計及び工事並びに管理運営は和歌の浦ガイダンス施設全体を実施していただきますが、設計及び工事費並びに管理運営費について、市活用部分に要する費用は和歌山市が負担します。民間活用部分は負担しません。
- (3) 資料4に示す基本設計は現時点での計画であり、母屋部分をすべて民間活用部分として使用しなければならないという条件ではありません。ご提案内容により計画は変更可能です。

- (4) 資料5のとおり、既存建築物は、和歌浦の一等地に営まれた地形と地質を生かした回遊式庭園と一体をなす近代住宅であり、内外ともに非常に洗練された意匠です。整備にあたっては、それらの価値を最大限に生かしたものとしてください。
- (5) 民間活用部分は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第7項の規定に基づき、使用許可を受けていただくため、使用料を和歌山市に納めていただくことになります。
- (6) 運営の開始時期は令和5年4月1日（予定）とします。

5. サウンディングの対象者

サウンディング型市場調査に参加することができるのは、事業の実施主体となる意向を有する法人その他の団体又はそれらのグループとします。ただし、次のいずれかに該当する者を除きます。

- (1) 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
- (2) 参加申込書提出時点で、（指名停止措置要綱等）に基づく指名停止を受けている者
- (3) 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）に基づく更生・再生手続き中の者
- (4) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は（暴力断排除条例等）に該当する者
- (5) 市税等を滞納している者
- (6) 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

6. サウンディングでの対話内容

主に以下の項目について、ご意見、ご提案をお聞かせください。なお、自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能なご意見、ご提案をお願いします。

また、当該施設の優位性や潜在的可能性、事業推進、施設運営上の課題や問題点など、今後の事業化に向け、参考となる事項についてもお聞かせください。

対話の際には、事前に提出いただいた様式に沿って、ご説明をお願いします。それを踏まえて本市側から質問等をさせていただきながら、対話を実施いたします。ただし、一部お答えいただけない項目や内容があっても構いません。また、提案内容等によっては、進行方法を変更する場合があります。

- (1) 事業提案の概要
 - ・ 提案内容、コンセプト等について
- (2) 施設の整備について
 - ・ 施設オープンまでの整備スケジュール
 - ・ 提案において貴社が負担可能な費用について
 - ・ 施設の活用内容について（駐車場、庭園を含める）
- (3) 施設の管理運営方法等について
 - ・ 施設の管理運営方法
 - ・ 必要とする管理運営期間とその設定理由について
 - ・ 市活用部分の営業時間や休館日について
 - ・ 休館日のトイレや駐車場の対応について
 - ・ 市活用部分に貸室を設ける場合等にあっては料金体系について

- ・民間活用部分の営業時間や休業日について
 - ・自主事業の開催について
 - ・料金の収受方法について
 - ・事業採算性（想定する収益及び経費）について
- (4) 地域活性化等について
- ・施設の管理運営を行うことにより周辺地域の賑わいの創出や活性化など、想定される効果やそのための取組について
 - ・周辺施設との連携
- (5) 提案内容による市への要望、その他（自由意見）
- ・提案内容に係る条件等への配慮や要望について、ご意見をお聞かせください

7. サウンディング型市場調査の実施について

(1) サウンディング型市場調査の流れ

① サウンディング型市場調査の実施について

実施要領等を和歌山市ホームページで公表し、サウンディング型市場調査への参加事業者を募集します。（本資料）

② 事前説明会及び現地見学会の開催

サウンディング型市場調査へ参加を希望する事業者向けに、事前説明会及び現地見学会を開催します。

事前説明会及び現地見学会は、事前申込制となります。参加をご希望される事業者の方は、令和3年2月3日（水）午後5時までに、法人その他の団体又はそれらのグループの名称、連絡先となる法人部署名（グループの場合は代表法人をお決めください）役職名、氏名、連絡先となるEメールアドレス、電話番号を記入の上、名、連絡先となるEメールアドレス、電話番号を記入の上、【説明会参加申込】の件名で、連絡先Eメールアドレスあて行ってください。（メール送信後、電話連絡もお願いします。）

【事前説明会及び現地見学会】

日時：令和3年2月10日（水）午後2時00分から午後4時00分まで
 場所：和歌山市和歌浦南3丁目10番1号
 和歌の浦アートキューブ 第2制作室 キューブC1
 事前説明会終了後（午後3時頃を予定）、和歌の浦ガイダンス施設予定地（和歌浦中3丁目1068番地）にて現地見学会を行います。
 ※申込者数によってはオンラインや2部制にて開催する場合があります。

なお、参加事業者説明会及び現地見学会に参加されなくても、サウンディング型市場調査の参加は受け付けます。

③ サウンディング型市場調査の申込受付（事業者によるエントリーシートの提出）

参加を希望する事業者の方は、別紙様式1（エントリーシート）、様式2（提案内容等）、様式3（補足資料（必要に応じて、イメージパース、概略図等をご提出ください。))の事前調査シートに必要事項を記入し、連絡先Eメールアドレスあて参加申込を行ってください。件名は【サウンディング参加申込】としてください。（メール送信後、電話連絡もお願いします。）

サウンディングの実施期間は、令和3年3月1日（月）～3月29日（月）までの平日

で、各日とも午前9時～午後5時までの間とします。様式1（エントリーシート）に参加希望日を実施期間内で第3希望まで記入してください。

サウンディングに出席する人数は、1グループ3名以内としてください。

④ サウンディング型市場調査の実施日の決定

エントリーシート受領後、希望日を調整のうえ、実施日時及び場所を決定後、Eメールにてご連絡をいたします。（調整上、ご希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。）

⑤ サウンディングの実施

1グループ30分を目安に対話を実施します。対話では特に資料を求めませんが、説明の補足に必要な場合は、市提出分として8部ご準備ください。

⑥ サウンディングの実施結果の概要公表

サウンディングの実施結果については、概要の公表を予定しています。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

(2) 留意事項

① 参加事業者の扱い

(ア) サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウを保護するために個別に行います。

(イ) 参加事業者の名称は公表しますが、希望があれば公表しません。

(ウ) 当該施設に関する公募事業等が実施される場合、サウンディングへの参加実績を、事業者公募における評価の対象とする予定です。

(エ) ただし、提案内容が利活用案や公募条件等に反映される場合があります。

② サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に伴う書類作成及び提出等にかかる全ての費用は、参加事業者の負担とします。

③ 追加対話への協力依頼

必要に応じて、追加対話（文書照会を含む）を実施させていただくことがあります。その際は、ご協力をお願いいたします。

④ その他

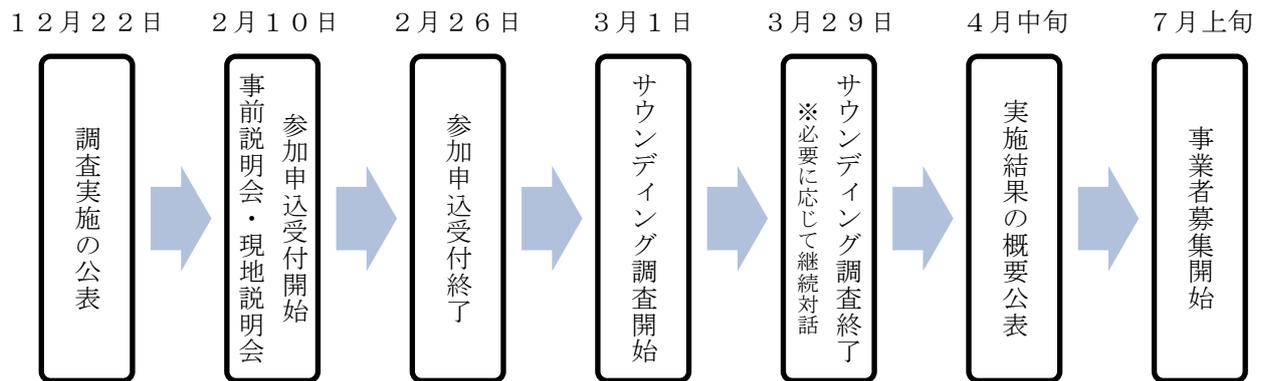
(ア) サウンディングで提出された書類については、著作権は作成事業者に帰属しますが、返却はいたしません。

(イ) 対話にあたって知りえた情報を、許可なく第三者に伝えることを禁止します。

(ウ) サウンディングに不参加でも、将来実施予定の公募プロポーザルに参加することは可能です。

(エ) 対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言ともあくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご確認ください。

8. スケジュール (予定)



9. 連絡先・お問い合わせ先

〒640-8511

和歌山市七番丁23番地

和歌山市産業交流局観光国際部観光課

担当：政策誘客班 原田 宇藤

TEL：073-435-1234

FAX：073-435-1263

Eメール：kanko@city.wakayama.lg.jp

(和歌山市歴史的風致維持向上計画に関すること)

〒640-8511

和歌山市七番丁23番地

和歌山市都市建設局都市計画部都市再生課

担当：地域まちづくり班 堀口 岩井

TEL：073-435-1048

FAX：073-435-1117

Eメール：toshisaisei@city.wakayama.lg.jp