

六華苑等の管理・運営に関する  
サウンディング型市場調査  
実 施 要 領

令和元年 11 月

桑名市

## 目 次

1. サウンディングの実施目的.....	1
(1) 事業の概要.....	1
(2) サウンディングの実施目的.....	1
2. 六華苑等について .....	2
(1) 六華苑等の概要.....	2
(2) アクセス・周辺条件 .....	5
(3) 現在の管理状況.....	6
(4) 関連する法規制.....	6
3. 事業条件（案） .....	7
(1) 活用対象範囲 .....	7
(2) 活用条件.....	7
(3) 事業実施条件 .....	8
4. サウンディングの実施に関する事項 .....	9
(1) 参加者の備えるべき要件 .....	9
(2) 申込方法.....	10
(3) 対話の実施.....	11
5. 知的財産の取扱方針.....	12
(1) 提案内容、対話の内容に係る知的財産の取扱について .....	12
(2) 本市による提案内容、ヒアリング結果の使用について .....	12
6. サウンディング参加者へのインセンティブ.....	12
7. その他 .....	13
(1) 要領の修正等 .....	13
(2) 本募集の凍結・中止 .....	13
(3) 損害賠償規定 .....	13
(4) 本要領等の目的外利用の禁止等 .....	13
(5) 本募集への参加費用の負担.....	13
(6) 使用言語等.....	13
(7) 事務局.....	13

### 【六華苑の管理・運営に関するサウンディング型市場調査 申込書類様式】

様式1 申込書

様式2 提案書

## 1. サウンディングの実施目的

### (1) 事業の概要

六華苑は、大正2年に竣工した二代目諸戸清六氏の邸宅であり、平成3年に本市が土地を取得し、建物は諸戸家から寄贈を受け、平成9年に建物が国の重要文化財に、平成13年に庭園が国の名勝に指定されました。

六華苑は平成6年度から平成17年度まで、市直営（民間への全部委託）にて、平成18年度から昨年度までは、六華苑及び桑名市住吉浦休憩施設（以下「六華苑等」という。）は指定管理者制度により維持管理、運営を行ってきました。今年度からは、市直営（民間への全部委託）にて維持管理、運営を行っています。

しかしながら、人口減少に加え人口構造の変化、市民ニーズの多様化、施設の老朽化、厳しい財政状況と今後の本市を取り巻く状況の変化は著しく、これまで通りの方法で六華苑等を維持管理し、運営していくことが非常に難しい状況となることが想定されます。

そこで、公民連携の手法により民間事業者の経営ノウハウを最大限有効に活用することで、本市の財政負担及び市職員の事務負担を軽減しつつ、六華苑等を永続的に維持管理及び運営をしていきたいと考えています。

### (2) サウンディングの実施目的

本事業は、六華苑等の管理・運営について、民間活力やノウハウを導入した官民連携（PPP）事業として実施することを想定しています。このため、民間事業者から六華苑等の活用方法に関する幅広いアイデアを事前に提示頂くことにより、本市としての活用方針の決定や、多様な提案を受け入れるための公募条件等を定めるために、民間事業者と本市との対話を行うことを、このサウンディングの目的としております。

なお、このサウンディングに参加頂くことにより、直ちに本市との契約等の相手方としての協議等を行うものではありませんが、参加頂いた民間事業者については、今後の管理運営に係る公募の際にインセンティブ（詳細は、6. を参照してください）を検討いたしますので、ご応募いただきますよう、お願いいたします（以下、この要領において実施されるサウンディング及びその諸手続を総称し「本募集」といいます）。

## 2. 六華苑等について

### (1) 六華苑等の概要

六華苑（旧諸戸清六邸）は、明治・大正期の豪商邸宅として知られています。典型的な和洋館併設の豪邸であり、主要部分は国の重要文化財に指定されています。洋館は、鹿鳴館の設計で有名なイギリス人建築家ジョサイア・コンドルによる設計作品としても貴重な建造物となっています。また、和館は、国産の最上級の木材がふんだんに使われており、「山林王」と呼ばれた諸戸家にふさわしいものとなっています。

邸宅の周囲には、同時期に築造された庭園が広がっており、国の名勝に指定されています。主庭園は築造当初の形態をよく保っており、また芝生広場、園池、築山が奥行きをなして開放的な印象を与えるもので、鑑賞上の価値も極めて高いものです。

このような風情のある空間は、数多くの映画やドラマのロケ地としても使用されており、最近ではNHK大河ドラマ「いだてん」やフジテレビ系列のスペシャルドラマ「黒井戸殺し」、韓国映画「お嬢さん」のロケ地となるなど、注目を集めています。

また、一般の方から、和と洋が調和した空間を活かした結婚式の前期撮影の場としても人気を集めており、年間300組ものカップルが写真撮影に訪れています。



図 撮影の様子

六華苑 (旧諸戸 清六邸)	位置	桑名市大字桑名字鷹場 663 番地 5 " 663 番地 106 桑名市太一丸 22 番地 2 " 22 番地 5		
	敷地面積	17,791.80 m <sup>2</sup>		
	施設	洋館 (国重文)	木造 2 階建、塔屋 4 階建	441.94 m <sup>2</sup>
		和館 (国重文)	木造平屋建 (一部 2 階建)	368.13 m <sup>2</sup>
		一番蔵 (県指定)	木造 2 階建、土蔵造	76.27 m <sup>2</sup>
		二番蔵 (県指定)	木造 2 階建、土蔵造	82.54 m <sup>2</sup>
		番蔵棟 (県指定)	木造 2 階建、土蔵造	239.69 m <sup>2</sup>
		旧高須御殿 (県指定)	木造平屋建	29.32 m <sup>2</sup>
		長屋門 (県指定)	木造平屋建	85.08 m <sup>2</sup>
		離れ屋 (市指定)	木造平屋建	68.55 m <sup>2</sup>
		稲荷社 (県指定)	木造平屋建	14.18 m <sup>2</sup>
		内玄関棟	木造平屋建	197.66 m <sup>2</sup>
		屋外トイレ	木造平屋建	29.75 m <sup>2</sup>
		庭園 (国名勝)		15,606.49 m <sup>2</sup>
駐車場			3,737.01 m <sup>2</sup>	
桑名市 住吉浦 休憩施設	位置	桑名市太一丸地先		
	構造等	木造平屋建 (延床面積 67.64 m <sup>2</sup> )		
	内部	事務所・待合室 (床面積 29.88 m <sup>2</sup> )、 男子・女子・多目的トイレ (床面積 37.76 m <sup>2</sup> )		



図 六華苑外観



図 六華苑洋館1階ホール



図 六華苑1階客間



図 六華苑和館一の間



図 住吉浦休憩施設

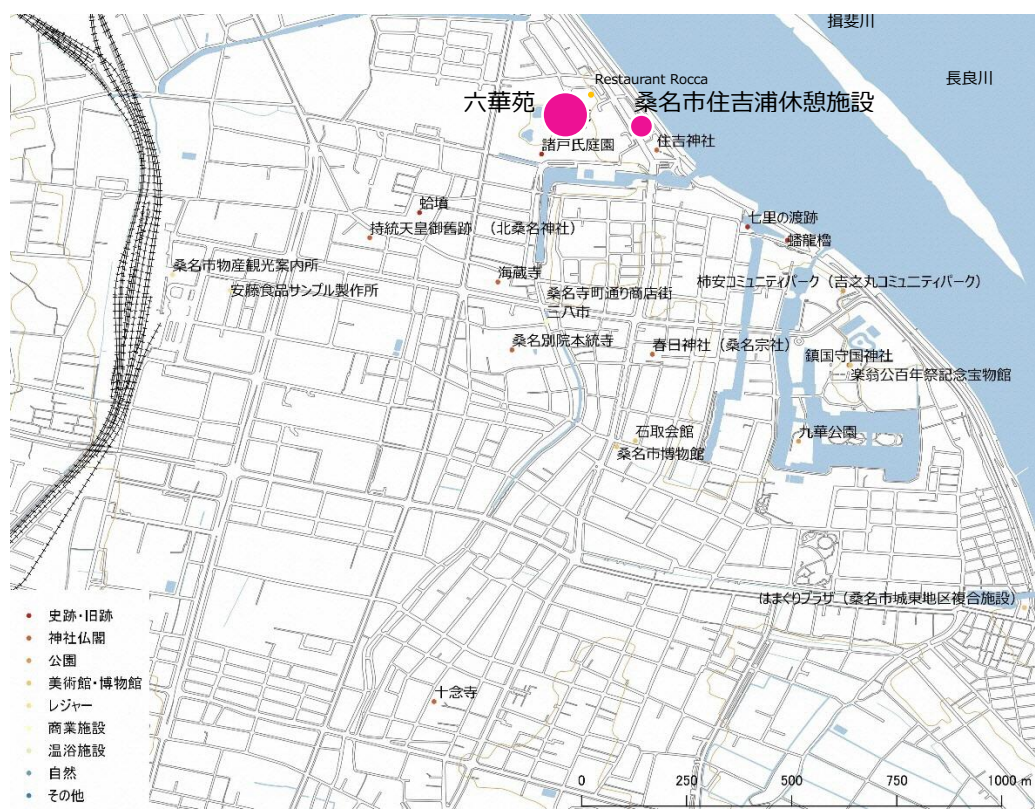
## (2) アクセス

- ・桑名駅（東海旅客鉄道・近畿日本鉄道・養老鉄道）より徒歩 20 分
- ・長島 I C（東名阪道）より自動車約 15 分
- ・桑名 I C（伊勢湾岸道路・東名阪道）より自動車約 15 分

## (3) 周辺条件

- ・諸戸氏庭園や九華公園等、歴史・文化的資源が分布
- ・揖斐川・長良川を渡ると、ナガシマリゾートが立地
- ・隣接地に Restaurant Rocca が立地

周辺  
施設



(4) 現在の管理状況

施設	権利区分		現在の管理状況
	土地	建物	
六華苑 (旧諸戸清六邸)	市 (一部国)	市	・市直営 (社会福祉協議会への委託)
桑名市住吉浦 休憩施設	国	市	・市直営 (社会福祉協議会への委託)

(5) 関連する法規制

都市計画	六華苑：第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%) 桑名市住吉浦休憩施設：市街化調整区域
配慮すべき法規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地方自治法</li> <li>・民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律 (PFI法)</li> <li>・文化財保護法・三重県文化財保護条例・桑名市文化財保護条例</li> <li>・建築基準法</li> <li>・景観法・桑名市景観計画</li> <li>・三重県屋外広告物条例</li> <li>・河川法 等</li> </ul>



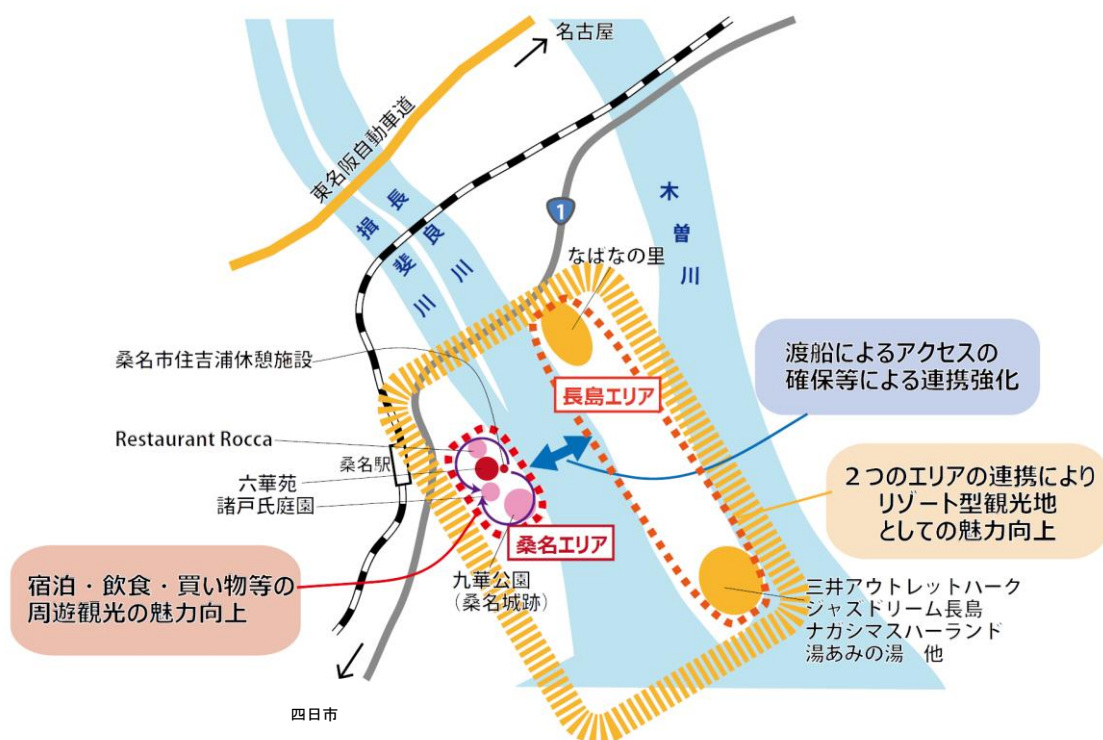
### 3. 事業条件（案）

#### （1）活用対象範囲

活用対象範囲は、本市が所有・管理している六華苑の建物、庭園及びそれに隣接する桑名市住吉浦休憩施設全般です。

建物のみ、庭園のみ等、施設の一部のみの提案も可能ですが、通年で活用していただくことを前提とします。

活用対象範囲は上記のとおりですが、周辺の観光施設等と連携し、六華苑等周辺のエリアとしての魅力を向上させる方策についても提案を求めます。本市が検討している周辺の観光施設等も含めた展開イメージは以下に示す通りです。あくまでもイメージであり、これ以外の提案を妨げるものではありません。



#### （2）活用条件

##### ①外観・建物内観の維持について

文化財・名勝指定を受けている建物、及び庭園については、その外観・内観を維持することを前提とし、外観・内観を大きく改変することを前提とした提案はできません。ただし、建物への造作や設備の追加等がある場合は、その旨を明記できれば、事務局にてその実現可能性について検討を加えます。

## ②法的規制等への対応について

文化財保護法など、現行の法規制上、実現が困難と考えられる提案についても受け入れ、事務局にてその実現可能性について検討を加えます。法規制等にとらわれない自由な発想での提案をお願いします。

## ③事業の制限

以下については、提案することはできません。

- ・①に示す、文化財や名勝に指定されている施設の外観や内観を大きく改変する事業
- ・居住用途など、特定の個人で使用することを前提とした事業
- ・風俗営業など、公序良俗に反する事業

## (3) 事業実施条件

### ①基本的な考え方

民間事業者は、(2)に示す条件により、収益事業の実施のため自由に活用方法を提案することができます。

### ②官民役割分担

官民の役割分担については、以下の通りです。

- ・事業に係る初期投資が発生する場合、その負担は民間事業者とします。
- ・施設の維持管理や運営費の負担については、提案によります。なお、本市では、民間事業者による事業展開によって得られた利益の一部を還元していただき、本市が負担する維持管理費の軽減を図れる提案を期待しています。また、現在発生している維持管理・運営費以上の費用（例えば、提案された事業に対する運営委託費等）を本市で負担することは考えておりません。

### ③事業スキーム（案）

事業スキーム（事業方式、契約等の形態、期間等）については、民間事業者からの提案を受け、柔軟に検討することを考えております。具体的な想定や希望条件のある場合、提案をお願いします。

## 4. サウンディングの実施に関する事項

### (1) 参加者の備えるべき要件

#### ① サウンディングの参加方法

サウンディングには、以下の形態で参加できます。

- (ア) 単独の法人等（法人格を有していること、法人税法第 3 条の規定に基づき法人税法の適用を受けている人格のない社団、個別の根拠法に基づき設立されている組合（有限責任事業組合等）等をいいます。海外の法人等についてはこの定義に準拠し、個別に判断するものとします。以下同じ）
- (イ) 複数の法人等によるグループ（グループを構成する場合は、代表法人を定めてください。）

#### ② 参加者の要件

サウンディングに参加できる方は、以下の要件を満たす者としてします。

- (ア) 法人等であること（個人では応募できません）。
  - (イ) 事業を行う上で主体的な役割を担う者が含まれていること（自らが事業に関与しない想定での構想・プランのみで、事業主体が明確にされていない提案は受け付けません）。
  - (ウ) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号。以下「政令」という。）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること
  - (エ) 暴力団（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 2 号から第 5 号に該当する者）のほか、a～f までのいずれかに該当する者でないこと。
    - a 役員等が暴力団員であると認められる法人
- ※ 役員等とは、「法人にあつては役員（非常勤であるものを含む。）及び支配人並びに支店又は営業所の代表者」をいう。
- b 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる法人
  - c 役員等がその属する法人その他の目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用してしていると認められる法人
  - d 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供与し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与していると認められる法人
  - e 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる法人
  - f 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用していると認められる法人

### ③その他参加の要件

その他、以下の通りとします。

- (ア) 申込は一法人等につき1つとします（一つの申込で複数の提案を行うことは可能ですが、申込自体は一本化してください）。グループで応募する場合も、同様とします。
- (イ) 海外の法人等が参加する場合は、日本国内の法人等とグループで応募してください（当該法人等が、日本国内に法人を有する場合を除く）。なお、提案及び対話は、日本語で行っていただくことを前提とします。

## (2) 申込方法

### ①実施要領等に対する質問について

実施要領等に対して質問等がある場合は、事務局（桑名市産業振興部観光文化課 7.(7)を参照 以下同様）に電子メールにて、行ってください（電話等による質問は原則として受け付けません）。提出後、3開庁日を目処に個別に回答します。なお、広く周知することが望ましい内容については、本市ホームページにて公表します。

質問は、令和元年11月13日（水）まで、随時受け付けます。

質問のメールについては、事務局に記載してある2つのアドレスに送信をお願いします。

### ②現地見学について

現地見学は、現在一般公開されている範囲において、随時可能です（六華苑の入苑料は460円/人、住吉浦休憩施設は無料で入場できます）。その他については、事務局に個別に問合せをお願いします。

### ③申込書類の提出

サウンディングへの申込を希望する場合は、別添の申込関連書類に必要事項を記載の上、令和元年12月13日（金）午後5時までに事務局に提出してください。提出方法は持参又は郵送（簡易書留としてください）にて行ってください。

## 申込関連書類

提出書類		様式	部数
申込 関連 書類	1 申込書	様式 1	1 部
	2 法人等の会社案内等	任意	1 部
	3 提案書 ①提案する活用用途について ②活用用途において事業を実施した場合に、期待される収入見込みについて ③六華苑等周辺施設と連携したエリアとしての魅力を向上させるための方策について ④その他	様式 2	2 部

※詳細については様式集（別冊）を参照してください。

### （3）対話の実施

#### ①対話の実施方法

本市は、提出された申込関連書類の確認を行い、原則として全ての申込者に対して、提案内容の確認や要望事項等の聴取、事業に関する意見交換のための対話（ヒアリング）を実施します。

ヒアリングの時期については、令和2年1月中旬から下旬頃を予定しておりますが、申込者数に応じて日程等の調整を行うため、具体的な日程については申込者に直接ご連絡の上、調整を行う予定です。

ただし、以下に該当する申込者については、対話型ヒアリングを行わず、行わない理由を付記の上、当該申込者に通知します。

- (ア) 4.（1）に示す、参加者の要件の各規定に違反している場合
- (イ) 提出された申込関連書類に不備、不足がある場合
- (ウ) 3. の事業条件に規定されている条件から著しく逸脱している提案がなされている場合（例として、本市からの委託料が主たる収入となるような提案がなされている場合が該当します）

#### ②追加資料（条件規定書（案））の提示

本市は、提出された提案書に基づき、事業実施上の課題（法規制等）や事業スキーム等について検討を加え、想定される事業条件等について取りまとめた書類（条件規定書（案））を作成します。対話は、当該条件規定書に基づき、申込者としての参画可能性、本市への希望条件等について、個別に意見交換を行います。

#### ③結果の取扱

サウンディングの結果については、本市としての活用イメージを定めるとともに、多様な提案を受け入れるための公募条件等を定めるための参考資料とさせていただきます。

## 5. 知的財産の取扱方針

### (1) 提案内容、対話の内容に係る知的財産の取扱について

申込者から提案された提案内容及びこれに係り実施した対話の内容については、申込者の個別の知見・ノウハウが含まれているため、これらの知的財産の保護については、以下の通り取り扱います。

- (ア) 申込関連書類の著作権は、申込者に帰属するものとします。
- (イ) 対話の内容（議事録等）も、(ア)に準じた取扱とします。
- (ウ) (ア)(イ)については、桑名市情報公開条例第7条第1項第3号に該当する情報として、非公開情報とします。ただし、申込者が公開することを承諾した場合は、この限りではありません。
- (エ) 対話の結果については、申込者、ヒアリング実施者の数のみを公表し、個別の法人等の名称や提案内容は公表しません。
- (オ) 申込関連書類のうち、提案書については、令和2年3月以降に、個別に申込者に返却します。ただし、申込者が希望しない場合、本市にて破棄します。

### (2) 本市による提案内容、ヒアリング結果の使用について

本市は、本事業実施に係る意思決定を行うための庁内検討用の資料の作成に限り、申込関連書類及び議事録等の内容を利用できるものとします。

また、外部（地元関係者、議会、報道機関等）に対する情報提供のために、先の庁内検討用の資料を使用する場合があります。この場合、申込者や提案内容が特定できない範囲で一般化した情報のみを開示・提供する予定ですが、必要が生じた場合、当該提案を行った申込者に対して、個別に許諾を求めることがあります。

なお、本市は、提案内容、対話結果について本事業に関して支援を受けているコンサルタント等に開示するものとします。

## 6. サウンディング参加者へのインセンティブ

本事業が官民連携事業として実施することとなった場合、本募集に参加された申込者に対して、本公募実施時に優遇する予定です。優遇内容については、審査時の得点の嵩上げ等を想定していますが、具体的には決まっておりません。

ただし、対話を行わなかった申込者は、優遇の対象とはなりません。

## 7. その他

### (1) 要領の修正等

本要領に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに本市ホームページで公開します。

### (2) 本募集の凍結・中止

本市は、天変地異、政策変更等により、やむを得ない事情のある場合は、本募集を凍結し、又は中止する場合があります。

### (3) 損害賠償規定

提案作成、提案提出及びその他これに関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、申込者が第三者に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しません。

### (4) 本要領等の目的外利用の禁止等

民間事業者から提供された関連資料等について、本市は、サウンディング及び今後の管理運営の公募資料以外に利用してはならない。

### (5) 本募集への参加費用の負担

本募集への参加に係る費用については、各申込者の負担とします。

### (6) 使用言語等

- (ア) 提案の提出に当たっての使用言語は全て日本語、使用単位は計量法（平成4年法律第51号）に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。
- (イ) 「年」と記載のあるものは暦年を指し、「年度」とあるのは地方自治法（昭和22年法律第67号）第208条に規定する会計年度とします。
- (ウ) 1か月を単位として記載した期間については、暦に従って計算します。
- (エ) 文章中に法律に関する記載がある場合、日本の国内法を指します。

### (7) 事務局

桑名市 産業振興部 観光文化課 黒田  
〒511-8601 三重県桑名市中央町二丁目37番地  
TEL：0594-24-1231・1361、FAX：0594-24-1140  
E-mail：kambunm@city.kuwana.lg.jp  
E-mail：kuroda3283@city.kuwana.lg.jp