

香山緑地の指定管理公募に向けたサウンディング型市場調査実施要領

1 調査概要

小田急線鶴川駅前にある「香山緑地」は、2015年度に閉館された個人所有の庭園と私設美術館として使用されていた主屋を含む敷地を2017年に町田市が買い取り、多くの人ができる施設として整備を進めることとして位置づけた都市緑地です。

敷地内には、主屋（書院造の建築物）、池泉回遊式庭園、樹林地が存在しています。

現在は2024年度の開園を目指して建物の耐震改修や敷地内の整備を進めており、鶴川駅周辺に残された貴重な緑の保全と都市景観の向上に資するとともに、町田市の観光拠点の一つとし、鶴川地域への来訪者の増加と地域にお住まいの方々の交流の場づくりを目指しています。

また、町田市には約800箇所の公園・緑地等が存在し、香山緑地周辺にも複数の街区公園等が存在しています。

鶴川駅周辺ではにぎわいとみどりの都市拠点とすべく再整備を進めており、駅周辺にある公園の一体的かつ効果的な維持管理・運営によって鶴川駅周辺の魅力を高めることも必要であると考えます。

「サウンディング型市場調査（以下、「サウンディング）」は対話を通じて調査を行う手法です。

これらの内容を踏まえ、本サウンディングでは、香山緑地の管理運営事業者募集の参考とするために、民間事業者の方々から広く意見・提案を求め、対話を通じて市場を把握する調査を行うものとして実施します。

2 調査対象

香山緑地内にある施設（主屋、庭園、樹林地全て）及び周辺の街区公園等9箇所

3 調査目的

（1）目的

町田市は、香山緑地敷地内にある書院造の建築物、池泉回遊式庭園、埋蔵文化財を包蔵する樹林地について、その歴史的価値を保ちながら、鶴川地域の観光の拠点の一つとして有効活用を図るために「香山（かごやま）緑地基本構想（以下、「基本構想）」を2017年度に策定しました。

基本構想に基づき、以下のように香山緑地の基本方針を定めています。

基本方針

～鶴川地域の観光拠点および市民の文化交流の場～

- ・ 子どもから高齢者まで広く町田市民が親しみを持ち、日常的に利活用できる
- ・ 鶴川地域にある古民家と連携し、鶴川の観光資源としての役割を持つ地域のにぎわい創出と地域経済等への波及効果を促進する
- ・ 樹林地に代表される豊かな緑や鶴川・香山緑地の歴史を身近に感じられる
- ・ 民間活力を活用し、適切な官民の役割分担と費用負担を図る

今回、この基本方針に基づき、香山緑地の施設の潜在能力を有効に活用し、あわせて香山緑地周辺の公園を一体的に活用すべく、香山緑地内にある施設（主屋、庭園、樹林地全て）及び周辺の街区公園等9箇所を検討対象とし、その具体的な方法を民間事業者の皆様との対話を通じて、市場性の有無やアイデア等を把握することを目的としています。

(2) 開園までのスケジュール

2018年度	建物基本設計（耐震設計）	実施済み
2019年度	公園基盤整備工事基本・実施設計	実施済み
2020年度	庭園部分プレオープン、公園基盤整備工事	実施済み
2022年度	主屋耐震改修工事（1／3）	
2023年度	主屋耐震改修工事（2／3）	・運営事業者募集
2024年度内	主屋耐震改修工事（3／3）	・庭園工事・全面オープン予定

4 サウンディングの日程（案）

内容	期間等
実施要領の公表	2022年9月20日（火）
現地見学会の参加申込期限	9月20日（火）～10月4日（火）
現地見学会の開催	10月7日（金）
質問の送付期限	9月20日（火）～10月14日（金）
質問の回答予定	10月21日（金）頃
サウンディング参加申込・企画提案書提出受付期限	10月7日（金）～11月7日（月）
サウンディング（個別対話）の実施予定	11月11日（金）～11月18日（金）のいずれかの日時を予定
実施結果概要の公表	2023年2月頃予定

※現地見学会に参加されない場合でも、企画提案書の提出並びに個別対話が可能です。

5 対象物件

(1) 香山緑地 一般事項

①所在地 : 町田市能ヶ谷2-1018-1他

②用途地域 : 第一種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、近隣商業敷地の一部が、第一種・第二種高度地区

※主屋は、第一種低層住居専用地域における用途制限以外の建築について建築基準法に基づく「飲食店」の特例許可を取得しています。

防火地域指定なし（建築基準法第22条による区域）、準防火地域
建ぺい率 40% 容積率 80%

③都市計画 : 都市計画緑地第32号 香山緑地

2015年8月10日町田市決定 面積約1.7ha

※都市公園法による制約 : 整備後は、都市公園法に基づき町田市の都市緑地として位置付けるため、法に基づき主に以下の制約を受けます。

- ・公園施設の種別（教養施設・便益施設・管理施設等）
- ・敷地面積における公園施設の面積の割合
- ・公園施設の設置管理許可

※その他 建築行為、店舗経営等事業内容により必要な手続きが発生する場合があります。

(2) 香山緑地 施設概要（現況）

①主屋 木造 1906年（明治39年）建築床面積 約498㎡

※現時点では、文化財への登録は予定していません。

2022～2023年度 : 耐震化工事並びにトイレ棟・厨房施設増築予定。

【運営のイメージ】

- ・町田市への来訪者におもてなしをする「迎賓館」のような地域の観光拠点
- ・来館者へ地域の観光情報の提供・観光案内を行うインフォメーションの地域拠点的役割
- ・周辺施設（官民間問わず）のイベント、観光情報等情報の発信
- ・前庭・池泉回遊式庭園のロケーションと組み合わせた様々な企画など地域の活性化に資する取組
- ・主屋については、建築意匠に合ったサービス（例：軽食、喫茶等）の提供
- ・茶道の実施場所としての一時利用など、主屋の内観・設備を活用した取組

■主屋活用の提案について

主屋は、耐震補強（改修）を行った後、都市公園法に基づき、休養・教養・便益機能※1を有する複合公園施設として位置づけ、一般に供用（開放）する事となります。

カフェ・レストラン等の飲食提供に関する運営を提案する場合については、第一種低層住居専用地域内において用途の許可を得て運営する飲食店舗として、かつ香山緑地の建築物に相応しく、公園利用者の利便を目的としたメニュー・運営・接客となるような提案をして下さい。

※1 都市公園法に定める公園施設としての機能

休養施設：休息所等

教養施設：体験学習施設、陳列館、図書館等

便益施設：飲食店、売店 ※トイレ、手洗いについては、耐震補強工事に合わせて町田市で整備します。

②前庭

- ・面積約350㎡
- ・実用的な“にわ”として利用していたもので、ほぼ方形
- ・2019年度に地域発案による鶴川駅周辺地域のインバウンド企画「よこそ！鶴川OMOTENASHI祭り」メイン会場として前庭を中心に一般市民へ開放しイベントを実施した。夜間も開放し、主庭のライトアップとともにコンサートや屋台、地域団体による獅子舞などを実施した。

【活用のイメージ】

- ・屋外でのイベント開催（七夕、お月見など季節行事や地域の実施）
- ・一時的な屋外喫茶使用

③主庭

- ・池泉回遊式庭園として昭和40年代に整備されたもので、主屋が私設美術館であった頃、新郎新婦（和装）の撮影や、ドラマの撮影に使用された実績がある。
- ・改修工事では、庭園の観賞や撮影等多目的な利用ができるように通行しやすい構造の園路整備を予定（バリアフリー対応）。
- ・「ようこそ！鶴川OMOTENASHI祭り」では野点を実施。

【活用のイメージ】

- ・主屋と合わせてイベント等での活用（ライトアップ等）
- ・野点など、一時的な屋外喫茶使用
- ・フォトウエディング

④緑地

- ・埋蔵文化財包蔵地（円墳、横穴墓群）を有する樹林地。
- ・クヌギ、コナラを主木とする雑木林を基本とし、落葉樹のほか斜面地には常緑樹も存在する。
- ・整備においては、地下遺構を損なう地形の改変をしないよう保全を図るとともに緑地内を周遊できるように園路の整備を実施した。

【活用のイメージ】

- ・ガイドウォーク、自然観察会の実施

（３）香山緑地以外（周辺街区公園等）

本調査では香山緑地施設の周辺 9 箇所の街区公園等も調査対象とし、香山緑地と合わせた一体的な維持管理運営の可能性についても検討します。位置関係については「05_参考資料1 対象公園位置図」を参照ください。

■対象街区公園等

No.	名称	所在地	面積 (㎡)	公園種別
1	能ヶ谷りす児童公園	能ヶ谷 2-1009-2	262	都市公園（街区公園）
2	能ヶ谷ポケット公園	能ヶ谷 2-1164-26	185	都市公園（街区公園）
3	鶴川駅前やすらぎ公園	能ヶ谷 1-5003	370	都市公園（街区公園）
4	鶴川駅前五反田公園	能ヶ谷 1-5007-1	1,038	都市公園（街区公園）
5	鶴川駅前みちのべ公園	能ヶ谷 2-5015-4	518	都市公園（街区公園）
6	鶴川駅前1号緑地	大蔵町 5003-1	199	都市緑地
7	鶴川駅前2号緑地	大蔵町 5006-1	62	都市緑地
8	鶴川駅前3号緑地	能ヶ谷 2-5008-4	128	都市緑地
9	鶴川駅前4号緑地	能ヶ谷 5012-14	97	都市緑地

6 サウンディング内容

本調査の目的を踏まえ、次の各項目について実現可能な提案をまとめてご提出ください。

- (1) 事業展開内容や方法のアイデア
- (2) 管理運営方法のアイデア（管理運営体制、香山緑地及び周辺街区公園等を包括的に管理運営する可能性へのご意見など）
- (3) 課題（事業実施における懸念事項や要望など）
- (4) 自由提案・自由意見

※調査の対象とする施設以外でも、事業アイデアの提案をしていただいても構いません。

7 応募条件

(1) 応募者

- ①応募者は、指定管理者制度や公園施設設置管理許可制度等の事業手法により、対象施設（又は対象施設の一部）を管理・運営する能力を有する法人又は法人のグループとします。
- ②応募者は、公園等の維持管理・運営や魅力向上に関心のある法人又は法人のグループとします。
- ③グループで応募する場合は、主たる役割を担う代表者を1者選定してください。

(2) 応募者の資格

- ①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に規定する欠格者に該当する者でないこと。
- ②会社法（平成17年法律第86号）第475条若しくは第644条の規定に基づく清算の開始、破産法（平成16年法律第75号）第18条第1項若しくは第19条第1項及び第2項の規定に基づく破産手続きの申し立て、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定に基づく更生手続き開始の申し立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定に基づく再生手続き開始の申し立てがなされた者（会社更生法又は民事再生法の規定に基づく更生計画又は再生計画の認可の決定が確定した者を除く。）ではないこと。
- ③国税及び地方税を滞納している者でないこと。
- ④町田市暴力団排除条例に規定する者ではないこと。
- ⑤その他、関係法令などに違反している者でないこと。

(3) 応募に関する留意事項

- ①応募に関する全ての書類の作成、提出、対話に係る費用は、応募者の負担とします。

- ②応募者は、本市が行う対話、資料提出、追加の対話等に協力するものとします。
- ③応募者は、本市が対話結果の概要を公表することを承諾するものとします。
- ④提出されたすべての書類については、原則返却いたしません。
- ⑤参加事業者の名称は公表いたしません。
- ⑥サウンディング調査においていただいたご提案内容、ご意見・ご要望について、指定管理者公募検討において可能な限り前向きに検討いたしますが、必ずしもすべてのご意見・ご要望を反映するものではない点にご留意ください。
- ⑦サウンディングの応募の有無は、今後予定する維持管理・運営事業者選定時ににおける評価には影響いたしません。
- ⑧町田市情報公開条例に基づく公文書公開請求があった場合は、提案者に事前連絡の上、条例の定める範囲において公開する場合があります。

8 サウンディング現地見学会の実施

サウンディングへの参加を希望する民間事業者向けに、香山緑地の現地見学会を開催します。参加をご希望の方は以下の「申込方法」をご確認の上、お申込みください。

(1) 見学会開催日時

2022年10月7日（金） 13時30分～14時30分

(2) 参加申込受付期間

2022年9月20日（火）～10月4日（火） 17時

(3) 申込方法

現地見学会に参加希望される方は、以下の電子メールまで必要事項を記載の上、お申し込みください。

①電子メール宛先

mcity5830@city.machida.tokyo.jp

②必要事項

- ・ 件名には「香山緑地現地見学会参加申込」と明記してください。
- ・ メールには「参加者の所属企業・部署名（又は所属団体名）」、「氏名」、「電話番号」を明記してください。

③注意事項

- ・ 来園の際は公共交通機関をご利用ください。
- ・ 参加可能人数は最大3名までとします。
- ・ 新型コロナウイルス感染症拡大防止にご協力をお願いします。
発熱等、体調がすぐれない場合は参加をお控え願います。
- ・ 緑地内を歩くため、歩きやすい服装でお越しください。

9 質問及び回答

(1) 本サウンディングに関する質問

本サウンディングにおける提案を行うにあたり、ご質問等がありましたら、「様式1 質問書」に内容を記載の上、2022年10月14日(金)17時までにご提出ください。ご提出は持参、郵送又は電子メールにてご提出ください。

(2) 申込方法

①提出先

東京都町田市森野2-2-22

町田市役所都市づくり部公園緑地課公園計画係

平日の午前9時から午後5時までの間(正午から午後1時を除く)

②電子メール宛先

mcity5830@city.machida.tokyo.jp

(3) 質問への回答

お送りいただいたご質問に対しては、2022年10月21日(金)頃に回答いたします。回答は、町田市ホームページ内の本サウンディング調査のページに掲載いたします。

ご質問いただいた方に個別に回答することはいたしませんので、あらかじめご了承ください。

10 サウンディング参加申し込み

本サウンディングへの参加をご希望される場合は、「様式2 エントリーシート(Word ファイル)」及び「様式3 誓約書(Word ファイル)」の他、提案書(様式任意)を下記の募集期間内に持参、郵送又は電子メールにてご提出ください。

なお、提案書は本実施要領「6 サウンディング内容」を踏まえ提案内容をご記載の上、提出ください。

(1) 申込受付期間

2022年10月7日(金)～11月7日(月)17時

(2) 提出書類

①様式2 エントリーシート(Word ファイル)

②様式3 誓約書(Word ファイル)

③提案書(様式任意)

(3) 申込方法

①提出先

東京都町田市森野2-2-22

町田市役所都市づくり部公園緑地課公園計画係

平日の午前9時から午後5時までの間(正午から午後1時を除く)

②電子メール宛先

mcity5830@city.machida.tokyo.jp

1 1 サウンディング（個別対話）の実施

エントリーシート、提案書を提出いただいた事業者に対し、サウンディング（個別対話）を実施します。その際、提案書の説明も行っております。

（1）実施方法

①実施期間・予定時間

期間：2022年11月11日（金）～11月18日（金）のいずれかの日

予定時間：1時間程度

（上記期間のうちで、協議の上決定）

②会場：町田市役所

（2）実施にあたって

①必要な機材（パソコン等）は、各事業者様でご用意ください。（プロジェクターなどは必要であればご用意します。）

②個別対話に出席する人数は、「1者または1グループ」に対して5人以内としてください。

③個別対話の結果、必要に応じて追加の対話を行う場合があります。また、追加で提案書の提出をお願いする場合があります。

④新型コロナウイルス感染症拡大防止にご協力をお願いします。

発熱等、体調がすぐれない場合は参加をお控え願います。

1 2 結果公表

（2）提案いただいた内容を取りまとめた上、2023年2月頃に町田市ホームページにて公表します。

（3）参加事業者のアイデア及びノウハウに配慮し、公表に当たっては事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

なお、非公開を希望される内容がある場合には、サウンディング申し込みの段階でその旨記載をお願いいたします。

1 3 問い合わせ先

町田市役所都市づくり部公園緑地課公園計画係

電話 042-724-7397

住所 東京都町田市森野2-2-22

※問い合わせ先へのお電話は、平日の午前9時から午後5時までの間（正午から午後1時を除く）に行ってください。