

## 令和 4 年度歴史的建造物活用促進業務委託仕様書

## 1 目的

小田原市（以下、「市」という。）が所有する歴史的建造物である旧松本剛吉別邸（南町二丁目 1 番 27 号）及び皆春荘（板橋 8 5 2 番地）の所在する地区は、都市再生整備計画の箱根板橋・南町周辺地区に位置し、本計画では、小田原「駅・城」で地域の集客力アップ、板橋・南町地区の「邸園（邸宅及び庭園）文化」で交流空間を拡大、早川地区の「漁港・一夜城」まで広がる観光交流空間の促進を目指している。この目標達成のためには、板橋・南町地区の歴史的建造物の維持・保全を行った上で、邸園文化の情報発信を行い、集客、近隣施設との連携により滞在時間の増加、回遊性を向上させ、地域経済の好循環を創出することが必要である。

そのために、民間事業者のノウハウを最大限活用し、上質な邸園文化に想いを馳せることができる各施設それぞれの特性を生かしながら活用し、両施設の相互連携を図る。

なお、旧松本剛吉別邸については、観光ガイド機能を軸に西海子小路周辺地区における明確な目的地とすること、皆春荘については、レストスペース（公園）機能を軸に板橋旧街道周辺地区における明確な目的地とすることを想定。加えて、両施設を情報発信、小田原の上質な歴史・文化・芸術を知る・見る・学べる体感・体験型の施設として活用していく。

## 2 業務場所

旧松本剛吉別邸（小田原市南町二丁目 1 番 27 号）  
皆春荘（小田原市板橋 852 番地）

## 3 業務期間

令和 4 年（2022 年）10 月 1 日（契約締結日）から令和 5 年（2023 年）3 月 31 日まで

## 4 休館日

各施設ともに月曜日（休日にあたるときは翌平日）及び年末年始（臨時休館あり）

## 5 業務時間

原則、公開時間は午前 10 時から午後 4 時までとするが、開館前に施設の開閉及び周辺清掃を行う。ただし、公開時間外でイベント等による利用がある場合については、事前に発注者と協議すること。

## 6 業務内容

(1) 接客案内業務（共通事項）

ア 施設利用に関する受付・案内業務

※多くの市民や観光客が自由に入出りできる観光情報発信及びレストスペースの場として活用すること。

イ 各種パンフレットの管理・補充

ウ 来客者の対応（周辺観光案内）

エ 室内の整理整頓

(2) 清掃作業

ア 庭園及び周辺清掃

(ア) 施設周辺（敷地外）の清掃（開館前に毎日実施）

(イ) 正面門から主屋玄関、庭園の園路の落ち葉等ごみの掃き掃除（毎日実施）

(ウ) 庭園内の雑草除去

(エ) 庭園内の低木剪定

イ 建物の開放

(ア) 正門の開閉

(イ) 主屋等の窓等開閉（荒天時等状況に応じる）

ウ 建物内の清掃

(ア) 建物内の掃き掃除（開館前に毎日実施）

(イ) 厨房の清掃（開館前に毎日実施）

(ウ) トイレの清掃（開館時間中に1日1回以上実施）

(エ) 窓ガラス清掃（月1回程度実施）

(オ) 建物内床及び建具等の拭き掃除（月1回程度実施）

(カ) 建物内空調設備の清掃（年1回以上実施）

(キ) 事務室内の清掃（適宜）

エ 管理運営に係る業務

(ア) 庭園内の植栽管理（水やり、草取り、枝切り等）

(イ) 消灯、戸締り、鍵の管理

(ウ) 建物内で使用する備品や消耗品の購入・管理

(エ) 施設の軽微な維持修繕

(オ) 建物内建具等の定期的な消毒作業（利用者の触れるところ）

オ 誰もが気軽に立ち寄れる場所の構築

(ア) 観光情報発信施設としての機能拡大に向けた業務（旧松本剛吉別邸）

(イ) レストスペースとしての機能充実に向けた業務（皆春荘）

(3) その他業務

ア 各種イベント等（自主企画事業及び現在実施中の実証実験含む）の開催

(旧松本剛吉別邸)

西海子小路周辺への明確な目的地の創出及び小田原の上質な歴史・文化・芸術を知

る・見る・学べる体験型の施設とするためのイベントや、西海子小路周辺の歴史・文化・芸術の情報発信、地域の交流等を図ることを目的とした事業（展示会、講演会、まちあるき等）を実施する。

#### （皆春荘）

上質な別邸文化に想いを馳せる体験施設の創出、山縣有朋の暮らしを追体験できるようなイベントや、板橋旧街道周辺への誘客及び情報発信、同地域のブランド価値向上を図ることを目的とした事業（展示会、講演会、まちあるき等）を実施する。

#### （各施設共通事項）

各施設のイベント等については、業務期間中に月2回以上開催し、各種イベント等を開催するにあたり、特殊な資格や技術が必要な場合は、他者との協同による実施も行うことができる。

これらイベント等の実施に当たり必要である場合に限り、所要経費の一部を参加者に負担させることができるが、実施前に収支計画の明細を明らかにした上で発注者と協議し、承諾を得ること。

なお、イベント等の開催にあたっては、民間事業者のノウハウを積極的に活用し、地域性、歴史的背景、文化体験、将来及び長期的な活用の可能性を探る等の内容を含むものとし、多種多様な内容のイベント等となるよう最大限配慮すること。

以下のイベント等については、市協力による開催が決定していることから、受注者においても協力をする事。

##### ○旧松本剛吉別邸見学会

日 時：令和4年（2022年）11月4日（金） 終日

主催者：庭屋一如研究会

会 場：旧松本剛吉別邸

概 要：保全活用の一助を目的とし、旧松本剛吉別邸の認知度と文化財としての評価を高めるために見学会及び開設を行う（湘南邸園文化祭参加企画）。

##### ○皆春荘見学会

日 時：令和4年（2022年）11月5日（土） 終日

主催者：庭屋一如研究会

会 場：皆春荘

概 要：保全活用の一助を目的とし、皆春荘の認知度と文化財としての評価を高めるために見学会及び開設を行う（湘南邸園文化祭参加企画）。

##### ○北原白秋没後80周年記念事業（仮）

日 時：令和4年（2022年）11月5日（土）、12日（土）、19日（土） 終日

主催者：小田原市中央図書館

会 場：旧松本剛吉別邸

概要：北原白秋の優れた事績を顕彰し、広く一般に周知するための記念事業を行う。なお、主会場は、小田原文学館となる。

#### イ 情報発信

専用 Web ページの開設（既存 web ページへの追記も可）、各種 SNS 等を活用し、旧松本剛吉別邸、皆春荘及び南町・板橋地区周辺で開催される各種イベントや市民活動、市の事業等を積極的に広報すること。

#### ウ イベント等で開館時間外に使用する場合の対応

発注者と協議の上、対応を決定すること。

#### エ 発注者からの施設利用依頼についての対応

発注者から来客等に伴う施設利用について依頼があった場合は、発注者と協議の上、発注者に一部施設の利用を認めること。

#### オ 報道対応

取材や撮影に伴う施設利用等については、発注者と協力し、迅速かつ正確・前向きに対応すること。また対応実績については、その都度発注者に報告すること。

#### カ 協調体制

湘南邸園文化祭連絡協議会 (<http://shonan-teien-festival.org/>) へ参加し、市に残る邸園文化を広く周知するよう努めること。なお、加入後は、市文化部及び近隣施設と連携すること。

#### （旧松本剛吉別邸）

西海子小路周辺を含む回遊性の向上や観光客等の集客を視野に入れ、市内の歴史的建造物（小田原文学館、清閑亭、皆春荘、小田原宿なりわい交流館等）や観光交流センター（小田原市民ホール）で開催されるイベント等、各種団体が実施する事業に協力し、積極的に連携を図ること。

#### （皆春荘）

板橋周辺を含む回遊性の向上や観光客等の集客を視野に入れ、市内の歴史的建造物（松永記念館、旧内野醬油店等）で開催されるイベント等、各種団体が実施する事業に協力し、積極的に連携を図ること。

#### キ 個人情報の取り扱い

この業務において個人情報を取り扱う場合には、その取扱いには十分に留意すること。また、この業務の内容及び業務の遂行上知り得た秘密事項は、発注者の承認を得ないで他に漏らし、又は、その他の目的に利用してはならない。

#### ク 収入を充てることができる事業経費

（ア）収入に係る事業で発生する経費として、発注者が認めた経費とする。

（例）

- ・PR 媒体の作成、WEB サイト等での情報発信に係る費用
- ・体験、交流企画や各種イベント等の実施に係る費用

- ・各施設を維持・保全するために必要な経費
- ・その他発注者が認める経費

※経費の明細を明らかにし、事前に発注者と協議すること。

#### (イ) 収入の扱い

収入については、(ア) の費用充当分を控除した額を発注者に納付しなければならない。

#### ケ 新型コロナウイルス感染症に関する事項

事業実施に当たっては、新型コロナウイルス感染症対策を講じること。

## 7 従事者

- (1) 業務時間中は、常時1名以上従事者を配置すること。観光シーズンやイベント開催等により来館者が通常より多くなることが見込まれる場合、増員して対応すること。
- (2) 従事者は、清潔な衣服を着用し、身分のわかる名札等を着用すること。
- (3) 飲食を提供する場合、食品衛生責任者の有資格者を配置すること。
- (4) その他、事業を行う上で必要な資格を有する場合は、適宜対応すること。

## 8 提出書類

受注者は、業務に先立ち、従事者の氏名・資格等を記載した書類に写真を添付して、発注者に提出しなければならない。

また、前月の業務報告書を翌月の10日(休・祝日の場合はその翌日)までに発注者(文化政策課)まで提出することとする。

## 9 費用負担

本業務に係るすべての費用は、受注者の負担とする。

ただし、光熱水費(電気料、上下水道料)、電話料、機械警備費及び庭園整備費(引き渡し時程度の最低限の維持に関する費用)については、発注者負担とする。

なお、発注者予算を大幅に超過する等の場合には、発注者、受注者両方で協議することとする。

## 10 現体制からの移行等

- (1) 現体制(令和4年6月現在)

#### ア 一般公開

各施設ともに原則毎週木曜～日曜及び祝日の午前11時から午後3時まで実施している。職員配置の都合上、主屋への一部入室については、各施設1時間のみ(旧松本剛吉別邸は正午から午後1時まで、皆春荘は午後1時から午後2時まで)認めている。

#### イ 職員の勤務

公開日において、各施設に会計年度任用職員 1 名を配置している。旧松本剛吉別邸は 4 名、皆春荘は 3 名の職員を雇用しており、シフト制で勤務を行っている。勤務内容は、主に来館者の案内、施設の清掃等である。

## (2) 移行期間の体制

移行期間とは、受注者の事業開始から令和 4 年 10 月 31 日（会計年度任用職員の雇用期間満了日）までの期間を指す。

### ア 一般公開

仕様書のとおり、原則毎週火曜から日曜及び祝日の午前 10 時から午後 4 時まで実施することが望ましいが、従事者の習熟度等に鑑み、現体制と同様の公開とするか、発注者と協議することができる。

### イ 職員の勤務

雇用している会計年度任用職員は、現体制における勤務を超えない範囲で引き続き勤務することとする。受注者は、引継ぎも兼ねて、配置された会計年度任用職員と協力して事業を実施すること。

## 11 その他

- (1) 受注者は、この業務の目的を達成するために必要と認められる事項については、積極的に提案し、市の承認のもと、業務の遂行に反映させるものとする。
- (2) この仕様書に記載されていない事項についても、業務に付随すると認められるものは、契約委託料の範囲で実施するものとする。
- (3) 契約金額に係る消費税及び地方消費税については、業務完了日における消費税及び地方消費税の税率が適用される。
- (4) 本仕様書の内容等について疑義が生じた場合は、その都度、発注者と協議の上、事業を進めるとともに、発注者は業務期間中いつでもその進捗状況の報告を求めることができるものとする。
- (5) 令和 5 年度中に両施設の大規模な庭園整備工事に向けた実施設計及び当該工事の着工を予定しているため、施設開館や庭園活用に係る整備方針の策定に向け、発注者、受注者及び設計業者で協議することとする。

## 令和 4 年度歴史的建造物活用促進業務委託施設概要

## 1. 旧松本剛吉別邸

所在地	小田原市南町二丁目 1 番 27 号		
開館時間	原則、午前 10 時～午後 4 時 ※公開時間外でイベント等による利用がある場合については、事前に発注者と協議すること		
休館日	月曜日（休日にあたる時は翌平日）及び年末年始（臨時休館あり）		
来館者数	平成 30 年度：6,070 人 令和元年度：5,601 人 ※新型コロナウイルス感染症拡大防止のため令和 2 年（2020 年）3 月まで休館。その後、改修等工事及び庭園整備のため令和 3 年（2021 年）9 月まで休館 令和 3 年度：2,022 人		
地域地区等	用途地域	第一種低層住居専用地域（市街化区域）	
	建ぺい率	60%	容積率 150%
	防火地域	指定なし	
	その他	景観計画区域、歴史的風致形成建造物	
敷地面積	2,318.93 m <sup>2</sup>		
建築面積	主屋：176.88 m <sup>2</sup> 茶室：50.57 m <sup>2</sup> 待合：9.91 m <sup>2</sup> 土蔵：19.82 m <sup>2</sup> 倉庫：37.18 m <sup>2</sup> 合計 294.36 m <sup>2</sup>		
延べ面積	主屋：176.88 m <sup>2</sup> 茶室：50.57 m <sup>2</sup> 待合：9.91 m <sup>2</sup> 土蔵：19.82 m <sup>2</sup> 倉庫：74.37 m <sup>2</sup> 合計 331.55 m <sup>2</sup>		
建築概要	主屋、茶室、待合、土蔵：木造平屋、棧瓦葺 倉庫：木造 2 階、スレート葺		
主要用途	社会教育施設		
インフラ関係	項目	種別	備考
	水道	公営	接続済 引き込み管 φ 25mm（南側）
	ガス	都市ガス	接続済 φ 30mm（西側）
	電気	東京電力	契約内容 10kVA
	汚水・雑排水	公共下水	接続済 引き込み管 φ 150mm（南側）
	雨水	宅地内浸透式	一部、道路側溝に接続済
ランニングコスト実績	別紙のとおり		
主な事業実績	別紙のとおり		

## 2. 皆春荘

所在地	小田原市板橋 852 番地		
開館時間	原則、午前 10 時～午後 4 時 ※公開時間外でイベント等による利用がある場合については、事前に発注者と協議すること		
休館日	月曜日（休日にあたるときは翌平日）及び年末年始（臨時休館あり）		
来館者数	平成 30 年度：2,322 人 ※平成 30 年 11 月より一般公開開始 令和元年度：1,990 人 ※新型コロナウイルス感染症拡大防止のため令和 2 年（2020 年）3 月まで休館。その後、改修等工事及び庭園整備のため令和 3 年（2021 年）9 月まで休館 令和 3 年度：1,877 人		
地域地区等	用途地域	第一種低層住居専用地域（市街化区域）	
	建ぺい率	60%	容積率 150%
	防火地域	指定なし	
	その他	宅地造成規制区域、景観計画区域、歴史的風致形成建造物	
敷地面積	2,836.6 m <sup>2</sup>		
建築面積	252.82 m <sup>2</sup>		
延べ面積	252.82 m <sup>2</sup> 他に表門あり		
建築概要	主屋：木造平屋、寄棟造、棧瓦葺、庇（銅板葺）		
主要用途	社会教育施設		
インフラ関係	項目	種別	備考
	水道	公営	接続済 引き込み管 φ25mm（西側）
	ガス	都市ガス	接続済 φ32mm（北側）
	電気	東京電力	契約内容 10kVA
	汚水・雑排水	公共下水	接続済 引き込み管 φ150mm（南側）
	雨水	分流式	道路側溝に接続済（詳細不明）
ランニングコスト実績	別紙のとおり		
主な事業実績	別紙のとおり		

(別紙)

### ランニングコスト実績

光熱水費 (単位：円)

令和3年度	電気料	上下水道料
旧松本剛吉別邸	56,839	23,304
皆春荘	80,427	23,304
合計	137,266	46,608

修繕費・庭園整備料 (単位：円)

令和3年度	修繕費	庭園整備料	備考
旧松本剛吉別邸	71,500	2,499,750	引込み電線修繕
皆春荘	143,000		下水管修繕
合計	214,500	2,499,750	

※令和2年度に改修等工事（耐震補強及び一部劣化部の改修）を実施済み

※定期的な庭園整備に要する費用は、1施設あたり年1,500,000円程度を想定

### 主な事業実績

(旧松本剛吉別邸)

内容	実施日	参加者数	概要
ローカルジャパン抹茶体験（外国人向け抹茶体験）	令和元年9月3日	15名	外国人向けまちあるきツアーの中での抹茶体験
松本剛吉別を知っていますか～十字町ヒストリア特別企画～（展示・講演）	令和元年 11月21日～11月 24日	221名	主屋で松本剛吉別に関する資料展示及び講演会を実施し、茶室では、呈茶を実施
本ときどき茶々（古本市、ブックカフェ及び呈茶）	令和元年 11月30日～12月 8日の土日	772名	庭園及び主屋で古本及び雑貨等の販売、軽飲食（コーヒー、紅茶、甘酒、クッキー）の販売及び茶室での呈茶を実施
新年を寿ぐ呈茶	令和2年1月19日	121名	茶室で呈茶を実施
松本邸と皆春荘、建物見学会	令和3年 10月24日	27名	皆春荘と併せて建物の見学会を実施

西海子通りの歴史探訪	令和3年 11月7日	7名	まちあるきコースの中で 立ち寄り
旧松本剛吉別邸、秋のお茶会	令和3年 11月23日	50名	雨香亭にてお茶会
雨香亭にて呈茶	令和3年 11月27日～28日	84名	雨香亭にて呈茶会
紅葉呈茶	令和3年 12月4日～5日	57名	雨香亭にて呈茶会。文化財 建造物秋の観覧会と同時 開催
つるしびなど楽しむ桜の 呈茶（足柄茶）	令和4年 2月26日	23名	つるしびなど足柄茶の煎 茶による春らしいお茶会
早春の明席体験会	令和4年 3月5日～6日	21名	雨香亭にて薄茶席の茶会
雨香亭にて呈茶	令和4年 3月26日～27日	107名	雨香亭にて呈茶会
まちえんの呈茶とおだワ クマルシェとこどもあそ び	令和4年 3月29日	約200名	足柄茶の煎茶、子ども遊び イベント、小さなマルシェ の同時開催

(皆春荘)

内容	実施日	参加者数	概要
日本ーポーランド現代美術展「見る神話」 小田原の邸園をアートでめぐる～清閑亭と皆春荘～	令和元年 9月19日～29日	140名	日本の朝比奈賢とポーランドのバルトシュ・フロンチェクによる現代美術展。清閑亭のサテライト会場。
皆春荘で十三夜、月待ちヨガ	令和3年 10月18日	18名	観月会が行われていた皆春荘での十三夜を楽しむヨガ
松本邸と皆春荘、建物見学会	令和3年 10月24日	27名	旧松本剛吉別邸と併せて建物の見学会を実施
秋空の弦楽四重奏	令和3年 11月6日	66名	歴史的建造物での弦楽四重奏（バイオリン2、ビオラ、チェロ各1）

## プロポーザル実施日程

実施事項	期日または期限
公募開始	令和4年6月24日（金）
施設見学（希望者のみ）	令和4年7月1日（金）又は4日（月）
質問受付	令和4年7月7日（木）まで
質問回答	令和4年7月14日（木）まで
参加申込書提出	令和4年7月22日（金）まで
参加資格要件審査結果通知	令和4年7月29日（金）
企画提案書提出	令和4年8月15日（月）まで
プレゼンテーション審査日程 通知（事前審査を実施した場合は、併せてその結果通知）	令和4年8月22日（月）
プレゼンテーション審査	令和4年8月30日（火）
選定結果通知	令和4年9月5日（月）
業務委託契約締結	令和4年10月上旬

※上記日程は、やむを得ず変更する可能性がありますのでご了承ください。