

国営飛鳥歴史公園 祝戸地区
公募設置管理制度(Park-PFI)・
都市公園法第 5 条設置管理許可制度に関する
民間事業者へのマーケットサウンディング調査実施要領

国土交通省近畿地方整備局
国営飛鳥歴史公園事務所
令和 2 年 12 月 11 日

目次

1. 調査名称	3
2. 調査対象	3
3. 調査背景・目的	4
3.1. 背景	4
3.2. 調査目的	4
4. 調査フロー	5
5. 事業の概要	6
5.1. 基礎情報①（公園及び対象エリアの概要）	6
5.2. 基礎情報②（既存の宿泊研修施設の概要）	6
5.3. 整備方針	7
5.4. 民間活力の導入の方針	7
5.5. 整備スケジュール	9
5.6. 営業について	9
6. サウンディング調査の実施手順	10
6.1. サウンディング調査実施要領等の公表	10
6.2. 事前説明会・現地説明会	10
6.3. サウンディング調査の参加受付（エントリー）	11
6.4. 質問受付・回答	12
6.5. サウンディング調査回答書の提出	12
6.6. 個別対話の実施	12
6.7. サウンディング調査結果の公表	13
7. 参加要件	14
8. 留意事項	14
9. 開示資料	15
10. 連絡先	15

1. 調査名称

国営飛鳥歴史公園 祝戸地区 公募設置管理制度（Park-PFI）または都市公園法第5条第1項設置管理許可制度に基づく公募に関する民間事業者へのマーケットサウンディング調査（民間活力導入可能性調査）

2. 調査対象

名称	国営飛鳥歴史公園 祝戸地区
場所	奈良県高市郡明日香村大字祝戸・大字稲渚
調査対象地	祝戸地区内の、祝戸荘を中心とする約 11,200 m ² （「民活エリア」） 祝戸地区：約 74,000 m ² 祝戸荘：管理敷地面積 3,153 m ² 、総延床面積 1,666 m ²



【エリア図】



【祝戸地区平面図】

3. 調査背景・目的

3.1. 背景

国営飛鳥歴史公園は、我が国古代の政治と文化の中心として栄えた飛鳥地方において、その豊かな自然と文化的資産の保存・活用を図るための施策の一環として、昭和 46 年度より整備を進めている公園です。平成 6 年度には、甘檜丘地区・祝戸地区・石舞台地区・高松塚周辺地区の 4 地区（46.1ha）が概成開園し、平成 28 年度には 5 番目の地区としてキトラ古墳周辺地区（13.8ha）が開園しました。

このうち、祝戸地区においては、飛鳥古京や棚田を一望できる展望台のほか宿泊研修施設を配置しており、本施設（祝戸荘）については、昭和 45 年 12 月 18 日閣議決定「飛鳥地方における歴史的風土及び文化財の保存等に関する方策について」に基づき、公益財団法人古都飛鳥保存財団が、国より都市公園法第 5 条設置管理許可を得た上で整備を行い、昭和 49 年から宿泊研修事業を推進してきたところで

す。今般、古都飛鳥保存財団から、現在の設置管理許可期間の満了に伴い祝戸荘の管理運営から撤退する意思が示されたことを受け、引き続き祝戸地区において宿泊及び研修機能を担保するため、宿泊研修施設（現祝戸荘）の整備及び管理運営を引き継ぐ新たな事業者を募集することといたしました。

3.2. 調査目的

祝戸地区については、上記閣議決定を担保するため、都市公園法第 5 条に基づく設置管理許可制度または都市公園法第 5 条第 2 項に基づく Park-PFI 制度により、宿泊研修施設の存続（施設更新を含む）を図る方針です。

本調査は、想定する事業内容の市場性の有無や事業フレームに対する民間事業者の意向等を事前に把握することで、参入しやすい公募条件や実現性の高い事業内容を検討し、今後予定している事業の公募内容等に反映することを目的として実施する、マーケットサウンディング調査（以下、サウンディング調査）です。

※サウンディング調査とは、事業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や事業フレームを検討するための調査です。

4. 調査フロー

公募に関する民間事業者へのサウンディング調査は以下の通り実施する予定です。

サウンディング調査 実施要領の公表	事業に対する考え方、条件、サウンディング調査の実施手順を記載した実施要領を公表します。
事前説明会・現地説明会の 開催	サウンディング調査に関する事前説明会、現地説明会を開催します。（※参加は必須ではありません）
サウンディング調査への 参加受付（エントリー）	サウンディング調査に参加される事業者の企業名、個別対話の希望日時等をご提出いただきます。
サウンディング調査 回答書の受付	対象地の市場性の有無や活用の意向等について、回答書をご提出いただきます。
個別対話の実施	回答書に基づき、必要に応じ、民間事業者と個別に対話しご意見・ご希望をお聞きします。
結果の公表	いただいたご意見・ご希望を整理し、可能な範囲で公表します。

この後、本調査を踏まえて、公募で活用する制度や内容・条件を決定し、公募を開始する予定です。

5. 事業の概要

5.1. 基礎情報①（公園及び対象エリアの概要）

公園名	国営飛鳥・平城宮跡歴史公園飛鳥区域（国営飛鳥歴史公園）	
所在地	奈良県高市郡明日香村	
面積	祝戸地区 約 74,000 m ²	
インフラ状況	祝戸荘において電気・上下水道・ガスは整備済みだが、祝戸荘を管理運営している古都飛鳥保存財団からの引き継ぎが必要となる。	
交通アクセス	<p>【自動車の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大阪→（約 46km）→飛鳥（阪和自動車道・南阪奈道路・R169 経由） ・京都→（約 42km）→奈良（25km）→飛鳥（R24 経由） ・名古屋→（約 178km）→飛鳥（R25 名阪国道経由） <p>【電車の場合】</p> <p>近鉄飛鳥駅からバスで「石舞台」（約 10 分）より徒歩約 10 分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大阪阿倍野橋→飛鳥（近鉄特急：約 40 分） ・京都→橿原神宮前（近鉄特急：約 55 分）→飛鳥（約 5 分） ・名古屋→大和八木（近鉄特急：約 97 分）→橿原神宮前（約 5 分）→飛鳥（約 5 分） 	
当公園の位置付け	都市公園法	都市公園法第 2 条第 1 項第 2 号ロの規定に基づく国営公園
	都市計画法	都市計画法第 11 条第 1 項 2 に規定される公園

5.2. 基礎情報②（既存の宿泊研修施設の概要）

既存施設名	祝戸荘
既存施設の諸元	<p>○施設概要（昭和 49 年 3 月完成、平成 19 年 10 月改修）</p> <p>【研修棟】・構造：鉄筋コンクリート造 ・階数：2 階建 ・面積：499.45 m²</p> <p>【食堂浴場棟】・構造：鉄骨造 ・階数：3 階建 ・面積：594.09 m²</p> <p>【宿泊棟】・構造：木造スレート葺 ・階数：平屋建×4 棟 2 階建×1 棟</p> <p>・延床面積：573.24 m²</p> <p>○所有状況（古都飛鳥保存財団 平成 29 年度財産目録）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物：研修棟、食堂浴場棟、宿泊棟 ・建物付属設備：電気設備一式、給排水衛生設備一式（揚水・排水ポンプ含）空調設備一式、エレベーター

5.3. 整備方針

○祝戸地区に関する閣議決定等を踏まえた整備内容とします。

- ・昭和45年12月18日閣議決定「飛鳥地方における歴史的風土及び文化財の保存等に関する方策について」（抜粋）

(5) 宿泊研修施設

明日香村に大字祝戸に宿泊及び研修のための施設を整備する。

- ・昭和46年5月27日建設大臣決定「飛鳥国営公園の整備方針について」（抜粋）

3. 祝戸地区については展望及び宿泊研修の拠点的功能が確保されるよう配慮する。

○その他、都市公園法、建築基準法、文化財保護法、明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法、奈良県風致条例、明日香村景観条例等の法令に適合する必要があります。

また、明日香村景観計画等の行政計画との整合を図る必要があります。

5.4. 民間活力の導入の方針

上記5.3.を踏まえ、下記の通り宿泊研修施設の整備等を行う民間事業者を公募する予定です。

民間事業者が実施する事業に係る費用は、事業者が設置した施設の運営から得られる収入によって回収する独立採算方式を原則とします。

- ・既存の祝戸荘の活用（改築・改修等）または民活エリアにおける新築により、民間事業者が宿泊研修施設を設置・運営するものとします。
- ・既存の祝戸荘を改築・改修される場合については、選定された事業者に対し、現所有者である古都飛鳥保存財団から既存の祝戸荘が譲渡される予定です。
- ・民間事業者の所有資産については、事業期間の終了後、速やかに解体及び撤去を完了し、都市公園を更地に回復するものとします。
- ・土地使用料は有償となります。価格については周辺の地価を参考にして設定します。
- ・電気、上下水道等のインフラについて、エリア内の責任分界点までの引き込みは、国が整備します（責任分界点は、民活エリアを基本として、国との協議により定めるものとします）。
- ・国の判断により、事業期間の終了後においても、設置管理の許可を更新する場合があります。

都市公園法第5条に基づく設置管理許可制度を活用する公募となった場合、許可対象の公園施設を設け、管理するものとします。

Park-PFI制度（参考）を活用する公募となった場合、祝戸地区全体の活性化を図るため、民活エリア（約11,200㎡）において、宿泊研修施設以外の公園施設の整備・維持管理を行っていただくことも想定しています。

- ・Park-PFI 制度における「公募対象公園施設」と「特定公園施設」の整備及び維持管理を民間事業者が実施することを想定しています。
- ・公募対象公園施設には、宿泊研修を提供する施設を含めることとします。この他、サウンディングの結果を踏まえて体験学習ができる教養施設、食事や買い物などができる便益施設を追加する可能性があります。なお、公募対象公園施設の設置管理に係る使用料については、今後公募設置等指針において最低額を設定し、それを踏まえて認定公募設置等計画に記載いただく額を徴収することとします。
- ・特定公園施設としては、園路、広場、トイレ等の整備を想定しています。なお、特定公園施設の使用料は無償とすることを想定しています。
- ・公募対象公園施設及び特定公園施設については、基本的には民活エリア内での事業を予定していますが、民活エリア以外を含めた祝戸地区を対象とした提案についても受け付けます。
- ・利便増進施設として、自転車駐車場や、地域における催し物に関する情報を提供するための看板又は広告塔を設置する提案も受け付けます。

提案については、本実施要領等に示す条件をもとに、6.5 に示すサウンディング調査回答書により回答願います。

(参考)

「Park-PFI」とは

平成 29 年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のことで、都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法です。

- ・公募対象公園施設・・・飲食店、売店等の公園施設で、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められる施設です。
- ・特定公園施設・・・公園利用者の利便の向上のために設置される園路、広場等の公園施設で、公園管理者との契約に基づき認定計画提出者が設置又は管理を行う施設です。
- ・利便増進施設・・・Park-PFI により選定された者が占有物件として設置できる自転車駐車場、広告塔などの施設です。

■Park-PFI のイメージ

	従前	新制度
カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	民間資金	民間資金
広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)	公的資金	収益を充て、公的資金

6. サウンディング調査の実施手順

表 スケジュール

内容	日程
①サウンディング調査実施公表	令和2年12月11日(金)
②募集要領等の公表	令和2年12月11日(金)
③事前説明会・現地説明会の参加申込受付	令和2年12月14日(月)～12月18日(金)
④事前説明会・現地説明会の実施	令和2年12月21日(月)
⑤サウンディング調査参加受付、〆切	令和2年12月14日(月)～12月25日(金)
⑥サウンディング調査回答書受付、〆切	令和2年12月14日(月)～ 令和3年1月27日(水)
⑦質問受付、〆切	令和2年12月14日(月)～ 令和3年1月8日(金)
⑧質問回答公表	令和3年1月15日(金)
⑨個別対話の実施	令和3年1月29日(金)～2月5日(金)
⑩サウンディング調査結果の公表	令和3年2月上旬

6.1. サウンディング調査実施要領等の公表

実施要領を国営飛鳥歴史公園事務所ホームページにて公表し、サウンディング調査への参加事業者を募集します。

<https://www.kkr.mlit.go.jp/asuka/iwaido.html>

6.2. 事前説明会・現地説明会

サウンディング調査への参加を希望する民間事業者向けに、事前説明会及び現地説明会を同日に開催します。

(1) 実施概要

1) 事前説明会

開催日：令和2年12月21日(月)

時間：10:30 開始 (10:00 受付開始)

開催場所：国営飛鳥歴史公園高松塚周辺地区 国営飛鳥歴史公園館2階 視聴覚室

2) 現地説明会

開催日：令和2年12月21日(月) (小雨決行)

時間：13:00 開始 (12:30 受付開始)

集合場所：国営飛鳥歴史公園 祝戸地区 祝戸荘1階

開催場所：国営飛鳥歴史公園 祝戸地区

(2) 参加方法

- 参加を希望する場合は、「(様式 1) 事前説明会・現地説明会参加申込書」に必要事項を記入し、参加申込をし、「10. 連絡先」の E-mail 宛、送付して下さい。なお、メールの件名は【説明会参加申込】として下さい。受診後、確認の返信メールをいたします。

受付期間：令和 2 年 12 月 14 日 (月) ～12 月 18 日 (金)

添付書類：(様式 1) 事前説明会・現地説明会参加申込書

(3) その他

- 事前説明会及び現地説明会の参加人数は、1 グループにつき 3 名以内として下さい。事前説明会については、希望があればオンラインでの参加も可能とします。
- 事前説明会のみ、現地説明会のみ参加することも可能です。現地説明会のみ参加する場合は、午前の説明会で配布した資料を配布します。(説明は行いません。)
- 事前説明会及び現地説明会の参加は、今回のサウンディング調査への参加に対する必須条件ではありません。また、今後予定している民間事業者公募の参加条件や評価対象でもありません。
- 新型コロナウイルスの感染拡大を踏まえ、マスク着用をお願いします。また、下記に該当する方は参加をお控えください。

＊発熱症状や、風邪の症状(せき、くしゃみ、のどの痛みなど)のある方

＊過去 2 週間以内に発熱や感冒症状で受診や服薬等をした方

＊過去 2 週間以内に感染が引き続き拡大している国・地域への訪問歴のある方

新型コロナウイルスの感染の動向によっては延期、中止または開催方法を変更する可能性があります。

6.3. サウンディング調査の参加受付 (エントリー)

参加を希望する場合は、「(様式 2) エントリーシート」に必須事項を記入し、「10. 連絡先」の E-mail 宛、送付して下さい。

なお、メールの件名は、【サウンディング調査参加表明書】として下さい。受信後、確認の返信メールをいたします。

受付期間：令和 2 年 12 月 14 日 (月) ～12 月 25 日 (金)

添付書類：(様式 2) エントリーシート

6.4. 質問受付・回答

(1) 質問受付

サウンディング調査に関する質問を下記の通り受け付けます。なお、法人グループで参加する場合は、代表者がとりまとめて質問して下さい。

「(様式3) 質問書」に必須事項を記入し、「10. 連絡先」の E-mail 宛、送付して下さい。

なお、メールの件名は、【サウンディング質問書】として下さい。受信後、確認の返信メールをいたします。(令和2年12月29日～令和3年1月3日の年末年始期間中は受信確認の返信はできませんのでご了承ください。)

受付期間：令和2年12月14日(月)～令和3年1月8日(金)

添付書類：(様式3) 質問書

(2) 質問回答

回答は、以下の日に国営飛鳥歴史公園事務所ホームページにて掲載します。なお、回答にあたり質問者の名称は公表しません。

質問回答の公表：令和3年1月15日(金)

6.5. サウンディング調査回答書の提出

今後の公募条件等を検討する参考とするため、下記の通り、対象事業に対するサウンディング調査への回答を募集します。応募事業者に頂いたご意見を踏まえ、個別対話の場を通じて広く意見交換をさせていただきます。

受付期間：令和2年12月14日(月)～令和3年1月27日(水)

添付書類：(様式4) 回答書

(1) 調査項目

別紙-1を参照して下さい。

(2) 提出方法

「(様式4) 回答書」に必要事項を記入し、「10. 連絡先」の E-mail 宛、送付して下さい。

なお、メールの件名は、【回答書提出】として下さい。受信後、確認の返信メールをいたします。

6.6. 個別対話の実施

(1) 実施概要

民間事業者と国の間で、回答書を踏まえて幅広く意見交換を行う場として、個別対話を下記の通

り実施します。

候補日：令和3年1月29日（金）～2月5日（金）

時間：時間については、個別に案内させていただきます。

実施場所：近畿地方整備局 国営飛鳥歴史公園事務所 会議室

所要時間：30～60分程度

参加人数：1グループ5名以内

（2）参加方法

エントリーシート受領後、調整の上、候補日の中から実施日時及び場所をメールにて連絡します。（都合により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。）

（3）実施方法

参加事業者から回答書の内容についてご説明頂き、その内容について国から質問させていただきます。

（4）留意事項

調査目的から逸脱していると考えられるもの、同種の提案が多数寄せられたものなどの場合は書面での調査のみとさせていただきます。あらかじめご了承ください。

（5）その他

・新型コロナウイルスの感染拡大を踏まえ、マスク着用をお願いします。また、下記に該当する方は参加をお控えください。

＊発熱症状や、風邪の症状（せき、くしゃみ、のどの痛みなど）のある方

＊過去2週間以内に発熱や感冒症状で受診や服薬等をした方

＊過去2週間以内に感染が引き続き拡大している国・地域への訪問歴のある方

新型コロナウイルスの感染の動向によっては延期、中止または開催方法を変更する可能性があります。

6.7. サウンディング調査結果概要の公表

サウンディング調査結果については、概要について令和3年2月上旬に公表を予定します。

公表にあたっては、参加事業者に事前に内容を確認します。参加事業者の名称は公表しません。

7. 参加要件

- ・サウンディング調査に参加することができる事業者は、対象施設を運営する意向を有する法人又は法人グループとします。
- ・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社選択して下さい。
- ・参加表明時や回答書提出時には、応募者の構成員全てを明らかにし、各々の役割分担を明確にして下さい。

8. 留意事項

- ・今回のサウンディング調査への参加実績は、今後予定している民間事業者公募への参加条件や評価対象にはなりません。
- ・同様に、サウンディング調査へ参加しなかった企業でも、今後予定している民間事業者公募の参加は可能です。
- ・対話の内容は、今後の検討における参考とさせていただきます。公園管理者（国）・民間事業者双方の発言とも、あくまで調査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了承下さい。
- ・ご意見を伺った事業者の名称は公表しません。
- ・必要に応じて、追加の対話をお願いする場合がございます。その際にはご協力をお願い致します。
- ・サウンディング調査への参加に要する費用は参加事業者の負担とします。

9. 開示資料

サウンディング調査の回答に際し、以下の開示資料の提供を希望される場合は、「(様式 5-1) 開示資料提供申込書」に必要事項を記入し、「10. 連絡先」の E-mail 宛、送付して下さい。メールの件名は、【開示資料提供申込】としてください。受信後、確認の返信をいたします。

なお、開示資料については、基本的に本調査で回答作成する際にのみ、使用できることとします。無断の転用・転載はご遠慮下さい。

- ・【1】 飛鳥国営公園基本計画（昭和 49 年 3 月）
- ・【2】 日別入園者数（平成 29 年度～令和元年度）
- ・【3】 利用実態調査結果概要（平成 29 年度～令和元年度）
- ・【4】 物販施設の利用者数等（平成 29 年度～令和元年度）
- ・【5】 主なイベント実施状況（平成 29 年度～令和元年度）
- ・【6】 祝戸荘の月別利用者数（平成 29 年度～令和元年度）
- ・【7】 祝戸荘の詳細図面

10. 連絡先

国土交通省近畿地方整備局 国営飛鳥歴史公園事務所 調査設計課
担当 宇川

〒634-0144

奈良県高市郡明日香村大字平田 538

TEL : 0744-54-2662

FAX : 0744-54-2772

E-mail : kk-rasuka-event@mlit.go.jp

.....

本実施要領の添付資料

- ・(様式 1) 事前説明会・現地説明会申込書
- ・(様式 2) エントリーシート
- ・(様式 3) 質問書
- ・(様式 4) 回答書
- ・(様式 5) 守秘義務対象開示資料提供申込書
- ・国営飛鳥歴史公園及び祝戸荘の概要資料
- ・国営飛鳥歴史公園祝戸地区の平面図
- ・祝戸荘の平面図

項目	確認事項	回答欄	備考
15	利便増進施設 [質問項目8.事業スキームで、②の場合回答下さい]	・利便増進施設を設ける場合、どのような施設を設ける想定か記載下さい。(自転車駐車場、看板、広告等)	[自由記載]
16	運営	現時点で想定される運営方法について、下記の点について記載下さい。 ・年間集客数の見込み ・研修の提供内容及び提供方法 ・営業日時・休業日 ・仮施設の設置の有無	[自由記載] ※未定事項は、記入不要です。
17	スケジュール	・設計・建設を含めて、協定締結からオープンまでに必要な期間を記載下さい。	設計・建設 約 月 オープン時期の想定: [宿泊研修施設] 年 月 [全体] 年 月