

あしがり郷「瀬戸屋敷」管理棟に関するサウンディング型市場調査 実施要領

1. 調査の目的

(1) あしがり郷「瀬戸屋敷」について

町指定文化財であるあしがり郷「瀬戸屋敷」は、町北部の金井島地区の名主職を代々務めてきた瀬戸家の屋敷で、町に寄贈された後、「田園空間の自然、農産業及び文化とのふれあいを通じて、来訪者と町民が交流を深めることにより、開成町らしい観光の振興を図るとともに、町民の学習や地域活動の拠点施設」として利活用することを目的に、復元作業を経て平成 17 年に開園しました。町による直接運営を経て、平成 29 年度より指定管理者制度を導入しており、現在の指定管理期間は令和 10 年 3 月をもって満了となります。

現在の指定管理では施設の管理業務のほか、郷土の歴史、民俗等に関する事業及び生活習慣等に係る普及啓発に関する業務、農産物等の販売、生涯学習及び地域活動の推進に関する業務、外国人ツアーの受入等を継続して実施しており、毎年度、来場者数は増加しています。そこで、町では最上位計画である第六次開成町総合計画に掲げるとおり、あしがり郷「瀬戸屋敷」を核とする北部地域の地域資源を生かした観光事業を推進し、交流人口や関係人口の増加を図り、さらなる活性化を目指しています。

(2) 今回の調査について

今回の調査では、あしがり郷瀬戸屋敷管理棟（以下「管理棟」。）を観光施設として新たな事業、利活用を検討しています。管理棟は、開園当初に瀬戸屋敷管理者が居住し、現在空家となっています。また、本物件は現指定管理の対象には含まれておらず、令和 10 年 4 月以降の指定管理者を募集するにあたり、指定管理の対象に含めるかは、本サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」。）の結果を以て検討します。

管理棟は瀬戸屋敷を構成する重要な地域資源であるため、瀬戸屋敷全体の穏やかで懐かしい雰囲気損なわないことに留意しつつ、最大限有効活用したいと考えています。

つきましては管理棟を利活用した事業のアイデアについてのサウンディングを実施します。

今後、公民連携により共に地域を活性化してくださるような事業者様からのご意見、ご提案をいただけることを期待しています。

2. 施設の概要

施設名称	あしがり郷「瀬戸屋敷」管理棟
所在地	神奈川県足柄上郡開成町金井島 1336 番地
敷地面積	駐車場含む瀬戸屋敷全体の面積：8,987.04 m ² (うち管理棟敷地面積：約 600 m ² (GIS 測量))
施設概要	・ 構造 木造 ・ 竣工年度 平成 14 年 ・ 延床面積 102.38 m² ・ 大規模修繕履歴 なし ・ 階数 1 階 ・ 建築面積 102.38 m² ・ 耐震性能 あり
施設工作物 設備概要	上水道：本管 Φ150 引込接続済み 下水道：未接続（合併処理浄化槽 5 人槽） ガス：プロパンガス ※各設備配置については別添「各種図面」参照
土地建物の権利状況	土地所有：開成町 建物所有：開成町 あしがり郷瀬戸屋敷（管理棟除く）指定管理者： 株式会社オリエンタルコンサルタンツ（令和 7 年 4 月 1 日～令和 10 年 3 月 31 日）
都市計画制限等	市街化調整区域（農業振興地域内） ※市街化調整区域内での行為になるため、提案される内容により、都市計画法及び建築基準法の手続きが必要になります。 防火地域：指定なし 建築基準法 22 条区域 浸水想定区域：区域外
接道状況	北側：町道 108 号線（W=5200） 東側：町道 113 号線（W=4400） 南側：県道 720 号怒田開成小田原線（W=5280）
公共交通	小田急小田原線「開成駅」徒歩 50 分 小田急小田原線「新松田駅」徒歩 40 分 箱根登山バス「四ツ角」下車徒歩 15 分 大井松田 IC から自動車 15 分
指定管理者	平成 29 年度～令和元年度 オリエンタルコンサルタンツ神奈川事務所 令和 2 年度～令和 6 年度 オリエンタルコンサルタンツ神奈川事務所 令和 7 年度～令和 9 年度 オリエンタルコンサルタンツ神奈川事務所

3. 調査のスケジュール

実施要領の公表	令和8年10月13日(火)
現地見学会・説明会の参加申込期限	令和8年10月30日(金)
現地見学会・説明会の開催	令和8年11月4日(水)
質問書提出期限	令和8年11月10日(火)
サウンディング参加申込期限 事前ヒアリングシートの提出期限	令和8年11月17日(火)
サウンディングの実施	令和8年12月3日(木)
実施結果概要の公表	令和8年12月中

4. サウンディングの内容

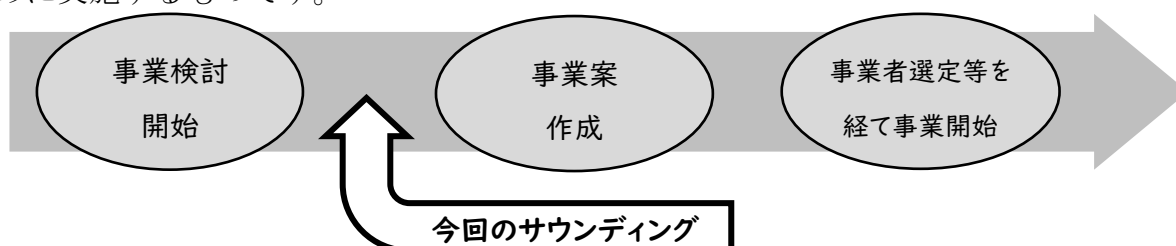
(1) サウンディングの対象事業者

管理棟（あるいは管理棟を含む瀬戸屋敷）の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ等。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- 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開成町の指名停止を受けている、または受けることが明らかである者。
- 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開成町暴力団排除条例（平成23年開成町条例第1号）第2条第2号から第5号までに該当する者。
- ⑤都道府県税、市町村税、消費税又は地方消費税を滞納している者。

(2) サウンディングの位置付け

今回のサウンディングは、事業検討に向けて、市場性の有無やアイデアを把握するために実施するものです。



(3) サウンディングの項目

現時点で町では、あしがり郷「瀬戸屋敷」を核に、北部地域の地域資源を生かしたより魅力ある観光・交流拠点を整備し、北部地域の産業振興や経済活性化、年間を通じた観光客の誘致を図るため、次のとおり管理棟の利活用を考えています。

開成町の利活用案

瀬戸屋敷周辺の地域資源(農業の営み・田園風景等)を生かした観光関連資源として活用するため、以下に例示する施設機能を導入し、持続可能な活用モデルの基盤を築く。併せて、農業者の所得向上や経営の安定化のために、農業(第1次産業)だけでなく、食品加工(第2次産業)や販売(第3次産業)までの6次産業化の推進も図りたい。

<カフェ・レストラン機能>

- ・食をテーマとした多用途の場として機能し、日常的な賑わいを創出
- ・地元食材を活用したメニューを提供し、食文化の発信拠点とする

瀬戸屋敷の魅力をさらに拡充する取り組みとして、瀬戸屋敷全体の古民家の雰囲気を活かしつつ、地域で収穫された新鮮な農作物等を用いた付加価値の高い飲食物を提供するレストランとして管理棟を活用する。さらに、その手法として農作物の収穫や調理体験なども取り組み、観光振興と農業活性化を図りたい。

これらのことを踏まえ、次の事項についてご意見をお聞かせください。詳細は事前ヒアリングシートをご確認ください。

なお、提案にあたっては、現在の開館時間、駐車場使用台数制限を考慮する必要はありません。

また、町の利活用案以外に考えられる事業がありましたら、ご提案ください。

サウンディング項目

- ① 開成町の利活用案に対する意見、事業の可能性について
- ② 開成町の案を実現するための手法、条件、事業期間、課題などについて
- ③ 開成町の案以外に考えられる事業について

(4) サウンディングの対象施設

今回の調査では、管理棟についての提案を必須としますが、管理棟と瀬戸屋敷をあわせた利活用方法の提案についてもサウンディングの対象とします。

5. サウンディングの手続き

(1) 現地見学会・説明会の開催

当該施設の概要について、サウンディングへの参加を検討されている事業者向けの現地見学会・説明会を実施します。

参加を希望される方は、別紙「現地見学会参加申込書」に必要事項を記入し、件名を「【現地見学会参加申込】」として申込先へ電子メールにてご提出ください。(サウンディング参加にあたり現地見学会・説明会の参加は必須ではありません。)

なお、参加者は1グループ4名以内とさせていただきます。

① 申込受付期間

令和8年10月13日(火)～10月30日(金) 17時00分必着

② 開催日時

令和8年11月4日(水) 10時から(1～2時間程度を予定)

③ 会場

現地集合(神奈川県足柄上郡開成町金井島 1336 番地)

④ 申込先

「8. 申し込み・問合せ先」のとおり

(2) 質問について

当該施設やサウンディングに関する質問がある事業者は、別紙「質問書」に記入し、申込先へ電子メールにてご提出ください。後日、回答を記載した回答書を電子メールにて送付いたします。

① 質問書の提出期間

令和8年10月13日(火)～11月10日(火) 17時00分必着

② 回答

質問書を受領してから数日以内に、質問した事業者に対してのみ回答します。

(遅くとも令和8年11月13日(金)10時までに回答します。)

③ 申込先

「8. 申し込み・問合せ先」のとおり

(3) サウンディングの参加申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙「エントリーシート」に必要事項を記入し、件名を「【サウンディング参加申込】」として、申込先へ電子メールにてご提出ください。

① 申込受付期間

令和8年10月13日(火)～11月17日(火) 17時必着

② 申込先

「8. 申し込み・問合せ先」のとおり

(4) 事前ヒアリングシート等の提出

サウンディング参加者は、別紙「事前ヒアリングシート」にご意見・アイデア等を記入の上、件名を「【事前ヒアリングシートの提出】」として、申込先へ電子メールにてご提出ください。

なお、ご提案いただくアイデアに関連した資料等をご提示いただける場合は、電子ファイル(PDF形式、10MB未満)で、あわせて提出してください。

① 提出期間

令和8年10月13日(火)～11月17日(火) 17時必着

② 提出先

「8. 申し込み・問合せ先」のとおり

(5) サウンディングの日時及び場所の連絡

参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。ご希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(6) サウンディングの実施

① 実施期間

令和8年12月3日(木)

② 所要時間

1グループにつき、1時間程度

③ 場所

開成町役場 会議室等

④ 参加者

1グループにつき、4名以内

⑤ その他

サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別（クローズ方式）で行います。

サウンディングの実施に際して、事前ヒアリングシート以外の資料の提出は求めませんが、説明のために必要な場合は、提出分として計3部ご持参ください

(7) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。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確認を行い、同意が得られない部分については公表を行いません。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

なお、本調査で把握した内容は、あしがり郷「瀬戸屋敷」管理棟の利活用の参考にさせていただきますが、プロポーザル等とは異なり、ご提案いただいた内容等の実現を約束するものではありませんので、あらかじめご了承ください。

(2) 費用負担

本サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケートをお願いする場合があります。その際にはご協力をお願いいたします。

7. 別紙・参考資料

- ・ 現地見学会参加申込書
- ・ エントリーシート
- ・ 事前ヒアリングシート
- ・ 質問書
- ・ 管理棟資料（平面図、立面図、現地写真など）
- ・ あしがり郷「瀬戸屋敷」概要
- ・ あしがり郷「瀬戸屋敷」の設置及び管理に関する条例及び同条例施行規則
- ・ 【参考】令和7年度瀬戸屋敷指定管理者募集要項

- ・【参考】瀬戸屋敷指定管理業務仕様書

8. 申し込み・問合せ先

〒258-8502 神奈川県足柄上郡開成町延沢 773 番地

開成町役場 産業振興課 商工観光班

電話：0465-84-0317（直通）／ FAX：0465-82-5234

E-mail：sangyouka@town.kaisei.kanagawa.jp