

「上郷・森の家改修運営事業」実施方針に関する質問回答

No	資料名	該当箇所						タイトル	質問	回答	
		頁	項								
1	実施方針	6	第1	1	(6)	キ	(7)	サービス購入料	「維持管理及び運営業務にかかる一部の対価」と記載がありますが、具体的にはどのような業務に対する対価がどの程度支払われるのでしょうか。	(維持管理及び運営業務に係る一部の対価) = (維持管理及び運営に係る経費) - (利用料収入) となります。 サービス購入料の内訳は、施設整備業務、維持管理及び運営業務に係る経費の範囲内で、事業者の提案に委ねる予定です。 例えば、サービス購入料を全て施設整備業務に係る費用に回し、維持管理及び運営業務は利用料金収入で独立採算で賄って頂いても構いません。 予定価格は、募集要項等においてお示しします。	
2	実施方針	7	第1	1	(6)	ク	(イ)	法令等	警備業法の記載がありますが、警備業法第4条の認定は、SPCを設立する場合はSPCが受けるのではなく、SPCから維持管理業務の警備業務を請け負う維持管理企業が認定を受けていれば良いという理解で宜しいでしょうか。	警備業務の実施について維持管理企業への再委託は可能ですが、関係法令の順守を求めます。	
3	実施方針	10	第1	4	(1)			応募者の構成等	建設業務を担当する企業は、市内に本社機能を有する企業と限定されていますが、維持管理や運営においても市内に本社機能を有する企業が本PFI事業への積極的な参画を行った場合には加点要素とみなして頂けると言う認識で宜しいでしょうか。	募集要項等においてお示しします。	
4	実施方針	10	第1	4	(1)			応募者の構成等	建設業務を担当する企業は、市内に本社機能を有する企業と限定し、単独またはグループに組込む事が必須とされているのはなぜでしょうか。	実施方針 第1 特定事業の選定に関する事項 1 事業内容に関する事項 (5) 事業の方針にあるとおり、本事業では「横浜市中小企業振興基本条例」地域活性化に資するべく市内企業のPFI事業への積極的な参画を促進」を方針としています。特に市内建設会社の積極的な参画を推奨することを意図し、必須としております。	
5	実施方針	10	第1	4	(1)			応募者の構成等	建設業務を担当する企業は、市内に本社機能を有する企業と限定されていますが、建築以外に維持管理や運営においても市内に本社機能を有する企業を1社必ず入れることを参加条件にして頂けませんかでしょうか。	ご意見として承り、募集要項等においてお示しします。	
6	実施方針	11	第2	4	(1)	ウ		構成企業	SPCを組成しない応募グループの場合の構成企業で、事業全体のマネジメント業務のみを行う企業が代表企業となることは可能でしょうか。	可能です。	
7	実施方針	12	第2	4	(2)	イ	(イ)	c	建設業務を行う者の参加資格要件	応募グループの構成企業が建設業の許可も有して建設業も行うことができる場合、横浜市の建設業Aランクなどの要件を満たさなければならないのでしょうか。	募集要項等においてお示しします。
8	実施方針	12	第2	4	(2)	イ	(イ)	c	建設業務を行う者の参加資格要件	運営会社または維持管理会社が構成企業で、市内企業登録(市内本店)している企業が建設業の許可登録しており、改修工事が可能な場合には、建設会社を構成企業としなくても良いのでしょうか。	構成企業である運営会社または維持管理会社が建設業務を行う場合は、実施方針の建設業務を行う者の参加資格要件を満たす必要があります。その場合、別の建設会社を構成企業とする必要はありません。
9	実施方針	13	第2	4	(2)	イ	(イ)	d	参加資格要件	複数の会社が同一の業務を行う場合に、1以上の会社が当該業務に関するすべての参加資格要件を満たせば、参加資格要件を満たさなくても参加できるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
10	実施方針	16	第2	5	(1)			審査委員会	審査委員会の「メンバー名」及び「評価項目」が決定している場合、内容をご教示いただけますでしょうか。(どのような方がどのような視点で評価されるか知る必要があるため) また現在決まっていない場合、公告時に市にて配布される資料へ記載いただけませんかでしょうか。	「審査委員会委員」及び「評価項目」は募集要項等でお示しします。	
11	実施方針	20	第8	1				議会議決に関する事項	「事業契約の仮契約締結までに議会の議決を経て債務負担行為額を設定する」とありますが、仮契約の締結予定日はいつ頃を予定しているのでしょうか。	仮契約の締結日は、平成30年3月頃を予定しています。	
12	実施方針	22	別紙2	事業期間共通	契約リスク			議決リスク負担の内容	市の事由による議決リスクは市が負担とあるが、たとえば提案書作成の費用まで負担するのか、具体的な内容を御教示ください。	市に帰責事由があった場合、優先交渉権者選定後に発生した費用については、合理的な範囲内で市が負担することを想定しております。ただし、優先交渉権者選定前に発生した提案書作成に係る費用は事業者負担となります。	
13	実施方針	22	別紙2					法制度リスク(税制変更)	法制度リスク(税制変更含む)について、「消費税の増加によるリスク負担」も市の負担という理解でよろしいでしょうか。例えば、支出のうち消費税が増税した場合、増税分を市が負担して頂けるのでしょうか。	ご理解のとおりです。	

No	資料名	該当箇所						タイトル	質問	回答
		頁	項							
14	実施方針	23	別紙 2					リスク分担表 (案)	物価変動リスクで「事前調査・設計・工事期間中における物価変動によってかかる増加費用」が事業者側の負担となっておりますが、1年超の期間であることから、市の負担についてもご検討いただくことは可能でしょうか。	事前調査・設計・工事期間中における物価変動については、合理的な範囲で市が負担を検討します。詳細は、募集要項等でお示しします。
15	実施方針	23	別紙 2					物価変動リスク	事前調査・設計・工事期間中における物価変動によってかかる増加費用を全て事業者の負担とする内容は不合理だと考えます。物価変動指標等により、契約書にて水準を定め、その水準を超える費用については、貴市の負担としていただけないでしょうか。	No.14の回答を参照してください。
16	実施方針	23	別紙 2					不可抗力リスク	「不可抗力による営業不能」は事業者リスクではなくその収入減少は「協議」として頂けませんでしょうか。 (不可抗力からの営業不能の時点で、事業者に非はなく、減少分を全て事業者リスクにするのは厳しいものです。「協議事項」としませんが、提案される事業費が高止まりしてしまう可能性がございます。)	基本的には原案通りとしますが、不可抗力により業務継続が著しく困難な状況となった場合などには、契約変更等により対応を検討しております。
17	実施方針	23	別紙 2					リスク分担表 (不可抗力リスク)	実施方針の資料2の不可抗力リスクについて事業者にも○印が記されていますが、他のPFI事業では、維持管理・運営期間の不可抗力の費用負担を事業者に維持管理・運営費用の100分の1まで負担させる事業もありますが、過度な負担となりえます。維持管理の100分の1など基準の範囲を狭くして頂くか緊急対応の項目を要求水準で定めて頂けませんでしょうか。	募集要項等においてお示しします。
18	実施方針	23	別紙 2					リスク分担表 (物価変動リスク)	他のPFI事業では「企業向けサービス価格指数(日銀)」を用いる場合がありますが、実態にそぐわないケースがあります。厚生労働省の毎月勤労統計調査賃金指数きまって支給する給与を適応するなど物価変動による価格改定の指数についてご教示ください。また、物価変動のリスクについて市のお考えをご教示ください。	募集要項等においてお示しします。

「上郷・森の家改修運営事業」要求水準書(案)に関する質問回答

No	資料名	該当箇所						タイトル	質問	回答
		頁	項							
1	要求水準書(案)	16	第3	1	(2)	ア	(7)	新築工事	別棟などの小さな建物であっても新築工事をする事はできないのでしょうか。	別棟等の新築工事は、想定していませんが、することはできます。ただし、用途地域等を踏まえ、指導、勧告により意図する工事ができないこともあります。この点を留意の上、検討判断してください。
2	要求水準書(案)	29	第3	2	(3)			美術品の展示・移動・保管業務	美術品の展示や保管については、設備の性能や建物の材質に左右され易く、きめ細かな管理が必要となります。美術品の展示・保管の種別や設置設備の指定をお願い致します。	市による指定は行いません。なお、展示する美術品とその展示場所については、市と協議してください。また、工事期間中の保管および展示しない美術品の保管については、劣化や破損等が生じないように、事業者が検討、判断の上、保管してください。
3	要求水準書(案)	30	第4	1	(2)	ア		建築物保守業務内容	「事業期終了時すべての建築部位は、通常の使用において修繕の必要がなく点検・保守のみで事業期間終了後1年間の施設運営が可能な状態であることとする」とありますが、ここでいうすべての建築部位とは改修を行う本館のみを指しているという理解で宜しいのでしょうか。	要求水準書(第4 1(2)イ)のとおり、維持管理・運営の業務の対象は、本館、別館を含む施設全体としております。
4	要求水準書(案)	31	第4	2	(2)	ア		耐用年数	耐用年数が事業期間より短い設備は、事業期間中に再度更新することを想定されているのか、それとも耐用年数を過ぎたまま使い続けてよいのでしょうか。	原則、耐用年数に従い更新してください。ただし、状態によっては要求水準書(第4 8(3))に基づき、長期修繕計画、修繕計画を策定し、市と協議の上、使い続けることを認める場合もあります。なお、すべての設備について、事業期間終了時に最低5年間の耐用年数を確保してください。
5	要求水準書(案)	31	第4	2	(2)	ア		再度更新の際における休館	再度更新する場合に施設を長期間休館してよいのでしょうか。	休館は原則認めませんが、必要な場合は要求水準書(第4 8(3))に基づき、長期修繕計画、修繕計画を策定し、市と協議してください。
6	要求水準書(案)	42	第5	2	(1)			飲食提供業務	過去3ヵ年分の飲食提供の経営状況(収支、利用者数)がわかる資料がありましたらご教示いただけますでしょうか。	回答別紙1で、食堂の売上高についてお示しします。
7	要求水準書(案)							修繕のアナウンス	建築・外壁・防水等の修繕を実施すべき時期に関するアナウンスはあるのでしょうか。	市からのアナウンスはありません。要求水準書(第4 8(3))に基づき策定する、長期修繕計画、修繕計画を策定し、市と協議の上修繕時期を定めてください。
8	要求水準書(案)別紙2							過去の利用状況について	現在年間の各施設ごとの年間利用状況をご記載いただいておりますが、各用途ごとの月別利用状況がわかるデータを頂けませんでしょうか。	回答別紙2で、各施設の月別利用状況をお示しします。
9	要求水準書(案)別紙3							収支一覧	支出に記載のあります「その他管理費」とは何を指すのかご教示いただけますでしょうか。	その他管理費の内訳は、設備のリース料、廃棄物等の処分委託料、消耗品費等です。
10	要求水準書(案)別紙3							収支一覧	支出に記載のあります「その他管理費」が平成27年度に前年度より高騰しておりますが、要因をご教示いただけますでしょうか。	フロント業務等の宿泊運営業務委託では、収入の増加、光熱水費の削減といった事業者の経営努力に応じ、インセンティブとして委託費を割り増す仕組みをとっており、「その他管理費」の増額はその実績によるものです。
11	要求水準書(案)別紙4							消費税増税による施設利用料金変更	実施方針P22、別紙2「リスク分担表(案)」について、法制度リスク(税制変更含む)において消費税の増加があった場合、施設利用料金も変更が必要かと考えますが、本料金設定は消費税の増額分を加えて変更可能という理解で宜しいのでしょうか。	消費税改定に伴う利用料金の改定は、別途、市と協議となります。
12	要求水準書(案)別紙31							行政財産目的外使用料金	現事業者が支払う、年間の行政財産目的外使用料金をご教示いただけますでしょうか。またその対象範囲もご教示いただけますでしょうか。もし、現時業者が本料金をお支払していない場合、支払うべき想定料金と、対象箇所をご教示いただけますでしょうか。	現施設は普通財産であり施設全体を貸し付けているため、行政財産目的外使用部分はありませぬ。行政財産目的外使用料は、要求水準書(案)別紙31に記載の通りです。対象箇所は物品の販売スペース等が想定されます。

「上郷・森の家改修運営事業」(その他)に関する質問回答

No	資料名	該当箇所						タイトル	質問	回答
		頁								
1	該当なし							「自然観察の森」について	「自然観察の森」における管理運営に関する委託業務は今後も継続の予定なんでしょうか。	「自然観察の森」の管理業務委託の契約期間は、1年毎となっております。
2	該当なし							廃棄物処理	維持管理・運営期間中のごみ収集業務がありませんが、事業範囲外という認識で宜しいでしょうか。事業範囲内である場合、予算化するにあたり、現在の施設において排出されている廃棄物の分量を種類毎にご教示ください。	ごみの収集業務は、運営業務の業務範囲内です。回答別紙3で、廃棄物の分量をお示しします。
3	該当なし							債務負担行為予定額	債務負担行為予定額につきまして、既に予定額が決まっている場合ご教示いただけますでしょうか。また現在決まっていない場合公告時に市にて配布される資料へ記載いただけませんかでしょうか。	予定価格については、募集要項等においてお示しします。
4	該当なし							サービス購入料支払回数	サービス購入料の年間支払回数につきまして、支払回数が決まっている場合ご教示いただけますでしょうか。また現在決まっていない場合、公告時に市にて配布される資料へ記載いただけませんかでしょうか。	サービス購入料の詳細は、募集要項等においてお示ししますが、支払回数は四半期毎に支払う予定です。
5	該当なし							長期休館予定	事業者との契約内に、既に市にて予定しているリニューアルオープン後の「長期休館予定」がありましたら、その期間と休館内容を追ご教示いただけますでしょうか。また現在決まっていない場合、公告時に市にて配布される資料へ記載いただけませんかでしょうか。	市としてリニューアルオープン後の「長期休館」の予定はありません。

※ 「上郷・森の家改修運営事業」モニタリング基本計画(案)に関する質問・意見書について、回答するものではありません。

回答別紙1

上郷・森の家 食堂売上  
(単位:円)

	売上高
H27	89,998,431
H26	87,172,531
H25	94,463,512

回答別紙2

平成27年度「上郷・森の家」月別利用状況

(H27. 4. 1~H28. 3. 31)

1 宿泊利用

月	一般利用				体験学習			①+② 合計
	大人	子ども	幼児	小計①	引率	児童	小計②	
4	1,337	85	96	1,518	0	0	0	1,518
5	737	392	76	1,205	170	1,647	1,817	3,022
6	576	215	44	835	360	2,878	3,238	4,073
7	976	1,072	166	2,214	245	1,265	1,510	3,724
8	1,705	999	202	2,906	0	0	0	2,906
9	768	99	140	1,007	326	2,089	2,415	3,422
10	628	234	31	893	412	2,426	2,838	3,731
11	747	62	73	882	368	2,143	2,511	3,393
12	736	162	83	981	465	1,353	1,818	2,799
1	746	113	70	929	44	86	130	1,059
2	972	88	139	1,199	0	0	0	1,199
3	1,308	438	228	1,974	0	0	0	1,974
計	11,236	3,959	1,348	16,543	2,390	13,887	16,277	32,820

2 バーデゾーン

月	大人	子ども	幼児	計
4	1,524	90	0	1,614
5	1,740	1,393	20	3,153
6	1,679	1,493	35	3,207
7	1,837	1,175	83	3,095
8	1,902	446	135	2,483
9	1,753	1,225	45	3,023
10	1,768	1,029	31	2,828
11	1,655	1,261	30	2,946
12	1,526	696	38	2,260
1	1,374	147	45	1,566
2	1,620	67	27	1,714
3	1,686	171	97	1,954
計	20,064	9,193	586	29,843

3 その他施設

月	ホール	ミーティングルーム		大広間	工房		ミニドーム	野外炊事施設	手ぶらで BBQ	駐車場(台)	
		中	小		陶芸	手作り				普通車	大型車
4	25	20	27	32	157	32	466	853	621	4,760	3
5	4	19	11	9	182	326	513	1,858	1,539	5,042	2
6	3	11	5	7	94	595	85	2,842	637	4,851	2
7	18	24	12	55	133	262	190	1,905	1,123	5,056	4
8	24	36	24	51	244	400	735	1,731	1,616	5,245	1
9	12	17	16	10	124	324	395	994	873	4,486	8
10	11	17	15	10	71	432	204	1,595	637	4,604	1
11	6	19	9	7	70	127	258	1,372	389	4,777	5
12	1	17	11	5	51	205	160	155	0	3,648	1
1	9	14	10	21	51	12	188	0	0	3,248	0
2	4	13	12	8	51	52	273	0	0	3,833	1
3	8	10	20	25	181	130	538	375	143	4,900	6
計	125	217	172	240	1,409	2,897	4,005	13,680	7,578	54,450	34

回答別紙3

上郷・森の家 廃棄物排出量

(kg)

	一般ゴミ	野外炊飯ゴミ	食堂ゴミ	小計	廃プラ	古紙回収
28年度	6,845	5,785	12,065	24,695	2,535	1,435
27年度	8,350	7,495	11,195	27,040	2,895	1,320
26年度	5,035	4,300	11,340	20,675	2,020	810
25年度	6,190	3,515	18,125	27,830	1,925	1,080