

宿泊施設『^{かみごう}上郷・森の家』の新たな活用に向けて 企業等の皆さまとの「対話」を実施します

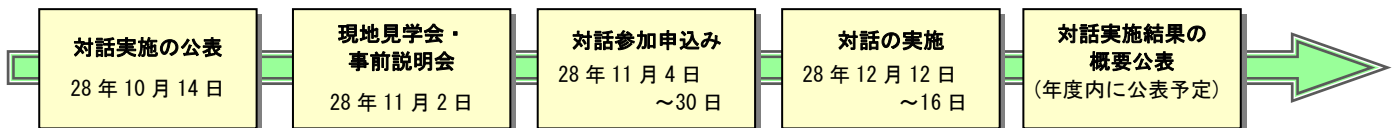
～サウンディング型市場調査の実施～

横浜市栄区にある「上郷・森の家」は、市民の身近な宿泊施設や小学生の体験学習の場として、平成4年7月の開館以来、皆様に親しまれてきました。

現在、本市では、「上郷・森の家」について、運営（ソフト面）及び施設（ハード面）の双方を連動させた運営改善や施設改修について検討を進めています。

事業を進めるにあたって、事業手法や施設改修等について、企業等の皆様のご意見を伺い、公募に向けた条件整理に役立てたいと考えておりますので、是非ご参加くださいますようお願いいたします。

● 対話(サウンディング型市場調査)の流れ



● 現地見学会・事前説明会の開催（事前申込制）

当該施設の概要及び対話の実施方法について、事前の現地見学会及び説明会を開催します。

参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ、別紙1「説明会申込シート」に必要事項を記入しEメールに添付の上、お申込みください。なお、件名は【説明会申込】としてください。

※現地見学会・事前説明会への参加は、対話申込の条件ではありません。

<日時・場所> 平成28年11月2日（水）14時から16時まで（予定）
上郷・森の家 ミーティングルーム2（横浜市栄区上郷町1499-1）

<申込期限> 平成28年10月28日（金）17時まで

<申込先> 横浜市市民局地域施設課 E-mail: sh-morinoie@city.yokohama.jp

● 対話参加の申込み（事前申込制）

別紙2「エントリーシート」に必要事項を記入し、Eメールに添付の上、期間内に上記申込先へご提出ください。なお、件名は【対話申込】としてください。

<申込期間> 平成28年11月4日（金）から 11月30日（水）17時まで

● 対話資料の提出（対話参加条件）

別紙3「様式」を記入の上、Eメールに添付の上、期間内に上記申込先へご提出ください。なお、件名は【対話資料の提出】としてください。

<提出期限> 提出期限は、別途日程調整を行う対話実施日の3日前（土、日を除く）までとします。

● 対話の実施（アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に行います。）

<日時・場所> 平成28年12月12日（月）から12月16日（金）まで
上記期間のうち、30分～1時間程度（対話参加の申込後、個別に調整します。）
市役所内又は周辺会議室（関内近辺）

<対象者> 企業等の皆様（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）

<対話の内容及び実施方法>

次ページ以降をご参照ください。

1 対象施設の概要 及び 事業方針の考え方

(1) 対象施設の概要

資料1をご参照ください。

(2) 「上郷・森の家」の運営改善に係る市の考え方

ア 現状及び課題

「上郷・森の家」の宿泊者数は、年間3万人から3万5千人の間で推移していますが、小学生の体験学習での利用が年々増加する一方、一般利用者の宿泊者数は減少傾向にあります。また、「健康浴バーデゾーン」や「工房」など付帯設備の利用者数も、開館当初と比べると大幅に減少しています。

これに加えて、開館から24年が経過し、水回りや内装等の施設の老朽化も進んでいること等から、ソフト面、ハード面の双方において「お客様が満足できる空間になっていない」ことが、「上郷・森の家」の課題であると考えています。

イ 課題解決に向けた基本コンセプト及び方向性

小学校の体験学習等の利用を前提とした上で、「幅広い世代が快適にくつろげる空間の創出」を課題解決に向けた基本コンセプトとして設定します。

また、課題となっている施設の魅力やお客様満足度の向上を図るためには、民間事業者の創意工夫やノウハウと、横浜の持つ資源や市の施策を活用しながら、ソフト面・ハード面の双方を連動させた運営改善及び施設改修を、公民連携事業で行うことが最適と考えています。

(3) 事業手法

事業手法はPFI（RO）方式*（管理運営は指定管理制度を導入）を予定しています。

【想定される事業スキーム】

- ・ 管理運営期間：15.5年
- ・ 総事業費：約20億円
- ・ SPC設立：なし（任意）

※PFI（RO）方式：所有権は公共が持ったままで、事業者が資金調達をし、施設の改修（Rehabilitate）を行い、その施設の維持管理・運営（Operate）をする方式

(4) 事業を推進するにあたっての想定される前提条件

- ・ 市民の皆様のための身近な宿泊施設とするほか、小学生の体験学習受入施設としての機能も維持することを前提としています。
- ・ 自然観察の森など、周辺施設と連携した運営を行い、地域全体の魅力向上にも資する施設とします。これにあたり本市は、本市施策と連携して事業を行うために必要な情報を、事業者提供していきます。
- ・ 施設の魅力向上につながる改修プランを提案いただきます。また、老朽化に伴う設備更新を行っていただきます（老朽化対応個所等の条件を提示予定）。なお、敷地内の大規模な造成工事及び建物の増築・新築工事等は想定していません。
- ・ 横浜市中心小企業振興基本条例を踏まえ、改修事業者等に要件を設ける等、市内企業の積極的な活用を図ります。

【参考】事業スケジュール（案）

平成28年度 サウンディング型市場調査、実施方針公表
平成29年度 特定事業の選定、事業者公募
平成30年度 契約締結、改修工事
平成31年度 リニューアルオープン

2 対話内容（当日の対話においてお聞きしたいと考えている項目です。）

主に以下の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。なお、自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能なご意見・ご提案をお願いします。

併せて当該施設の優位性や潜在的可能性、事業推進・施設運営上の課題・問題点など、今後の事業化に向け参考となる事項についてもお聞かせください。

対話の際には、事前に提出いただいた様式に沿って、ご説明をお願いします。それを踏まえて本市側から質問等をさせていただきながら、対話を実施いたします。ただし、一部お答えいただけない項目・内容があっても構いません。また、提案内容等によっては、進行方法を変更する場合があります。

【主な内容】

項目	内容	様式
1 事業スキーム	(1)「1 事業方針の考え方」で掲げた想定される事業スキームの妥当性（実現の可能性）について、ご意見をお聞かせください。 (2)基本コンセプトに掲げる「幅広い世代」として、主にどのような世代やグループが想定されますか。 (3)「上郷・森の家」の立地（周辺環境等）、施設について、特に強みと考えられる点があればご教示ください。	様式1
2 施設改修	(1)老朽化に伴う設備の更新及び施設の改修で、想定される工事の内容と工事費をお聞かせください。 (2)コンセプトを踏まえた宿泊室の改修についてお聞かせください。	様式2
3 管理運営・サービス	(1)基本コンセプトを踏まえた、飲食サービスの工夫の可能性についてお聞かせください。 (2)別館、工房の活用や近隣の自然観察の森等と連携した宿泊プランやプログラム等の提案があればお聞かせください。 (3)小学校の体験学習の利用料金は、現在、1泊3食（昼食は野外炊事場でのカレーの材料提供）で4,160円/人ですが、価格維持は可能ですか。	様式3
4 本市施策への貢献	(1)本事業を進めるにあたり、市内中小企業の活用について、どの業務分野において可能と考えますか。（設計、建設、維持管理、運営） (2)その他、本市の施策と連携の可能性があれば、お聞かせください。	様式4

3 留意事項（必ずご覧の上、ご参加ください。）

（1）参加及び対話内容の扱い

- ・ 対話への参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。
- ・ 対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話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理解ください。

（2）対話に関する費用及び説明資料の提出

対話への参加に要する費用は、参加企業等の負担とします。

(3) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会含む）を行うことがあります。ご協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

- ・ 対話の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。
- ・ 公表にあたっては、事前に参加企業等に内容の確認を行います。
- ・ 参加企業等の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。

(5) 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ア 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
- イ 横浜市暴力団排除条例（平成23年12月横浜市条例第51号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第4号に規定する暴力団員等、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）
- ウ 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項に違反している事実がある者

(6) 参考情報

- ・ 施設概要及び案内図 【資料1】
- ・ 「上郷・森の家」収支状況（平成25年度～27年度） 【資料2】
- ・ 宿泊及び施設利用料金 【資料3】
- ・ 「上郷・森の家」ホームページ
<http://www.hama-midorinokyokai.or.jp/kamigou/>

4 対話の実施担当・問い合わせ先

所 管 課	横浜市 市民局 地域施設課
所 在	〒231-0017 横浜市中区港町 2-6 横浜関内ビル 4F
電 話 ・ F A X	045 (671) 2327 / 045 (664) 5295
E - m a i l	sh-morinoie@city.yokohama.jp
ホームページ	http://www.city.yokohama.lg.jp/shimin/chiiki/

～ 横浜市のサウンディング調査について～

本調査を含め、保有資産の有効活用に向けて横浜市が実施する民間事業者の皆様との対話（サウンディング調査等）に関する情報は、政策局共創推進課ホームページに掲載していますので、ご参照ください。

また、政策局共創推進課から民間事業者の皆様向けに、公民連携の取組に関するメールニュースを不定期で配信しています。同ホームページから登録できますので、ぜひご利用ください。

<URL> <http://www.city.yokohama.lg.jp/seisaku/kyoso/pre/>

1 施設概要

名称	横浜市民ふれあいの里「上郷・森の家」									
所在地及び交通	<p>横浜市栄区上郷町 1499-1</p> <p>(車利用) 横浜横須賀道路「朝比奈インター」で降り、大船・公田方面に向かい、環状4号線で信号「上郷・森の家前」を右折。</p> <p>(バス利用) JR 大船駅(笠間口)から金沢八景行バス、京急金沢八景駅から大船行バス、上郷ネオポリス及び庄戸行バスで、「森の家前」下車。</p>									
施設面積	敷地：約6ヘクタール、建物延床面積：6,891 m ²									
案内図・配置図	次ページ参照									
主な施設内容(設備)	<ul style="list-style-type: none"> ・客室 (和室：20畳8室/16畳10室、洋室：2室・定員136名) ・食堂(2か所) ・健康浴バーデゾーン ・火の間 ・森のホール(144席) ・ミーティングルーム2室(定員60名/12名) ・大広間(定員60名) ・大浴場 ・その他施設(工房、ミニドーム、バーベキュー場、駐車場(約100台)) 									
用途地域	市街化調整区域、円海山風致地区(第1種)									
敷地・建物の権利関係	敷地：市所有(バーベキュー場の一部民有地：取得予定) 建物：市所有									
現在の運営状況	運営主体	公益財団法人 横浜市緑の協会								
	事業手法	市から土地・建物無償貸付								
	利用状況	年度	宿泊者			バーデゾーン	野外炊事施設			
			一般	体験学習	合計					
			H25	15,782	17,516			33,298	29,310	17,382
			H26	14,907	16,140			31,047	28,322	20,024
H27	16,543	16,277	32,820	29,843	21,258					
収支状況	資料2参照									
利用料金	資料3参照									
主な周辺施設等	横浜自然観察の森、金沢動物園 等									

2 案内図・配置図



<配置図>



支出科目	H25年度	H26年度	H27年度
収入計	240,429	260,485	254,109
1 料金収入	135,604	145,839	143,567
宿泊室利用料	89,145	85,361	89,086
施設利用料	13,464	16,851	20,633
バーデーション入場料	8,505	8,450	8,793
駐車整理料	5,015	5,407	5,318
貸出備品使用料	2,642	2,671	2,747
その他収入等	16,833	16,176	16,989
他会計繰入金収入等	0	10,922	0
2 横浜市補助金	104,825	114,646	110,542
支出計	240,429	260,485	254,109
1 人件費	30,807	32,099	31,039
職員給与	25,522	26,453	25,621
賃金	5,285	5,646	5,418
2 施設運営費	130,358	133,705	128,350
洗濯リネンリース料	8,908	8,680	8,680
清掃委託費	29,600	28,956	30,224
客用消耗品	4,567	5,165	4,738
商品仕入れ	1,441	1,300	1,300
光熱水費	64,914	69,159	62,963
フロント委託費	20,927	20,445	20,445
3 施設管理費	59,574	84,110	81,150
警備委託費	11,033	10,815	10,815
設備保守点検管理費	27,586	29,542	28,605
ホテルシステム管理費	675	375	375
調度品リース料	232	184	184
修繕費	12,960	34,868	16,730
山林等管理費	2,002	1,607	1,607
その他管理費	5,086	6,719	22,834
4 事務管理費	7,532	7,399	8,543
広報宣伝費	95	298	298
印刷製本費	562	1,106	1,106
通信費	1,231	1,898	1,536
消耗品費	711	832	1,311
会議費	0	0	0
保険料	780	732	660
備品費	850	415	200
旅費	206	265	255
賃借料	1,298	1,299	1,264
公租公課	1,598	278	1,523
燃料費	136	175	175
教育研修費	0	3	4
雑費	67	99	211
5 自主事業費	2,624	3,170	3,731
6 繰越金支出	9,535	0	1,297
収支差額	0	0	0

1 宿泊料金 (横浜市民は1,000円割引)

(1)一泊二食付

○平日料金

食事コース	大人(中学生以上)			小学生	幼児
	5名以上	3~4名	2名		
円海山	7,400円	7,900円	8,400円	6,600円	
上郷	8,120円	8,620円	9,120円	7,320円	
天園	9,150円	9,650円	10,150円	8,350円	
ぎんなん				5,780円	2,070円
どんぐり				5,060円	1,350円

○ハイシーズン料金(①土曜日②祝前日③夏季(7月21日~8月31日))

食事コース	大人(中学生以上)			小学生	幼児
	5名以上	3~4名	2名		
円海山	8,400円	8,900円	9,400円	7,400円	
上郷	9,120円	9,620円	10,120円	8,120円	
天園	10,150円	10,650円	11,150円	9,150円	
ぎんなん				6,580円	2,070円
どんぐり				5,860円	1,350円

(2)一泊夕食付き

一泊二食付の料金から、大人・小学生は1,030円、幼児は520円引きの料金

(3)一泊朝食付き

食事コース	大人(中学生以上)			小学生	幼児
	5名以上	3~4名	2名		
平日	6,030円	6,530円	7,030円	5,030円	520円
ハイシーズン	7,030円	7,530円	8,030円	5,830円	520円

(4)一泊食事なし

食事コース	大人(中学生以上)			小学生	幼児
	5名以上	3~4名	2名		
平日	5,500円	6,000円	6,500円	4,200円	無料
ハイシーズン	6,500円	7,000円	7,500円	5,000円	無料

2 施設利用料金

(1)森のホール・ミーティングルーム

区分	午前	午後	夜間
	9:00~12:00	13:00~17:00	18:00~21:00
森のホール(定員144人)	5,000円	7,000円	5,000円
ミーティングルーム1(定員60人)	3,000円	4,000円	3,000円
ミーティングルーム2(定員12人)	1,500円	2,000円	1,500円

(2)大広間

区分	12:00~15:00	18:00~21:00
大広間半面(定員30人)	3,000円	3,000円
大広間全面(定員60人)	6,000円	6,000円

※カラオケ 5,000円/回

(3)野外炊事サイト

利用時間 10:00~16:00

施設利用料金	平日	1,500円
	土・日・祝日・夏季期間	2,000円
(1区画2炉)全12区画		
レンタル	炊事用具	1,000円
販売	薪1束(4kg)	600円
	木炭1束(3kg)	800円
	網1枚	300円
食材サービス	森のスペシャルセット	4,300円 (2人前)
	森のバーベキューセット	2,160円 (2人前)
	森の焼きそば	1,080円 (3人前)

※1区画10名まで

(4) BBQサービスサイト 利用時間 9:30～20:30

全10区画・1区画8名まで		
利用時間	第1部	9:30～12:30
	第2部	13:30～16:30
	第3部	17:30～20:30
利用料※	大人	1,080円
	小学生	540円
	シニア	540円
食材サービス	様々なセットメニューを用意	

65歳以上

※【セット内容】

テーブル、チェア、コンロ、焼き網、済、鉄板、紙皿、はし、サラダ油、しょうゆ、塩、こしょう、ごみ回収サービス等

(5) バーデ・ゾーン 利用時間 10:00～17:00

区分	大人	小学生	幼児
入場料	500円	200円	無料
レンタル	水着 200円・バスタオル、フェイスタオル各100円		

※宿泊割引あり

(6) 大浴場「かわせみの湯」 日帰り入浴利用時間 11:00～15:00

区分	大人	小学生	幼児
入場料	500円	200円	無料
レンタル	バスタオル、フェイスタオル各100円		

※土・日・祝日のみ営業

(7) 工房 利用時間 9:00～17:00

区分	宿泊者	日帰り
陶芸教室 参加料	800円	1,500円
手作りクラフト 利用料金	200～500円	

(8) ミニドーム 利用時間 9:00～17:00

施設利用料	卓球・バドミントン 1台(面)	200円/時間
-------	-----------------	---------

(9) 火の間(貸切利用) 利用時間 9:00～17:00

施設利用料	2時間2,000円(延長1時間につき1,000円)
-------	---------------------------

※土・日・祝日・祝前日・夏季期間の夜間は宿泊者向け一般開放のため貸切利用不可

(10) 駐車場 (100台収容)

平日	1時間 100円(1日最大500円) 1時間以内無料 施設利用者3時間無料
土・日・祝日・夏季期間	1日 500円 1時間以内無料
宿泊者	1台 200円