

## 「上郷・森の家」サウンディング型市場調査

### 現地見学会・事前説明会次第

平成 28 年 11 月 2 日（水）

14 時 00 分～16 時 00 分

「上郷・森の家」ミーティングルーム1

- 1 「上郷・森の家」サウンディング型市場調査における想定事業内容等について  
(14:00～14:50)
  
- 2 施設見学 (15:00～15:45)
  
- 3 質疑応答 (15:45～16:00)
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- 6 出席者意見交換会 (自由参加) (16:00～16:30 (終了目安))

「上郷・森の家」 サウンディング型市場調査  
現地見学会・事前説明会

# 施設概要 想定事業手法について

平成28年11月2日  
横浜市市民局 地域施設課

# 本日の説明内容

---



- ◆ 施設概要
- ◆ 事業検討にあたっての基本コンセプト
- ◆ 事業手法
- ◆ 事業スケジュール
- ◆ サウンディング調査
- ◆ 補足説明（共創推進課）

※ 事業手法等は、現時点で想定するものであり、決定したものではありません。  
サウンディング調査の結果等を踏まえ、今後さらに検討いたします。

# 施設概要



- ◆ 所在地：横浜市栄区上郷町1499-1
- ◆ 施設面積
  - ◆ 敷地：約6ha
  - ◆ 建物延床面積：6,891m<sup>2</sup>  
(本館 5,718.30 m<sup>2</sup>、別館 995.17m<sup>2</sup>)  
※本館・別館のほか野外炊事場等附帯施設あり。
- ◆ 設計者：内井 昭蔵 氏
- ◆ 用途地域：  
市街化調整区域、円海山風致地区（第1種）
- ◆ 運営状況：  
(公財) 横浜市緑の協会に土地、建物を無償貸付

# 施設概要（主な館内施設）



## 施設内容

宿泊室	計20室 （和室×18部屋、洋室×2部屋） 定員136名
食堂	大食堂（1階）、レストラン（2階）
バーデ・ゾーン	9種類の浴槽やサウナ室を設置（水着着用）
大広間	30畳×2部屋（一体使用可能）
森のホール	音響設備を備えたホール（定員144名）
ミーティングルーム	2部屋（定員60名、12名）
野外炊事施設 （バーベキュー場）	かまど×12か所（定員約120名） 3月中旬から11月末日まで営業
駐車場	収容台数約125台
その他	大浴場「かわせみの湯」、火の間、 別館（ミニドーム、工房等）

※施設利用人数、収支等は、実施要領に添付した資料をご参照ください。

# 体験学習について



- ◆ 「上郷・森の家」は、横浜市立小学校の宿泊体験学習に利用されています。
- ◆ 体験学習受入
  - ◆ 受入期間：5月中旬～11月下旬ごろまで
  - ◆ 受入曜日：原則として月曜～水曜日  
※月曜～水曜日の枠に漏れた学校が、準体験枠として、他の曜日を利用する場合があります。
- ◆ 平成27年度利用実績：168校、16,227名
- ◆ 利用料金：1泊3食 4,160円/人  
※2日目昼食は野外炊事場でのカレー調理のための食材提供



# 「上郷・森の家」の現状の課題

---



課題：お客様が満足できる空間となっていない

## ◆ ソフト面

- ◆ お客様に合わせたきめ細やかなサービス対応の不足
- ◆ 広報・PR不足

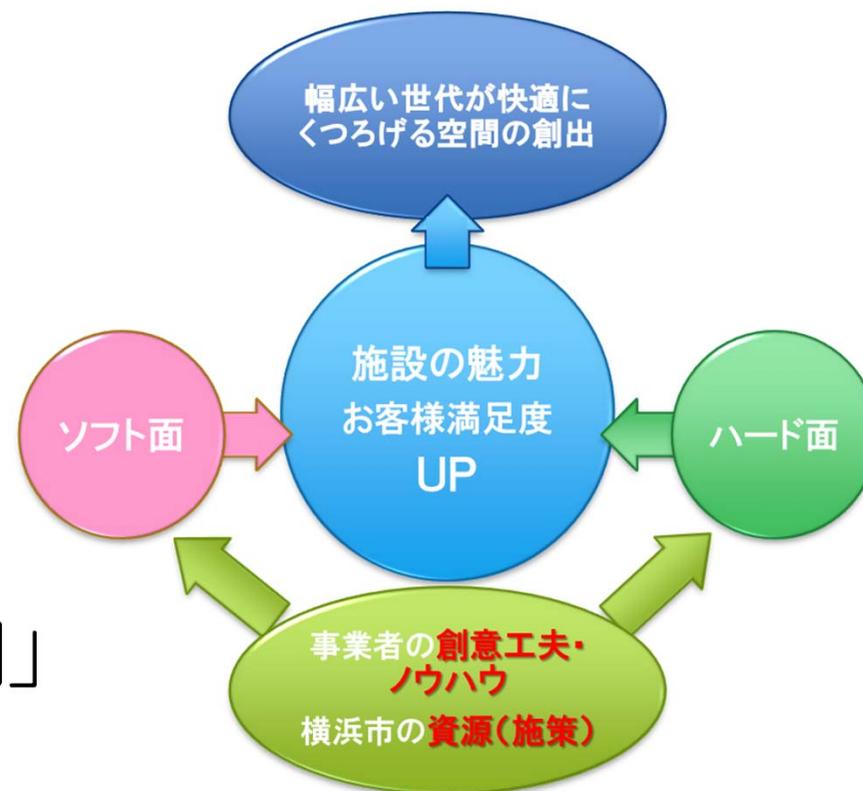
## ◆ ハード面

- ◆ 水回りや内装等の老朽化
- ◆ 築24年が経過し、現在のニーズに合っていない設備

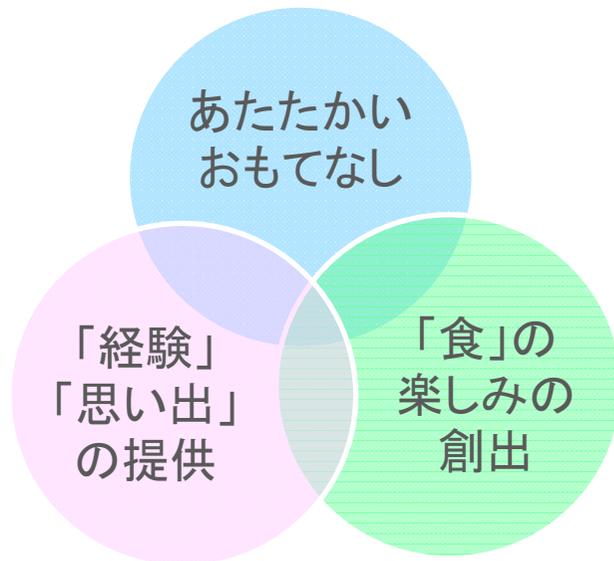
## 「幅広い世代が快適に くつろげる空間」の創出



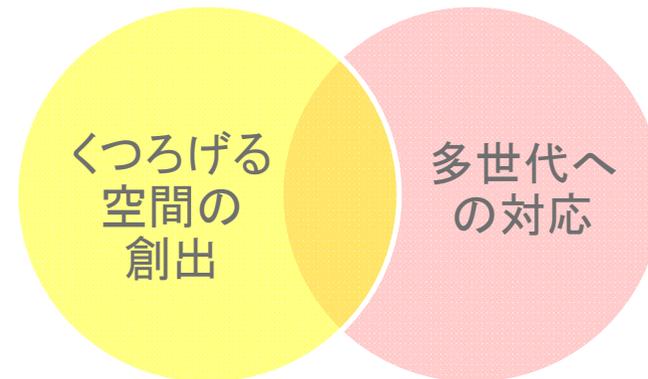
横浜を楽しみ、学ぶ 「場」  
横浜で憩い、つながる 「時間」  
の提供



# 改善に向けた基本的な考え方



◆魅力的な運営プラン  
(ソフト) の提案



◆運営プランに沿った  
改修 (ハード) の提案



お客様に「また来たい！」と感じていただける  
施設づくりを目指します。

# 事業手法



- ◆ 事業手法はPFI (RO) 方式※を予定
  - ※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行い、施設の改修 (Rehabilitate) を行い、施設の維持管理・運営 (Operate) をする方式
- ◆ 事業期間：平成30年7月～平成47年3月
  - ◆ 設計・工事期間：平成30年7月～平成31年9月
  - ◆ 管理運営期間：平成31年10月～平成47年3月 (15.5年)
- ◆ 総事業費：約20億円
  - ◆ PFIサービス購入料：約1.3億円/年
  - ◆ 想定施設改修費：約8.5億円 (老朽化設備の更新を含む)
- ◆ SPC設立：なし (任意)

# 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します。
- ◆ 自然観察の森や金沢動物園など、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。
- ◆ 改修とあわせ、老朽化に伴う設備更新を実施していただきます。（老朽化対応の条件を提示予定）
- ◆ 横浜市中小企業振興基本条例を踏まえ、市内企業の積極的な活用を行います。

# 事業推進イメージ

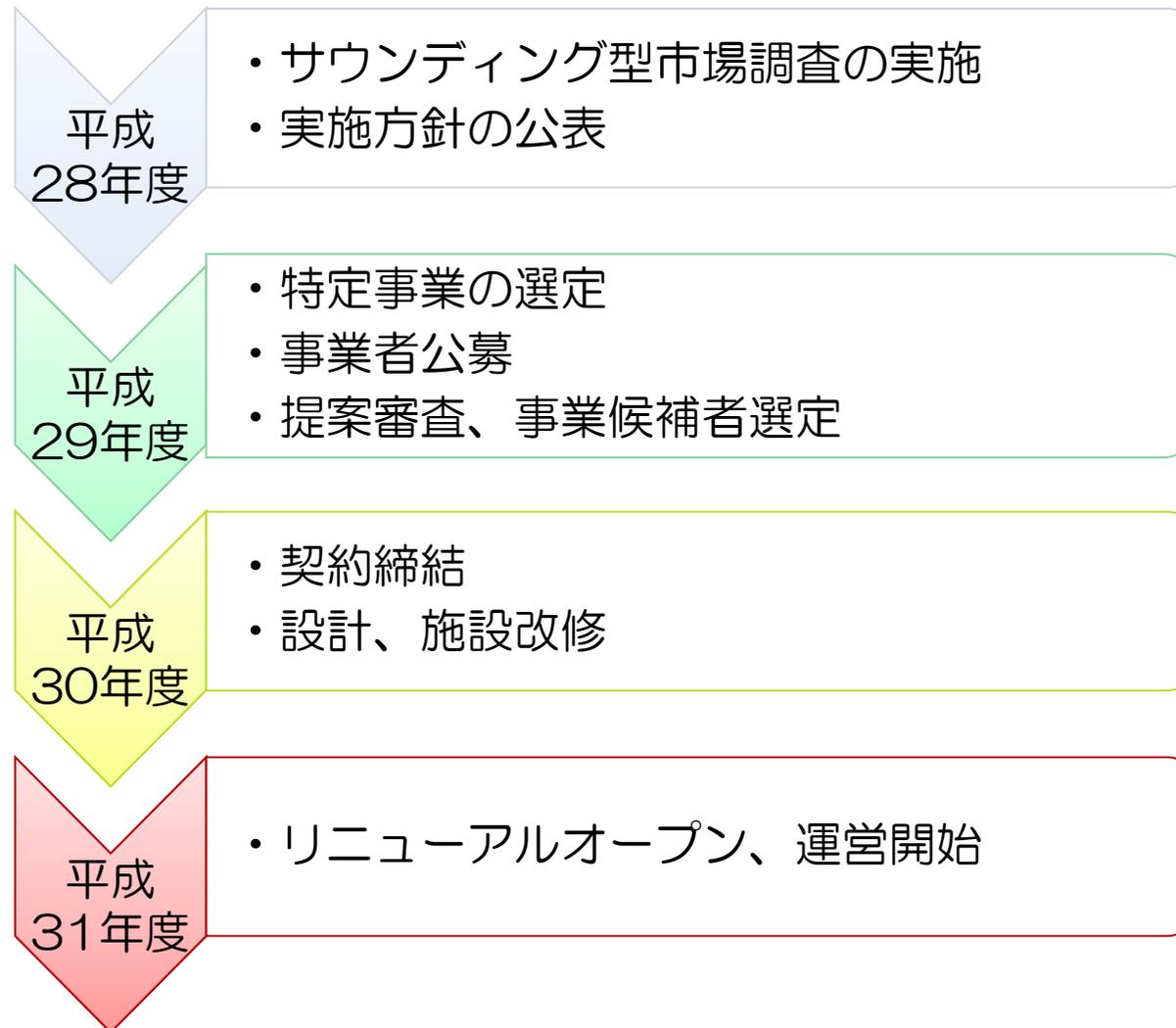
- ◆ 施設運営（宿泊施設運営、飲食業）、ファイナンス、施設メンテナンス、設計、施設改修等の事業者様がコンソーシアムを組んで、事業主体となっていただくことを想定しています。

【イメージ例】



ソフトとハードを連携させたより良い施設づくりや、サービス提供に繋がります

# 事業スケジュール



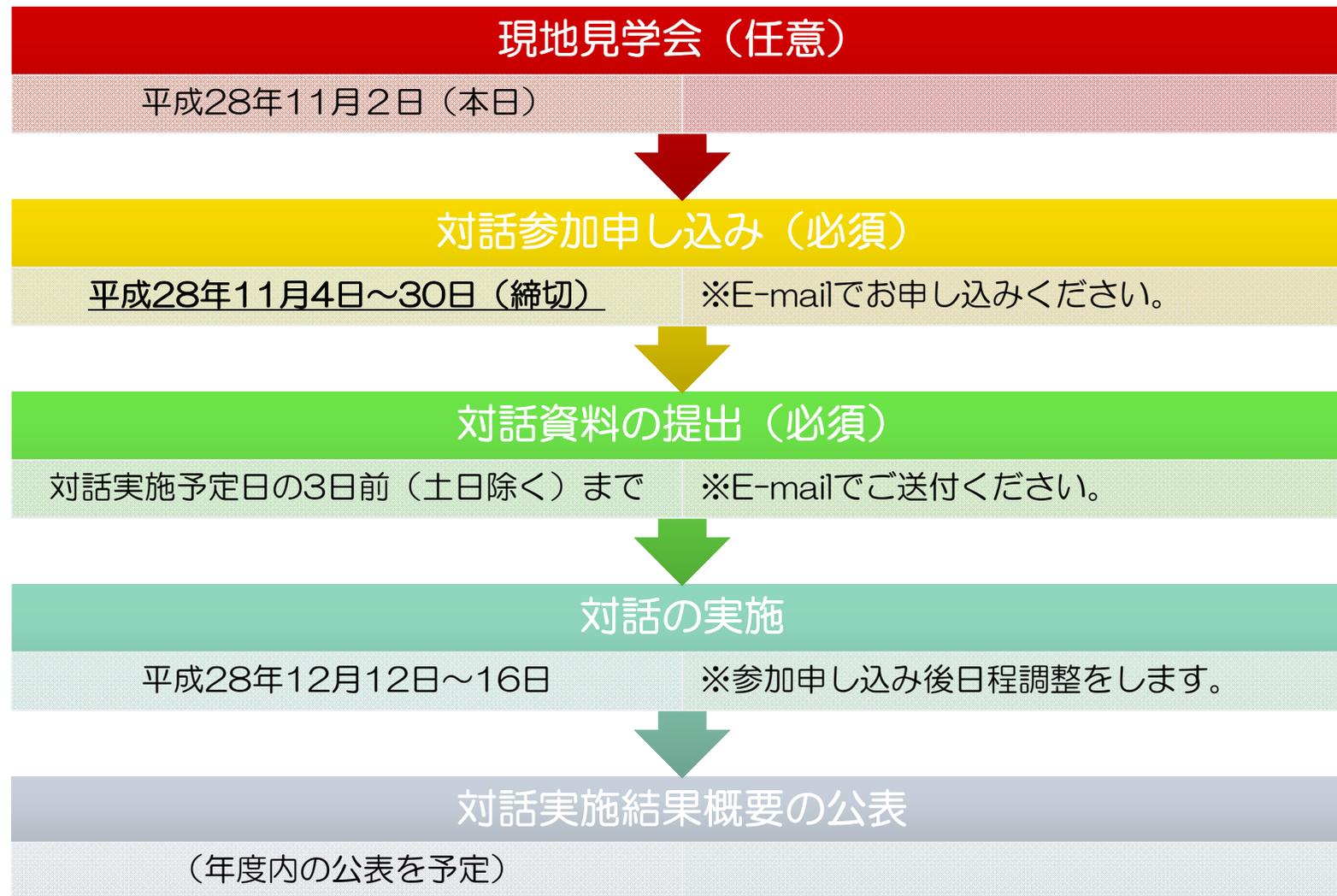
# サウンディング調査



- ◆ 事業手法や施設改修等について、民間事業者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。
  - ◆ 主な調査内容
    - ◆ 事業スキーム
    - ◆ 施設改修
    - ◆ 管理運営・サービス
    - ◆ 本市施策への貢献
- ※その他、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・問題点等についても、ご意見をお聞かせください。

※ 詳細は別途配布の実施要領をご参照ください。

# サウンディング調査スケジュール





「上郷・森の家」 運営改善及び施設改修事業

# 想定事業手法について

【補足説明】

平成28年11月2日

横浜市 政策局 共創推進課

- 1 PFI・RO方式 / 混合型とは
- 2 本事業での導入について
- 3 事業者の皆様へ

**事業手法等は、現時点で想定するものであり、決定したものではありません。  
サウンディング調査の結果等を踏まえ、今後さらに検討いたします。**

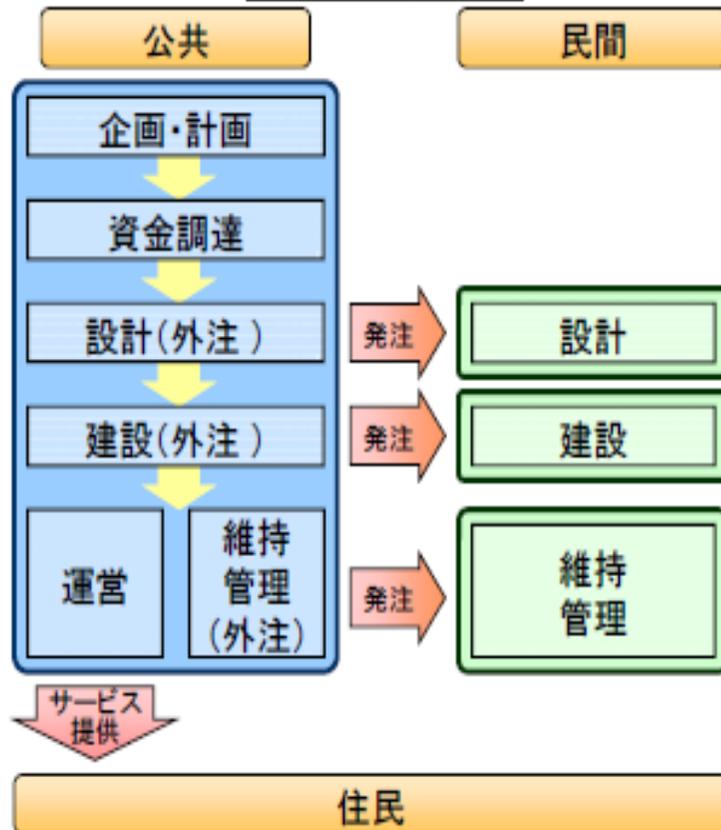
# 1 PFI・RO方式 / 混合型とは

## PFI (Private Finance Initiative) とは、

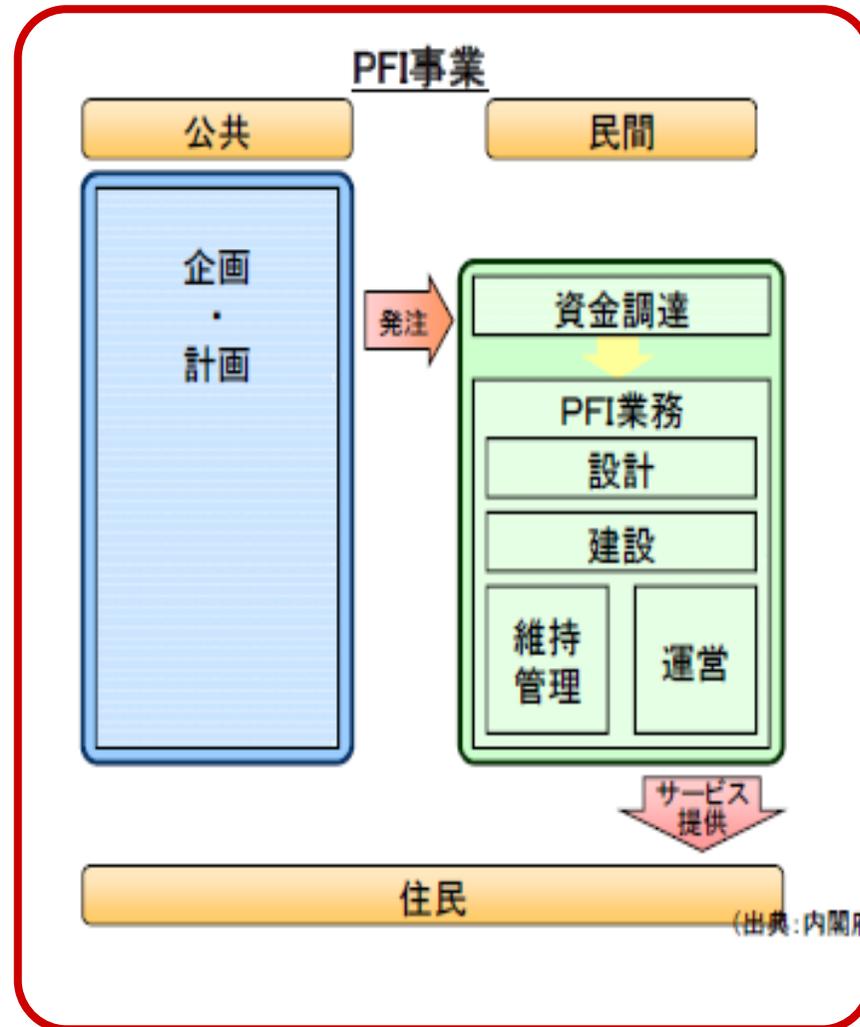
公共事業の発注方式の一つです。ただし、従来の方式とは、次の点で異なります。

- 性能発注 ⇔ 仕様発注
- 一括発注 ⇔ 分離・分割発注
- 長期契約 ⇔ 単年度契約
- 民間資金活用 ⇔ 出来高払い

### 従来型公共事業



### PFI事業



(出典:内閣府HP)

## RO (Rehabilitate Operate) 方式とは、

改修工事(設計含む)と運営業務(維持管理含む)を一括して発注するという意味です。ただそれだけです。

PFIは、BTO(Build Transfer Operate)方式＝新規整備が多いので、現在のところ、RO方式は前例が多くありませんが、PFI事業の増加とともに、公共施設の老朽化や少子高齢化・人口減少による施設用途転換の増大などにより、今後増えていく可能性はあります。

## 混合型とは、

事業者が、行政から支払われるサービス購入料と、利用者から徴収する利用料金とを収入として、事業を実施する形態を指します。

サービス購入料収入 + 利用料金収入 = 事業者収入

サービス購入料収入のみで事業を実施する形態を、「サービス購入型」と言います。  
利用料金収入のみで事業を実施する形態を、「独立採算型」と言います。  
「混合型」は、その中間的・折衷的な事業形態です。

## 固有の手続があります。

発注者(市)は、法律等に基づき、次の手続を行います。

- **実施方針の公表** どのような事業をどのように実施する考えかを公表。これに対し、民間事業者は質問・意見を出せる。
- **特定事業の選定** PFI手法で実施することが適切かを、有識者の意見も聴きながら、改めて実施を決定する。
- **総合評価方式** 単純な入札ではなく、価格と性能の両面の提案を受け付け、合わせて評価し、事業者を選定する。

*従来手法に比べ、事業者決定までに時間が掛かります。*

*公共事業の実施に、民間事業者が意見を出せる機会があります。*

## 【標準的な手続】

- 実施方針等の公表(要求水準書(案)、モニタリング基本計画(案)含む)
- 実施方針等に対する質問等の受付・回答
- 実施方針の確定、特定事業の選定
- 入札公告
- 入札参加申込
- 入札説明書等に対する質問等の受付・回答(2回程度)
- 提案書受付
- 提案審査(基礎審査、プレゼン、定量化審査)
- 落札者決定

## PFIの手続の簡易化について(概要)

### 目的

手続簡易化のためのガイドラインの改正及びマニュアルの作成によるPFI事業の導入促進

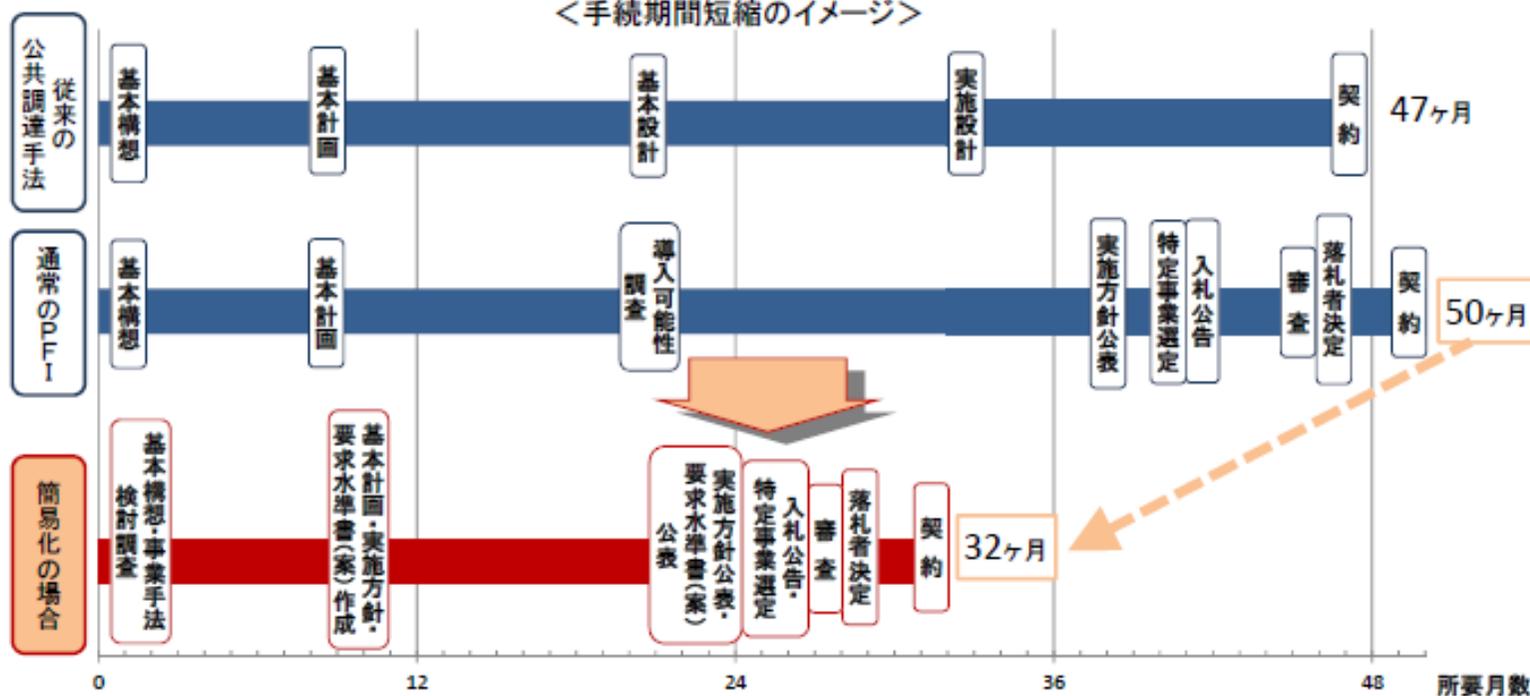
### 対象

サービス購入型事業（施設整備の比重の大きい学校等、維持管理・運営業務の内容が定型的な公営住宅・事務庁舎等）

### 簡易化のポイント

- |                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| (1) 構想・計画と検討調査の一括実施       | (4) 特定事業選定と入札公告の同時実施  |
| (2) 効率的なタイミング・方法によるVFMの算出 | (5) 審査委員会の効率的な開催      |
| (3) 質問回答の効率化              | (6) 標準契約等の各種書類のひな型の提供 |

### <手続期間短縮のイメージ>



## 総合評価落札方式が一般的です。

一般競争入札制度の一つですが、

- 提案内容を評価      単純な価格のみの入札ではない。
- 価格・性能の合計      価格点と性能点を合わせて評価
- 性能重視の傾向      一般的に、性能点の割合を高く設定

*価格と性能(=内容)の両面で優れた提案を評価します。*

*加えて、性能(=内容)の比重が高まる傾向にあります。*

(なお、入札ではなく、公募プロポーザル方式も可能ではあります。)

## 支払いは供用開始後にほぼ均等です。

発注者(市)は、施設サービスを購入するという考えです。

- **設計・工事費用** 一時的に事業者が負担し、供用開始後に、事業期間を通じた期毎に契約金額を分割で支払う。
- **金利確定の時期** 供用開始時に確定させる。
- **債務負担の設定** 市は、入札公告前に、予算上の債務負担を確定させ、事業期間にわたる予算を確保する。

*要求水準を満たす限りは、市は一定額を支払います。*

## 2 本事業での導入について

## なぜ、PFIか？

- 運営重視の改修 民間アイデア・ノウハウが必要
- 管理運営の改善 民間アイデア・ノウハウが必要
- ニーズへの対応 民間アイデア・ノウハウが必要
- VFMの確保 民間アイデア・ノウハウが必要

**性能発注、一括発注、長期契約のメリットを生かせる。**

※VFM(Value For Money)：支払いに対して最も価値の高いサービスを提供するという考え方。  
例えば、同一の目的を有する2つの事業を比較する場合、支払いに対して価値の高いサービスを<sub>13</sub>供給する方を「VFMがある」と言い、残りの一方を「VFMがない」と言います。

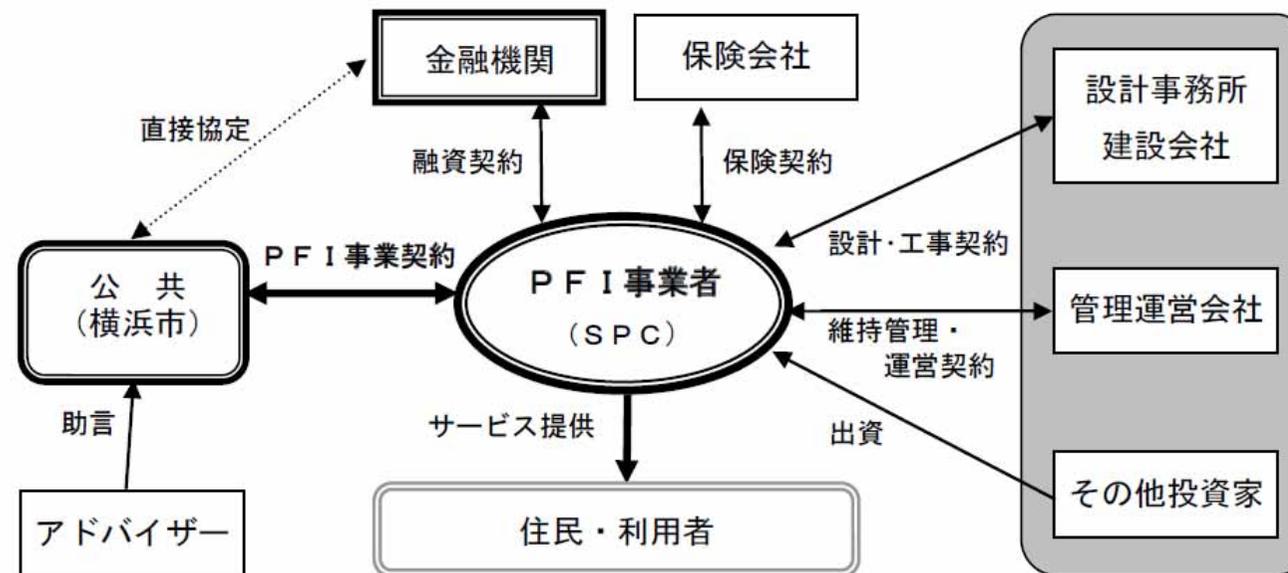
## 特別な条件設定 (現時点での想定)

- S P C 組成は任意 JV型でも可
- 工事は市内企業 横浜市中小企業振興基本条例の要請  
WTO政府調達協定の適用外
- 指定管理者制度 利用料金は事業者の収入  
料金は条例の範囲で事業者が設定  
自主企画事業も可

*PFI固有のコスト増要因を避け、市内企業が参入しやすく、  
運営の自由度を確保する。*

## 【参考】一般的なPFIの事業スキーム

= 特別目的会社 (SPC) の組成



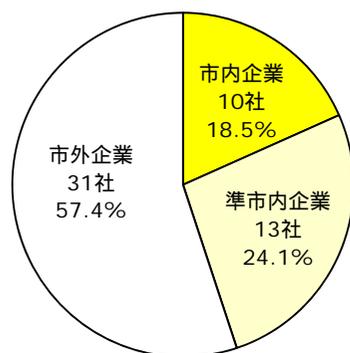
SPCの組成には、

- ・倒産隔離
  - ・会計独立
- という効果がある。

一方で、

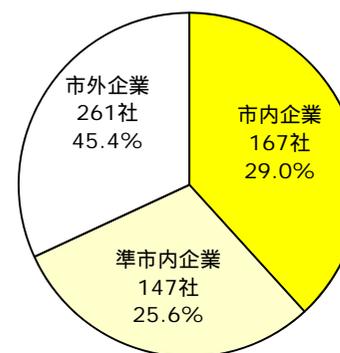
- ・出資負担
  - ・設立・運営コスト
- という課題もある。

## 【参考】 市PFI事業(10件)における市内企業等の参入状況 (H28年3月31日現在)



コンソーシアム参画企業：のべ54社

うち市内中小企業  
4社 7.4%



SPCからの受注企業(建設段階)：のべ575社

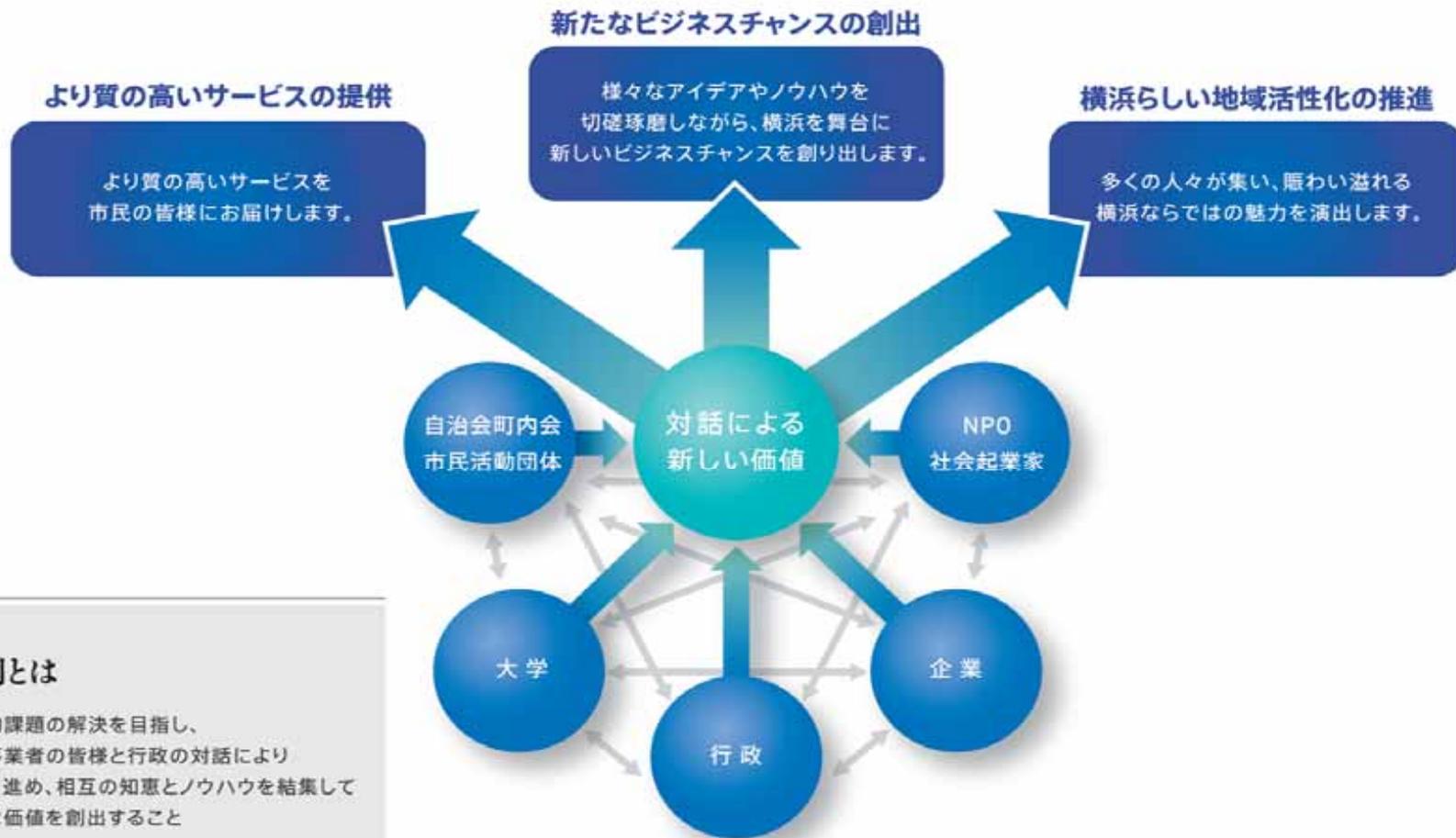
うち市内中小企業  
153社 26.6%

これまでの大規模なPFI事業では、WTO政府調達協定があるため、地域要件は付せられなかった。

(本件は、基準額未滿により適用除外になることから、地域要件の付与が可能となる。)

### 3 事業者の皆様へ

# 私たちが目指す『共創』の姿



**共創とは**  
社会的課題の解決を目指し、民間事業者の皆様と行政の対話により連携を進め、相互の知恵とノウハウを結集して新たな価値を創出すること

## “共創”を目指しましょう！

- 民間ノウハウの発揮 皆様のビジネスノウハウを生かし、“公益”＝質の高い・効率的な市民サービスを！
- 民-民の連携 PFI事業はコンソーシアム形成が鍵。異業種連携で新たなソリューションを！
- 公民対話への参加 今回のサウンディング調査を含め、機会を捉え、対話を通じてより良い事業実現を！

*公-民、民-民が連携し合い、対話を通じて、新たな価値の創出に共に取り組んでいただければと期待しています。*

# 御清聴ありがとうございました

なお、本市の共創に関する取組情報については、  
本市Webページで公表しています。

「横浜市 共創」で検索！

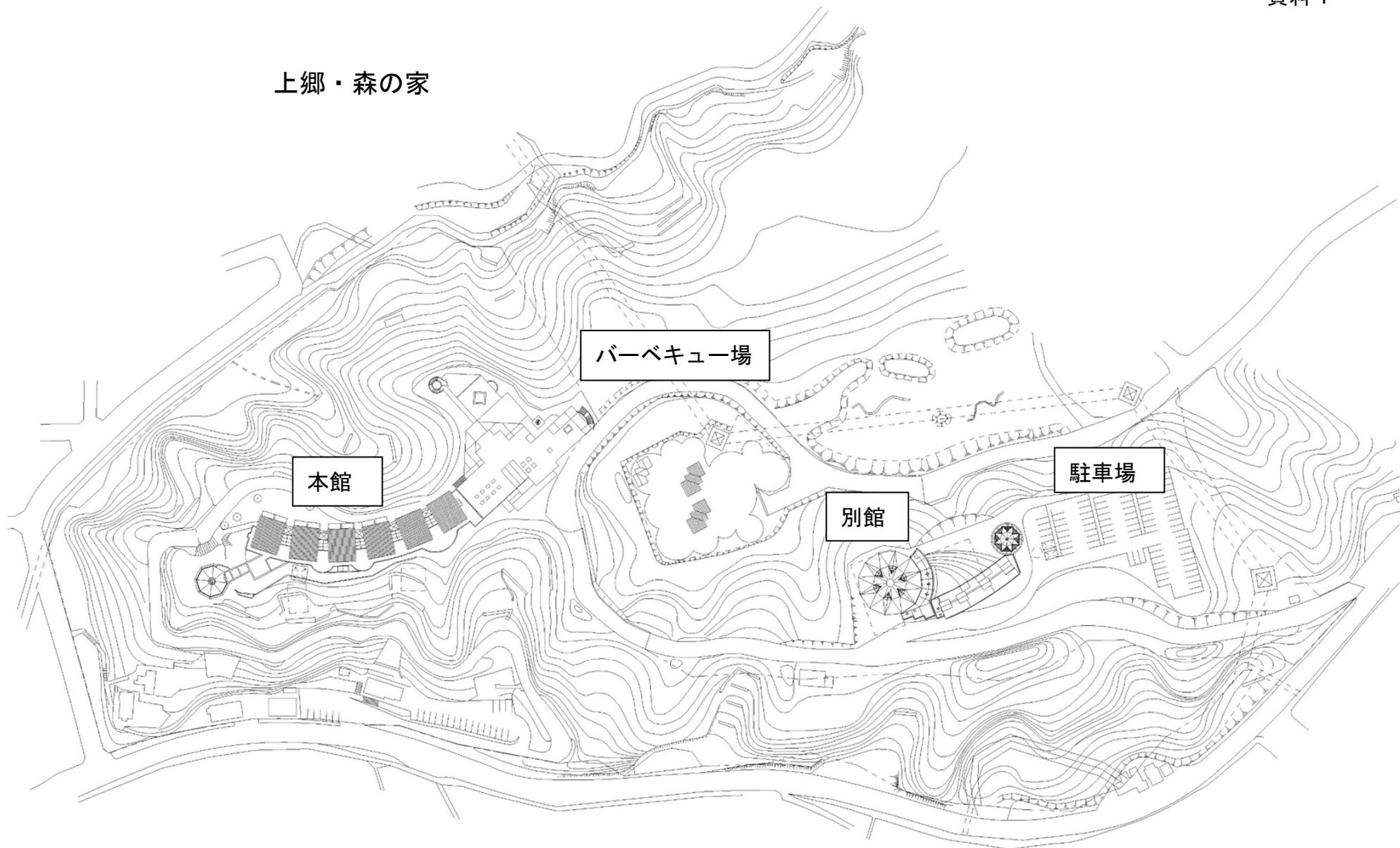
URL : <http://www.city.yokohama.lg.jp/seisaku/kyoso/>

横浜市 政策局 共創推進室 共創推進課

〒231-0017 横浜市中区港町1-1

電話 045(671)2226 / E-mail [ss-ppp@city.yokohama.jp](mailto:ss-ppp@city.yokohama.jp)

上郷・森の家



# 上郷・森の家 館内 MAP

2F

ミーティングルーム 1~2

説明会会場

レストルーム

レストラン「さんもく」

宿泊室 3~20

- 電話コーナー
- トイレ
- 身障者用トイレ
- 避難口
- エレベーター

1F

火の間

大広間

森のホール

フロント

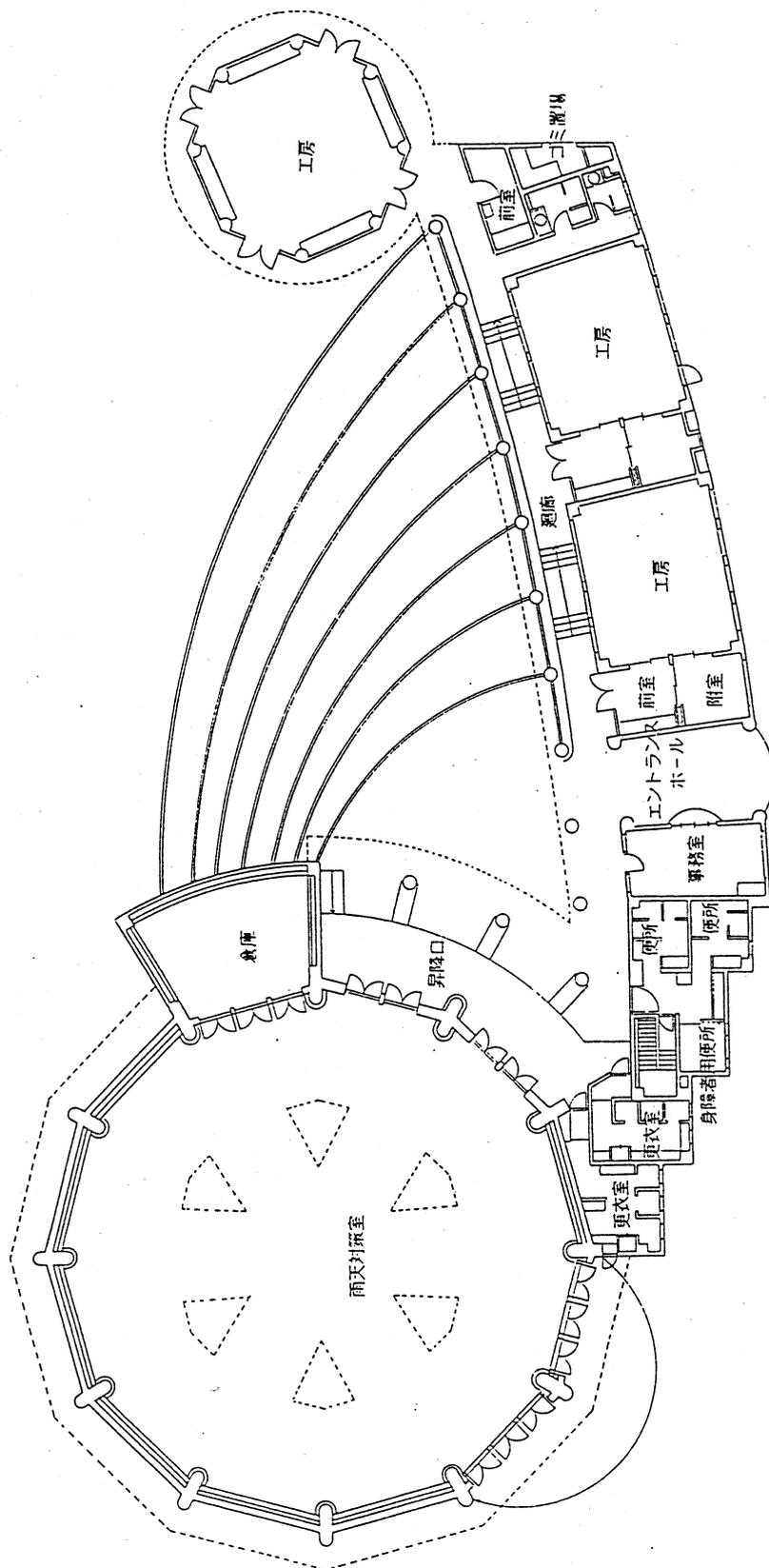
バーデゾーン

森の食堂「おおり亭」

宿泊室 1~2

BF

大浴場



1階平面図

横浜市民ふれあいの里「上郷・森の家」施設面積表

棟別	本館	別館		野外炊飯場	ポンプ室	合計
		ミニドーム	工房			
面積	5,718	508	487	161	17	6,891

(単位㎡)

室名等			室名等						
本館	地下1階	浴室		234	地上1階	バーデゾーン	380		
		機械室等		634		シャワー室	27		
		小計		868		計	407		
	地上1階	宿泊室(和)・6	(66×6)	396	本館	地上1階	更衣室・便所他	112	
		宿泊室(洋)・2	(66×2)	132			計	112	
		計		528			小計	519	
		地上1階	大広間2	(88×2)	176	2階	2階	レストルーム	96
			火の間		104			計	96
			森のホール		192			小計	96
			大食堂		199	合計		5,718	
			計		671	別館	ミニドーム	フロアー	449
			フロント・事務室		80			更衣室・シャワー室	36
			エントランスホール		360			事務室他	23
			厨房		108			計	59
			配膳室		14			小計	508
	リネン室		12	工房室	工房室			工房・3	214
	廊下・便所他		744			廊下・便所他	273		
	計		1,318			小計	487		
	小計		2,517	合計		995			
	館	宿泊室(和)・2	(66×2)	132	野外炊飯場	161			
宿泊室(和)・10		(58×10)	580	ポンプ室	17				
計			712	総合計		6,891			
地上2階	中研修室		80						
	小研修室・2	(34×2)	68						
	小食堂		68						
	計		216						
	医務室		15						
	宿直室		39						
	廊下・便所他		736						
計		790							
小計		1,718							

土地 約6ha