

上郷・森の家改修運営事業 実施方針の概要

事業概要	民間事業者の募集及び選定に関する事項	民間事業者の募集及び選定に関する事項																																																																																																								
<p>はじめに</p> <p>本事業に関し、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者の選定を行うにあたり、PFI法第5条の1項により実施方針を定めたので次のとおり公表する。</p> <p>1 事業名(P1) 上郷・森の家改修運営事業</p> <p>2 事業に供される施設の種類の種類(P1) 宿泊施設等(PFI法第2条3項に示す公益的施設)</p> <p>3 施設管理者の名称(P1) 横浜市長 林 文子</p> <p>4 事業の目的(P1) 「上郷・森の家」は宿泊等の機会を通じて、市民に横浜の貴重な自然に触れることの出来る環境の中で、様々な体験、相互交流及び学びの場を提供し、ふるさと意識及び連帯感の醸成を図ることを目的とした宿泊施設である。 小学生の体験学習での利用が増加する一方、一般利用者の宿泊者数が減少傾向にある中、お客様満足度の向上を図り施設の魅力を高め、快適にくつろげる空間の創出を目指す。そのためハード及びソフトの双方を連動させた施設改修とサービスの向上を図るとともに、運営の効率化による経営改善を行うことを目的として、本事業を実施する。</p> <p>5 事業の方針(P1~2) 本事業では、本施設を「公の施設」として、より多くの市民の皆様に満足していただけるサービスの提供を目指す。 例えば、横浜の未来を示すロゴマーク「OPEN YOKOHAMA」の「ステートメント」に描かれた横浜の姿と、そこに住む市民をイメージし、本施設を自然に親しみ、遊び、体験し、アクティブに活動する場と利用者が豊かな時間を過ごす空間としていきたい。 そうした空間を創出するためには、きめ細やかなサービスや、ゆったりとくつろげる環境の提供が必要であり、ソフト及びハードの双方を連動させた運営の改善及び施設改修を図る必要がある。そこで、本事業は、市の施策の反映、横浜の持つ資源だけではなく、民間の創意工夫や経営ノウハウを活用し、公民連携で事業を行っていく。事業者には、市民の利用シーンを想定し、テーマ性を持った提案を募りたい。 本事業では、指定管理者制度を導入するとともに、PFI法に基づく事業として実施することを検討している。また、「横浜市中企業振興基本条例」の趣旨に鑑み、地域経済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していくための先駆的事业となることを目指すものとする。</p>	<p>6 敷地・施設概要(P3)</p> <table border="1" data-bbox="1029 254 1938 548"> <tr> <td>所在地</td> <td>横浜市栄区上郷町1499番地-1 ほか</td> </tr> <tr> <td>敷地面積</td> <td>67,389.620㎡</td> </tr> <tr> <td>権利関係</td> <td>市所有(民有地であるバーベキュー場の一部も市が取得予定)</td> </tr> <tr> <td>用途地域等</td> <td>市街化調整区域、円海山風致地区(第1種)、近郊緑地保全区域</td> </tr> <tr> <td>周辺施設</td> <td>横浜自然観察の森、金沢公園、八景島シーパラダイス、海の公園、鎌倉カントリークラブ、建長寺等</td> </tr> </table> <p>ア 本施設の敷地概要(P18)</p> <p>【位置図】</p>  <p>イ 建築概要(P3)</p> <table border="1" data-bbox="1029 1325 1911 1707"> <tr> <td>建築年</td> <td colspan="5">平成4年3月 (1992年3月)</td> </tr> <tr> <td>設計者</td> <td colspan="5">内井昭蔵 氏</td> </tr> <tr> <td>規模</td> <td colspan="5">地上2階 地下1階</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td colspan="5">鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造、木造</td> </tr> <tr> <td>権利関係</td> <td colspan="5">市所有</td> </tr> <tr> <td>施設面積</td> <td>全体</td> <td>本館</td> <td>別館</td> <td>BBQ場</td> <td>ポンプ室</td> </tr> <tr> <td>建築面積</td> <td>約4,570㎡</td> <td>約3,355㎡</td> <td>1,038㎡</td> <td>161㎡</td> <td></td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>約6,891㎡</td> <td>約5,718㎡</td> <td>995㎡</td> <td>161㎡</td> <td>16㎡</td> </tr> </table> <p>オ 主な諸室構成(P3~4)</p> <p>【本館】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊室(地上1,2階) ・健康浴バーデ、火の間、大広間、森のホール、食堂(地上1階) ・レストラン、ミーティングルーム(地上2階) ・かわせみの湯(地下1階) 	所在地	横浜市栄区上郷町1499番地-1 ほか	敷地面積	67,389.620㎡	権利関係	市所有(民有地であるバーベキュー場の一部も市が取得予定)	用途地域等	市街化調整区域、円海山風致地区(第1種)、近郊緑地保全区域	周辺施設	横浜自然観察の森、金沢公園、八景島シーパラダイス、海の公園、鎌倉カントリークラブ、建長寺等	建築年	平成4年3月 (1992年3月)					設計者	内井昭蔵 氏					規模	地上2階 地下1階					構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造、木造					権利関係	市所有					施設面積	全体	本館	別館	BBQ場	ポンプ室	建築面積	約4,570㎡	約3,355㎡	1,038㎡	161㎡		延床面積	約6,891㎡	約5,718㎡	995㎡	161㎡	16㎡	<p>【別館、その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ミニドーム ・陶芸工房、手作り工房、ふれあい工房 ・バーベキュー場 ・駐車場 <p>6 事業内容(P4~6)</p> <table border="1" data-bbox="1964 495 2884 909"> <tr> <th>項目</th> <th>内容</th> </tr> <tr> <td>事業対象</td> <td>・全諸室を対象 ・体験学習施設の機能を維持した上で、その他の諸室については、用途転換含め、事業者の提案に委ねる。</td> </tr> <tr> <td>事業方式</td> <td>RO方式</td> </tr> <tr> <td>事業期間</td> <td>事業契約締結日~平成47年3月31日(約16年9ヶ月)</td> </tr> <tr> <td>事業範囲</td> <td>・施設整備(設計、改修・更新工事、工事監理等) ・維持管理及び運営</td> </tr> <tr> <td>PFI事業者の収入</td> <td>・市からのサービス購入料(施設整備費+維持管理運営費の一部費用) ・宿泊利用者等の利用料金</td> </tr> </table> <p>7 事業者の選定方法(P8) 公募型プロポーザル方式(予定)</p> <p>8 選定のスケジュール(予定)(P8~9) 応募及び選定スケジュールは以下のとおり。</p> <table border="1" data-bbox="1964 1199 2884 1986"> <thead> <tr> <th>スケジュール</th> <th>日程</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>実施方針、要求水準書(案)の公表</td> <td>平成29年4月7日</td> </tr> <tr> <td>実施方針等に関する説明会の開催</td> <td>平成29年4月20日</td> </tr> <tr> <td>実施方針等に関する質問・意見の受付締切</td> <td>平成29年5月10日</td> </tr> <tr> <td>実施方針等に関する質問・意見の回答</td> <td>平成29年6月2日</td> </tr> <tr> <td>特定事業の選定・公表</td> <td>平成29年6月中旬予定</td> </tr> <tr> <td>募集要項の公表</td> <td>平成29年7月予定</td> </tr> <tr> <td>募集要項等に関する第1回質問の受付締切</td> <td>平成29年7月予定</td> </tr> <tr> <td>募集要項等に関する第1回質問の回答</td> <td>平成29年8月予定</td> </tr> <tr> <td>参加資格確認書類の受付締切</td> <td>平成29年9月予定</td> </tr> <tr> <td>参加資格確認書類の通知</td> <td>平成29年9月予定</td> </tr> <tr> <td>募集要項等に関する第2回質問の受付締切</td> <td>平成29年10月予定</td> </tr> <tr> <td>募集要項等に関する第2回質問の回答</td> <td>平成29年10月予定</td> </tr> <tr> <td>提案書提出期限</td> <td>平成29年12月予定</td> </tr> <tr> <td>優先交渉権者の決定・公表</td> <td>平成30年2月予定</td> </tr> <tr> <td>基本協定締結</td> <td>平成30年3月予定</td> </tr> <tr> <td>事業契約締結</td> <td>平成30年6月予定</td> </tr> </tbody> </table>	項目	内容	事業対象	・全諸室を対象 ・体験学習施設の機能を維持した上で、その他の諸室については、用途転換含め、事業者の提案に委ねる。	事業方式	RO方式	事業期間	事業契約締結日~平成47年3月31日(約16年9ヶ月)	事業範囲	・施設整備(設計、改修・更新工事、工事監理等) ・維持管理及び運営	PFI事業者の収入	・市からのサービス購入料(施設整備費+維持管理運営費の一部費用) ・宿泊利用者等の利用料金	スケジュール	日程	実施方針、要求水準書(案)の公表	平成29年4月7日	実施方針等に関する説明会の開催	平成29年4月20日	実施方針等に関する質問・意見の受付締切	平成29年5月10日	実施方針等に関する質問・意見の回答	平成29年6月2日	特定事業の選定・公表	平成29年6月中旬予定	募集要項の公表	平成29年7月予定	募集要項等に関する第1回質問の受付締切	平成29年7月予定	募集要項等に関する第1回質問の回答	平成29年8月予定	参加資格確認書類の受付締切	平成29年9月予定	参加資格確認書類の通知	平成29年9月予定	募集要項等に関する第2回質問の受付締切	平成29年10月予定	募集要項等に関する第2回質問の回答	平成29年10月予定	提案書提出期限	平成29年12月予定	優先交渉権者の決定・公表	平成30年2月予定	基本協定締結	平成30年3月予定	事業契約締結	平成30年6月予定
所在地	横浜市栄区上郷町1499番地-1 ほか																																																																																																									
敷地面積	67,389.620㎡																																																																																																									
権利関係	市所有(民有地であるバーベキュー場の一部も市が取得予定)																																																																																																									
用途地域等	市街化調整区域、円海山風致地区(第1種)、近郊緑地保全区域																																																																																																									
周辺施設	横浜自然観察の森、金沢公園、八景島シーパラダイス、海の公園、鎌倉カントリークラブ、建長寺等																																																																																																									
建築年	平成4年3月 (1992年3月)																																																																																																									
設計者	内井昭蔵 氏																																																																																																									
規模	地上2階 地下1階																																																																																																									
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造、木造																																																																																																									
権利関係	市所有																																																																																																									
施設面積	全体	本館	別館	BBQ場	ポンプ室																																																																																																					
建築面積	約4,570㎡	約3,355㎡	1,038㎡	161㎡																																																																																																						
延床面積	約6,891㎡	約5,718㎡	995㎡	161㎡	16㎡																																																																																																					
項目	内容																																																																																																									
事業対象	・全諸室を対象 ・体験学習施設の機能を維持した上で、その他の諸室については、用途転換含め、事業者の提案に委ねる。																																																																																																									
事業方式	RO方式																																																																																																									
事業期間	事業契約締結日~平成47年3月31日(約16年9ヶ月)																																																																																																									
事業範囲	・施設整備(設計、改修・更新工事、工事監理等) ・維持管理及び運営																																																																																																									
PFI事業者の収入	・市からのサービス購入料(施設整備費+維持管理運営費の一部費用) ・宿泊利用者等の利用料金																																																																																																									
スケジュール	日程																																																																																																									
実施方針、要求水準書(案)の公表	平成29年4月7日																																																																																																									
実施方針等に関する説明会の開催	平成29年4月20日																																																																																																									
実施方針等に関する質問・意見の受付締切	平成29年5月10日																																																																																																									
実施方針等に関する質問・意見の回答	平成29年6月2日																																																																																																									
特定事業の選定・公表	平成29年6月中旬予定																																																																																																									
募集要項の公表	平成29年7月予定																																																																																																									
募集要項等に関する第1回質問の受付締切	平成29年7月予定																																																																																																									
募集要項等に関する第1回質問の回答	平成29年8月予定																																																																																																									
参加資格確認書類の受付締切	平成29年9月予定																																																																																																									
参加資格確認書類の通知	平成29年9月予定																																																																																																									
募集要項等に関する第2回質問の受付締切	平成29年10月予定																																																																																																									
募集要項等に関する第2回質問の回答	平成29年10月予定																																																																																																									
提案書提出期限	平成29年12月予定																																																																																																									
優先交渉権者の決定・公表	平成30年2月予定																																																																																																									
基本協定締結	平成30年3月予定																																																																																																									
事業契約締結	平成30年6月予定																																																																																																									

参加資格要件	参加資格要件	事業スキームのイメージ
<p>9 審査委員会の設置 (P 16) 事業提案の審査は、学識経験者等の外部委員による審査委員会を設置し、行う。</p> <p>10 審査手順 (P 16) 参加資格審査と提案審査の二段階審査を実施する。</p> <p>11 応募者の構成等 (P 10～14) 応募者は、単独の企業（応募企業）又は複数の企業で構成されるグループ（応募グループ）とする。 本事業では、建設業務を行う者で、市内に本社機能を有する企業（市内企業）のみが、応募企業となることができる。</p> <p>ア 応募企業の場合の構成 応募企業の場合、選定された応募企業が PFI 事業者となるが、応募企業以外の者で、事業開始後、PFI 事業者から業務を受託し、又は請け負うことを予定している者を協力企業とする。</p> <p>イ 応募グループの場合の構成 応募グループの場合、選定された応募グループが PFI 事業者となるが、応募グループを構成し、PFI 事業者として市と事業契約等を締結する者を構成企業とし、構成企業以外の者で、事業開始後、PFI 事業者から業務を受託し、又は請け負うことを予定している者を協力企業とする。</p> <p>ウ SPC の組成 選定された応募者が、本事業を遂行するために会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立しても構わない。</p> <p>エ 重複参加の禁止 応募企業及びその協力企業、又は応募グループの構成企業及び協力企業、並びにその子会社又は親会社は、他の応募者の構成企業、協力企業になることはできない。</p> <p>オ 応募者の構成の変更 参加表明書により参加の意思を表明した応募者の構成の変更は、原則的には、認めない。ただし、当該応募者が事業者として選定された後、施設整備業務（設計及び改修工事等）を担う者に限っては、事業開始後、各担当業務が終了し、維持管理、運営が開始した時点で、構成企業又は協力企業は脱退を申請することができる。市は応募者の構成の変更に伴う指定管理者の再指定の議決が、市会で可決された場合にこれを認める。</p>	<p>12 応募者の参加資格要件 (P 11～12)</p> <p>ア 応募者の共通の参加資格要件 横浜市契約規則（昭和 39 年 3 月横浜市規則第 59 号）第 3 条第 1 項に掲げるものでないこと及び同条第 2 項の規定に定めた資格を有する者であること。</p> <p>イ 各業務に当たる者の参加資格要件 応募者のうち、応募企業又はその協力会社、応募グループの構成企業又は協力企業のいずれかが、以下の参加資格要件を満たすものとする。なお、応募者が SPC を組成しない場合は、応募企業、応募グループの構成企業は、必ず以下の「(イ) 建設業務を行う者の参加資格要件」を満たすこと。</p> <p>(7) 設計業務を行う者の参加資格要件</p> <p>a 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。</p> <p>b 平成 29 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（設計・測量等関係）において登録を認められている者。</p> <p>c 平成元年 4 月 1 日から本事業の競争参加資格確認申請書の申請までの間に終了した設計業務で、宿泊施設を設計した実績を有する者であること。</p> <p>(イ) 建設業務（改修・更新工事等）を行う者の参加資格要件</p> <p>a 建築工事業にかかる特定建設業の許可を受けていること。</p> <p>b 平成 29 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事関係）において「建築」に登録を認められている者。設備工事を行う者は、平成 29 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事関係）において「電気」又は「管」に登録を認められている者。</p> <p>c 平成 29 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿において「A ランク」の者。</p> <p>d 市内に本社機能を有する企業（市内企業）であること。ただし、市内企業が 1 社以上含まれおり、共同事業体（ジョイントベンチャー）の形式をとる場合のみ、建設業務を複数者で担うことを認めることとする。</p> <p>(ウ) 維持管理業務を行う者の参加資格要件</p> <p>a 平成 29 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（物品・委託等関係）において、営業種目として委託関係の営業種目で登録を認められている者。</p> <p>b 維持管理・保全業務の遂行において担当する業務に必要な資格（許認可、登録等）を取得していること。</p> <p>(イ) 運営業務を行う者の参加資格要件</p> <p>a 平成 29 年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（物品・委託等関係）において、営業種目として委託関係の営業種目で登録を認められている者。</p> <p>b 運営業務の遂行において担当する業務に必要な資格（許認可、登録等）を取得していること。</p>	<p>13 参加資格確認基準日等 (P 15) 参加資格確認基準日は、参加資格確認申請書締切日とする。</p> <p>14 事業スキーム参考イメージ (P 21)</p> <ul style="list-style-type: none"> 市内建設会社は単独で応募企業になることができるが、市外建設会社が単独で応募企業になることはできない。 共同事業体、SPC 組成のいずれの場合でも、市内建設会社が構成企業の一員として参加する場合のみ、市外建設会社も構成企業の一員として参加することができる。市外建設会社のみが構成員になることは出来ない。 <p>15 リスク分担表 (P 17、22～25) 本事業において予想されるリスク及び市と選定事業者の責任分担として、リスク分担表（案）を提示した。本事業は、改修工事であることから、瑕疵や想定外の劣化等が発覚した場合のリスクが課題となり、以下のように分担することを想定している。</p> <p>【施設整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> 改修工事リスクとしての工事費増加リスクとして、公表資料や事前視察等では推定不可能な既存施設の瑕疵や法令不適格、想定外の老朽化・劣化に基づく工事費の増加は、市の負担とする。 <p>【維持管理・運営】</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設の瑕疵リスクとして、維持管理期間中に施設の瑕疵が見つかった場合（施工不良も含め）には、改修工事時点において、瑕疵を見落とした事業者側の責任があることから、事業者負担とする。 <p>16 モニタリングの実施 (P 18) 市は、選定事業者が提供するサービスの内容の確認及び選定事業者の財務状況を把握するため、選定事業者に対して定期的に業務状況や財務状況の報告等を求めることができるものとし、選定事業者が、事業契約書で定める条件に違反した場合は、選定事業者に対して改善措置を求めることができるものとする。</p>