

# 宿泊施設「上郷・森の家」の新たな活用に向けた サウンディング調査の結果を公表します

横浜市栄区にある「上郷・森の家」について、運営（ソフト）及び施設（ハード）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るため、企業等の皆様との「対話」を実施したので、その結果を公表します。

## 1 経緯

平成 28 年 10 月 14 日

実施要領の公表

平成 28 年 11 月 2 日

事前説明会：19 事業者（他、個別説明 1 事業者）

平成 28 年 12 月 13 日から 22 日まで

対話の実施：13 事業者

## 2 対話の前提条件 ※対話のため市が想定したものであり、決定ではありません。

事業手法	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>管理運営期間：15.5 年</li><li>総事業費：約 20 億円</li><li>SPC 設立：任意</li></ul> <p>※ 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</p> <p>【参考】事業スケジュール（案）</p> <p>平成 28 年度 サウンディング調査の実施、実施方針の策定</p> <p>平成 29 年度 特定事業の選定、事業者公募</p> <p>平成 30 年度 契約締結、改修工事</p> <p>平成 31 年度 リニューアルオープン</p>
前提条件	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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、事業者提供してまいります。</li><li>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。</li><li>横浜市中心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。</li></ul>

## 3 結果概要

別紙のとおり

## 4 今後の予定

今回の調査結果は、実施方針策定等の際の参考とさせていただきます。今年度策定する実施方針の公表は、平成 29 年 4 月上旬を予定しています。詳細は、市民局地域施設課ホームページをご参照ください。

ホームページ：<http://www.city.yokohama.lg.jp/shimin/chiiki/>

## 【対象施設の情報】

名 称	横浜市民ふれあいの里「上郷・森の家」
所在地及び交通	横浜市栄区上郷町 1499-1 バス停「森の家前」下車徒歩7分
施設面積	敷地：約6ヘクタール、建物：6,891㎡
主な施設内容（設備）	客室（和室：10室、洋室：2室、定員136名）、食堂（2か所）、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、大広間、大浴場、工房、ミニドーム、バーベキュー場、駐車場

### <外観>



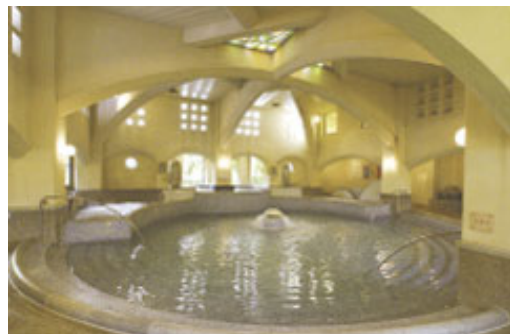
### <客室>



### <大浴場>



### <健康浴バーデゾーン>



### <位置図>



### <アクセス>

（車で来られる場合）

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。

（バスで来られる場合）

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駅行バス又は上郷ネオポリス及び庄戸行バスで、「森の家前」下車。

### お問合せ先

市民局地域施設課長 竹田 良雄 Tel 045-671-3538

宿泊施設「上郷・森の家」の新たな活用に向けた  
サウンディング調査結果の概要について

■対話の参加

13社（建物維持管理5社、施設運営3社、リース2社、建設1社、その他2社）

■結果の概要

<b>1 事業スキームについて</b>
<p>(1) 事業手法の妥当性（現実の可能性） PFI（RO方式）による事業実施は妥当との意見が大多数を占めた。</p> <p>(2) 体験学習に加え想定される利用者層、グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ファミリー層、子育て世代</li> <li>・シニア層</li> <li>・横浜、鎌倉エリアへの観光客（インバウンド含む）</li> </ul> <p>(3) 「上郷・森の家」の立地、施設について</p> <p>【強みと考えられる点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・豊かな自然環境に囲まれた立地</li> <li>・周辺に鎌倉や八景島等、歴史や観光に関連するエリアに近接している点</li> <li>・高速道路のインターから近く、車のアクセス性は良好</li> <li>・ミニドーム、野外炊事施設、工房等多様な付帯施設</li> </ul> <p>【弱みと考えられる点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・最寄駅からのアクセス（送迎等サービス等の工夫が必要）</li> <li>・2泊以上するには施設内容（コンテンツ）が不足</li> <li>・バーデゾーン等、運営コストに課題のある設備の存在</li> </ul>
<b>2 施設改修について</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・バーデゾーンを含め、用途転換を可能とする公募条件としてほしい。（複数）</li> </ul> <p>（※各事業者のノウハウに係るため、具体的な提案内容は省略します。）</p>
<b>3 管理運営・サービスについて</b>
<p>(1) 体験学習について 体験学習料金（4,160円/人）の現状維持については、大多数が可能との回答であったが、一部多少の値上げが必要との意見もあった。</p> <p>(2) 提供サービス、プログラムについて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地産地消等、食事のメニューの工夫が可能</li> <li>・豊かな緑等、周辺環境との連携や施設を活用したプログラムの提案、提供が可能</li> </ul> <p>（※各事業者のノウハウに係るため、具体的な提案内容は省略します。）</p>
<b>4 本市施策への貢献について</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設改修施工を行う建設会社等を、市内企業として積極的に活用することは支障ない。</li> <li>・上記において、建設会社等、改修終了後に構成員から離脱することができる等、期限付きの役割分担方式が可能な条件を望む。</li> <li>・改修施工以外の企業（施設運営等）に市内要件を付されると、コンソーシアム（企業連合体）の組成が困難。</li> </ul>
<b>5 その他ご意見</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間ノウハウの活用を促すために、細かい条件を付し過ぎることは避けてもらいたい。</li> <li>・既存施設を活用するため、過去の大規模改修の履歴を明らかにするとともに、物件に起因するリスク分担を予め明確にしてほしい。</li> <li>・現在、どこのコンソーシアムにも属していないため、今後、事業参加を検討するにあたり、他の参加意欲のある他業種と意見交換や情報共有することが課題である。</li> </ul>