

「寺家ふるさと村四季の家」の利活用に関するサウンディング型市場調査（対話２回目）

		質問事項	回答
1	用途指定について（実施要領 3-1(3) 1))	当グループは、地域の高齢者・障害のある方・こどもが共に過ごす「農福連携」を軸とした利活用を検討しております。通所介護（地域密着型通所介護・利用定員18名を想定）及び障害福祉サービス（生活介護、就労継続支援Ｂ型）を四季の家内で実施することは、今回お示しいただいた用途指定及び現在調整中の用途変更の範囲に含まれるでしょうか。 仮に上記が範囲外となる場合、(a) 就労継続支援Ｂ型及び生活介護を「農産物加工」の担い手と位置付け、事業所指定を取得した上で、四季の家を就労・施設活動の場として活用すること、(b) 介護保険外の健康・ウェルビーイングプログラムを「研修（自然体験・環境学習等）」の一環として実施することは可能でしょうか。	通所介護（地域密着型通所介護）及び障害福祉サービス（生活介護、就労継続支援Ｂ型）については、現時点で想定している用途には含まれていません。 本施設は市街化調整区域に立地しており、想定用途について関係機関と調整を行っていますが、通所介護（地域密着型通所介護）については、本施設のような単独施設での実施を前提とした用途としては想定していません。 一方、就労継続支援Ｂ型や生活介護については、事業内容や施設の位置付けによって法令上の整理が異なるため、本市として可否をお示しできる段階にはありませんが、農福連携による地域課題の解決や地域農業の振興につながる提案については、本サウンディングにおけるご提案としてお示しいただくことは可能です。いただいたご意見は、今後の事業条件等の検討に当たり参考とさせていただきます。
2	市からの委託業務について（実施要領 3-1(3)3))	・施設保守管理業務（年間約500万円程度）及びウェルカムセンター事業（委託費 約400万円）につきまして、貸付を受ける事業者へ委託される前提と理解してよろしいでしょうか。別途の公募等の手続きを要する場合は、その時期・方法を御教示ください。	施設保守管理業務及びウェルカムセンター事業については、貸付事業者へ受託していただくことを想定しており、別途公募手続きを実施する予定はありません。なお、業務委託については市と貸付事業者との間で別途委託契約を締結することを想定しています。
		・ウェルカムセンター事業として市が委託される業務と、事業者が自主事業として実施する業務の切り分けにつきましては、「本サウンディングの結果を踏まえ整理します」とのことと承知しております。対話の場で当グループの考えをお伝えしたく存じますので、現時点でたたき台となる考えがございましたらお示しいただけますと幸いです。	ウェルカムセンター事業については、a) 寺家地区における自然情報等の収集・整理・発信、b) 展示解説・野外解説、c) 自然体験・環境学習の機会の提供（無料）、d) 関係団体との調整、e) みどりアップ関連事業に関する情報発信と情報収集、等の事業を想定しています。 自主事業については、広く展示、研修（自然体験・環境学習等）、農産物加工、地域農産物等を利用した軽飲食、地域特産物の直売等を想定しています。 今後、「横浜みどりアップ計画」における位置付けや公益的観点もふまえ、上記事業の整理を関係部局とともに調整していく予定です。

3	駐車場の運用について (実施要領 3-1(3)4)、別紙ゾーニング)	・駐車場(47台)につきまして、ゾーニング案の備考に「適切な料金体系を構築すること」とお示しいただいております。料金水準の設定は事業者の裁量と考えてよろしいでしょうか。また、収受した料金の市への納付の可否について御教示ください。	駐車場の料金水準については、周辺の公共施設や観光施設等の駐車料金水準、寺家ふるさと村の利用促進や周辺環境への配慮等を踏まえ、事業者の裁量により設定していただくことを想定しています。 また、駐車場利用料金については事業者の収入として取り扱うことを想定しているため、現時点では市への納付は不要と考えています。詳細な取扱いについては、今後公募条件等の中でお示しします。
		・令和4年度の利用実態調査では最大192台との記載があり、駐車台数が不足している状況と拝察しております。ハイシーズンの混雑緩和策として、熊野池エリア等の敷地外に臨時駐車スペースを設ける提案は、検討の対象となりますでしょうか。	ハイシーズンの混雑緩和策として、熊野池エリア等に臨時駐車スペースを設ける提案をしていただくことは可能です。ただし、熊野池駐車スペースについては四季の家の貸付対象地とは所管部署が異なるため、関係部署等との調整が必要となります。
4	既存設備の引継ぎと現地確認について (実施要領 3-1(2)6))	現在の食堂・厨房の設備、及び農産加工室の既存設備(アイランド型調理台等)につきまして、現状有姿で引き継ぐことは可能でしょうか。買取・譲渡・撤去のいずれの扱いとなるかを御教示ください。	本市が整備・設置した設備については、具体的な取扱いについて、今後協議の上で決定していく予定です。ただし、食堂等の設備の一部など、現在の運営事業者が設置した設備については、原則撤去を予定しています。
		飲食及び農産物加工の営業許可取得に必要な追加設備について、市が実施される改修工事との役割分担の考え方を、現時点でお示しいただける範囲でお聞かせください。	飲食、農産物加工、物販等に必要な厨房設備、加工設備、什器、内装、営業許可等に必要な追加設備は、原則として事業者負担を想定しています。ただし、本市が実施する改修工事との具体的な役割分担については、本サウンディングの結果を踏まえて整理します。
		今回、事業企画書及び利活用ゾーニング図の作成にあたり、厨房及び農産加工室の既存設備を改めて確認させていただきたく存じます。あわせて、便所を含む各室の実測面積及び給排水の状況についても確認させていただけますと、ゾーニング図の精度が上がり大変助かります。現地を拝見する機会を頂戴することは可能でしょうか。	事業企画書及び利活用ゾーニング図の作成に当たり、現地確認の機会を調整します。 実施が可能な場合は、日時等の詳細について、対話参加申込みをいただいた事業者の皆様にも別途御案内します。

5	食堂・厨房の運用及びゾーニングについて（実施要領3-2(1)、別紙 ゾーニング図）	お示しいただいたゾーニング案の面積配分を基本的に踏襲したうえで、食堂・厨房を「地域農産物等を利用した軽飲食」と位置づけ、平日の日中は通所介護の食事提供及び機能訓練の場、その時間外及び土日は地元農産物を用いたカフェとして一般に開放する使い分けを検討しております。同一の区画を「軽飲食」と通所介護の機能とで時間帯により併用する構成は、貴市のお考えとして差し支えございませんでしょうか。	同一の区画を複数の用途で活用する提案については可能です。 市として現時点で用途ごとの運用方法を定めているものではありませんので、ゾーニング案の趣旨を踏まえながら、施設の有効活用や地域活性化につながる提案としてお示しください。なお、具体的な実施に当たっては、関係法令や必要な許認可等への適合が前提となります。 ただし、通所介護（地域密着型通所介護）及び障害福祉サービス（生活介護、就労継続支援B型）については、現時点で想定している用途には含まれていません。 本施設は市街化調整区域に立地しており、想定用途について関係機関と調整を行っていますが、通所介護（地域密着型通所介護）については、本施設のような単独施設での実施を前提とした用途としては想定していません。
		・あわせて、介護保険の設備基準における食堂及び機能訓練室の専用性について、一般利用のカフェと同一空間を時間帯により使い分ける場合の取扱いを御教示いただけますでしょうか。	介護保険制度における設備基準の解釈や指定基準への適合性については、本サウンディングの所管部署では判断できないため、必要に応じて介護保険制度の所管課に御確認ください。
		・ゾーニング案の備考では、「地域特産物の直売」スペースについて、軽飲食・案内所及び展示・研修室の一部への追加が可能とお示しいただいております。当グループとしては、玄関に隣接し来訪者が最初に目にする位置であることから、「設定なし」とされている風除室（17.28㎡）を直売に充てることを検討しております。この構成について御懸念等がございましたら御教示ください。	風除室（17.28㎡）を地域特産物の直売スペースとして活用する提案は可能です。なお、具体的な実施に当たっては、関係法令や必要な許認可等への適合が前提となります。 具体的なレイアウトや運用方法については、来訪者の動線や安全性等に配慮した上で御提案ください。
		・「その他スペース」については「利活用のアイデアがあれば提案すること」とお示しいただいております。当グループでは、研修室4（20.00㎡）を、玄関・ホール側から利用できる共用便所として改修することを検討しております。給排水の新設を伴うため、令和9年度の実施設計に織り込んでいただくことが可能かどうか、現時点でのお考えを御教示いただけますでしょうか。あわせて、農産加工室・研修室1・2の側には現況トイレがないため、当該エリアへのトイレ新設についても御検討いただけますと幸いです。	研修室4（20.00㎡）を共用便所として改修する提案については、利活用に必要な機能として御提案いただくことは可能です。また、内容によっては令和9年度の実施設計に反映することも検討します。 一方、農産加工室・研修室1・2側への便所の新設については、給排水設備の状況等を踏まえ、現時点では実施を予定していません。 具体的な改修内容や整備分担については、サウンディングでいただく御提案や御意見を踏まえながら検討していきます。
		・同様に、「設定なし」とされているホール・ギャラリー東側の通路（ローカ1、23.04㎡）を、厨房・食堂への動線として「軽飲食」に含める構成としております。この点についても御懸念等がございましたら御教示ください。	ホール・ギャラリー東側の通路（ローカ1、23.04㎡）を厨房・食堂への動線として活用し、「軽飲食」の機能に含める提案について、現時点で市として特段の懸念はありません。 具体的なレイアウトや運用方法については、来訪者の動線や安全性、避難経路の確保等に配慮した上で御提案ください。

6	地元関係者との連携体制について（実施要領 3-1 (1) 5)、3-2 (2))	・「地域関係者からなる組織」が四季の家の運営に関わることを想定されているとのことですが、現時点で市が想定されている組織は、寺家エリアコンセプトブック素案の4. エリアマネジメントの体制イメージに記載の「（仮称）寺家ふるさと村委員会」との認識でよろしいでしょうか。差し支えない範囲でお聞かせください。	具体的な組織構成や運営方法については、今回の対話結果も踏まえながら今後具体的な検討を行っていく予定です。
		・寺家エリアコンセプトブック素案に沿って提案を組み上げてまいります。この内容をさらにブラッシュアップさせるために、このコンセプトブック策定に関わられた地元関係者の皆様と早い段階で意見交換の機会を設けていただくことは可能でしょうか。	対話の場で地元関係者との意見交換の可否を伺う予定です。実施が可能な場合は、今後、地元関係者との意見交換の場を設定することを想定しています。寺家エリアコンセプト（素案）については、今回の対話や意見交換等の内容を踏まえ、内容を精査していく予定です。
7	事業開始時期について（実施要領 1、3-1 (2) 6))	・貸付開始時期及び事業開始時期は「本市による改修工事の進捗及び事業者公募の結果を踏まえ、今後決定します」とのことと承知しております。そのうえで、人員採用及び関係機関との協議の準備に一定の期間を要するため、年度単位でのおおよその時期感を現時点でお聞かせいただけますと幸いです。	貸付開始時期及び事業開始時期については、今後の設計・工事の進捗等により変動する可能性があります。現時点では令和10年度以降改修工事を実施し、工事完了後、貸付を開始することを想定しています。なお、事業開始に向けた準備期間については、事業者の皆様の御事情も踏まえながら、必要に応じて協議を行いながら進めていきたいと考えています。
		・また、改修工事期間中の四季の家の閉館の有無及びその期間についても、現時点での想定をお示しいただけますと幸いです。	改修工事期間中は、四季の家を閉館することを想定しています。 また、改修工事の着手前にも、施設内の整理や工事準備等のため、一定期間閉館する可能性があります。具体的な閉館期間については、今後の設計・工事の進捗を踏まえながら決定していきます。
8	その他	・事業企画書は「4～6 ページが目安」とのことですが、別添資料の分量に上限はございますでしょうか。	別添資料の分量に上限は設けていません。 事業内容の補足や提案内容を説明するために必要な資料がある場合は、適宜添付してください。
		・「3-2 提案をお願いする項目」（1）～（4）について、当グループの提案が前提条件を一部満たさない場合であっても、実現可能な提案として記載すれば加点の候補となる条件を満たすものと理解してよろしいでしょうか。	「3-2 提案をお願いする項目」（1）～（4）については、前提条件を満たしていない場合でも直ちに評価対象外となるものではありません。 ただし、前提条件からの逸脱の程度や、その合理性、実現性、四季の家及び寺家ふるさと村の活性化への効果等を踏まえて総合的に判断します。そのため、前提条件と異なる提案を行う場合は、その必要性や期待される効果について併せて御説明ください。