

上郷・森の家の運営改善及び施設改修について

「上郷・森の家」は、市内に残された貴重な自然を保全・活用しつつ、宿泊や各種の体験を通じて、ふるさと意識や連帯感の醸成と青少年の健全育成を図ることを目的に、平成4年7月に開館した市民利用施設です。宿泊者数は、年間3万人から3万5千人前後で推移していますが、小学校の体験学習等の利用が年々増加している一方で、一般の宿泊利用者が減少傾向にあり、宿泊以外の施設利用者も減少していることが課題となっています。

このため、「上郷・森の家」の施設利用の促進と経営改善に向けて、「PFI等導入可能性調査」を実施し民間活力を導入した事業手法の検討を行いましたので、検討状況についてご報告します。

1 「上郷・森の家」施設概要

所在地	横浜市栄区上郷町1499-1（市街化調整区域、第1種風致地区）
敷地面積等	敷地面積 約6ha・延床面積 6,891m ²
主な施設内容	①宿泊室…計20部屋（和室18、洋室2）（定員136名） ②食堂…大食堂（1階）、レストラン（2階） ③健康浴バーデ・ゾーン…9種類の浴槽やサウナ室等を設置（水着着用） ④大広間…30畳×2部屋（一体使用可能） ⑤森のホール…音響設備を備えたホール（定員144名） ⑥ミーティングルーム…2部屋（定員60名、定員12名） ⑦バーベキュー場…かまど×12か所（定員約120名） ⑧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、ミニドーム、工房等の施設あり

2 施設の目指すべき方向性

～施設運営コンセプト～

「上郷・森の家」の目指すべき方向性として、民間事業者の創意工夫・ノウハウ、横浜市の持つ資源（施策）を有効活用しながら、ソフト・ハード双方からの改善を行うことで、施設の魅力・お客様満足度を向上させます。これにより、幅広い世代が快適にくつろげる空間の創出を目指します。



【基本コンセプトと目指すべき方向性(概念図)】

3 PFI等導入可能性調査における事業手法の検討

(1) 主な検討の視点

- ①民間事業者の創意工夫・ノウハウの発揮の可能性
- ②本市の財政負担の平準化及び費用縮減
- ③事業の安定性、継続性
- ④横浜市中小企業振興基本条例を踏まえた、市内企業への発注の配慮

		従来方式 (公設民営方式(賃貸))	PFI(RO)方式 ^(※) (指定管理者制度導入)	リース方式 (リースバック)	信託方式
	概要	市が建設し、民間事業者に土地・建物を貸し付けて維持管理・運営する。	設計、建設(改修)、維持管理・運営、施設整備に係る資金調達を一括して民間事業者(グループ)に委ねる。	建物をリース会社等に譲渡した上でこれを借り受ける。 市は、維持管理・運営費を含め、リース料としてリース会社に支払う。	土地・建物を信託銀行等に委ね、信託銀行等が設計、建設(改修)、維持管理・運営を担う企業に発注する。 独立採算が原則。
	①事業者の創意工夫・ノウハウの活用度合	△設計・建設 ○維持管理・運営 →改修と運営が連動しない。 ◎機動的な事業内容変更等が可能	○設計・建設 ○維持管理・運営 →双方の連携で、民間事業者の強み・長所が生かせる。	○設計・建設 ○維持管理・運営 →双方の連携で、民間事業者の強み・長所が生かせる。 ◎施設へのニーズの変化に対し、機動的な事業内容変更等が可能	○設計・建設 ○維持管理・運営 →双方の連携で、民間事業者の強み・長所が生かせる。
	②財政負担の平準化・縮減	×改修費は単年度で支出する必要がある (平準化しない) △運営面での財政負担縮減に限定	○平準化する ◎性能発注により、財政負担の縮減が可能	○平準化する △財政負担の増大 (固定資産税及び施設譲渡代金等がリース料等に転嫁される)	○原則として独立採算 △後年度の負担増大 (固定資産税発生、信託期間終了時に残債務を市が負担する可能性あり)
	③-1事業運営の継続性 (行政によるモニタリング)	○貸付契約の範囲に限定(改修) △募集時の条件の範囲内に限定(運営)	○市が施設を行政財産(公の施設)として所有(改修) ○市によるモニタリングが可能(運営)	△民間が施設を所有するためチェック機能が働きづらい(改修) △募集時の条件の範囲内に限定(運営)	
	③-2事業運営の安定性 (事業リスク)		○運営費の一部を市が負担すること等により、事業リスクは小さい		×施設改修を含めた独立採算が前提
	④市内企業活用の視点			○公募要件とすることが可能	
	総合評価	△	◎	△	×

(※) PFI(RO)方式：施設を改修し、管理・運営する事業方式。所有権の移転を伴わないので、所有者は本市のままで工事と管理運営を行うこととなる。(RO=Rehabilitate Operate)

(3) VFMの検証

想定される事業スキーム（管理運営期間：15.5年、SPC設立なし）では、8.6%のVFMが期待できます。

今後実施予定のサウンディング型市場調査を経て、事業費等の精査を実施します。

	単純合計	現在価値
PSC(従来手法)	2,496,129千円	1,901,544千円
PFI手法	2,064,542千円	1,737,689千円
VFM	▲17.3%	▲8.6%
総事業費	2,003,492千円	
1年あたり財政負担額	129,258千円	

4 想定事業スケジュール（案）

平成28年度	10月～	アドバイザリー契約、サウンディング型市場調査
	1月	施設設置条例議案の提出
	3月	実施方針の公表
29年度	6月	特定事業の選定
	7月	事業者公募
	2月	事業者選定・決定
30年度	6月	契約締結（想定事業期間：平成30年7月～平成47年3月）
	7月～	設計・改修工事施工
31年度	10月	リニューアルオープン