

国民宿舎桂浜荘の運営に係るサウンディング型市場調査実施要領

1 目的

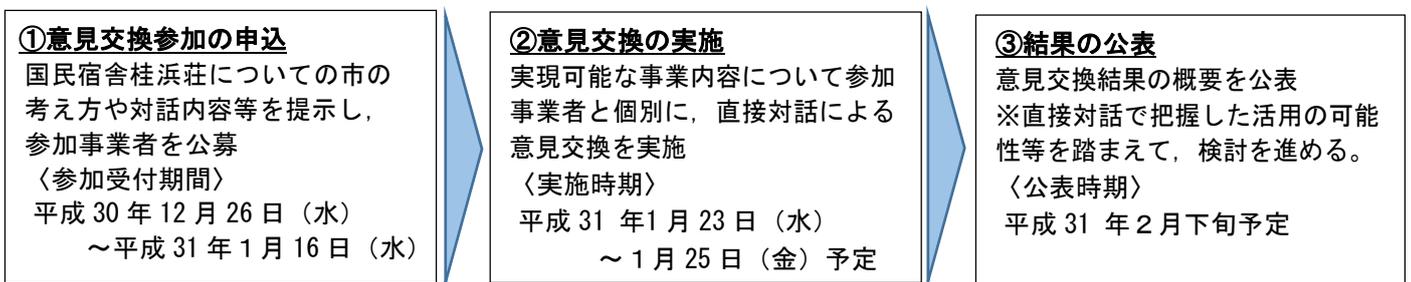
国民宿舎桂浜荘は、平成7年に建設されてから23年が経過し、建設当時と比べると社会的ニーズや施設設備の老朽化等、桂浜荘を取り巻く環境は目まぐるしく変化しています。

今後、どのように国民宿舎の経営を行っていくことが、集客力の向上や安全かつ機能的な活用に繋がられるか等、効率的かつ効果的な施設運営について検討するため、民間事業者の皆様と直接対話(※サウンディング型市場調査)を実施します。

※サウンディング型市場調査は、案件の内容・公募条件等を決定する前段階で、公募により民間事業者の意向・直接対話を行い、当該案件のポテンシャルを最大限に高めるための諸条件の整理を行うものです。

■ サウンディング型市場調査の流れ

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表に当たっては事前に参加事業者へ内容確認を行います。



■ 意見交換参加の申込 (事前申込みがなければ参加できません。)

エントリーシート及び意見交換資料に必要事項を記入し、Eメール又はFAXにより受付期間内に申込先へご提出ください。

※ 参加除外要件があります。参加条件等については、後記「6 留意事項」をご参照ください。

〈参加受付期間〉 平成30年12月26日(水) ～ 平成31年1月16日(水)

〈申込・問い合わせ先〉 高知市総務部行政改革推進課 (担当: 福富, 田村)

電話: 088-823-9071 FAX: 088-823-9061 Eメール: kc-011100@city.kochi.lg.jp

■ 意見交換の実施 (アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に行います。)

1 日時・場所

平成31年1月23日(水)～1月25日(金) 各団体30～60分程度(申込み後、個別に調整します)

高知市役所南別館7階710号室(高知市本町五丁目6-13)

2 対象者

事業に応募意向を有する法人又は法人のグループ



【事務局・お問い合わせ先】

担当	高知市総務部行政改革推進課
住所	高知市本町五丁目1番45号/高知市役所本町仮庁舎7階
電話/FAX	電話 088-823-9071 / FAX 088-823-9061
Eメール	kc-011100@city.kochi.lg.jp

2 市の考え方

現在、当該施設は指定管理者制度により運営を行っておりますが、平成 31 年度に新たな指定管理者の公募を予定しており、より多くの民間事業者の皆様にご応募いただけるように、次の項目について見直しを検討しております。

【検討事項】

(1) 納付金について

利用料金制により運営されています。

納付金については、前回の公募時、指定管理者から当時における施設建設費残額や今後の市の収支改善に向けた動き等から提案された金額が納められていますが、今回の納付金額について、どのように設定するか検討しております。

(2) 利用料金について

市が経営している特性から、宿泊料、入浴料、会議室の利用料金の上限金額や、利用料金を加算する場合も繁忙期等の条件等が高知市国民宿舎条例（別添 1）により定められていますが、利用料金の上限金額・繁忙期等の加算のあり方について検討しております。

(3) 運営手法等について

現在は、指定管理者制度により運営を行っており、今回の公募時も指定管理者制度により、大規模修繕時期前までを目途として、5 年程度の運営を想定していますが、指定管理者制度以外（PFI、P-PFI、売却等）の経営方法がございましたら、効果的・効率的な整備手法等の提案も求めたいと考えています。

(4) 施設整備について

現在は、予算編成時期に指定管理者と協議を行いながら、予算の範囲内で緊急性を判断したうえで、施設整備の修繕を行なっていますが、どのように官民の役割分担を行いながら施設整備を進めることが、より施設のサービス水準や集客力の向上に繋がるか検討しています。

※サウンディング調査への参加に当たっては、6 留意事項（6）参加除外要件に該当しなければ参加可能ですが、事業候補者の応募に当たっては、高知市物件等競争入札参加資格又は高知市建設工事等一般競争（指名競争）入札参加資格が必要となります。

3 事業用地等の状況

(1) 建物等概要

項目	内容	
所在地	高知市浦戸字城山 830 番地の 25	
建設年月日	平成 7 年 1 月 13 日	
建築面積	4798.62 m ²	
延床面積	延べ 3493.99 m ² (BF 773.21 m ² , 1F 542.27 m ² , 2F 534.41 m ² , 3F 544.14 m ² , 4F 514.62 m ² , 5F 514.62 m ² , PHF 70.72 m ²)	
建物設備	主要構造	鉄筋コンクリート造り 5 階建て（地下 1 階，地上 5 階）
	客室(合計 30 室)	バス付き洋室 3 室，バス付き和室 2 室，バス無し和室 25 室
	その他の施設	大広間 1 室（収容 90 名），小広間 1 室（収容 10 名），大会議室 1 室（収容 80 名），小会議室 1 室（収容 20 名），レストラン（収容 80 名），大・中展望風呂（ヘルストン人工温泉），売店

(2) 主な業務内容

- ①施設又は設備の利用の承認に関すること
- ②施設及び設備の維持管理に関すること
 - ア 施設の保守管理
 - イ 設備機器の保守管理
 - ウ 施設及び敷地内清掃
 - エ 保安警備
- ③国民宿舎事業の運営に関すること

(3) 基本配置図

施設図（別添2）

(4) 収支状況等

- ① 利用状況等（別添3）
- ② 主な修繕状況（別添4）

(5) 参考資料

- ① 平成23年度公募時の仕様書（別添5）

4 対話内容 ※当日の意見交換において、お聞きしたいと考えている事項です。

主に以下の項目について、ご回答いただける範囲（一部の項目でも構いません。）で、ご意見・ご提案をお聞かせください。

併せて、当該事業の市場性や施設運営上の課題等、今後の公募に関連する事項や、公募条件において市に配慮して欲しいこと等があれば、ご意見をお聞かせください。

また、対話当日は、事前に提出いただいた「意見交換シート」に沿ってご説明をお願いします（後記6－（5）参照）。

【対話のテーマについて】

- (1) 指定管理者制度による施設運営について
 - ア 納付金額の設定の考え方について
 - イ 利用料金のあり方について
 - ウ 指定管理期間について
- (2) 指定管理者の公募条件等について
 - ア 応募に向けて必要な検討期間（準備期間）
 - イ 応募において必要な資料（市から提供するもの）
 - ウ 参加資格について
 - エ 自由提案の考え方
- (3) 運営手法等について
 - ア 指定管理者制度以外による運営について
- (4) 施設整備、その他事業実施全般に関する提案・課題・問題点等について
 - ア サービス水準や集客力の向上を図るために必要と思われる施設設備及び施設整備に伴う費用・官民の役割分担について

5 現在想定している指定管理者公募スケジュール

- | | |
|-------------|----------------|
| ① 募集要項の配布期間 | 平成31年7月上旬 |
| ② 公募説明会 | 平成31年7月下旬 |
| ③ 提案書の受付期間 | 公募説明会から約50日間程度 |
| ④ 選定委員会の選考 | 平成31年10月中旬 |
| ⑤ 選定結果の通知 | 平成31年11月上旬 |

- ⑥ 指定管理者の指定 平成 31 年 12 月定例市議会議決後
- ⑦ 業務の詳細について協議 平成 32 年 1 月中旬から開始

6 留意事項 ※必ずご確認の上、お申込みください。

(1) 参加の扱い

- ア 本市場調査（対話）への参加実績は、事業者選定における評価の対象とはなりません。
- イ 対話内容は、今後導入に向けて検討する際の参考とさせていただきます。また、双方の発言等是对話時点での想定とし、発注方法及び仕様等を約束するものではありません。

(2) 費用負担

本市場調査（対話）への参加に要する費用は、参加事業者等の負担とします。

(3) 追加協力をお願い

後日、再度対話（文書照会含む。）をお願いすることがありますので、ご協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

対話の実施結果については、事前に参加事業者にも内容の確認・了解を得た後、概要を市ホームページ等で公表します（参加事業者の名称は、公表しません。）。

(5) 提出書類の取扱い・著作権等

意見交換を円滑に進めるために、別紙「意見交換シート」の提出にご協力をお願いします。また、「意見交換シート」以外の任意の資料等の提出も可能です。

提出書類の著作権はそれぞれの参加事業者に帰属しますが、提出書類は返却しません。

また、本市場調査（対話）の結果公表や今後の事業者選定に向けた検討以外の目的で提出書類等を使用することはありません。

(6) 参加除外要件

参加受付期間（平成 30 年 12 月 26 日～平成 31 年 1 月 16 日）のいずれの日において、次の要件に該当している場合は、本市場調査（対話）に参加することができません。

- ・高知市事業等からの暴力団の排除に関する規則（平成 23 年規則第 28 号）第 4 条各号のいずれかに該当する者が、支配人、無限責任社員、取締役、監査役若しくはこれらに準ずべき地位に就任し、又は、実質的に経営等に関与している団体等。

【事務局・お問い合わせ先】

担当：高知市総務部行政改革推進課

住所：高知市本町五丁目 1 番 45 号/高知市役所本町仮庁舎 7 階

電話：088-823-9071 / FAX：088-823-9061

Eメール：kc-011100@city.kochi.lg.jp