

(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業 第1回官民対話の質問・回答

NO	質問内容	市回答
1	市と民間事業者が締結する定期借地権設定契約は1本と回答がありました。民間収益事業は複数に渡るため、複数の企業が参画するものと考えられます。相互にリスクを負う形は各企業の参画意欲に関わると考えております。	民間収益事業を、複数のSPC又は単独企業が個別に事業を実施する場合、市と各SPC及び単独企業との間で、それぞれ定期借地権設定契約を締結します。ただし、この場合、MICE事業との一体的な事業実施や、民間収益事業の一体的な運営に考慮してください。
2	募集要項等に関する質問に対する回答において、「MICE事業を担う企業群と、民間収益事業を担う企業群が、同じ企業構成である必要はありません」とありました。民間収益事業においては、要求水準書「第7 民間収益事業に関する事項」記載の事業条件を満たす事を前提に事業内容及び企業構成についても、民間収益事業者に委ねるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	協力企業、およびその他企業については、今回の応募スケジュールがタイトであることもあり、参加表明後に新たに合意する企業が出てくる可能性があります。その追加に関しては変更申請書の提出によりお認めいただけるということでしょうか。	募集要項P10のとおり、市が認めた場合に限り、代表企業を除く、構成員、協力企業及びその他企業を変更することは可能ですが、参加表明時における応募グループの体制については、本事業を確実に実施していくという覚悟と責任感を持って構築していただき、可能な限り実施段階と同じ体制で資格申請していただくことを求めます。
4	運営・維持管理業務は相互に連携する内容が多く、担当業務として、運営／維持管理ときれいに分かれるものでもありません。参加表明の段階では、運営・維持管理業務の明確な業務分担が難しく、参加表明提出後、運営(維持管理)業務の一部を維持管理(運営)担当企業が実施する可能性が出てきます。参加表明提出段階では、両社ともに運営・維持管理の双方に○をつけて提出し、その後変更の可能性がありますが問題ないでしょうか。	募集要項P10のとおり、市が認めた場合に限り、代表企業を除く、構成員、協力企業及びその他企業を変更することは可能ですが、参加表明時における応募グループの体制については、本事業を確実に実施していくという覚悟と責任感を持って構築していただき、可能な限り実施段階と同じ体制で資格申請していただくことを求めます。
5	民間収益事業に当たる「その他企業」に該当する企業名の記載については、本事業の目的を理解し、貴市の期待に沿う民間収益事業の展開に向け検討しております。しかしながら民間収益事業の事業規模や事業開始時期を鑑み、事業の進捗と共に決定されていく部分もあることから、参加表明段階においては主要な出資者等確定している企業名の記載で問題ないという認識でよろしいでしょうか？	募集要項P10のとおり、市が認めた場合に限り、代表企業を除く、構成員、協力企業及びその他企業を変更することは可能ですが、参加表明時における応募グループの体制については、本事業を確実に実施していくという覚悟と責任感を持って構築していただき、可能な限り実施段階と同じ体制で資格申請していただくことを求めます。
6	SPC株式の流動性確保は 事業構築における重要な要素となります。原則譲渡可能としていただけないでしょうか。(民間収益事業)	MICE事業と一体不可分な民間収益事業についても継続的且つ安定した運営が求められることから、原則として譲渡制限株式会社としての発行を求めるものです。譲渡、担保権の設定等を行う場合は、甲の事前の書面による承諾を得なければなりません。
7	南西の角が対象地に含まれておりませんが、設計上当該地が含まれると全体が有効に活用できる可能性があります。事業対象範囲にできない理由と、可能性についてご教示ください。	当該用地は(都)浦上川線の道路用地として都市計画決定されているため、事業対象範囲から除外します。

NO	質問内容	市回答
8	公表されている敷地図のみでは、掘削土量等を想定できないため、土工事費用を正確に把握することが困難です。引渡時における敷地の高低がわかるような資料のご提示が必須となります。	計画敷地は、長崎駅周辺土地区画整理事業の区域であり、造成高は2.9mで計画されています。この造成は長崎駅周辺土地区画整理事業の施行者である長崎市が予定していますが、その時期と工事の手法については、今後の調整となります。
9	納付金の考え方からすれば、損失が発生した場合において、その金額に下限を設けていただくことを再考いただけませんか。	原案のとおりとします。
10	変動納付金について、事業者にとって大きな負担であること、SPCでコントロールされてしまうので施設全体の経営状況と相関関係がないこと、計算が複雑になること等のデメリットが多い制度であると認識しております。募集要項等に関する質問においても多数の事業者から同様の指摘がありました。原案の通り採用されるという趣旨や意図についてご教示ください。	これまでの本市における調査業務委託結果や民間事業者に対するサウンディング調査結果等を踏まえ、市として判断しております。
11	ペDESTリアンデッキの維持管理については、道路付属物と判断されない場合にかかる占有使用料を免除いただけないでしょうか。	長崎市道路占有料条例に基づいて算出することを想定しており、現時点では免除は想定しておりません。
12	維持管理運営業務において独立採算は非常に厳しい条件です。事業者のリスクを軽減できるような救済策の可能性について議論させてください。	維持管理運営業務を独立採算で実施することは、これまでの本市における調査業務委託結果や民間事業者に対するサウンディング調査結果等を踏まえ、市として判断しております。また、開館後におきましては、より多くの学会大会等催事を誘致できるよう本市をはじめ長崎市周辺地域のMICE関係機関と連携してまいります。
13	募集要項等に関する質問に対する回答No.344において「一定条件のもとに乙から契約解除の検討に係る協議を甲と行うこと等ができる旨の修正」とありますが、この場合は解約違約金が必要のない契約解除という理解でよろしいでしょうか。また、解約を認める場合はどのような事象が想定されますでしょうか。	経営環境の変化等のために長期に渡り著しく乙の経営状況が悪化し、改善の見込みが立たない場合には、甲に対し、本契約の解除に関する協議を申し入れることができる内容を規定します。この場合の解約違約金の取扱いについては、第87条及び第89条2項の規定により甲が契約解除した場合に支払うことを求めます。
14	MICE事業と民間収益事業を一体のものとしてとらえて実施するものであるため、MICE事業契約が解除された場合に、定期借地権設定契約についても解除することを予定しているとあります。施設が完成し事業開始後であっても、連帯して解除リスクがあるということでしょうか。	MICE施設の完成後については、解除リスクはありません。

NO	質問内容	市回答
15	民間収益事業者による途中解約を認める条項を追加いただけるのですが、ペナルティ等の解除条件を具体的に示していただけませんか。	事業契約が終了した時点以降において、民間収益事業について、経営環境の変化等のために長期に渡り著しく乙の経営状況が悪化し、改善の見込みが立たない場合には、甲に対し、1年以上の予告期間において本契約を解除することができる内容を規定します。なお、違約金については特に定めていません。
16	MICE施設の完工確認書交付前にMICE事業契約が解除された場合は、民間収益事業がMICE施設に先行して開業していたとしても定期借地権設定契約は解除されるということでしょうか。その場合の撤去費用等は、民間事業者側の費用となりますでしょうか。	原則としては、ご理解のとおりです。定借契約書(合築)の第26条をご参照ください。
17	定借契約書において甲は乙に対し、事業期間終了後に、民間収益施設等を有償又は無償で譲渡するよう請求ができるとありますが、乙が甲に対しても請求ができることとしていただけないでしょうか。	意見等をお聞きすることはありますが、乙から請求はできないこととします。
18	駐車場が官民合築の場合、事業期間終了後に民間収益部分の解体撤去が現実的でないため有償又は無償譲渡を原則としていただけないでしょうか。	貸付期間終了後の取扱いは、定借契約書(合築)第28条第1項記載のとおり当該貸付期間満了日の5年前を目処に民間収益施設に関する部分の存置について協議を開始することとしております。なお、関連事項としまして、第28条3項、無償譲渡につきましては第26条第5項を参照ください。
19	募集要項等に関する質問に対する回答NO.349において、事業年度の維持管理及び運営・MICE誘致業務費相当額の10分の1ではなく、残存契約期間に対応する提案された維持管理及び運営・MICE誘致業務費相当額の10分の1である理由をお示し頂たく宜しくお願い致します。	運営・MICE誘致業務は本事業の中で最も重要で必要不可欠であり事業の根幹をなすものと考えていることから、運営期間中における事業者の責による契約解除にはそれだけ重い違約金を設定しております。
20	募集要項等に関する質問に対する回答NO.152及び433において、逸脱提案とはどのような提案を想定していますか。「客観的に判断」とありますが、何を基準に判断されるのでしょうか。客観的に判断するためのルールを後から作成することは「PFI事業に係る民間事業者の選定及び協定締結手続きについて」に定められている競争性の確保に反するのではないのでしょうか。	優先交渉権者は、その事業提案書が要求水準を満たしていることを前提として決定しますが、決定後に優先交渉権者の事業提案に市が提示した条件とは合致しない部分の存在が判明することが想定され、それらの部分を逸脱提案と定義しており、その中には、要求水準を満たしていない提案内容が含まれる可能性も想定しています。
21	募集要項等に関する質問に対する回答NO.148に関して競争性の確保に反しない限りの提示条件の変更かどうかは、事業者及び貴市双方の判断が必要かと思料いたしますので、協議の場を設けて頂たく存じます。	競争性の確保に反しない例としては、「PFI事業に係る民間事業者の選定及び協定締結手続きについて」に、「同じコストで質が向上する場合や、質が同じでコストが低減できる場合は、競争性の確保に反するものとはいえないこと。」とあり、コストが同じ又は、低減できる場合という点で、客観的に判断できるものと思います。また、協議の場は設けてまいります。
22	募集要項等に関する質問に対する回答No.50において、引渡時期の質問に対して、引渡し前に協議との回答を頂いております。提案時と引渡タイミングがずれると開業準備費に影響があるのですが、どのような協議を想定されているのでしょうか。	建物の引渡し後にしか実施できない開業準備に必要な期間があれば協議していくこととなると想定しております。

NO	質問内容	市回答
23	募集要項等に関する質問に対する回答NO.205において、事業契約第60条のとおりとの記載がありますが、第60条3項のとおりとするという理解でよろしいでしょうか。	市が指示する理由が、甲の責めに帰すべき事由に起因する場合には、第60条第3項を適用します。
24	公共駐車場は条例等で料金改定は都度承諾が必要となると思われませんが、料金改定の裁量権を民間に委ねていただけませんか。	民間提案に基づき市と事業者において協議を行い、協議内容等に基づき市で承諾することになります。
25	MICE専用の駐車場台数の300台を含めて、施設全体(MICEと民間収益施設)の付置義務駐車場台数を確保することは認めていただけますでしょうか。	原則認めることは可能かと考えますが、詳細につきましては協議を行ってまいります。
26	募集要項等に関する質問に対する回答No.6において「事業者側において策定する中長期修繕計画により、実施の必要性について助言いただき市が判断いたします。」とありますが、事業者から実施の助言をしたにも関わらず貴市が必要ないと判断された部位や設備についての故障等による損害は貴市にて賠償頂けるという理解でよろしいでしょうか。	助言いただいた内容につきましては、協議しながら進めていきたいと考えております。その為にも中長期修繕計画の際には、修繕の期間(スパン)やコストの考え方についての根拠もご提案ください。
27	要求水準書でコンベンションホールの床がフローリングとなっておりますが、施設内での用途の棲み分け等を勘案したうえで、タイルカーペット等の仕様の方が望ましいと考えます。貴市でフローリングを仕様とする明確な必然性がないのであれば、他の床仕様について提案が可能となるように要求水準の記載変更をお願いできませんでしょうか。	コンベンションホールの床の仕様については、その他のホールの要求水準を満たすことができる範囲で事業者からの提案も可とします。要求水準書は「床は原則としてフローリング仕様程度とし、」と修正します。
28	施設利用料金の改定を承認する基準をご教示ください。20年間の長い事業期間において、料金単価の変更は大きな課題であると認識しております。例えば5年毎に改定に関する協議の場を設けるなどの提案は受け入れて頂くことは可能でしょうか。	施設の利用料金の承認の基準については、利用料金に係る条例等の規定に基づき、個別・具体的に判断をします。また、利用料金の改定に関する協議の場を設けることは可能と考えています。
29	消費税が増税された場合、利用料金を増税タイミングに合わせて改定できるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、消費税率の変更に伴う条例上の利用料金の基準額の変更については、議会の議決を要します。
30	光熱水費の単価が上昇した場合、利用料金を改定できるという理解でよろしいでしょうか。	条例に規定する基準額に基づき、利用料金の承認の範囲内での対応又は条例の基準額の改定による対応を行うことになります。
31	指定管理に関する条例の設置の議決が得られた以降は、利用者から利用料金を前受金として受け取ることは可能という理解でよろしいでしょうか。	前受金を受け取ることについては、条例上の規定について整理が必要になりますが、できるだけ受け取れるよう進めてまいります。

NO	質問内容	市回答
32	水光熱費に関して、受益者負担分を施設で徴収することは可能でしょうか。その場合の条例への記載や料金設定に関しては民間提案が可能でしょうか。	水光熱費に関して、受益者負担分を施設で徴収するには、条例上等の規定について整理が必要になりますが、できるだけ受け取れるよう進めてまいりますので、ご提案ください。
33	募集要項等に関する質問に対する回答No.111において、「事業者負担で購入(更新)した付属設備は、事業者の資産となりますでしょうか」という質問に対して「ご理解の通り」と回答頂いております。一方でNo.110において「規則に規定して徴収する付属設備使用料は長崎市の所有物のみとなります」と回答頂いております。当初、サービス購入料で長崎市の所有物として購入した備品を事業期間中に更新する場合の取扱いをご教示ください。	附属設備の更新にあたっては、事業者が費用を負担し、市が所有権を有することとします。
34	有償貸出備品の初期調達もサービス購入料に含めることができるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
35	募集要項等に関する質問に対する回答No.505の備品の指定に関して、型番・規格がサービス購入料算定に必要なことは理解しましたが、同一の型番について必ず導入することは施設の備品の陳腐化の観点から得策であるとは言えません。事前提案の備品購入費の金額を超えない範囲で、なおかつ要求水準を下回らないことを条件に、購入備品の入れ替え等については、お認めをいただくようお願いします。 また、以下の点についてご確認ください。 ・更新に関しても同一の規格品である必要はないという理解でいます。 ・廃番等の理由により変更がやむを得ない場合の費用増加については、施設整備業務費相当額同様に改定に関する協議の場をいただけるものという理解でおります。	前段についてはご意見の方向で認めていく方針です。 後段の1点目については、同等品であれば可とします。 2点目は、廃番等の理由による規格の変更による費用増額についての費用抑制の工夫は、事業者が行えることと判断しております。
36	事業契約書に、緊急時の施設利用に関する記載がありますが、下記の点についてご教示ください。 ・同エリア内での指定緊急避難場所、指定避難所、帰宅困難者等への本施設の指定可能性について(海沿いであるため、ないと考えてよいか)。 ・新県庁、新警察署ができたのちの、同エリアにおける災害時避難対応に関する考え方。	要求水準書P33の「ウ 緊急時の対応」をご確認ください。指定の可能性については、施設の提案された全体像を踏まえ、今後関係機関と協議し決定していくこととなります。
37	募集要項等に関する質問に対する回答No.272において、「超長期にわたったり」とありますが、超長期とは具体的にどの程度の期間をイメージされているのでしょうか。	事業者の運営に重大な支障をきたす期間を想定していますが、緊急時の状況を踏まえ個別に協議を行うものとします。なお、緊急時の甲の使用等に関する事項は第54条第3項をご参照ください。
38	募集要項等に関する質問に対する回答NO.229において地域貢献にかかる提案の中には、地域貢献として地域企業への発注額等の記載が考えられますが、地域企業の社内情勢の変更等事業者側でコントロールが出来ない部分もあるため、地域貢献の提案についてはあくまで想定のものとし、違約金をご容赦頂きたたく存じます。	地域貢献に係る提案を評価して事業者として選定された以上、これを遵守していただくのは当然であって、別紙7に従って提案を遵守することができない合理的な理由がない限り違約金をお支払いいただく必要があります。
39	H29年5月31日公表の回答(回答No.501)において、「経済波及効果の項目は削除することとします」とありました。こちらにつきましてはMICE側と同様に民間収益事業に関わる様式11-3、12-3も同様に項目として削除して頂けないでしょうか。	民間収益事業に係る様式についても同様とします。