

(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業 第2回官民対話の質問・回答

質問番号	資料名	箇所							質問内容	市回答
		頁	第	数	(数)	(数)	カ	(カ)		
1	民間収益事業基本協定書	2	4	1	(1)				<p>【民間収益事業者の設立等】 第1回の対話では「経営上の透明性の確保の為、株式会社に限定する」というご回答でした。「経営上の透明性を確保する」前提で、乙は会社形態について甲と協議できる、として頂けないでしょうか。</p>	民間収益事業者は、民間収益事業を実施することを目的として設立される特別目的会社又は単独企業(いずれも複数可能)であることとしておりますので、この範囲の中で提案いただき、その内容について協議することになると考えております。
2	事業契約書	33	90	1	(2)				<p>【違約金】 運営・維持管理期間中の解約違約金については、「解除された日が属する事業年度」ではなく、「残事業期間」に対応する相当額の10分の1の金額が課せられておりますが、他の同種事例と比較しても、事業者負担が重く、事業参画への妨げになっております。下記のような記載にご変更をいただきたくお願いします。</p> <p>【変更前】 (2)本件施設の引渡し後に解除された場合 残事業期間に対応する提案された維持管理業務費及び・MICE誘致業務費(開業準備業務除く)相当額の10分の1に相当する額。</p> <p>【変更後】 (2)本件施設の引渡し後に解除された場合 当該解除された日が属する事業年度に対応する提案された維持管理業務費及び・MICE誘致業務費(開業準備業務除く)相当額の10分の1に相当する額。</p>	維持管理及び運営・MICE誘致業務は、本事業において必要不可欠であり、事業の中核をなす最も重要な業務であると考えており、そのことから、契約期間中しっかりと業務を完遂してもらうという重要性を鑑み、事業者の責による契約解除に対して、重い違約金を設定しています。しかしながら、本市としては契約解除により違約金をとることが目的ではなく、官民双方が協議等を重ねながら、一体となって最大限の努力を行い、事業を遂行していくことが重要であり、前提となるものと考えていることをご理解ください。なお、維持管理及び運営・MICE誘致業務について、市が求める業務の要求水準を満たしているかの確認や評価は、モニタリング基本計画書または市とMICE事業者が協議の上、市が定めるモニタリング実施計画書の規定に従い実施していくこととなります。
3	MICE事業基本協定書	4	6	1					<p>【定借契約不締結等によるMICE事業契約の解除】 実際に事業契約が解除されるのは民取事業に関し実現性を欠いた悪意の提案を行ったことが判明した場合やMICE事業の工事にも重大な悪影響が及んだ場合に限り、少なくともMICE工事が順調に進捗しているならば事業契約は解除されることはないとの解釈でよろしいでしょうか。</p>	本事業は公共性が高いMICE事業をPFI方式で実施するとともに、民間事業者によるホテル等の民間収益事業を一体的に計画することを義務づけることで、民間事業者のノウハウを最大限活かしながら、複合施設として更なる賑わいと経済活性化を生み出すなどの相乗効果を期待するものです。そのため、民間収益事業の契約不締結等によるMICE事業の契約解除を規定しているものですが、本市としても、本事業が順調に遂行されることが最も重要であることから、解除事由に該当する事象の発生を受けて、ただちに契約解除を行うものではなく、実際はそのような事態を未然に防ぐために官民で協議を行うなど、双方一体となり、事業継続に向け最大限の努力を行っていくことになると考えております。
4	MICE事業基本協定書	6	10	1					<p>【基本協定書締結後の違約金支払い事由】 違約金支払いの事由となる「第6条第8項各号」とは、第1号から第5号に規定される談合の場合に限定されており、参加資格要件喪失の場合は当たらないとの理解でよろしいでしょうか。</p>	ご理解のとおりです。
5	定借契約(合築・別棟)								<p>【契約期間】 民間収益事業が複数のSPC又は単独企業が個別に事業を実施する場合、それぞれ定期借地権設定契約を締結するとあります。この場合、それぞれの事業は独立したものであり、一方の定期借地権設定契約が他方の契約に影響を及ぼさないとの理解でよろしいでしょうか。</p>	定借契約書【合築】第26条第2項、定借契約書【別棟】第25条第2項に記載のとおり、MICE施設の完工確認済書を交付する前において、他の本合築施設の所有者の責めに帰すべき事由により当該定期借地権設定契約が解除されたときは、甲は、本契約を解除できるものとなります。この条項についての本市の考え方はNo.5の回答内容をご参照ください。 なお、完工確認済書を交付後はご理解のとおりです。
6	定借契約(合築・別棟)	2	6条						<p>【契約期間】 合築・別棟に関わらず、当初より事業期間20年の定期借地契約の締結はできず、あくまで50年間の定期借地契約が求められるということでしょうか。</p>	ご理解のとおりです。

質問 番号	資料名	箇所							質問内容	市回答
		頁	第	数	(数)	数	カ	(カ)		
7	定借契約(合築・別棟)	8	25条	8					<p>【契約の解除】 合築・別棟に関わらず、事業契約終了以前(20年以内)の違約金条項には、(解約抵触規定はあるものの)民間からの任意解約条項はありませんが、「甲に対し、1年以上の予告期間において、民間側の任意により解約を申し出た場合」の違約金が適用される条項をご教示ください。</p>	違約金については定めていません。ただし、原則的には、定借契約書【合築】第30条、定借契約書【別棟】第29条(損害賠償等)が適用されます。
8	定借契約(合築・別棟)	2	8条	2					<p>【土地貸付料】 借地料は事業期間中は固定とさせていただきますでしょうか。又は急激な変動を抑制するため、変動の上限幅を設定していただけますでしょうか。</p>	原案のとおりとします。
9	募集要項	6	2	8	(2)				<p>【民間収益事業】 借地料計算の根拠となる不動産鑑定評価額の算定は、市側で算定したものを公開していただけますでしょうか。一般的には評価会社や評価方法によって価格が異なり、算定方法は将来の価格変動要素の重要な根拠となるため、ご開示を強く要請致します。</p>	不動産鑑定評価にかかる調査報告書等の開示は長崎市情報公開条例により公開を請求することになりますが、当該条例に基づく手続きを経ずに、募集要項に示している不動産鑑定評価額の算定方法等を開示できる方策について検討することを考えております。
10	事業者選定基準	10	4	2	(2)				<p>【提案価格に対する評価】 提案価格に50年分の借地料が含まれますが、将来の解約事由がこれに拘束されないという理解でよろしいでしょうか。</p>	ご理解のとおりです。定借契約締結後は、定借契約書【合築・別棟とも】第8条の(土地貸付料)に記載のとおり取扱いとなります。