

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設運営事業  
 実施方針・モニタリング基本計画（案）・要求水準書（案）に関する対話項目に対する回答

No	タイトル		対話内容	対話結果
1	実施方針	事業対象	「運営権を設定する範囲の詳細は、提案募集時に示す」とありますが、対話及び質問に際して、PFI事業者①の提案書や施設図面等を開示いただくのが必要不可欠と考えます。当該資料・図面を開示いただくのはいつになりますでしょうか。対話及び質問等のタイミングで開示いただけない場合は、開示後に別途対話等の設定を希望いたします。	ご要望の資料については、今回の対話及び質問等のタイミングでは用意できません。提案募集内容等の公表後に別途対話等の機会を設ける予定です。
2	実施方針	20街区MICE施設の開業前準備業務	実施契約を締結するのは、平成29年3月であるが、これに対して運営権設定日は平成32年4月1日。 この間には、開業前準備があります。運営権を設定することで可能となる業務の定義がありませんが、開業前準備というのは、運営権の設定がなくてもできるという理解でしょうか？	開業前準備業務は、公共施設等運営権実施契約に基づき、運営権者が実施することになります。運営権設定により実施可能となる業務については、後日お示しする公共施設等運営権実施契約書に規定する予定です。
3	実施方針	図表3	PFI事業者①の要求水準書では、外構施設保守管理業務はPFI事業者①の範囲となっています。誤記ではないでしょうか？	外構施設保守管理業務はPFI事業②の対象ですので、今回提示した実施方針等を正としてください。 なお、維持管理段階において業務範囲について疑義が発生した場合は、「20街区MICE施設運営協議会（仮称）」等において協議を行うものとします。 また、協議会は開業後に設置する予定ですが、PFI事業者①と調整ができれば開業前に協議の場を設けます。  ・整備・更新・（大規模な）修繕：①の業務範囲 ・維持管理・保全業務としての各部の点検、保守、補修等：②の業務範囲
4	実施方針	PFI事業者②が支払う運営権対価	1 「運営権対価にあらかじめ定める利息を付した分割払い」とありますが、利息はどのような方法で決定するのでしょうか？ 2 また、「実施契約締結時点での一の価格に定まらない方法を提案することは認めない」ということは、運営権対価は計画期間を通じて一定額でなければならないのか、それとも総額に対しての支払い額を事前に定めればよろしいのか、どちらでしょうか？	1 利息の決定方法については、提案募集時に提示します。 2 毎年一定額でなく、段階的な支払方法もできます。分割方法は事業者提案によります。ただし、毎年度の最低支払額を設定することも検討しております。

No	タイトル		対話内容	対話結果
5	実施方針	運営権設定対象施設の賃貸借	<p>1 飲食施設等をテナントではなく、業務委託する場合は、賃貸借契約は不要と考えてよろしいでしょうか？</p> <p>2 また、貸付料の支払いは、月支払ということでしょうか？"</p>	<p>1 業務委託の場合、賃貸借契約は不要と考えます。</p> <p>2 支払方法は事業者提案を元に協議を行い、賃貸借契約により決定します。</p>
6	実施方針	運営権設定前の20街区MICE施設の利用受付	<p>1 予約受付、承諾はどのような法的権限に基づき、行うのでしょうか？</p> <p>2 また、予約金の徴収は可能でしょうか？</p>	<p>1 法的権限については後日お示しする公共施設等運営権実施契約の規定に基づき市から権利を付与されるためとご理解ください。なお、PFI 法第 18 条の規定に基づき定めた実施方針条例の第 4 条第 3 項で、公共施設等運営権者が行うことのできる業務の具体的内容を実施方針に定めることを規定しており、今回提示する資料となります。</p> <p>運営権設定前の利用予約受付に関しては実施方針 P5(10)にて規定していますので、PFI 事業者②の業務として対応が必要です。その他 No.2 回答を参照願います。</p> <p>2 会計上、既存パシフィコ横浜において現在予約金を前受金として計上しているのであれば、新施設においても、同様の処理をすることで予約金の徴収は可能です。詳細については、公共施設等運営権実施契約に規定する予定です。</p>
7	実施方針	疑義が生じた場合の措置	<p>1 実施契約等の解釈について疑義が生じた場合で、協議が整わない場合は「実施契約の規定する具体的措置に従う」とあり、循環論法になっていますが、具体的には法的措置に委ねるといえるのでしょうか？</p> <p>2 ちなみに実施契約（案）は事前に公表されるのでしょうか？</p>	<p>1 疑義が生じた場合の双方の協議義務やその手続きの詳細については、公共施設等運営権実施契約に規定します。一定の期間、協議をしても整わない場合には、双方の合意により契約解除などの措置を取ることがあります。</p> <p>2 実施契約書（案）は提案募集内容等とともに公表を予定しております。</p>
8	実施方針	想定されるリスクと責任分担	<p>物価変動等のリスク分担については、一定の範囲内での分担とするのが一般的と考えます。横浜市指定管理者制度ガイドラインにおいても影響の大きい項目については「協議」として整理されておりますので、ご検討いただけませんでしょうか。</p>	<p>本事業は、公共施設等運営事業であり、事業者が利用料金を定めて事業を運営することが前提となります。物価変動等の経済状況に関するリスクについては、適切に料金に転嫁するなどして、公共施設等運営権者によるリスクコントロールが可能と考えられます。</p>
9	モニタリング 基本計画（案）	<p>図表 2</p> <p>PFI 事業①のモニタリング体制図</p>	<p>1 図表 2 のタイトルは「PFI 事業②」の誤りではないでしょうか。</p> <p>2 図表 2 については、SPC を構成する株主が受託企業になるケースを想定しているのではないのでしょうか？一般的な業務委託もこれに含まれるのでしょうか？含まれる場合、受託企業の定義は経常的な業務を委託する先であって、一時的な業務委託（柿落しの運営委託等）は対象外と考えてよろしいのでしょうか？</p> <p>3 また、受託企業は契約期間同一である等の制約はありますか？</p>	<p>1 「PFI 事業②のモニタリング体制図」に修正します。</p> <p>2 要求水準書に定める業務を実施するにあたり、業務委託を用いた場合は、経常的、一時的にかかわらず、モニタリングの対象となります。委託内容を確実に履行したことが分かる報告書等を想定していますが、報告方法や内容については契約後の本市との協議事項とします。</p> <p>3 受託企業は契約期間中に同一である必要はありません。</p>

No	タイトル		対話内容	対話結果
10	モニタリング 基本計画(案)	図表 3	④について、PFI 事業者②が SPC でない場合、関係書類等は会社全体の計算書類となります。当該事業の損益計算書は提出可能だと思いますが、それによろしいでしょうか？なお、キャッシュフロー計算書については、会社として開示しておりません。	本事業における収支の状況と会社全体の財務状況を確認することが、当該書類の提出を求める趣旨ですので、それらが確認できる資料の作成と提出をお願いします。ただし、作成ができない合理的理由を提示いただければ検討いたします。
11	モニタリング 基本計画(案)	【P3】 図表 3	⑤の利用者の想定は、主催者でしょうか？来場者でしょうか？	主催者です。
12	モニタリング 基本計画(案)	図表 4	1 ⑥～⑨の各種報告書については、指定管理者制度よりも報告頻度が多く、業務負担が大きいのと思われます。運営権対価の支払い、稼働率の確保、開催件数、来場者数、利用者評価等、適切な業務執行を確認する方法は多数ありますので、報告の形態について協議させていただきませんか？ 2 ちなみに⑨の(ア)～(イ)は「計画」ではなく、「報告」ではないでしょうか？	1 本事業は、PFI 法に基づく公共施設等運営権方式で実施しており、指定管理者制度よりも事業者の運営自由度が高いため、報告頻度も基本的には多くなると考えております。報告の形態については協議事項としますが、既存施設の報告書等を参考にします。 2 「計画」⇒「報告書」に修正します。
13	モニタリング 基本計画(案)	図表 6 レベル 2	1 備品の紛失については、利用者の紛失などもあることから、PFI 事業者②側の不作為で施設に被害を及ぼしたときに限定していただけないでしょうか？また、災害発生時に関しても、PFI 事業者②の責めに帰さない場合は除外することをご承認いただけませんか？利用者が多数いる場合、一時避難施設としての機能が果たせない可能性があります。 2 ちなみに建物の安全性を判定するのは PFI 事業者①と理解してよろしいでしょうか？	1 例に該当する場合でも、市がやむを得ない事由と認めた等の場合は、是正レベルの認定は行わない旨を追記します。 2 実施方針 P3～4 図表 3 より、建物の状態の判定は PFI 事業者①の「建築物保守管理業務」に含まれますが、一方で「安全管理・防災・緊急時対応業務」については PFI 事業者②の範囲となりますので、災害発生時には PFI 事業者②が主体となり、PFI 事業者①や市と連携し対応を進めることが必要となります。
14	モニタリング 基本計画(案)	実施体制についてのモニタリング	PFI 事業者②が SPC でない場合に、株主名簿を確認する必要がありますでしょうか？	業務執行体制が提案書とおりに構築されたことを確認するために必要と判断される場合は提示を求めます。
15	要求水準書(案)	業務実施の基本方針	「経営環境の変化に十分に対応できるよう、個別業務に係る事業収支を適切に管理」とありますが、PFI 事業者②が SPC でない場合、個別事業ごとの収支管理は困難ではないでしょうか？	本事業において得られた収入と拠出した費用を業務別に仕分けて計画・管理し、安定的な運営を実現することが趣旨です。
16	要求水準書(案)	業務計画書・年度業務計画書	1 ①業務計画書と②年度業務計画書の違いはなんですか？①は20年間の業務計画ということでしょうか？ 2 PFI②の事業者が SPC でない場合、業務ごとに会社に分かれるわけではないことから維持管理・保全業務と運営業務の業務計画書や報告書はまとめてはいかがでしょうか？	1 ①は開業前準備業務を含む PFI 事業②全体の業務計画です。 2 要求水準書(案)の別紙に記載の通り、維持管理・保全業務の責任者と運営業務の責任者は兼務できませんので、業務ごとに分けて作成し、別冊で提出してください。

No	タイトル		対話内容	対話結果
17	要求水準書(案)	図表 4	建築物保守管理業務で外部、外部建具は PFI 事業者①の管理区分となっています。上記 3 と矛盾すると思いますが、いかがでしょうか？	建築物の外部、外部建具は「建築物保守管理業務」の範囲であり、「外構施設保守管理業務」とは異なり PFI 事業者①の業務範囲です。外構の業務範囲については No.3 回答のとおりです。
18	要求水準書(案)	環境衛生管理(廃棄物処理を含む)業務	催事等の実施に伴って発生するごみについては、主催者の責任で処理するものもあれば、施設として処理するものもあります。	対話内容を踏まえ、記載内容を検討します。
19	要求水準書(案)	警備業務	「警備日誌を作成し、各業務報告書に添付すること」とありますが、なぜ警備日報だけにこの記載があるのでしょうか？	防火管理業務も含む警備業務は他の通常業務と比較して、当日の出来事、対応などを正確に把握し、後日確認ができる必要があると考えておりますので作成を求めています。対話の内容を踏まえ検討します。
20	要求水準書(案)	図表 6	また、PFI 事業者①の要求水準書では、維持管理・保全業務に関して、「20 街区 MICE 施設運営協議会」が明記されています。修繕業務に関しては、関係者が多く、複雑な構造になっており市、PFI 事業者①、②の 3 者による協議体制の構築が必要とありますが、いかがでしょうか？	ご理解のとおり実施契約期間における協議体制が必要と考えており、本業務においても統括管理業務として「20 街区 MICE 施設運営協議会」へ出席し、修繕等の協議をしていただくことを想定しています。要求水準書(案) P15 を参照願います。
21	要求水準書(案)	年度業務計画書	「MICE 運営事業期間終了時の引継ぎ年度業務計画」は、次期事業者が決定してから提出するという理解でよろしいでしょうか？	事業期間終了 5 年前に、事業期間終了後の取扱いについて協議を開始しますので、事業期間終了 5 年前又は次期事業者の決定のうち、早い方の時期に合わせてご提出ください。
22	要求水準書(案)	休館日及び開館時間	「駐車場の入出庫可能時間」は、利用者の状況を見ながら判断するものと考えますが、あえて記載する理由はなんでしょうか？	開館時間の前後 1 時間の入出庫可能時間は利用者及び来場者の利便性を考慮し設定したのですが、記載内容については検討します。
23	要求水準書(案)	図表 7	駐車場は時間貸だけでなく、一括貸出も可能と理解してよいか。	ご理解のとおりです。
24	要求水準書(案)	利用料金等の徴収方法等	また、預り金処理であれば、次の運営者に引き渡すことも可能と考えます。安易なキャンセル予防のためにも収受が必要と考えます。	利用料金や予約金額は次期運営事業者が利用規則にて定めるため、原案のとおりとします。
25	要求水準書(案)	来館者支援	1 つめの・は利用者支援の内容ではないでしょうか？	ご指摘を踏まえ、修正します。
26	要求水準書(案)	什器備品の管理業務	什器備品の故障・破損がないことは使用のたびに確認しますが、利用者に什器備品の整理整頓までは求めない運用を考えています。それでもよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。

No	タイトル		対話内容	対話結果
27	要求水準書(案)	駐車場運営業務	「搬出入車両以外の駐車については、原則として利用者から利用料金を徴収すること」とありますが、搬出入車両についても料金徴収は可能と考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
28	要求水準書(案)	駐車場運営業務	「周辺地域において、搬出入車両の路上駐車が発生しないように注意すること」とありますが、公道における路上駐車車両の排除は警察権限でない限り、対応が困難と思われま。既存施設でも利用者への事前周知、待機場の確保、警備員の配置等、常識的な範囲内で対応しておりますが、同様の対応でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
29	要求水準書(案)	急病等への対応	「簡易な薬品等の用意」とありますが、既存施設でも薬品の用意はありません。AED、担架、車いす、包帯、ガーゼ程度の用意はありますが、薬品はアレルギー等の問題があるため、用意を義務付けるのは危険と考えます。	消毒液等を想定しているため、問題は無いと考えていますが、「応急処置の資器材等」とするように検討します。
30	要求水準書(案)	急病等への対応	「近隣の医療機関と連携し、緊急時には的確な対応を行う」とありますが、救急対応は救急指令センターの指示に従うこととなります。どの程度の連携を想定されているのでしょうか？	要求水準書(案)には、近隣の医療機関等としておりますので、救急指令センターの指示を含めて、急な病気、けが等に的確な対応をお願いします。
31	要求水準書(案)	緊急事態等の対応	災害時に 20 街区 MICE 施設を利用する必要があるときは、市の指示により優先して避難者を受け入れることとありますが、利用者が多数いる場合は困難な場合もあります。受入協定は別途締結することになると思いますので、「別途締結した協定に基づき対応すること」としていただけませんか？	本市所管施設として原則的な考え方を示したものであり、基本的に本施設は災害時の帰宅困難者受け入れ拠点になると想定されます。施設の被災による受け入れ可能範囲の限定等も考慮の上、発災時の施設稼働状況に応じた最大限の対応をお願いします。
32		事業所税	20 街区 MICE 施設については、PFI 事業者①が維持管理・保全業務を担当するものの、運営については PFI 事業者②が担当します。①②双方が同一の事業所で事業を行うわけですが、事業所税はどのように算定されるのでしょうか？また、キング軸や駐車場に関しても課税対象面積に算入されるのでしょうか？	事業所税に関しては、関係機関へ確認をお願いいたします。