

みなとみらい2 1 中央地区20街区M I C E 施設整備事業
 実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
1	実施方針	ii	II	2	(7)					協力会社	<p>現在、協力会社については、他の応募グループに参画できないことになっていますが、本件は事業規模が大きくMICEという専門的な知識や経験が必要なので、特に設計会社においては、設計できる能力を有している会社が限られてきます。 設計会社や監理会社は他の応募グループに参加できるように変更していただけないでしょうか。 せめて、同じ設計会社でも支社や設計チームが違えば応募可能などに緩和できないでしょうか。</p>	<p>P F I 事業者①から委託又は請負を受けず、民間収益事業者のみから、委託又は請負を受ける設計企業、工事監理企業、建設企業、維持管理企業、運営企業等については、その他企業に該当しますので、他の応募グループのその他企業として参画することが可能です。</p>
2	実施方針	ii	II	2	(8)					その他企業	<p>その他の企業として民間収益事業者が委託する設計、建設会社等もPFI事業に係らない場合、他のグループへ参加することが出来るという判断でしょうか？ 情報統制等がスムーズに出来ず、コンソーシアム内部で混乱する懸念がありますが、どう判断されていますか？</p>	<p>前段のご質問については、その理解で結構です。 後段のご質問については、情報統制等は応募グループ内にて適切に対応して下さい。</p>
3	実施方針	iv	II	3	(21)					周辺基盤施設②	<p>「本事業とは別に市が整備する予定」とありますが、要求水準書19ページには、周辺基盤施設②について「キング軸線上で臨港パークと接続するための歩行者デッキを事業敷地内に整備」するよう定められています。 周辺基盤施設②に関する部分は事業敷地部分も含め全て市が整備し、事業者側は、その接続に配慮すれば足りるとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>事業敷地内の周辺基盤施設②の整備は、P F I 事業①の対象とします。 臨港パーク側の接続条件等については、入札公告時までにお示しします。</p>

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業

実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
4	実施方針	iv	II	3	(22)					周辺基盤施設③	「本事業とは別に市が整備する予定」とありますが、要求水準書19ページには、周辺基盤施設③について「上記歩行者デッキにアクセスできる階段及びエレベーターを敷地内に設置すること」とあります。周辺基盤施設③に関する部分は事業敷地部分も含め全て市が整備し、事業者側は、その接続に配慮すれば足りるとの理解でよろしいでしょうか。	周辺基盤施設③（歩行者デッキ等）にアクセスできる、事業敷地内に設置する階段及びエレベーターの整備は、PFI事業①の対象となります。周辺基盤施設③は、本事業とは別に市が整備する予定ですが、20街区MICE施設との接続条件や、接続に関連してPFI事業者①に要求する事項の詳細については、入札公告時にお示しします。
5	実施方針	1	第1	1	(3)					事業の目的	みなとみらい21中央地区は、「24時間活動する国際文化都市」を目指す、とありますが、具体的に市が掲げる国際文化都市とはどのようなイメージでしょうか。	コンベンション機能を備えた国際交流拠点として、パシフィコ横浜を中心に、オフィス、文化施設、商業施設、都市型住宅など、様々な機能を有機的に結合し、世界各地の動きに常時対応する、活気に満ちた国際色あふれる魅力的な都市をイメージしています。
6	実施方針	1	第1	1	(3)					事業の目的	みなとみらい21中央地区は、「21世紀の情報都市」を目指す、とありますが、多岐に及ぶ情報の収集及び発信をどのように一元管理されますか。また、その実務を推進する主管をどこに設置し、運用の機構はどのようなものになるでしょうか。（情報都市のイメージ。）	本市や各地区内企業、また地区内の土地・建物所有者、施設管理運営者等により構成された一般社団法人横浜みなとみらい21が連携して情報の収集及び発信を行っています。
7	実施方針	1	第1	1	(3)					事業の目的	シンガポールや韓国などは国際会議開催件数を伸ばしており、とあります。他国のMICE施設と比較して「横浜」が現状遅れている（若しくは欠如している）環境とはどのようなことでしょうか。	他国と本市では、都市そのものの特徴、都市内での配置、施設の規模、性能、価格など当然異なる環境がある中、結果的に他都市を選ぶコンベンションが増加していると考えられます。なお、本事業では国際会議等の開催件数が増加するような、民間事業者の提案を期待します。

みなとみらい2 1 中央地区20街区M I C E 施設整備事業

実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
8	実施方針	1	第1	1	(3)					事業の目的	さらに都市の競争力・ブランド力を向上することを目的とする、とあります。上記質問No. 7に伴い、PFI事業者①及び民間収益事業者に求める環境整備や施設（横浜としてのオリジナル・独自性、話題性、機能性、ブランド力等）に関してどのような機能や構造を求めていますか。	平成26年8月に公表した横浜市中期4か年計画2014～2017（素案）の中では、「M I C E 機能を拡充し、中大型の国際会議や医学系会議等、波及効果の大きいM I C E の誘致を強化し、横浜の強みを生かした国際的なM I C E 拠点都市」を目指すことや、「M I C E 機能の集積をいかして、さらなるグローバル企業などの誘致」を進めること、「市内での（M I C E）関連産業の育成に取り組むことなどを戦略として掲げています。これらの戦略を実現することが、競争力・ブランド力向上につながると考えていますので、こうした戦略の実現に向けた提案を期待します。
9	実施方針	2	第1	1	(4)	①				事業対象	民間収益事業は、設計、建設、維持管理についてPFI事業①と異なる企業が請け負う事は可能ですか？	その理解で結構です。ただし、「その他企業」としての競争参加資格を有していることが必要です。
10	実施方針	2	第1	1	(4)	①				事業対象	現時点では、既存施設を所有・運営している株式会社横浜国際会議場に対して提案書の提出を求め、とありますが、株式会社横浜国際会議場がP F I 事業者②の第一候補者ということでしょうか。	現時点では株式会社横浜国際会議場がP F I 事業者②の第一候補者と考えております。今回の実施方針等に関する質問及び意見・提案等を参考としながら、P F I 事業者②の選定方法を決定していく予定です。
11	実施方針	2	第1	1	(4)	①				事業対象	「①事業対象に記載の市と民間収益事業者との間で締結する定期借地権設定契約に基づき」となっていますが、民間収益事業に関する土地について、民間収益事業者への土地売却スキームでの提案を認めていただきたくお願いできますでしょうか。	20街区M I C E 施設と民間収益施設を別棟とし、敷地分筆を行う場合については、土地売却の提案を認める方向で検討中です。なお、土地売却の条件等については、入札公告時にお示しします。

みなとみらい2 1 中央地区20街区M I C E 施設整備事業
 実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
12	実施方針	3	第1	1	(4)	①				図表 6	P F I 事業者②は別に選定とございますが、株式会社横浜国際会議場が該当者になりますでしょうか。	質問No. 10の回答を参照してください。
13	実施方針	5	第1	1	(4)	④	イ	(イ)		建設業務	PFI事業者①の業務範囲「什器備品設置業務」に関して、20街区MICE施設運営者のPFI事業者②との調整は、どのように考えればよろしいでしょうか。	P F I 事業者①は、入札公告時に要求水準書に示す什器備品の設置のみを行います。なお、実際の設置に当たってはP F I 事業者②との調整の場を設けます。
14	実施方針	5	第1	1	(4)	④	イ	(イ)b		什器備品設置業務	什器備品については、あくまでも設置業務のみであり、瑕疵の場合を除き、補修・更新等は事業に含まれないとの理解でよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
15	実施方針	5	第1	1	(4)	⑤				選定事業者の収入等	統括管理業務にかかる対価は、PFI事業①(ア)設計・建設の対価、(イ)維持管理の対価にそれぞれ含まれると理解してよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
16	実施方針	5	第1	1	(4)	⑤	ア	(7)		設計・建設の対価	設計・建設の対価は維持管理期間にわたっての割賦払いとなりますか。	その理解で結構です。なお、詳細は入札公告時にお示しします。
17	実施方針	5	第1	1	(4)	⑤	ア	(7)		設計・建設の対価	PFI事業者①との間で締結する事業契約に定める額を支払うとあり、また詳細は入札公告時に明らかにするとされていますが、現時点でのその支払い方法につき、可能な限りご教示ください	質問No. 16を参照してください。

みなとみらい2 1 中央地区20街区MICE施設整備事業

実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)	項目名		
18	実施方針	5	第1	1	(4)	⑤	ア	(4)	維持管理の対価	PFI事業者①はMICE施設を利用した自主事業は認めないということですが、民間収益事業者も同様でしょうか。	その理解で結構です。 なお、民間収益事業者が、PFI事業者②（公共施設等運営権者）の許可等を得て20街区MICE施設を利用して各種事業をすることは可能です。
19	実施方針	5	第1	1	(4)	⑤	ア	(4)	維持管理の対価	修繕業務の費用は各年で金額が異なりますが、維持管理の対価は平準化されて支払われますか。	入札公告時にお示します。
20	実施方針	5	第1	1	(4)	⑤	イ		民間収益事業	民間収益事業の誘致・採算性検討のため、パシフィコ横浜の展示・ホール・宿泊・会議機能別に稼働状況を開示いただくことは可能でしょうか。	パシフィコ横浜の稼働状況は横浜国際平和会議場のホームページにてアニュアルレポートが公表されていますのでご参照ください。 (http://www.pacifico.co.jp/company/annualreport.html) 月単位や週単位の繁閑は、年度によって異なりますので一概には言えませんが、基本的には春秋が国際会議や国内会議・展示会のシーズンで各施設とも稼働が高い傾向にあります。また、通常のビジネス需要と同様ゴールデンウィーク、夏休み、年末年始等については、稼働が低い傾向にあります。曜日の傾向としては、ビジネス需要の場合は、月・火曜日が準備で水～金曜日の開催がもっとも多く、土日に関しては一般消費者向けのイベントが多く開催されています。 なお、インターコンチネンタルホテルの稼働率は本市から開示することはできませんが、市内の主要ホテルの稼働率は以下経済局のホームページの横浜・神奈川の経済指標をご参照ください。 (http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/toukei/sihyou.html)

みなとみらい2 1 中央地区20街区M I C E 施設整備事業

実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所						項目名	質問	回答	
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
21	実施方針	6	第1	1	(5)			ア		事業スケジュール (予定) P F I 事業①	供用開始を早める提案が可能とのことですが、落札者選定審査の際、当該工期短縮提案は加点評価の対象になるのでしょうか。	入札公告時にお示します。
22	実施方針	6	第1	1	(5)			イ		事業スケジュール (予定) 民間収益事業	なお書き以下にて、事業終了5年前をめぐりとして、定期借地権設定の更新について記述がありますが①更新について可能性があるという事によろしいですか？②「再度、契約を締結する場合」とはどういう判断材料が考えられますか？また、定期借地権であれば、事業用借地権でなく、一般定期借地権でも更新は可能と判断されますか？	①については、事業終了時より再度、定期借地契約を締結する可能性はあります。 ②については、再度の契約の条件は、その時点で判断します。定期借地契約であれば、事業用定期借地でも一般定期借地でも同様と考えております。
23	実施方針	6	第1	1	(5)			イ		事業スケジュール (予定) 民間収益事業	「土地の使用に掛かる契約の締結」について民間収益施設の着工日までとありますが、民間収益施設の着工日に特に規定がありませんが、着工日の期日は無いのでしょうか？また、提案でのスケジュール等が期日として担保されるのでしょうか？	1つ目については、民間収益施設の着工日の規定はありません。土地の使用を開始する時点から土地使用料を支払う必要があるため、それまでに「土地の使用に係る契約の締結」を行っていただく必要があります。 2つ目については、その理解で結構です。
24	実施方針	8	第1	1	(6)			②		事業に必要とされる根拠法令等	みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドラインに係る事前協議を、提案書作成段階において事業者側が独自に関係機関との個別に実施することは可能でしょうか。	景観協議自体は落札者決定後に行いますが、都市景観形成ガイドラインの取扱や考え方について、事前に都市整備局みなとみらい21推進課にご相談いただくことは可能です。
25	実施方針	10	第2	1	(3)			イ		提案内容の審査	P F I 事業①の予定価格 (上限価格) は入札公告時に、公表されますでしょうか。	入札公告時に公表する予定です。

みなとみらい2 1 中央地区20街区M I C E 施設整備事業

実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
26	実施方針	12	第2	2	(1)				選定スケジュール	入札説明書等の公表から競争参加資格確認申請書の受付期間まで2か月程度となっておりますが、検討期間確保のため、申請書受付期間を1か月～2か月程度遅らせていただくことは可能でしょうか？	ご質問の趣旨を踏まえ、事業の全体スケジュールに大きな影響が出ない範囲内で選定スケジュールを見直しており、入札公告時までにお示しします。	
27	実施方針	12	第2	2	(1)				選定スケジュール	入札説明書等に関する質問回答が平成27年2月とあり、競争参加資格確認申請書の受付時期と同じタイミングとなっております。競争参加資格確認申請に関連する回答は期日を早めていただけませんか？	第一次の質問回答の時期は実施方針に示すとおりとします。なお、競争参加資格確認申請書の受付時期は、質問No.26を参照してください。	
28	実施方針	14	第2	3					競争参加資格要件	民間収益事業者が発注する設計・建設・維持管理・運営等の業務に関しては市として参加資格要件を求めず、民間収益事業者が独自に各業務の発注先を選定すると理解してよろしいでしょうか。	民間収益事業者が発注する先である企業は、その他企業に求める資格要件を充足する必要があります。 なお、当該企業がPFI事業①の各業務も発注を受けるならば、当該競争参加資格も充足する必要があります。	
29	実施方針	15	第2	3	(2)	③			競争参加資格要件	民間収益事業者はその他企業に該当し、当該資格要件を充足する必要があるということよろしいでしょうか。	民間収益事業者がその他企業に該当する場合、その理解で結構です。 ただし、民間収益事業者がPFI事業①の構成員若しくは協力会社を兼ねる場合、又はPFI事業①の設計企業、工事監理企業、建設企業若しくは維持管理企業のいずれかを兼ねる場合、当該競争参加資格も充足する必要があります。	

みなとみらい2 1 中央地区20街区M I C E 施設整備事業

実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)	項目名		
30	実施方針	16	第2	3	(2)	④			民間収益事業者の参加資格要件	民間収益事業者の参加資格要件は特にないとの理解でよろしいでしょうか？	質問No. 29を参照してください。
31	実施方針	16	第2	3	(2)	④			各業務に当た者の資格要件	建設企業は必ず複数で組成することありますが、PFI事業①（民間収益事業は除く）の建設は2社以上の共同企業体を組成するという理解でよろしいですか。	P F I 事業者①から2社以上の建設企業に対して分離発注することも可能であり、建設共同企業体の組成は必須条件ではありません。
32	実施方針	16	第2	3	(2)	④			設計施工	建設企業と工事監理企業が兼務することは認めないとのことですが、建設企業と設計企業の兼務は認められますでしょうか。	その理解で結構です。
33	実施方針	16	第2	3	(2)	④			建設企業の数とJVの形態	建設企業は必ず複数の企業で組成しなければならない理由をご教示ください。また、建設業務を複数企業で対応する場合、いわゆる甲型JV（共同施工）ではなく乙型JV（分担施工）としてもよろしいでしょうか。	1つ目については、P F I 事業①の規模等を総合的に判断し、建設工事の確実性を担保するための要件と考えております。2つ目については、JVの形態についてはどちらの形態でも結構です。
34	実施方針	16	第2	3	(2)	④			建設企業	建設企業について、複数とすることが義務づけられていますが、1社が資格要件を満たしていれば、もう1社の規模、実績、所在地は問われないのでしょうか。また、複数社とする理由を教えてくださいませんか。	1つ目については、その理解で結構です。なお、構成員または協力会社としての競争参加資格を充足する必要があります。2つ目については、質問No. 33の1つ目の回答を参照してください。

みなとみらい2 1 中央地区20街区M I C E 施設整備事業

実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							質問	回答	
			第1	1	(1)	①	ア	(7)	項目名			
35	実施方針	16	第2	3	(2)	④				民間収益施設の建設企業	民間収益事業者が自ら行う民間収益施設の設計、建設、工事監理及び維持管理の各担当企業については、各資格条件の制限から外れるものとの理解でよろしいでしょうか。 また、極端な例ですが、PFI事業①との一体性や連携等を保ちさえすれば、PFI事業①の各業務を担当する企業とはすべて別企業でも良いとの理解でよろしいでしょうか。	1つ目については、質問No. 28を参照してください。 2つ目については、その理解で結構です。
36	実施方針	18	第2	3	(2)	④	エ	(イ)		維持管理企業の参加資格要件	維持管理・保全業務に必要な資格とは、具体的に为什么呢か	法令で求められる資格のほか、ご提案いただく維持管理・保全業務の内容によりますので、事業者においてご判断いただいて結構です。
37	実施方針	18	第2	3	(2)	④	エ	(ロ)		維持管理企業の実績	「平成16年4月1日から本事業の競争参加資格確認申請締切日までの間に終了した…」とありますが、「終了」とは契約が終了していなくても四半期ごとの業務等が完了していればよい、との理解でよろしいでしょうか？	契約から1年以上経過していれば、契約が終了していなくとも充足していると判断します。
38	実施方針	18	第2	3	(3)	②				競争参加資格確認基準日等	当該箇所においては競争参加資格を欠くに至った場合について規定されていますが、事業性その他要因の中で参加を取りやめる場合についてご教示ください	事業性その他要因の中で参加を取りやめる場合の取り扱いについては、入札公告時に示す各契約書案に規定する予定です。

みなとみらい2 1 中央地区20街区M I C E 施設整備事業

実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
39	実施方針	18	第2	4	(3)	②			競争的参加資格基準日等	代表企業が参加資格を欠く場合に、応募グループ内の構成員、協力企業等が代表企業を継承することで、参加資格等の条件を満たす場合でも、参加資格を欠くことになりますか？	代表企業が競争参加資格を欠くに至った場合は、当該応募グループは入札に参加できません。	
40	実施方針	19	第2	4					競争参加有資格者との対話についての考え方	競争参加有資格者との対話の時点で提案した民間収益施設の内容を、提案書提出時に大幅に変更することは許容されるのでしょうか。	対話時点の提案内容を、提案書提出時に大幅に変更することは可能ですが、本市として許容できない提案と判断される場合、当該提案を受け入れることができない場合があります。	
41	実施方針	19	第2	4					競争参加有資格者との対話についての考え方	貴市との対話においては、(株)横浜国際平和会議場の担当者様とも、意見交換・認識共有が行えると理解してよろしいでしょうか。	対話において、株式会社横浜国際平和会議場は参加しません。	
42	実施方針	20	第2	6	(2)				特別目的会社(SPC)の設立等の要件	民間収益事業者については、SPCへの出資は義務付けられないという理解でよろしいでしょうか。	その理解で結構です。	
43	実施方針	20	第2	6	(2)				特別目的会社(SPC)の設立等の要件	当該箇所においては特別目的会社の設立要件として構成員の議決権割合について記載されていますが、構成員の出資割合についての制限はないものと考えてよろしいでしょうか	その理解で結構です。	

みなとみらい2 1 中央地区20街区M I C E 施設整備事業

実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
44	実施方針	21	第2	6	(2)					特別目的会社 (SPC) の設立等の要件	金融機関によるSPC株式への担保権設定も市の事前の承諾が必要ということでしょうか。	その理解で結構です。
45	実施方針	23	第3	3	(1)				ア	設計・建設段階	設計業務及び建設業務等の水準が市の定める水準を下回ることが判明した場合について、後述の維持管理段階においては未達成の度合いに応じてサービス対価の減額等を行う旨記載されていますが、設計・建設段階においては、本項記載内容以外にそうした内容は付されないと考えてよろしいでしょうか	サービス対価の減額等はいませんが、業務不履行の状態の改善・復旧が明らかに困難と本市が判断した場合は、契約の全部又は一部の解除を想定しています。詳細は同時に公表した「モニタリング基本計画(案)」を参照してください。
46	実施方針	25	第4	1						立地条件	仮に、道路の廃止の提案をした場合、道路内に埋設してある地下埋設物の移設・撤去工事は本事業に含まれますか？	P F I 事業①に含みます。
47	実施方針	25	第4	1						立地条件	22街区の敷地の一部を活用する場合の建築許可申請は貴市、(株)横浜国際平和会議場、事業者のいずれが申請するのでしょうか。また事業者が申請する場合、必要な書類はご提供いただけるのでしょうか	原則として事業者が申請を行います。申請にあたり必要な書類のうち本市で所管しているものは、本市から事業者へ提供します。なお、事業者が、本事業の実施に必要な許可申請等を行う場合、本市文化観光局コンベンション振興課は、可能な範囲で協力を行います。

みなとみらい2 1 中央地区20街区M I C E 施設整備事業
 実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
48	実施方針	25	第4	1						立地条件	既存の道路の廃道や変更も提案が出来、許認可申請等は民間企業で行うとあります。廃道等の判断は貴市の判断によるところ多いですが①貴市は、本件の対応について調整の可能性が高いとお考えですか？②貴市は、本件許認可事項について今まで関係各部署と調整した、検討した経緯はありますか？③貴市が今まで関係各部署との協議してきた経緯を教えてください。④許認可に基づくスケジュール等の遅延は、P34の責任分担で記載される「④許認可リスク」として全て事業者の負担で考える必要がありますか？	①については、提案の内容を関係法令等に照らし合わせたうえで、調整が可能か否か判断を行うものと考えます。 ②については、道路を廃止もしくは変更する場合の一般的な手続きについて確認を行いました。 ③については、道路を廃止もしくは変更する場合の一般的な手続きについて確認を行いました。 ④については、P 3 4に記載の通りです。なお、P 2 5に記載の通り、落札者が、本事業の実施に必要なとなる許可申請等を行う場合、本市文化観光局コンベンション振興課は、可能な範囲で協力を行います。
49	実施方針	25	第4	1						立地条件	許認可申請等に関わる手続きについて、貴市は「可能な範囲で協力」とありますが、可能な範囲とはどのようなことでしょうか？道路の廃道・変更等の推進は、本計画に重要な事項であり、貴市との連携が重要な軸とっております。	許認可申請等に係る関係機関協議等の際に文化観光局担当者が同席し、事業計画の説明への協力などを想定しています。
50	実施方針	25	第4	1						立地条件	既存の公共施設（道路等）の廃止・変更・占用許可等の提案を行う場合、入札までの期間に当該許可等の担当窓口をご開示いただき、そちらと打合せすることは可能でしょうか。	担当窓口を示すことは可能です。事前に予約をした上で、一般的な相談として窓口と相談いただくことは可能です。

みなとみらい2 1 中央地区20街区M I C E 施設整備事業
 実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
51	実施方針	25	第4	1						立地条件	既存の公共施設（道路等）の廃止・変更・占有許可等の提案を行う場合、当該提案の実施に伴う費用（廃道・付け替えにかかる用地費、計画・建設費、許認可取得手続き等にかかる費用等）の負担はどのようになりますか。 当該提案を行う場合、民間事業者にて必要な事業費として入札金額に見込んでおくものはありますか。	既存の公共施設（道路等）の廃止・変更・占有許可等の提案を行う場合、当該提案の実施に伴う費用の負担は、設計・建設の対価に含まれます。ご例示の費用のほか、上記を実現するために必要な作業内容を想定し、見込んでください。
52	実施方針	25	第4	1						立地条件	22街区内の敷地の一部を活用した提案について、当該提案の実施に伴う設計・建設費用は本事業の設計・建設の対価として市から支払われるのでしょうか。	その理解で結構です。
53	実施方針	25	第4	1						立地条件	「既存の公共施設（道路等）の廃止・変更・占有許可等の提案を行うことができる」とございますが、公平性を保つために、貴市で条件設定、許可等の手続きを行っていただけませんか。	提案された計画内容により申請することになるため、落札者にて手続きを行ってください。 なお、本市文化観光局コンベンション振興課は、可能な範囲で協力を行います。
54	実施方針	25	第4	1						道路等の廃止	公共施設（道路等）の廃止・変更・占有許可等の提案がを行うことができるとありますが、道路の廃止等を前提とした提案は、実現性や協議・手続きにかかるスケジュールなど、提案リスクが非常に高いと思慮致します。敷地を確定いただくか、もしくは廃止等について市の考え方を示していただく等についてご検討いただけませんか。 また、完成時期を早める提案が求められていますが、それとの評価上の関係はどのようになりますでしょうか。	1つ目については、敷地を確定することはできません。提案された計画を踏まえて事業者にて開発行為等の申請を行っていただき、敷地を確定していくこととなります。文化観光局コンベンション振興課は、可能な範囲で協力します。 2つ目については、詳細は入札公告時にお示しします。

みなとみらい2 1 中央地区20街区M I C E 施設整備事業
 実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
55	実施方針	26	第4	3	(2)			ア		建設期間中	民間収益施設の建設期間中は土地使用料を支払うとありますが、工事着手するまでは支払う必要が無いという理解でよろしいでしょうか。 また、その場合の工事着手の定義をご教示ください。	土地の使用を開始する時点から土地使用料を支払う必要があります。
56	実施方針	26	第4	3	(2)			ア		建設期間中	市が定める建設期間中の土地使用料とは、期間、利用状況が異なる為、運営期間中の金額と変わると考えていますが、いくらを想定されていますか？また、何か指標がございますか？	建設期間中の土地使用料については、入札公告時に詳細をお示しします。
57	実施方針	26	第4	3	(2)			ア		建設期間中	建設期間中の（市の定める）土地使用料につきご教示ください	質問No. 56を参照してください。
58	実施方針	26	第4	3	(2)			ア		建設期間中	建設期間中の土地使用料の目安・計算方法等をご提示いただけますでしょうか。	質問No. 56を参照してください。
59	実施方針	26	第4	3	(2)			イ		運営期間中	民間収益施設の土地使用料は、1,712円/㎡・月（案）（＝定額）とあります。民間収益事業者としましては、事業スタートアップ時に多大な資金を要する為、使用料を段階的に上げていく、といった柔軟的な対応は可能でしょうか。	入札公告時に詳細をお示しします。

みなとみらい2 1 中央地区20街区M I C E 施設整備事業
 実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
60	実施方針	26	第4	3	(2)			イ		運営期間中	入札公告時から契約締結時まで、および運営期間中の土地使用料の改定はどのような計算で行われるのでしょうか。	入札公告時に詳細をお示しします。
61	実施方針	26	第4	3	(2)			イ		運営期間中	定期借地料は、運営期間中に見直されることはあるのでしょうか。その場合の計算方法をご教示いただけますでしょうか。	質問No. 60を参照してください。
62	実施方針	26	第4	3	(2)			イ		運営期間中	民間収益事業にかかる土地使用料は、入札条件として単価又は総額が示され、それ自体は競争要因とはならない理解でよろしいでしょうか。	入札時に示される土地使用料は、仮定の条件のもとに算定した参考額であり、それ自体は競争要因とはならないという理解で結構です。
63	実施方針	26	第4	3	(2)			イ		運営期間中	民間収益事業にかかる土地使用料は、民間収益施設の最終形態や物価変動等に基づき、適宜改定されるとの理解でよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
64	実施方針	26	第4	3	(2)			イ		運営期間中	提案された立地条件で土地使用料の評価を再度行う、とありますが、事業者側が提案した土地代と鑑定評価が解釈の相違で乖離するリスクがあります。調整する余地はあるのでしょうか。	土地使用料については本市が提示したものとします。

みなとみらい2 1 中央地区20街区M I C E 施設整備事業

実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
65	実施方針	32	別紙 2		1)					民間収益施設の 建設形態	P F I 事業①と民間収益事業とで、駐車場を一体的に運用する場合、駐車場は市と民間収益事業者との間で区分所有するのでしょうか。	区分所有する場合、本市の所有部分のみで P F I 事業①の要求水準を充足することを求めます。
66	実施方針	32	別紙 2		2)					民間収益施設の 所有者	民間収益施設の所有者について規定されていますが、将来的な譲渡等は可能でしょうか	事前の書面による本市の承諾があれば可能です。
67	実施方針	32	別紙 2		3)	①				土地使用料	合築の場合に、M I C E 施設部分との延床面積按分とされておりますが、M I C E 施設部分は大空間であるため、按分計算上民間収益施設の負担が過大となる可能性があります。体積按分的な考え方を採用していただくことは可能でしょうか？	合築の場合の最終的な土地使用料算定を行う際には、落札者の提案内容に基づき、評価を行い、金額を確定する予定です。このため、現時点で貸付料の算定の方法を確定することはできませんが、最も合理的な算定方法を採用する予定です。
68	実施方針	32	別紙 2		3)	②				土地使用料	MICE施設と別棟の場合、敷地分筆の面積はどのように考えれば宜しいでしょうか。	民間収益施設と20街区MICE施設を別棟とする場合の、敷地分筆による境界線の取り方や面積については、事業者の提案に委ねます。
69	実施方針	32	別紙 2		3)	②				土地使用料	民間収益事業の建築面積もしくは延床面積が増加すると借地代が大きくなりますが、借地代と提案の評価の関係は、どのようになりますでしょうか。	入札公告時にお示しします。

みなとみらい2 1 中央地区20街区MICE施設整備事業

実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							質問	回答	
			第1	1	(1)	①	ア	(7)	項目名			
70	実施方針	32	別紙 2		4)	①				民間収益施設の 借地期間	合築の場合、70年以内、とありますが、起算日は着工・竣工のどちらでしょうか？また、別棟の場合は借地期間はどれだけ長くてもよい、との理解でよろしいでしょうか？	1つ目については、起算日は土地利用を開始する日とします。このため、合築の借地期間の上限は70年に建設期間・解体期間を加えた期間となります。また、実施方針p32の別紙2 4) 民間収益施設の借地期間の表の①の借地期間の提案範囲の年数の限度の表現を修正します。 2つ目については、その理解で結構です。
71	実施方針	32	別紙 2		5)					借地上の制限	前述に民間収益施設の所有者に関する規定がありますが、貸付物件の譲渡、転貸について、提案した使用目的及び利用計画を遂行する限りにおいては、第三者への譲渡、転貸を前提とした提案を行うことは可能でしょうか	第三者への譲渡、転貸をしても民間収益事業の安定性やサービスレベルが確保できるのであれば可能です。ただし、提案時には想定する第三者及び譲渡又は転貸するスキームをご提示ください。
72	実施方針	33	別紙 2		6)					借地終了後の民間施設の取扱い	合築の場合は、原則減築して要求水準が満足できるように修補するとございますが、①修補するという内容を具体的に教えてください。②修補は経年劣化は含まれると判断してよろしいですか？③横に並列した2棟を合築した場合は減築可能だと思いますが、例えば、官民合築の駐車場のように、積層して合築した場合はどのような減築を考えればよろしいでしょうか？	①については、減築した場合でも20街区MICE施設の建物単体で適法に成立するために必要な工事を指します。例えば減築により出入口が無くなり避難計画に影響がある場合は、新たに出入口を設置して適法な状態になるように改修工事を実施してください。 ②については、減築の際の修補としては、経年劣化した部分の修補までは含みません。 ③については、積層して合築する場合も同様ですので、減築可能な構造により提案してください。

みなとみらい2 1 中央地区20街区M I C E 施設整備事業

実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)	項目名		
73	実施方針	34	別紙 3		(1)	⑭			民間収益施設の 地元合意形成	貴市が民間収益施設の建設を事業範囲内として設定している以上、地元合意形成リスクは貴市に負担して頂けないでしょうか。	実施方針に記載のとおりとします。なお、民間収益施設の設置にかかる地元合意形成について、市は、可能な範囲で協力を行うものとします。
74	実施方針	34	別紙 3		(1)	⑳			共通事項 保険リスク	民間収益事業についても、貴市が付保条件を提示する予定と理解してよろしいでしょうか。	民間収益事業にかかる各種保険の付保条件については、民間収益事業者の提案に委ねます。
75	実施方針	35	別紙 3		(1)	㉔ ㉖			物価変動に係る 費用増減リスク	各項目における「一定の範囲」をご教示ください。 また、建設費改定に関しては横浜市公共工事標準約款に準拠したスライド条項（単品・全体・ハイパーインフレ及びデフレに対応）が適用されますでしょうか。	入札公告時にお示しします。
76	実施方針	35	別紙 3		(1)	㉔ ㉖			物価変動リスク	一定の範囲を超えた物価変動にかかる費用増減リスクは市、とされておりますが、具体的な指標等はどのようにお考えでしょうか？	質問No. 75を参照してください。
77	実施方針	35	別紙 3		(1)	㉔ ㉖			想定されるリスクと責任分担 物価変動リスク	事業契約書の中に「公共工事標準請負約款」第二十五条に基づく、全体スライド・単品スライド・インフレスライド条項を入れて頂くことは可能でしょうか。	質問No. 75を参照してください。

みなとみらい2 1 中央地区20街区M I C E 施設整備事業

実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問	回答
			第1	1	(1)	㉕	ア	(7)				
78	実施方針	35	別紙 3		(1)	㉕ ㉗			物価変動に係る 費用増減リスク	民間収益事業に係る費用増減リスクについては、民間収益事業者が自ら発注し各担当企業と締結する個別の契約（たとえば民間連合約款による建設請負契約など）に任せるという理解でよろしいでしょうか。また、そもそも民間収益事業者が発注・委託するそれらの個別契約には、貴市として一切関与しないという事でしょうか。	その理解で結構です。ただし、提案書に記載にあった事項については確認いたします。	
79	実施方針	35	別紙 3		(1)	㉕ ㉗			共通事項 物価変動リスク	㉕㉗の主たる負担者は民間収益事業者となっていますが、市若しくはPFI事業者㉑が一部を加担してくれるなどといった考慮は考えられますか。（現時点の所見で構いません。）	民間収益事業のリスクは、民間収益事業者が負うべきものと考えます。	
80	実施方針	35	別紙 3		(1)	㉓			債務不履行リスク	市の事由に「市の債務不履行、埋蔵文化財の発見など」とありますが、本事業の敷地は、埋蔵文化財の包蔵地では無いとの理解でよろしいでしょうか。	その理解で結構です。	
81	実施方針	35	別紙 3		(1)	㉓			共通事項 債務不履行リスク	市の事由による事業の中止・延期について、民間収益事業に費用増加、実費負担等が既に生じている場合は、当該費用に関して補償されると理解してよろしいでしょうか。	その理解で結構です。なお、補償の内容については、個別に協議します。	

みなとみらい2 1 中央地区20街区MICE施設整備事業

実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
82	実施方針	36	別紙 3		(3)	⑥			調査・設計・建設 PFI事業者②の意見聴取リスク	MICE施設と民間収益施設を合築で整備した場合、MICE施設の計画及び設計変更により、民間収益施設の工事費、工期等に影響が生じることも考えられますが、その場合には合理的な範囲で貴市が負担すると理解してよろしいでしょうか。	20街区MICE施設の計画変更等が市の責めに帰する場合、合理的な範囲で本市が負担することを想定しています。	
83	実施方針	36	別紙 3		(3)	⑫			調査・設計・建設 工事遅延・未完成リスク	市の事由により民間収益施設の工事の遅延・未完工事費の増大が生じた場合は、合理的な範囲で貴市が負担すると理解してよろしいでしょうか。	その理解で結構です。	
84	実施方針	36	別紙 3		(3)				調査・設計・建設	PFI事業者②の意見により、民間収益部分についても影響が出る可能性もありますが、その場合は市が負担するなり土地使用料を下げたりして民間事業者の収益が下がらないようにする、という理解で宜しいでしょうか。	PFI事業者②の意見により、本市が、PFI事業①又は民間収益事業の計画変更等を行うよう要求した場合、PFI事業者①又は民間収益事業者に生じる追加的費用について、合理的な範囲で市が負担することを想定しています。 なお、PFI事業者②と民間収益事業者との市民での協議により決定した事項に起因して、民間収益事業者の事業計画に影響がある場合については、本市として関与することは考えておりません。	
85	実施方針	37	別紙 3		(4)	⑤ ⑥			備品の納品遅延	PFI事業者①とPFI事業者②とで調達する備品の区分はどのようにお考えでしょうか？	入札公告時に必要な什器備品の一覧を提示し、PFI事業者①に調達していただく予定です。ただし、PFI事業者②が決定した後、什器備品の追加が必要と判断される場合には、PFI事業者②が追加で調達する予定です。	

みなとみらい2 1 中央地区20街区M I C E 施設整備事業

実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
86	実施方針	37	別紙 3		(4)	⑦			想定されるリスクと責任分担 施設の瑕疵リスク	瑕疵担保期間について、旧四会連合約款の慣習に基づき2年程度と考えて宜しいでしょうか。	入札公告時にお示しします。 現時点で、20街区M I C E 施設の瑕疵担保期間は、引渡日から2年間を想定しています。ただし、その瑕疵がP F I 事業者①又は建設企業の故意又は重大な過失により生じた場合、2年を10年間に延長することを想定しています。	
87	実施方針	37	別紙 3		(4)	⑩			施設損傷リスク	第三者の故意・過失により施設が損傷した場合は、市またはP F I 事業者②が補修費用を立て替えて補修を行い、市またはP F I 事業者②が加害者に求償するとの理解でよろしいでしょうか。	その理解で結構です。	
88	実施方針	36	別紙 3		(4)	⑳ ㉑ ㉒ ㉓			計画修繕リスク	①計画修繕は今回、日常の（大規模修繕ではない）修繕という考え方でよろしいでしょうか？ ②PFI事業者①の業務範囲は、業務要求水準書P69に記載されています図表14の区分の範囲であり、日常対応するような軽微な内容は少ないと判断すればよろしいでしょうか？	①については、その理解で結構です。 ②については、要求水準書（案）P 6 9に記載する範囲の業務は、日常対応するような軽微な内容を含め、P F I 事業者①の業務となります。	
89	実施方針								その他	MM21エリア内の月間宿泊者数および年間宿泊者数のデータがありましたら開示願います。（可能でありましたら、2011年-2014年直近）	横浜市文化観光局観光振興課の以下H P の調査統計データ（横浜市観光集客実人員、観光入込客数）にMM・桜木町エリアの年間宿泊者数について、記載があるのでご参照ください。 (http://www.city.yokohama.lg.jp/bunka/kancon/kanko/data/)	

みなとみらい2 1 中央地区20街区MICE施設整備事業

実施方針に関する質問・回答書

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
90	実施方針								その他	パシフィコ横浜のMICEに特化した実績数（開催日数）、参加者数のデータがありましたら開示願います。（可能でありましたら、2011年-2014年直近）	横浜国際平和会議場のホームページにてアニュアルレポートが公表されていますのでご参照ください。 (http://www.pacifico.co.jp/company/annualreport.html)	
91	実施方針								その他	その他の質問となります。21街区と59街区の間（20街区北側〔臨港パーク入口交差点前〕）に位置する港湾地域と横浜駅東口からの水上アクセスを通す構想はありますか。（インフラ整備の一環としてです。）	現時点で、そのような構想はありません。	