

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設運営事業  
実施方針に関する質問の回答

No.	資料名	頁	該当箇所						質問内容	回答	
			第1	1	(1)	①	ア	(ア)			項目名
1	実施方針	iii	II	3	(16)				周辺基盤施設③	PFI事業①の「入札参加資格確認申請書の提出者との対話（第一次）の結果公表」で、整備時期は未定との回答がありましたが、整備時期はいつになるか決まりましたでしょうか？	現時点で、周辺基盤施設③の整備時期は未定です。
2	実施方針	4	第1	1	(4)	④			図表3	周辺基盤施設①②の維持管理業務がPFI事業者②となっており、※2に日常管理がPFI事業者②の役割分担とされています。日常管理の定義はなんですか？	日常管理は、日々の清掃、巡回、点検及び軽微な補修を指します。
3	実施方針	5	第1	1	(6)				PFI事業者②が支払う運営権対価	運営権対価の支払いに関する会計処理について、損益計算書上では一定額の償却になると思われますが、その認識で正しいでしょうか？それとも事前に償却額を定めれば、その通りの償却が可能なのでしょうか？	個別の事案に関する会計処理方法については、関係省庁、会計士、税理士等に照会してください。なお、運営権の償却方法については、「公共施設等運営権に係る会計処理方法に関するPT 研究報告（中間とりまとめ）」において、運営権設定時において、無形固定資産に計上し、運営事業の事業期間にわたり減価償却過程を経て費用認識することが示されています。無形固定資産の減価償却の方法は一般的に定額法を採用することとなりますので、ご理解の通り一定額の償却となるものと考えられます。
4	実施方針	6	第1	1	(11)	③			PFI事業者②の保有資産等	「時価にて買い取ることができる」とありますが、時価の定義は何でしょうか？	市が買い取る対象資産の買取時における市場価格等を踏まえ、査定した価格とご理解ください。なお、時価の算定方法については、実施契約に定める予定です。
5	実施方針	6	第1	1	(12)	①			運営権対象施設	PFI事業者②はPFI事業者①の修繕業務にて実施する施設区分以外の施設について更新投資できるとあります。例えばPFI事業者②の更新投資により、PFI事業者①の施設区分に影響を及ぼす場合の責任と費用の所在をご教示ください。	20街区MICE施設の修繕については、原則、PFI事業者①及びPFI事業者②が、要求水準書で定められた施設区分の範囲において、自らの責任と費用負担で実施してください。PFI事業者①及びPFI事業者②にて修繕又は更新投資を実施する場合には、その修繕又は更新投資が及ぼす影響について、事前に市、PFI事業者①及びPFI事業者②と協議を行うことを想定しています。
6	実施方針	10	第2	2	(1)				PFI事業者②の選定スケジュール（予定）	運営権の設定及び公共施設等運営事業の開始が平成32年4月1日となっておりますが、開業日はいつとお考えでしょうか？PFI事業者②が運営に必要な資機材を用意する場合、その搬入日は4/1以降になるものと理解できます。そこから機材のトレーニング等が始まりますので、4/1での営業開始は難しいと思われま。あるいは運営権の設定及び公共施設等運営事業開始前に施設への立ち入りが可能なのか、利用者の視察等へも事前対応が可能なのかどのようにお考えでしょうか？	開業日は、運営権の設定及び公共施設等運営事業の開始日である平成32年4月1日を予定しています。PFI事業者②が調達する資機材の搬入及びそのトレーニングは、開業前準備業務として実施してください。運営権の設定及び公共施設等運営事業の開始日以前の20街区MICE施設への立ち入りは、ご要望に合わせて実施できるように配慮します。ただし、PFI事業者①の工事の状況等により、立ち入りの範囲を制限する場合があります。
7	実施方針	10	第2	2	(1)				事業のスケジュール	平成32年4月1日より公共施設等運営事業開始とありますが、試験運用期間が必要と思われる。そのような期間は事業者が自ら設定してもよいという認識でよろしいでしょうか。	試験運用期間については、PFI事業者②が開業前準備業務を実施する期間内に完了するように設定してください。
8	実施方針	16	第4	1					図表5	「地区施設」の定義がありませんが、キング軸のことでしょうか？	その理解で結構です。
9	実施方針	22	別紙						想定されるリスクと責任分担	維持管理費の変動リスクに、「（物価変動を除く）維持管理費の変動」はPFI事業者②の負担となっています。反対解釈すると物価変動による維持管理費の変動は市の負担と理解できますが、その認識でよろしいでしょうか？	物価変動リスクのリスク分担は別項目で記載している都合上、原案のように「（物価変動を除く）維持管理費の変動」と記載しています。物価変動リスクのリスク分担については、リスク分担表（1）共通事項「⑩物価変動リスク」を参照してください。
10	実施方針	22	別紙		(1)	⑳			不可抗力リスク	PFI事業者①の責めによる施設の供用停止については帰責者が賠償することが記載されているが、不可抗力により施設の供用停止せざるを得ない場合についての損害は双方が負担するとあります。この場合運営権対価の見直しも含めて検討するとの理解でよろしいでしょうか。	不可抗力により施設を供用停止せざるを得ない場合には、運営権対価の見直しも一つの選択肢として、以後の本事業の実施について、協議・検討を進めることを想定しています。
11	実施方針	22	別紙		(1)	⑳			不可抗力リスク	例えば震災などが発生し運営権対象施設を避難所として開放した場合には、予定していた収入が得られないことが想定されます。その際は貴市からの補填や、運営権対価の見直し等の措置について、協議いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	震災などが発生し、運営権対象施設を避難所として開放することについては、PFI事業者②の運営業務の一つとして位置づけています。ただし、運営権対象施設を避難所として開放した場合の収入影響への対策については、その影響の度合いに応じて、市とPFI事業者②が協議をしたうえで決定することを想定しています。
12	実施方針	23	別紙		(3)	㉒			維持管理費の変動リスク	「物価変動を除く」変動のみリスクを負うとありますが、前頁（1）㉑と矛盾するのではないのでしょうか？	実施方針に関する質問の回答No.9を参照してください。
13	実施方針	24	別紙		(3)	㉓㉔			契約締結後～MICE運営事業期間中	光熱水費リスクについて、MICE施設の運営に関わる負担はPFI事業者②と理解しておりますが、PFI事業者①が執務する中央監視室の水光熱費等もPFI事業者②の負担となるのでしょうか？また、水光熱費の計測・請求方法はPFI事業者①から②に示されるのでしょうか？	PFI事業者①に直接請求がある場合を除き、光熱水費の負担は原則としてPFI事業者②とします。