

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業
 入札説明書に関する質問・回答書（第2回）

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
1	入札説明書に関する質問・回答書	1								予定価格	回答No.1に“設計・建設費として約260億円、維持管理費等として約120億円を想定”とありますが、割賦金利については、設計・建設費、維持管理費等の、どちらに含めるご想定でしょうか。また割賦金利の額はいくらのご想定でしょうか。	割賦金利は、維持管理費等に含まれていません。なお、割賦金利の額については、適正な競争環境を確保するため、回答することはできません。割賦金利の額については、落札者決定後、本市にお問い合わせください。
2	入札説明書	53	別紙 2							民間収益施設の建設形態	入札説明書に関する質問・回答書「No47」で、「20街区MICE施設については、公共施設等運営権の設定を考慮しております。このため、本市が20街区MICE施設を所有権を有している必要があり、民間施設の一部を賃貸するスキームは認められません。」とありますが、民間が所有する施設の一部に地役権もしくは区分地上権を設定し、市の駐車場としての永続的な利用を担保することは認めて頂けますでしょうか。	入札説明書P4図表5に記載されているとおり、20街区MICE施設の土地所有については本市が所有することを想定しておりますので、ご提案の内容については認められません。

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業
要求水準書に関する質問・回答書(第2回)

No.	資料名	頁	該当箇所							質問内容	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)	項目名		
1	要求水準書	1	第1	3	(3)				各種事業主体の役割分担	各種事業主体の役割分担、要求水準書P.4図表3各業務の業務範囲と各事業主体の役割分担によると、環境衛生管理業務はPFI事業者②の役割となっております。具体的に下記業務はどちらの役割となりますでしょうか。 ・空気環境測定 ・冷却塔・加湿器・空調排水受け点検 ・冷却塔・冷却配管・加湿器の清掃薬材費 ・貯水(湯)槽清掃 ・飲料水水质検査 ・残留塩素測定 ・雑用水、排水槽等清掃、汚泥処理費 ・雑用水水质検査 ・害虫駆除 ・建築物環境衛生管理技術者選任 ・雨水利用、中水利用の提案をする場合、水槽の清掃薬材費、中水設備の維持管理費	環境衛生管理業務は、PFI事業者②の役割としており、ご質問の業務はいずれもPFI事業者②の役割となります。
2	要求水準書	1	第1	3	(3)				各種事業主体の役割分担	要求水準書P.4の図表3において、環境衛生管理業務はPFI事業者②となっております。建築物における衛生的環境の確保に関する法律(ビル管理法)に則った各種業務、建築物環境衛生管理技術者の選任は、PFI事業者②が実施すると理解すればよろしいでしょうか。それとも清掃及びゴミ処理の実施、ねずみ衛生害虫の点検防除を除く業務については、PFI事業者①の業務と理解した方がよいのでしょうか。	建築物における衛生的環境の確保に関する法律(ビル管理法)に則った各種業務、建築物環境衛生管理技術者の選任は、PFI事業者②が実施します。
3	要求水準書	3	第1	3	(3)				各事業主体の役割分担	要求水準書P.6図表3各業務の業務範囲と各事業主体の役割分担に周辺基盤施設①、②の維持管理業務について日常管理はPFI事業者②の役割分担とするとありますが、日常的な異常の有無の確認・点検等、清掃等はPFI事業者②が実施し、定期的な点検をPFI事業者①が実施すると理解すればよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
4	要求水準書	16	第2	1	(4)				地盤状況	地盤調査は事業者が行うこととなっておりますが、地盤調査結果によって、杭長などの大幅な変更が生じた場合、その負担については別途協議させて頂くということでしょうか。	杭長など大幅な変更が生じたとしても、設計変更は行いません。本市文化観光局MICE振興課との調整が整えば、事前に地盤調査を行うことを認めます。
5	要求水準書	42	第4	3	(6)				管理事務所・中央管理室への人員配置	全館の空調や照明等のコントロールはPFI事業者②が行うと理解しており、PFI事業者①の維持管理・保全業務に従事するスタッフは中央管理室に常駐する必要もなく、設備機器の運転操作や異常警報を含む監視業務を行う必要がないと考えてよろしいでしょうか。	要求水準書の図表13に記載のとおり、空調設備はPFI事業者①、照明設備はPFI事業者②が、運転監視や日常巡視点検を行います。なお、PFI事業者②は公共施設等運営者として、PFI事業者①に対して空調の温湿度、空気質等の設定について依頼を行います。また、PFI事業者①は、要求水準書の図表13に示す範囲について、設備機器の運転操作や異常警報を含む管理業務を行う必要があり、業務遂行に必要なスタッフを配置してください。
6	要求水準書	42	第4	3	(6)				管理事務所・中央管理室への人員配置	建築設備機器保守管理業務について要求水準書P.67の図表13においてPFI事業者①と②の業務区分が提示されています。PFI事業者①の業務に該当する電気設備・空調設備・給排水設備の運転監視を行うためには中央監視室での従事(中央監視装置等の操作を含む)が必須になると考えております。一方で要求水準書P.42の図表10において中央監視室の主な利用者としてPFI事業者②とあり、空調・照明等のコントロールスタッフとあります。PFI事業者②のコントロールスタッフは、主に貸室内或いはイベントに関連した空調の運転と全館の照明のコントロールを行うと理解すればよろしいでしょうか。	要求水準書の図表10について、中央監視室の主な利用者は、「PFI事業者②で行う、空調・照明等のコントロールスタッフ」としていますが、「PFI事業者①及びPFI事業者②で行う、建築設備機器の運転監視業務を行うスタッフ」に訂正します。
7	要求水準書	42	第4	3	(6)				管理事務所・中央管理室への人員配置	PFI事業者①の中央管理室の使用は、要求水準に関する質問・回答書No.45においてセキュリティや水光熱費の費用分担など提案内容によるとありますが、セキュリティに関しては、中央管理室への入室制限や守秘性のある書類などの保管、鍵の管理等に配慮すればよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
8	要求水準書	42	第4	3	(6)				バックヤード	PFI事業者①、②の維持管理・保全業務に従事するスタッフの詰所として利用することが想定されますが、設備機器等の監視盤の設置は必要ないと理解してよろしいでしょうか。	バックヤードに設備機器等の中央監視装置の設置は不要です。要求水準書の50頁に記載のとおり、設備機器等の中央監視装置は、中央管理室に設置してください。
9	要求水準書	42	第4	3	(6)				バックヤード	PFI事業者①と②のスタッフの控室は分けるかと考えてよろしいでしょうか。また、PFI事業者②のスタッフは何人分のスペースが必要でしょうか。	バックヤードに関して、PFI事業者①とPFI事業者②のスタッフの控室の面積配分については、設計段階において調整を行います。控室の合計面積については、全ての維持管理・保全業務の遂行に必要なスタッフの人数を想定し、提案してください。

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業
要求水準書に関する質問・回答書（第2回）

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
10	要求水準書	67	第8	2	(2)				建築設備機器保守管理業務	トイレ呼出装置は機械警備業務に含まれ維持管理や呼出に対する対応もPFI事業者②が実施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。	
11	要求水準書	67	第8	2	(2)				電気設備	受変電設備を含む電気設備についての電気事業法に基づく法定点検（月次点検を含む）はPFI事業者①、電気主任技術者の選任はPFI事業者②の業務という理解でよろしいでしょうか。その場合、点検スケジュールの調整はいずれが行うのでしょうか。また、点検実施日は平日昼間としてよろしいでしょうか。	前段については、電気事業法に基づく法定点検、電気主任技術者の選任ともにPFI事業者①の業務としてください。後段については、点検実施日は平日昼間に実施することは可能ですが、事前に市及びPFI事業者②と調整を行ってください。	
12	要求水準書	67	第8	2	(2)				電気設備	電気主任技術者の選任はPFI事業者②が実施すると考えればよろしいでしょうか。その場合、PFI事業者①が保守管理を行う設備に関しても電気主任技術者に必要な権限がPFI事業者②に与えられると理解してよろしいでしょうか。	電気主任技術者の選任はPFI事業者①が実施してください。	
13	要求水準書	67	第8	2	(2)				電気設備	受変電設備の点検を実施する場合は、全館停電が可能であると理解してよろしいでしょうか。	受変電設備の点検のために全館停電とすることは可能ですが、事前に市及びPFI事業者②と調整を行ってください。	
14	要求水準書	67	第8	2	(2)				電気設備	非常用発電設備の点検はPFI事業者①の業務と理解すればよろしいでしょうか。その場合、定期的な試運転もPFI事業者①の業務に含まれるのでしょうか。また、非常用発電機の燃料はPFI事業者②の負担と理解してよろしいでしょうか。	その理解で結構です。	
15	要求水準書	67	第8	2	(2)				防災設備	防災設備の異常信号に対する一次対応はPFI事業者②の業務と対話の回答（No.29）を頂いております。一次対応には発報現場の確認や実火災の場合の消防等への連絡なども含まれると理解してよろしいでしょうか。	防災設備の異常信号に対する一次対応業務はPFI事業者②の業務となります。ただし、PFI事業者①が異常を発見した際には、消防やPFI事業者②等へ、速やかに連絡をお願いします。	
16	要求水準書	67	第8	2	(2)				空調設備	空調設備の日常巡視点検業務や点検業務等はPFI事業者①の業務と理解しておりますが、運転や異常の監視はPFI事業者②の業務と理解してよろしいでしょうか。	空調設備の運転や異常の監視もPFI事業者①の業務に含まれますが、PFI事業者②が異常を発見した際には、PFI事業者①等に速やかに連絡するようPFI事業者②の要求水準書等に記載する予定です。	
17	要求水準書	67	第8	2	(2)				給排水設備	給排水設備の日常巡視点検業務や点検業務等はPFI事業者①の業務と理解しておりますが、運転や異常の監視はPFI事業者②の業務と理解してよろしいでしょうか。	空調設備の運転や異常の監視もPFI事業者①の業務に含まれますが、PFI事業者②が異常を発見した際には、PFI事業者①等に速やかに連絡するようPFI事業者②の要求水準書等に記載する予定です。	
18	要求水準書	67	第8	2	(2)				防災設備	放送設備の保守管理区分はPFI事業者②となっておりますが、非常放送設備の保守管理はPFI事業者①、PFI事業者②どちらの区分でしょうか。	非常放送設備の保守管理は、PFI事業者②が行います。	
19	要求水準書	67	第8	2	(2)				業務実施時間	要求水準書（案）に対する回答No.85において「維持管理・保全に従事されるスタッフの方は、24時間の常駐は想定していません」とありますが、夜間に設置や撤去が行われる場合でも立会いや対応等の必要はなく、施設外からの緊急対応体制を整備していれば夜間は常駐の必要は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。	
20	要求水準書	67	第8	2	(2)	①			運転監視業務	各設備機器の適正な運転及び監視を実施する、運転記録をとるとありますが、中央監視盤の操作や監視はPFI事業者②の業務と理解しております。PFI事業者①の行うべき運転監視業務を具体的にお示し頂けないでしょうか。現在の要求水準書の記載内容では業務分担が明確に読み取ることが困難と考えております。	要求水準書の図表13に示す範囲において、中央監視装置の操作や監視は全てPFI事業者①の業務となります。	
21	要求水準書	67	第8	2	(2)	③			点検、測定・整備業務	正常に機能しない際の対応等とありますが、設備の異常監視はPFI事業者②の業務と理解しております。異常警報が発報した場合のPFI事業者②による対応範囲（1次対応の実施等）、またPFI事業者①への連絡方法をご教示ください。	要求水準書の図表13に示す範囲において、設備の異常監視は全てPFI事業者①の業務となります。なお、PFI事業者②が異常を発見した際には、PFI事業者①等に速やかに連絡するようPFI事業者②の要求水準書等に記載する予定です。	

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業
 要求水準書に関する質問・回答書(第2回)

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
22	要求水準書	67	第8	2	(2)	③			点検、測定・整備業務	要求水準書の役割分担によりますと、異常に対する対応の指示がPFI事業者②からPFI事業者①に出されるように思料します。しかしながらPFI事業者①と②の間には契約関係が存在しないため、業務の指示命令系統と契約関係に不整合が発生すると考えます。市、PFI事業者①、②の間で業務に関する役割分担や指示命令系統を明確化する協定のようなものを締結する必要があるのではないのでしょうか。また、対応の結果をPFI事業者②に報告する必要があるのでしょうか。	ご指摘のように、PFI事業者①とPFI事業者②の間には、契約関係は存在しません。同じ施設を維持管理・運営していくため、20街区MICE施設運営協議会を設置して、本市及びPFI事業者①、PFI事業者②が情報共有や協議を行える場を設けます。また、異常に対する対応の結果は、本市及びPFI事業者②に報告をお願いします。	
23	要求水準書	67	第8	2	(2)	③			点検、測定・整備業務	設備の異常に対応する際には中央監視室との連携が必須と考えますが、PFI事業者①のスタッフを中央監視室に派遣する必要はなく、中央監視室側での操作や状態の確認はPFI事業者②に協力、実施願えると理解してよろしいでしょうか。	PFI事業者①は、要求水準書の図表13に示す範囲において、設備機器の運転監視業務を行っていただきます。運転監視業務の遂行方法については、提案に委ねますが、中央監視室にスタッフを配置するなど、業務遂行に必要なスタッフを配置してください。なお、PFI事業者②が異常を発見した際には、PFI事業者①等に速やかに連絡するようPFI事業者②の要求水準書等に記載する予定です。	
24	要求水準書別紙12	2							多目的ホール照明設備	多目的ホールの各部屋に、移動可能な簡易調光卓を各室に設置することとなっておりますが、同時に全ての調光卓を利用する頻度は低く維持管理の負担が増すことに繋がります。多目的ホールの個別調光を行える主調光卓を設け、簡易調光卓は2室の一つ設ける事としてよろしいでしょうか。	原案のとおりとします。	
25	要求水準書別紙12	10							大会議室吊物機構設備	大会議室は、隣接する2部屋が統合可能であること、縦・横両方の利用パターンを想定することとなっておりますが、大きさ・部屋の形状を勘案し、利用パターンは自由に提案してよろしいでしょうか。	縦・横両方の利用パターンを想定して提案としてください。	
26	要求水準書別紙12	12							中会議室吊物機構設備	中会議室は、各室を2部屋に分割可能であること、縦・横両方の利用パターンを想定することとなっておりますが、大きさ・部屋の形状を勘案し、利用パターンは自由に提案してよろしいでしょうか。	2部屋一括利用時のみ、縦・横両方の利用パターンを想定しての提案としてください。	
27	要求水準書別紙12	12							中会議室照明設備	中会議室は、移動可能な簡易調光卓を各室に設置することとなっておりますが、同時に全ての調光卓を利用する頻度は低く維持管理の負担を増やし、また保管スペースが必要になることに繋がります。簡易調光卓は2室の一つ設ける事としてよろしいでしょうか。	原案のとおりとします。	
28	要求水準書別紙12	15							小会議室映像・音響設備	小会議室は、プロジェクタを設置するための台が天井より降下してくるようになっていることとなっておりますが、全ての部屋に電動昇降装置を設ける事は維持管理の負担が大きいことにつながります。小会議室は、電動昇降装置を避け、プロジェクター用の設置卓を設けることとしてよろしいでしょうか。なお、中会議室は、電源昇降装置は要求されておりません。	小会議室については、原案のとおりとします。なお、別紙12のP11に、大会議室の映像・音響設備について「プロジェクタを設置するための台が天井より降下してくるようになっていること。なお、台には映像の接続端子・電源を設けること。」とありますが、中会議室同様に電動昇降装置の設置は求めないため、原案から削除するよう修正します。	

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業
 様式集に関する質問・回答書（第2回）

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
1	様式集	7								・第2 入札関係書類記載要領 ・(4) 電子媒体による提出	「様式に指定のあるもの」のうち、「8 定量化審査提案書類」についてはPDFとマイクロソフト社パワーポイントでの提出でよろしいでしょうか。 8は図版や表などの表現を使ってよりわかりやすくしたいと思います。	「(8) 定量化審査提案書類」については、ご提案のPDFとMicrosoft社PowerPointによる提出を認めます。ただし、様式集に記載の入札関係書類記載要領に従ってください。
2	様式集	8								・第2 入札関係書類記載要領 ・(4) 電子媒体による提出	「図面についてはSXF形式、DXF形式又はDWG形式」の部分は、紙で提出するものをPDF形式及びマイクロソフト社パワーポイント形式で提出し、さらに、図面データの部分をSXF形式、DXF形式又はDWG形式で提出すること絵よろしいでしょうか。	「(9) 設計建設図面集」については、その理解で結構です。
3	様式集に関する質問・回答書	33								様式7-8 長期収支計画表及びサービス対価支払予定表	回答NO.8に“元利金返済前キャッシュフローの現在価値合計額を算出するための割引率については、本事業のリスクを考慮して適切に設定してください。”とありますが、様式7-8の欄外の注釈に“※10 LLCRの算出に用いる現在価値換算割引率は優先ローン借入利率としてください。借入利率の異なる複数の優先ローンがある場合は、加重平均の借入利率としてください。”とありますので、様式7-8欄外の注釈の内容に沿った割引率とすれば、適切な設定と認めて頂けるものと考えて宜しいでしょうか。	第1回質問・回答「様式集に関する質問回答No.1」における本市の回答については、各応募グループによって資金調達の内容が異なることから、その内容に応じて適切に設定することを求めるものです。 様式7-8の欄外に記載されている注釈※10、及び様式7-10の欄外に記載されている注釈※8については、上記の趣旨を明確にするために、様式集を修正します。

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業
PFI事業①基本協定書(案)に関する質問・回答書(第2回)

No.	資料名	頁	該当箇所							質問内容	回答	
			第1	1	(1)	①	ア	(7)	項目名			
1	PFI事業①基本協定書(案)	2	第3条	3						当事者の義務	事業契約締結後も構成員にこれらの義務を負わせるのは不相当と見做されます。第12条第1項の問題でもあります。本協定書の有効期間は、本事業施設すべての運営が開始された日ではなく、事業契約締結(または第12条第2項の時点)までを原則としていただけないでしょうか。	ご指摘を踏まえて、PFI事業①基本協定の有効期間を以下のとおり修正しました。「本協定が締結された日を始期とし、事業契約が成立した日を終期とする期間」なお、ご質問の第3条第3項は、提案書所定の資金調達計画等に従って資金調達が規定しているものであり、その後生じた資金需要等につき規定しているものではありません。
2	PFI事業①基本協定書(案)	2	第3条	4						当事者の義務	「十分に調整」の内容が不明確なため、具体的にどのような行為を想定しているかご教示いただけませんか。また、PFI事業者②との契約者は貴市であることから、貴市がかかる調整をして、調整した内容に落札者や民間収益事業者が協力するという内容に修正いただけないでしょうか。	本事業を円滑に実施するにあたり、落札者とPFI事業者②が、直接、調整した方が合理的と考えられる場合も想定されることから、本規定を置いております。なお、第3条第4項を修正する予定はありませんが、落札者とPFI事業者②との調整にあたっては、本市文化観光局MICE振興課も可能な限り協力します。
3	PFI事業①基本協定書(案)	3	第6条	3						業務の委託、請負	落札者が連帯して、各請負人、受託者の業務履行を実施させなければならないとする法的効力を有するとすれば、過大にすぎると見做されますので、後段を削除していただけないでしょうか。(SPCを活用するPFI事業でそのような例はないと思われま)	ご質問を踏まえて、第6条第3項を以下のとおり修正します。なお、第2項は削除し、修正した第3項を第2項とします。 「2 前項に基づきPFI事業者①から各業務を受託し又は請け負った者は、当該受託し又は請け負った業務を誠実に実施しなければならない。」
4	PFI事業①基本協定書(案)	5	第10条	2						事業契約不調の場合の処理	「落札者が自らの責めに帰すべき事由により故意に事業契約を締結させない場合」とは、どのような場合を想定しておられるかご教示いただけますでしょうか。また、第1項では「事業契約締結に至らなかった場合、・・・各自の負担」となっており、交渉の結果、事業契約締結に至らないこと自体は、落札者側の帰責事由を構成しないものと理解しておりますが、そのような理解でよろしいでしょうか。(もし、事業契約締結交渉が不調に終わること自体が第2項の「事業者の責めに帰すべき事由」「故意」に該当することであれば、第2項は「落札者が自らの責めに・・・」を「各当事者が自らの責めに・・・」に、また、「市は、・・・」を「他方当事者は、・・・」にご修正頂かないと公平性が維持できないと考えます)。また、当方の上記理解でよろしい場合、第2項の「事業者の責めに帰すべき事由」「故意」とはそれぞれ何を対象・基準としてご判断されるのでしょうか。想定しておられる具体例があればご教示いただきたく存じます。	第10条第2項を以下のとおり修正し、第2項の適用範囲を明確化しました。「2 前項の定めにかかわらず、第9条の適用により事業契約が不締結となった場合、その他落札者の責めに帰すべき事由により事業契約が不締結となった場合には、市は、・・・(略)」 また、ご指摘を踏まえて、第10条第3項を以下のとおり修正します。「3 第1項の定めにかかわらず、事業契約締結の議案が市の議会で否決されたために事業契約の締結に至らなかった場合又は市の責めに帰すべき事由により事業契約の締結に至らなかった場合で、落札者が市に損害の賠償を請求できるときは、・・・(略)」
5	PFI事業①基本協定書(案)	5	第10条	2						事業契約不調の場合の処理	建設事業においては、十分に適切な安全管理措置を講じていても重大事故が発生することがあります。本事業においても、例えば、他プロジェクトにおいて重大事故が発生したときに、安全管理措置の適切性について貴市と当方の間で見解の相違が生じた場合であっても、第9条(7)号の適用により事業契約が締結されず、かつ、第10条第2項により違約金が課せられる可能性があります。上記のような場合においても違約金まで課されることは事業者としてリスクが過大なため、重大事故による事業契約不締結については違約金の対象から外していただけないでしょうか。	ご趣旨は理解いたしました。それぞれの具体的事情に応じて本市において決定させていただきます。なお、改正独占禁止法に基づき第9条の各条項を修正しましたので、PFI事業①基本協定書(案)【変更版】の内容をご確認ください。
6	PFI事業①基本協定書(案)	5	第10条	3						事業契約不調の場合の処理	貴市の帰責事由で不調となった場合は、当然貴市の費用負担となるという理解でよろしいでしょうか。	不調の場合は双方責任を負わないのが原則ですが(第10条第1項)、本市の帰責事由で不調となった場合における落札者の損害賠償請求権を明確にするために、第10条第3項を以下のとおり修正します。「3 第1項の定めにかかわらず、事業契約締結の議案が市の議会で否決されたために事業契約の締結に至らなかった場合又は市の責めに帰すべき事由により事業契約の締結に至らなかった場合で、落札者が市に損害の賠償を請求できるときは、・・・(略)」
7	PFI事業①基本協定書(案)	5	第12条	3						有効期間	第10条を有効とし続ける趣旨をご教示いただけませんか。	ご指摘を踏まえて第12条第3項から「第10条」を削除しました。なお、有効期間を変更しましたので、PFI事業①基本協定書(案)【変更版】の内容をご確認ください。

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業
民間収益事業基本協定書（案）に関する質問・回答書（第2回）

No.	資料名	頁	該当箇所							質問内容	回答	
			第1	1	(1)	①	ア	(7)	項目名			
1	民間収益事業基本協定書（案）	2	第3条	4						当事者の義務	「十分に調整」の内容が不明確なので、具体的にどのような行為を想定しているかご教示いただけないでしょうか。また、PFI事業者②との契約者は貴市であることから、貴市がかかる調整をして、調整した内容に落札者や民間収益事業者が協力するという内容に修正いただけないでしょうか。	本事業を円滑に実施するにあたり、落札者とPFI事業者②が、直接、調整した方が合理的と考えられる場合も想定されることから、本規定を置いております。なお、第3条第4項を修正する予定はありませんが、落札者とPFI事業者②との調整にあたっては、本市文化観光局MICE振興課も可能な限り協力します。
2	民間収益事業基本協定書（案）	4	第8条							〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕不調の場合の処理	当該条項に関する第1回質問・回答No.3において、質問「貴市の帰責事由により、左記契約が不調となった場合の費用負担は貴市の負担となるという理解でよろしいでしょうか？」に対して、回答「第8条第2項の規定に基づく契約不調の場合を除き、第8条第1項の規定に基づいて処理します。」とありますが、不公平な内容と存じますので、貴市帰責事由で不調となった場合は貴市が損害のご負担を頂く内容への修正をご再考いただけないでしょうか。	不調の場合は双方責任を負わないのが原則ですが（第8条第1項）、本市の帰責事由で不調となった場合における落札者の損害賠償請求権を明確にするために、第8条に第3項を追加します。 「3 第1項の定めにかかわらず、市の責めに帰すべき事由により〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕の締結に至らなかった場合で、落札者が市に損害の賠償を請求できるときは、かかる損害賠償請求権は第1項が適用されず、落札者の市に対する損害賠償の請求は妨げられないものとする。」
3	民間収益事業基本協定書（案）	4	第8条	2						〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕不調の場合の処理	「落札者が自らの責めに帰すべき事由により故意に定期借地権設定契約を締結させない場合」の解釈についてですが、他方で、第8条第1項で「締結に至らなかった場合の費用は各自負担」との原則がありますので、貴市との契約交渉がまとまらず契約締結に至らない場合は、8条1項が適用されることとなります。「故意に締結させない場合」とはいかなる場合を指しているのかについてご教示ください（第1項の適用範囲と第2項の適用範囲が不明確に思われます）。	第8条第2項を以下のとおり修正し、第2項の適用範囲を明確化しました。 「2 前項の定めにかかわらず、第7条第1項の適用により〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕が不締結となった場合、その他落札者の責めに帰すべき事由により〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕が不締結となった場合には、市は、本事業の入札手続において、…（略）」
4	民間収益事業基本協定書（案）	4	第8条	2						〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕不調の場合の処理	「落札者が自らの責めに帰すべき事由により故意に〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕を締結させない場合」とは、どのような場合を想定しておられるのかご教示いただけますでしょうか。また、第1項では「〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕の締結に至らなかった場合、…各自の負担」としており、交渉の結果、〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕の締結に至らないこと自体は、落札者側の帰責事由を構成しないものと理解しておりますが、そのような理解でよろしいでしょうか。（もし、〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕締結交渉が不調に終わること自体が第2項の落札者の責めに帰すべき事由」「故意」に該当するというのであれば、2項は「落札者が自らの責めに…」を「各当事者が自らの責めに…」に、また、「市は、…」を「他方当事者は、…」にご修正頂かないと公平が維持できないと考えます）。また、当方の上記理解でよろしい場合、第2項の「落札者の責めに帰すべき事由」「故意」とはそれぞれに何を対象・基準としてご判断されるのでしょうか。第1次対話に対する回答No.38によれば「状況により個別に判断」されるとのことですが、想定しておられる具体例がありましたらご教示いただきたく存じます。	第8条第2項を以下のとおり修正し、第2項の適用範囲を明確化しました。 「2 前項の定めにかかわらず、第7条第1項の適用により〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕が不締結となった場合、その他落札者の責めに帰すべき事由により〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕が不締結となった場合には、市は、…（略）」 また、ご指摘を踏まえて、落札者の損害賠償請求権を明確にするために、第8条に第3項を追加します。 「3 第1項の定めにかかわらず、市の責めに帰すべき事由により〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕の締結に至らなかった場合で、落札者が市に損害の賠償を請求できるときは、かかる損害賠償請求権は第1項が適用されず、落札者の市に対する損害賠償の請求は妨げられないものとする。」
5	民間収益事業基本協定書（案）	4	第8条	2						〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕不調の場合の処理	本事業は長期にわたることから、入札から〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕を締結するまでの間に物価変動が生じ、民間収益事業者が〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕の締結を断念せざるを得なくなるリスクが想定され得ます。この場合、第8条第2項にいう落札者の帰責事由には該当しないと考えてよろしいでしょうか。	物価変動など経済状況の激変等については、その影響度合いに応じて不可抗力に該当するのかが、本市で判断します。不可抗力に起因して契約締結に至らなかった場合、落札者の責めに帰すべき事由には当たらず、第8条第1項の規定に基づいて処理します。
6	民間収益事業基本協定書（案）	4	第8条	2						〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕不調の場合の処理	例えば、民間収益事業者が倒産状態になった場合は、落札者の責めに帰すべき事由に該当しないという理解でよろしいでしょうか。	個別具体的事由によりますが、入札説明書等の記載内容を承諾したうえで応募グループを組成して応札して頂いたにもかかわらず、〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕を締結する前に民間収益事業者が倒産状態に至るような状況となった場合、落札者の帰責性は大きいものと考えています。

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業
民間収益事業基本協定書（案）に関する質問・回答書（第2回）

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
7	民間収益事業基本協定書（案）	4	第9条							民間収益事業の代替事業者	「・・・民間収益事業者の責めに帰すべき事由により、民間収益施設の運営が開始される日までに民間収益事業者と市との間で土地売買契約の締結に至らなかった場合・・・」とありますが、民間収益施設の運営開始までに土地売買契約が締結されていない可能性はあるのでしょうか？その場合、民間収益施設の建設地については、工事の間は使用貸借となるのでしょうか？	ご指摘のとおり、民間収益施設の運営開始までに土地売買契約が締結されていない可能性はありません。第9条を以下のとおり修正します。 「落札者は、民間収益事業者（設立予定のものを含む。）の責めに帰すべき事由により、〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕の締結に至らなかった場合は、民間収益事業を実施する代替事業者を確保するよう努めるものとする。」
8	民間収益事業基本協定書（案）	4	第9条							民間収益事業の代替事業者	9条の義務を果たした場合には、8条2項の義務は免れると考えてよろしいでしょうか。また、上記8条1項、2項でのご質問と関連しますが、8条1項で交渉不成立による事業契約締結ができなかった場合、相互に相手方への請求をしないとしていることと平仄が気になりますので、それらとの関係についてご教示ください。また、8条2項は契約不調の場合であるため、9条により解除された場合には適用がないとの理解でよろしいでしょうか。	第9条の努力義務の履行と、第8条第2項の「自らの責めに帰すべき事由により故意に……締結させない」に該当しないことは、必ずしも一致はせず、具体的な事実関係によると言えます。 2点目の質問については、民間収益事業基本協定書（案）質問・回答No.3の回答をご参照ください。 3点目の質問については、〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕の締結後、民間収益事業者の責めに帰すべき事由により、〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕が解除された場合の処理については、〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕の各規定に基づき処理することになります。
9	民間収益事業基本協定書（案）	5	第10条	3						有効期間	第8条を有効とし続ける趣旨をご教示いただけますでしょうか。	ご指摘を踏まえて第10条第3項から「第8条」を削除しました。なお、有効期間を変更しましたので、民間収益事業基本協定書（案）【変更版】の内容をご確認ください。
10	民間収益事業基本協定書（案）	-								全般	PFI事業者①の事業契約の締結後、民間収益事業者の〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕の締結前に、事業契約が解除された場合、民間収益事業基本協定書の効力については貴市と協議ということではよろしいでしょうか。	本事業では、入札説明書の（3）事業の目的（P2）に記載のあるとおり、20街区MICE施設及び民間収益施設を整備し、横浜の強みを生かしてMICE機能を強化し都市の競争力・ブランド力を向上させることを目的としています。 また、（4）事業内容（P3）に、「本事業では、20街区MICE施設（公共施設）及び民間収益施設（民間施設）を一体的に整備するものとする。」との記載があることなどから、PFI事業①と民間収益事業の両方を整備することを条件としています。 このため、PFI事業①の事業契約締結後、〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕を締結する前に事業契約が解除された場合、民間収益事業基本協定は終了し、本市は〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕を締結しません。この趣旨を踏まえて、民間収益事業基本協定書（案）の各条項を修正しましたので、ご確認ください。

みなとみらい21 中央地区20街区MICE施設整備事業
事業契約書（案）に関する質問・回答書（第2回）

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
1	事業契約書 (案)	5	第2 条	1	(60)					不可抗力	本件事業におけるPFI事業者①の業務範囲には警備業務が含まれていないため、騒擾・騒乱、暴動その他の人為的な現象（第三者による施設の損傷を含む）について、PFI事業者①が不可抗力リスクを追求合理的な理由がないと存じます。第1次対話に対する回答書No.18にて設計・施工の瑕疵に起因して第三者による施設損傷の可能性を示唆されておりますが、具体的にどのような状況を想定されているのかご教示ください。	不可抗力は、PFI事業者①、本市のいずれにも起因しない事由であり、一定の割合のもと両者が負担することとします。したがって、原案のとおりとします。 なお、第一次対話に対する回答書No.18については、不可抗力を対象としたものではありません。 また、設計・施工の瑕疵に起因した第三者による施設損傷については、瑕疵に起因して第三者が結果的に施設に損傷を与えるに至った場合を意味します。
2	事業契約書 (案)	5	第2 条	2						定義及び契約書類	各「質問・回答書」及び「対話に対する回答書」の回答は、事業契約書及び各基本協定書に優先すると考えてよろしいでしょうか。	「質問・回答書」及び「対話に関する回答書」は、事業契約書及び各基本協定書の趣旨を補充するものであり、事業契約書及び各基本協定書に優先するものではありません。
3	事業契約書 (案)	5	第3 条	3						公共性及び民間事業の趣旨の尊重	PFI事業者②の倒産リスクや過失については貴市の責任と考えてよろしいでしょうか。また、これに関連して、第48条4項（工期の変更）、第49条1項（20街区MICE施設の引渡の遅延による費用負担）についてはPFI事業者②について貴市が責任を負うことが明らかですが、第57条1項（20街区MICE施設の修繕・更新）、第66条2項（第三者に及ぼした損害等）、第81条（市の債務不履行等による解除）についてもPFI事業者②の責めに帰すべき事由は貴市の責任と考えてよろしいでしょうか。	1 点目のご質問については、PFI事業者②はPFI事業①においては第三者であり、PFI事業者②の倒産や過失については、本市の責任ではなく、PFI事業者②の責任となります。 2 点目のご質問については、ご質問の第57条第1項、第66条第2項、第81条における本市の責めに帰すべき事由については、PFI事業者②の責めに帰すべき事由を含みません。
4	事業契約書 (案)	5	第3 条	3						公共性及び民間事業の趣旨の尊重	本項と同旨の文言がPFI事業者②との契約にも入れられるとの理解でよろしいでしょうか。	現時点では、本項と同旨の規定をPFI事業者②の公共施設等運営権実施契約にも入れる予定でおります。
5	事業契約書 (案)	5	第3 条	3						公共性及び民間事業の趣旨の尊重	「市がかかる遅延等に起因してPFI事業者②にかかる増加費用及び損害を負担した場合」とありますが、いかなる場合に増加費用及び損害を負担する可能性があるのか、その範囲についてご教示ください。	例えば、20街区MICE施設の完成が当初予定していた時期より遅れるという事態が発生した場合、PFI事業者②によるMICE誘致に影響を与える可能性が高く、結果PFI事業者②に増加費用・損害が発生すること等が考えられます。
6	事業契約書 (案)	5	第3 条	3						公共性及び民間事業の趣旨の尊重	「最大限の努力」とは、社会通念上合理的に可能な範囲で誠実に業務を行えば足りると考えてよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
7	事業契約書 (案)	6	第9 条	2							「合理的な範囲でPFI事業者①の負担とする」とありますが、それ以外は誰が負担するのか明確になっていません。PFI事業者①の負担とならないものについては、市で負担いただくのが合理的かと思っておりますので、その旨明示頂きたいをお願いします。	本条の趣旨は、合理的な範囲においてPFI事業者①に協力を求めるものであり、合理的な範囲を超えるものについては、協力を強制するものではありません。
8	事業契約書 (案)	7	第10 条	1						他事業との調整・連携	PFI事業者②との調整は貴市が主体となってい、PFI事業者①はこれに協力するという形にしていただけではないでしょうか。	PFI事業者①とPFI事業者②が具体的な調整を行うほうが効率的であるため、原文のままとします。 なお、PFI事業者①とPFI事業者②との調整にあたっては、本市文化観光局MICE振興課も可能な限り協力します。
9	事業契約書 (案)	11	第22 条	6						事前調査義務	著しい不一致の場合に限り、市が合理的な範囲で負担するとありますが、「著しい不一致」というのは何を指すのか基準があいまいで、非常に限定した場合しか市に負担頂けないリスクがあり、予測が困難です。何が「著しい」にあたるのかの基準を明確にしてください。例えば、当該不一致により追加費用が100万円要する場合は、「著しい不一致」とご評価頂けるのでしょうか。また、そもそも、事前の資料によって予測できない不一致であれば、「著しい」とまでは言えない場合においても、それによる追加費用、損害は市で負担頂くのが合理的かと存じますので、「軽微とは言えない不一致」として頂けないでしょうか。	事前調査により判明した事象によりますが、基本的には本市がこの入札手続きに際して、提示した資料から通常予測できない事象が発見された場合は、著しい不一致と認める予定でいます。そのため、ご提案の趣旨は、原案で満足されていますので、原案のとおりとします。

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業
事業契約書（案）に関する質問・回答書（第2回）

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
10	事業契約書 (案)	11	第23 条	5						設計変更	PFI事業者①が発案する設計変更であっても、不可抗力事由や市の事由により、設計変更が必要な客観的な理由が存する場合には、市のほうで追加費用の負担を頂けると理解してよろしいでしょうか。	本条項は、PFI事業者①の事由による設計変更を想定しています。不可抗力による場合は第92条以下による対応をお願いいたします。また、本市の事由による設計変更をPFI事業者①が発案することは想定しにくいと言えますが、そのような場合は本市と協議の上、事実関係に応じた適切な条文に従って下さい。
11	事業契約書 (案)	11	第23 条	1～3						廃道に関連した 設計変更	廃道に関連して、事業者決定後の各種協議により提案した設計を変更する必要が生じ、市と協議のうえ設計変更する際に、設計料、工事費、維持管理・保全業務等の費用増が生じた場合は事業契約書（案）第23条1～3項に基づき、市が合理的な範囲で費用増を負担していただくと理解してよろしいでしょうか。	事業契約書（案）第23条第1項、第2項及び第3項については、設計図書の作成が完了した後に本市の求めによる設計変更について規定したものです。 ご質問にある設計料、工事費、維持管理・保全業務等の費用増については、PFI事業者①の負担となります。 また、廃道手続き等に関する各許認可部署との協議やその指導については、事業契約書（案）第23条第1項、第2項及び第3項の本市の求めによるものにはあたりません。 なお、落札者を決定した後は、本市文化観光局MICE振興課として協力したいと考えています。
12	事業契約書 (案)	12	第25 条	1						PFI事業者②の 意見の収集及び 反映	PFI事業者①において、PFI事業者②の意見を収集し、PFI事業者②による提案内容の変更をまとめて貴市に通知せよとのことですが、当該収集、提案内容の変更といっても相当の経費と時間を要し、それをPFI事業者①のほうで負担するのは合理的とは言えませんし、そもそもPFI事業者①としてPFI事業者②に対して何の権限もないところでそのような調整をするのは困難です（他方、貴市のほうでPFI事業者②と調整をされるのは比較的容易と推測しております）。 ついでに、貴市のほうでPFI事業者②と御調整頂いたうえで、提案内容の変更を要する場合、貴市の責任においてPFI事業者①にご相談頂くのが合理的かと存じますので、そのようなご修正をお願いします。	原案とおりとします。なお、PFI事業者②には、PFI事業①の設計のための意見集約に必要な範囲でPFI事業者①に協力することを、PFI事業②の公共施設等運営権実施契約において義務づける予定です。
13	事業契約書 (案)	12	第25 条	1						PFI事業者②の 意見の収集及び 反映	PFI事業者②との調整は貴市が主体となってい、PFI事業者①はこれに協力するという形にしていけないでしょうか。	事業契約書（案）質問・回答書No.12の回答をご参照ください。
14	事業契約書 (案)	12	第25 条	2						PFI事業者②の 意見の収集及び 反映	PFI事業者②との調整は貴市が主体となることが合理的であると考え、PFI事業者②の意見を反映するための設計変更については、貴市の申出にあたるという理解でよろしいでしょうか。	PFI事業者②の意見の反映については、本市がその要否を検討し、必要であるとした場合にPFI事業者①に対して本市が申し出るものです。なお、この趣旨を明確にするために、第25条第2項及び第3項を以下のとおり修正します。 「2 PFI事業者②の意見を反映するために、PFI事業者①の契約履行について費用の変更が必要となる場合は、PFI事業者①はその概要を市に通知するものとし、市はPFI事業者②の意見の反映の要否を検討するものとする。 3 前項の検討結果を踏まえて、市がPFI事業者①にPFI事業者②の意見の反映を求めるときは、市が当該追加的な費用を合理的な範囲で負担するものとし、費用の減少が生じたときはサービス対価を減額するものとする。」
15	事業契約書 (案)	12	第25 条	3						PFI事業者②の 意見の収集及び 反映	「第23条を準用する」は「第23条第3項を準用する」という理解でよろしいでしょうか。そうであれば明確化のため「第3項」の加筆をお願いします。	事業契約書（案）質問・回答書No.14の回答をご参照ください。
16	事業契約書 (案)	14	第32 条	4						事業敷地の使用 及び管理	ただし書きの「不可抗力」の場合には、別紙5の1に基づき費用負担するということになりますでしょうか。	不可抗力の場合は、第92条以下が適用されます。

みなとみらい21 中央地区20街区MICE施設整備事業
事業契約書（案）に関する質問・回答書（第2回）

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
17	事業契約書 (案)	14	第33 条	6						工事に伴う各種 調査	著しい不一致の場合に限り、市が合理的な範囲で負担するとありますが、「著しい不一致」というのは何を指すのか基準があいまいで、非常に限定した場合しか市に負担頂けないリスクがあり、予測が困難です。何が「著しい」にあたるのかの基準を明確にしてください。例えば、当該不一致により追加費用が100万円要する場合は、「著しい不一致」とご評価頂けるのでしょうか。また、そもそも、事前の資料によって予測できない不一致であれば、「著しい」とまでは言えない場合においても、それによる追加費用、損害は市で負担頂くのが合理的かと存じますので、「軽微とは言えない不一致」として頂けないでしょうか。	工事に伴う各種調査により判明した事象によりますが、基本的には本市がこの入札手続きに際して、提示した資料から通常予測できない事象が発見された場合は、著しい不一致と認める予定でいます。そのため、ご提案の趣旨は、原案で満足されていますので、原案のとおりとします。
18	事業契約書 (案)	15	第35 条	4						工事に伴う近隣 対策	ただし書きについても本文との平仄、公平の観点から「…追加的費用（引渡予定目を変更することにより発生する追加的費用も含む）…」と（ ）内の記載を追記ください。	本市が設定した条件に直接起因して近隣対策が必要になった場合の追加的費用については、その理解で結構です。そのため、ご提案の趣旨は、原案で満足されていますので、原案のとおりとします。
19	事業契約書 (案)	15	第35 条	4						工事に伴う近隣 対策	工事に伴う近隣対策に関して、通常避けられない工事に伴う公害（騒音、振動、地盤沈下など）および施設が存在そのものから生じる損害（日照妨害など）については、「市が設定した条件に直接起因して近隣対策が必要となった場合」に該当すると考えてよろしいでしょうか。	ご懸念の内容については、PFI事業者①が実施する工事内容や提案内容により発生するものと考えますので、「市が設定した条件に直接起因して近隣対策が必要となった場合」には該当しません。
20	事業契約書 (案)	20	第49 条	1						20街区MICE施設 の引渡し遅延 による費用負担	第2項のときのみ遅延損害金を徴求し、第1項で「市の責めに帰すべき事由による場合」には遅延損害金の適用がないのは公平性を欠くと思っておりますので、第1項にも第2項同様の遅延損害金の規定を設けていただけませんか。	本市に対する損害賠償請求の規定が存在しますので、原案のとおりとします。
21	事業契約書 (案)	20	第51 条							建設工事中に PFI事業者①が 第三者に及ぼした 損害	第35条第4項と平仄を合わせて、「市が設定した条件に直接起因して」第三者に損害を及ぼした場合は、市が当該損害を負担するという理解でよろしいでしょうか。	第51条の規定のとおり、市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、本市が負担します。
22	事業契約書 (案)	20	第51 条							建設工事中に PFI事業者①が 第三者に及ぼした 損害	PFI事業者①の帰責事由による場合は負担は当然としても、それ以外の事由による場合は貴市の責任としていただけないでしょうか。一定程度の騒音・振動は事業の実施により当然に生じる性質のものであり、全面的にPFI事業者①の責任とは言えません。また、地盤沈下は地質障害等に起因することもあり、地質障害が原則として貴市の責任となっていること（22条6項、33条6項参照）と整合がとれません。	第51条の規定のとおり、市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、本市が負担します。なお、2点目以降にご提示の事案については、PFI事業者①が実施する工事内容や提案内容により発生するものと考えますので、PFI事業者①の責任と考えます。
23	事業契約書 (案)	23	第59 条							PFI事業者②と の連携	PFI事業者②の要望・苦情に伴い、業務要求水準を変更し、かかる変更による増加費用が生じる場合には、貴市が当該費用を負担すると考えてよろしいでしょうか。	事業契約書（案）第58条をご覧ください。
24	事業契約書 (案)	24	第63 条	2						業務計画書の見 直し等	PFI事業者①が本項の責任を免れることができる場合が明確でないと考えます。具体的にはどの程度の義務を果たせばPFI事業者が本項の責任を免れることができるのでしょうか。	規定のとおり、業務要求水準に達しない場合はPFI事業者①の責任が問われます。
25	事業契約書 (案)	24	第64 条							近隣対策	維持管理・保全業務に伴う近隣対策としてはどのような業務を想定しておられますでしょうか。会議やイベントの運営に際して必要となる交通整理・案内などはPFI事業者②の業務と考えてよろしいでしょうか。	前段については、提案内容によりますが、例えば、修繕業務に伴う工事の近隣説明等が想定されます。後段については、その理解で結構です。
26	事業契約書 (案)	25	第66 条	2						第三者に及ぼした 損害等	「市の責めに帰すべき事由により生じたものを除く」とありますが、PFI事業者②の責めによる場合は「市の責めに帰すべき事由」に該当するとの理解でよろしいでしょうか。また、PFI事業者①としてはPFI事業者①の責めに帰すべき事由のみについて賠償義務を負うのが相当と考えますので、文言の変更をお願いいたします。	PFI事業者②の責めに帰すべき事由により生じた第三者に及ぼした損害については、PFI事業者②が賠償義務を負います。

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業
事業契約書(案)に関する質問・回答書(第2回)

No.	資料名	頁	該当箇所							質問内容	回答	
			第1	1	(1)	①	ア	(7)	項目名			
27	事業契約書(案)	25	第66条	3						第三者に及ぼした損害等	第35条第4項と平仄を合わせて、「市が設定した条件に直接起因して」第三者に損害を及ぼした場合は、市のほうで当該損害を負担して頂くという理解でよろしいでしょうか。	第66条第2項ただし書きの規定の通り、市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、本市が負担します。
28	事業契約書(案)	26	第69条							要望等の処理	PFI事業者②からの要望等を受けるのは、直接の契約者である市が原則ですが、同じところにいる関係上PFI事業者①がPFI事業者②より直接要望等を受けた場合におけるPFI事業者①の対応を本69条が規定しているという理解でよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
29	事業契約書(案)	28	第78条							契約期間	締結の日から効力を生じるとありますが、113条1項では議会の議決が効力発生要件となっています。「締結の日」は「113条1項により本契約とみなされた日」との理解でよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
30	事業契約書(案)	29	第83条	1	(2)					PFI事業者①の債務不履行等による解除	「第三者…によってその申立がなされたとき」については、申立自体は比較的容易に行うことができ、中には、濫用的・嫌がらせ的に行われる場合もありえます。ついては、「ただし、当該申立が裁判所によって受理されない場合、又はPFI事業者①が当該手続開始の可能性が少ないことを合理的な理由に基づいて市に明らかにした場合はこの限りではない」として頂きたくお願いいたします。	本条の趣旨は、申立があったことをもって直ちに契約解除または業務の停止を命ずることを予定するものではありません。したがって、原案のとおりとします。
31	事業契約書(案)	29	第84条							引渡前の解除の効力	設置した什器等についても出来高の一部として買い取って頂けるという理解でよろしいでしょうか。	PFI事業者①の対象として設置した什器備品については、その理解で結構です。ただし、第84条第1項の合格部分が対象となります。
32	事業契約書(案)	30	第85条							引渡後の解除の効力	設置した什器等についての取り扱いについてご教示ください。	PFI事業者①が所有する什器等については、原則として、PFI事業者①の費用により撤去して頂くこととなります。
33	事業契約書(案)	31	第86条	1						違約金等	事業契約においては落札者自身は契約当事者とならず調印もせしめ、基本協定の問題と考えますが、それでも本項の効力が落札者に及ぶということになりますでしょうか。	ご指摘を踏まえ、違約金等の請求先をPFI事業者①に修正します。
34	事業契約書(案)	31	第86条	1						違約金等	本条にも基本協定書第9条同様のただし書きとして、「ただし、当該構成員(ただし代表企業である構成員を除く。)、協力会社又はその他企業に代わって、入札参加資格を有する構成員、協力会社若しくはその他企業を補充し、又は、当該構成員、協力会社若しくはその他企業を除く構成員、協力会社及びその他企業で、すべての入札参加資格を満たし、かつ設立予定のPFI事業者①あるいは民間収益事業者(設立予定のものを含む。)の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断した場合にはこの限りではない。」を加えていただけないでしょうか。	基本協定書第9条但書は、事業契約を不成立とすることについてのただし書きであり、本条項のような違約金の規定と直接関係するものではないため、原案のとおりとします。
35	事業契約書(案)	31	第86条	1						違約金等	事業契約上も特定の構成員に第82条第1項該当事由があった場合にまで、他の構成員が連帯債務を負担するというのは、負担が過大だと思います。ついては、「…違約金を当該落札者に請求するものとし、…」と下線部分を加筆していただけないでしょうか。	違約金等の請求先をPFI事業者①に修正します。
36	事業契約書(案)	37	第113条	2及び3							第113条の第2項及び第3項は、相矛盾しているように思われるが、どのように解釈されるべきとよろしいでしょうか。	第113条第2項は継続審議となること等により議決に至らなかった場合を指し、第113条第3項は議会に否決された場合を指します。したがって、矛盾はありません。
37	事業契約書(案)	44	第2	1	(2)					保険内容	第1回質問回答 事業契約書(案) No.33の回答にて、「維持管理・保全業務遂行上の過誤、過失、欠陥等に起因して派生した第三者に対する対人・対物賠償損害を担保する(略)」に変更するところありますが、(2)請負業者賠償責任保険との違いについてご教示下さい。	施設・昇降機そのもの事由によるものと、維持管理業務によるものを分けて記載することで、本市が求める保険内容を満足できるという趣旨で原案の記載とされています。事業契約書(案)に記載のとおり、それぞれの保険内容が満足されるのであれば、請負業者賠償責任保険と施設・昇降機賠償責任保険とを合体し、共通保険金額とする総合賠償責任保険とすることも差し支えありません。

みなとみらい21 中央地区20街区MICE施設整備事業
事業契約書（案）に関する質問・回答書（第2回）

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
38	事業契約書 (案)	44	第2	1	(1)					施設・昇降機賠償責任保険	PFI事業者②の管理対象である昇降機について賠償責任保険の加入が求められております。事業契約書（案）に関する質問・回答書No.33において昇降機の設置に関する瑕疵に対する対人・対物賠償損害を担保するとありますが、保険契約者が維持管理・保全業務受託企業の場合、設置工事を行っていないため、保険金が支払われないと考えられます。設置工事に伴う瑕疵に対応できる手段を講じれば、当該瑕疵を担保する保険に維持管理期間中に加入する必要はないと理解すればよろしいでしょうか。	当該要求の趣旨は、昇降機の設置に関する瑕疵に対して対人・対物賠償損害を担保することを目的とするものです。適切に保険金が支払われるように保険設計を行い、保険に加入されることを求めます。
39	事業契約書 (案)	45	第2	2	(2)					保険内容	対象業務ごとに請負業者賠償責任保険に代えることができる、および共通保険金額とする総合賠償責任保険とすることも差し支えないとありますが、文書案に記載の保険名称と保険内容の定義について保険会社によってことなるように見受けられます。契約書(案)に記載の保険内容・付保条件を充足できれば、保険名称が変わっても問題ないとの認識でよろしいでしょうか？	その理解で結構です。
40	事業契約書 (案)	49	別紙7	1	(1)					建設一時金	“周辺基盤施設等※”に関して、“※対象施設の詳細については、別途公表する予定である。”とありますが、いつ公表の予定でしょうか。詳細をご教示願います。	周辺基盤施設等については、以下の3施設を対象施設とします。 ① 周辺基盤施設① ② 周辺基盤施設② ③ キング軸（構造躯体の除く表面の舗装、緑化等） 事業契約書（案）別紙7の当該部分及び入札説明書P39の当該部分を修正します。
41	事業契約書 (案)	49	別紙7	1	(2)	イ	(7)	①		サービス対価A-2の算定方法	(7)に“サービス対価A-2は元利均等払いにより支払う”とありますが、表に記載のある各「金利」の算出にあたっての期間計算は、以下の理解で宜しいでしょうか。 ① “〔元本〕に対する引渡日から平成32年3月31日までの金利”については、実日数にて算出。 ② “〔元本の80分の40の金額〕に対する金利”については、実日数とすると各回の金利額が均等とならないので、「元本×割賦金利利率×3/12(ヵ月)」として各回の金利額を均等にする。 ③ “〔元本の80分の40の金額〕を10年間全40回で元利均等返済する額”の算定にあたっての期間計算は、各回元利均等返済となれば、3/12(ヵ月)としても、実日数としてもよい。	その理解で結構です。
42	事業契約書 (案)	49	別紙7	1	(2)	イ	(7)	②		サービス対価A-2の算定方法	表の「請求予定年月：平成32年7月～平成42年4月」の「サービス対価A-2の算定方法」の欄に、“〔元本の81分の41の金額〕に対する金利”とありますが、“〔元本の81分の40の金額〕”の誤りではないでしょうか。	ご指摘のとおりです。事業契約書及び入札説明書の当該部分を修正します。
43	事業契約書 (案)	49	別紙7	1	(2)	イ	(7)	②		サービス対価A-2の算定方法	(7)に“サービス対価A-2は元利均等払いにより支払う”とありますが、表に記載のある各「金利」の算出にあたっての期間計算は、以下の理解で宜しいでしょうか。 ① “〔元本〕に対する引渡日から平成31年12月31日までの金利”については、実日数にて算出。 ② “〔元本の81分の40の金額〕に対する金利”については、実日数とすると各回の金利額が均等とならないので、「元本×割賦金利利率×3/12(ヵ月)」として各回の金利額を均等にする。 ③ “〔元本の81分の41の金額〕を10年間全41回で元利均等返済する額”の算定にあたっての期間計算は、各回元利均等返済となれば、3/12(ヵ月)としても、実日数としてもよい。 ④ “〔元本の81分の40の金額〕を10年間全40回で元利均等返済する額”については、③同様、各回元利均等返済となれば、3/12(ヵ月)としても、実日数としてもよい。	その理解で結構です。
44	事業契約書 (案)									施設損傷リスク	第一次対話に対する回答書No.18（第三者による施設の損傷）に関連して、PFI事業者②や利用者による施設損傷等により、PFI事業者②に追加費用、損害が生じた場合には、貴市が負担頂ける旨、事業契約に今のところ明記されていないようにも見受けられますが、この点明記頂きたく存じます（特に利用者による損傷等について、不可抗力として取り扱われるのこのないよう、適切な事業契約上の規定をお願いいたします）。	原案のとおりとします。なお、第三者による施設の損傷については、第三者への損害賠償請求を妨げるものではありません。

みなとみらい2 1 中央地区20街区MICE施設整備事業
定期借地権設定契約書（別棟）（案）に関する質問・回答書（第2回）

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
1	定期借地権設定契約書（別棟）（案）	1	第1条							本件土地	「…施設の所有を目的として」→「…施設の建設及び所有を目的として」と修正をお願いします。建設期間中も借地する点を明確にする趣旨です。	ご希望の趣旨は原案でもすでに満足されていますので、原案のとおりとします。
2	定期借地権設定契約書（別棟）（案）	1	第2条							PFI事業①及びPFI事業②との関係	市が事業契約上、PFI事業者の増加費用・損害を負担することはないようにも見受けられます。2条で記載の「市がかかる遅延等に起因してPFI事業①及びPFI事業②にかかる増加費用及び負担した場合」とはいかなる場合を想定しているのかご教えてください。	本事業における民間収益事業は、MICE機能を補完する重要な事業という位置づけです。そのため、民間収益施設の完成が当初予定していた時期より遅れるという事態は、PFI事業②によるMICE誘致に影響を与える可能性が高く、結果PFI事業②に増加費用・損害が発生することが考えられます。
3	定期借地権設定契約書（別棟）（案）	1	第2条							PFI事業①及びPFI事業②との関係	「最大限の努力」とは、社会通念上合理的に可能な範囲で誠実に業務を行えば足りると考えてよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
4	定期借地権設定契約書（別棟）（案）	1	第4条	1						使用目的	基本計画協定にて定める予定の内容についてご教えてください。	基本計画協定書の様式は、事業契約書（案）別紙3をご覧ください。 なお、基本計画協定書第2条に定める基本計画の内容については、事業者の提案書に基づいて市と事業者が協議のうえ策定する、開発の基本方針、施設計画（建築計画、景観・デザイン、地区施設、緑化、交通処理等）、事業運営計画、事業実施スケジュール等を定めたものになります。
5	定期借地権設定契約書（別棟）（案）	2	第6条	2						貸付期間	独立採算事業でありながら遅延損害金を徴収される合理的な理由に乏しいと思います。せめて「民間収益事業者の責めに帰すべき事由で民間収益施設の完成が遅延した場合、当該遅延と相当因果関係のある損害が市に生じた場合に、当該損害を民間収益事業者が負担する」という形に修正をお願いします。	本事業における民間収益事業は、MICE機能を補完する重要な事業という位置づけです。そのため、民間収益施設の完成が当初予定していた時期より遅れるという事態は、PFI事業②によるMICE誘致に影響を与える可能性が高いことから、それを避ける意図で、遅延損害金の規定を設けています。 したがって、原案のとおりとします。
6	定期借地権設定契約書（別棟）（案）	2	第6条	3						貸付期間	借地借家法22条（定期借地権）・23条第1項（事業用定期借地権）のいずれを適用するかは、民間収益事業者の提案によるものと理解してよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
7	定期借地権設定契約書（別棟）（案）	3	第7条	2						土地貸付料	ここでは市が一方向的に改定することになっていますが、借地借家法11条で貸借人側からも増減の請求ができ、その場合、協議を行わせようとする法の趣旨に反していると思われ（同条1項、2項は、賃貸借契約期間中、賃料の増額をしないと決めた場合は別として、それ以外の場合は、一方当事者の請求により協議するという建付けをとっていると理解できます）。借地借家法11条の趣旨に合致するよう修正をお願いします。	当該条文より借地借家法11条に定められる賃料増減額請求権の行使が制限されるものではないと考えています。 なお、本市の土地貸付料の算定は、横浜市公有財産規則第46条の通り、横浜市財産評価審議会への諮問、または不動産の鑑定評価により定められた額とすることとなっています。
8	定期借地権設定契約書（別棟）（案）	4	第14条	2						瑕疵担保	「著しい不一致」とありますが、具体的に何を著しいと評価するのが不明確であり、「著しい」ものではなくても、不一致があり、当該不一致が通常予測できないものである場合において、当該不一致に起因して民間収益事業者に追加的な費用又は損害が生じた場合は、市において合理的な範囲で負担頂くのが妥当と思われるので「著しい」を外して頂けないでしょうか。	発見された事象によりますが、基本的には本市がこの入札手続きに際して、提示した資料から通常予測できない事象が発見された場合は、著しい不一致と認める予定でいます。そのため、ご提案の趣旨は、原案で満足されていますので、原案のとおりとします。
9	定期借地権設定契約書（別棟）（案）	4	第16条	1						使用上の制限	市は承認を拒否する合理的な理由がない限り、承認をしていただくと理解してよろしいでしょうか。	本市は、変更内容等の計画を確認したうえで、承認の如何を検討しますが、原則本事業の目的に反しない限りにおいて、承認を拒否する合理的な理由がない場合は、承認することを想定しています。
10	定期借地権設定契約書（別棟）（案）	4	第17条	1						権利譲渡等の禁止	民間収益事業者が建物建設等のために必要な融資を受けるための譲渡、担保設定等の場合、市は承認を拒否する合理的な理由がない限り、承認をしていただくと理解してよろしいでしょうか。	定期借地権設定契約書の各規定に従う限りにおいて、その理解で結構です。

みなとみらい21 中央地区20街区MICE施設整備事業
 定期借地権設定契約書（別棟）（案）に関する質問・回答書（第2回）

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(7)				
11	定期借地権設定契約書（別棟）（案）	5	第18条	4						物件保全義務等	<p>本件土地が天災地変その他の不可抗力事由により損壊した場合は、賃貸人である市の履行不能という状態であり、賃借人である民間収益事業者として当該リスクを負担する合理的な理由がないと思われしますので、第4項は削除していただけますでしょうか。</p>	<p>本件土地の使用用途は定期借地権設定契約書第4条に定めていますが、その用途を達成するための具体的な使用方法については、民間収益事業者の裁量によるものであり、それにより損壊の発生や内容が異なるものと考えます。そのため民間収益事業者による修繕を規定しています。</p> <p>なお、第18条第4項の後段に示す通り、民間収益事業者の負担が過大となる場合には、市及び民間収益事業者協議のうえ対応を決定します。</p>
12	定期借地権設定契約書（別棟）（案）	6	第23条	1	(2)					違約金	<p>民間収益事業については、①民間収益事業基本協定書の締結、②定期借地権設定契約書の締結、③民間収益施設の設計・施行、④本事業施設（20街区MICE施設及び民間収益施設）すべての運営開始の流れで進行すると考えられます。この②から④の間に民間収益事業基本協定書第7条各号のいずれかに該当する事由が生じた場合、民間収益事業基本協定書第8条第2項と土地売買契約書第15条第1項(2)または(4)が重複して適用されるのではなく、いずれかが適用されるのみであるという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>その理解で結構です。なお、民間収益事業基本協定と土地売買契約の有効期間の重複を排除し、各契約条項の適用関係を明確化する観点から、民間収益事業基本協定の有効期間を、「本協定が締結された日を始期とし、民間収益事業者と市との間の〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕の締結日を終期とする期間」に修正しました。</p>
13	定期借地権設定契約書（別棟）（案）	6	第23条	2						違約金	<p>違約金に加えて損害賠償までしなければならないとすると、民間収益事業者の負担が大きくなる一方、貴市は損害を超えた金員を得ることになり不公平と考えます。せめて「市が被った損害額が違約金の額を上回るときは、その差額を市の請求に基づき、支払わなければならない。」としていただけないでしょうか。</p>	<p>違約金は、定期借地権設定契約書第23条第1項に定める各重要事項に違反した場合の違約罰として規定するものであり、損害を賠償するものとは別の扱いとしています。なお、本市としましても、実際の損害額を大幅に超えるような過大な請求を行う予定はありません。</p>
14	定期借地権設定契約書（別棟）（案）	7	第24条	4						契約の解除	<p>「市は、…有償又は無償で譲渡するよう請求することができる」とありますが、有償と無償とは全く意味合いが違いますが、この請求とは「協議を求めることができる」という趣旨と理解してよろしいでしょうか。</p>	<p>有償または無償での譲渡請求は市の権利であり、民間収益事業者に請求し、その後協議することとなります。</p>
15	定期借地権設定契約書（別棟）（案）	7	第25条	2						民間収益事業者による契約解除	<p>ここでの「正当な事由」とは何を意味しているのでしょうか。1項の「民間収益事業者の責めに帰しえない事由による」「民間収益施設が滅失又は著しく損傷」とはまた別の事由でしょうか。</p>	<p>第25条第2項の「正当」とは、民間収益事業者による申し入れに対し、その申し入れ事由に対する本市の判断を指します。事由の内容そのものについては、第1項の「民間収益事業者の責めに帰し得ない事由により」および「民間収益施設が滅失又は著しく損傷」等と同じ内容と考えます。</p>

みなとみらい21 中央地区20街区MICE施設整備事業
土地売買契約書（案）に関する質問・回答書（第2回）

No.	資料名	頁	該当箇所							質問内容	回答	
			第1	1	(1)	①	ア	(7)	項目名			
1	土地売買契約書（案）	1	第4条							PFI事業①及びPFI事業②との関係	「最大限の努力」とは、社会通念上合理的に可能な範囲で誠実に業務を行えば足りると考えてよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
1	土地売買契約	2	第6	1						用途の指定	基本計画協定は、土地売買契約に先立って締結されるものであるとの理解で宜しいでしょうか。	その理解で結構です。
2	土地売買契約	2	第6								PFI①事業契約が終了するとそれに伴って基本計画協定が終了しますが、その場合であっても土地売買契約は解除されないこと、したがって、収益事業者は、ホテル事業を引き続き継続できるとの理解でよろしいでしょうか。	本事業では、入札説明書の（3）事業の目的（P2）に記載のあるとおり、20街区MICE施設及び民間収益施設を整備し、横浜の強みを生かしてMICE機能を強化し都市の競争力・ブランド力を向上させることを目的としています。 また、（4）事業内容（P3）に、「本事業では、20街区MICE施設（公共施設）及び民間収益施設（民間施設）を一体的に整備するものとする。」との記載があることなどから、PFI事業①と民間収益事業の両方を整備することを条件としています。 このため、事業契約が解除された場合は原則、民間収益事業者との土地売買契約を解除しますが、20街区MICE施設が完成した後については、この限りではありません。この趣旨を踏まえて、定期借地権設定契約書（案）及び土地売買契約書（案）の各条項を修正しました。ご確認ください。
3	土地売買契約	2	第7	1	(2)						本号にいう「代替施設の設置等」とはどのような事態を想定されていると理解すればよろしいでしょうか。	あくまでも例示ですが、本事業で求める民間収益施設の機能を代替し得る施設が、新たに隣接して設置された場合等を想定しています。
2	土地売買契約書（案）	3	第11条							瑕疵担保	「著しい不一致」とありますが、具体的に何をもって著しいと評価するのが不明確であり、「著しい」ものではなくても、不一致があり、当該不一致が通常予測できないものである場合において、当該不一致に起因して民間収益事業者に追加的な費用又は損害が生じた場合は、市において合理的な範囲で負担頂くのが妥当と思われるので「著しい」を外して頂けないでしょうか。	発見された事象によりますが、基本的には本市がこの入札手続きに際して、提示した資料から通常予測できない事象が発見された場合は、著しい不一致と認める予定しています。そのため、ご提案の趣旨は、原案で満足されていますので、原案のとおりとします。
4	土地売買契約	4	第12	2	(3)						「本契約に関して」応募グループの構成員が当該事由に該当する、というのはどのような事態を想定されていると理解すればよろしいでしょうか。	土地売買契約書第12条第2項第（3）号は、本事業の入札手続に関して、応募グループが独占禁止法等に抵触した場合の解除規定であり、本事業の入札手続に対象を限定しています。なお、土地売買契約書（案）の各条項を修正しましたので、ご確認ください。
3	土地売買契約書（案）	5	第15条	1	(2)					違約金	民間収益事業については、①民間収益事業基本協定書の締結、②土地売買契約書の締結、③民間収益施設の設計・施工、④本事業施設（20街区MICE施設及び民間収益施設）すべての運営開始の流れで進行すると考えられます。この②から④の間に民間収益事業基本協定書第7条各号のいずれかに該当する事由が生じた場合、民間収益事業基本協定書第8条第2項と土地売買契約書第15条第1項(2)または(4)が重複して適用されるのではなく、いずれかが適用されるのみという理解でよろしいでしょうか。	その理解で結構です。なお、民間収益事業基本協定と土地売買契約の有効期間の重複を排除し、各契約条項の適用関係を明確化する観点から、民間収益事業基本協定の有効期間を、「本協定が締結された日を始期とし、民間収益事業者と市との間の〔定期借地権設定契約／土地売買契約〕の締結日を終期とする期間」に修正しました。
4	土地売買契約書（案）	5	第15条	1	(2)					違約金	12条2項(3)の場合は、民間収益事業者自身がこれに該当した場合のみ違約金の対象とすべきで、他の構成員がこれに該当した場合は違約金の対象外としていただけないでしょうか。	ご指摘を踏まえ、本事業の入札手続において、第12条第2項第（3）号に該当した構成員、協力会社又はその他企業が民間収益事業に関与していないことを証明した場合、違約金の対象外とします。この趣旨を明確化するため、土地売買契約（案）の各条項を修正しましたので、ご確認ください。
5	土地売買契約書（案）	5	第15条	2						違約金	違約金に加えて損害賠償までしなければならないとすると、民間収益事業者の負担が大きくなる一方、貴市は損害を超えた金員を得ることになり不公平と考えます。せめて「市が被った損害額が違約金の額を上回るときは、その差額を市の請求に基づき、支払わなければならない。」としていただけないでしょうか。	違約金は、土地売買契約書第15条第1項に定める各重要事項に違反した場合の違約罰として規定するものであり、損害を賠償するものとは別の扱いとしています。なお、本市としましても、実際の損害額を大幅に超えるような過大な請求を行う予定はありません。
6	土地売買契約書（案）	5	第17条	3						原状回復等	「市は、…有償又は無償で譲渡するよう請求することができる」とありますが、有償と無償とは全く意味合いが違いますが、この請求とは「協議を求めることができる」という趣旨と理解してよろしいでしょうか。	有償または無償での譲渡請求は本市の権利であり、民間収益事業者に請求し、その後協議することとなります。
7	土地売買契約書（案）	6	第24条							契約の費用	本契約締結に必要な費用は民間収益事業者の負担とありますが、負担すべき対象は、印紙代と登記費用程度であり、市側の費用（弁護士費用等）は含まないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、土地の購入に際して土地の分筆が必要な場合には、当該分筆に係る費用は、民間収益事業者の負担とします。