

みなとみらい21 中央地区20街区MICE施設運営事業  
要求水準書（案）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	(7)	項目名		
1	要求水準書(案)	3	第1	3	(2)				図表2	実施方針に関する質問書NO.2と同様	実施方針に関する質問の回答No.2を参照してください。
2	要求水準書(案)	10	第1	6					環境への配慮	省エネルギーに資する設備機械の導入や制御の導入等について、設備投資の主体者は誰になるかご教示ください。	PFI事業者②の提案により導入する省エネルギーに資する設備機械の投資は、PFI事業者②が実施することになります。
3	要求水準書(案)	11	第2	1	(1)				図表3	実施方針に関する質問書NO.8と同様	実施方針に関する質問の回答No.8を参照してください。
4	要求水準書(案)	12	第3	1	(5)				実施体制	PFI①の要求水準書上でも同様の実施体制が求められていますが、実施契約締結後は、PFI①・PFI②両方に統括管理責任者が配置されるということでしょうか？その場合、貴市、PFI①、PFI②の業務実施体制がどのようなものになるのかご教示ください。	PFI事業①とPFI事業②それぞれの事業契約毎に、統括管理責任者を配置してもらいます。各事業契約に基づいた実施体制としてください。
5	要求水準書(案)	14	第3	2	(1)	①			業務内容	「市及び関係機関と調整すること」は、「必要な諸調整を行うこと」という理解でよろしいでしょうか？	「市及び関係機関と必要な諸調整を行うこと」に修正いたします。
6	要求水準書(案)	15	第3	2	(2)	②	ア		業務内容	「建築物台帳・設備台帳を作成し、保管すること」とありますが、これらはPFI事業者①の管理と理解していますが、いかがでしょうか？	建築物台帳・施設台帳の作成、保管は原則、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。ただし、設置時における台帳作成は原因者（設置者）が行い、担当主体へ引き継いでください。全面除却及び更新時も同様の扱いとします。なお、修繕等を実施する場合には、担当主体が台帳の更新を実施しますが、その修繕内容に関する情報について、PFI事業者①、②間で情報共有を図ってください。
7	要求水準書(案)	17	第4	1	(4)				実施体制	開業前準備期間の具体的な時期・期間について御教示ください。	実施方針における用語の定義を参照してください。
8	要求水準書(案)	17	第4	1	(4)				実施体制	開業前準備期間の定義について、竣工前とした場合、施設内の立入は可能と考えてよろしいでしょうか。	実施方針に関する質問の回答No.6を参照してください。
9	要求水準書(案)	18	第4	2	(1)				開業前準備業務	開業前準備業務に係る費用は、全てPFI②の負担でしょうか？	PFI事業者②の負担です。
10	要求水準書(案)	18	第4	2	(1)				開業前準備業務	開業前準備業務期間において、予約確定後の利用キャンセルに対して取消料の請求は可能でしょうか？	取消料の請求は可能です。
11	要求水準書(案)	18	第4	2	(1)				開業前準備業務	開業前準備業務期間において、利用者から減免要請があった場合の取り扱いにつき、ご教示ください。	利用料金の設定及び予約受付は、PFI事業者②の判断で行うものであり、開業前準備業務期間中においても、同様の取扱いとします。
12	要求水準書(案)	18	第4	2	(1)				開業前準備業務	当該業務は、引渡前又は引渡後のどちらを想定された業務でしょうか。引渡し前である場合は施設管理者がPFI①であるためPFI②による調整はできないと思料します。一方、引渡後を想定している場合、PFI①に関連する備品搬入とは引渡直後・業務開始時に必要な事務備品等を想定していると考えてよろしいでしょうか。別途想定されているものがあれば御教示ください。	開業前準備業務は実施契約締結日から運営権設定日の前日までに実施してください。本件引渡日前に当該業務の都合上、20街区MICE施設に立ち入る必要がある場合は、市及びPFI事業者①との協議により、調整を行います。なお本件引渡日は現在未定です。PFI事業①に関連する備品搬入についてはPFI事業①要求水準書別紙12諸室整理票に示された各種備品の搬入の事です。
13	要求水準書(案)	20	第5	1	(3)				建築物保守管理業務	維持管理業務に係る水光熱費の負担はPFI事業者②という認識でよろしいでしょうか。またPFI事業者①の実施する業務に関する水光熱費の負担もPFI事業者②という認識でよろしいでしょうか。	実施方針に関する質問の回答No.13を参照してください。
14	要求水準書(案)	20	第5	1	(4)				実施体制	PFI①の要求水準書上でも同様の実施体制が求められていますが、運営権設定後は、PFI①・PFI②両方に維持管理・保全業務責任者及び担当者が配置されるということでしょうか？その場合、貴市、PFI①、PFI②の業務実施体制がどのようなものになるのかご教示ください。	要求水準書（案）に関する質問の回答No.4を参照してください。
15	要求水準書(案)	20	第5	1	(4)	①			維持管理・保全業務責任者の配置	維持管理期間中の維持管理・保全業務責任者の常駐・非常駐勤務については、事業者の提案によるものとの理解でよろしいでしょうか。	PFI事業②については、その理解で結構です。
16	要求水準書(案)	21	第5	1	(4)	②			維持管理・保全業務担当者の設置	維持管理・保全業務担当者は、外注もしくは業務委託をすることは可能でしょうか？	維持管理・保全業務担当者は、外注もしくは業務委託をすることは可能です。
17	要求水準書(案)	21	第5	1	(5)	②			年度業務計画書	年度業務計画書の内容について、要求水準に従い実施を要する維持・保全作業に関し、業務・作業項目を定め、作業月を定めた内容を記載すると考えてよろしいでしょうか。	その理解で結構です。詳細については、市とPFI事業者②で協議を行います。
18	要求水準書(案)	23	第5	1	(7)				更新投資	PFI事業者②により更新投資ができるとの記載がございますが、更新投資によりPFI事業者①の管理区分に影響を及ぼす場合（受変電容量の変更、道連れ工事等）も考えられます。この場合、協議の上で費用発生が見込まれる場合は、PFI②事業者の負担になるということでしょうか。また、更新投資計画の良否の最終的な判断は貴市にて行われると考えてよろしいでしょうか。	実施方針に関する質問の回答No.5を参照してください。
19	要求水準書(案)	23	第5	2	(1)				図表4	外部建具、内部建具について、特定天井や防火設備はPFI事業者①の区分と考えてよろしいでしょうか？	特定天井は、建築構造とも関係が深いためPFI事業①の区分とし、防火設備は、「建築設備保守管理業務」の対象であり、図表5の分類に従います。

みなとみらい21 中央地区20街区MICE施設運営事業  
要求水準書（案）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	(7)			項目名
20	要求水準書(案)	23	第5	2	(1)				建築物保守管理業務の区分	外部に面する一切の建具（自動扉、管理シャッター含む）はPFI①の業務と考えてよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
21	要求水準書(案)	23	第5	2	(1)				建築物保守管理業務の区分	内部に面する一切の建具（防火扉・防火SHを含む）はPFI②の業務と考えてよろしいでしょうか。	外部に面する建具以外は、原則としてPFI事業者②の業務となります。ただし、ご質問にあった、防火扉、防火シャッターは、防災設備に位置づけられません。
22	要求水準書(案)	23	第5	2	(7)				更新投資	「市は、必要であると判断したときは、PFI事業者②の了解を得た上で、運営権設定対象施設について、更新投資を行うことがある」とありますが、市とPFI事業者②の設備投資区分について、ご教示ください。	要求水準以上に追加的に更新投資が必要であると市が判断した場合は、市が更新投資を実施することとし、PFI事業者②の提案により実施する更新投資は、PFI事業者②が負担することになります。
23	要求水準書(案)	23	第5	2	(7)				更新投資	「・更新投資を行った場合には～確認を受けること。」とありますが、「PFI事業者②」が確認を受けることという認識でよろしいでしょうか？	その理解で結構です。
24	要求水準書(案)	24	第5	2	(1)	①			各部位	「結露やカビの発生の防止」については、構造・設備に関わることからPFI事業者①の業務ではないでしょうか？	PFI事業者②の業務範囲において、結露やカビの発生防止を行ってください。
25	要求水準書(案)	24	第5	2	(2)				図表5	非常放送は防災設備でしょうか？放送設備でしょうか？その他にも昇降機等、効率的な維持管理・保全業務を考慮すると、PFI事業者①に担当いただくのが適切と思われるものがPFI事業者②の区分となっている箇所が見受けられます。PFI事業者①との業務区分について協議する機会を設けるとともに、業務の入れ替えをご検討いただけませんか？	非常放送は、電気設備の中の情報通信設備に含まれますので、保守管理はPFI事業者②の区分となります。ただし、防災設備の用に供する場合がありますので、既存施設との連携を検討しています。業務区分については原案のままとなりますが、PFI事業者①との業務区分を確認する機会を設けます。なお、PFI事業者②がPFI事業者①の維持管理・保全業務に従事する事業者に業務委託を行うことは可能です。
26	要求水準書(案)	24	第5	2	(2)				建築設備保守管理業務	図表5に記載の区分・項目については各担当主体が運転監視・点検・整備を行うと理解しております。運転監視を行うに当たっては各担当主体が中央管理室にスタッフを配置し、実施するとの認識でよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
27	要求水準書(案)	24	第5	2	(2)				建築設備保守管理業務	受変電設備点検に関する停電点検等の保守日時においては、20街区MICE施設運営協議会（仮称）といった市・PFI①による協議によって定められるとの認識でよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
28	要求水準書(案)	24	第5	2	(2)				建築設備保守管理業務	非常用発電機の試運転はPFI①、試運転に要する燃料費はPFI②の負担と認識してよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
29	要求水準書(案)	24	第5	2	(2)				建築設備保守管理業務	非常放送設備は、PFI②の保守等対象となるのでしょうか。	その理解で結構です。
30	要求水準書(案)	24	第5	2	(2)				建築設備保守管理業務	セキュリティカードの有無、初期発行枚数について御教示ください。不足分はPFI②にて追加調達が必要となるのでしょうか。	市、PFI事業者①、PFI事業者②との協議により、セキュリティカードの有無、初期発行枚数を決定します。後で当初定めた枚数以上が必要になった場合にはPFI事業者②が追加調達することとします。
31	要求水準書(案)	24	第5	2	(2)	①			運転監視業務	電力、用水、燃料等の需給状態の管理については、PFI事業者①の業務ではないでしょうか？	PFI事業者②の業務範囲において、関連する電力、用水、燃料等の需給状態を管理してください。
32	要求水準書(案)	24	第5	2	(2)	①			運転監視業務	個別業務責任者について、常駐・非常駐は提案によるものと考えてよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
33	要求水準書(案)	24	第5	2	(2)	①			運転監視業務	個別業務責任者の選任は、PFI②事業者となる単体または構成企業のみからの選任となるのでしょうか。または事業者が再委託を行う企業から選任することが可能でしょうか。	個別業務責任者の選任は、PFI事業者②から選任としてください。
34	要求水準書(案)	24	第5	2	(2)	①			運転監視業務	PFI②が保守・清掃・警備等の業務を通じて業務対象外の設備等（PFI①の業務対象範囲）について異常を発見した際は、PFI①へ連絡を行う等の連携が必要との認識でよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
35	要求水準書(案)	24	第5	2	(2)	①			運転監視業務	運用上、設備の取扱いや問合せなど主催者側に対応するための設備要員が必要と思われるが、これらの対応に必要な人員配置はPFI②の業務と考えてよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
36	要求水準書(案)	25	第5	2	(2)	③			点検、測定・整備業務	正常に機能しない際の対応とありますが、異常警報が発報した際の一次対応や、PFI事業者①②の連携に関する考え方をお示しください。	異常警報が発報した場合には、PFI事業者①、PFI事業者②双方が連絡を取り合うこととし、要求水準書の業務範囲に基づき、PFI事業者①とPFI事業者②で連携して対応を行うこととします。

みなとみらい21 中央地区20街区MICE施設運営事業  
要求水準書（案）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	(7)	項目名		
37	要求水準書(案)	25	第5	2	(3)				外構施設保守管理業務	外構施設保守管理業務の業務対象範囲、及びPFI①の業務対象範囲について御教示ください。 1. PFI①には外構施設保守管理業務はなく、PFI②には本業務がございます。敷地内の外部床やベンチ・サイン等の備品、外灯等の構造物はPFI②による管理と考えてよろしいでしょうか。 2. 一方、周辺基盤施設①・②においては、日常点検・保守をPFI②が実施するとあります。当該部分は、定期保守・修繕業務等をPFI①が実施するということでしょうか。	1. その理解で結構です。 2. その理解で結構です。
38	要求水準書(案)	25	第5	2	(4)	②			外構清掃	側溝、ドレン清掃等も含まれるとの認識でよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
39	要求水準書(案)	25	第5	2	(4)	③			その他	施設内に設置する植栽（プランター等）については、設置の判断とともにPFI②による維持管理業務になるとの認識でよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
40	要求水準書(案)	26	第5	2	(5)				環境衛生管理（廃棄物処理を含む）業務	PFI①の業務遂行上発生する廃棄物の処理について御教示ください。 PFI①の常駐スタッフの事務廃棄物等の処理などPFI①の日常業務遂行上に発生する廃棄物は、PFI②にて処分いただけるとの認識でよろしいでしょうか。	PFI事業者①の日常業務遂行上に発生する廃棄物は、PFI事業者②において処分することを原則とします。
41	要求水準書(案)	26	第5	2	(5)				環境衛生管理（廃棄物処理を含む）業務	建築物における衛生的環境の確保に関する法律に関する業務 ・空気環境測定 ・冷却塔・加湿器・空調排水受け点検、清掃 ・貯水（湯）槽清掃 ・飲料水水質検査 ・残留塩素測定 ・雑用水、排水槽等清掃 ・雑用水水質検査 ・害虫駆除 は、全てPFI事業者②の業務範囲という認識でよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
42	要求水準書(案)	26	第5	2	(5)				環境衛生管理（廃棄物処理を含む）業務	簡易専用水道検査（水道法）は、PFI①の業務との認識でよろしいでしょうか。	給排水設備の保守業務の一環として、簡易専用水道検査はPFI事業①の業務とします。
43	要求水準書(案)	26	第5	2	(6)				什器備品保守管理業務	当該什器備品管理業務は、PFI①にて整備・設置される備品の保守管理を意図した業務であるとの認識でよろしいでしょうか。	整備主体に関わらず、20街区MICE施設に関する全ての什器備品保守管理となります。
44	要求水準書(案)	26	第5	2	(6)				什器備品保守管理業務	PFI①にて整備・設置される備品の数量について、過不足が認められる場合などが想定されます。この場合の費用調整についてどのように行うのか調整方針・構想について御教示ください。	PFI事業①で調達する什器備品の費用調整については、市及びPFI事業者①との協議において定めるものとします。
45	要求水準書(案)	26	第5	2	(7)				警備業務	隣接する民間収益施設（ホテル）を含めた統括防火管理者の設置は不要と考えて良いでしょうか。	20街区MICE施設が隣接する民間収益施設と一つの防火管理対象物とみなされる場合には、統括防火管理者の設置が必要となります。統括防火管理者の設置主体については、今後協議の上決定します。
46	要求水準書(案)	26	第5	2	(7)				警備業務	PFI①にて整備される機械警備設備（入退館・ITV等）について、PFI②の運営者目線での意見反映が必要と思われるが、PFI①との調整方針・方法について御教示ください。	機械警備設備については、PFI事業者②の決定後、可能な範囲でPFI事業者②の意見を踏まえ、市とPFI事業者①で調整いたします。
47	要求水準書(案)	26	第5	2	(7)				警備業務	防災設備に関連する異常発報時の対応、緊急時の対応についてはPFI②の業務との認識でよろしいでしょうか。	防犯、防災に関する警備業務は、PFI事業者②の業務となります。防災設備の異常発報時の対応は、要求水準書（案）に関する質問の回答No. 36を参照してください。
48	要求水準書(案)	26	第5	2	(7)				警備業務	トイレ呼出対応はPFI②の業務と考えてよろしいでしょうか。	警備業務として利用者への1次対応はPFI事業②の業務となります。ただし、トイレの故障などの修繕業務は、PFI事業者①の業務となります。
49	要求水準書(案)	26	第5	2	(7)	①			警備業務	時間外電話対応の業務がございますが、外部からの連絡は警備員が窓口となり、PFI①を含め関係者へ必要に応じて転送されるということでしょうか。	その理解で結構です。
50	要求水準書(案)	26	第5	2	(8)	②			長期修繕計画書	長期修繕計画を毎年見直すとはありますが、物性調査を毎年実施することを義務付けるものではなく、日常・定期保守を通じた劣化状態を鑑みた計画の見直し作業を意図された要求水準の内容と認識してよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
51	要求水準書(案)	27	第5	2	(8)				図表6	全ての什器備品の具体的な対象範囲についてご教示ください。	PFI事業①で調達する什器備品及びPFI事業者②が調達した什器備品が対象となります。
52	要求水準書(案)	28	第5	2	(8)	②			長期修繕計画書	長期修繕計画の策定において、PFI①とPFI②の具体的な業務区分についてご教示ください。	基本的に図表6の区分に従います。
53	要求水準書(案)	28	第5	2	(8)	⑤			施設台帳及び完成図面の管理業務	要求水準書（案）に関する質問書No.6と同様	要求水準書（案）に関する質問の回答No.6を参照してください。

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設運営事業  
 要求水準書（案）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	(7)	項目名		
54	要求水準書(案)	30	第6	1	(5)	①			業務計画書	届け出る業務計画書に「行政等への協力業務計画」及び「行政等への協力年度計画」とありますが、具体的にどのような提案をイメージしていらっしゃいますでしょうか？	市と連携して実施する業務がある場合に記載してください。
55	要求水準書(案)	32	第6	2	(1)				20 街区MICE施設運営業務	「PFI事業者②は～公表すること。」ありますが、開業前準備期間中はホームページ・パンフレット等の制作を行うことができないということでしょうか？	開業前準備期間中においても、広報・周知活動としてホームページ・パンフレット等の制作を実施して構いません。
56	要求水準書(案)	32	第6	2	(1)	④			来館者支援	来館者支援に関して、催事の内容に応じた設備操作が可能なように技術者の配置・支援を行うよう要求があり、対応にあたっては、PFI②だけではなくPFI①との連携も必要になると考えられます。これらの連携方法について、20街区MICE施設運営協議会（仮称）などの市・PFI①・PFI②による協議により、具体的な対応方法を定めるものと考えてよろしいでしょうか。	その理解で結構です。
57	要求水準書(案)	35	第6	2	(2)	①			広報	PFI事業者②が契約期間中に撮影した写真媒体や広報業務のために作成したツール等の著作権は、PFI事業者②にあるという認識でよろしいでしょうか？	本事業の実施のために作成したツール等の著作権は、原則として市に譲渡してください。ただし、PFI事業者②がPFI事業②の事業目的において使用する場合に限り、PFI事業者②が自由に利用することを認めます。
58	要求水準書(案)	36	第6	2	(4)				什器備品の管理業務	什器・備品類の手配に関する記載がありませんが、PFI①の要求水準書に記載されている什器・備品類以外で必要と思われる什器・備品類の調達方法や経費負担についてご教示ください。	PFI事業者②が追加的に必要と考える什器備品は、PFI事業者②が調達し、経費を負担してください。