

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に関する質問に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	質問	回答
		頁	行	項目			
1	入札説明書	-	3	-	用語集 公共施設の 管理者	「本事業」は、県と事業契約を締結して特別目的会社が行う事業であり(用語集3行目:本事業をPFI事業として)、民間収益事業者が行う事業は含まないと理解してよろしいでしょうか。民間収益事業が本事業に含まれる場合、要求水準書の統括管理業務の対象に含まれてしまうことやモニタリング基本計画の監視対象となってしまう等の事象が生じます。区分を明確に設けていただきたく存じます。	「本事業」とは、沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業全体を指すため、特定事業・民間収益事業の双方を含みます。本事業において、特定事業と民間収益事業(必須提案)は一体不可分であり、基本協定書等においても両事業を連動させることを規定しております。なお、民間収益事業についても、モニタリングの対象となるものとしています。
2	入札説明書	-	8	-	用語集 特定事業者	基本協定書(特定事業)(案)で締結者は「特定事業参画者」とされています。民間収益事業のみを行う協力企業は含まれないと理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
3	入札説明書	6	1	表4 2(2)イ (ウ)b	民間収益事業に係る土地・施設の利用について	表4内において、その他収益施設は任意提案とされてることから、ゾーンH2・H3を利用した民間収益事業を提案しない場合は、同ゾーン土地の売買契約は締結する必要はないという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
4	入札説明書	7	2	2(2)イ (ウ)b	民間収益事業に係る土地・施設の利用について	「貸付料年額については、沖縄県公有財産規則に基づき算出する」とされていますが同規則には貸付料算出方法の詳細はなく、交渉により貸付料が決定されるかの考え方でよいでしょうか。または、沖縄県普通財産貸付規程第5条に基づき算出されるものと理解してよろしいですか。	沖縄県公有財産規則に基づき貸し付けを行うこととし、貸付料は沖縄県普通財産貸付規程第5条に準じて算出いたします。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に関する質問に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	質問	回答
		頁	行	項目			
5	入札説明書	7	2	2(2)イ(ウ)b	民間収益事業に係る土地・施設の利用について	提案検討に影響があるため、貸付料の一定の基準をお示しください。	貸付料は沖縄県普通財産貸付規程第5条に準じて算出いたします。
6	入札説明書	11		2(2)キ	運営権対価の妥当性	<p>MICE施設におけるコンセッション導入は、国の政策として注力しているにも関わらず、わずか2件のみである。そのうち1件は、既存施設の拡張であり、本件のように新たに建設する施設の事例は1件のみである。</p> <p>これは、各自治体がMICE施設の事業性は、コンセッションとの親和性は低い、と判断している結果ではないか、と分析する。</p> <p>こういった全国の下況下、本件でコンセッション方式を導入する考え方、根拠をまずお示しいただきたい。</p> <p>なお、自由度を高めることによる民間活力を発揮し、といった抽象的な回答は避けていただくよう要望する。</p>	<p>本事業は、沖縄県マリンタウンMICEエリア形成事業基本計画(令和4年8月)のとおり、運営事業者の柔軟な運営が可能となり民間ノウハウを発揮しやすいこと、長期にわたる人材の確保や誘致活動が可能と考えられること等から、コンセッション方式を採用しました。</p> <p>「特定事業の選定」における「別紙 定量評価の根拠」に示す算定方法によって、特定事業者の収益性があることを根拠に、コンセッション方式としております。</p>
7	入札説明書	11		2(2)キ	運営権対価の妥当性	<p>設定された最低提案価格の算出根拠をお示しいただきたい。</p> <p>事業性に乏しい施設の場合、0円コンセッションの事例も生まれているなか、本件の設定価格の妥当性について判断したい。</p>	<p>「特定事業の選定」における「別紙 定量評価の根拠」に示す算定方法によって、特定事業者の収益性を勘案して運営権対価の最低提案価格を算定しています。</p> <p>提案される事業計画に基づき運営権対価が算定され、入札参加を検討されると考えております。</p>

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に関する質問に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	質問	回答
		頁	行	項目			
8	入札説明書	11	15	2(2)キ	運営権対価の支払	「支払済みの運営権対価は、運営権者への返還は行わない」と記載がありますが、特定事業者事由による事業契約解除が発生した場合において、残存期間運営権対価を特定事業者に返還しないとの取り扱いに関して、県事由による解除や法令改正・不可抗力、事業者帰責の解除の際には、残存期間運営権対価を返還すべきと思料します。ついては、県事由による解除や法令改正・不可抗力、事業者帰責による解除時の残存期間運営権対価は、特定事業者に返還する取り扱いに変更することを検討願います。	モニタリング等を実施し、事業期間途中での契約解除が発生しないよう最大限取り組むこととしていることから、原案のとおりとします。
9	入札説明書	11		2(2)ク	ロスシェアの導入見送りについて	<p>実施方針においては、「特定事業者による運営の結果生じる収益等の帰属として、プロフィットシェアと併せてロスシェアの導入について検討している」、とされていた。</p> <p>しかるに、本公告においてはプロフィットシェアのみの導入となっている。</p> <p>プロフィットシェアとロスシェアはセットであるべきと認識するが、これでは事業者へいたずらにリスクを負わせるだけと言わざるを得ない。</p> <p>ロスシェアを導入しないのはなぜか。具体的な考え方と根拠をお示しいただきたい。</p> <p>なお、民間活力を発揮し公共による補填を期待すべきでない、といった抽象的な回答は避けていただくよう重ねて要望する。</p>	不可抗力(保険の適用範囲を超える部分)について、県と事業者とで適切にリスク分担をすることが重要であること、ロスシェアの導入により企業努力、創意工夫等の意欲が削がれてしまう可能性があることから、決定したものです。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に関する質問に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	質問	回答
		頁	行	項目			
10	入札説明書	14	-	3(2)表7	事業者の募集・選定に手順及びスケジュール	事業契約の締結について、基本協定締結後、SPC設立等の手続きの期間が必要なため、事業契約の締結は6月末頃とする等のご配慮をいただきたくお願い申し上げます。	事業契約の締結にあたっては、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第12条に基づき、議会の議決を要することから、原案のとおりとします。
11	入札説明書	16	25	3(4)ア	入札参加者の構成 建設企業にあたる企業	「建築一式工事業に係る特定建設業の許可を受けている者が3者以上、電気工事業に係る特定建設業の許可を受けている者が1者以上、管工事業に係る特定建設業許可を受けている者が1者以上の合計5者以上で構成する」との条件ですが、5社JVの組成が条件となりますか。それとも、建築一式、電気工事業、管工事業の何れの許可も有している単一企業が参加する場合、建築一式工事業に係る特定建設業の許可を受けている他2社を加えた3社JVで条件を満たすと理解してよろしいでしょうか。	建設業務にあたる企業については、5者以上の組成を条件としています。
12	入札説明書	16	37	3(4)ア(イ)	入札参加者の構成 構成企業の取扱い	「構成企業のうち、H1ゾーンにおいて宿泊事業を実施する民間収益事業者に該当するものは」とありますが、民間収益事業のみを実施する事業者は必ずしも構成企業とする必要は無いという理解でよろしいですか。	お見込みのとおりです。
13	入札説明書	17	1	3(4)ア(ウ)	入札参加者の構成 協力企業の取扱い	「協力企業のうち、H1ゾーンにおいて宿泊事業を実施する民間収益事業者に該当するものは」とありますが、民間収益事業のみを実施する事業者は必ずしも協力企業とする必要は無いという理解でよろしいですか。	お見込みのとおりです。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に関する質問に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	質問	回答
		頁	行	項目			
14	入札説明書	16 17	20	3(4)ア (イ)(ウ)	入札参加者の構成	民間収益事業者はSPC・構成企業・協力企業のいずれでも良いとの理解で認識で相違ございませんでしょうか。	お見込みのとおりです。
15	入札説明書	35	-	(3)	別紙1 リスク分担表 (3)開業準備・維持管理・運営段階	世界ウチナーンチュセンター(仮称)の維持管理・運営は業務対象範囲が異なる場合があるため、全ての項目が当てはまらないと理解してよろしいですか。	お見込みのとおりです。 なお、世界ウチナーンチュセンター(仮称)に係る業務は、入札説明書P8～9、2(2)ウ※に記載のとおりです。
16	要求水準書	1	2	第1 1	要求水準書の位置づけ	本要求水準書は「特定事業者に要求する業務水準」と「入札参加者の提案における具体的指針」で構成されている理解します。第6 2 (2)(3)については後者(入札参加者の提案における具体的指針)であり、事業契約の締結においては削除されるものとの理解してよろしいでしょうか。事業契約において割愛されない場合、特定事業者の義務としない旨明記いただきたく存じます。	要求水準書は、「本事業の実施にあたって、要求する業務水準」です。したがって、事業契約締結時においても当該項目は削除せず、原案のとおりとします。
17	要求水準書	1	18	第1 2 (4)(5)	事業目的、施設整備・運営方針	コロナ禍を経てMICEの運用形態も変化(オンライン活用によるハイブリッド化など)しています。また、新アリーナや大型ホテルが開業し、展示会、興行、インセンティブツアーなどを誘致していると聞きます。既存MICE施設(沖縄コンベンションセンター:OCC)との利用者の取り合いも懸念されるなか、本件の大型展示場とOCCを将来に亘り共存させる方針でしょうか。	現時点では、本施設と沖縄コンベンションセンターは将来に亘り共存させる方針です。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に関する質問に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	質問	回答
		頁	行	項目			
18	要求水準書	37	13	第4 I 2 (1)イ	開業準備業務	(エ)～(キ)は標題のみが記載されています。記載漏れでしょうか。	利用規約案で策定を求める項目を列挙しているものであり、記載漏れではありません。
19	要求水準書	51	11	第6 2 (2)	民間収益事業 (必須提案)	ホテルの新設は、民間収益事業者が自らホテルを運営する形態に限らず、マスターリースやマネジメントコントラクト等の多様な契約形態についても容認されると理解してよろしいでしょうか。	民間事業者のホテルの運営形態(マスターリース、マネジメントコントラクト等)について、特段の要件は設けておりません。
20	要求水準書	51	11	第6 2 (2)	民間収益事業 (必須提案)	ホテル要件は県が期待する条件であり、必須要件ではないと理解してよろしいでしょうか。	要求水準書で求めている水準は、必須要件です。
21	要求水準書	51	21	第6 2 (3)	民間収益事業 (任意提案)	民間収益事業対象敷地の全体活用を見据えて提案した場合、港湾管理者との協議により、実施可否の結果が民間収益事業の前提条件とそぐわない場合も想定されます。事業実施が担保されない条件であるため、H1ゾーンの宿泊事業を含めMICE敷地以外の民間収益事業は提案の対象外とすることを検討いただきたい。	原案のとおりとします。 民間収益事業(必須提案)と民間収益事業(任意提案)の連動性を考慮することは事業者の提案によるものです。なお、港湾施設における民間収益事業は港湾管理者との協議が前提となります。 港湾管理者と民間事業者の協議は、落札者決定後に行うことを想定しているものの、提案にあたり民間事業者が港湾管理者へ確認を行うことを妨げるものではありません。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に関する質問に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	質問	回答
		頁	行	項目			
22	要求水準書	51	29	第6 2 (3)	民間収益事業 (任意提案)	港湾管理者と協議を行うのは県との理解でよろしいですか。	落札者決定後の港湾管理者との協議は、事業者が行うものです。なお、MICE推進課において必要な支援を行います。
23	落札者決定基準	14	-	2(3)イ (ウ) ii	収益事業評価点 ⑦ 地域振興・任意提案	特定事業者は特定事業及び自主事業以外の実施は不可と認識しています。ここでの提案は自主事業に限定されるものと理解してよろしいでしょうか。	⑦地域振興・任意提案の評価対象は、自主事業及び民間収益事業となります。提案書作成においては、自主事業又は民間収益事業どちらによる提案かを明記の上、作成ください。
24	落札者決定基準	14	-	2(3)イ (ウ) ii	収益事業評価点 注書き	「実現性は評価対象とする」とあります。実現性が高い提案であれば、特定事業や民間収益事業(必須提案)の提案における前提条件とすることは可能という理解でよろしいでしょうか。	特定事業及び民間収益事業(必須提案)と民間収益事業(任意提案)の連動性を考慮することは事業者の提案によるものです。 特定事業及び民間収益事業(必須提案)は、民間収益事業(任意提案)の実現可否によらず実施することとなります。
25	落札者決定基準	14	-	2(3)イ (ウ) ii	収益事業評価点 注書き	港湾管理者と協議を行うのは県と理解してよろしいでしょうか。その場合、本施設の管理者は県知事であり、港湾管理者の長も県知事であると認識しています。協議者、協議方法をお示しください。	回答No.22をご参照ください。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に関する質問に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	質問	回答
		頁	行	項目			
26	基本協定書 (特定事業) (案)	1	21	第1条 第7号	協力企業	特定事業に関する業務を受託せず特定事業者への出資も行わない協力企業は、当該協定書の締結当事者ではないと理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
27	基本協定書 (特定事業) (案)	6	18	第9条	代表企業の 義務	入札説明書では「入札参加手続きを行う企業」とされています。一方、本条では「特定事業者に対し本事業を履行させる義務を負う」と規定され、代表企業は本事業終了まで履行義務を負うと解せます。PFI事業の履行義務は特定事業者が負うべきものと認識しているため、代表企業の責務は事業契約締結までとしていただきたく存じます。	原案のとおりとします。 入札参加者と特定事業者の代表企業は同一とします。
28	事業契約書 (案)	20	20	第51条 第1項	物価変動に 基づく設計・ 建設費の変 更	起算日を「事業契約締結の日から」とされていますが、積算見積作業の実作業期間とずれが生じます。「入札公告の日から」と変更いただきたい。	原案のとおりとします。
29	事業契約書 (案)	41	26	第95条 第4項	特定事業者 事由による 解除	「竣工確認済書」とは、建築基準法第7条5項又は第7条25項による検査済証を示すものと理解しています。本項の規定は確認検査機関による検査を認めないものではないと理解してよろしいですか。	事業契約書(案)第95条第4項に規定する「竣工確認済書」は、同第58条第2項に規定する「検査の結果通知」を指します。 また、建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項による検査済証も必要となります。なお、「建築基準法に基づく指定資格検定機関等に関する省令第15条第7号、第8号(10,000㎡を超える建築物)」を対象としている検査機関であれば、本施設に関する建築確認及び完了検査の実施が可能です。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に関する質問に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	質問	回答
		頁	行	項目			
30	事業契約書 (案)	41	26	第95条 第4項	特定事業者 による解除	<p>「県は、本施設の竣工確認済書を特定事業者に交付する前に、特定事業者ないし民間収益事業者の責めに帰すべき事由により、民間収益事業に関して民間収益事業者と締結した土地売買契約又は事業定期借地権設定契約のいずれか又は全てを解除した場合は、本契約を解除できるものとする。」と記載がありますが、民間収益事業者との土地売買契約等解除に伴って本事業契約も解除できる建付けですと特定事業者のリスク負担が大きい ため、特定事業への影響は与えないようご検討いただけ ませんか。</p> <p>また、併せて、確認済書の交付後については、民間収益事業が万が一解約になったとしても、特定事業の継続には影響を与えないという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>本事業において、特定事業と民間収益事業(必須提案)は 一体不可分であることから、その起点となる大型MICE施設竣 工までは、事業契約が連動して解除できるものとしているも の、代替事業者を確保できる場合等は、事業契約を継続 する場合も考えられます。なお、交付後の取扱いについては お見込みのとおりです。</p>
31	事業契約書 (案)	41	26	第95条 第4項	特定事業者 事由による 解除	<p>民間収益事業者の責めに帰する事由による事業契約 の解除規定は、再考いただきたく存じます。</p>	<p>回答No.30をご参照ください。</p>

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に関する質問に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	質問	回答
		頁	行	項目			
32	事業契約書 (案)	45	5	第107条 第1項	損害賠償等	「第96条(県の任意による解除、県事由による解除)第1項の規定により事業契約が解除された場合には、PFI法第30条の規定に基づき、特定事業者は、当該解除に起因して特定事業者が生じた合理的な範囲の費用及び損失の補償を求めることができる」と記載がありますが、支払済の運営権対価は、「特定事業者が生じた合理的な範囲の費用及び損失の補償」に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。第96条(県の任意による解除、県事由による解除)第1項の規定による事業契約解除は事業者に起因するものではないことから、残存期間運営権対価は返還(損失補償)すべきと思料します。ついては、県事由による解除や法令改正・不可抗力、事業者帰責による解除の場合における残存期間運営権対価は、特定事業者に返還する取り扱いに変更することを検討願います。	回答No.8をご参照ください。
33	モニタリング 基本計画	13	17	4(2)	民間収益事業 (必須提案)	「県は波及効果等を確認の上、提案内容と実績との差異を評価する」とありますが、差異があると判断された場合はペナルティポイントの対象となるのでしょうか。	ペナルティポイントの対象とはなりません。ペナルティポイントは、要求水準書に記載の要求水準を未達の場合に課すものです。
34	モニタリング 基本計画	14	4	4(3)	民間収益事業 (任意提案)	「県は波及効果等を確認の上、提案内容と実績との差異を評価する」とありますが、差異があると判断された場合はペナルティポイントの対象となるのでしょうか。	回答No.33をご参照ください。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に関する質問に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	質問	回答
		頁	行	項目			
35	基本協定書 (民間収益事業)(案)	1	2	-	締結者	県と民間収益事業者並びに特定事業参画者との締結とされていますが、県と民間収益事業者との締結に変更いただきたい。なお、MICE敷地内で行う民間収益事業、必須提案の民間収益事業(H1:宿泊事業)、及びMICE敷地外の任意提案の民間収益事業(H3、M、G2、S、G1)は前提条件が異なるため別協定書としていただきたい。	原案のとおりとします。 ただし、提案の内容に応じて民間収益事業(必須提案)と民間収益事業(任意提案)の協定を分けて締結することを検討します。
36	基本協定書 (民間収益事業)(案)	3	23	第3条 第2項	民間収益事業の概要	本件借地契約は、借地借家法の適用が前提とされていますが、借地借家法の適用がない民間収益事業は許容されますでしょうか。その場合の借地料年額については、どのように算定されますか。	建物の整備を伴わない民間収益事業(任意提案)の実施も可能です。 建物の整備を伴わない民間収益事業(任意提案)の実施に伴って、土地を使用等する場合の使用料等については、沖縄県行政財産使用料条例又は沖縄県港湾管理条例に基づき算定します。
37	基本協定書 (民間収益事業)(案)	6	11	第11条	民間収益施設の整備業務の実施	民間収益施設の整備は民間収益事業者が主体的に進めるものであり、県の関与が過度であると考えます。1項、5項、6項、10項、15項以外は不要ではないでしょうか。	回答No.35をご参照ください。
38	基本協定書 (民間収益事業)(案)	7	26	第12条	甲による民間収益施設の完成確認	土地所有者或いは借地権者である民間収益事業者が独立採算事業で行う民間収益施設において、県の完成確認手続きは不要ではないでしょうか。	提案内容の履行確認のため、実施するものです。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に関する質問に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	質問	回答
		頁	行	項目			
39	基本協定書 (民間収益事業)(案)	11	7	第20条 第2項	本協定の有効期間	事業契約が解除された場合、本協定が終了するとされています。特定事業者と民間収益事業者(売買及び借地)が連帯して特定事業に関する債務を負うものと同義となるため再考いただきたく存じます。	原案のとおりとします。 ただし、事業の実施状況を踏まえ、協定(特定事業)及び事業契約を継続する場合も考えられます。 なお、当該趣旨を明確にするため、基本協定書(民間収益事業)第20条第1項第6号を削除します。
40	基本協定書 (民間収益事業)(案)	12	2	第22条	乙の事由による本協定の解除	乙が特定事業参加者、特定事業者及び民間収益事業者を合わせた定義となっているため、実質的なクロスデフォルト規定と解せます。それぞれが連帯責務を負うことになること事業参画が困難になります。特定事業と民間収益事業が連帯責務を負わない形式としていただきたい。	原案のとおりとします。 ただし、事業の実施状況を踏まえ、協定を継続する場合も考えられます。
41	基本協定書 (民間収益事業)(案)	16	1	第30条 第1項	違約金	民間収益事業者が県と土地売買契約、借地設定契約を締結する前提であるため、特定事業への参加が困難です。当該契約不締結の違約金リスクは民間収益事業者のみが負う規定としていただきたい。	基本協定書(民間収益事業)第22条に基づく解除事由が、本件売買契約又は本件借地契約によらない場合もあることから、原案のとおりとします。
42	基本協定書 (民間収益事業)(案)	18	10	第38条	会計監査	民間収益事業者は、本件民間収益事業のみを実施する組織を設立することを求められていないため、ここで求められる報告書類は民間収益事業者全体に関するものでよいことを確認させてください。	お見込みのとおりです。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に関する質問に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	質問	回答
		頁	行	項目			
43	土地売買契約書(案)	-	8	第11条	指定用途に供すべき期間	指定用途に第三者の委託先を以て供する場合等において、一時的に施設休館や休業日、契約解除等により、指定用途で利用できない期間があった場合でも、指定用途に供しているものとみなされるものと理解してよいでしょうか。	お見込みのとおりです。 ただし、一時的な期間は、社会通念上妥当と認められる期間となります。
44	土地売買契約書(案)	-	23	第26条	特約条項- 他の契約の解除	基本協定(特定事業)や事業契約の解除により土地買い戻しが行われ、かつ、本契約第18条に基づく買取請求権が否定される期間が長期(5年間)に亘ります。民間収益事業者として、許容できないリスクと考えます。民間収益事業と特定事業のクロスデフォルトについて再考いただきたく存じます。	原案のとおりとします。 ただし、事業の実施状況を踏まえ、買い戻しが実施されない場合も考えられます。