

対話における質問・意見・回答一覧

No	論点	質問・意見	回答
1	運営権対価支払い方法について	・運営権対価を分割払いにできないか。	・スキームの根幹をなす事項(分割に変更することで、IRRが変わり、全てが変わる)であり、今から分割払いを可とするのは難しい。応募条件として変更することはしない。
2	基金枯渇時の対応について	・運営権対価を基金に入れるとのことであるが、基金が枯渇する懸念がある。また、枯渇した際には適切な対応をとるとしているが、議会で否決されるリスクがあると懸念する。基金が枯渇した場合の県の考え方を改めてお聞きしたい。 ・金融機関からの融資の条件として、県予算から充当してもらえ旨のコミットを出してもらえないか。あるいは長期の債務負担行為を設定できないか(15年間で最大〇億円を設定するなど)	・質問回答において、議決事項であるため明示できない中、現段階で表現できる最大の範囲でお示ししているものと考えている。県の意思を汲み取っていただきたい。 ・金融機関からすると、事業の継続性が問題なのではなく、県の事由により契約解除となった際に、融資した額が戻ってくるのが重要視されていると理解している。従って、対価の返還の議論に集約するものとする。 ・いずれにしても、県としてはあくまでもコンセッションとしての事業の継続を大前提としており、基金枯渇の場合には事業継続を最優先して適切な対応をとる考えであることについて、ご理解をお願いしたい。
3	黒字の際のロスシェアについて	・本案件について投資案件として捉えると、当然、収入を上げていく必要がある一方、リスクサイドも考えないといけない。需要が下がっても、黒字を見込めないと、SPCとして積極的な事業展開ができないものとする。 ・また現在のスキームでは、1円でも赤字とすればロスシェアが実行されることから、経費削減を十分に行わず、赤字にしておくことがベストになってしまう。こういう制度に対して、依りかかる事業者が出てくるのではないかと懸念する。 ・そのため、黒字においてもロスシェアを実施していただきたい。	・当初5年の赤字補てんは、本施設にはトラックレコードがないことから、事業安定化支援が必要と考えその仕組みとして導入している。 ・一方で、6年目以降のロスシェアの仕組みについては、当初の事業安定化支援とは理念は別物である。自立して事業を実施していただくことを前提として、事業者と県との利益配分の考えを示している。 ・黒字の場合も適用するとなると、目標カーブの設定によっては、ロスシェアにて一定の利益が確保され、収入増へのモチベーションを削ぐ結果となるため、そこはシビアに見る必要があると考えている。 ・従って、黒字の場合も適用する場合は、6年目以降の想定収入カーブを当初5年の実績に合わせて(下方修正も含め)見直した上で適用する方法が考えられるが、黒字の場合のロスシェア適用については優先交渉権者決定後に協議を行うこととする。
4	対価の返還について	・現状、事業期間の途中で県が契約解除をすることが可能な条件設定となっている。これを踏まえれば、県側が、無理に事業を継続するより、契約解除したほうが良いという判断をされる可能性を懸念している。 ・県事由の場合の解約時においては、金利分を上乗せし、また、ロスシェアでの戻り分も控除せずに対価を返還してほしい。	・本展示場は、県が投資して、空港島の核となっていくべき施設であることから、県としては展示場運営を継続(コンセッション事業として)することを大前提とする。適切な運営を行ったにもかかわらず収益が上がらなかった場合は、協議しながら継続の道を探っていく。 ・また、県の事由により契約解除した場合、実施契約第90条にもとづき、県への損失補償を求めることができる。この中に、金利やロスシェア控除分も含まれるものと考えられる。
5	不可抗力発生時のリスク分担について	・天災等による施設復旧について、一部の修繕が事業者の負担となるようだが、どのように分担するのか。 ・他事例では、事業者は〇円以内の負担などという規定がされる場合が多いが、本案件はそうならない理由は何か。	・中長期修繕計画において、県と事業者の分担を示しているが、その中で施設の機能維持の根幹に関わる部分については県が負担するものとしている。天災等不可抗力によるものについても、この考え方を適用する。従って、不可抗力による機能回復については、原則として県の負担になると考える。 ・通常のサービス購入型のケースでは金額により線引きをする例が多いのは承知しているが、本件はコンセッション事業であり、通常のサービス購入型とは異なることを理解いただきたい。
6		・問題となるのは、施設の根幹には問題がないものの、それなりに修繕費及び時間がかかってしまう場合である。その場合には、修繕の期間に利用料金収入が得られなくなる。また、修繕費に関しても経費とみてロスシェアの仕組みを使えるのが問題となる。	・修繕期間中の収入減、修繕費による経費増を含んだうえで、ロスシェアの仕組みを適用する。

7		<ul style="list-style-type: none"> <li>県において加入される保険についての内容をご教示頂きたい。事業者が保険をかけるべきかを含め、県の保険の内容に応じて対応策を考えたいと考える。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公益財団法人都道府県会館の建物共済への加入を予定している。 <a href="http://www.tkai.jp/mutualaid/tabid/83/Default.aspx">http://www.tkai.jp/mutualaid/tabid/83/Default.aspx</a></li> <li>県の保険の内容に応じて対応策を考えるとのことだが、県は保険の範囲においてのみ修繕費を負担するというのではない。</li> <li>前出(No.5)のとおり、中長期修繕計画の考えに基づき、施設の機能維持の根幹に関わる部分については県が負担することを念頭に、事業者による保険加入については検討されたい。</li> </ul>
8		<ul style="list-style-type: none"> <li>不可抗力により契約解除となった場合、ロスシェアの控除分を損害賠償請求することができないと考えるが、いかがか。</li> <li>不可抗力による契約解除の対応方針については変えられないのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不可抗力による場合も、県事由と同様、ロスシェアの控除については損失補償により読むこととする。</li> <li>No.4も参照のこと。</li> </ul>
9	稼働率想定、収支見込について	<ul style="list-style-type: none"> <li>これまでの質問回答において、AホールとBホールの同時利用はできない旨の回答があったが、稼働率のうえでは同時利用の想定もあり、矛盾するのでは。コンサート開催となると、展示会利用が難しくなると思う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>幕張でもコンサートをやっているが、同時利用はほとんどないと聞いている。本施設においても同様の想定をしている。</li> <li>実際の運用は事業者の判断に委ねる事となる。</li> </ul>
10		<ul style="list-style-type: none"> <li>来場者数の予測について、県予測と事業者で予測した数値との間に乖離がある。来場者数予測の考え方を聞きたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本構想策定時に検討している。個々の催事の積み上げ式ではなく、イベントテーマごとの来場者数の原単位の設定を行って積算している。例えば、BtoCイベントではモーターショーの実績値を使って原単位を計算している。</li> </ul>
11	官民連携組織について	<ul style="list-style-type: none"> <li>官民連携組織の形態としては、外部からの寄付等も受けやすくするため、SPC外での設置を考えている。その際、人件費も県が負担するのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間側の人件費については、基金での負担が可能である。</li> </ul>
12		<ul style="list-style-type: none"> <li>官民連携組織については、展示会におけるコンベンションビューローのイメージをもっている。</li> <li>他都市では、同様の組織の運営について、自治体からの予算が1.4億円～2億円程度充当されているようだ。同様の組織運営をすとなると、基金とは別予算で確保してもらわないと厳しいが、いかがか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>官民連携事業は、将来的な独立採算を目指している。基金からの充当は、催事企画・主催については当初5年間の赤字分、それ以外については全期間を通じての必要分を想定しているが、自主催事や催事主催者へのサービス提供による収入により独立採算を目指してほしい。</li> <li>県主導の事業という捉え方ではなく、民間事業者において主体的にやっていただき、その中で県が担うべき役割を提案して欲しい。</li> </ul>
13		<ul style="list-style-type: none"> <li>官民連携組織への県の出資(出損)は可能か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不可能ではない。</li> </ul>

14		<p>・他都市においてモデルのようなものがあって、こうしたくみを想定されているのか。あるいは、独自のものなのか。そもそもの考え方について教えてほしい。</p>	<p>・モデルがあるわけではない。          ・県とSPCが双方関与して、組織体を立ち上げていただくが、SPC内での設置でも、SPC外での設置でもよく、形態については提案に委ねる。          ・機能としては、①広域的・国際的マーケティング・プロモーション、国内外ネットワーク形成、②展示会等の催事企画・開催支援(催事主催者へのサポート)、③展示会等企画・開催の3つとなる。催事主催者へのサポート及び催事の企画・主催については、収益事業化していただき、基金からの補填がなくても独立採算で運営できるようにしていただきたい。          ・主催者サポートのイメージとしては、事前段階では、催事を主催する事業者や業界団体をターゲットにアプローチし、展示会を立ち上げるための各種支援(地元経済界の動向の把握や、参加者の予測情報の提供等)の実施を想定している。その後、実際に催事企画が動き出した際には、集客や出展者募集等の実務支援等も想定している。また、催事開催時には、会場設営等の実業務を一部請け負って実施するなど、一貫した支援を行うことを想定している。          ・企画立案段階では無料で支援するが、準備や実施のフェーズでの支援についてはうまく商品化し、収益事業化していただくことも想定している。          ・催事企画・開催については、国際的なイベントを多く立ち上げてもらいたいが、催事開催に伴う収益も含め、最終的には官民連携組織が独立採算で運営されることを想定している。          ・県の役割としては、要求水準書P37～に記載のある、国レベルの催事へのエントリー、知事によるプロモーションなどのほか、例えば大学との連携などの様々な取組を行っており、そうしたネットワークを生かした紹介や、地元経済界との連携支援など、仲介役的な役割を担うことなども考えているが、「こうした催事を誘致したい、そのためには県に対してこのような支援をしてほしい」、という提案をしていただきたい。</p>
15		<p>・新しい催事の立ち上げについては、2番目の催事主催者の支援の業務に該当するのか。</p>	<p>新しい催事を主体的になって立ち上げる場合については、3番目の催事企画・主催に該当する。なお、1番目～3番目のどれに当たるかは柔軟に考えていただきたい。</p>
16		<p>・施設維持管理運営事業におけるマーケティング・プロモーション業務との棲み分けについてはどう考えているか。</p>	<p>・施設維持管理運営を担うSPCは、ありとあらゆる活動で稼働率を高めていただくことが前提となる。          ・官民連携組織はそれとは別に、県との協議のうえで決定する事業計画に沿って事業展開する。          ・事業計画の中で、例えばSPCが単独で海外でプロモーションを行う予定があり、それを官民連携事業に位置付けた方が良いとの判断になる場合は有るかもしれないが、棲み分けを意識してSPCの活動を限定的にする必要は無い。</p>
17		<p>・県の役割については、官民連携組織の外で協力してもらえるイメージか。</p>	<p>・組織の内／外について線引きは考えていない。          ・県から職員が派遣されれば、組織内でも活動するし、派遣職員だけでは出来ない事は県として動く事になる。          ・そのようなイメージで県としてどのような協力を行うことがより効果的であるかの提案をしてほしい。</p>
18		<p>・他施設で行われているような催事開催経費に対する県からの助成はあるか。</p>	<p>・現段階では無い。          ・主催者への支援策については、官民連携事業のスキームの中で、事業者から提案をいただき、それに基づいた取組みを考えていきたい。</p>
19	<p>修繕の負担区分について</p>	<p>・中長期修繕計画に定めのない修繕の負担区分についてお尋ねしたい。運営期間中に修繕計画に記載のない事象が発生した場合の負担区分の考え方はどのようなものか。あまりリスクを見込むと割高になってしまう。          ・価格で区切りをつける方法、及び修繕計画で細かく分担を設定する方法があるが、いずれを想定しているか。</p>	<p>・お示した中長期修繕計画は、基本設計段階で作成したものであり、最終的には仕様が決めた後に、施工者(竹中工務店)から保全計画が出される予定であり、それを基に分担について運営権者と協議する。価格で区切る方法は考えていない。          ・現段階のものは金額が高めに出ており、最終的にこれを大きく上回ることは無いと認識している。また、施工者の出す計画のまま管理するのではなく、SPCの判断で時期等を精査し、適宜マネジメントしていただく想定である。</p>

20	公募期間延長について	<ul style="list-style-type: none"> <li>今回の対話結果の公表を踏まえて、改めてグループ内で提案内容を検討することになるため、公募期間の再延長をしてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今回、書面ではお伝えしきれなかったことも質疑の中で明らかになったため、対話を実施することとなった。そのための期間延長である。</li> <li>書面による質疑では、本事業がこれまでの従来型のPFIの延長線上にあるように捉えられていることが窺えた。そうではなく、SPCが15年間の管理経費をコントロールし、官民一体となって新たな需要を創造し、収入を伸ばしていくような経営体をつくっていただきたいと考えている。</li> <li>元々、出来るだけ早く運営事業者を決定し、誘致営業活動を本格化するとともに、設備・備品調達や愛称決定、施設デザインコンセプトの作成など、整備面の業務にも参画していただくことを想定しており、これ以上の期間延長は、これらの実務面に影響が出ることから、再延長は行わない。</li> </ul>
21	オープンブック、コストプラスフィーについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>オープンブック方式の業務原価の考え方について、過去の質疑回答の相違点についてのご説明を頂きたい。</li> <li>募集要項公表時点では、SPCから各委託者、さらに再委託者まで原価確認の対象となっている。かなり数があるのと、手間が発生する。実施方針における対応（SPC⇒委託者のみ）に戻していただきたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>オープンブックの適用範囲について方針変更を行った（8/10募集要項等の修正）。当初は維持管理だけではなく全業務にオープンブックを適用する計画だったが、仕組みが複雑になりすぎるため、修正して維持管理業務のみに限定して適用するよう変更した。維持管理について透明性のある状態でコストコントロールするのが目的であることをご理解いただきたい。</li> <li>仕組みは建設事業のオープンブック方式と同様である。統括管理会社が一次下請けとなり、そこから各専門業者へ委託するまでを対象範囲とする。マネジメントフィーを何%にするかは、各社の提案による。</li> </ul>
22		<ul style="list-style-type: none"> <li>例えば施設維持管理統括会社の人件費について、社内の支援メンバーなど非常駐人員の場合はどのように計上するのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「オープンブック及びコストプラスフィー方式実施細則(案)」2頁「現場担当者の人件費」に記載の単価や工数を明示していただくイメージである。</li> </ul>
23		<ul style="list-style-type: none"> <li>マネジメントフィーの比率は選定後、県との協議によって決めることとなっているが、選定後の協議によるとすれば、提案時の条件がグループ内で担保されなくなる。</li> <li>そのため、マネジメントフィーの比率は募集側で決定する、あるいは、提案時の割合を採用するとする、などの表現としてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>県としては、マネジメントフィーの比率に関与する考えはなく、あくまでも事業者側で決めて頂ければと考えている。そもそものコストプラスフィー方式の導入の意図としては、コスト削減を主眼として、目に見える形にて開示頂きたいことにある。</li> </ul>
24		<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者の入札方法等については、県においてどういう考え方をお持ちか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特に県から指定することはない。最終的に金額の提示をいただければよい。</li> </ul>
25	帰宅困難者対応について(備蓄品の購入)	<ul style="list-style-type: none"> <li>備蓄品の購入については誰が負担するのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>初度は県が調達するが、更新は運営権者が行う。</li> </ul>
26	駐車場について	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場については大きな収益源であり、利用料については「空港と同一」という条件をはずしてほしい。</li> <li>空港利用者と呼び込みみたいので、価格は安くしたい。屋根もなく、空港から遠いのに料金が同じでは使われない。せつかくの施設なので、マーケットの原則に基づいて有効利用し、事業性を向上させたい。</li> <li>多目的利用地を駐車場利用する場合も同様。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空港会社とは良好な関係を築いていく必要がある。これまで協議を重ねており、今回の話とは逆に展示場利用者が空港駐車場に駐める際は展示場と同一料金で駐められるような対応をお願いしている。</li> <li>従って、当初は現状のルールでスタートしていただき、その後の空港会社との関係性を見ながら民・民で協議いただきたい。</li> <li>なお、多目的利用地は、条例上、駐車場と合わせて同一の料金体系が設定されている(どちらにも「面積貸しする場合」、「駐車場として利用する場合」のどちらかの料金を適用可)</li> </ul>
27	備品調達・設備工事について	<ul style="list-style-type: none"> <li>備品調達について、内訳を開示することはできるか。調達すべき備品の項目はあるが、数量や費目、調達費と工事費の内訳、などは開示いただけないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>備品調達については、方針・提案をいただくことになっており、守秘義務対象資料2記載のリスト案は例示で、変更又は追加を可能としている。方針・提案の内容により数量や調達費と工事費の内訳も異なるものとなることから、開示は行わない。</li> <li>備品の数については、想定する利用人数を示し、図面もお渡ししているため、そこから算出してもらいたい。</li> <li>備品等については、県の調達はないため、リスト案以外の項目も含めて調達していただく必要がある。</li> </ul>

28	SPCについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当社単独での応募を考えているが、その場合もSPCの設立は必須か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・SPC設立はグループによる応募でも単独応募でも必須条件としている。</li> <li>・本事業は投資事業であり、SPCを設立して経営の透明性を確保し、厳正にリスク管理やモニタリングを行っていくことが肝要と考える。会社内での一事業の位置づけのままでは、そのような事業運営の実現は難しいという点についてご理解いただきたい。</li> </ul>
29	開業準備業務について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開業準備業務について、29年度の予算が計上されていたが、応募期間の延長により30年度初頭からのスタートに変更されるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的にはご理解のとおり。2月議会での運営権設定、その後に開業準備業務の契約を締結する予定である。契約締結は4月頃になる見込み。</li> <li>・開業準備の内容や仕様書自体を書き換える予定はない。業務開始時期については、優先交渉権者が決まった段階で協議する。提案書としては当初の前提条件に沿って作成していただきたい。</li> </ul>
30		<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の事前プロモーションには約2年間かかる。2019年9月1日開業とすると、2017年9月1日には始めないといけないため、現行のスケジュールでは遅いのではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・セールスやマーケティングは県がすでに行っている。その情報は運営事業者にお渡しする。</li> <li>・以降、その情報を踏まえてセールス・マーケティングしていただく。</li> <li>・2018年4月以降にコンセッションとは別に開業準備業務の委託契約を予定している。内容はマーケティング・プロモーションだけでなく、展示場の備品の購入や映像・音響機器の整備等を含む。</li> </ul>
31	事業期間終了時の対応について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間終了時の施設・設備状態の指標、貴県と事業者の両者での確認方法及び合意形成の方法についてお考えをお尋ねしたい。確認の方法等、どういった形態で行われるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県としては現段階では特に想定していない。事業者サイドとしてやりやすい方法があれば提案していただきたい。</li> <li>・有料道路コンセッションでは、事業終了時は原則、当初引渡時の状態で返還することになっているが、老朽化は経年変化という形である程度許容され、それ以外の瑕疵があれば引渡時までには修補していただくというものである。詳細は契約協議で詰めることになる。</li> </ul>
32	施設・整備の瑕疵の取り扱いについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設・設備の不具合が生じた場合、その帰責事由が施工者(竹中工務店)の瑕疵に該当するか否かの判断が困難な場合の取扱いについてお考えをお尋ねしたい。</li> <li>・おそらく協議ということになるが、例えば設備で、通常の方法で使用しているのに更新時期が早まってしまった場合など、判断の基準はあるか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・瑕疵の疑義がある場合は、県と施工業者の間で協議することになる。</li> <li>・施設維持管理事業者としては瑕疵のエビデンスを提示すればよいと考える。</li> </ul>
33	資格審査書類について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発行期限がある資格審査書類(登記簿謄本・印鑑証明書)については、応募期間延長前の発行期限として頂きたい。(9/29の3ヵ月以内発行)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従前の9/29の3ヵ月以内発行でよいこととする。</li> </ul>
34	ものづくり愛知コーナーについて	<p>「モノづくりを中心とした愛知の産業のグローバルな発信・・・」という題目のもと、当初要項にはモノづくりコーナーについての提案を求めていたが、質疑回答で今回は整備しないことに変更となった理由をお聞かせ頂きたい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事費用の圧縮をしていく中で、当該コーナーの整備については見送りをしたということである。ただし、事業者が自ら整備する提案をいただく分には問題ない。</li> </ul>
35	ホテル事業の進捗状況について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空港島内に開業予定のホテル事業については、現在どのような動きか。当該開発事業者しかその情報を把握していないのであれば、応募上、有利に働くのではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今のところ、ホテル事業に関して動きはなく、いつまでに着工するといった決め事もない。</li> <li>・本事業との連携は将来的には想定されるが、提案の段階では切り離し、提案の前提とはしない。</li> </ul>
36	コンセッションの期間について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・15年は短いと考える。延長は検討できるか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営権設定期間の15年を変える予定は無い。</li> <li>・ただし、事業者による運営のパフォーマンス次第では、何らかの継続措置を検討する余地はある。</li> </ul>
37	賃料について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の賃料負担はないのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃料負担はない。</li> <li>・ただし、展示場内における付帯事業(レストランやコインロッカー等)について事業者が施設の一部の貸付を行う場合、県に賃料を払っていただくことになる。レストランは売上げの5%程度、ロッカーや自販機は売上げの10%程度を想定している。</li> </ul>