

海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業 募集要項等に関する質問回答(第1回)

募集要項に関する質問回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
1	5	5	(7)			事業方式	事業期間20年(解体期間含め22年)に対し、設置管理許可の期間は10年を予定しており、許可の条件を満たす事業継続がなされることを前提として九州地方整備局は許可の更新を行い、維持管理・運営期間及び解体撤去工事期間にわたって許可を与えるものとするがありますが、仮に許可が与えられなかった場合の責任の明確化(特に条件を満たしているにも関わらず許可が更新されなかった場合等)をお願い致します。	許可の条件を満たす事業継続がなされることを前提として九州地方整備局は許可の更新を行います。
2	6	5	(9)	①		SPCが実施する業務について	本施設の運営から得られる収入により費用を賄うとございますが、マリナー部門の平均年商と概算の売り上げ構成を知りたい。	九州地方整備局は、第二次審査資料の提出資格が認められた応募者に対し、守秘義務を課して当該質問に関する参考資料を貸与することを予定しています。 詳細は、第一次審査結果の通知時に示します。
3	6	5	(9)	②		資産の譲受けについて	マリナーの奥に大量のゴミがありましたが、あれは現所有者の資産と見なされるのでしょうか？受け取りを拒否することで現所有者の方に処分を任せられるのか？	P6 5. (9)②に記載のとおり、SPCが譲り受けない現事業者等の所有資産については、現事業者等において撤去する義務を負います。
4	6	5	(9)	②		資産の譲受けについて	機構の所有する資産の譲り受けにあたり、38,000,000円(税抜き)を上限として、機構が示す金額で譲渡契約を締結するとありますが、譲渡金額については、機構との交渉はなく、機構から提示される金額で譲受けしなければいけないとのことでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	6	5	(9)	②		資産の譲受けについて	宿泊施設(ホテル)、研修棟、クラブハウスなど建物の内装や設備等について、現事業者等の所有する建物の内装や設備等の資産を譲り受け、所有のうえ設置することは可能としている一方、譲り受ける資産項目や譲渡金額については、現事業者等との個別協議とありますが、仮に協議が整わなかった場合、提案時の事業計画を履行できないことが想定されますが、その際の取扱いはどのようなのでしょうか。	事業者選定基準P4 2. 事業提案の位置づけに記載のとおり、応募者の提示した事業提案については、当該応募者との事業契約がなされる場合には、その内容が反映されるとともに、事業者は、これを履行しなければなりません。

6	7	6	(1)		選定スケジュール	選定事業候補者の決定から基本協定の締結、事業契約の締結までが各1ヶ月しかなく、基本協定の交渉やSPCの設立準備、その他関係者等との協議を勘案すると、スケジュールがややタイトかと思われ、もう少し余裕を持ったスケジュールにした方が良いのではないのでしょうか。	選定スケジュールはP7 6. (1)に記載のとおりとします。
7	8	7	(1)	①	運営業務に携わる企業	「運営業務は、本事業の構成企業であるものとする」「宿泊施設の運営業務に携わる企業のうち、少なくとも1社は本事業の構成企業であるものとする」とご記載があります。 <u>SPCが、選定事業候補者決定後、事業終了までの間に、定期建物賃貸借契約や業務委託契約を締結し、本事業の一部を、サブリースや外部委託する事は可能でしょうか。</u>	事業契約書(案)第15条の規定のとおりです。
8	8	7	(1)	④	応募者の構成	「代表企業、構成企業、又は協力企業の変更は原則として認めない」「止むを得ない事情が生じた場合は、九州地方整備局と協議するものとし、九州地方整備局が認めた場合はこの限りでない」とご記載があります。 <u>選定事業候補者決定後、事業終了までの間に、応募者内において、代表企業・構成企業・協力企業の役割が入れ替わる事情が生じた場合、同様と考えるよろしいでしょうか。(例: 協力企業→代表企業、代表企業→構成企業など)</u>	代表企業、構成企業又は協力企業の変更は原則として認めません。ただし、募集要項のP8 7(1)④のとおり、ご質問の期間については、代表企業、構成企業又は協力企業を変更せざるを得ない事情が生じた場合は、九州地方整備局と協議するものとし、九州地方整備局が認めた場合はこの限りではありません。
9	8	7	(1)	④	応募者の構成	「代表企業、構成企業、又は協力企業の変更は原則として認めない」「止むを得ない事情が生じた場合は、九州地方整備局と協議するものとし、九州地方整備局が認めた場合はこの限りでない」とご記載があります。 <u>選定事業候補者決定後、事業終了までの間に、構成企業・協力企業を追加する事情が生じた場合、同様と考えるよろしいでしょうか。</u>	No.8の回答をご参照ください。
10	11	7	(6)	①	改修工事設計業務実施予定者との契約要件	7. (5)①の前段部分にある「SPCが事業契約締結後に～中略～上記要件を満たしていること。」の記載がございませんが、本要件は必要ないのでしょうか。	改修工事業務実施予定者等との契約要件は7. (6)の規定のとおりです。
11	11	7	(6)	②	改修工事業務実施予定者との契約要件	7. (5)②の前段部分にある「SPCが事業契約締結後に～中略～(ただし、7. (2)③を除く。)」の記載がございませんが、本要件は必要ないのでしょうか。	No.10の回答をご参照ください。

12	17	14	(1)		改修工事業務及び解体工事業務に対する保証	金融機関からの調達を行う場合、①の履行保証保険については、金融機関を質権者として質権の設定を依頼されるものと思われませんが、その場合は②のみで良いとの認識で良いでしょうか。	P17 14. 履行保証(1)に規定の①と②のいずれか一方又はその両方(①と②の組合せも可)による保証を求めることを予定しています。
13	17	14	(2)		事業契約の債務不履行に対する保証	金融機関等の保証を求めることを予定していますが、金融機関等の保証に代えて、解除違約金相当額の現預金リザーブや、株主劣後融資枠等も提案は可能でしょうか。	提示された左記の提案は認められません。
14	26			参考3	現事業者の所有する資産の簿価情報	マリーナ・及びクラブハウスの簿価が表記されておりますが、修繕履歴(大規模修繕・屋上防水など)を知りたい。	各施設の修繕履歴等については、要求水準書参考資料1 改修等修繕履歴リストをご参照ください。

海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業 募集要項等に関する質問回答(第1回)

要求水準書に関する質問回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
1	2	3	※			現行法への適合	<p>「改修工事等を実施する場合は、建築物全体を現行法に適合させる事」とのご記載があります。これにつき、以下ご質問申し上げます。</p> <p>ア、運営期間中に改修を検討する事も考えられますが、改修時点での「法規」という意味でしょうか。それとも、現時点での「法規」という意味でしょうか。</p> <p>イ、現時点において、現行法に不適合な事項があればご教示頂けないでしょうか。</p> <p>ウ、また、イについて、この事項に対する適合工事費用の概算があればご教示頂けないでしょうか。</p>	<p>P2に記載の「改修工事等を実施する場合は、建築物全体を現行法に適合させること。」の“現行法”とは、改修工事業務を実施する時点での法規を指します。</p> <p>なお、九州地方整備局は、第二次審査資料の提出資格が認められた応募者に対し、守秘義務を課して当該質問に関する参考資料を貸与することを予定しています。</p> <p>詳細は、第一次審査結果の通知時に示します。</p>

海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業 募集要項等に関する質問回答(第1回)

事業契約書(案)に関する質問回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
1	4	12	8	一		公園施設使用料	年度ごとの公園施設使用料は、18,535,000円に消費税を合算した金額とありますが、この金額は事業期間中変動しないとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	4	12	8	三		設置管理許可書の期間	事業契約書では、「発注者は、事業期間の終期までの期間、設置管理許可を更新できるものとする」とある一方、募集要項では、「九州地方整備局は許可の更新を行い、維持管理・運営期間及び解体撤去工事期間にわたって許可を与えるものとする」とあります。「更新できるものとする」よりも「更新するものとする」の方が適切ではないでしょうか。 また、仮に設置管理許可が更新されなかった場合、違約金の支払対象となりますでしょうか。 ※設置管理許可書の内容をお示し頂けませんでしょうか。	第12条8項三号の規定のとおりとします。 許可の条件を満たす事業継続がなされることを前提として九州地方整備局は許可の更新を行います。 設置管理許可書については、事業契約書(案)別紙3をご参照ください。
3	7	19	1			発注者の責めに帰すべき事由による維持管理・運営業務の中断の対応	発注者の責めに帰すべき事由により維持管理・運営業務の中断が余儀なくされた場合に、事業者が増加費用及び損害が発生した場合は、発注者は負担するとの認識で良いでしょうか。その認識が良ければ、契約書中にも、その旨を明記していただくように、お願い致します。	第19条の規定のとおりとします。
4	12	37				解体撤去に伴う近隣対策	本施設の解体撤去工事までを本事業としておりますので、解体についての近隣対策については、発注者がすべきではないでしょうか。	第37条の規定のとおりとします。
5	13	39	2			解体撤去工事の中止に伴う損害	事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合を除き、事業者が増加費用、損害が生じた際は、協議を行う規定となっておりますが、発注者の責めに帰すべき事由により解体撤去工事の中止が生じた場合の費用負担は発注者が負うべきではないでしょうか。	第39条の規定のとおりとします。

6	14	40			解体撤去工事中に第三者に生じた損害	事業者の善管注意義務違反がない場合で、発注者の具体的な指示に起因して第三者に損害が発生した場合は、発注者がその損害を賠償すべきではないでしょうか。	第40条の規定のとおりとします。
7	21	61	2		改修工事の中止	事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合を除き、事業者が増加費用、損害が生じた際は、協議を行う規定となっておりますが、発注者の責めに帰すべき事由により改修工事の中止が生じた場合の費用負担は発注者が負うべきではないでしょうか。	第61条の規定のとおりとします。
8	22	62			改修工事中に第三者に生じた損害	事業者の善管注意義務違反がない場合で、発注者の具体的な指示に起因して第三者に損害が発生した場合は、発注者がその損害を賠償すべきではないでしょうか。	第62条の規定のとおりとします。
9	26	72	2		発注者の債務不履行時の措置	撤去費用及び事業者の財産にかかる補償等については事業者と発注者で協議の上決定するとありますが、発注者帰責による事業終了時において、少なくとも撤去費用については、事業者が負担すべきものではないのでしょうか。	第72条の規定のとおりとします。
10	26	73	2		発注者の任意による解除	撤去費用及び事業者の財産にかかる補償等については事業者と発注者で協議の上決定するとありますが、発注者帰責による事業終了時において、少なくとも撤去費用については、事業者が負担すべきものではないのでしょうか。	第73条の規定のとおりとします。
11	28	77	5		法令等の変更による本契約の解除	法令等の変更により、本契約を解除した場合の撤去費用及び事業者の財産にかかる補償等については事業者と発注者で協議の上決定するとありますが、法令等の変更は、事業者の責によらない事由となりますので、少なくとも撤去費用については、事業者が負担すべきものではないのでしょうか。	第77条の規定のとおりとします。
12	28	78	1		不可抗力による増加費用及び損害の負担	不可抗力により事業者が増加費用及び損害が生じる場合は、事業者が当該増加費用及び損害を負担するようになっておりますが、独立採算事業とはいえ、全てのリスクを事業者が負うのはリスク負担が大き過ぎるのではないのでしょうか。一般的には不可抗力による事業者のリスク負担は1%と理解しております。	第78条の規定のとおりとします。
13	29	80	2		違約金支払を担保するための金融機関等による保証	第70条第2項の違約金の支払を担保するため、金融機関等による保証を発注者に対して提出する規定となっておりますが、他の方法(例えば、現預金によるリザーブ、株主劣後融資枠等)による手当てでは対応できないのでしょうか。	提示された左記の提案は認められません。