

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
1	実施方針	1	9	1(1)エ	事業目的	質問	<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係る第1回有識者委員会議事概要」より、「大型MICE施設の利用イメージについて、M・I・C・Eのどれを重視しているのか、それに関連してどのようなホテルを誘致したいか、県の方針を示すことの意義は大きい。」との意見があったと理解しています。</p> <p>この点、どのように県の方針を示していられるかご想定をご教示ください。</p>	<p>大型MICEの活用を含むMICE振興の方向性は平成29年7月に公表した「沖縄MICE振興戦略(以下「MICE振興戦略」という。)」において示しているところです。</p> <p>必須の宿泊施設に求める要件については、要求水準書(案)で示すととともに、その後の民間事業者との対話を鑑み、入札公告時に示します。</p>
2	実施方針	1	15	1(1)エ	事業目的	質問	<p>沖縄県内においても、大規模な展示会等の開催ニーズが近年高まっているとありますが、近年の客観的な需要データを開示いただけないでしょうか。</p>	<p>沖縄県HPIにて、県内で開催されるMICEの実態を把握することを目的に調査した「令和4年度沖縄県MICE開催実態調査事業 報告書」を公表しております。</p>
3	実施方針	1	26	1(1)エ	事業目的	質問	<p>来訪者のみならず地元住民にとっても魅力のある宿泊、商業施設等を一体的に整備するとありますが、この宿泊施設とはH1ゾーンの宿泊施設を指しているのでしょうか。また、商業施設等とは自主事業・民間収益事業で整備するものを指しているのでしょうか。</p>	<p>宿泊施設については、H1ゾーンとあわせて、H2とH3ゾーンで実施する民間収益事業を指しています。</p> <p>宿泊施設以外の商業施設については、民間収益事業で整備するものとなります。</p>
4	実施方針	2	1	1(1)オ(ア) _a	特定事業	質問	<p>本事業において、公の施設の指定管理者制度を併用する理由である「使用許可権限」は、どの施設を対象としたものかご教示ください。</p>	<p>特定事業の施設が対象となります。</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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
5	実施方針	2	6	1(1)オ(ア)c	民間収益事業	質問	民間収益事業については、特定事業とは別の事業として行うものとありますので、実施契約とは別に県と民間収益事業者が土地の売買契約又は賃貸借契約を締結して実施するものであるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
6	実施方針	2	17	1(1)オ(ア)c	民間収益事業	意見	「民間収益事業者からの提案内容が、施設の設置目的と合致し、これらの提案を実施することによって相乗効果を発揮できると考えられる場合、港湾管理者と協議する。」とありますが、具体的にどの主体がどのような内容を港湾管理者と協議するのか、文意を明確としていただくことをご検討ください。	本事業者が主体となって、港湾施設の「使用許可権限」等の協議を行うものと考えております。
7	実施方針	2	18	1(1)オ(ア)c	民間収益事業	質問	「港湾管理者と協議する」とありますが、港湾管理者との協議は何について協議をおこなうのでしょうか。また、港湾管理者と協議するのは県でしょうか。	回答No6をご参照ください。
8	実施方針	2	24	1(1)オ(ア)表1	自主事業	質問	大型MICEゾーンにおける自主事業でできる範囲(サービス購入料で建設できる施設種類の範囲)はどこまででしょうか。 例えば、カフェ、レストラン、コンビニ、ビジネスセンター等はスケルトンまではサービス購入料で建設させてもらえるのでしょうか。 また、自主事業の施設を別棟で建設することは可能なのでしょうか。	実施方針2頁1(1)オ(ア)b及び5頁1(1)オ(ウ)b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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
9	実施方針	2	24	1(1)オ (ア)表1	自主事業 民間収益事業	質問	大型MICEにおける自主事業とは、運営権の設定対象である公共施設で行う収益事業を指し、民間収益事業とはそれら公共施設を活用せず実施する収益事業を指すという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
10	実施方針	2	26	1(1)オ (ア)表1	民間収益事業	質問	民間収益事業における宿泊施設(H1ゾーン)の提案は必須とありますが、民間収益事業実施におけるスケジュール(設計期間・建設期間・施設完成予定日・施設開業予定日等も)をご教示いただけますでしょうか。(MICE施設稼働後からの開発は可能でしょうか。)	宿泊施設は、マリンタウンエリア全体の賑わい創出という観点から、大型MICE施設と同時期の供用開始を想定しております。 その他任意提案についても、同様です。 それぞれの供用開始時期については、合理的かつ具体的な理由によって早期開業の提案等も想定されることから、今後の民間事業者との対話を鑑み、入札公告時に示します。
11	実施方針	2	26	1(1)オ (ア)表1	民間収益事業	質問	H1ゾーンは必須の宿泊施設のみではなく、任意のその他収益施設も実施可能でしょうか。	宿泊施設の運営や周辺のにぎわい創出のため、H1ゾーンにおいて宿泊事業以外の収益事業の実施も可能です。 H1ゾーンにおける収益事業については、県有地を売却し実施されるものであることから、入札参加グループを構成する者または宿泊事業者と同じであることなどの要件を付すことを検討します。
12	実施方針	2	26	1(1)オ (ア)表1	民間収益事業	質問	民間収益事業における宿泊施設(H1ゾーン)の提案は必須とありますが、提案すべき内容をご教示いただけますでしょうか。(例えば、土地代金、宿泊施設の概要(部屋数、部屋の平均的大きさ、バンケットの有無、レストランの席数と種類)、目標グレード(星)、ブランド(名称など)、宿泊者のターゲット等)	必須の宿泊施設に求める要件については、要求水準書(案)に示すととともに、その後の民間事業者との対話を鑑み、入札公告時に示します。 また、土地の価格等の詳細は入札公告時に示します。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
13	実施方針	2	27	1(1)オ (ア)表1	その他収益 施設	質問	大型MICEにおけるその他収益施設の実施可能な範囲を確認させてください。例えば、カフェ、レストラン、コンビニ、ビジネスセンター等、一定の施設整備が含まれるものが対象となるという理解でよろしいでしょうか。自主事業との区別が分かるようにご教示いただきたくお願いいたします。	回答No8をご参照ください。
14	実施方針	2	27	1(1)オ (ア)表1	その他収益 施設	質問	その他収益施設の提案は、評価の対象となりますでしょうか。	エリア全体の賑わい創出及び地域貢献の観点で評価することを考えており、入札公告時の落札者決定基準において示します。
15	実施方針	2	27	1(1)オ (ア)表1	その他収益 施設	質問	その他収益施設の土地の条件・状況及び県が期待する相乗効果等については、令和5年11月の要求水準公表時に提示されるとの理解でよろしいでしょうか。入札公告時の提示では、それぞれの民間収益事業を検討する期間が短いと思料します。	県が期待する効果等については令和4年8月に公表した「沖縄県マリンタウンMICEエリア形成事業基本計画(以下「基本計画」という。)」29頁で示しており、土地の状況については実施方針22頁4で示しております。
16	実施方針	3	12	1(1)オ (イ)c (a)	公共施設 【特定事業・ 自主事業】	質問	大型MICEゾーンの「拡張余地」について、現時点での具体的な拡張計画の有無をご教示ください。 なお、拡張検討・決定は県が行い、拡張工事を含めて特定事業者の業務範囲には含まれないとの理解でよろしいでしょうか。	開業後の施設の運営状況を踏まえ、具体的な拡張計画は今後の検討としております。また、事業者提案による拡張の可能性も想定されます。 業務範囲については、お見込みのとおりです。
17	実施方針	3	12	1(1)オ (イ)c (a)	公共施設 【特定事業・ 自主事業】	質問	沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場の拡張に伴い特定事業者の費用増が生じた場合、当該増加費用はすべて県に負担いただけたと考えてよろしいでしょうか。	回答No16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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
18	実施方針	3	27	1(1)オ (イ)c (b)※1	大型 MICE ゾーンに整備するその他収益施設	質問	合築の場合は事業期間終了時に減築・補修し、別途の場合は事業期間終了時に撤去することとありますが、事業終了後に減築・撤去を求めている背景についてご教示いただけますと幸いです。	その他収益施設は民間収益施設であり、県が所有する施設ではないことから、事業期間終了後には県の所有する施設のみ状態としたうえで県等へ引き継ぐこととしています。
19	実施方針	3	27	1(1)オ (イ)c (b)※1	その他収益施設	質問	合築の場合、事業期間終了時に減築するとありますが、PFI法69条の趣旨に則り、事業終了時に県と協議のうえ県の承諾があれば継続も可能という理解でよろしいでしょうか。	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(以下「PFI法」という。)第69条第6項から第10項までに掲げるそれぞれの場合において、県が必要があると認めるときはその用途又は目的を妨げない限度において、各項に掲げる者へ行政財産の貸し付けができることとされているところです。
20	実施方針	3	29	1(1)オ (イ)c (b)※1	その他収益施設	質問	別棟の場合、事業期間終了時に撤去を原則としますが、PFI法69条の趣旨に則り、事業終了時に県と協議のうえ県の承諾があれば継続も可能という理解でよろしいでしょうか。	回答No19をご参照ください。
21	実施方針	3	30	1(1)オ (イ)c (b)※1	その他収益施設	質問	展示場の拡張整備とありますが、拡張整備に伴い事業者の収益に大きな影響があります。拡張整備は、県と特定事業者の協議により実施が決定されるとの理解でよろしいでしょうか。	具体的な拡張計画については、開業後の施設の運営状況を踏まえることとしており、今後の検討としております。 特定事業の事業期間内に拡張整備を実施する場合は、特定事業者との協議が必要と考えております。
22	実施方針	3	30	1(1)オ (イ)c (b)※1	その他収益施設	質問	展示場の拡張整備とありますが、県が想定している拡張整備の条件、基準または実施想定時期等について、現段階でのお考えをご教示いただけますでしょうか。	回答No16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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
23	実施方針	3	33	1(1)オ (イ)c (b)	民間収益施設【民間収益事業】	質問	※2において、交通ターミナルの拡張に言及されておりますが、現時点での具体的な拡張計画の有無をご教示ください。 なお、拡張検討・決定は県が行い、拡張工事を含めて特定事業者の業務範囲には含まれないとの理解でよろしいでしょうか。	開業後の施設の運営状況を踏まえ、具体的な拡張計画は今後の検討としております。 業務範囲については、お見込みのとおりです。
24	実施方針	3	33	1(1)オ (イ)c (b)	民間収益施設【民間収益事業】	質問	交通ターミナルの拡張に伴い特定事業者の費用増が生じた場合、当該増加費用はすべて県に負担いただけたらと考えてよろしいでしょうか。	回答No23をご参照ください。
25	実施方針	3	33	1(1)オ (イ)c (b)※2	その他収益施設	質問	交通ターミナルの記載がありますが、特定事業において実現する交通ターミナル機能とは、バス等が待機または転回することができるスペースを整地かつアスファルト舗装等を実施するものであるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 交通ターミナルとして円滑、安全、快適な機能となることを想定しております。
26	実施方針	3	33	1(1)オ (イ)c (b)※2	その他収益施設	質問	交通ターミナルと併せて整備することによって、相乗効果の発現が期待される施設を設置することを可能としますが、相乗効果の発現とは、バス事業者等が整備・設置するバスの乗降客のための停留所または待合施設と民間収益事業者の事業の相乗効果を示すとの理解でよろしいでしょうか。	特定事業でH3-Tゾーンに整備される公共施設との相乗効果を含む、民間収益施設の設置によってエリアの賑わい創出につながる効果を想定しております。
27	実施方針	3	36	1(1)オ (イ)c (b)※2	H3-Tゾーンに整備するその他収益施設	意見	事業期間中に交通ターミナルの拡張整備を行い、収益施設を撤去する場合は、事業者の逸失利益の補償をお願いいたします。	県と民間事業者との間で締結された賃貸借契約の契約期間内に民間収益施設の撤去がなされ、それに伴い利益の逸失が生じる場合の取扱いについて、検討いたします。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
28	実施方針	3	36	1(1)オ (イ)c (b)※2	交通ターミナルの拡張	意見	事業期間中に交通ターミナルを拡張整備する場合は、事業者と事前協議の上、貴県負担にて実施をお願いいたします。	回答No23をご参照ください。
29	実施方針	3	36	1(1)オ (イ)c (b)※2	その他収益施設	質問	交通ターミナルの拡張の記載がありますが、県が想定している拡張整備の条件、基準または実施想定時期等について、現段階でのお考えをご教示いただけますでしょうか。	回答No23をご参照ください。
30	実施方針	3	26 33	1(1)オ (イ)c (b)	民間収益施設【民間収益事業】	質問	※1、2において、大型MICEゾーンおよびH3-Tゾーンにその他収益施設(別棟)を整備した場合、事業期間終了後に撤去することを原則とされておりますが、例外的に撤去を要さない場合の具体的な想定をご教示ください。	PFI法第69条第6項から第10項までに掲げるそれぞれの場合において、県が必要があると認めるときはその用途又は目的を妨げない限度において、各項に掲げる者へ行政財産の貸し付けることができるとされているところから、現段階での具体的な想定はありません。
31	実施方針	3	26 33	1(1)オ (イ)c (b)	民間収益施設【民間収益事業】	質問	※1、2において、大型MICEゾーンおよびH3-Tゾーンにその他収益施設を別棟として整備し、拡大整備の妨げとなる場合は撤去をしなければならないとありますが、その他収益施設(別棟)の場合と異なり、撤去を要さない例外はないのご想定でしょうか。	回答No30をご参照ください。
32	実施方針	4	1	1(1)オ (イ)c (b)※3	その他(M,G2,S,G1)のゾーンの施設及び土地	意見	相乗効果が期待できる提案をするために、港湾管理者が令和6～10年度指定管理者募集において提案した内容について開示をお願いいたします。	指定管理者の提案内容の開示については、開示の可否、方法を確認します。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
33	実施方針	4	1	1(1)オ (イ)c (b)※3	民間収益施設【民間収益事業】	質問	<p>※3に記載のその他のゾーン(M、G2、S、G1)については別途、県が「令和5年度中城湾港(西原与那原地区)調査検討業務委託」として、今後の整備・維持管理・運営(PPP/PFIを含む)に関する検討を行っているとの理解です。</p> <p>これについて、本事業の特定事業者に対して、中城湾港(西原与那原地区)における整備・維持管理・運営に係る事業者との連携や協力等、何らかの義務を課すご想定でしょうか。</p>	<p>県が実施している「令和5年度中城湾港(西原与那原地区)調査検討業務委託」では、検討業務であることから、具体的な対応については未だ想定されていない段階です。</p> <p>県では、実施方針8頁1(1)コに示すとおり、事業者が地域連携に係る取組に参画し協力することがエリアの振興に資するものと考えています。</p>
34	実施方針	4	1	1(1)オ (イ)c (b)※3	その他収益施設	質問	<p>港湾管理者との協議の時期をご教示ください。また、「表2」の表記によると、(M、G2、S、G1)のゾーンの土地については、港湾管理者との協議によっても売買はないとの理解でよいでしょうか。</p>	<p>港湾管理者と協議する時期については、落札者と基本協定を締結した後を想定しています。</p> <p>M、G2、S、G1ゾーンの土地の県から事業者への譲渡については、想定しておりません。</p>
35	実施方針	4	1	1(1)オ (イ)c (b)※3	その他収益施設	質問	<p>港湾管理者と協議とありますが、「表2」の表記によると、M、G2、S、G1ゾーンの土地については、港湾管理者との協議によっても売買はないとの理解でよいでしょうか。</p>	<p>回答No34をご参照ください。</p>
36	実施方針	4	1	1(1)オ (イ)c (b)※3	その他収益施設	質問	<p>提案内容が、客観的に施設の設置目的と合致し、相乗効果を発揮できると考えられる場合、合理的な理由がない限り、提案内容の実施は妨げられないとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>港湾管理者と提案内容の協議によって、提案内容の十分な実施が見込めない場合には、提案内容が実施できない又は内容の変更が生じることもあるとの認識です。</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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
37	実施方針	4	2	1(1)オ (イ)c (b)※3	その他 (M,G2,S,G1) のゾーンの 施設及び土 地	質問	令和11年度以降のM,G2,S,G1エリアの管理は、指定管理となるのでしょうか。	令和11年度以降の管理方法については、港湾管理者によって今後検討されるものですが、民間収益事業の実施について考慮がなされるよう取組を検討します。
38	実施方針	4	4	1(1)オ (イ)c (b)※3	その他 (M,G2,S,G1) のゾーンの 施設及び土 地	質問	「相乗効果を発揮できると考えられる場合、港湾管理者と県は協議する」とございますが、協議は落札者決定前に実施されるのでしょうか。もしくは落札者決定後に実施されるのでしょうか。	回答No34をご参照ください。
39	実施方針	4	18	1(1)オ (ウ)a (c)	建設業務 完成後業務 の内容	質問	(c)建設業務に完成後業務とありますが、(d)開業準備業務の維持管理業務との業務内容の相違点は何でしょうか。	建設業務における完成後業務は、建設事業者の竣工後のアフターメンテナンス等初期不良等に対する対応を想定しています。 開業準備業務の維持管理業務は、開業前の施設の維持管理を行う事業者等の準備対応等を想定しています。
40	実施方針	4	31	1(1)オ (ウ)a (c)	建設業務	質問	完成後業務とありますが、具体的に何を意味するのでしょうか。	回答No39をご参照ください。
41	実施方針	5	2	1(1)オ (ウ)a (d)	事業の範囲	質問	広報・誘致業務に関連して、県または県に関連する組織によりイベント誘致に係る支援・協力等を実施する予定はございますでしょうか。	県では、MICE振興戦略に基づき、一般社団法人沖縄観光コンベンションビューロー等と連携し、引き続きMICE誘致に取り組んでいくこととしております。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
42	実施方針	5	24	1(1)オ (ウ)b	自主事業	質問	公共施設を活用した事業とありますが、イベント、飲食、売店なども可能という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
43	実施方針	5	28	1(1)カ	事業期間 (予定)	質問	本事業の事業期間、設計・建設3年6カ月、維持管理・運営20年、供用開始が令和11年3月と記載されていますが、提案で必須となっています。民間収益事業(H1ゾーン:宿泊施設)も同様(供用開始が令和11年3月)になるのでしょうか。	回答No10をご参照ください。
44	実施方針	5	28	1(1)カ	事業期間 (予定)	質問	記載されている事業期間(設計・建設期間や供用開始)は必須となっているH1ゾーンの民間収益事業のスケジュールと同じになるのでしょうか。ホテル規模等にもよりますが、開業には少なくとも4年半(設計許認可約2年、建設約2年、竣工後の開業準備だけで約6カ月)は掛かると思料いたします。	回答No10をご参照ください。
45	実施方針	5	35	1(1)カ	事業期間	意見	要求水準書に定める会計年度にもよりますが、供用開始については実務上、年度を跨がないことが望ましいことに加え、建設工事に係る近時の人材不足に照らして、令和11年4月以降とさせていただくことをご検討ください。	供用開始時期については、民間事業者との対話等から検討してまいります。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
46	実施方針	6	3	1(1)キ (ア) _a	設計・建設に係るサービス購入料	意見	説明会において民間資金も必要との説明があり、方針において維持管理及び運営期間にわたり割賦で支払うとありますが、BT方式の考え方からすれば、設計・建設完了後すみやかに支払いを完了して頂きたい。特に協力企業への早期支払いの要件設定をお願いしたい。	本事業はBT方式ではなく、BT+コンセッション方式を採用することとしており、特定目的会社(以下「SPC」という。)に対して事業期間に渡る割賦によって払うこととしております。
47	実施方針	6	16	1(1)キ (イ)	利用料金収入等	質問	特定事業者の提案に基づくサービスの提供による収入とは、p2の表1の自主事業による収入を指すとの理解でよろしいでしょうか。	自主事業による収入も含まれます。
48	実施方針	6	16	1(1)キ (イ)	利用料金収入等	質問	「本事業」との記載があるp26ガバナンス、p27要求水準未達の場合等の措置、p29事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項には自主事業と民間収益事業は含まれないとの理解でよろしいでしょうか。	ガバナンス、要求水準未達の場合等の措置は、必須の宿泊施設を含みます。また、事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項は、実施方針29頁7(2)のとおりです。
49	実施方針	6	18	1(1)キ (イ)	特定事業者の収入及び費用に関する事項	質問	「特定事業者が県と賃貸借契約を締結したうえで」とありますが、当該契約は無償での賃貸借との理解でよろしいでしょうか。	入札公告時に示します。
50	実施方針	6	21	1(1)キ (ウ)	維持管理・運営に係る費用	質問	維持管理・運営に係る費用は、利用料金収入等を充てることを想定しているとありますが、県が一部を負担することもあり得るということでしょうか。	本事業は、BT+コンセッション方式を採用することとしており、運営維持管理業務と運営業務に係る費用の財源に特定事業者が徴収する利用料金収入等を充てることとしており、県が一部負担することは想定しておりません。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
51	実施方針	7	1	1(1) 図1	事業スキーム	質問	「※:特定事業の実施に際し、SPCの設立をもとめるものとする(民間収益事業については任意)」とありますが、民間収益事業をSPCが行う場合と、そうでない場合で選定(評価)に差は生じないとの理解でよろしいでしょうか。	審査基準等の詳細については、落札者決定基準として入札公告時に示します。
52	実施方針	7	1	1(1) 図1	自主事業	質問	自主事業は、特定事業に含まれないとの理解でよろしいでしょうか。	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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
53	実施方針	7	5	1(1)ク	運営権対価	意見	<p>「支払済みの運営権対価は、不可抗力など実施契約において別途定める場合を除き、運営権者への返還は行わない」とありますが、運営権とは「管理者等が有する施設所有権のうち、公共施設等の運営等を行い利用料金を収受する(収益を得る)権利を切り出したもの」(「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン(内閣府。R3.6.18改正)」7(1)の2-1(1))ですので、その対価たる運営権対価は、事業者が公共施設等の運営等を行う権利を与えられた期間に対応します。従って、実施契約が事業期間の途中で解除された場合、解除後の期間に対応する運営権対価は、実施契約の解除事由を問わず(事業者帰責の場合を含め)、事業者に返還されるのが合理的で、県が返還せず保持し続けるのは、不当利得と見做される可能性があるものと考えられます。「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン」15(3)の2.(6)においても「運営権が取り消された時点において、すでに運営権者が支払った運営権対価のうち残余の存続期間に対応する部分については、運営権者に対して支払う必要があると考えられる。」と示されています。一方で、事業者帰責により実施契約が解除される場合の事業者へのペナルティや、そのような事態を避けるための抑止力が必要ということであれば、これらは運営権対価の返還を行わないのではなく、違約金等の設定により実現させるべきものです。したがって、実施契約が解除された後の残余の存続期間に対応する運営権対価については、実施契約の解除事由を問わず(事業者帰責の場合を含め)、県から事業者に運営権対価の残存価値相当額(運営権対価相当額を、運営開始日からその存続期間の満了日までの総日数で均等割付配分した金額に、残存期間の日数を乗じて得られる金額)を返還する建付けとし、その旨を実施方針に明記するようお願いいたします。</p>	<p>頂いた意見については、対応を検討し、入札公告時に示します。</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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
54	実施方針	7	5	1(1)ク	運営権対価	質問	運営権対価の支払期日は、実施契約の締結日から供用開始日の間に設定されるご想定でしょうか。	入札公告時に示します。
55	実施方針	7	5	1(1)ク	運営権対価	質問	「運営権対価は、その総額を指定された期日に一括で支払うものとする。」とありますが、運営権対価の支払いは事業収支計画を構成する重要な要素なため、当該期日については入札公告時に示されるという理解でよろしいでしょうか。	回答No54をご参照ください。
56	実施方針	7	5	1(1)ク	運営権対価	質問	一般的に運営権対価の算出は「運営権者が将来得られるであろうと見込む事業収入から事業の実施に要する支出を控除したものを現在価値に割り戻したもの(利益)」が基本的な考え方ですが、本事業における運営権最低提案価格もこの考え方に基づき算定されるという理解でよろしいでしょうか。 また、この場合、他の先行案件同様、運営権最低提案価格の算定根拠となる想定収支資料も開示されるという理解でよろしいでしょうか。	算定方法については、お見込みのとおりです。 開示する資料については、その内容を含め検討します。
57	実施方針	7	5	1(1)ク	運営権対価	質問	展示会事業者が展示エリアで1週間物品を販売する場合、また別途販売部屋を設定し1週間物品を販売する場合は 目的外使用にあたるのでしょうか。	販売を伴う展示会の出展者が、当該展示会の開催期間に展示場・会議室等に設置されたブース等において展示物を販売する行為は目的外使用に当たりません。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
58	実施方針	7	5	1(1)ク	運営権対価	質問	展示会等の開催時におけるキッチンカー等の配置は、目的外使用にあたるのでしょうか。また展示会等が開催されていない場合も同様でしょうか。	催事との関連性を踏まえ、個別の判断となります。
59	実施方針	7	24	1(1)ケ	特定事業者による運営の結果生じる収益等の帰属	質問	プロフィットシェア・ロスシェアについては、自主事業には導入されないとの理解でよろしいでしょうか。	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ころであり、その詳細については入札公告時に示します。
60	実施方針	8	1	1(1)コ	地域連携に係る取組	質問	地域連携組織の運営は「持続可能な体制への移行」が想定されているところ、特定事業者が主体的な運営を担うことを期待されていると考えてよろしいでしょうか。また、地域連携組織の運営費用について、特定事業者による負担を要求水準等で義務付けるご想定はありますでしょうか。	地域連携組織については、民間主導の組織への移行を想定しています。その運営主体については、特定事業者に限定しておらず、要求水準書で運営費用の負担を義務付ける想定はありません。
61	実施方針	8	1	1(1)コ	地域連携に係る取組	質問	貴県の地域連携に係る取組への支援とは、実務的な支援および資金的な支援の双方を含むという認識でよろしいでしょうか。	県又は地元自治体が地域連携組織を組成する場合、事業者の参画と協力について記載しており、参画と協力の具体的な内容については、組成された組織の目的や取組によると考えています。
62	実施方針	8	1	1(1)コ	地域連携に係る取組	質問	地域連携あたり、貴県が把握している地域住民の意見・要望、地域課題等があれば、ご教示いただけますと幸いです。	本県が当該事業の実施によって地域住民にもたらされる定性的な効果を、基本計画29頁に示しているところです。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
63	実施方針	8	8	1(1)サ(ア)	運営権の終期	質問	事業期間の延長がなされた場合とありますが、どのような場合に延長をする想定でしょうか。	事業期間の延長については、今後の検討としていることから、現時点で想定している具体的な延長事案はありません。
64	実施方針	8	15	1(1)サ(ウ)	公共施設等運営権の存続期間終了時の取扱い	質問	特定事業者の保有資産等(備品等を含む。)を県等に引き継ぐ場合において、特定事業者は残存価値に応じて有償で県等に譲渡できると理解してよろしいでしょうか。	運営権の存続期間終了時における県等への保有資産等の有償譲渡については、県への有償譲渡は予定しておりません。 県の指定する者への当該資産の譲渡については、業務の引継時に事業者間で検討することとしております。
65	実施方針	8	31	1(1)シ(ア)	施設・整備・備品等	質問	「追加投資によって整備または設置された部分は、県の所有物となる」とのことですが、特定事業者から県への所有権の移転について、どのような方法・手続きを想定されているのか御教示願います。	特定事業者が追加投資によって取得した資産については、資産台帳に登録いただいた後、県の資産の譲り受けに係る手続きに則って、県への当該資産の引き渡しを予定しております。
66	実施方針	9	3	1(1)シ(ウ)	大規模修繕	質問	事業期間が延長された場合、20年経過後に貴県負担にて大規模修繕が実施されるという認識でよろしいでしょうか。また、上記の場合は休館に伴う営業補償をご検討ください。	大規模修繕の時期と営業補償については、実施方針9頁1(1)シ(ウ)に示すとおりです。 また、大規模修繕は、施設ごとの大規模修繕計画及び休館計画に基づき、県が実施します。
67	実施方針	9	3	1(1)シ(ウ)	大規模修繕	質問	県による大規模修繕の内容により、特定事業者に増加費用若しくは業務の増加又は損害が発生する場合には、事前に県と特定事業者が協議し、合意した上で実施していただくと理解してよろしいでしょうか。	実施方針9頁1(1)シ(ウ)に示すとおりです。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
68	実施方針	9	3	1(1)シ(ウ)	大規模修繕	質問	大規模修繕の実施は、実施時期は20年経過後を想定しているが、必要に応じて実施する場合があるとの理解でよろしいでしょうか。	回答No67をご参照ください。
69	実施方針	9	8	1(1)シ(ウ)	大規模修繕	質問	「大規模修繕期間中の休館」とは、施設を閉鎖するなど全面的に使用できない事態を想定されていますでしょうか。	回答No66をご参照ください。
70	実施方針	10	2	1(2)表3	自主事業	質問	自主事業は運営権設定の範囲に含まれるが、実施契約の範囲外という理解でよろしいでしょうか。あるいは、実施契約にも含まれるが、別途、自主事業に必要なスペースの賃貸契約等の締結が必要ということでしょうか。	自主事業は運営権の設定範囲に含まれますが、実施契約の範囲外となり、別途任意の事業協定書を締結することとなります。 自主事業の実施にあたって、別途契約が必要となる場合があります。
71	実施方針	10	8	1(2)表3	自主事業	質問	別途任意の事業協定書を締結するとありますが、県と特定事業者が締結するとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
72	実施方針	10	-	1(2)表3	表3 本事業の概要	質問	自主事業及び民間収益事業の目標値評価基準として「要求水準書」との記載がありますが、業務の性質に照らして、特定事業にかかる要求水準書とは別の書面として定められると理解してよろしいでしょうか。	実施方針10頁表3※書きのとおりです。 なお、民間収益事業のうち、必須の宿泊施設に求める要件を特定事業の要求水準書に定める予定です。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
73	実施方針	11	8	2(2)	選定の手順及びスケジュール	質問	令和5年11月に要求水準書(案)に関する質問受付が予定されておりますが、今回とは別に要求水準書(案)に関する質問の機会があるという認識でよろしいでしょうか。	要求水準書(案)の公表時に示します。
74	実施方針	13	18	2(4)ア	入札参加者等の構成	質問	入札参加者に求められる「本事業の実施に足る資金及び経営マネジメント体制」とは、具体的にどのような能力・体制を意図されているのかご教示ください。	事業を安定的かつ継続的に遂行できる資金調達能力、事業体のガバナンス及び事業実行能力を有する組織体制等を意図しています。
75	実施方針	13	23	2(4)ア	入札参加者等の構成	質問	参加表明書において、「特定事業の業務を行う入札参加企業又は入札参加グループの「構成企業」の企業名及び携わる業務を明記」との記載がありますが、「構成企業」とは「参加グループを構成する企業群(構成企業および協力企業)」との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
76	実施方針	13	23	2(4)ア	入札参加者等の構成	質問	入札参加者は、入札参加グループの構成企業名及び1(1)オ(ウ)a特定事業の範囲に示す(a)～(f)の業務のうち携わる業務を明記するものとするがありますが、SPCで内製化する業務については担当企業や担当業務等の明記は不要という理解でよろしいでしょうか。もしくは、これら業務についてはSPCから各担当企業に外部委託することが必須ということでしょうか。	本事業提案段階では、SPCはまだ組成されておらず、SPC出資予定企業において当該業務を適切に遂行できる企業が担うと考えられることから、SPCで内製化することを予定する場合には担当企業や担当業務を明記いただく必要があります。 また、入札参加資格要件を満たすことを前提に、外部委託する場合は、外部委託先を明記いただくこととなります。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
77	実施方針	13	23	2(4)ア	入札参加者等の構成	質問	参加表明書において、前述の1(1)オ(ウ)a特定事業の範囲に示す(a)～(f)の業務を行う入札参加企業又は入札参加グループの構成企業の企業名及び携わる業務を明記との旨の記載がありますが、「構成企業」は「構成する企業」との理解でよろしいでしょうか。定義されている「構成企業」だとすると「協力企業」は明記不要と読み取れます。	ご指摘のとおり、協力企業を含むことから「入札参加グループを構成する企業」を指しております。 ご指摘の箇所について、実施方針を修正変更します。
78	実施方針	13	23	2(4)ア	入札参加者等の構成	質問	参加表明書において、前述の1(1)オ(ウ)a特定事業の範囲に示す(a)～(f)の業務を行う入札参加企業又は入札参加グループの構成企業の企業名及び携わる業務を明記との旨の記載がありますが、1(1)オ(ウ)のb自主事業、c民間収益事業の業務を行う企業は、明記不要との理解でよろしいでしょうか。	自主事業、民間収益事業の業務を行う企業のうち、入札参加グループを構成する企業については、企業名及び携わる業務を明記することとなります。 ご指摘の箇所について、実施方針を修正変更します。
79	実施方針	13	23	2(4)ア	入札参加書等の構成	質問	民間収益事業者は、構成企業か協力企業のどちらかである必要がありますでしょうか。	民間収益事業者には、入札参加グループを構成する企業とそうでない企業のいずれも場合があります。
80	実施方針	13	23	2(4)ア	入札参加者の構成	質問	「1(1)オ(ウ)a特定事業の範囲に示す(a)～(f)の業務を行う…企業名…を明記」とありますが、自主事業を行う企業及び民間収益事業者については明記が不要との理解でよろしいでしょうか。	回答No78をご参照ください。
81	実施方針	13	23	2(4)ア	入札参加者の構成	質問	「入札参加グループの構成企業～の企業名～を明記」とありますが、構成企業にならない民間収益事業者については明記は必要ないでしょうか。	回答No78・No79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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
82	実施方針	13	27	2(4)ア (ア)	入札参加者 等の構成	質問	運營業務の開始後における代表企業の変更に際して「県が予め承認」する場合の条件として、ご想定の内容をご教示ください。	代表企業の変更については、原則、変更できないとしており、例外的に変更を認めるときは、事業への影響等を勘案しつつ、個々に判断することとなります。
83	実施方針	13	27	2(4)ア (ア)	入札参加者 等の構成	質問	運營業務の開始後に代表企業を変更することを前提とした事業提案を行うことは許容されますでしょうか。	回答No82をご参照ください。
84	実施方針	13	30	2(4)ア (イ)	入札参加者 の構成企業 について	意見	入札参加者の構成企業について、地元企業の参画を促す要件設定が必要ではないでしょうか。 特に建設業務を担当する者に電気工事業又は管工事業の特定建設業許可を受けている者をそれぞれ1社以上含むことを要件として頂きたい。 ※P16(イ)の要件設定では、建設業務を担当する者に県内企業が構成員とならないケースもあると思います。	本事業は平成6年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定(WTO政府調達協定)の対象であり、入札手続きに「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」(平成7年政令第372号)が適用されます。 この政令の定めに基づき、参加事業者の所在地を要件とすることはできないものの、建設一式工事業、電気工事業及び管工事業の特定建設業許可を受けている者がそれぞれ1社以上が構成する企業となることについて検討します。 また、地元企業の参画等について地域貢献の観点で評価することを考えており、入札公告時の落札者決定基準において示します。
85	実施方針	13	30	2(4)ア (イ)	構成企業 の取扱い	質問	構成企業は、県が予め承認した場合に限り、構成を変更(追加、退出)できるとありますが、時期は参加表明以降事業期間終了までとの理解でよろしいでしょうか。	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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
86	実施方針	13	33	2(4)ア(イ)	構成企業の取扱い	質問	民間収益事業の土地売買契約は、p24に民間収益施設の事業開始前までにとありますが、具体的な締結時期をご教示ください。	特定事業の事業契約締結と同時期を想定しています。
87	実施方針	13	33	2(4)ア(イ)	構成企業の取扱い	質問	土地の購入料の支払時期をご教示ください。	売買契約締結日を予定しております。
88	実施方針	13	33	2(4)ア(イ)	構成企業の取扱い	質問	宿泊事業の開始時期は拘束されないとの理解でよろしいでしょうか。	回答No10をご参照ください。
89	実施方針	13	33	2(4)ア(イ)	構成企業の取扱い	質問	特定事業者と民間収益事業者はそれぞれ連帯して責任を負うことはないとの理解でよろしいでしょうか。	発生事由ごとに各契約書の規定に従い対応することとなります。
90	実施方針	13	33	2(4)ア(イ)	構成企業の取扱い	質問	土地の売買契約締結から宿泊事業の開始後5年は民間収益事業者を変更できない、とありますが、売買契約締結後5年間(宿泊施設の開発期間も含む)を意味するのか、宿泊施設開業後5年間(宿泊施設の開発期間は含まない)を意味するのかどちらでしょうか。	売買契約締結から宿泊事業開始後5年が経過する日までの間を想定しています。
91	実施方針	14	1	2(4)ア(ウ)	協力企業の取扱い	質問	協力企業は、県が予め承認した場合に限り、構成を変更(追加、退出)できるとありますが、時期は参加表明以降事業期間終了までとの理解でよろしいでしょうか。	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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
92	実施方針	14	1	2(4)ア(ウ)	協力企業の取扱い	質問	<p>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、宿泊事業開始から5年は変更できないとあります。念のための確認ですが、H1ゾーンで事業を実施する民間収益事業者が協力企業となることを求めているものではないとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>構成する企業にH1ゾーンにおいて宿泊事業を実施する民間事業者に該当する者が含まれる場合も考えております。</p>
93	実施方針	14	13	2(4)イ(ウ)	入札参加者等の構成	意見	<p>法人格のない投資事業有限責任組合等による資金調達等を行えるよう、「PFI法第9条に示される欠格事由に該当しないものであること。」との要件は削除いただくことをご検討ください。</p> <p>内閣府が発行している令和5年6月2日付公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドラインP.45 13-1 2-4(1)では、「投資事業有限責任組合及びこれに類似すると公共施設等の管理者等が認める仕組み(以下「LPS等」という。)で運営権者の議決権株式を所有する代表企業や構成員とすることを、LPS等を活用することのみを理由に排除しないこと」との記載があり、同ガイドラインに準拠するという観点からもご検討ください。</p>	<p>本事業は、PFI法に基づく事業としていることから、当該要件は削除しないものとします。</p>
94	実施方針	13 14	30 1	2(4)ア(イ)(ウ)	入札参加者等の構成	質問	<p>構成企業または協力企業の変更に際して「県が予め承認」する場合の条件として、ご想定の内容をご教示ください。</p>	<p>事業の継続が担保できる場合であって、事業への影響等を勘案しつつ、個々に判断することとなります。</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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
95	実施方針	13 14	30 1	2(4)ア (イ)(ウ)	入札参加者 等の構成	質問	入札参加者等の要件を充足する範囲において、入札提出書類の締め切り(令和7年1月)まで構成企業または協力企業の構成を変更することは妨げられないと考えてよろしいでしょうか。	質問回答No85・No91をご参照ください。
96	実施方針	13 14	30 1	2(4)ア (イ)(ウ)	入札参加者 等の構成	質問	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ついては、土地の売買契約締結から宿泊事業の開始後5年間は変更できないとする要件を設けた背景・考え方をご教示ください。	民間収益事業者から提案のあった宿泊事業が、その提案に沿って実施されるためには、当該事業者による実施が望ましいことから、事業者の変更についての要件を設けております。
97	実施方針	14	31	2(4)イ (ク)	入札参加者 等の一般要件	意見	「他の入札参加企業又は入札参加グループとの間に、資本関係若しくは人的関係において一定の関連があるものでないこと」とありますが、企業グループの場合、守秘義務の観点から各会社の入札参加可否を確認することは困難であり、本条項については削除をご検討ください。	削除の予定はありません。
98	実施方針	15	33	2(4)ウ (イ)c	その他の者 は900点以 上の者	意見	建設業務にあたる企業の要件で、その他の者は900点以上とありますが、協力企業にも適用されるのでしょうか。実施企業の評価基準において協力企業に地元企業の参画状況を評価する方針であれば、900点以下の企業も対象としていただきたい。	企業の要件については、入札参加グループを構成する協力企業も対象となります。 また、建築業務を担う企業の要件について、経営事項審査の総合評定値を900点以上とすることによって、事業の適切な遂行を可能とするとともに、十分な企業数が対象となっていると考えております。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
99	実施方針	15	39	2(4)ウ(イ)d(a)	延床面積5,000㎡の無柱空間を有する建築物	質問	当該要件に合致する建物は県内に施工実績はあるのでしょうか。また、県内企業が参画可能な要件設定となっているのでしょうか。	延床面積5,000㎡の無柱空間を有する建築物の新築工事の施工実績については、建設業務を担当する者全てではなく、1者が満たすことを求めています。
100	実施方針	16	5	2(4)ウ(ウ)	入札参加者等の要件	質問	SPCが直接運営業務を実施する場合も想定されますが、実績などの要件の取扱いについてご教示ください。	実施方針16頁2(4)ウ(ウ)をご参照ください。
101	実施方針	16	5	2(4)ウ(ウ)	開業準備、維持管理、運営業務にあたる企業の要件	質問	業務にあたる企業の要件とありますが、SPCが直接業務を実施する場合は、どのような取り扱いになるかご教示ください。	回答No100をご参照ください。
102	実施方針	16	5	2(4)ウ(ウ)	開業準備、維持管理、運営業務にあたる企業の要件	質問	業務にあたる企業の要件とありますが、SPCが直接業務を実施する場合は、実績がありません。例えば入札参加グループの企業群にこれらの実績を保有する企業が含まれていれば足りるとの理解でよろしいでしょうか。	回答No100をご参照ください。
103	実施方針	16	5	2(4)ウ(ウ)a	開業準備、維持管理、運営業務にあたる企業の要件	質問	運営実績は、JVの構成企業として運営業務を担う場合でも対象となりますでしょうか。	共同事業体による実績については、出資比率が総出資額の100分の50を超える場合とします。 ご指摘の箇所について、実施方針を修正変更します。
104	実施方針	16	17	2(4)ウ(ウ)b(b)	維持管理業務にあたる企業の要件	質問	「有資格者による法定点検業務が必要なものへの対応を想定」とありますが、具体的な内容は入札説明書等において網羅的にお示しいただけるとの理解でよろしいでしょうか。	施設の維持管理実績を要件としていることから、業務内容を理解していただいていると認識しており、具体的な内容を示す予定はありません。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
105	実施方針	16	18	2(4)エ	入札参加者等の失格	質問	仮に代表企業、構成企業、協力企業のいずれかが失格となった場合でも、失格となるのは該当企業のみで、入札参加グループ自体は失格にはならないという理解でよろしいでしょうか。 また、代表企業が失格となった場合は、代表企業の変更が認められますでしょうか。	代表企業が失格となった場合は、入札参加グループが失格となります。 なお、構成企業の変更については、実施方針13頁2(4)ア(イ)をご参照ください。
106	実施方針	17	29	2(5)カ	事業者を選定しない場合	質問	「県の財政負担縮減の達成」を判断する基準として、特定事業の選定においては、PFI事業として実施することの定量的評価(VFM算定を含む)及び定性的評価の結果が公表されるとの理解でよろしいでしょうか。	県が行う特定事業の選定においては、定量的評価(VFM算定を含む)及び定性的評価を公表する予定です。 県が行う事業者の選定における「県の財政負担縮減の達成」の判断は、特定事業の選定の評価とは異なります。
107	実施方針	17	33	2(6)ア	基本協定の締結	質問	基本協定の締結者は、入札参加グループでしょうか。民間収益事業者はどのような取り扱いになりますでしょうか。	入札参加グループと基本協定を締結します。 民間収益事業を実施する者が入札参加グループを構成する企業に含まれる場合もあると考えております。
108	実施方針	18	18	2(6)イ	特別目的会社の設立等	質問	「議決権付株式による出資者は、事業契約及び実施契約が終了するまでの間、特別目的会社の株式を保有するものとし、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行うことはできない。ただし、県が事前に書面によって承認した場合は、この限りではない」とありますが、県が事前に承認する場合の想定をご教示ください。	譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行うことはできないことを例外的に認めるものであり、事業への影響等を勘案しつつ、個々に判断することとなります。
109	実施方針	18	27	2(6)エ	実施契約の締結	質問	実施契約の締結時期をご教示ください。	事業契約と同時期を予定しています。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
110	実施方針	18	31	2(6)オ	運営権の設定	質問	運営権の設定時期をご教示ください。	運営権を設定する時期については、PFI法第19条第1項に基づき、公共施設の建設完了後、直ちに設定することを予定しています。
111	実施方針	18	31	2(6)オ	運営権の設定	質問	運営権対価の県への支払い時期をご教示ください。	入札公告時に示します。
112	実施方針	20	1	3	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項	質問	民間収益事業者と特定事業者との責任分担をご教示ください。民間収益事業者は、入札参加グループに含まれるが、公共施設を整備し開業を準備する者または公共施設を運営・維持管理する者とは責任を連帯しないとの理解でよろしいでしょうか。	回答No89をご参照ください。
113	実施方針	20	16	3(3)	特定事業者の責任の履行の確保に関する事項	質問	維持管理・運営期間中の履行保証は不要との理解でよろしいでしょうか。	維持管理・運営期間中の履行保証は想定しておりません。
114	実施方針	21	16	3(4)イ(ア)d	完全無議決権株式	意見	完全無議決権株式の譲受人要件として、「PFI法第9条に定めのある、特定事業を実施する事業者の欠落事由に該当しない者であること」とございますが、投資事業有限責任組合にも譲渡できるよう要件緩和をお願いいたします。	回答No93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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
115	実施方針	23	12	4(1)	立地条件に関する事項	質問	図3において、民間収益事業敷地のH1ゾーンは臨港道路に面していることから道路法上の道路に面しておりません。港湾法に係る臨港道路管理者の承諾は県により取得されるという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
116	実施方針	23		4(1) 図3	任意提案の評価	質問	任意提案エリアの評価の考え方、例えば任意提案は加 点評価となる等についてご説明いただきたい。	総合評価方式において、加点評価とすることを考えておりま す。 評価の考え方については、入札公告時に示します。
117	実施方針	23		4(1) 図3	任意提案の実現性・具体性	質問	任意提案エリアについては、港湾施設の指定管理者との兼ね合いが発生する箇所があります。その場合、指定に当たって県と協議を行うとのことですが、どの程度具体性を持った提案を行うことが求められるのでしょうか。	任意提案については、実現性・具体性も評価する方向で検討しております。
118	実施方針	24	8	3(4)イ	民間収益事業に係る土地・施設の利用について	質問	H1,H2,H3ゾーンの土地は、県と民間収益事業者との間で売買契約を締結するとあり、事業期間終了時点では土地・建物ともに民間収益事業者に所有権があると考えます。事業期間終了後は民間収益事業者の裁量により事業継続、終了、承継等の判断が可能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。
119	実施方針	24	10	3(4)イ	民間収益事業に係る土地・施設の利用について	質問	H1、H2及びH3ゾーンについて、県と民間収益事業者との間で売買契約を締結することになっておりますが、県による買戻特約を付すご想定はありますでしょうか。	買戻特約の設定を予定しています。 売買契約時に付する条件等については、入札公告時に示します。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
120	実施方針	24	10	3(4)イ	民間収益事業に係る土地・施設の利用について	質問	H1、H2及びH3ゾーンについて、土地を取得した民間事業者は、本事業終了後も当該土地で収益企業を継続することにつき何らの制約もないと考えてよろしいでしょうか。	質問回答No118をご参照ください。
121	実施方針	24	27	4(4)	土地の使用に関する条件	質問	アに特定事業の敷地は県有地であり、開業までは無償で使用できるとの記載がありますが、開業後の使用は運営権対価に含まれるという理解でよろしいでしょうか。	開業後は、運営権が設定されます。
122	実施方針	24	27	4(4)	土地の使用に関する条件	質問	アに開業までの期間中、特定事業者は無償で土地を使用することを予定とありますが、p10の表3のうち実施契約の実施については無償で土地と建物を使用できるとの理解でよろしいでしょうか。	回答No121をご参照ください。
123	実施方針	25	1	4(4)イ	民間収益事業に係る土地・施設の利用について	質問	H1ゾーンの売買条件は入札公告時に示すとありますが、当該価格は入札において評価の対象と考えてよろしいでしょうか。	入札公告時に落札者決定基準において示します。
124	実施方針	25	19	4(4)ウ	将来的な拡張計画について	質問	拡張整備に伴い事業者の収益に大きな影響があります。拡張整備は、県と特定事業者の協議により実施が決定されるとの理解でよろしいでしょうか。	回答No21をご参照ください。
125	実施方針	25	24	4(5)ア	土地の所有について	質問	土地の取得期限をご教示ください。	工事着手日の前の日までとしています。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
126	実施方針	25	24	4(5)ア	土地の所有について	質問	県が土地を取得できなかった場合、県の帰責による事業期間の延長及び延長に伴う費用負担は県が負うとの理解でよろしいでしょうか。	沖縄県町村土地開発公社が所有する土地については、工事着手日の前の日までの取得を予定しております。
127	実施方針	25	24	4(5)ア	土地の所有について	質問	万が一県が土地の取得ができず事業契約等が締結できない又は事業契約等の解除となった場合、入札参加グループまたは特定事業者、民間収益事業者に発生した合理的な費用及び得べかりし利益は、県が負担するとの理解でよろしいでしょうか。	実施方針29頁7(2)イ及びウをご参照ください。
128	実施方針	26	1	5	ガバナンスに関する事項	質問	本項における「事業者」について、用語集における「特定事業者」と表現を敢えて使い分けている背景・考え方をご教示ください。	ご指摘の箇所について、明確な表現となるよう「特定事業者」に修正して変更します。
129	実施方針	26	3	5(1)ア	ガバナンスの目的	質問	公共施設等運営権が設定される業務に構造的に存在する官民間の相互依存性とありますが具体的にはどのような事象を示しておりますでしょうか。	県の有する公共施設を運営する権利を特定事業者に設定し、当該施設の運営を特定事業者に委ねることから、当該施設の効果的かつ効果的な運営が互いの責任の下で実施されるものと考えております。
130	実施方針	26	28	5(1)イ	基本的な考え方	質問	ガバナンス機能の維持・強化を目的にファシリテーターを設置するのは誰でしょうか。またその費用は誰が負担するのでしょうか。	県又は特定事業者のいずれの場合もあると考えております。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
131	実施方針	26	28	5(1)エ	第三者機関の設置	質問	第三者機関を設置するのは誰でしょうか。また設置に係る費用は誰が負担するのでしょうか。	県が設置し、費用負担する予定です。
132	実施方針	27	31	5(4)	要求水準未達の場合等の措置	質問	民間収益事業はP10表3のとおりモニタリング対象外であることから、ペナルティポイント付与についても対象外という理解でよろしいでしょうか。	ペナルティポイントの詳細については、入札公告時に示します。
133	実施方針	28	4	6(1)	係争事由に係る基本的な考え方	質問	「各契約書」とは、表3の「契約」項目に記載の事業契約、実施契約、別途任意の事業協定書のみを指すとの理解でよろしいでしょうか。	事業契約、実施契約、事業協定書のほか、事業に応じて締結する、土地売買契約書、賃貸契約書など、本事業に伴う全ての契約を含みます。
134	実施方針	29	1	7	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	質問	民間収益事業の事業継続が困難となった場合の取扱いにつきご教示ください。	県と民間収益事業者との間で締結する協定に基づき対処します。 協定書(案)は入札公告時に示します。
135	実施方針	29	15	7(2)ア	本事業の継続が困難となった場合の措置	質問	「各契約書に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に認められる場合、県は契約を解除することができる」とありますが、「各契約書」は複数の契約書を指すと考えられるところ、解除は契約ごとに行われる(1つの契約解除を以て、他の契約も同時に解除となる「クロスデフォルト」は発生しない)との理解でよろしいでしょうか。	契約解除するに至った事由によっては、他の契約にも影響が及ぶ場合もあると考えております。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
136	実施方針	30	6	8(2)	財政上及び金融上の支援に関する事項	質問	「財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性」として、現時点で県がご想定の内容をご教示ください。 なお、ここでいう「支援」の実施主体はどちらを想定されていますでしょうか。	県が想定している例のひとつとして、沖縄振興開発金融公庫の金融上の支援があります。
137	実施方針				用語集 民間収益事業者	質問	民間収益事業者は、入札参加グループの企業群に含まれますでしょうか。	回答No107をご参照ください。
138	実施方針				用語集 民間収益事業者	質問	民間収益事業者が入札参加グループの企業群に含まれる場合、構成企業と協力企業のいずれでも構わないという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
139	実施方針				用語集 構成企業	質問	一般的には「構成企業はSPCへ出資し、かつSPCから業務を受託する者」と定義されることが多いですが、本事業ではSPCから業務を受託することは構成企業の要件ではなく、SPCへの出資のみが構成企業の要件という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
140	実施方針				用語集 協力企業	質問	一般的には「協力企業はSPCへ出資はしないが、SPCから業務を受託する者」と定義されることが多いですが、本事業ではSPCから業務を受託することは要件とされていません。この場合、SPCへ出資もおこなわず、SPCから業務も受託しない者も協力企業となり得ますが、具体的にはどういう立場の企業をご想定されていますでしょうか。	SPCから業務を受託する者と民間収益事業を実施する者を指します。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
141	実施方針				用語集 計画地	質問	沖縄県マリンタウンMICEエリア形成事業基本計画で示すとありますが、同基本計画記載の各ゾーンの利活用の方向性以外の使用は認められますでしょうか。	基本計画20頁に掲げる目的に沿った提案については、評価することを予定しています。
142	実施方針				用語集 実施契約	質問	民間収益事業者が実施する事業は、実施契約とは別に県が契約を締結するという理解でよろしいでしょうか。もしくは民間収益事業の規定も含んだ実施契約を県と特定事業者が締結することを予定されていますでしょうか。	基本協定で対応することを予定しています。
143	実施方針				自主事業について	質問	自主事業及び民間収益施設の建物所有者は事業者となりますか。	自主事業は公共施設(大型MICE施設・交通ターミナル等)で行うものです。 民間収益施設は事業者の所有する施設となります。
144	実施方針				自主事業について	質問	宿泊事業の事業期間についても特定事業と同一の期間(20年)でしょうか。仮に同一の期間とする場合、事業期間終了時における建物の取り扱いを教えてください。	質問回答No118をご参照ください。
145	実施方針				自主事業について	質問	特定事業、自主事業、民間収益事業を行う事業者は同一のSPCにて担うこととなりますか。	特定事業と自主事業は同一のSPCにて行うものとします。 民間収益事業者については、質問回答No107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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
146	実施方針				自主事業について	質問	港湾指定管理事業者と連携を前提とした提案を行いながら、R10年以降に指定管理業者の変更等で連携が出来なくなった場合、事業運営に支障が出る可能性があると思います。その際の県の対応方針はありますか。	回答No37をご参照ください。
147	実施方針別紙1リスク分担表	1		(1)23	不可抗力	意見	新型コロナウイルス感染症の様な感染症等によるパンデミックを不可抗力とするか否かの明示が必要ではないでしょうか。	不可抗力として想定しています。
148	実施方針別紙1リスク分担表	1		(1)23	不可抗力	質問	事業者負担は保険の範囲内に限るとありますが、各種保険の付保条件は事業者が任意に提案できますでしょうか。	提案によることを予定しております。
149	実施方針別紙1リスク分担表	1		(1)23	不可抗力リスク	質問	「事業者負担は保険の範囲内に限る」とありますが、「不可抗力リスクが顕在化した場合、事業者の負担は支払われた保険金額を上限となる」という理解でよろしいでしょうか。	リスク分担表(1)23のとおりです。
150	実施方針別紙1リスク分担表	2		(2)29 (2)32	測量・調査用地リスク	意見	測量・調査の段階や工事着工後に実施する構造物基礎杭打設箇所の磁気探査により確認された異常点の確認探査費用の負担方法、及び不発弾が発見された場合の処理対応費用負担に関するリスク分担の明示が必要ではないでしょうか。	リスク分担表(2)32・33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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
151	実施方針別紙1リスク分担保表	2		(2)30 (2)31	建設着工遅延	質問	不可抗力によるもの等どちらの責めに帰すことのできない事項については契約条件に基づき決定される認識でよろしいでしょうか。	発生事由を勘案しつつ、各契約書の規定等に従い、個々に判断することとなります。
152	実施方針別紙1リスク分担保表	2		(2)32	用地リスク	意見	事業者が負担する用地リスクについて、土壌の液状化、不発弾等の埋設物は予見できない事項であり、事業開始後に上記のような事態が発生した場合は、貴県による補償をお願いいたします。	回答No150をご参照ください。
153	実施方針別紙1リスク分担保表	2		(2)39	物価変動	質問	設計・建設段階に係る物価変動については、事業者負担があらかじめ契約で定めた範囲内の増減に限定いただいているとの理解ですが、仮に本事業の債務負担行為に関する議案の提出(令和6年2月)後に県負担の物価変動が生じた場合、当該負担に係る債務負担行為の議決が別途必要となるとの認識でよろしいでしょうか。 かかる認識が正しい場合、再議決に伴う計画遅延が生じた場合のリスクは県にて負担いただけると考えてよろしいでしょうか。	設計・建設段階に係る物価変動により、債務負担行為の議決が別途必要となる場合があると認識しております。 県は速やかに県議会に提案し、議決を得られるよう努めてまいります。
154	実施方針別紙1リスク分担保表	2		(2)39	物価変動	意見	建材価格高騰が続いており、特定事業契約締結日以降に、賃金・物価水準の変更があった場合には、賃金・物価水準の変動起点日を特定事業契約締結日ではなく、入札公告日を起点とするようお願いいたします。	物価変動が続いていることから、他事例を踏まえ、予定価格の算定と変更価格の起点について検討してまいります。

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係る実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
155	実施方針別紙1リスク分担表	3		(3)41	計画変更	質問	県の指示等、県の事由による事業内容の変更には、パンデミックなどによる施設の閉鎖・使用禁止などの指示を含むという理解でよろしいでしょうか。	発生事由を勘案しつつ、個々に判断することとなります。
156	実施方針別紙1リスク分担表	3		(3)53	修繕	質問	自然災害など不可抗力により生じる特定事業者の増加費用や逸失利益も含む損害は、県にご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	リスク分担表(1)23及び(3)52・53のとおりです。ただし、発生事由によっては、個々に判断する場合がありますと考えております。
157	実施方針別紙1リスク分担表	3		(3)56	物価変動	意見	近時の物価上昇を踏まえ、維持管理・運営期間中の物価変動についても、事業者負担はあらかじめ契約で定めた範囲内の増減に限定いただくことをご検討ください。	リスク分担表(3)56のとおりです。
158	その他				必須提案の宿泊施設に係る県の方針	質問	有識者委員会の議事概要を拝見した。その中で、必須提案となる宿泊施設について、具体的な県の方針を示すべきであるとの指摘がありました。この点について、現時点での方針と、その理由をご説明いただきたい。	本事業は、国際会議や海外からのインセンティブ旅行の誘致を目的の一つとしております。そのような海外からの利用者にふさわしく、ニーズに対応できるホテルを想定しております。必須提案の宿泊施設に求める要件については、要求水準書に示すととともに、その後の民間事業者との対話を鑑み、入札公告時に示します。