

天保山客船ターミナル整備等PFI事業 入札説明書類の概要について



平成29年8月

大阪市港湾局

天保山客船ターミナル整備

背景

- ◆経済波及効果が高く観光都市として世界への発信力の強化にも資する「クルーズ客船の母港化」を図る【大阪都市魅力創造戦略（H24）】
- ◆東アジアでのクルーズ市場は急速に拡大している状況にあり、客船は大型化が進み、平成28年には16万総トン級の超大型客船が寄港した。
- ◆クルーズ客船の母港化のためには、スムーズな入出国手続きが行える客船ターミナルの整備が急務となっている。

課題

- ◆クルーズ客船の母港にふさわしい客船ターミナルの整備
 - ・スムーズな入出港国手続きが可能なターミナルスペース
 - ・バリアフリーへの対応
- ◆客船ターミナル整備に要する公費削減

《天保山岸壁に入港する客船》



事業概要

- ◆民間事業者の創意工夫により、乗船時や下船時の人の動線がスムーズな空間配置を実現するとともに、乗船客がストレスを感じることなく待ち合いただけるスペースを確保するなど、乗船客が快適に利用していただける客船ターミナルの整備を行う。
- ◆また、民間事業者による独立採算施設の併設を可能とすることで、客船ターミナルの整備に民間活力の導入（PFI手法）を図り、民間のノウハウや民間資金の活用により、客船ターミナルの整備に係る公費負担の軽減を実現する。

スケジュール(予定)

平成28年度

H28.8

実施方針案
策定・公表

質問の受付・
回答

民間事業者
との対話

H28.12

修正した実施
方針の公表

H29.1

V F M
特定事業選定・
算定

平成29年度

入札公告

質問の受付・
回答

提案受付・
事業者選定

落札者の決定

基本協定締結

事業契約締結

平成30年度～

設計・建設・
維持・管理

天保山客船ターミナル整備等PFI事業の概要

天保山客船ターミナルPFI事業の概要

■事業目的と概要について

- ・クルーズ客船母港化実現のため、老朽化した天保山客船ターミナルにおいて、民間事業者の創意工夫や資金を活用し、母港化に対応したターミナル施設整備の設計・建設、維持管理業務にかかる発注業務をPFI手法により実施する。
- ・民間事業者は、ターミナル施設と併設した独立採算施設の整備・運営することを可能とし、市は可能な範囲で支援・協力する。

■事業内容について

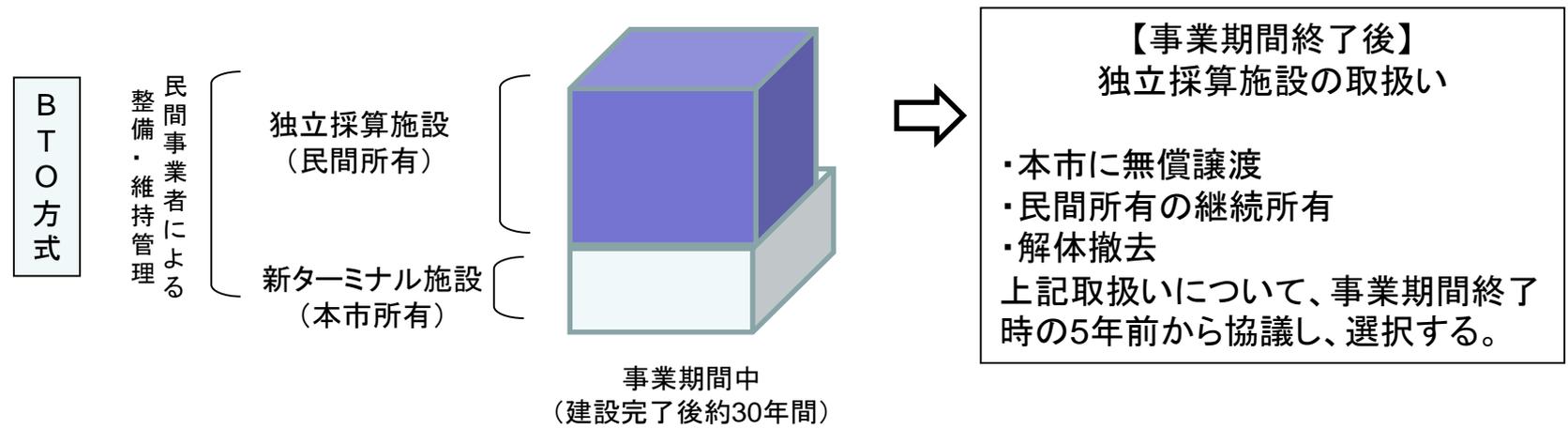
- ・事業方式：BTO方式とする。
- ・事業期間：平成30年4月～平成63年3月 33年間
(設計・建設 約3年間、維持管理期間 約30年間)
- ・契約形態：PFI事業契約
定期借地権設定契約（独立採算施設を併設する場合）

■民間事業者選定に対する基本的な考え方

- ・クルーズ客船の目線に立った施設整備を行い、設計・施工から維持管理期間を通じて確実に遂行できる総合的な能力を求める。
- ・総合評価一般競争入札により事業者選定を行う。
- ・価格（ターミナル施設部分の設計整備・維持管理費用、独立採算施設が併設される場合の定期借地料）と提案内容の両面から落札者を決定
- ・「大阪市PFI事業検討会議」での意見聴取の上、大阪府が落札者を決定
- ・議会の議決を経て、平成30年3月（予定）事業契約の締結

本市が支払うサービス対価の対象：
<サービス対価A> 現ターミナルの解体撤去、新ターミナル施設の設計・建設
<サービス対価B> 新ターミナル施設の維持管理

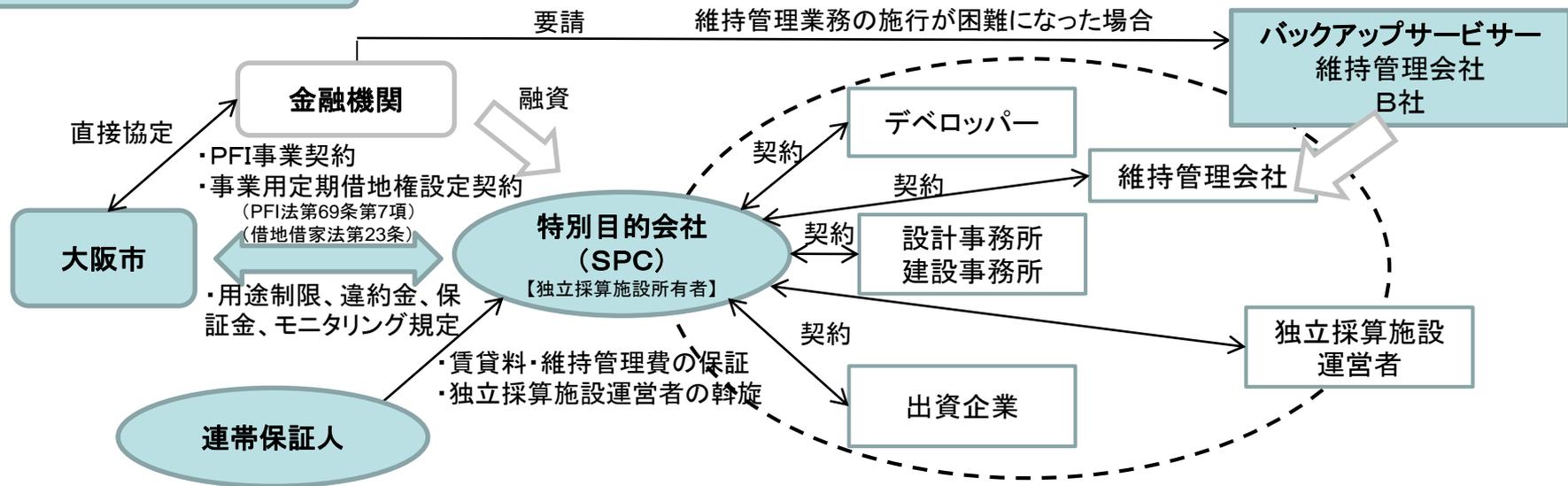
※独立採算施設を併設する場合の独立採算施設にかかる経費は一切含みません。



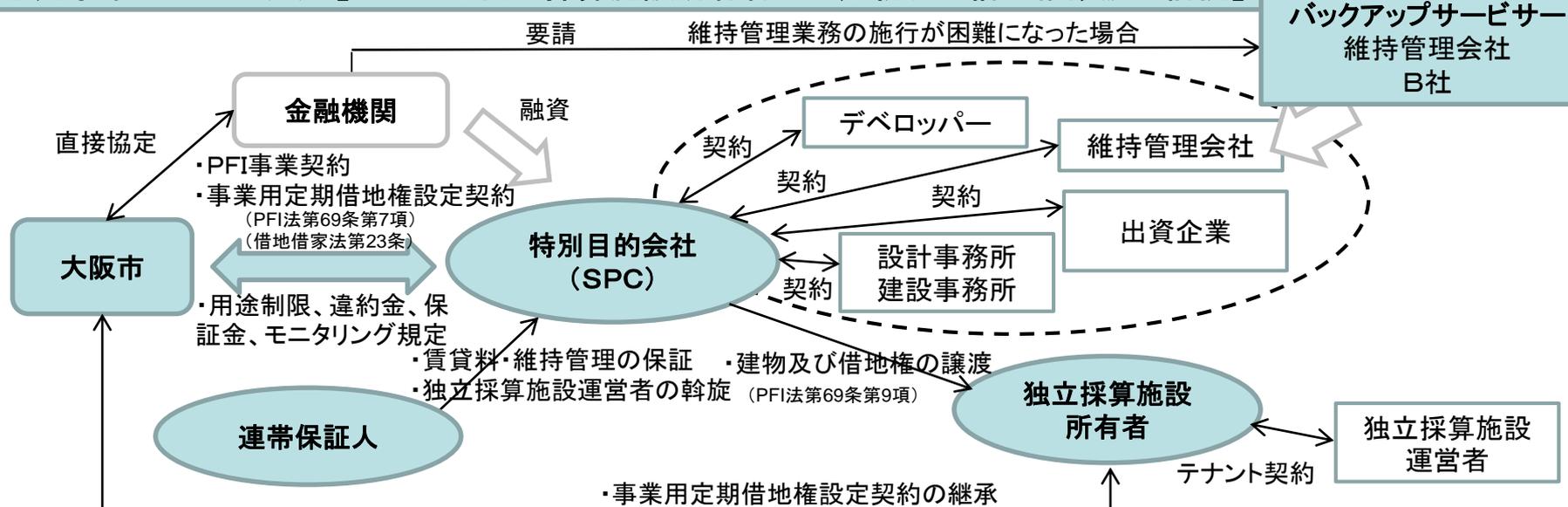
想定事業スキーム

想定事業スキーム(1)

※スキーム(1)を原則とする。



想定事業スキーム(2) 【SPCから独立採算施設所有者への建物及び借地権譲渡が前提】



1 入札説明書について

入札説明書の概要

入札の目的

- クルーズ客船の母港化を実現するためのターミナル整備・維持管理を行う事業者を決定する。
- 独立採算施設の併設をオプションで可能とする。

入札説明書の概要

【位置付け P1】

- 入札公告時に提示する各種書類（契約関係書類、要求水準書等）と一体をなすものとして規定

【事業範囲 P4】

- 「現行ターミナル施設の解体、本施設の設計、施工、工事監理、維持管理並びにこれらに付随し、関連する一切の業務」
※仮設ターミナル機能の確保は市の責務として規定

【事業方式 P5】

- BT0方式 33年間（設計・建設 約3年間、維持管理 約30年間）

【入札予定額 P7】

- PFI事業に係る入札予定額は事後公表とする。

【事業者選定方式 P8】

- 総合評価一般競争入札方式（WT0案件） → **価格**（ターミナル施設部分の設計整備・維持管理費用、独立採算施設が併設される場合の定期借地料）と **提案内容**の両面から落札者を決定
- 「大阪市PFI事業検討会議」での意見聴取の上、大阪市が落札者を決定

【事業者の資格要件 P18】

- 事業者選定後はSPC組成を義務付け
- 設計・建設・維持管理企業においては、入札参加資格審査の申請を前提として、一定の実績要件等を設定

独立採算施設について(任意) P5

- ・ 独立採算施設における収益事業の実施は、用途・規模を含め、事業者からの任意の提案による。
- ・ 事業用定期借地権設定契約を締結し、定期借地料は市の基準（事前公表）を下限として、借地料の価格提案を受ける。
- ・ 事業期間後、解体もしくは市への無償譲渡、あるいは、事業者の所有継続（再契約）
- ・ 独立採算事業を行う事業者は、当初契約時点においては、SPCもしくはSPCに出資する構成企業であることを条件とする。

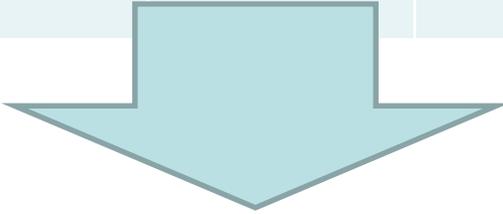
独立採算施設を併設する場合の土地賃貸借料の価格提案について

○以下の貸付物件情報をもとに算定した基準賃貸借料を上回る土地賃貸借料の価格提案を求めるものとする。

《貸付物件情報》

所在地	地目	貸付地積 (m ²)	臨港地区規制	契約内容	賃貸借期間	基準賃貸借料 (月単価)
港区築港三丁目 11番1外1筆	宅地ほか	2,290.12	修景厚生港区	事業用定期 借地権設定 契約	契約後約33年(平成63年3月31日を契約満了日とする)	870円/m ² ・月

上記、基準賃貸借料及び貸付地積に基づき、事業期間を通じた土地賃貸借料の総額を価格提案として事業者が提案するものとする。



$$\text{価格提案} \geq \text{基準賃貸借料} \times \text{貸付地積} \times \text{事業期間}$$

※なお、様式では、賃借料の単価、月間賃借料及び年間賃借料もあわせて明記。

2 要求水準書について

要求水準書のコンセプト

クルーズ客船の母港として機能する客船ターミナルを整備するための5つのコンセプト

①スムーズな入出国体制

以下の想定を満たすターミナルの規格とすること

- クルーズ客船が寄港する際、CIQ手続きを60分程度で終わることが可能であること
- クルーズ客船がターンアラウンドを行う際、CIQ手続きおよび荷物受取を90分程度で終わることが可能であること

②ユニバーサルデザイン対応

乗船客がスムーズに移動できるよう、動線に配慮するとともに、ユニバーサルデザインの施設整備を実現する。

(「大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱」の規定に基づく)

③シンボル性

クルーズ客船の母港として、天保山エリア及び本市のシンボル、大阪港の顔となるよう、良好な景観デザインに配慮するとともに、利用者にとって高い利便性を確保する。

④にぎわい創出への貢献

ターミナル施設及び事業者による独立採算施設等が、天保山エリアのにぎわい創出に貢献する、施設整備や運営上の工夫を積極的に行う。

⑤長寿命化に配慮した施設

施設の長寿命化に配慮した施設整備を行うとともに、効果的・効率的な施設利用ができるよう配慮する。なお、施設の耐用年数は50年以上を想定する。

要求水準書の概要

【ターミナル施設の基本要件】

- 「クルーズ客船の母港として機能する客船ターミナルの整備」
- 約4,900人乗り（16万総トン）が寄港する際、入出国手続きを60分程度で終えることのできる施設
- 約4,100人乗り（16万総トン）がターンアラウンドを行う際、入出国手続き及び荷物受取を90分程度で終えることのできる施設
 - ※約4,900人は、クァンタム・オブ・ザ・シーズ(16万総トン)の寄港で想定される定員乗船客数を想定
 - ※約4,100人は、同客船の乗客が乗り換わる際の乗船客数を想定

【施設構成の要件（独立採算施設との関係）】

- 独立採算施設を併設する場合は、合築構造とすること
- 旅客ターミナル施設は、低層階に計画すること
- 独立採算施設を設ける場合は、低層階より上部に計画すること

【施設の長寿命化やLCCへの配慮事項】

- 施設の耐用年数は50年以上とすること
- 省資源化、省エネルギー化を図り、地球環境の保護に配慮すること
- ランニングコスト及び維持管理の容易性を考慮した提案とすること
- 将来計画への対応等、柔軟な対応が可能となる施設計画とすること

乗下船の乗客の流れ



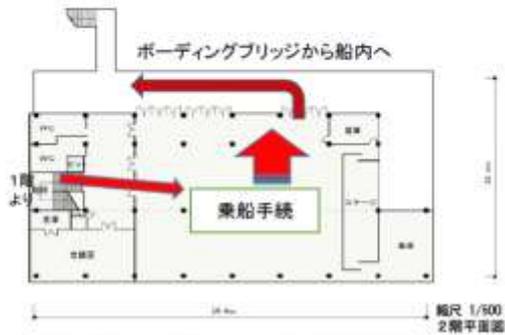
→ ボーディングブリッジ使用時

→ ボーディングブリッジ未使用時

現ターミナルの基本的な乗客動線

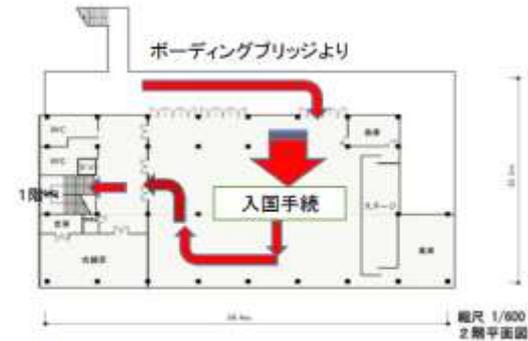
乗船客の流れ(現状の一例)

2階

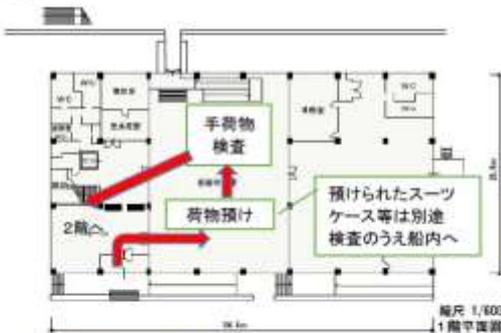


下船客の流れ(現状の一例)

2階



1階

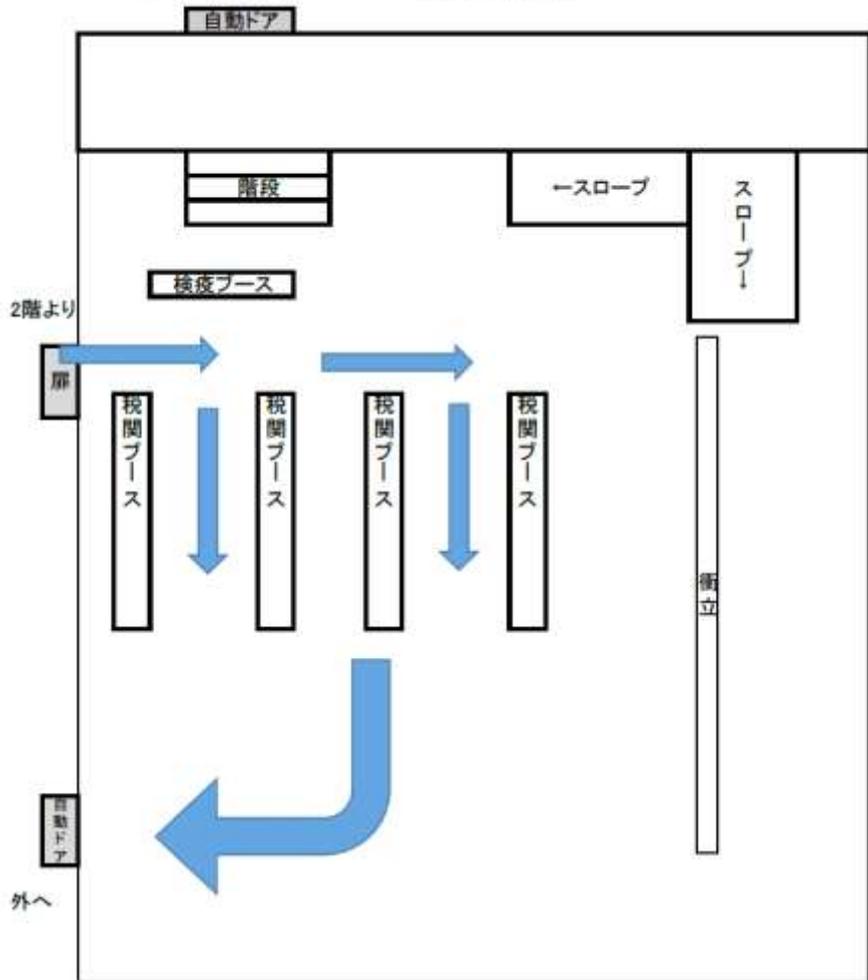


1階



産室側

設置レイアウト図

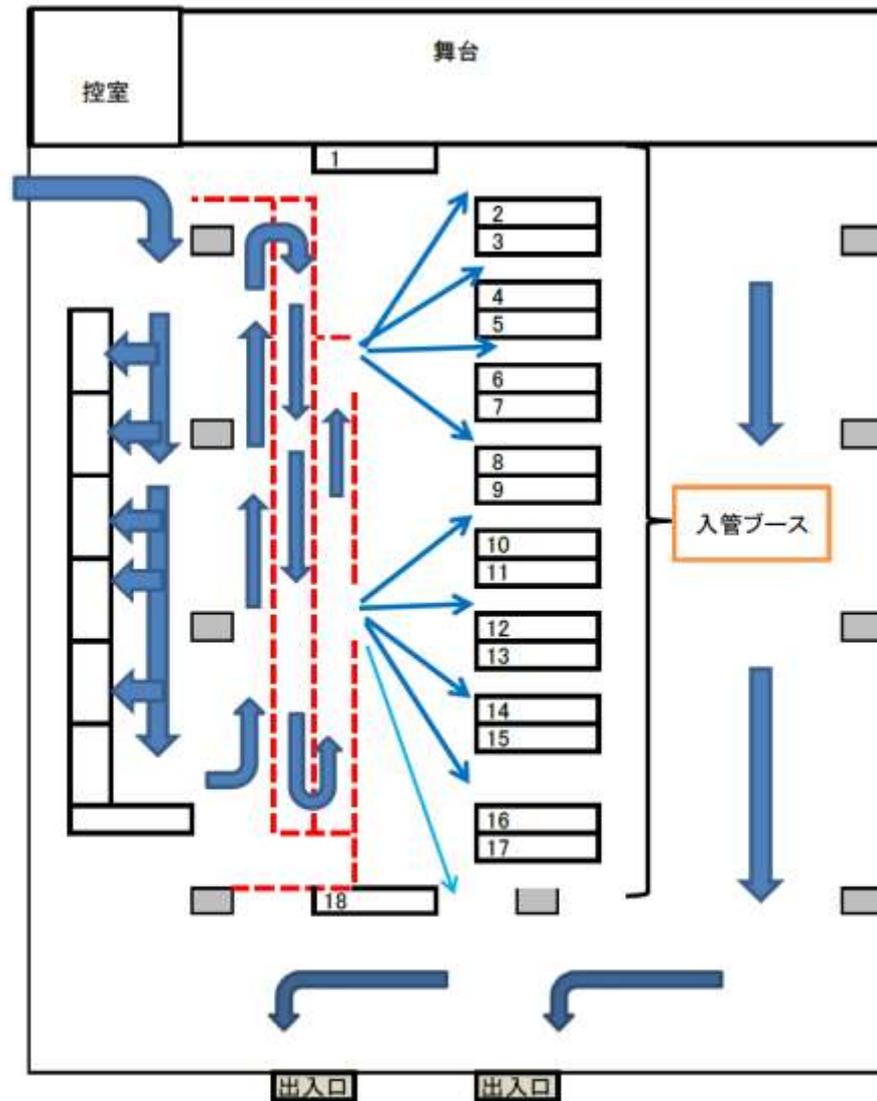


1 階

税関手続きの状況



設置レイアウト図



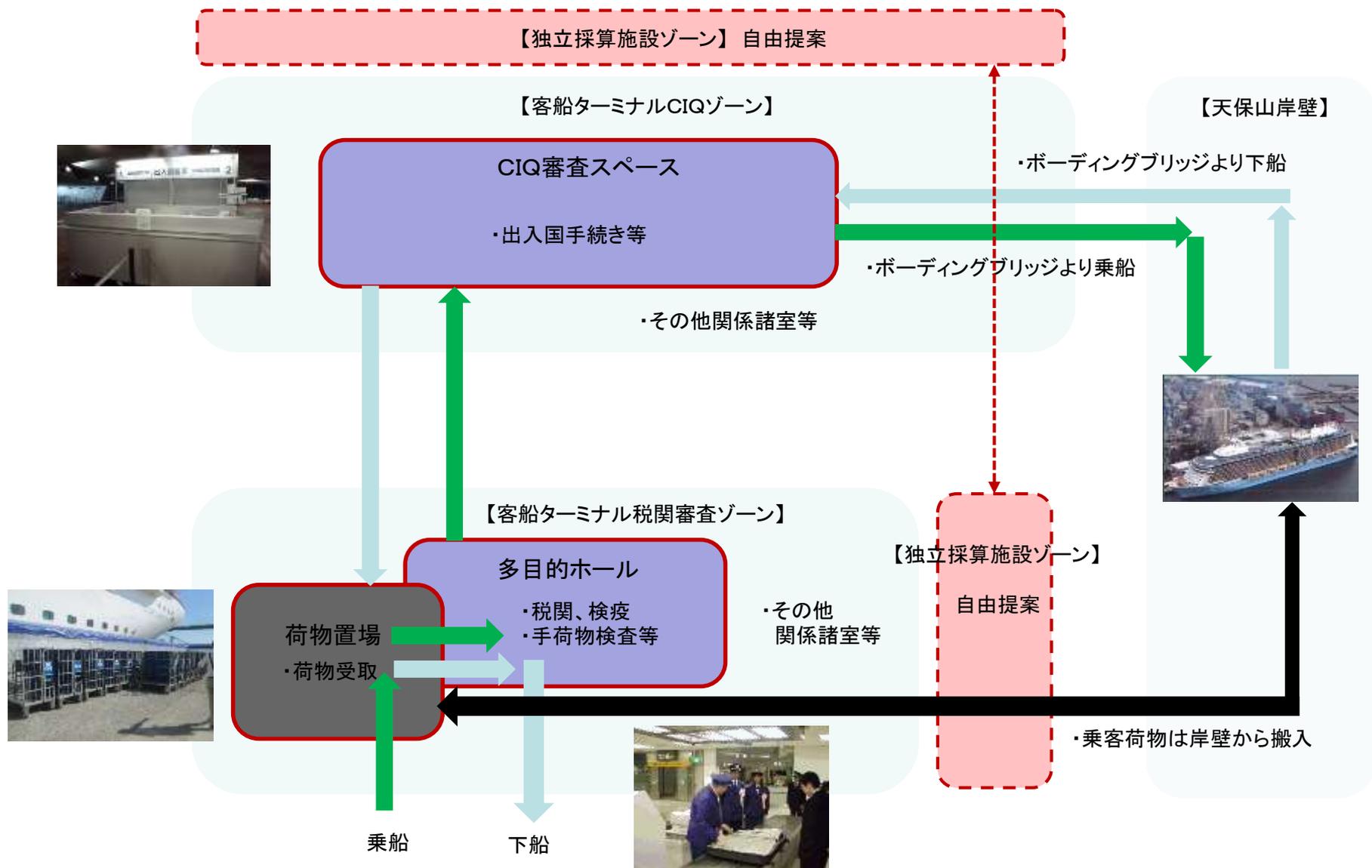
2 階

1階へ

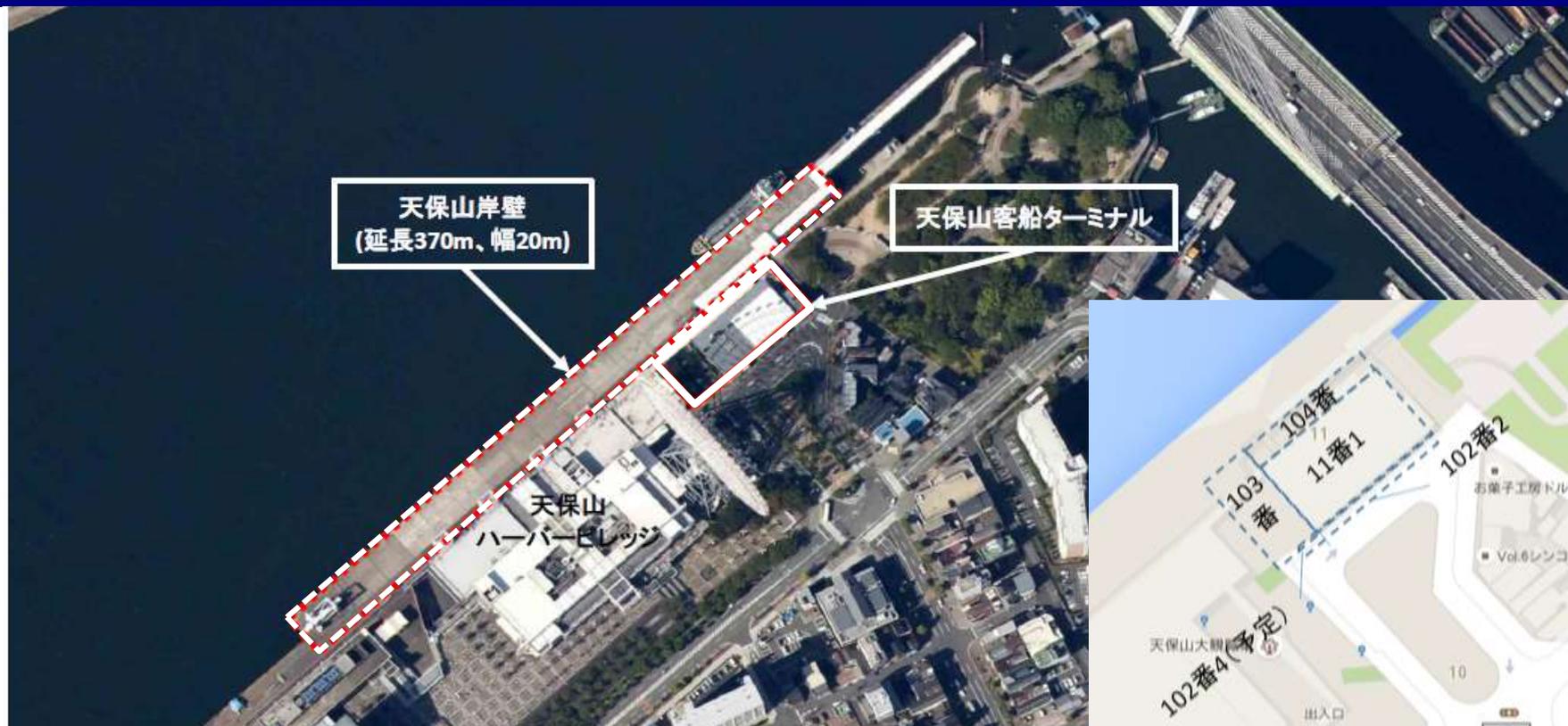


天保山新客船ターミナルの主要構成施設と動線

乗下船時の人と荷物の動線とCIQ審査スペース、税関審査スペースの合理的な配置がポイント



天保山客船ターミナルの整備・運営～建築要件～



既存の客船ターミナル用地に加えて、隣接する行政財産施設(臨港道路、防潮堤用地、岸壁敷)を建築面積に算入することで**のべ床面積約20,000㎡程度**の建築が可能。
(ハーバービレッジと一連敷地)

建築可能 延床面積 (容積率200%)	約20,000㎡
内)客船ターミナル必要延床面積	約6,500㎡～7,000㎡
内)独立採算施設 建築可能面積	約13,000㎡

地番	地目	財産区分	地積(㎡)	備考
11-1	宅地	船客上屋用地	2,069.31	
103	公衆用道路	臨港道路	610.00	
104	雑種地	防潮堤用地	460.00	
102-2	宅地	船客上屋用地	220.81	拡張部分
102-4		臨港道路	50.8	102-2から分筆予定
小計			3,410.92	
未登記	岸壁		7,400.00	面積 370m×20m
合計			10,810.92	

・新ターミナル施設・建築限界

・**荷物置場**
 軽量施設設置可能。
 既存テント屋根通路利用可能。
 雨水流れ込み防止必要。

・岸壁許容荷重2ton/m²

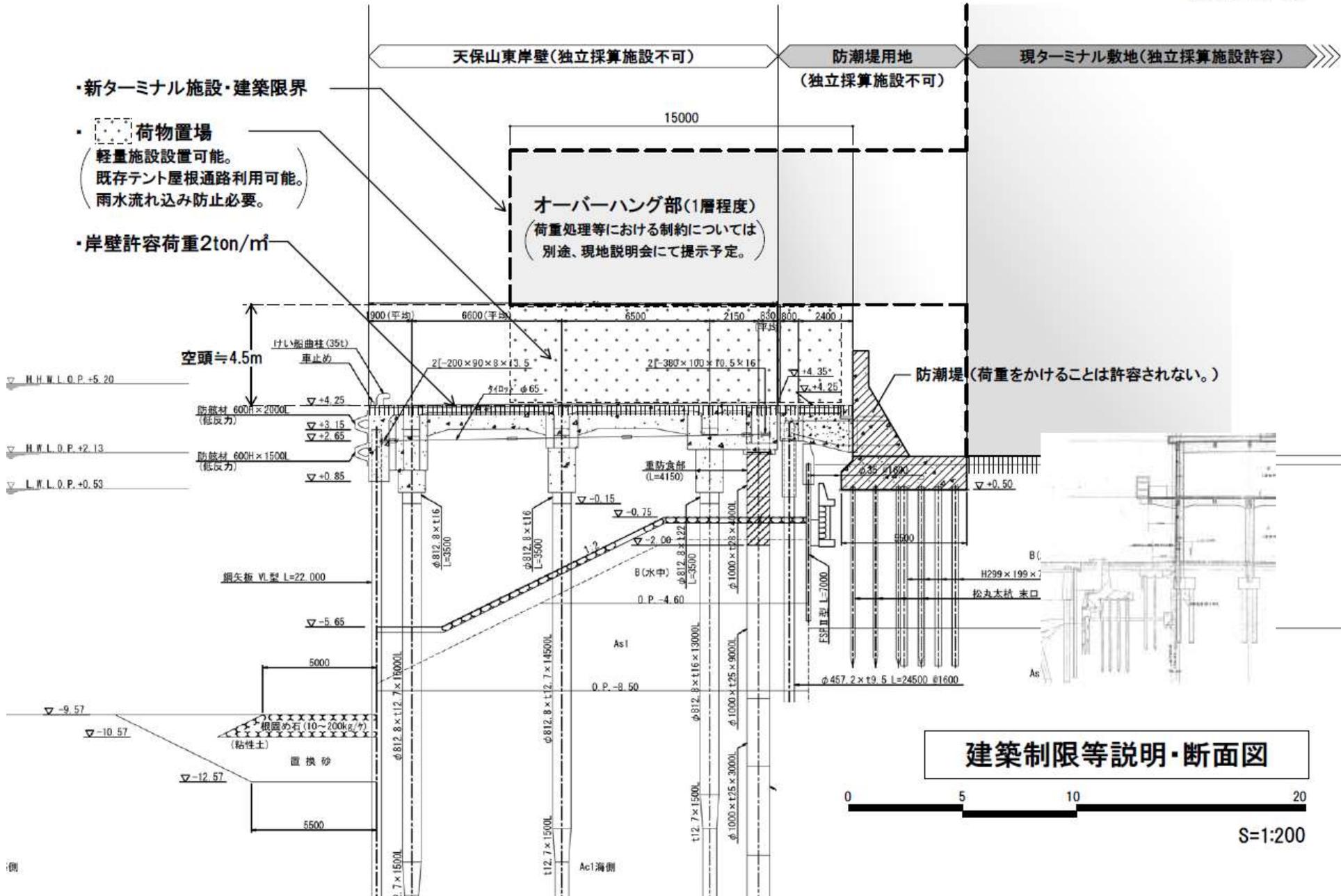
天保山東岸壁(独立採算施設不可)

防潮堤用地
 (独立採算施設不可)

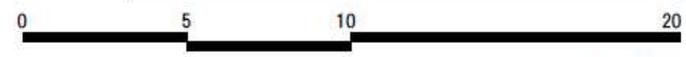
現ターミナル敷地(独立採算施設許容)

オーバーハング部(1層程度)
 (荷重処理等における制約については
 別途、現地説明会にて提示予定。)

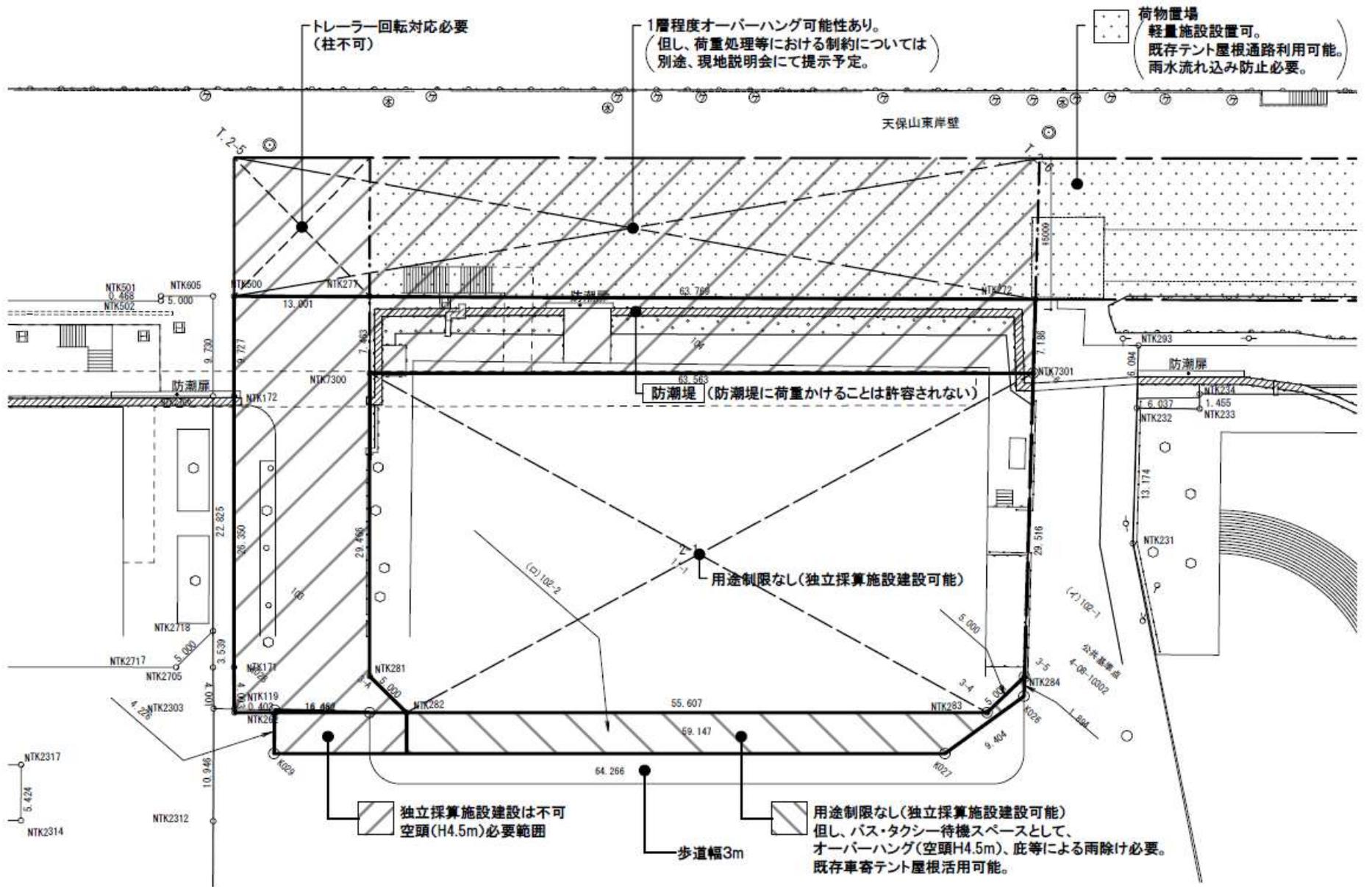
防潮堤(荷重をかけることは許容されない。)



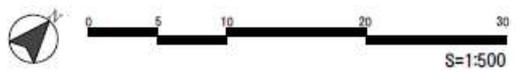
建築制限等説明・断面図



S=1:200

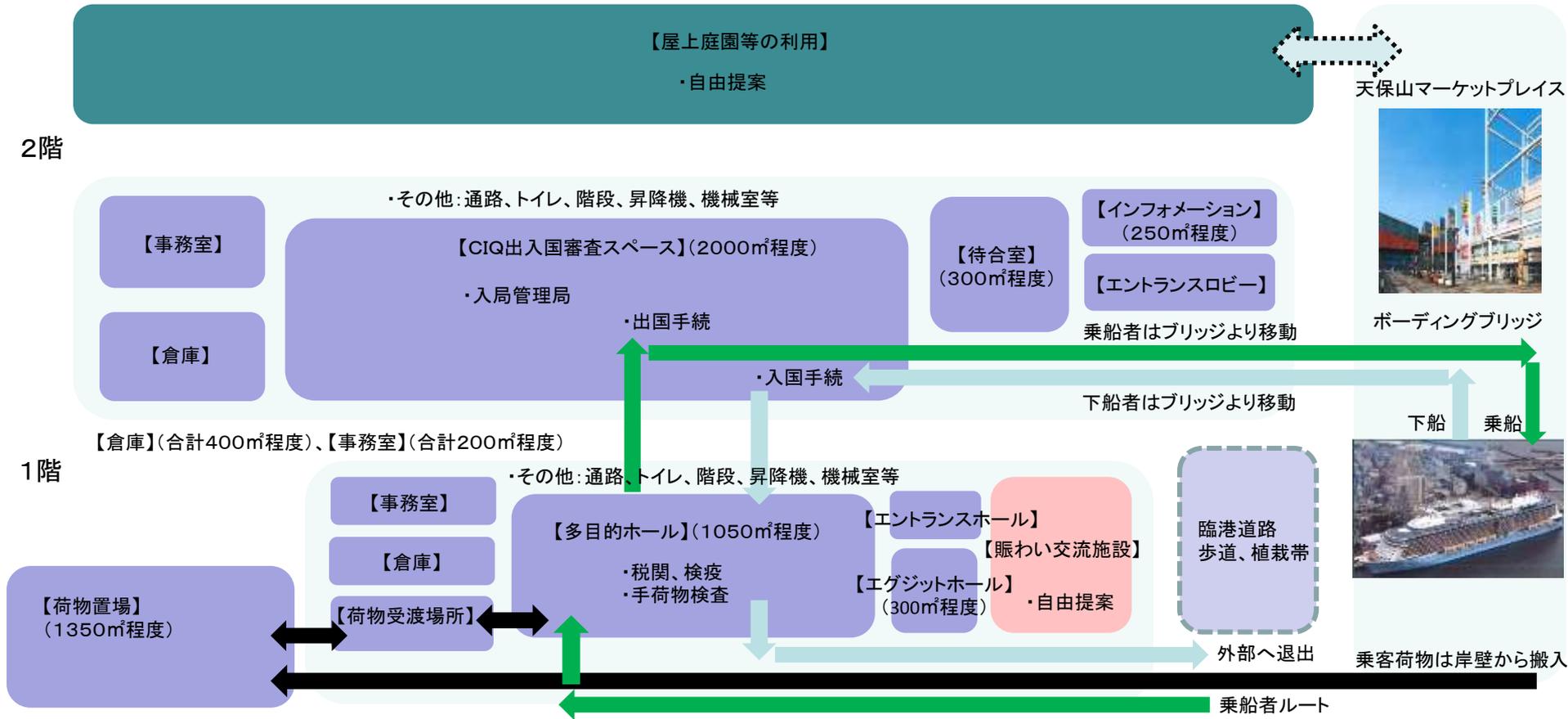


建築制限等説明・平面図



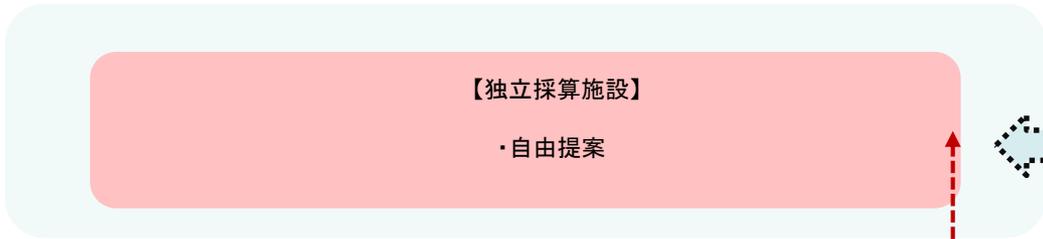
天保山新客船ターミナルの基本ゾーニングイメージ (上層階に独立採算施設を設置しない場合)

1階の独立採算施設は、街並景観を形成し賑わいを創出する上で重要な要素になる



天保山新客船ターミナル施設の基本ゾーニング (3階以上に独立採算施設を設置する場合)

3階



天保山マーケットプレイス



ボーディングブリッジ

2階

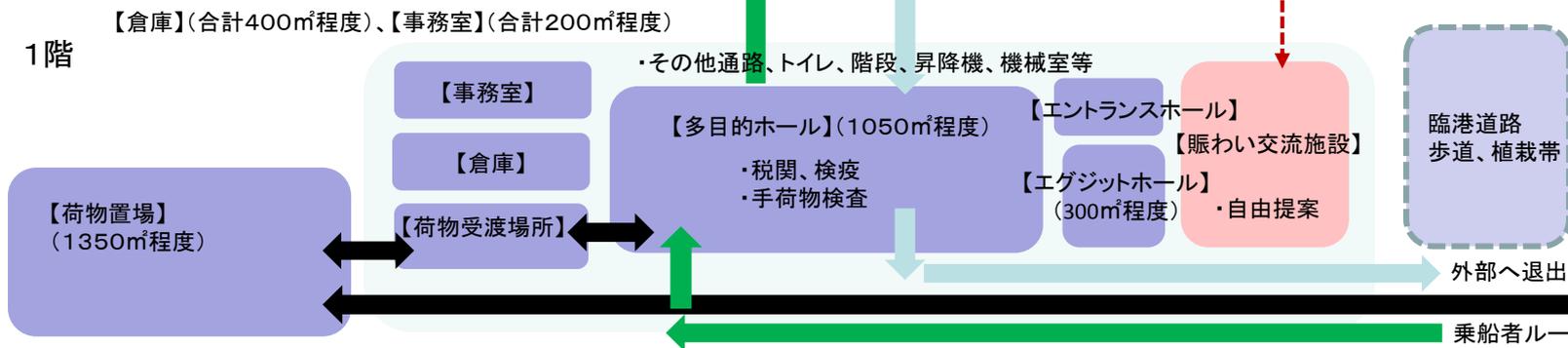


乗船者はブリッジより移動

下船者はブリッジより移動

下船 乗船

1階



乗客荷物は岸壁から搬入

新ターミナルイメージ

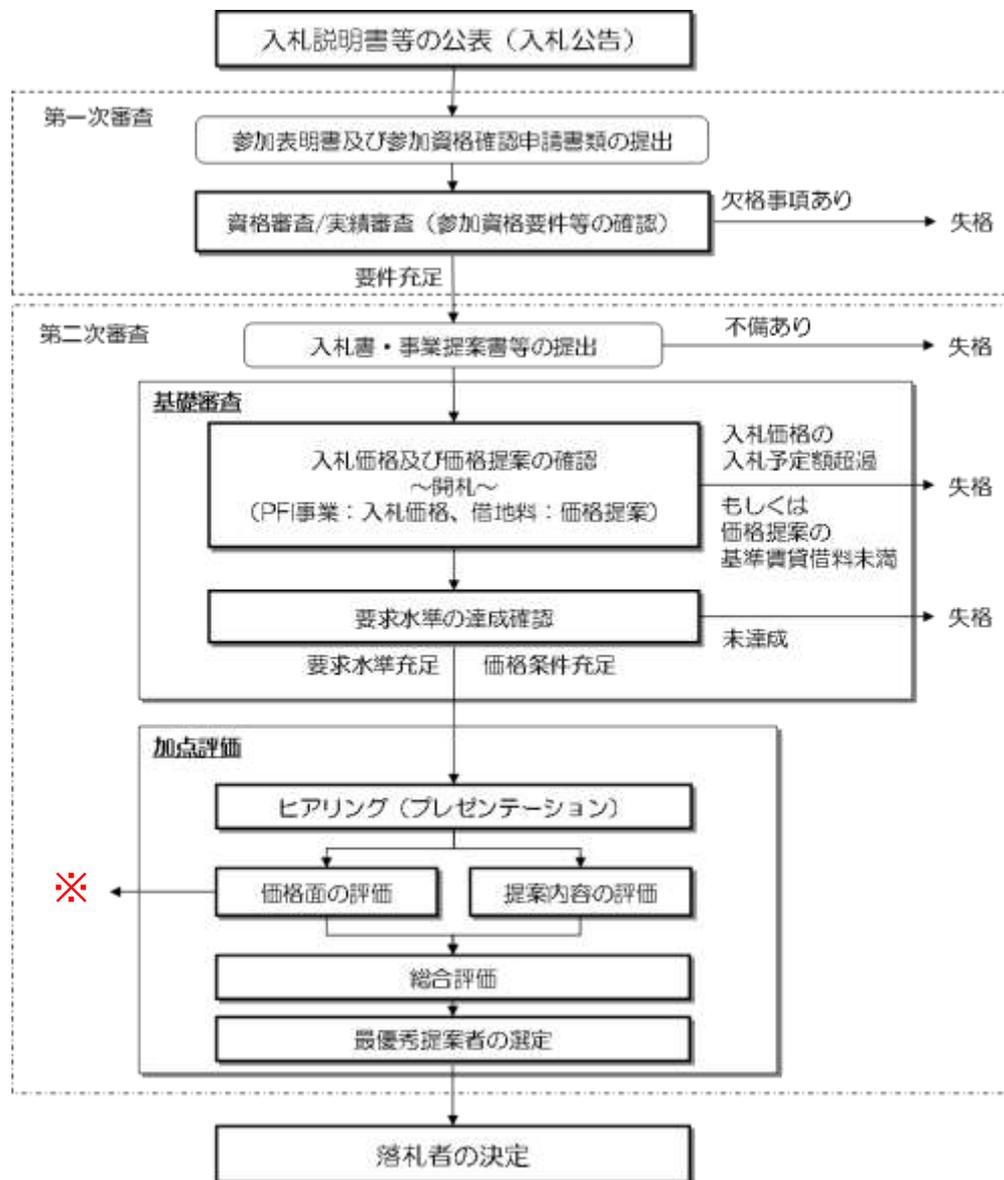


※本イメージは、クルーズ客船母港化計画調査報告書（平成25年3月）において検討した現ターミナルを増改築した場合のイメージパースである。

3 落札者決定基準について

事業提案書審査のフロー

- 資格審査/実績審査を行う
第一次審査、事業提案書内容及び価格の審査を行う第二次審査より構成
- 第二次審査において、要求水準の達成を前提に、提案内容及び価格面の加点評価を行い、合計点で落札者を決定



※ 市負担額(入札価格—価格提案)が、市の定める予定負担額を超過する場合は0点評価となります。

評価項目及び配点について

【Ⅰ 基礎点】

要求水準の達成

100点

【Ⅱ 内容点】

No	審査項目	配点
■ 事業実施に関する項目		計40点
1	事業計画(実施体制、工程、資金計画等)の妥当性	20点
2	にぎわい創出・地域の活性化への貢献	15点
3	リスクへの適切な対応及び事業継続性の確保	5点
■ 施設整備に関する項目		計30点
4	設計・施工計画、設計・施工体制の妥当性、施設の性能（利便性、快適性、安全性等への配慮）	20点
5	将来計画への配慮	10点
■ 維持管理に関する項目		計30点
6	維持管理計画、維持管理体制の妥当性	15点
7	施設の長寿命化方策	10点
8	モニタリングの実施	5点
		合計 100点

【Ⅲ 価格点】

※ 市負担額(入札価格－価格提案)が、市の定める予定負担額を超過する場合は0点評価となります。

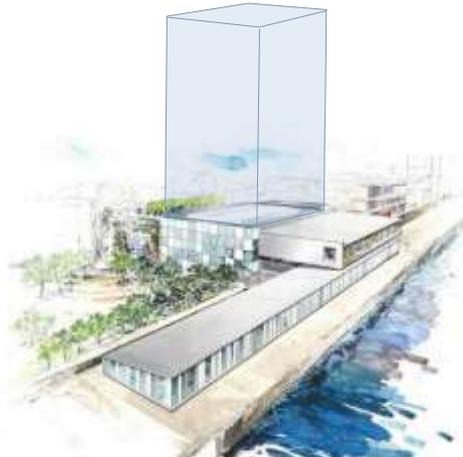
$$\text{価格点} = \left(\frac{\text{提案のうち最も低い市負担額}}{\text{当該応募者の提示する市負担額}} \right) \times 100\text{点}$$

【総合評価点】

$I \times 1.0 + II \times 0.7 + III \times 0.3$

200点

参考価格の公表 ～VFMの算定～

想定ケース	PFI方式:独立採算施設併設 (上記で生じる賃貸料は算入せず)	PFI方式:独立採算施設併設 (上記で生じる賃貸料を算入)	PFI方式:独立採算施設併設 (上記で生じる賃貸料を算入)			
	公共整備:独立採算施設を併設する 場合でのターミナルの建て替え	公共整備:独立採算施設を併設しない 場合でのターミナルの建て替え	公共整備:ターミナルの増改築			
						
PFI方式 金額:(千円)	設計・建設費(利息・割賦含む)	3,255,425	設計・建設費(利息・割賦含む)	3,255,425	設計・建設費(利息・割賦含む)	3,255,425
	(うち、起債利息)	819,704)	(うち、起債利息)	819,704)	(うち、起債利息)	819,704)
	維持管理費	1,272,112	維持管理費	1,272,112	維持管理費	1,272,112
	アドバイザー	28,800	アドバイザー	28,800	アドバイザー	28,800
	賃貸料収入		賃貸料収入	▲ 512,952	賃貸料収入	▲ 512,952
合計	4,556,337	合計	4,043,385	合計	4,043,385	
現在価値換算	3,435,382	現在価値換算	3,055,038	現在価値換算	3,055,038	
公共整備 金額:(千円)	設計・建設費(利息含む)	3,726,933	設計・建設費(利息含む)	3,361,515	設計・建設費(利息含む)	2,681,010
	(うち、起債利息)	964,358)	(うち、起債利息)	870,910)	(うち、起債利息)	694,956)
	維持管理費	1,478,955	維持管理費	1,478,955	維持管理費	1,378,687
	合計	5,205,888	合計	4,840,470	合計	4,059,697
	現在価値換算	4,036,310	現在価値換算	3,742,301	現在価値換算	3,143,409
VFM(%)	14.89	18.36	2.81			

* 上記金額は、平成29年1月の特定事業選定時の算定根拠となっています。

* 市が事業者に対して支払う解体・設計・建設費(サービス対価A)、維持管理費(サービス対価B)には、起債償還時の利息は含まれません。