

## 天保山客船ターミナル整備等PFI事業 実施方針(案)及び要求水準書(骨子案)に関する質問回答

ID	資料名	頁/様式	該当箇所	タイトル	質問内容	回答
1	実施方針 (案)	1	1-(1)-⑤	事業範囲について	<p>①独立採算施設の設置を行わず、ターミナルの整備と維持管理業務のみを行う提案は可能でしょうか。</p> <p>②既存ターミナル解体と新ターミナル建設の期間中のターミナル機能は継続して必要でしょうか。</p> <p>③解体・新築期間中の仮設ターミナル機能が必要な場合、設置・管理・運営は貴市、事業者のどちらが行う想定でしょうか。</p> <p>④解体・新築期間中の仮設ターミナル機能が必要な場合の要求水準があればご教示いただけますでしょうか。</p>	<p>①現時点では、独立採算施設の設置を想定していますが、実施方針を公表する時点でお示しします。</p> <p>②ターミナル機能は継続して必要です。詳細は実施方針の公表時にお示しします。</p> <p>③④現時点では仮設ターミナル機能の設置・管理・運営については、本市が行うことを想定していますが、実施方針を公表する時点でお示しします。</p>
2	実施方針 (案)	2	1-(1)-⑥	独立採算施設	<p>独立採算施設については、定期借地権方式で敷地を市より借り受けた上で独立採算事業として事業者自らが行うものとされています。新ターミナル施設と独立採算施設は合築（区分所有）と考えられますが、分棟とするケースも想定されますか。</p>	<p>現時点では、敷地条件等を勘案した場合、合築することが効果的だと考えていますが、事業者の提案によって分棟としていただくことも可能と考えています。詳細は、特定事業として選定した後に実施する事業者公募時にお示しします。</p>

ID	資料名	頁/様式	該当箇所	タイトル	質問内容	回答
3	実施方針 (案)	2	1-(1)-⑥	事業範囲や事業方式以外の提案があった場合には、同提案について検討することについて	貴市が新ターミナル施設の運営を行う想定ですが、新ターミナル施設に入出港がない不稼働日について、事業者は新ターミナル施設を利用しないことに問題はないでしょうか。	新ターミナル施設への客船の入出港がある稼働日については、客船の受け入れで本市が利用する予定です。不稼働日について、有償で事業者自らが利用することについては問題ありません。 また、不稼働日に、事業者が新ターミナル施設を利用しないことも問題はありません。
4	実施方針 (案)	2	1-(1)-⑥	事業方式	独立採算施設は、要求水準書案4ページ第2.5により、新ターミナル施設と合築による整備が前提でしょうか。また、その場合、独立採算施設は民間事業者側が区分所有することになりますか。	独立採算施設は、新ターミナル施設との合築を想定しており、民間事業者の区分所有となります。
5	実施方針 (案)	2	1-(1)-⑥	事業方式	建物が一棟の場合でも敷地全体に民間事業者が定期借地権を設定するのでしょうか。 BTOの場合、市と民間事業者（独立採算施設の所有者）が借地権の準共有をするのでしょうか。	現時点では、公共所有床部分と民間所有床部分での按分を行った上での定期借地権設定を想定しています。詳細については、特定事業として選定した後に実施する事業者公募時にお示しします。

ID	資料名	頁/様式	該当箇所	タイトル	質問内容	回答
6	実施方針 (案)	2	1-(1)-⑥	事業方式	建物が一棟でBOTの場合、SPCと独立採算施設の所有者が建物を区分所有するのでしょうか。 この場合でも、借地権者は独立採算施設の所有者でしょうか。	現時点では、BOT方式の場合、新ターミナル施設を所有するSPCが、独立採算施設の所有権も保有することを想定しています。 なお、BOTの場合でも、新ターミナル施設の床面積に相当する敷地は本市がPFI法により事業者は無償貸与する予定です。 詳細については、特定事業として選定した後に実施する事業者公募時にお示しします。
7	実施方針 (案)	3	1-(1)-⑦ -㍑	独立採算施設	「～収益事業を行うことができます。」とありますが、独立採算施設の整備・運営は必須と理解してよろしいでしょうか。	独立採算施設の整備・運営が必須か否かは、対話を踏まえて決定し、実施方針でお示しします。
8	実施方針 (案)	3	1-(1)-⑦ -㍑	定期借地権料	定期借地権料の算定基準は市から提示されると理解してよろしいでしょうか。	特定事業として選定した後に実施する事業者公募時にお示しします。
9	実施方針 (案)	3	1-(1)-⑦ -㍑	定期借地権料	定期借地権料はいつごろご提示いただけますか。(できるだけ早く公表いただきたいと思います。)	対話を踏まえ、特定事業として選定した後に実施する事業者公募時にお示しします。

ID	資料名	頁/様式	該当箇所	タイトル	質問内容	回答
10	実施方針 (案)	3	1-(1)-⑨	事業スケジュール	定期借地の期間は何年でしょうか。	現時点では、建設期間及びその後の30年間を予定しています。 詳細は、特定事業として選定した後に実施する事業者公募時にお示しします。
11	実施方針 (案)	3	1-(1)-⑩	遵守すべき法規制・適用基準等について	今回の天保山客船ターミナル整備等PFI事業と、別途貴市において進められている「築港・天保山まちづくり計画」との関連性はどの程度ありますでしょうか。例えば、独立採算施設の計画にあたり、どの程度考慮する必要がありますでしょうか。	「築港・天保山まちづくり計画」は、「水都大阪の玄関口として世界にアピールする集客観光拠点」「ベイエリアの魅力あふれる訪れたいまち・住みたいまち」をめざす将来像として、平成29年度までに策定する予定です。 同計画において、現時点では「多言語案内板の設置」などを検討しており、独立採算施設においても施設内での同様の対応をお願いすることが考えられます。
12	実施方針 (案)	3	1-(1)-⑪	事業期間終了時の措置について	独立採算施設の無償譲渡後に行われる施設の賃借を希望する事業者公募において、PFI事業者へのインセンティブはありますでしょうか。	独立採算施設について、無償譲渡後に行う施設の賃借に係るインセンティブの導入の是非を含め検討しており、詳細は特定事業として選定した後に実施する事業者公募時にお示しします。

ID	資料名	頁/様式	該当箇所	タイトル	質問内容	回答
13	実施方針 (案)	3	1-(1)-⑫	事業期間終了 時の措置	独立採算施設の無償譲渡の引渡しの 状態はどのようにお考えですか。	現時点では、事業期間終了時におい て、その後数年の継続利用が可能 な状態での引渡しを想定していま す。詳細については、特定事業とし て選定した後に実施する事業者公募 時にお示しします。
14	実施方針 (案)	5	2-(1)	定期借地権料 について	定期借地権料が公募の評価対象とし ない予定とのことですが、想定して いる支払額はありますでしょうか。	対話を踏まえ、特定事業として選定 した後に実施する事業者公募時にお 示しします。
15	実施方針 (案)	5	2-(2)	スケジュール について	実施方針の公表後、特定事業の選定 及び公表に向けて民間事業者に対話 の予定はありますでしょうか。	実施方針の公表、特定事業選定後及 び公募公告後の対話については、今 後検討し、対話を行う場合は、ホー ムページにてお示しします。
16	実施方針 (案)	7	2-(3)-③	事業者対話の 実施について	対話への応募はグループでの応募は 可能でしょうか。	グループでの応募は可能です。
17	実施方針 (案)	7	2-(3)-③	事業者対話の 実施について	対話時と事業応募時のグループは異 なっても良いのでしょうか。	対話時と公募時のグループが異なっ ても構いません。

ID	資料名	頁/様式	該当箇所	タイトル	質問内容	回答
18	実施方針 (案)	7	2-(3)-③	事業者対話の 申込方法につ いて	申込書の提出形式がMicrosoft Excelとなっていますが、貴市のHP 上にある事前対話申込書はWord形式 です。参加申込書に押印欄があるた めExcel、WordではなくPDF形式で送 信しても構わないでしょうか。	PDF形式で送信してください。
19	実施方針 (案)	7	2-(3)-③	事業者対話実 施の提出資料 について	事業者対話の申込時に必要となる提 案資料について、その内容や提出枚 数、体裁に決まりはあるのでしょ うか。想定があるのであればご教示お 願いします。	体裁等は任意です。
20	実施方針 (案)	9	2-(4)-④ -(イ)	「本施設の施 工業務」を行 う構成企業の 要件	a平成28・29年度大阪市入札参加資格 者として、建設の業種で登録がある こと。とありますが、28年度29年度 いずれも登録が必要ということ でしょうか。また、「建設」の業種 とありますが、土木・建築・舗装 等、いずれかの登録があればよいと いうことでしょうか。	本市では、平成29年度に事業者公募 を行う予定です。したがって、 遅くとも、提案書の提出までに「大 阪市入札参加資格者」の登録をして いただく必要があります。 また、本施設の施工業務に必要な種 目は、「建設」の業種のうち「建築 一式工事」です。 上記の旨を実施方針でお示しま す。

ID	資料名	頁/様式	該当箇所	タイトル	質問内容	回答
21	実施方針 (案)	10	2-(4)-④	参加資格要件	設計業務、施工業務、工事監理業務以外の業務を遂行する構成企業について④の参加資格要件は不要ということによろしいでしょうか。	現時点では、ご質問のとおりと考えていますが、詳細は、特定事業として選定した後に実施する事業者公募時にお示しします。
22	実施方針 (案)	12	2-(5)-①	検討会議について	5名いる検討会議の委員のうち、どなたが座長、座長代理となるのでしょうか。	座長、座長代理につきましては、本市PFI事業検討会議のホームページをご確認ください。 (参考URL) <a href="http://www.city.osaka.lg.jp/shiseikaikakushitsu/page/0000307983.html">http://www.city.osaka.lg.jp/shiseikaikakushitsu/page/0000307983.html</a>
23	実施方針 (案)	12	2-(5)-③	審査の内容について	公募段階において審査基準と配点内容を明記した資料はいただけますでしょうか。	特定事業として選定した後に実施する事業者公募時に、事業者選定基準としてお示しする予定です。
24	実施方針 (案)	12	2-(5)-④	事業提案審査について	p.5のスケジュールにおいて、事業提案審査の際にプレゼンテーション及びヒアリングを実施と記載されていますが、プレゼンテーションは検討会議と貴市のどちらに行うのでしょうか。また、ヒアリングは検討会議と貴市のどちらから行われるのでしょうか。	プレゼンテーション及びヒアリングとも、本市に行っていただく予定です。詳細については、特定事業として選定した後に実施する事業者公募時にお示しします。
25	実施方針 (案)	13	1-(7)	特別目的会社に関する取り扱い	特別目的会社の設置は必須条件でしょうか。	PFI事業の趣旨を踏まえ現時点ではSPCの設立は必須と考えています。ただし、独立採算事業の効果的な実施をしていただく観点等も踏まえて検討し、特定事業として選定した後に実施する事業者公募時にお示しします。

ID	資料名	頁/様式	該当箇所	タイトル	質問内容	回答
26	実施方針 (案)	14	3-(3)	契約保証金の 納付	ウ 履行保証保険付保等による保証措置が認められています。維持管理業務の履行保証保険は、維持管理期間一括では保険会社が引受けできませんので、年度更新で可とする方向でご検討いただけますでしょうか。	ご指摘の趣旨を踏まえ検討し、特定事業として選定した後に実施する事業者公募時にお示しします。
27	実施方針 (案)	14	3-(3)	契約時の保証 金について	契約時の保証金は必要でしょうか。	契約保証金の納付、あるいは履行保証保険への加入をお願いします。
28	実施方針 (案)	16	4-(1)	施設の概要に ついて	用途地域は準工業地域ですが、独立採算施設の用途に制限はありますでしょうか。 例：パチンコ、キャバレー	本件地は、現在、「大阪港臨港地区の分区における構造物の規制に関する条例」の「商港区」に該当します。 今後、「修景厚生港区」への変更を予定しており、独立採算施設の用途が制限されます。 修景厚生港区において、建築可能な施設は、防波堤等の外郭施設、岸壁等の係留施設、道路等の臨港交通施設、航路標識等の航行補助施設、旅客乗降施設及び図書館・博物館等の業務施設、税関・検疫所等の官公署の事務所、旅館・ホテル・飲食店・遊技場等の便益施設などとなります。 パチンコは、上記の遊技場に含まれますがキャバレーは含まれませんので制限されます。 詳細については、大阪港臨港地区の分区における構造物の規制に関する条例をご参照ください。



ID	資料名	頁/様式	該当箇所	タイトル	質問内容	回答
29	実施方針 (案)	16	4-(1)	施設の概要について	施設設置想定場所と岸壁の範囲がわかる敷地図等をいただけますでしょうか。	資料①のとおりです。
30	実施方針 (案)	16	4-(1)	施設の所有区分について	天保山マーケットプレイスから既存ターミナル施設に至るボーディングブリッジの所有区分がわかる資料等をいただけますでしょうか。	マーケットプレイスから既存ターミナル施設に至る渡り橋は、本市所有となります。 詳細については、資料②をご参照ください。
31	実施方針 (案)	16	4-(1)	岸壁上の工作物の設置について	現地説明会にて岸壁上は海上工作物の設置は可能とお聞きしました。岸壁における海上工作物の設置基準等はありませんでしょうか。	国土交通省港湾局監修の「港湾の施設の技術上の基準・同解説（平成19年7月）」を参考としてください。
32	実施方針 (案)	16	4-(1)	主要な事業条件の概要について	独立採算施設計画においてその利用を促進するため新ターミナル施設の周辺に植栽やイルミネーションなどを設置する場合は、独立採算施設計画に盛り込むよう記載されていますが、大阪市みどりのまちづくり条例に基づく建築物の緑化等に準じて緑化を行う場合は新ターミナル整備計画に盛り込んでよろしいでしょうか。	緑化については、「大阪市みどりのまちづくり条例」と「大阪府自然環境保全条例」に基づき整備する必要があります。 上記の条例に定められた緑化面積については、新ターミナル部分（市所有）と独立採算施設（民間所有）との面積按分に応じた費用区分を想定していますので、面積按分に応じたものを新ターミナル整備計画に盛り込んでください。 なお、上記の条例に定められた緑化面積を超える緑化を検討しておられる場合は、独立採算施設として計画に盛り込んでください。 詳細については、特定事業として選定した後に実施する事業者公募時にお示しします。

ID	資料名	頁/様式	該当箇所	タイトル	質問内容	回答
33	実施方針 (案)	19	7-(2)	無利子貸付	無利子融資の貸付実行時期はどのタイミングでしょうか。(事業契約時、設計着手時、着工時等) また、一括貸付となりますか。	新ターミナル施設の建設工事着手時に建設費用の4割を限度として前払い金の請求が可能です。前払い金を請求された場合は、残りの建設費用は完成時の請求となります。
34	実施方針 (案)	19	7-(2)	無利子貸付	対象施設は新ターミナル及びこれと付帯する駐車場等であり、独立採算施設及び独立採算施設と付帯する駐車場等は対象でないという理解でよろしいでしょうか。	対象施設は新ターミナルとこれと付帯する駐車場のみとなります。
35	実施方針 (案)	別紙1-1	No. 11	社会リスクの 住民対応リスクについて	事業の実施に関する住民対応リスクは、リスク分担表上は貴市にありますが、実際に地元協議を実施されたことはありますでしょうか。	現時点では、地元協議は行なっておりません。
36	実施方針 (案)	別紙1-1	No. 11	社会リスクの 住民対応リスクについて	今までに出されている意見や要望はありますでしょうか。	今までに出された意見や要望はありません。

ID	資料名	頁/様式	該当箇所	タイトル	質問内容	回答
37	実施方針 (案)	別紙1-1	No. 19	物価変動リスク	設計・建設段階の物価変動（本施設の整備に関するもの）は事業者がリスクを負担することとされていますが、建設物価が短期間に著しく変動している状況を踏まえ、本事業においても「公共工事標準請負契約約款」第25条（スライド条項）を採用していただくことが適切なリスク分担と考えます。 スライド条項を採用する方向でご検討いただけますでしょうか。	ご指摘の趣旨を踏まえ検討し、特定事業として選定した後に実施する事業者公募時にお示しします。
38	実施方針 (案)	別紙1-1	No. 23、 26	貴市が参考として提示する図書について	リスク分担表(案)に貴市が参考として提示する計画図書等の不備のリスク分担は事業者側となっていますが、貴市が参考として提示する計画図書等とは具体的にどのような内容のものでしょうか。	現時点で、参考提示する図書等の内容は未確定ですが、例えば過年度に行った施設の改修工事完成図書等を想定しています。
39	要求水準書 (骨子案)	2	第2-2- (1)	計画地条件	市の想定として、独立採算施設として確保可能な床面積はどのぐらいでしょうか。	現時点での独立採算施設として確保可能な床面積の規模は、敷地面積からすると、13,000㎡程度と想定しています。
40	要求水準書 (骨子案)	2	第2-2- (2)	入出国体制の確立について	CIQ手続きのブースにおいて行う作業内容を教えてください。	入出国審査、税関検査、検疫検査の作業となります。

ID	資料名	頁/様式	該当箇所	タイトル	質問内容	回答
41	要求水準書 (骨子案)	2	第2-2- (2)	入出国体制の 確立について	現状での使用の様子がわかる配置 図、写真等資料がありましたら、ご 提示いただけますでしょうか。	資料③のとおりです。
42	要求水準書 (骨子案)	3	第2-3- (1)	栈橋について	記載されている栈橋は実施方針(案) で7,400㎡と記載されていた岸壁と 同じものと考えてよろしいでしょ うか。別のものである場合、栈橋の 範囲がわかる資料等をいただけます でしょうか。	実施方針(案)で7,400㎡と記載し たものと同じです。
43	要求水準書 (骨子案)	4	第2-5	大阪港防潮扉 集中管理シ ステム端末に ついて	端末の設置基準があれば教えていた だけますでしょうか。	大阪港防潮扉集中管理システム端末 は、本市にて移設工事を行うもので す。
44	要求水準書 (骨子案)	6	第2-7- (2)	アスベスト含 有建物材料に ついて	アスベスト含有建物材料が使われて いる範囲がわかる資料等をいただ けますでしょうか。	アスベスト含有建物材料が使われて いる範囲について、現時点で把握し ているものを実施方針の公表の際 に、合わせて資料としてお示しま す。 また、その後アスベスト含有建物材 料が使われている範囲を新たに把握 した場合には、特定事業として選定 した後に実施する事業者公募時にお 示します。

ID	資料名	頁/様式	該当箇所	タイトル	質問内容	回答
45	要求水準書 (骨子案)	6	第2-7-(2)	アスベスト含有建物材料について	確認されている成形板以外でアスベストが発見された場合、工事費と工期に大きく影響する可能性があります。その場合の、リスク分担はリスク分担表のNo. 32に含まれると判断してよろしいでしょうか。	詳細を検討し、実施方針を公表する時点でお示しします。
46	要求水準書 (骨子案)	15	第4	民間収益施設の用途について	民間収益施設として想定される用途として宿泊施設が記載されていますが、宿泊施設が想定される理由をご教示ください。	本市が、昨年度に実施した民間需要調査の結果において「宿泊施設の需要」を確認できたことから想定しています。 ただし、独立採算施設の内容については、現時点で宿泊施設に限定したものではなく、民間事業者のご提案によるものと考えています。