

天保山客船ターミナル整備等PFI事業 実施方針（案）等に関する質問及び回答

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
1	実施方針（案）	4	1（1） ⑤（ケ）	新ターミナル施設を活用した民間収益事業の事業期間は何年でしょうか	民間収益事業の事業期間に定めはありませんが、港湾施設条例の使用許可又は行政財産の目的外使用許可の許可期間は1年以内となります。
2	実施方針（案）	4	1（1） ⑤（ケ）	暫定ターミナルの整備完了時期をご教授ください。	2019年度末を予定していますが、完了時期は変更となることがあります。
3	実施方針（案）	4	1（1） ⑤（コ）	独立採算施設の事業期間は新ターミナルの維持管理期間と同様でしょうか。	事業完了時期は同じですが、事業開始時期が同じである必要はありません。
4	実施方針（案）	4	1（1）⑤ （ケ）	“*市が整備する暫定ターミナル施設は新ターミナルの整備完了後、新ターミナル施設の一部（荷物置場）とする予定で有るため、”とありますが、要求水準書別添資料8の暫定ターミナル施設参考図（約1,000㎡（10m×50m2棟））の内、荷物置場として想定されている㎡数及び範囲をご教示下さい。	クルーズ客船16万総t級以上の寄港の場合、荷物置場は1000㎡全体が必要と想定しています。新ターミナル施設が完成した時の暫定ターミナル施設を含めた諸室の適切な配置や動線計画はご提案をお願いします。
5	実施方針（案）	4	1（1） ⑤	”大規模修繕の計画及び考え方についての提案”とありますが、規模、手間、コストなどで一定の線引きを明確にしたうえで、30年間の計画を示すことで良いでしょうか。	お見込みのとおり、事業者によりPFI事業範囲の修繕業務を規模、手間、コストなどで通常修繕と大規模修繕の区分を明確にした計画を作成していただき、事業期間内における大規模修繕の計画提案を求めています。
6	実施方針（案）	5	1（1） ⑦（イ） （ウ）	サービス対価B及びCについて、光熱費は含まないと理解してよろしいでしょうか。	サービス対価B及びCともに光熱水費は、含まれます。
7	実施方針（案）	5	1（1） ⑦（エ）	民間収益事業を実施する場合、ターミナル施設を利用するために光熱水費が発生することもあり得ますが、この場合、当該費用の負担及び精算方法はどのようになりますか。	ターミナル部の光熱水費及び通信費はサービス対価に含まれ、市は提案額に応じて対価を支払うこととなります。水道事業者や電気事業者及び通信事業者等への支払いは、全てPFI事業者の支払いとなります。

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
8	実施方針(案)	5	1(1)⑧	民間収益事業を行う場合、事業者が賃貸借契約のもとで不動産を借り受ける賃借人(テナント)を設置しても良いでしょうか。この場合、賃借人に対する使用料設定は自由でしょうか。	ターミナル施設内で民間収益事業を行う場合、基本的に港湾施設条例に基づく使用許可もしくは行政財産の目的外使用許可での対応を想定しています。条例に基づく使用許可となるため、規定により権利の譲渡・担保に供すること及び転賃は禁止となっています。詳細は、提案内容により判断させていただきます。
9	実施方針(案)	5	1(1)⑧	民間収益事業を行う場合、ターミナル外壁に掲げる看板等ほどの程度の制約を受けるでしょうか。	条例・法令等に基づく制約を受けます。
10	実施方針(案)	5	1(1)⑧	民間収益事業を検討するため、大阪市に支払わなくてはならない使用料や賃付料を提示して下さい。	港湾施設条例に基づく使用許可となる場合は、港湾施設条例に基づく使用料となります。また、財産条例に基づく行政財産の目的外使用許可となる場合は、財産条例に基づく使用料となります。
11	実施方針(案)	6	1(1)⑧	民間収益事業を実施する場合、用途に応じた使用料や賃付料とありますが、使用料、賃付料を明示いただけませんかでしょうか。	質問10と同様です。
12	実施方針(案)	6	1(1)⑧	民間収益事業を行う場合、用途の制限はございますでしょうか。	法令や条例に基づく用途制限となります。
13	実施方針(案)	6	1(1)⑧	「独立採算施設に対応した」とありますが、どのような意味でしょうか。(規模に応じて借地料が変動するのでしょうか。)また借地料は前回公告時とは異なった算定方法であり、あらためて入札公告時に示されることとなりますか。	入札公告時に示します。
14	実施方針(案)	8	2(1)	「なお、市では新ターミナル施設と同程度の規模で、現行ターミナル施設を公共発注により増改築する場合の費用を想定しており、本事業は「増改築する場合の費用」を下回ること」とありますが、「増改築」とは本事業で想定されている建替え(現行ターミナル施設の解体及び新ターミナル施設の新築)を行う場合の費用とは異なるのでしょうか。	「増改築」とは増築・改築を総称しておりいわゆるリフォームのことであり、既存ターミナルを解体撤去せずに床面積を増加することと定義します。
15	実施方針(案)	8	2(1)	予定価格は公表される予定でしょうか。また、大阪市の収入を考慮した価格で設定されるのでしょうか。	予定価格の設定及び公表・非公表は現時点では未定です。

質問 No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
16	実施方針(案)	8	2(1)	大阪市の収入となるものも評価の対象とするとありますが、民間収益事業の期間については、大阪市港湾施設条例第6条によるものと理解してよろしいでしょうか。そうであれば、最長でも一年以内となりますが、評価の対象は、最大でも使用料の一年までが限度でしょうか。	港湾施設条例に基づく使用許可や大阪市財産条例に基づく目的外使用許可の許可期間は1年以内となります。賑わいの創出など民間収益事業の内容は定性的な評価の対象となりますが、使用料による市の収入は、価格面の定量的な評価の対象とはならない予定です。
17	実施方針(案)	10	2(4)①	参加資格要件の一つに協力会社を明らかにすることがありますが、入札参加時点で確定しない事が予想されます。その場合、変更・追加・削除は可能でしょうか。	可能です。
18	実施方針(案)	12	2(4)③	新ターミナル施設の設計、施工、工事監理、維持管理業務を行う企業は、それぞれ別の企業である必要があるのでしょうか。また、それぞれの企業は構成企業ではなく、協力企業でも可能でしょうか。	各業務を行う企業はそれぞれ別の企業である必要はありません。ただし、施工企業と工事監理企業は同一の企業が担当することはできません。また、協力企業では不可となります。本内容については、今後入札説明書において明記します。
19	実施方針(案)	13	2(4)③(イ)	「新ターミナル施設の施工業務」を行う構成企業の要件 d・旅客ターミナル(交通手段の種類は問わない)を含む施設の施工実績(延床面積1,000㎡以上)の施工実績につきまして、鉄道関係駅舎新築工事の実績は該当いたしますか。	要件規模を満足していれば該当となります。
20	実施方針(案)	13	2(4)③(ア)	「旅客ターミナル(交通手段の種類は問わない)を含む施設」施設の前面に一般乗合バスパースがあり、施設1階にチケット売り場のある複合施設(ホテル、事務所など)の場合は該当すると考えて宜しいでしょうか。	要件規模を満足していれば該当となります。
21	実施方針(案)	別紙1-1		リスク分担表(案) NO.19の物価変動リスクは、一般的な公共工事やPFI事業と同様に、一部市の負担としていただけないでしょうか。	一部市の負担とすることでリスク分担表の修正を行います。
22	実施方針(案)	別紙1-2		リスク分担表(案) NO.25と要求水準書(案)別添資料3物件調査の特記事項3に関して、後者では民間事業者でコントロールができない土壌汚染や地下埋設物のリスクを民間事業者の負担としています。前者のリスク分担表に則り、当該リスクは市負担と理解してよろしいでしょうか。	本事業で発生する建設発生残土については、公共残土として取扱うことを想定しています。地下埋設物にかかるリスクは物件調査記載のとおり取扱いとなります。よって、リスク分担表は、市、事業者両者のリスクと修正させていただきます。なお、建設発生土の取扱は、入札説明書等で詳細を示す予定です。
23	実施方針(案)	別紙1-3	注釈	アスベストの調査は市が行うとありますが、調査費用及び当該リスクは市負担とし、解体撤去費用はサービス対価Aに含むという理解でよろしいでしょうか。	外壁塗装のアスベスト含有調査を現在実施しているところです。調査結果については、入札説明書等で示す予定ですが、速報結果では「含有あり」となっています。また、解体撤去費用はサービス対価Aに含まれます。

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
24	実施方針(案)	別紙1-3	注釈	「既存施設におけるアスベスト含有については、市が事前に調査し、入札説明書等において調査結果を反映します。」とありますが、調査結果に基づいて事業者の解体工事に反映させるという意味でしょうか。	質問23と同様です。
25	実施方針(案)	別紙1-3	47	“客船入港に伴う新ターミナル施設の利用者数変動によって、維持管理費が増加するリスク”について、利用者増加に伴う維持管理費の増加リスク、と理解しておりますが、現時点において、貴市では既存ターミナル施設の利用者数実績と比較し、どの程度利用者増となった場合にサービス対価Bを改定するお考えでしょうか。	新ターミナルにおける維持管理費の算定にあたり、16万総t級のクルーズ客船が年間50回寄港する場合の利用者数として年間約25万人を想定しています。本利用者数を超過する場合において改定する予定です。
26	実施方針(案)			暫定ターミナルを荷物置場として使用する時は、荷物管理人のいる有人施設でしょうか。無人の置場でしょうか。また1000㎡全て使用するのでしょうか。500㎡を荷物置場、残りの500㎡は倉庫もしくは収益事業エリアとして荷物置場と区分することは出来ないでしょうか。	有人・無人は問いません。 また、荷物置場についての想定は、質問4と同様です。
27	実施方針(案)			暫定ターミナルを荷物置場等として使用する場合、暫定ターミナル運用時に使用していた空調等の設備の完全停止、トイレの閉鎖などの措置を行っても構わないでしょうか。	要求水準を満たす維持管理が行われることを前提に施設の供用や設備の運転はPFI事業者に委ねます。
28	実施方針(案)			暫定ターミナル施設を活用した民間収益事業を行う際、クルーズ客船の入港時には収益設備は撤去しなければならないのでしょうか。	クルーズ客船入港時には、原則として暫定ターミナル施設内の民間収益事業に係る設備は撤去していただきます。具体的には提案内容により協議させていただきます。
29	実施方針(案)			“利用者数の変動によって維持管理費用が増加するリスク”は市の負担となっておりますが、具体的にどの程度変動した場合に負担いただけるのでしょうか。客船の寄港回数の増加も考慮頂けるのでしょうか。物価上昇同様に3%以上の増加を協議対象として頂けないでしょうか。	16万総t級のクルーズ客船が年間50回寄港する場合の利用者数として年間約25万人を想定しています。本利用者数を超過する場合において改定する予定であり、寄港回数だけの増加は考慮しません。
30	実施方針(案)			H29年度の利用者数、寄港回数、現行ターミナルの水光熱費を教えてください。	別紙1のとおりです。
31	要求水準書(案)	2	1(2)	暫定ターミナル施設の維持管理期間が2020年4月～となっておりますが、同月完成予定ということでしょうか。	お見込みのとおりですが、暫定ターミナルの完成時期により維持管理開始時期が変更となる可能性があります。

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
32	要求水準書(案)	4	2(2)	市により設置される「暫定ターミナル施設」は現ターミナル北側の岸壁上に位置していると思われませんが、ターミナル改築工事に際して、上部跳出し部分との隔離や養生などを考慮する必要があると考えて宜しいでしょうか。	考慮いただくようお願いします。ただし、暫定ターミナル施工にあたっては、PFI事業内容と調整することとします。
33	要求水準書(案)	8	2(5)④	諸室の目安面積が記載されていますが、必要機能の確保を前提に、一定の範囲で、提案する面積を目安面積から変動させることは可能でしょうか。	変動可能ですが、要求水準書(案)4ページ(2)に記載のとおり、必要面積について算定根拠を提案していただくこととなります。また、要求水準書7ページ(5)④に記載のとおり、動線計画を作成し、CIQ手続きに要する時間の算定根拠も提案いただきます。
34	要求水準書(案)	22	3(7)①	”大規模修繕の実施に当たっては、その費用の妥当性について事業者が検証する責務を負う”とありますが、どのような検証方法を要求されているのか教えてください。	事業者には、予防保全の考えにもとづいてご提案いただいた維持管理を行っていただきます。維持管理が適切に履行されているかをモニタリングにより確認します。提案内容及びモニタリングの結果をふまえ、大規模修繕に係る必要経費について、適切に計上しているかを検証していただくこととなります。
35	その他			4月の入札公告後にも事業者対話を実施していただくことはできないでしょうか。	入札公告後にも事業者対話を実施する予定です。
36	事業者対話			現在、ボーディングブリッジは1基設置されていますが、東京に予定されている新客船ターミナルは同程度の大型船が利用する前提で3基のボーディングブリッジが想定されています。今後、増設する必要性が出てきた場合、その増設および維持管理は現状と同様に大阪市により実施されるのでしょうか。	ボーディングブリッジは、将来増設する場合においても、大阪市が設置、維持管理を行うことを想定しています。
37	事業者対話			現在、入港料等の港湾施設使用料を減免されていますが、今後、利用船数が増加することになっても継続されると想定してよいでしょうか。	現行制度で一定の効果が認められており、継続していくことを想定していますが、今後、現行制度を見直すこともあります。
38	事業者対話			「なお、市では新ターミナル施設と同程度の規模で、現行ターミナル施設を公共発注により増改築する場合の費用を想定しており、本事業は「増改築する場合の費用」を下回ること」とあります。公共発注による想定費用の算定根拠は何時の時点でしょうか？ご教示をお願いします。	平成31年3月時点を予定しています。
39	事業者対話			注釈※2「既存施設におけるアスベスト含有については、市が事前に調査し、入札説明書等において調査結果を反映します。」とあります。事前に調査する範囲・箇所をご教示をお願いします。	別紙2のとおりです。

質問 No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
40	事業者対話			<p>工事期間中、暫定ターミナル利用時のタクシー乗場の位置及びタクシー乗場までの動線についてご教示をお願いします。</p> <p>又、現状のタクシー乗場の移動は可能でしょうか？ご教示をお願いします。</p>	<p>暫定ターミナル利用時のタクシー乗場の位置及び動線については、工事計画内容を踏まえて協議事項とします。</p>
41	事業者対話			<p>工事期間中、暫定ターミナルと防潮堤の間のスペースは動線として利用されないものとして考えて宜しいでしょうか？</p> <p>ご教示をお願いします。</p>	<p>現時点では、荷物搬入時に利用することを想定しています。</p>
42	事業者対話			<p>工事用スペースについて、工事期間中</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・南側歩道の占有は可能ですか？</li> <li>・タクシー待機場（ロータリー中央部分）の占有は可能ですか？</li> </ul> <p>ご教示をお願いします。</p>	<p>基本的に工事はできる限り敷地内での計画としていただきますようお願いいたします。やむを得ない場合、歩道部については道路管理者との協議となります。タクシー待機場は港湾施設のため港湾局との協議となります。</p>
43	事業者対話			<p>暫定ターミナルの年間使用頻度予定及び使用時間帯についてご教示をお願いします。</p> <p>暫定ターミナル使用時</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・西側道路は観光バス等通行用</li> <li>・東側道路は工事用で使用可能</li> </ul> <p>と考えて宜しいですか？ご教示をお願いします。</p>	<p>現時点では、2017、2018年と同程度の年間50回程度の利用を想定していますが、今後の状況により変動することになります。また、暫定ターミナル施設は、早朝から夜間にかけて広く使用される予定です。</p> <p>西側道路は観光バス等が通行しますが、東側道路の使用にあたっては、道路管理者との協議となります。</p>