

# PORT of OSAKA

An aerial photograph of Osaka Bay, Japan. In the foreground, a large Ferris wheel stands on a pier. To its right, a dense urban area with various high-rise buildings is visible. The water is dark blue, and several ships are scattered across the bay. In the background, a large bridge spans across the water. The sky is a clear, light blue.

## 天保山客船ターミナル整備等PFI事業 現地説明会資料

大阪市港湾局

※本資料は、入札説明書に定める「入札説明書等」の扱いとなります。

# 1 入札説明書について

# クルーズ客船の母港化に向けた取り組み

- ・現在の客船ターミナルは、昭和44年に貨物上屋として建築され、昭和58年に客船ターミナルとして改修されたものであるが、老朽化とバリアフリーに対応できていないといった課題を抱える。
- ・また、大型化するクルーズ客船が入港する際、狭隘なターミナルでは入出国手続きに時間を要することから、クルーズ客船を運航する船会社から「母港として選ばれるためには、十分なスペースを確保したターミナルが必要不可欠である」と言われている。
- ・大阪都市魅力創造戦略において、クルーズ客船の母港化をめざすことと位置付けられ、母港化に対応した客船ターミナルの整備が急務である。

## 【既存ターミナルの概要】

### 《建築概要》

- ・敷地面積：3,139 m<sup>2</sup> ・建築面積：1,784 m<sup>2</sup> ・延床面積：2,979 m<sup>2</sup>
- ・建築構造：鉄筋コンクリート造2階建 ・建築年：昭和44年(昭和58年に耐震補強)
- ・大阪港臨港地区の分区における構築物の規制に関する条例：修景厚生港区

### 《主要な機能》

- ・入出国ブース：最大18ブース
- ・税関検疫ブース：最大6ブース



既存の客船ターミナル

## 【新ターミナル整備のコンセプト】

- ◆ 民間事業者の創意工夫による大型クルーズ客船に対応した大阪港の観光拠点にふさわしいシンボルとなる新ターミナルの整備
- ◆ 独立採算施設の併設や客船利用時以外のターミナルスペースの活用を可能とし、民間事業者の創意工夫による、にぎわい創出
- ◆ 民間事業者創意工夫や資金の活用による公費削減

PFI事業の採用による民間活力を導入した新ターミナル施設の整備

## <参考>

平成31年3月の大阪港港湾計画(改訂)では、「夢洲地区北側において、国際観光拠点の形成に伴って見込まれる旅客輸送需要に応えることを考慮し、将来構想(係留施設)を位置付ける。」としていますが、天保山岸壁が大阪港におけるクルーズ客船の主たる岸壁であることの位置付けが変わるものではありません。



# 天保山客船ターミナル整備等PFI事業の概要

※下線部は前回からの変更を表す。

## ■事業範囲

- ・現ターミナル施設の解体撤去
  - ・新ターミナル施設の設計、建設
  - ・新ターミナル施設の維持管理、暫定ターミナル施設の維持管理
- <収益事業を行う場合>
- ・新ターミナル施設を活用した収益業務
- <独立採算施設併設の場合>
- ・独立採算施設の整備、運営

## ■事業形態について

- ・事業方式：BTO方式とする。
- ・事業期間：2020年～2052年（予定）32年間  
 （新ターミナル施設：設計・施工期間 約3年間、  
 維持管理期間 約29年間）  
 暫定ターミナル施設：維持管理期間 約32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

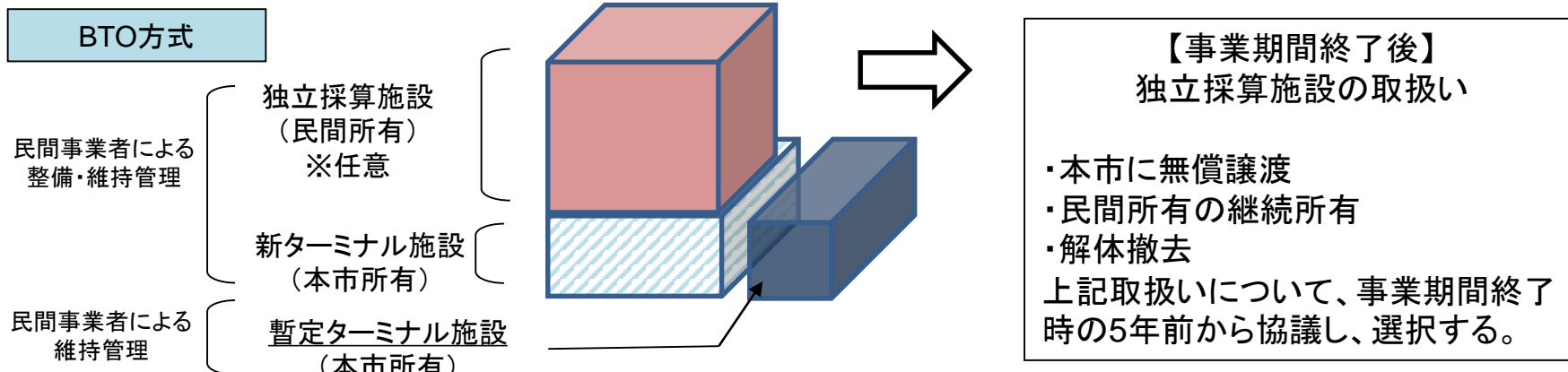
- ・クルーズ客船の目線に立った施設整備を行い、設計・施工から維持管理期間を通じて確実に遂行できる総合的な能力を求める。
- ・総合評価一般競争入札により事業者選定を行う。
- ・価格（ターミナル施設部分の設計整備・維持管理費用、独立採算施設が併設される場合の定期借地料と提案内容の両面から落札者を決定
- ・「大阪市PFI事業検討会議」での意見聴取の上、大阪府が落札者を決定
- ・議会の議決を経て、事業契約の締結

設計・施工期間：契約締結日から事業契約書第40条に定める引き渡しの日まで  
 維持管理期間：事業契約書第40条に定める引き渡しの翌日から2052年3月31日までの期間

## ■本市が支払うサービス対価について

- ・サービス対価A：現ターミナル施設の解体撤去、新ターミナル施設の設計・建設 ※民間資金の活用の廃止
- ・サービス対価B：新ターミナル施設の維持管理
- ・サービス対価C：別途施工の暫定ターミナル施設の維持管理（暫定ターミナル施設の設備整備含む）

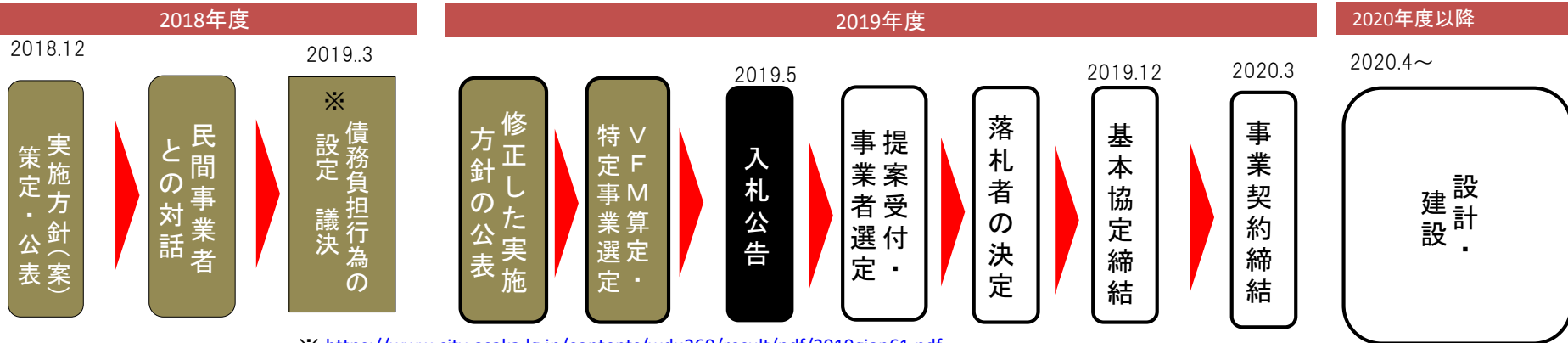
※独立採算施設を併設する場合の独立採算施設にかかる経費は一切含まない。





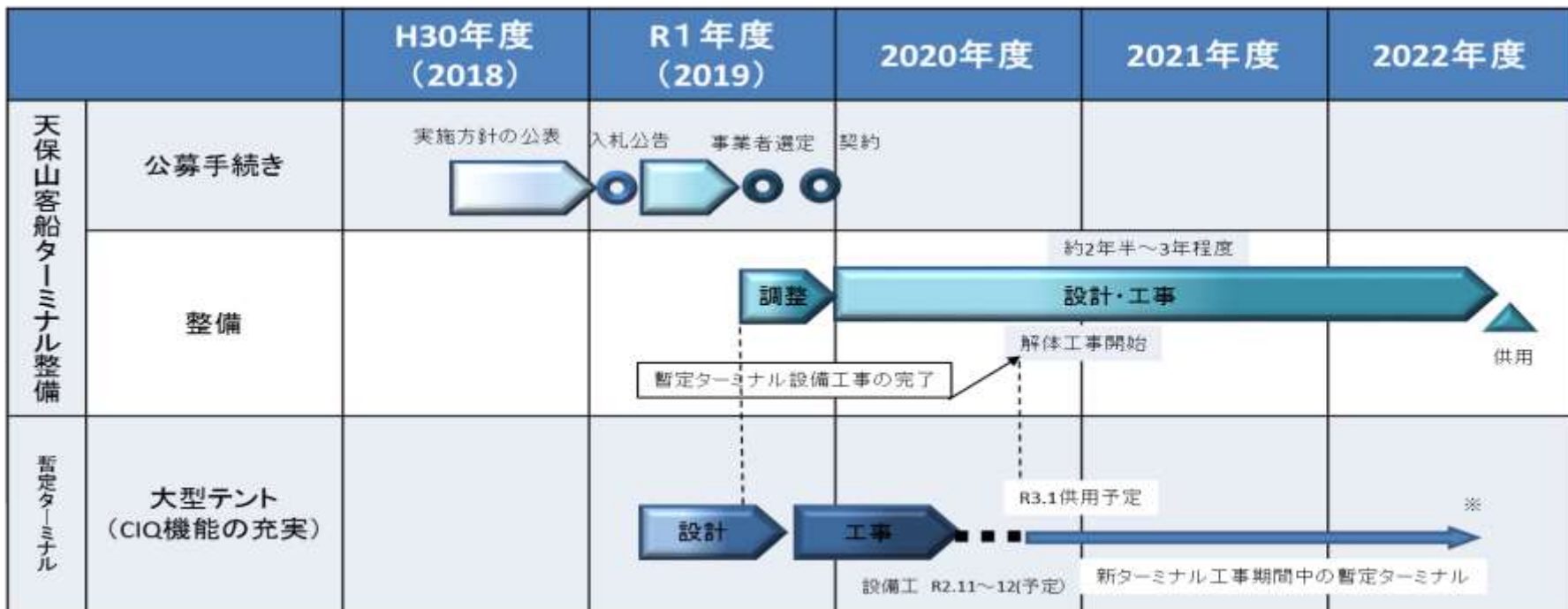
# 全体スケジュール

## 手続きスケジュール



※ <https://www.city.osaka.lg.jp/contents/wdu260/result/pdf/2019gian61.pdf>

## 整備工程

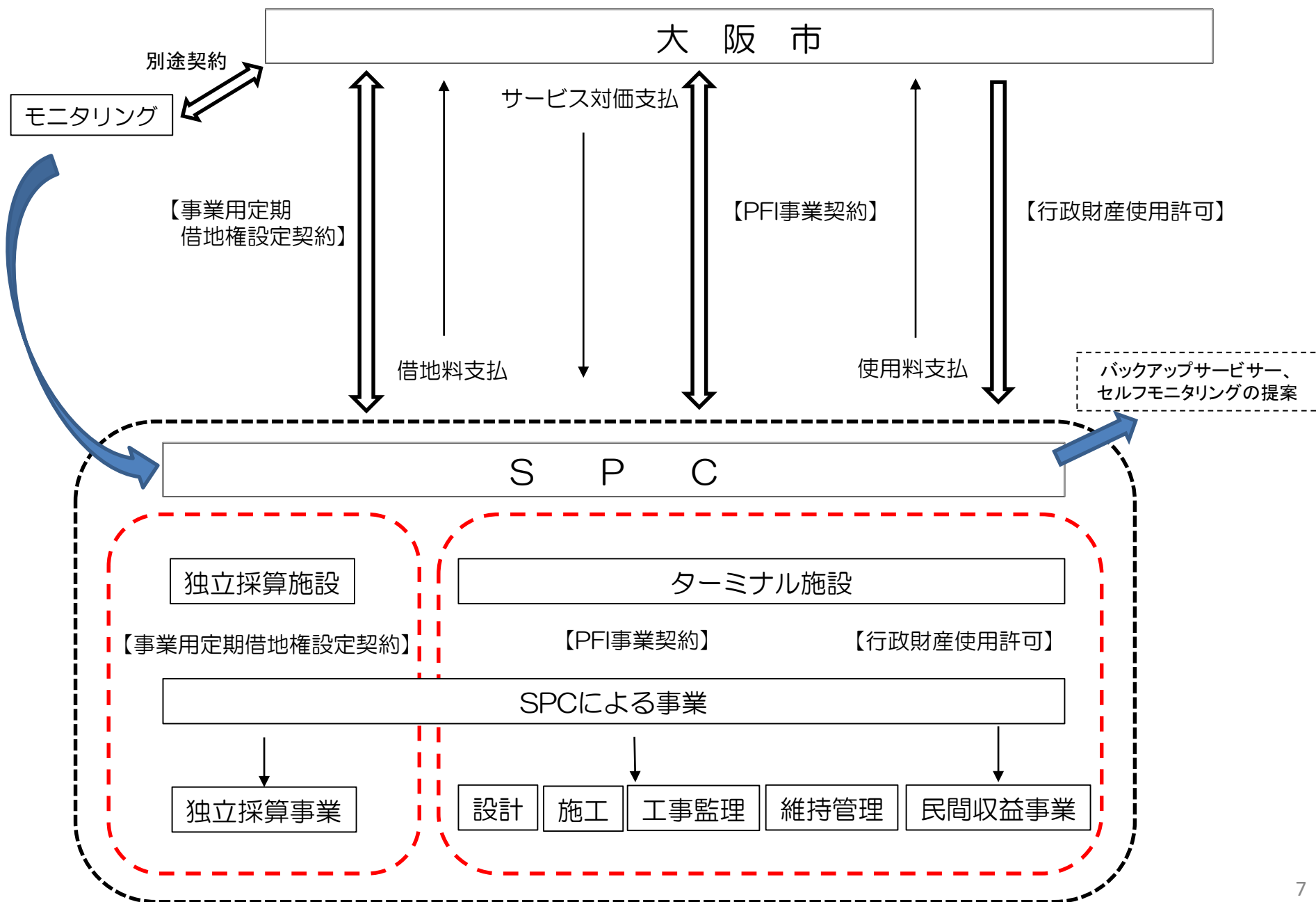


※新ターミナル供用後は荷物置場等のターミナル施設に転用

# 手続き詳細スケジュール

日 程 (予定)		内 容
2019年	5月31日	入札公告 (入札説明書等の公表)
	5月31日～6月14日	現地説明会の申込期間
	5月31日～6月14日	入札説明書等に関する質問の受付 (第1回)
	6月24日～7月5日	現地説明会の実施
	7月10日	入札説明書等に関する質問及び回答の公表 (第1回)
	7月11日～19日	対面による対話の実施
	9月2日～6日	参加表明書及び資格確認書類の受付
	9月13日	資格確認結果の通知
	9月17日～27日	入札説明書等に関する質問の受付 (第2回)
	10月1日～10日	対面による対話の実施
	10月15日	入札説明書等に関する質問及び回答の公表 (第2回)
	11月11日～15日	入札及び事業提案書の受付
	11月20日	開札
	12月上旬	入札参加者によるプレゼンテーション
	12月中旬	落札者の決定
	12月下旬	基本協定の締結
2020年	1月下旬	仮契約の締結
	2月～3月	議会の議決
	3月下旬	事業契約の締結 (契約効力の発効)

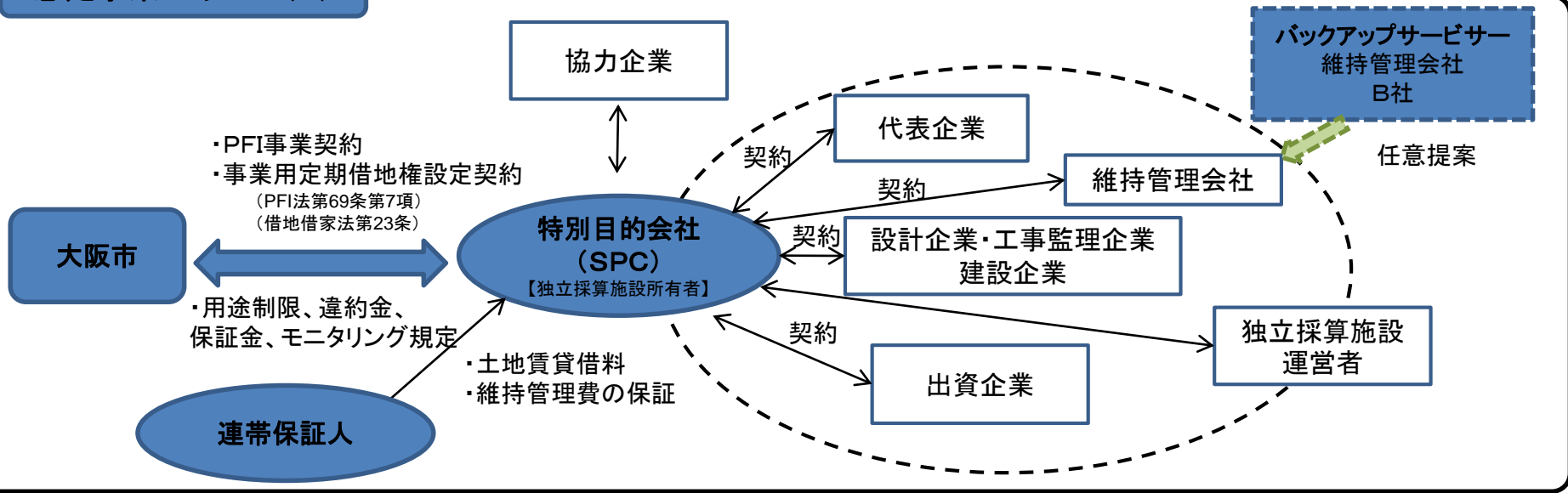
# 事業スキーム



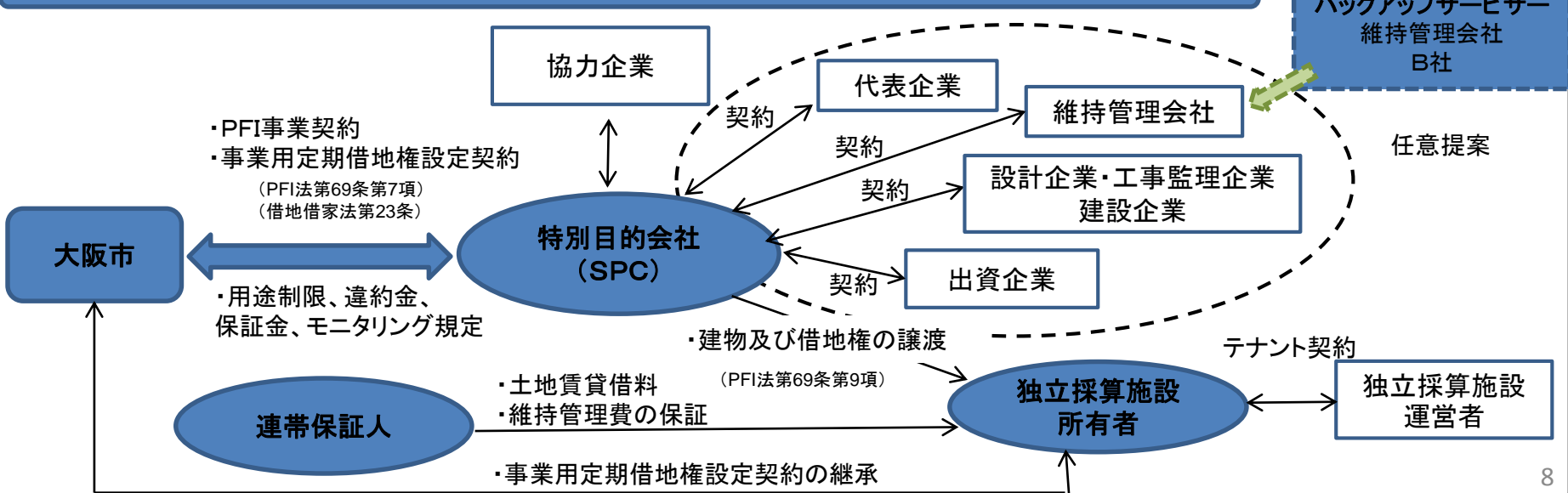
# 事業スキーム(2)

## 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】





# 入札参加者の参加資格要件等（抜粋）

## ◆「ターミナル施設の設計業務」を行う構成企業の要件

- a. 平成30・31年度大阪市入札参加有資格者名簿（測量・建設コンサルタント等）に、300建築設計・監理（301一級）で登録があること。ただし、名簿に登録されていない者で本入札に参加を希望する者は、本件の入札参加資格確認の申請を行うこと。
- b. 常勤の自社社員として、建築士法に基づく一級建築士の資格を持つ者を有していること。
- c. 平成21年4月1日から本事業の入札参加資格確認申請書の提出期限までの間に完了した設計業務で、以下の実績を有する者であること。
  - 旅客ターミナル（交通手段の種類は問わない）を含む施設の設計実績（延床面積1,000㎡以上）

## ◆「ターミナル施設の施工業務」を行う構成企業の要件

- a. 平成31・32年度大阪市入札参加有資格者名簿（工事）に、020建築工事一式で登録があること。ただし、名簿に登録されていない者で本入札に参加を希望する者は、本件の入札参加資格確認の申請を行うこと。
- b. 建設業法第3条第1項の規定による建設に係る特定建設業の許可を受けていること。
- c. 建築一式工事について、建設業法第27条の23第1項の規定する経営事項審査の結果の総合評定値が少なくとも1者は1,100点以上であること。なお、参加資格の資格確認基準日において有効かつ最新の経営事項審査の総合評定値通知書の数値を採用すること。また、経営事項審査の審査基準日が1年7か月以上経過していないこと。
- d. 平成21年4月1日から本事業の入札参加資格確認申請書の提出期限までの間に竣工した施工業務で、以下の実績を有する者であること。
  - 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）

# 入札参加者の参加資格要件等（抜粋）

## ◆「ターミナル施設の工事監理業務」を行う構成企業の要件

- a. 平成30・31年度大阪市入札参加有資格者名簿（測量・建設コンサルタント等）に、300建築設計・監理（301一級）で登録があること。ただし、名簿に登録されていない者で本入札に参加を希望する者は、本件の入札参加資格確認の申請を行うこと。
- b. 常勤の自社社員として、建築士法に基づく一級建築士の資格を持つ者を有していること。
- c. 平成21年4月1日から本事業の入札参加資格確認申請書の提出期限までの間に完了した工事監理業務で、以下の実績を有する者であること。
  - ・ 旅客ターミナル（交通手段の種類は問わない）を含む施設の工事監理実績（延床面積1,000㎡以上）

## ◆「ターミナル施設の維持管理業務」を行う構成企業の要件

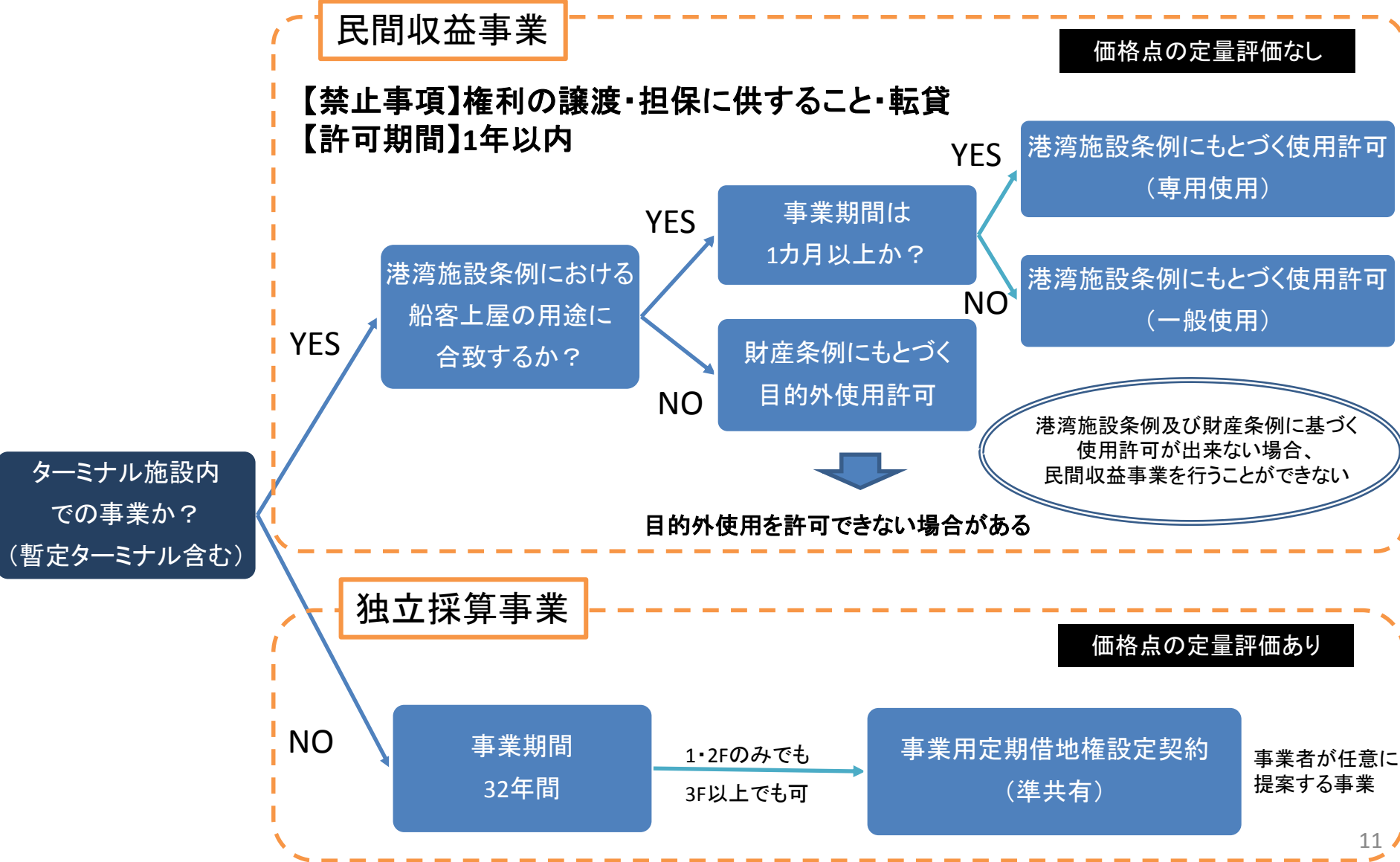
- a. 平成31・32・33年度大阪市入札参加有資格者名簿（物品・委託）に、01建物等各種施設管理（大分類）02機械設備等保守点検（中分類）で登録があること。ただし、名簿に登録されていない者で本入札に参加を希望する者は、本件の入札参加資格確認の申請を行うこと。
- b. 平成21年4月1日以降の維持管理業務で、以下の実績を有する者であること。
  - ・ 旅客ターミナル（交通手段の種類は問わない）に係る維持管理の実績（継続して3年以上のもの）

## ◆同一企業による複数業務の担当についての要件

構成企業は、「3(1)⑤事業範囲」に示す業務のうち、複数業務を担当できるものとします。ただし、「本施設の施工業務」と「本施設の工事監理業務」の両方の業務を、同一の構成企業が担当することはできません。なお、協力企業も同様とします。

# 民間収益事業と独立採算事業の違いについて

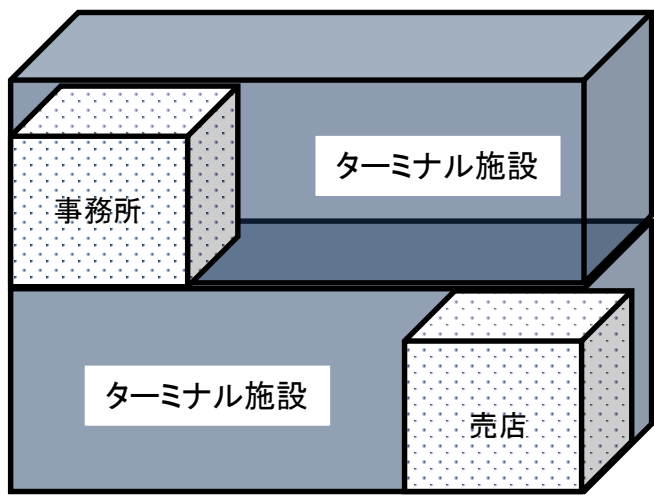
- ・本事業では、民間収益事業や独立採算施設の併設を可能としている。
- ・各々の事業の実施方法については、以下のとおり。



# ターミナル施設内活用による民間収益事業について

例 売店や事務所をターミナル施設内で設置

Ex: 100㎡



Ex: 100㎡

## クルーズ客船ターミナル

### <ターミナル施設 専用使用>

- ・売店、飲食店等
- ・運営会社事務所など

### <ターミナル施設 一時使用>

- ・入国管理スペース 約2,000㎡
- ・税関・検疫スペース 約1,000㎡
- などのスペースを活用したイベント使用

- ◆ターミナル施設の専用使用の場合は、「港湾施設条例による使用許可」もしくは「行政財産の目的外使用許可」とする
- ◆ターミナル施設の一時使用の場合は、「港湾施設条例による使用許可」を基本とするが、提案内容によっては「行政財産の目的外使用許可」

許可期間:1年以内 ・ 転貸不可

### <ターミナル使用料> 【市収入】

- ・ターミナル専用使用
- ・多目的ホール イベント使用 (一時使用)

<港湾施設条例による算定例>  
 条例単価 : 1,666円/㎡・月  
 使用面積(例) : 200㎡  
 算定額(例) : 約4百万円/年

<港湾施設条例による算定例>  
 条例単価 : 111円/㎡・日  
 使用面積(例) : 2000㎡  
 使用日数(例) : 50日  
 算定額(例) : 約11百万円/年

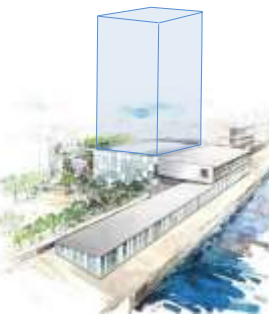
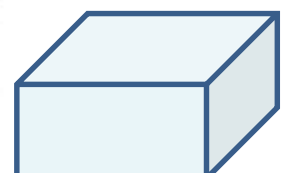
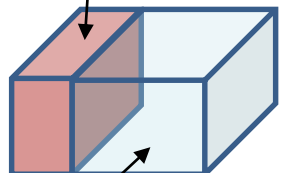
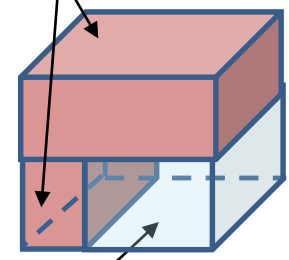
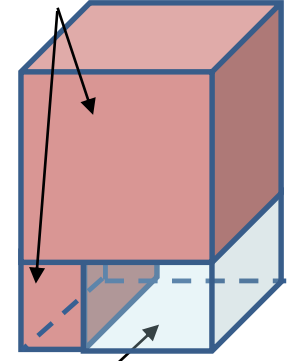
にぎわいに寄与するターミナル施設の使用の提案があった場合  
内容点の評価に反映

使用許可の場合、価格点の定量評価には反映しない

※行政財産目的外使用料の算定は財産条例に基づく

<http://www.city.osaka.lg.jp/keiyakukanzai/page/0000288627.html>

# 施設規模に応じた土地賃貸借料の算定例

	整備のイメージ	A提案(例) (ターミナル単体)	B提案(例) (低層)	C提案(例) (中層)	D提案(例) (高層)
		 ターミナル施設(本市所有)	 ターミナル施設(本市所有) 独立採算施設(民間所有)	 ターミナル施設(本市所有) 独立採算施設(民間所有)	 ターミナル施設(本市所有) 独立採算施設(民間所有)
新ターミナル施設(例)	・要求水準は、約5,500㎡程度の床面積を想定(提案規模は変動あり)	<例> 延床面積例:5,500㎡			
独立採算施設(例)	・独立採算施設の併設は、事業者の任意 ・独立採算施設の床面積は、最大で約15,000㎡程度を想定	—	<例> 延床面積:500㎡	<例> 延床面積:3,500㎡	<例> 延床面積:15,000㎡
※土地賃貸借料(月間地代)(算定例)		—	160円/㎡・月 × 貸付地積(2,290.12㎡) =366,419円以上	560円/㎡・月 × 貸付地積(2,290.12㎡) =1,282,467円以上	830円/㎡・月 × 貸付地積(2,290.12㎡) =1,900,799円以上

※ 上記表の賃料算定は、延床面積例による算定例であり、提案延床面積により賃料は変動となります。

※ **土地賃貸借料に係る貸付地積は、独立採算施設の規模に関わらず2,290.12㎡で一律となります。**

# 土地賃貸借料の算定（用途別の効用比を採用）

## 土地賃貸借料 算定諸元

<基準賃貸借料(月単価) 960円/㎡・月> <貸付地積 2,290.12㎡> <賃貸借期間 32年>

## 土地賃貸借料の算定

土地賃貸借料算定基礎額(㎡・月) ≧ 基準賃貸借料 ×  $\frac{\text{独立採算施設部分の効用積数の合計}}{\text{建物全体(ターミナル部分+独立採算施設部分)の効用積数の合計}}$

※ 上記算定額を土地賃貸借料算定基礎額と定義し、この価格以上の価格提案を求める(10円未満四捨五入)

## 効用比率による土地賃貸借料の設定（算定例）

	独立採算施設 床面積	ターミナル 床面積	提案床面積 計	効用比 (独立採算施設)	効用比 (ターミナル部分)	独立採算施設 効用積数	ターミナル 効用積数	効用 積数計
上層部 (独立採算施設)	15,000		15,000	100		1,500,000		1,500,000
下層部 (ターミナル施設 ・独立採算施設)	500	5,500	6,000	100	45	50,000	247,500	297,500
合計	15,500	5,500	21,000	—	—	1,550,000	247,500	1,797,500

$$\frac{1,550,000}{1,797,500}$$

$$= 0.8623$$

比率は少数点以下  
4位まで5位切り捨て

独立採算施設

100

45

客船ターミナル

<上記算定例の場合、下記算定額以上の価格提案を求める>

土地賃貸借算定基礎額 基準賃貸借料(960円/㎡・月) × 比率(0.8623) = 830円/㎡・月以上 (10円未満四捨五入)

土地賃貸借料の月間地代 830円/㎡・月 × 貸付地積(㎡)2,290.12㎡ = 1,900,799円/月以上 (1円未満切り捨て)

土地賃貸借料の年間地代 1,900,799円/月 × 12月 = 22,809,588円/年以上

土地賃貸借料(事業期間) 22,809,588円 × 32年 = 729,906,816円(事業期間)以上



## 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

- 約4,900人乗り(16万総トン)の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
- 約4,100人乗り(16万総トン)の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

## 【施設構成の要件など】

- 新ターミナル解体までに暫定ターミナル施設の設備工事を完了させること
- 新ターミナル完成後、暫定ターミナルは荷物置場などターミナル機能の一部として構成すること
- 多様な客船サイズに対応できるフレキシブルなスペース利用が可能な諸室設置とすること
- 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とし、クルーズ旅客動線と独立採算施設利用者の動線は基本的に区分すること
- 隣接する観覧車など周辺施設との景観調和を図ること
- 暫定ターミナル供用後に旅客者のための仮設トイレ設置など工事期間中のターミナル機能の充実を図る提案が望ましい

## 【施設の長寿命化やLCCへの配慮事項】

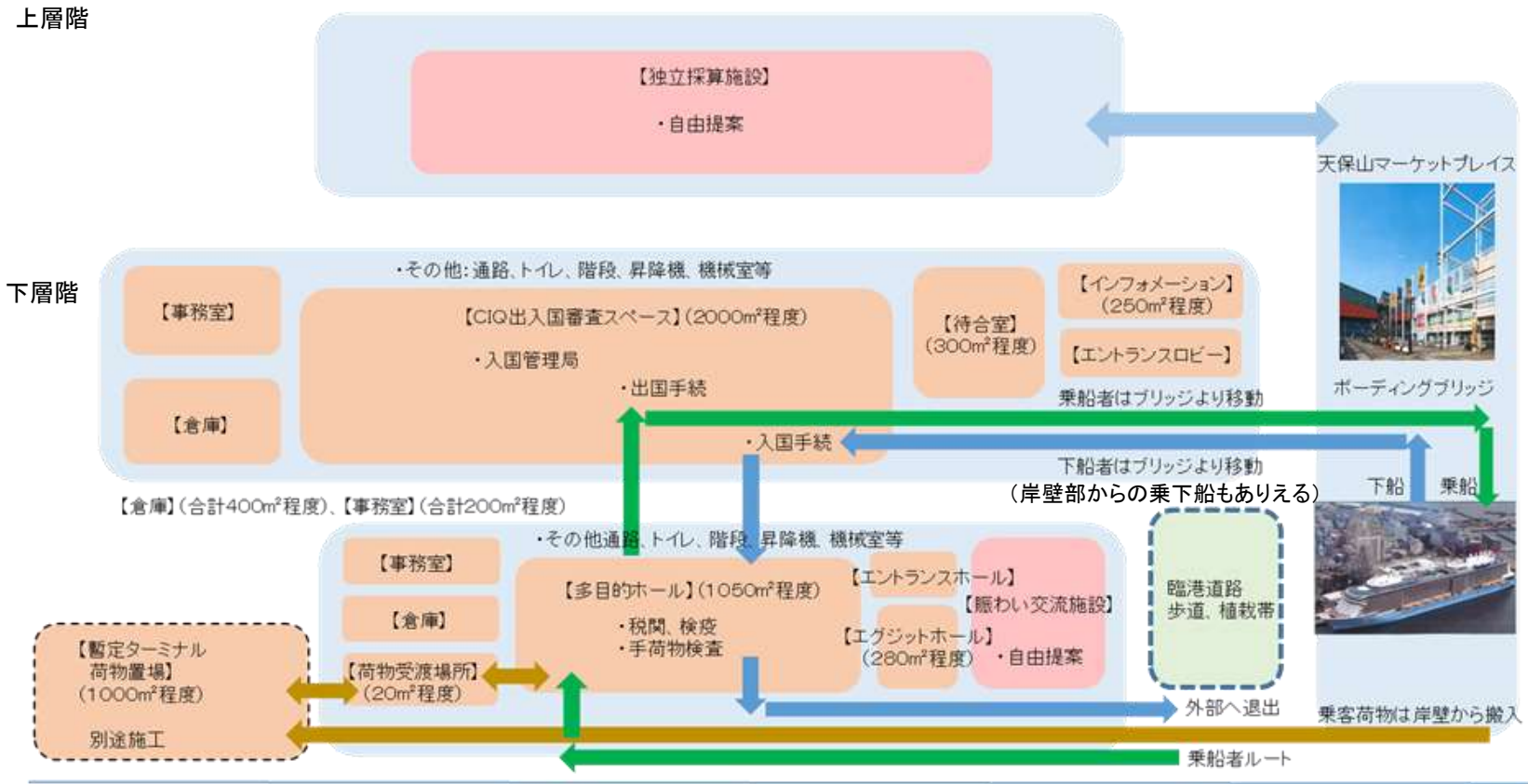
- 施設の耐用年数は50年以上とすること
- 省資源化、省エネルギー化を図り、地球環境の保護に配慮すること
- ランニングコスト及び維持管理の容易性を考慮した提案とすること
- 将来計画への対応等、柔軟な対応が可能となる施設計画とすること

周辺景観との調和



# 天保山客船ターミナルの基本要件

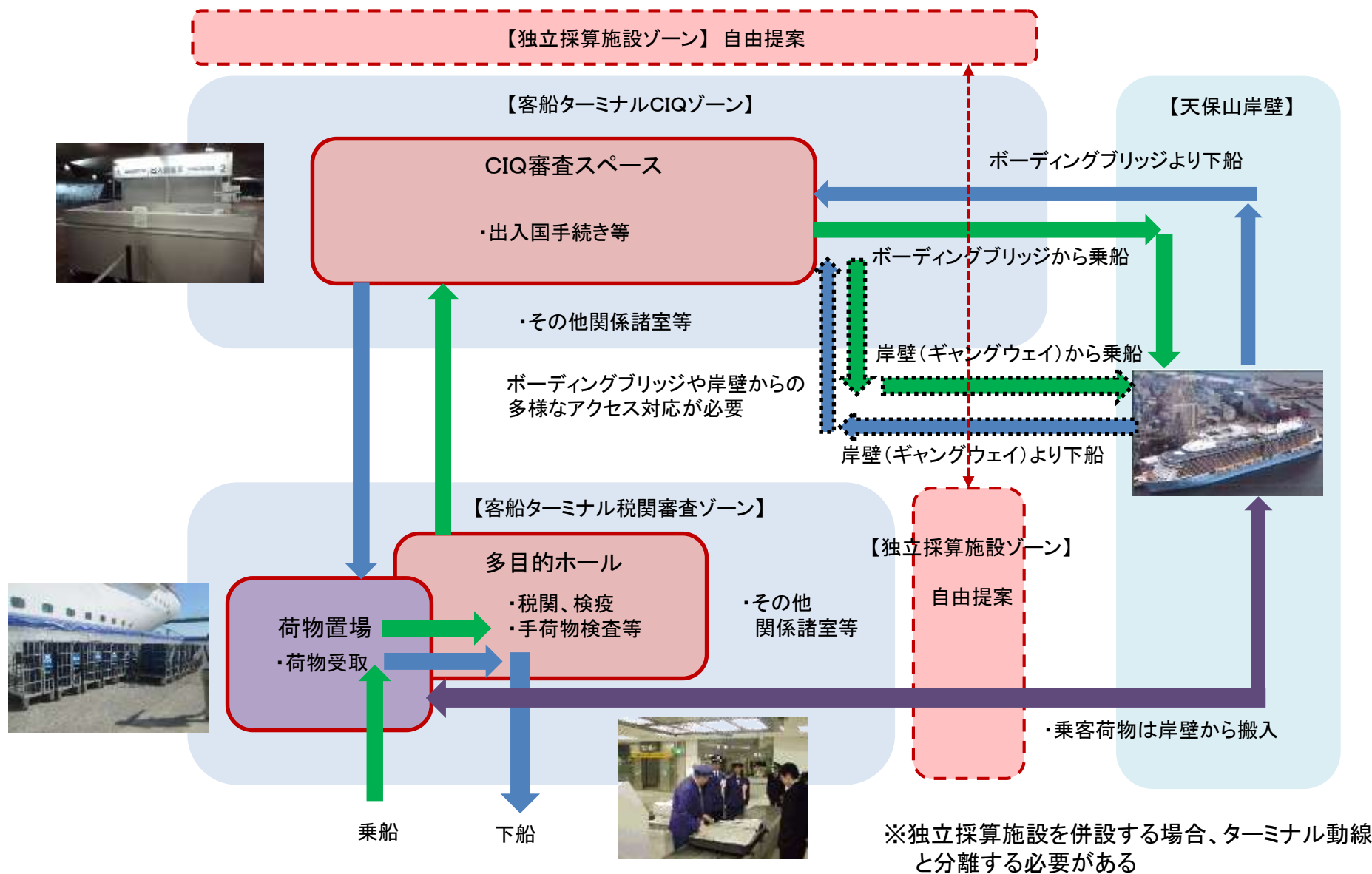
- 「クルーズ客船の母港として機能する客船ターミナルの整備」
- 約4,900人乗り（16万総トンを想定）が寄港する際、入出国手続きを60分程度で終えること
- 約4,100人乗り（16万総トンを想定）がターンアラウンドを行う際、入出国手続き及び荷物受取を90分程度で終えること
- 既存ターミナルの規模（床面積 約3000㎡）の2倍程度の規模（暫定ターミナル含む）を想定しているが、上記要求スペックを満足する動線計画を作成し、必要面積について算定根拠を提案すること



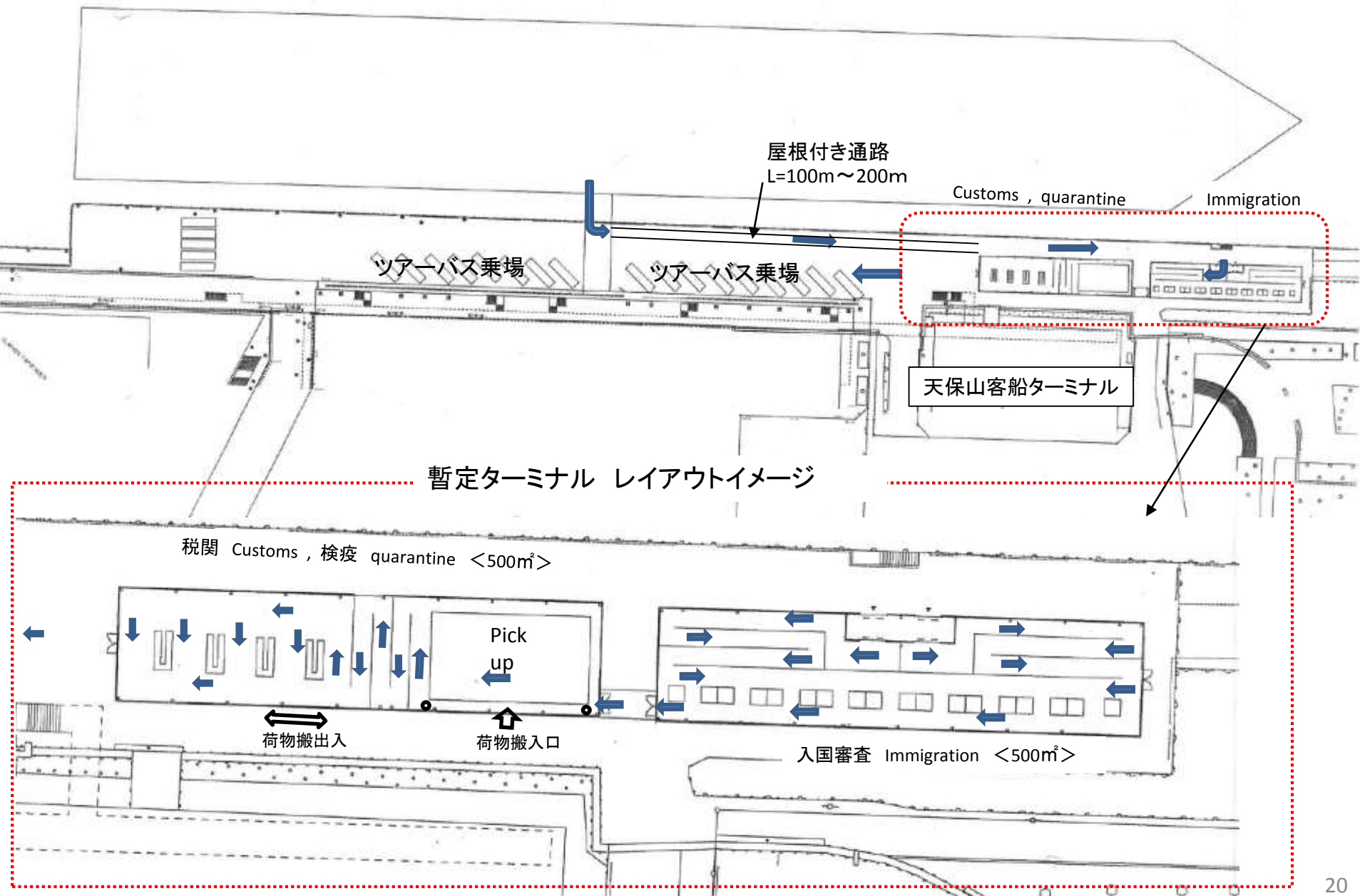
※適切な諸室規模の算定を行い、必要面積を変更することは可能とする

# 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



# 暫定ターミナルレイアウトイメージ





# 暫定ターミナルのイメージ



暫定ターミナル

現ターミナル

暫定ターミナル諸元： 大型テント <床面積500㎡(10m×50m) × 2棟>

# 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延床面積約21,900㎡程度の建築が可能。  
 （※ハーバービレッジと一連敷地のため隣地との調整が必要）

建築可能 延床面積（容積率200%）	約21,900㎡
新ターミナル延床面積	約5,500㎡程度
暫定ターミナル(荷物置場)延床面積	1,000㎡
独立採算施設 建築可能面積	約15,000㎡程度

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	
102 - 2	宅地	船客上屋用地	220.81	
103	公衆用道路	臨港道路	610.00	
104	雑種地	防潮堤用地	460.00	
102 - 4		臨港道路	50.80	分筆予定
小計			3,410.92	
未登記		岸壁	7,566.74	未登記
合計			10,977.66	



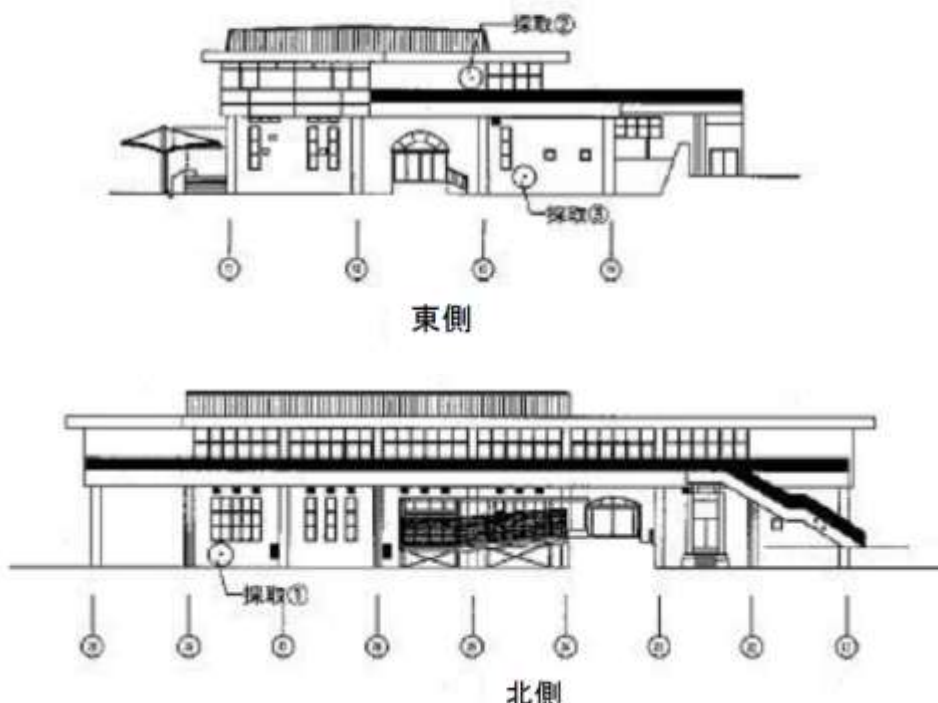




# アスベスト・建設発生残土の取扱い

## 【外壁塗装のアスベストについて】

建材製品中(外壁塗材)の飛散性アスベスト含有判定結果  
採取場所



### 分析結果

石綿の種類	推定石綿質量分率
クリソタイル	0.1-5%
アモサイト	無検出
クロシドライト	無検出
トレモライト	無検出
アクチノライト	無検出
アンソフィライト	無検出

### 判定結果

アスベスト含有(クリソタイル)

## 【建設発生土について】

- 本件地のターミナル施設の施工により発生する建設発生残土については、基本的に本市公共工事等により発生する建設発生土と同等の取扱いを行うものとします。
- 建設発生土の受入れにあたっては、「臨海部埋立地への建設発生土(陸上残土)受入基準等」に基づくこととなります。受入基準は物件調書の別添資料をご参照ください。
- ただし、本市公共工事等による夢洲への残土搬入は2,500m<sup>3</sup>までとし、それを超える2,500m<sup>3</sup>以上の部分は事業者による処分となります。
- 夢洲の残土処分料は本市が別途負担することとしますが、残土運搬はサービス対価Aに含まれます。
- 発生残土が2,500m<sup>3</sup>以上の場合は、土質検定試験が必要となります。

## 【臨海部埋立地への建設発生土(陸上残土)受入基準等 (抜粋)】

### 1 土質検定試験書等の提出基準

#### (1) 土質検定試験書等の提出

ア 1件工事での建設発生土の搬入土量が2,500m<sup>3</sup>以上の工事については、土質検定試験書を提出すること。

～中略～

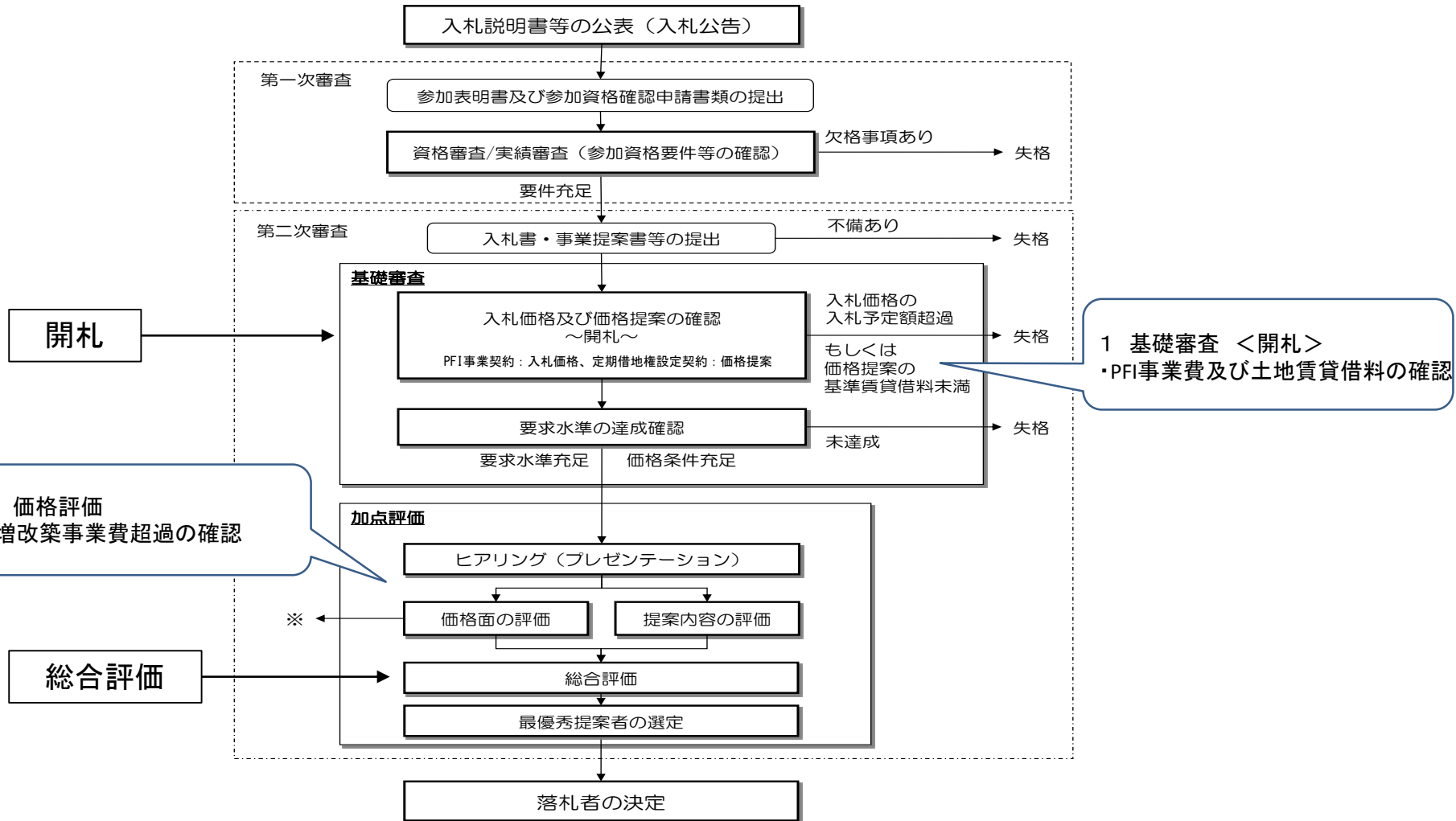
ウ 1件工事での建設発生土の搬入土量が2,500m<sup>3</sup>未満の工事であって、発生場所がイに定める履歴を有しない場合は、「土地履歴等調査書」(様式1)の提出をもって試験実施に代えることができる。

### 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(案)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
<b>■ 事業実施に関する項目</b>		<b>計40点</b>
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
<b>■ 施設整備に関する項目</b>		<b>計30点</b>
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
<b>■ 維持管理に関する項目</b>		<b>計30点</b>
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
		<b>合計 100点</b>

## 【Ⅲ 価格点】

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

## 【総合評価点】

$I \times 1.0 + II \times 0.5 + III \times 0.5$

200点

# 参考価格の公表 ～VFMの算定～

(単位:千円)

	【PFI事業による客船ターミナル整備】 ＜ターミナル単体整備＞ 建替え	【公共事業による客船ターミナル整備】 ＜ターミナル単体整備＞ 建替え
イメージ		
PFI事業/ 公共事業	PFI事業費(サービス対価) 計 3,255,000	公共事業費 計 3,866,000
VFM	<b>16.59%</b>	

\* 上記は、令和元年5月の特定事業選定時のVFM算定根拠となっている金額で、現在価値に換算する前の金額を百万円単位(百万円未満は切り捨て)で記載したものです。(税込 消費税率10%)

# 参考価格の公表 ～VFMの算定～

(単位:千円)

	【PFI事業による客船ターミナル整備】 ＜独立採算施設との併設＞ 合築構造による建替え	【PFI事業による客船ターミナル整備】 ＜ターミナル単体整備＞ 建替え	【公共事業によるターミナル増改築整備】
イメージ			
PFI事業/ 公共事業	PFI事業費(サービス対価) 計 3,476,000 賃料収入 -736,000	PFI事業費(サービス対価) 計 3,255,000	公共事業費 計 3,510,000
VFM	14.64%	6.49%	-

\* 上記は、令和元年5月の特定事業選定時のVFM算定根拠となっている金額で、現在価値に換算する前の金額を百万円単位(百万円未満は切り捨て)で記載したものです。(税込 消費税10%)

\* 市の定める予定負担額は、上記表の【公共事業によるターミナル増改築整備】の公共事業費計 3,510,000千円となります。