

平成31年3月 大阪市港湾局

- ■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 ㎡ ·建築面積: 1,784 ㎡ ·延床面積: 2,979 ㎡
- ・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

【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
- ◆民間事業者の創意工夫や資金の活用による公費削減

《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

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

■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・建設期間 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)

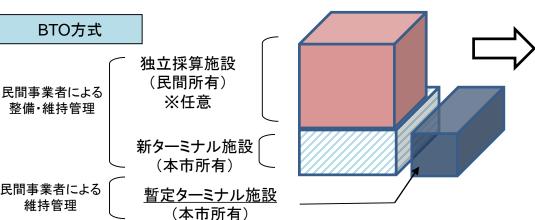
■本市が支払うサービス対価について

- ・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

■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、大阪市 が落札者を決定
- 議会の議決を経て、事業契約の締結

※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。



【事業期間終了後】

◆(暫定ターミナル施設の設備整備含む)

独立採算施設の取扱い

- ・本市に無償譲渡
- 民間所有の継続所有
- •解体撤去

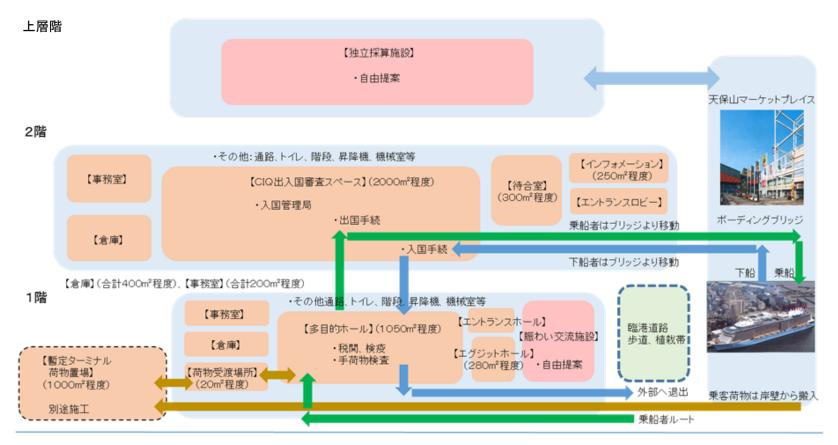
上記取扱いについて、事業期間終了 時の5年前から協議し、選択する。

民間事業者による 維持管理

天保山客船ターミナルの基本要件

【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



天保山客船ターミナルの整備・運営~建築要件~

要求水準書(案) 別添資料3



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21,600㎡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)

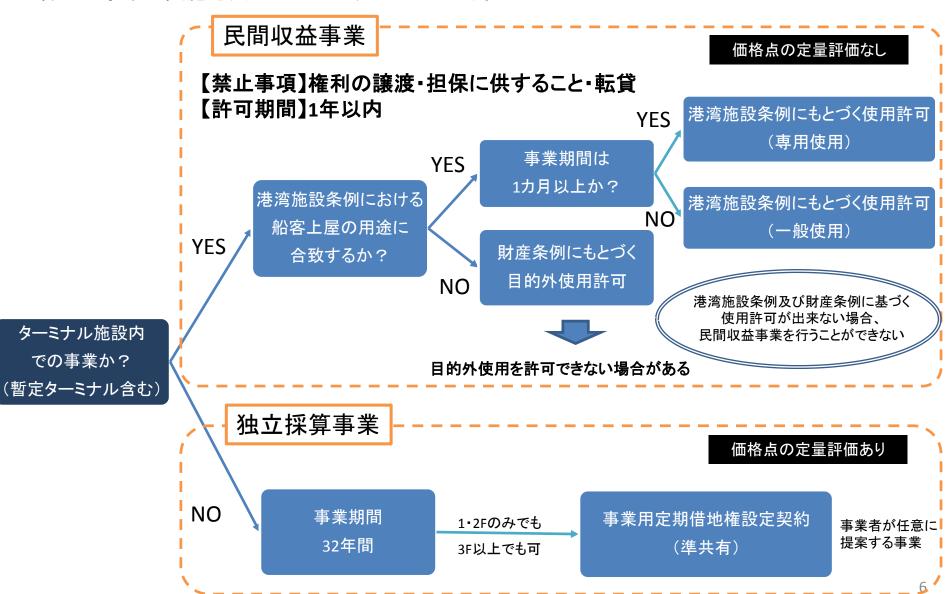
建築可能 延床面積 (容積率200%)	約21,600㎡
新ターミナル延床面積	約5,500㎡程度
暫定ターミナル(荷物置場)延床面積	1,000 m ²
独立採算施設 建築可能面積	約15,000㎡程度

地番	地目	財産区分	地積(m³)	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	

民間収益事業と独立採算事業の違いについて

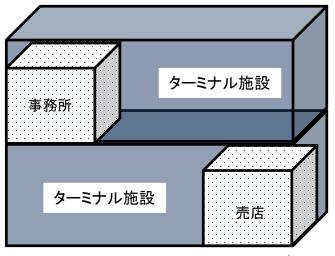
- 本事業では、民間収益事業や独立採算施設の併設を可能としている。
- 各々の事業の実施方法については、以下のとおり。



ターミナル施設内活用による民間収益事業について 実施方針(案) P.4~6,8

例 売店や事務所をターミナル施設内で設置

Fx: 100 m



Ex: 100 m

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1.000mg 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 けしくは 「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/m^{*}·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

: 2000m² 使用面積(例) 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

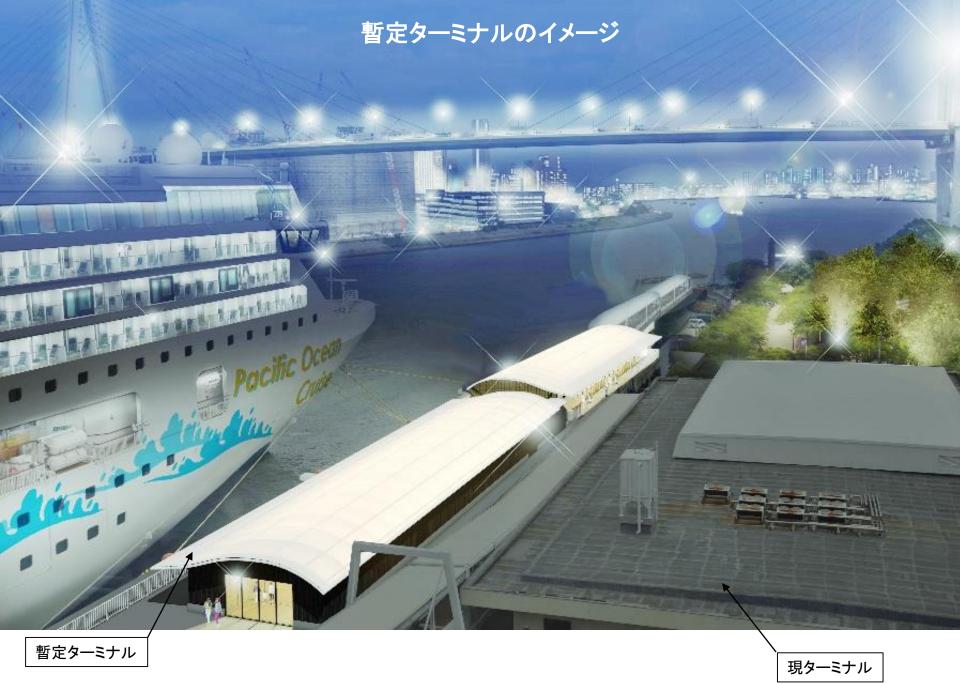
http://www.city.osaka.lg.jp/keiyakukanzai/page/0000288627.html

独立採算施設の延床面積に応じた賃料設定について【検討中】 実施方針(案) P.4~6,8

方向性(検討段階)

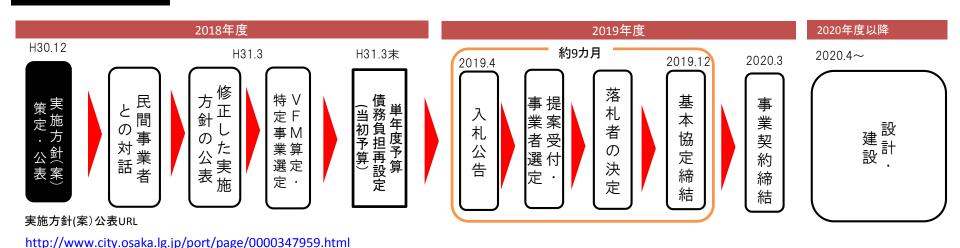
- ▶ 天保山客船ターミナル整備等PFI事業では、ターミナル施設に加え、合築での独立採算施設の併設提案を任意で 受付ける。
- ▶ 事業者からの独立採算施設の提案は、規模等を自由に提案できるものとすることから、独立採算施設の延床面積 に応じた賃料設定を行うことを検討する。

	整備のイメージ	A提案(例) (1, 2階の場合)	B提案(例) (3階~5階の場合)	C提案(例) (1階~5階の場合)	D提案(例) (最大使用の場合)
		独立採算施設(民間所有)	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) 1~5F 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)
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)	配置例 : 1階及び2階 延床面積例 : 約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㎡	延床面積:約500㎡ (1•2階)	延床面積:約3,000㎡ (3~5階)	延床面積:約3,500㎡ (1~5階)	延床面積:約15,000㎡ (3~18階)



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

C



H30年度 H31年度 2020年度 2021年度 2022年度 (2018)(2019)・実施方針の公表 天保山客船タ 入札公告 事業者選定 契約 公募手続き 整備 約2年半~3年程度 ミナル 整備 調整 設計·工事 解体工事開始 供用 暫定ターミナル 設計 新ターミナル工事期間中の暫定ターミナル 大型テント (CIQ機能の充実) 工事 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 供用