

天保山客船ターミナル整備等PFI事業 入札説明書等に関する第2回質問及び回答

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
1	入札説明書	5	3(1)⑤ (7)	統括マネジメント業務の実施期間は、本事業全体にかかる業務と思われるので、事業契約締結より事業終了までの全事業期間という認識でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
2	入札説明書	6	3(1)⑦	統括マネジメント業務にかかるサービス対価について、設計・建設期間中はサービス対価Aに、維持管理期間中はサービス対価Bに含み、それぞれ市からSPCへ支払がなされるという認識でよろしいでしょうか。 また、様式4-3に統括マネジメント業務の項目がありませんが、どのように計上すればよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。 様式4-3には、サービス対価Aについてはその他経費に計上し、サービス対価B,Cについては維持管理業務費に計上してください。
3	入札説明書	6	3-(1)-⑤	第1回質問回答No.58において、「防潮扉集中監視システム端末」については、保守は含まないが”設備運用（操作等）”は含むとあります。 本事業の他質問回答などから、常駐するスタッフ（設備員）の配置を必須としない条件下において、”設備運用（操作等）”をどのような場合にどのように行わせる想定でしょうか。 また、”設備運用（操作等）”の具体的な業務・作業内容について、ご教示ください。	防潮扉の開閉は本市による操作を基本としており、民間収益事業などのイベント利用時や保守点検作業時等、事業者都合で開閉が必要な場合は、操作を行ってもらうことがあります。基本的に事業者が開閉を必要とする時のみの運用となります。 なお、操作方法については別途指示させていただきます。
4	入札説明書	6	3-(1)-⑤	第1回質問回答No.58において、「防潮扉の開閉操作」を事業者に行ってもらえることがあります。 本事業の他質問回答などから、常駐するスタッフ（設備員）の配置を必須としない条件下において、”防潮扉の開閉操作”をどのような場合にどのように行わせる想定でしょうか。 また、現行施設では港湾局様にて対応いただいている業務（港湾局事務所より操作）と推察しますが、現行の対処・運用概要についても御教示ください。	質問No3をご参照ください。
5	入札説明書	7	3-(1)-⑦	サービス対価Bには、新ターミナルの水光熱費が含まれるとあります。 実施方針（案）質問回答No.30・別紙にて2017年度の水光熱費実績を回答いただいておりますが、過去30年（又は、可能な限り）の年単位での水光熱費実績について開示いただけないでしょうか。	別紙1「電気料金・水道料金実績」をご参照ください。 なお、公表は過去5年分の実績となっています。
6	入札説明書	7	3-(1)-⑦	サービス対価Cの支払い方法について、 暫定ターミナル施設の維持管理開始日は、第1回質問回答の内容から当初入札説明書記載の令和2年4月から遅延されると思われます。 本提案書提出にあたって、採用する入札提案金額において、 暫定ターミナル施設の維持管理費は、業務開始始期をいつに設定して提案すべきかご教示ください。	令和3年1月1日からの開始として、提案してください。

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
7	入札説明書	7	3-(1)-⑦	サービス対価Cの支払い方法について、 暫定ターミナル施設の維持管理開始日は、第1回質問回答の内容から当初入札説明書記載の令和2年4月から遅延されると思われま す。 例えば、令和2年12月末竣工、令和3年1月1日業務開始とした場合、 第1回支払いは、令和3年5～6月頃に1～3月の3ヶ月分が支払われるとの理解 でよろしいでしょうか。 また、「事業契約書において予め定める額を事業期間にわたり各半期に1回支 払う」とありますが、事業契約締結後に引渡予定日が遅延した場合、遅延した 分の管理費は減額されるとの理解で宜しいでしょうか。	2点の質問について、お見込のとおりです。
8	入札説明書	8	3-(1)-⑩	暫定ターミナル施設においては、設備施工業務がありますが、設備施工業務の 期間は、事業者提案によると考えてよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
9	要求水準書	5	2-(4)-①	暫定ターミナル施設に必要な設備として、「電灯・コンセント設備及び換気・ 空調設備については最低限設置するものとし、」とあります。 暫定ターミナルは、防潮堤外に整備される施設であり、大型台風などの自然災 害によって、最悪の場合、波に流される可能性のある施設と考えます。 このことを踏まえ、「最低限設置するもの」の意味には事業者提案により「設 備を整備しない」ことも可能と考えてよろしいでしょうか。	「設備を整備しない」提案とした場合においても、暫定ターミナル利用時に適切なCIQ機能が 確保されること、また、新ターミナル完成後に荷物置場に転用された際の利用に支障が無いこ とが条件となります。
10	要求水準書	5	2-(4)-①	第1回質問回答No.20にて、暫定ターミナル利用時に入出国審査ブース、税関 検査台の設置を予定されておりますが、当該設置は市・国が対応されると考え てよろしいでしょうか。 また、当該備品・設備は、暫定ターミナル内での保管でしょうか、又は新ター ミナル施設での保管を想定されているのでしょうか。	現ターミナル施設の備品については、暫定ターミナル施設の完成時に本市により暫定ターミナ ルへ移動し、設置についても本市で対応します。 また、暫定ターミナル施設利用時は、新ターミナル施設は建設中であるため、暫定ターミナル 施設内での保管を想定しています。
11	要求水準書	6		暫定ターミナル施設への電気、給排水の供給ルートについてお示しいただけます か。	要求水準書 別添資料3 物件調書に記載の供給処理施設の供給事業者に照会していただき、適 切に供給していただくようご提案ください。
12	要求水準書	6		暫定ターミナル施設の想定される電気設備・空調給排水設備概要についてお示 しいただけますか。	暫定ターミナルとしての運用期間中はCIQに必要な設備配置とし、新ターミナル施設完成後は 荷物置場に転用することを前提として必要な設備を適切にご提案ください。 なお、要求水準書5ページに記載のとおり、新ターミナル施工中における暫定ターミナル施設 に必要な設備は、電灯・コンセント設備及び換気・空調設備について最低限設置することとし てください。また、CIQ機器に要する電気容量は360w/1ブースとし、余裕を考慮しCIQ機器 のみの電気容量は各棟10kw以上を確保できるようご提案ください。

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
13	要求水準書	6		暫定ターミナル施設の床レベルについてご教示願います。暫定ターミナル施設GLとなる岸壁レベル+600と考えてよろしいでしょうか。また、その岸壁のOPについてもお示しただけないでしょうか。	暫定ターミナル施設の床レベルは+500となります。また、岸壁の水際付近でOP+4.21~4.23（H28標高）となっております。詳細は、後日公表する要求水準書の修正版において、図面を追加して示します。
14	要求水準書	17	7	記載の施設備品について「調達する」とございます。AEDなどはリース調達といった方策もあり得ますが、「納品」を前提とお考えでしょうか。	リース調達により対応可能な備品は、本市の承諾を条件にリース調達も可能とします。
15	要求水準書	17	7	第1回質問回答No.80において、備品の維持管理が事業対象となる旨の回答があります。ここでいう維持管理対象の「備品」とは、要求水準書P17に記載の一覧表の備品、及び事業者提案により調達する備品を指すという理解でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
16	要求水準書	19	3-(1)-①	予防保全の実施を求められておりますが、30年の事業期間を踏まえ、機能維持を前提として性能面での経年劣化は許容されることを確認させてください。（常に新品同様の性能維持を行うことは不可能）	お見込のとおりです。
17	要求水準書	19-25		第1回質問回答No.65にて、「必要に応じて維持管理業務の範囲として、事業者の施設管理員による対応を行ってもらうことがある」とあります。当該対応は、業務範囲において緊急時対応を指し、設備異常等が発見された場合に専門業者等による対応を行えば充足されると考えてよろしいでしょうか。	事前に緊急時対応の体制について本市の承諾が条件となりますが、可能です。
18	要求水準書	21	3-(3)-②-(7)	第1回質問回答では、日常管理内容のデータ化など事業者の管理手法の提案によるとされています。維持管理企業の設備員等の常駐を必須としない条件において、非常駐管理を選択した場合、日常的な監視・把握、データ取得は難しいと考えますが、「日常管理内容のデータ化」や「機器、装置の電流、電圧当の定められた時間の確認・稼働状態の監視」に関する頻度や手法は、事業者提案によるものとし、原則、機能維持を前提に貴市は提案を受け入れていただけると考えてよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
19	要求水準書	23	3-(5)-②	清掃業務要求水準の日常清掃・定期清掃について、特段の作業頻度に関する要求・指定がありませんが、これらの計画は事業者の提案によると考えてよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
20	要求水準書	23	3-(5)-②	「敷地内の清掃は、」とは、「敷地内・施設内の清掃は」と同義と考えてよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。要求水準書3-(5)-②-(ウ)を修正します。
21	要求水準書	23	3-(5)-②	第1回質問回答No.8の回答にて、要求水準書には記載のない「美観」に関する要求がございます。「美観」を求める以上、モニタリングにおいてその評価を行う「尺度」が必要となります。貴市が求める「美観」の要求水準は、「現状のレベル」と考えてよろしいでしょうか。	「現状レベル」である必要はありません。施設の利用者などから「汚い」などの苦情が無いことが最低限求める評価基準となります。
22	要求水準書	24	(7)-①	<p>入札説明書3-(1)-⑤では、維持管理業務の内容（範囲）について、新・暫定ターミナル施設の維持管理業務（点検、保守、修繕、消耗品交換、その他一切の保守管理業務等）とあります。</p> <p>更に、要求水準書P24 3-(7)-①には、備品の補充・更新や軽微な補修繕（通常修繕）は、本事業に含め事業者にて行う。建物の躯体や内外装、電気・機械・衛生等の設備に関する修繕（大規模修繕）については、市が別途予算化し、事業者が実施する。とあります。</p> <p>第1回質問回答No.69から、電気・機械・衛生等の設備全般が対象となることは理解しましたが、求められる修繕内容の「度合」が曖昧であり、補修繕（通常修繕）と大規模修繕の区分が曖昧です。第1回質問回答No.70の指示は、補修繕・大規模修繕の定義は、事業者にて、任意に設定することができ、貴市は当該定義と費用負担区分に関する提案、及び支払方法（要求水準書に基づく予算化・妥当性検証は当然に行う）について受け入れていただけたらと考えてよろしいでしょうか。</p>	後日回答を公表します。
23	現地説明会資料	4		暫定ターミナル施設の設備整備について、空調、照明はPFIにて実施と説明会の時に説明を受けましたが、その他排水設備及び平面図を開示していただけないでしょうか。維持管理をPFIで行うことからトイレの有無や数、自動ドアの設置等の情報が必要になります。	暫定ターミナル施設には、給排水設備及び自動ドアは設置しません。ただし、要求水準書5ページに記載のとおり、暫定ターミナル利用時の仮設トイレ設置など暫定ターミナルのCIQ利用に支障の無いよう機能の充実を求めます。
24	様式集		5-10	本様式で記載するサービス対価は消費税及び地方消費税（10%）込みの価格とし、様式5-9Cに計上するサービス対価と対応する半期で記載する（発生主義）という理解でよいでしょうか。それとも、市が支払う半期に計上する（キャッシュフローに合わせる）のでしょうか。	発生主義に基づいて記載してください。

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
25	事業契約書	19	39条	<p>前回入札公告時に公表された事業契約書（案）第40条から、条文が全面的に改定されており、特に第2項の保険金額について、維持管理期間中はサービス対価B及びサービス対価Cの合計額の100分の10以上に相当する金額とされており、前回の規定（一事業年度の維持管理のサービス対価の100分の10に相当する金額）より大幅な増額となっています。</p> <p>保険料の負担が大きいたくだけでなく、維持管理期間の履行保証保険に対する保険会社の引受条件も厳しいため、前回入札時の水準に戻していただけないでしょうか。</p> <p>維持管理期間中の履行保証保険について、保険会社は1年間しか保険の引受ができなく、更新等で維持管理期間中の対応をするのが一般的かと思いますが、保険期間との整合からも一事業年度の維持管理のサービス対価の100分の10に相当する額とすることが妥当かと思いますが、他のPFI事業でも同様の水準の規定とされているかと思いますが再検討いただけませんか。</p>	後日回答を公表します。
26	事業契約書	19	39条	<p>履行保証保険の対応方式として、連帯保証方式と質権設定方式がございますが、いずれの対応でもよろしいでしょうか。</p> <p>また、確認ですが、質権設定方式が可能な場合、第39条に記載されている通り、履行保証保険契約の締結後、直ちに保険証券を提出すればよろしいでしょうか。</p> <p>なお、連帯保証方式は、市が被保険者、SPCが保険契約者となり、構成企業（例：建設業務期間中は建設企業、維持管理業務期間中は維持管理会社など）が連帯保証人となる方式です。</p> <p>一方、質権設定方式は、SPCが被保険者、構成企業（同上）が保険契約者となり、市のために保険金請求権に質権設定する方式です。（市にも質権設定に必要な書類に押印頂く必要があります。）</p>	連帯保証方式を原則としますが、本市の承諾を得た場合は質権設定方式も可とします。
27	事業契約書	78	別紙103(1)	出来高予定額及び支払い予定額について、施設整備期間のSPC事務費や経費も出来高に計上するという理解でよいでしょうか。	お見込のとおりです。
28	事業契約書	78	別紙103(2)	前金払について、施設整備期間のSPC事務費や経費も前金払として請求できるという理解でよいでしょうか。その場合、前金払の率はどのように考えればよいでしょうか。	お見込のとおりです。事業契約書66条を修正します。前払金の率については、設計業務費の前金払の率に準じ、10分の3とします。

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
29	事業契約書	20	39条2項	<p>維持管理期間中の契約保証金の額について、サービス対価B及びサービス対価Cの合計額（事業期間合計）の100分の10に相当する金額とあります。サービス対価型の役務提供である維持管理業務に対し、32年の事業期間の維持管理総額の1割設定は、あまりに過大な契約保証金です。基本的に市からの契約解除が可能なほか、半期単位で業務を評価・対価を支払い、逸失利益の保証もない維持管理業務（期間）において、契約保証金の母数を事業期間総額とする設定は、片務契約の一要因となっています。維持管理期間中の単年度の維持管理運営費の100分の10に相当する金額などに修正いただきたく再度修正をご検討ください。</p>	後日回答を公表します。
30	事業契約書	20	40条	<p>市から事業者に対する暫定ターミナル施設の引渡時期（着工可能日）に関する規定が、本事業契約に見受けられません。記載が必要と存じますので、本条に加筆・修正ください。また、暫定ターミナル施設の事業者への引渡遅延は、本事業の維持管理期間の短縮にも繋がり、本来得れる事業者の利益の逸失に繋がります。当該逸失利益は保証されるのでしょうか。</p>	<p>事業契約書に追記します。ただし、暫定ターミナルは本市施設のため引き渡しは行いませんので、設備整備の着手可能日を通知する旨の記載となります。また、本市の責による着手可能時期の遅延にかかる損害についてはPFI事業契約書第34条に基づき本市が負担しますが、逸失利益の保証は行いません。</p>
31	事業契約書	22	45条	<p>年度収支計画書を求められておりますが、収入変動が基本的にない本事業においては、SPCの決算報告書、中間報告書にて報告内容は足ると考えます。当該財務諸表類を以て代替できるとできないのでしょうか。</p>	年度収支計画書の必要書類は、契約締結後に甲乙協議のうえ決定するものとします。
32	事業契約書	68	別紙9 4-(1)	<p>記録の内容について、下記の記録があります。 ①建物・設備運用状況、②ターミナル施設の稼働状況</p> <p>1) 建物・設備運用状況とは、点検・保守、修繕の記録と考えてよろしいでしょうか。 2) ターミナル施設の稼働状況とは、エネルギー消費量を除き、どのような情報を求めているのでしょうか。</p>	<p>1) お見込のとおりです。 2) 民間収益事業など事業者による稼働状況の情報を想定しています。</p>

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
33	事業契約書	71	別紙9 (6)-①-イ)	<p>質問回答において、使用エネルギーの評価について、評価基準は事業者提案によるとあります。下記2点について御教示ください。</p> <p>1) そもそも使用エネルギーの増減は、施設利用の頻度、運用によって変動しますが、本施設の運営は貴市による対応です。本施設の整備目的がクルーズ客船の母港化を目指すことから、事業期間に巨り寄港数の増加、利用者の増加は必然です。 事業者による水光熱費がコントロールできない本事業において、使用エネルギー基準を事業者で設定すること、当該変動リスクを事業者が受け止めることは困難且つ妥当ではないと考えます。ついては、下記の対応について御検討いただけないでしょうか。</p> <p>① 水光熱費の基準を貴市にあらかじめ設定いただけないでしょうか。 ② 当該評価の前提は、「維持管理業務の過失等に基づく水光熱費の増加」に対する評価としていただけないでしょうか。</p> <p>2) 設定した基準・予算に対し、極端に水光熱費が少なかった場合の措置はどのようにお考えでしょうか。</p>	後日回答を公表します。
34	事業契約書	74	別紙9 (6)	減額ポイントの累積について記載がございますが、減額ポイントの精算はどのタイミング、頻度で行われるのでしょうか。	半期分の集計により精算することとしていますが、詳細は契約締結時の協議によることとなります。
35	事業契約書	83	別紙11 (1) 2-	サービス改定を行わない年度について、初年度と考えますが、これは暫定ターミナル施設の対価のみが対象となる年度のみと考えてよいでしょうか。(新ターミナル開始初年度は異なる)	暫定ターミナル施設のみ維持管理期間中及び新ターミナル施設の維持管理開始初年度については、改定を行わない予定です。
36	事業契約書	83	別紙11 (1) 2-	例えば暫定ターミナルの維持管理開始が令和2年12月とした場合、改定を行わない対象は、「令和2年12月～令和3年3月末まで」と考えてよろしいでしょうか。	質問No34の回答をご参照ください。
37	事業契約書	83	別紙11 (2) 2-	(2)と(3)の対象を変えている条件が不明瞭なため、ご教示ください。また、算定式の内、 $I【$ と $I【$ の差も不明瞭です。	別紙2「事業契約書別紙11に係る補足資料」をご参照ください。
38	事業契約書	83	別紙11 (2) 2-	使用する指標について、「建物サービス」を採用されておりますが、維持管理業務の物価変動の実態と合っておりません。サービス価格指数を採用するのであれば、「設備保守」「清掃」「警備」に分類して採用いただけないでしょうか。	「建物サービス」を採用します。

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
39	事業契約書	83	別紙11 4	ターミナル施設の利用状況に基づく改定について、契約（案）では「入港客船数」が基準となっております。 実施方針質問回答No.25、第1回質問回答No.1にも触れておりますが、元々利用者数の変動も考慮されていたかと存じます。 当該条文において、客船数・利用者数双方が適用できるよう修文をご検討いただけないでしょうか。	後日回答を公表します。
40	事業契約書	83	別紙11 4	変動において「大きく上回る、あるいは下回る場合」の記述について、「大きく」とはどの程度を指しておりますでしょうか。基準の5～10%の変動は「大きく」と認識できると考えてよろしいでしょうか。	後日回答を公表します。
41	事業契約書	83	別紙12 2	不可抗力による追加費用・負担割合について記載がありますが、「暫定ターミナル施設」を対象とした不可抗力事由の費用については、全額貴市負担としていただけないでしょうか。 「防潮堤の外側に整備される」暫定ターミナル施設は、悪天候の影響を直接受けることが容易に想定され、想定しえない事象ではございません。 本事業では、暫定ターミナル施設の設備設置を市より要求されており、当該設備等の復旧費を事業者で負担することは合理的でなく、本事業の参画において大きな障壁になり得るため、御再考いただきますようお願い致します。	暫定ターミナル施設が堤外地であることに起因して発生した影響については、不可抗力事由とせず、補修等の対応は原則として市で行うものとします。
42	事業契約書	87	別紙13 2	保険契約者について、「業務の委託を受けた者（受託者）」とすることも可能と見受けられますが、当該受託者の企業保険による適用も可能と考えてよろしいでしょうか。	別紙13の1に記載の保険の条件と同等またはそれ以上の保険であれば可とします。
43	事業契約書	87	別紙13 2	保険期間について、維持管理期間が設定されておりますが、単年度更新による付保でも許容されると考えてよろしいでしょうか。	可能とします。
44	事業用定期借地権設定契約書	5	18条	甲は、承諾料を徴収できる旨の記載がありますが、承諾料算出方法をお示しいただけないでしょうか。	下記HPをご参照ください。なお、本事業における定期借地契約においては承諾料は発生しません。 https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000205178.html
45	事業用定期借地権設定契約書	9	31条4項	「・・・当該建物価値が、甲が積算する解体撤去費用相当額及び1事業年度の維持管理費の合計額を下回る場合、乙はその差額を支払うものとし、・・・」とありますが、解体撤去費用を積算するための解体範囲をお示しいただけないでしょうか。	独立採算施設を併設する場合における独立採算施設部分を指しますが、詳細な範囲については協議事項となります。