

天保山客船ターミナル整備等PFI事業 第1回対話時の質問回答

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
1	入札説明書	p29	(2) ①	16万総トンの客船について、寄港時（4,900人）とターンアラウンド（4,100人）で対応人数が800人異なるのはどういうことでしょうか。	クワンタム・オブ・ザ・シーズの規格に準じています。 寄港時は総乗客定員（全ベッド使用時）4,905人、ターンアラウンド時は乗客定員（1室2名使用）4,180人と設定しています。
2	要求水準書	p5	(4) ①	臨港道路、防潮堤用地及び天保山岸壁については、原則として新ターミナル施設に限り利用可能とする、と記載されていますが、「新ターミナル施設に限り利用可能とする」とは何を意味しているのでしょうか。	独立採算施設部分の構造物について、行政財産の上空占有は不可としています。
3	要求水準書	p9		倉庫欄の既存移動式通路テントの奥行はどの程度でしょうか。	別添図を参照ください。
4	要求水準書	p16	(オ)	昇降機設備は、バリアフリー対策として、エレベーターとエスカレーターの両方を設置する必要があるのでしょうか。	動線計画により要求水準のCIQ時間を満足する計画であれば、両方の設置を必須としているものではありませんが、基本的には両方の設置が望ましいと考えています。
5	要求水準書		別紙天保山船客上屋アスベスト含有調査	外壁、「薄付け仕上塗材」の判定結果はありますが、下地調整材についての結果はありません。下地調整材のアスベスト含有判定結果があれば、ご教示お願いします。	現塗装材の層は区分できなかったため、下地調整材も含めた塗膜全体に含まれている可能性があるという結果です。
6	要求水準書 別添資料3	p6		「土地履歴等調査書」の記入者は貴市なのでしょうか？	公共工事と同等扱いのため、記入は本市が行います。
7	土地土地賃貸借料基礎額 別紙 算定表			表内計算式、【土地賃貸借料（月間地代）】の単位が、●●円/m ² ・月 となっていますが、●●円/月ではないのでしょうか？	お見込のとおりです。修正版を公表します。
8	要求水準 チェックシート			要求水準チェックシートNO.20、NO.21にDSCRや基準金利の記載がありますが、民間事業者への借入が不要となったことから、資金調達を行わない場合は、当該項目は確認不要と理解してよろしいでしょうか。（質問NO.35と同様の扱いでしょうか。）	質問No35と同様

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
9	事業用定期借地権設定契約書(案)	p4	第15条	権利譲渡等の回数について特段の記載がありませんが、任意の回数、時期と理解してよろしいでしょうか。	お見込のとおりですが、必要以上に多いことは望んでいません。
10	事業用定期借地権設定契約書(案)	p4	第15条	承認を受ける場合の承認基準を明示願います。	基本的には入札参加資格要件(共通)に準じる基準となります。
11	事業用定期借地権設定契約書(案)	p5	第18条	甲は承諾料を徴収することができる旨の記載がありますが、承諾料算出方法を明示願います。	承諾料の算定基準は市港湾局HPに記載しています。 https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000205178.html ただし、事業用定期借地権が設定されている場合は、当面、承諾料を徴収しない方針としています。
12	事業用定期借地権設定契約書(案)	p8	第30条第2項	「・・・又は第24条の規定により本契約が終了した時は、乙は、乙の負担で本建物等の独立採算施設に関する・・・解体・撤去するものとする。」との記載がありますが、24条1項は甲の帰責事由ですので甲の負担としていただけませんか。	甲の負担による解体・撤去は行いません。
13	第1回質問回答		No.1	港湾計画上で見込んでいる将来の入港隻数、客船ターミナルの利用者数などを教えて頂けないでしょうか。	大阪市HPにて公表しています。 https://www.city.osaka.lg.jp/port/cmsfiles/contents/0000003/3814/sono1no2.pdf
14	第1回質問回答		No.12	「権利譲渡の際、事業用定期借地権設定契約に基づき、」とありますが、SPCが独立採算施設を譲渡する場合、事業用定期借地権設定契約の第15条(4)を根拠とした手続きという理解でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
15	第1回質問回答		No.12 No.13	少なくとも設計・建設期間中はSPCが独立採算事業者となるとのことなので、SPCが資金調達をして独立採算施設を整備するスキーム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	第1回質問回答		No.35	資金調達計画書については、資金調達がある場合に記載するということですが、資金調達がない場合、提案書への記載や関心表明書等の提出がなくなると思いますが、加点評価への影響はないという理解で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
17	第1回 質問回答	No.58		<p>防潮扉の運用と操作について</p> <p><運用></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業に関係する防潮扉は質問回答別紙1（その1）に示されている計5台でよろしいでしょうか。 ・扉開閉の判断は貴市が行い、その指示のもと事業者側係員が開閉を行うという理解でよろしいでしょうか。 ・事業者側係員が不在（日勤勤務の場合における夜間等）の場合、貴市にて開閉して頂けるのでしょうか。 ・事業者側の都合で開閉する必要が生じた場合は、貴市の許可を得れば事業者側にて開閉可能なのでしょうか。 ・扉閉鎖の年間実績回数をご教示願います。 <p><操作></p> <ul style="list-style-type: none"> ・扉開閉操作は「現地操作盤」又は「防潮扉集中監視システム端末」にて電動開閉（場合によっては人力でも可能でしょうか？）しているのでしょうか。 ・扉閉鎖（1ヶ所）にかかる時間（開閉速度）をご教示願います。 ・扉開閉時には人による安全監視が必要と思われませんが、現行はどのようにされているのでしょうか。 	<p>端末局で監視している防潮扉は5台です。 開閉操作における電源は別供給になっています。 開閉は市職員が行います。 事業者による開閉を許可することはあります。 客船寄港時及び開閉訓練時（年1回程度）に開けますが、これ以外は閉鎖しています。</p>
18	第1回 質問回答	No.69		<p>修繕業務の区分について</p> <p>修繕業務を「通常修繕」と「大規模修繕」に区分されており、大規模修繕についてはサービス対価の範囲外となっております。 各区分についての具体的な内容は事業者側の提案によるとのことですので、通常修繕と大規模修繕の範囲の考え方により、サービス対価にも大きな差が生じると考えられます。 上記区分について当社が考えている内容は以下となりますが、貴市の見解と同じと考えてよろしいでしょうか。</p> <p>「通常修繕」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・備品・・・補充及び更新 ・建築、設備・・・日常の軽微な補修及び突発的な故障等に対する修繕 <p>「大規模修繕」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築・・・計画的に行う躯体、内外装、屋根等の大規模な修繕 ・設備・・・計画的に行う系統ごと若しくはシステムの大規模な修繕（重整備及び更新） 	<p>基本的にはお見込のとおりです。 ただし、建築物、設備にかかる予防保全の観点から定期的に行う軽補修や設備の部分的な補修・交換は通常補修と考えています。具体的には、要求水準書24ページに記載しているとおり、提案時に年あたりの通常補修費を提示してください。</p>
19	現地説明会 資料	p13-14		<p>設計・建設期間中の地代負担は発生しますか？</p>	<p>設計・建設期間を考慮した基準賃賃借料の設定をしているため、設計・建設期間中も土地賃賃借期間に含み、地代負担が発生します。</p>

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
20	現地説明会資料	p17		【施設の長寿命化やLCCへの配慮事項】における、「将来計画への対応」について、説明の中で22万総トンの客船へ対応するため、岸壁の長さを370mから420mへ延長する旨を伺いましたが、いつごろでしょうか。	来年度から着手する予定です。
21	現地説明会資料	p25		建設発生残土について、夢洲への残土搬入を2,500m ³ 迄とされていますが、1件工事で2,500m ³ を超える残土（超過分）についても有償であれば受け入れが可能なのでしょうか？	2,500m ³ を超える部分は受入不可となります。
22	現地説明会資料	p25		建設発生残土のうち、「埋め戻し土」として現場に使用した場合、建設発生残土搬出量が2,500m ³ 未満であれば、受入基準が適用可となるのでしょうか？	建設発生残土を埋め戻し土として使用するなど、搬出量が2500m ³ 以内となれば、受け入れ基準が適用となります。
23	その他			設計もしくは建設企業として参画する場合、（必ず）少なくとも1社がSPCに構成企業という位置づけで参画し、出資が必要になるという理解でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
24	その他			設計もしくは建設を担当する構成企業としてSPCに出資した場合、建物引渡し完了して事業運営が開始した後に、事業者としてSPCから離脱することは可能でしょうか。	設計・施工会社等は維持管理などにも関与していくことを前提としているため、継承企業を定め、市の承諾を得る必要があります。
25	その他			既存岸壁の地下構造体について、ターミナル施設側の地下の状況が分かる図面資料等がございますでしょうか。	過去のボーリングデータを追加公表します。