

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業

実施方針

平成 18 年 11 月 30 日

名古屋港管理組合

目 次

1	特定事業の選定に関する事項	1
	(1) 事業内容に関する事項	1
	(2) 特定事業の選定方法等に関する事項	7
2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	8
	(1) 民間事業者選定の方法	8
	(2) 選定の手順及びスケジュール	8
	(3) 応募手続き等	8
	(4) 応募者の参加資格要件	10
	(5) 提案の審査及び事業者の選定に関する事項	13
	(6) 契約に関する基本的な考え方	15
	(7) 提出書類の取扱い	16
3	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項	16
	(1) リスク分担の考え方	16
	(2) 要求する性能等	16
	(3) 事業者等の責任の履行の確保に関する事項	17
	(4) 事業の実施状況についてのモニタリングに関する事項	17
4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	18
	(1) 立地に関する事項	18
	(2) 施設要件に関する事項	18
	(3) 土地に関する事項	19
5	事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	20
	(1) 係争事由に係る基本的な考え方	20
	(2) 管轄裁判所の指定	20
6	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	20
	(1) 基本的な考え方	20
	(2) 本事業の継続が困難となった場合の措置	21
	(3) 金融機関と組合との協議	21
7	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	22
	(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項	22
	(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項	22
	(3) その他の支援に関する事項	22
8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	22
	(1) 情報公開及び情報提供	22
	(2) 組合議会の議決	22
	(3) 応募に伴う費用の負担	23
	(4) 実施方針等の閲覧及び配付	23
	(5) 問合せ先	23

添付書類等

- 様式 1 実施方針等に関する説明会参加申込書
- 様式 2 実施方針等に関する質問書
- 様式 3 実施方針等に関する意見書
- 資料 1 名古屋港管理組合本庁舎等整備事業計画予定地
- 資料 2 リスク分担表（案）
- 資料 3 サービス購入費の考え方
- 別添資料 要求水準書（案）

本実施方針では、以下のように用語を定義します。

【公共施設等の管理者】：本事業を P F I 事業として民間事業者を実施させようとする公的主体をいう。

【P F I 事業者】：本事業の実施に際して、組合と事業契約を締結し、P F I 事業及び P F I 事業の付帯事業を実施する者をいう。

【本庁舎】：本事業で、P F I 事業者が新たに整備する本庁舎の施設及び設備の全てをいい、本事業における公共施設等として位置づけるものとする。なお、現在供用している本庁舎を「現本庁舎」という。

【港湾会館】：本事業で、P F I 事業者が新たに整備する名古屋港湾会館の施設及び設備の全てをいい、本事業における公共施設等として位置づけるものとする。なお、現在供用している港湾会館を「現港湾会館」という。

【合築民間施設】：本事業で、P F I 法に基づき、P F I 事業敷地内において、P F I 事業者が組合の同意を条件として自らの提案により、P F I 事業敷地の余剰容積を活用し、P F I 事業の付帯事業として整備する民間施設をいう。

【現本庁舎敷地活用事業者】：本事業の実施に際して、組合の同意を条件として P F I 事業者が指定した第三者で、組合と現本庁舎用地の貸付契約を締結し、現本庁舎敷地活用事業を実施する者をいう。

【現港湾会館敷地活用事業者】：本事業の実施に際して、組合の同意を条件として P F I 事業者が指定した第三者で、組合と現港湾会館用地の売払契約を締結し現港湾会館敷地活用事業を実施する者をいう。

【応募企業】：施設の建設、運営及び維持管理の能力を有し、本事業に参加する単独の企業をいう。

【応募グループ】：施設の建設、運営及び維持管理の能力を有し、本事業に参加する者で、複数の企業で構成されるグループをいう。

【構成員】：応募グループの一員で、事業開始後、P F I 事業者から直接業務を受託し、又は

請け負うことを予定している者で、特別目的会社に出資する者をいう。

- 【協力会社】** : 応募企業又は応募グループの構成員以外の者で、事業開始後、P F I 事業者から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者をいう。
- 【応募者】** : 応募企業又は応募グループをいう。
- 【資格審査通過者】** : 参加表明のあった応募者のうち、資格審査を通過した応募者をいう。
- 【優先交渉権者】** : 検討委員会から最優秀提案者の選定を受けて、事業契約の締結を予定する者として組合が決定した応募者をいう。
- 【特別目的会社】** : 本事業の実施のみを目的として優先交渉権者により設立される会社をいう。S P C (Special Purpose Company) ともいう。
- 【実施方針等】** : 実施方針の公表の際に組合が公表する書類一式をいう。具体的には、実施方針及び添付書類をいう。
- 【募集要項等】** : 本事業を実施する民間事業者の募集の際に、組合が公表する書類一式をいう。具体的には、募集要項、要求水準書、優先交渉権者選定基準、事業契約書 (案)、基本協定書 (案)、様式集、図面等をいう。
- 【事業提案書】** : 資格審査通過者が募集要項等に基づき作成し、期限内に提出される書類及び図書をいう。
- 【サービス購入費】** : 本庁舎及び港湾会館の設計、建設、維持管理、運營業務に係るサービスの対価として組合がP F I 事業者に対して支払う料金をいい、本庁舎及び港湾会館の設計、建設業務に係る経費と維持管理、運營業務に係る経費で構成される。
- 【特許権等】** : 特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利をいう。
- 【ホームページ】** : 名古屋港管理組合本庁舎等整備事業に関するホームページをいう。ホームページアドレスは、8 (4) に示す。

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。)第5条第3項の規定により、名古屋港管理組合本庁舎等整備事業(以下「本事業」という。)の実施に関する方針(以下「実施方針」という。)を次のとおり公表します。

平成18年11月30日

名古屋港管理組合
名古屋港管理組合管理者
名古屋市長 松原 武久

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業に関する実施方針

1 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業内容に関する事項

ア 事業名称

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業

イ 対象となる公共施設等の名称等

名古屋港管理組合本庁舎

名古屋港湾会館(仮称)(以下「港湾会館」という。)

ガーデンふ頭地区内に存する組合が所管する土地等

※添付資料等 資料1 名古屋港管理組合本庁舎等整備事業計画予定地 参照

ウ 公共施設等の管理者

名古屋港管理組合管理者 名古屋市長 松原 武久

エ 事業目的

名古屋港管理組合(以下「組合」という。)の現本庁舎は、西館が昭和32年にしゅん工、東館が昭和44年にしゅん工した建物であり、経年劣化による老朽化が著しい状態になっています。また、現本庁舎は、地震・津波などの緊急時においては防災・危機管理の拠点となるべき施設ですが、耐震性能が不足しています。

また、組合の所有する現港湾会館においても、現本庁舎と同様に老朽化、耐震性能の不足等が課題となっています。

そこで、老朽化、耐震対策はもとより、ガーデンふ頭及び港まちづくりなど総合的な判断から、本庁舎と港湾会館を合築等により、ガーデンふ頭地区内に建て替え、港湾行政のサービスの向上を図る施設を整備することとしました。

組合の現本庁舎、現港湾会館が立地するガーデンふ頭地区においては、「築地ポートタウン計画（平成3年策定）」等に基づき、ガーデンふ頭臨港緑園、名古屋港ポートビル・名古屋港水族館等の海洋文化普及施設や、ジェティ等の商業・アミューズメント施設が整備され、遠足や社会見学、修学旅行など身近な観光地として利用されているとともに、名古屋みなと祭りやコンサートなど各種イベントも数多く開催されており、親しまれる「憩いの空間」及び「新しい交流の場」として、毎年200万人に近い人々が訪れており、さらに、平成17年4月2日より、1950年代のヴェネチアをイメージした名古屋港イタリア村が営業を開始し、ガーデンふ頭の魅力を倍増させています。

そこで、前記「築地ポートタウン計画」に基づき、ガーデンふ頭のさらなる魅力向上及び地域開発を推進するために、新たに整備する本庁舎・港湾会館の事業敷地内の余剰地において付随する民間施設（合築民間施設、以下に定義する。）を設置することができるようにするとともに、さらに、現本庁舎用地や現港湾会館用地においては、第三事業者への貸付けや売払いによる民間施設の誘致を図ることとしました。

本事業の実施に当たっては、従来の公共整備による事業手法ではなく、民間資金並びに優れた民間ノウハウを最大限に活用して、組合の本庁舎・港湾会館及び合築民間施設について、効率的・効果的に整備・管理・運営するものです。

オ 事業内容

本事業の対象となる施設等は、本庁舎・港湾会館、合築民間施設、現本庁舎用地及び現港湾会館用地となり、各施設の事業区分及び事業主体を以下のとおりとします。

対象となる施設等	事業区分	事業主体
本庁舎・港湾会館	P F I 事業	P F I 事業者（S P C）
合築民間施設	P F I 事業の付帯事業	P F I 事業者（S P C）
現本庁舎用地	現本庁舎敷地活用事業 （第三者に対して行う土地貸付事業）	現本庁舎敷地活用事業者 （P F I 事業者が指定する第三者）
現港湾会館用地	現港湾会館敷地活用事業 （第三者に対して行う土地売払事業）	現港湾会館敷地活用事業者 （P F I 事業者が指定する第三者）

カ 事業範囲

上記オの事業内容に基づく、各事業主体の事業範囲は下記のとおりとなります。

（ア）P F I 事業者の事業範囲

a 本庁舎・港湾会館（P F I 事業）

P F I 事業者は、P F I 法に基づき、ガーデンふ頭地区内に本庁舎と港湾会館を合築等により設計・建設し、完成した施設を維持管理・運営することを事業の範囲とします。

（a）設計及び建設に関する業務（既存施設の解体・撤去に係る業務を含む。）

- ・ 事前調査及び関連業務
- ・ 設計及び関連業務

- ・ 建設工事及び関連業務
 - ・ 工事監理業務
 - ・ 施設の引き渡し
 - ・ 現本庁舎・現港湾会館からの引越し
 - ・ 現本庁舎・現港湾会館等の解体・撤去
 - ・ 関係行政機関への手続き及び関連業務
 - ・ その他これらを実施する上で必要な業務
- (b) 維持管理業務
- ・ 建築物点検保守・修繕業務（植栽管理を含む。）
 - ・ 建築設備運転監視業務
 - ・ 清掃業務（廃棄物処理、害虫駆除を含む。）
 - ・ その他これらを実施する上で必要な業務
- (c) 運營業務
- ・ 警備・受付業務
 - ・ 本庁舎福利厚生諸室運營業務（自動販売機及び食堂の運営）
 - ・ 港湾会館運營業務（貸会議室及び利便施設の運営）
 - ・ その他これらを実施する上で必要な業務

b 合築民間施設（P F I 事業の付帯事業）

P F I 事業者は、P F I 法第 11 条の 2 第 7 項から第 10 項に基づき、P F I 事業敷地内において、組合の同意を条件として自らの提案により、P F I 事業敷地の余剰容積（P F I 事業敷地の許容容積から本庁舎・港湾会館の延床面積に係る容積を控除した容積）を活用し、P F I 事業の付帯事業として、本庁舎・港湾会館と民間施設との合築による施設を設計・建設・維持管理・運営するものとし、これに必要な行政手続きを自ら行うこととします。組合は、合築民間施設の用に供するために、P F I 事業敷地の一部を P F I 事業者の有償で貸し付けることを想定しています。

P F I 事業者は、合築民間施設において発生すると想定されるリスクを P F I 事業から切り離すこととし、合築民間施設に起因するリスクを自らの責において負担することとします。

c 現本庁舎敷地活用事業（第三者に対して行う土地貸付事業）

P F I 事業者は、現本庁舎敷地活用事業者が実施する下記（イ）の事業を支援することとします。

また、現本庁舎敷地活用事業者による事業が、P F I 事業の事業期間（以下に定義する。）に中途終了した場合には、P F I 事業者は、第三者による当該事業の継承等、現本庁舎敷地活用事業を支援することとします。

d 現港湾会館敷地活用事業（第三者に対して行う土地売却事業）

P F I 事業者は、現港湾会館敷地活用事業者が実施する下記（ウ）の事業を支援することとします。

また、組合と現港湾会館敷地活用事業者との間で締結する敷地の売払契約が解除された場合には、P F I 事業者は、第三者による当該事業の継承等、現港湾会館敷地活用事業を支援することとします。

(イ) 現本庁舎敷地活用事業者の事業範囲

組合は、現本庁舎用地を、現本庁舎敷地活用事業者に貸し付けます。

現本庁舎敷地活用事業者は、自らの提案により、組合から現本庁舎用地を直接借り受け、施設を設計・建設・維持管理・運営するものとし、これに必要な行政手続きを自ら行うこととします。

(ウ) 現港湾会館敷地活用事業者の事業範囲

組合は、現港湾会館用地を、現港湾会館敷地活用事業者に売り払います。

現港湾会館敷地活用事業者は、自らの提案により、組合から現港湾会館用地を直接取得し、施設を設計・建設・維持管理・運営するものとし、これに必要な行政手続きを自ら行うこととします。

キ 事業方式

(ア) 本庁舎・港湾会館（P F I 事業）

P F I 事業者が、自らの提案をもとに本庁舎と港湾会館を合築等により設計・建設した後、組合に本庁舎・港湾会館の所有権を移転し、維持管理・運営する方式（B T O (Build Transfer Operate)）により実施することを想定しています。

なお、港湾会館は、公の施設（地方自治法第 244 条第 1 項）であり、組合は、P F I 事業者を指定管理者に指定するとともに、利用料金制（公の施設の利用に係る料金を指定管理者が自らの収入として収受する制度）を採用することを想定しています（地方自治法第 244 条の 2 第 3 項、第 8 項）。

(イ) 合築民間施設（P F I 事業の付帯事業）

P F I 事業者が、自らの提案をもとに合築民間施設を設計・建設し、事業期間にわたって所有し、維持管理・運営する方式により実施することを想定しています。

(ウ) 現本庁舎敷地活用事業（第三者に対して行う土地貸付事業）

現本庁舎敷地活用事業者が、自らの提案をもとに施設を設計・建設・維持管理・運営する方式により実施することを想定しています。

(エ) 現港湾会館敷地活用事業（第三者に対して行う土地売払事業）

現港湾会館敷地活用事業者が、自らの提案をもとに施設を設計・建設・維持管理・運営する方式により実施することを想定しています。

ク 事業期間（予定）

(ア) 本庁舎・港湾会館（P F I 事業）

平成 20 年 4 月から平成 47 年 3 月までの 27 年（設計・建設期間 2 年、維持管理・運営期間 25 年）とします。

(イ) 合築民間施設（P F I 事業の付帯事業）

P F I 事業敷地の貸付契約締結後、P F I 事業の終了時までとします。

(ウ) 現本庁舎敷地活用事業（第三者に対して行う土地貸付事業）

現本庁舎敷地活用事業者に対しては、現本庁舎用地の貸付契約期間とします。

P F I 事業者に対しては、現本庁舎敷地活用事業の支援期間を P F I 事業の事業期間とします。

(エ) 現港湾会館敷地活用事業（第三者に対して行う土地売払事業）

現港湾会館敷地活用事業者に対しては、現港湾会館用地の売払契約締結後、現港湾会館敷地活用事業者の提案に基づき実施するものとします。

P F I 事業者に対しては、現港湾会館敷地活用事業の支援期間を、売払契約の土地利用拘束期間とします。

ケ 事業スケジュール（予定）

(ア) 本庁舎・港湾会館（P F I 事業）

- | | |
|-------------|-------------------------------|
| a 事業契約の締結 | 平成 20 年 3 月 |
| b 設計・建設期間 | 平成 20 年 4 月～平成 22 年 3 月（2 年） |
| c 施設の引渡し期限 | 平成 22 年 3 月 |
| d 供用開始 | 平成 22 年 4 月 |
| e 維持管理・運営期間 | 平成 22 年 4 月～平成 47 年 3 月（25 年） |

(イ) 合築民間施設（P F I 事業の付帯事業）

P F I 事業敷地の貸付契約締結後、P F I 事業者は、自らの提案をもとに速やかに実施するものとします。

(ウ) 現本庁舎敷地活用事業（第三者に対して行う土地貸付事業）

現本庁舎用地の貸付契約締結後、現本庁舎敷地活用事業者は、自らの提案をもとに速やかに実施するものとします。

(エ) 現港湾会館敷地活用事業（第三者に対して行う土地売払事業）

現港湾会館用地の売払契約締結後、現港湾会館敷地活用事業者は、自らの提案をもとに速やかに実施するものとします。

コ 事業期間終了時の措置

(ア) 本庁舎・港湾会館（P F I 事業）

事業期間の終了に際して、P F I 事業者は、本庁舎及び港湾会館を事業契約書に示す

良好な状態で速やかに組合に明け渡すこととします。

(イ) 合築民間施設（P F I 事業の付帯事業）

事業期間の終了に際して、原則として、組合とP F I事業者は、P F I事業敷地（この場合、合築民間施設敷地）の貸付契約を更新し、P F I事業者は、引き続き合築民間施設を運営することを認めます。

(ウ) 現本庁舎敷地活用事業（第三者に対して行う土地貸付事業）

敷地の貸付契約の終了に際し、組合と現本庁舎敷地活用事業者の協議により敷地の貸付契約を更新し、現本庁舎敷地活用事業者は、引き続き事業を継続することを認めます。

現本庁舎敷地活用事業を終了する時は、原則として現本庁舎用地を原状回復し、組合に返還することとします。

サ 事業者の収入に関する事項

(ア) 組合が支払うサービス購入費

組合は、P F I事業者が行う本庁舎及び港湾会館の設計・建設・維持管理・運営に関する費用を、P F I事業者の提案金額を基に決定した金額をサービス購入費としてP F I事業者を支払うものとします。

なお、組合が支払うサービス購入費とは、本庁舎及び港湾会館の設計・建設に係る費用及び維持管理・運営に係る費用の合計額から下記（イ）の本庁舎・港湾会館に関する収入の一部を差し引いた額とし、サービス購入費の構成及び支払方法の詳細については、資料3「サービス購入費の考え方」において明示します。

(イ) 本庁舎・港湾会館に関する収入

a 福利厚生諸室の収入

福利厚生諸室（自動販売機・食堂）の利用者から徴収する料金は、直接にP F I事業者の収入となります。

b 港湾会館の利用料金収入

貸会議室等の利用者から徴収する利用料金は、直接にP F I事業者の収入となります。

なお、入館団体が使用する事務室やスペース等に係る敷地及び建物の使用料等は、組合の収入となります。

c 利便施設の収入

上記カ（ア）a（c）に掲げる利便施設（喫茶・レストラン等）に係る事業については、P F I事業者の独立採算で運営するものとします。P F I事業者は、組合に利便施設に係る敷地及び建物の使用料等を支払うこととし、係る収入は直接P F I事業者の収入とします。

(ウ) 合築民間施設に関する収入

上記カ（ア）bに掲げる合築民間施設については、P F I事業者の独立採算で運営す

るものとします。P F I 事業者は、組合に合築民間施設に係る敷地の貸付料を支払うこととし、合築民間施設に係る収入は直接P F I 事業者の収入とします。

シ 事業に必要な根拠法令等

組合、P F I 事業者、現本庁舎敷地活用事業者及び現港湾会館敷地活用事業者は、本事業を実施するに当たり、P F I 法及び基本方針のほか、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）をはじめ必要な関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するものとし、詳細については要求水準書（案）に明示します。

(2) 特定事業の選定方法等に関する事項

ア 特定事業の選定に当たっての考え方

組合は、P F I 法、基本方針及び「V F M (Value for Money) に関するガイドライン」などを踏まえ、組合自らが実施する場合と比較して、民間事業者が実施することにより効率的かつ効果的に事業が実施される場合に、実施可能性等を勘案した上で、本事業を特定事業として選定します。

イ 特定事業の選定手順

特定事業の選定は次の手順により客観的評価を行います。

(ア) 公共負担の定量的評価

本事業を組合自らが実施する場合の公共負担額とP F I で実施する場合の公共負担額を比較することにより評価します。

(イ) P F I で実施することの定性的評価

本事業をP F I で実施する場合で、施設的设计・建設・維持管理・運営の水準の向上等、一連の業務を民間事業者に委ねることにより期待される効果を、定性的な観点から評価します。

(ウ) P F I で実施することの総合評価

上記の定量的評価及び定性的評価並びに、本実施方針等に関する質問、意見及び提案を総合的に勘案し、本事業をP F I で実施することの適否を評価します。

ウ 特定事業の選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と併せて、速やかに平成 19 年 1 月（予定）に名古屋港管理組合公報及びホームページにおいて公表します。なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても同様に公表します。

2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 民間事業者選定の方法

民間事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式を採用し、本事業全体の運営能力、施設的设计・建設・維持管理・運営能力その他の条件により選定する予定です。

(2) 選定の手順及びスケジュール

選定に当たっての手順及びスケジュールは、以下のとおりです。

スケジュール (予定)	内 容
平成 18 年 11 月 30 日	① 実施方針等の公表
平成 18 年 12 月 14 日～12 月 20 日	② 実施方針等に関する質問受付
平成 19 年 1 月 17 日	③ 実施方針等に関する質問・回答の公表
平成 19 年 1 月	④ 特定事業の選定
平成 19 年 3 月	⑤ 募集要項等の公表
平成 19 年 4 月	⑥ 募集要項等に関する質問受付
平成 19 年 4 月	⑦ 募集要項等に関する質問・回答の公表
平成 19 年 6 月	⑧ 参加表明の受付 (資格審査書類の受付)
平成 19 年 6 月	⑨ 資格審査結果の通知
平成 19 年 8 月	⑩ 事業提案書の受付
平成 19 年 10 月	⑪ 優先交渉権者の決定
平成 20 年 3 月	⑫ 事業契約の締結

(3) 応募手続き等

ア 実施方針等に関する説明会

本事業に対する民間事業者の参入促進のため、以下のとおり、実施方針等に関する説明会を開催します。なお、説明会への参加者は、1社当たり2名までとし、事前に参加申込することとします。参加申込方法、様式等については、様式1を参照することとします。

[説明会]

開催日時 平成 18 年 12 月 7 日 (木) 14 時から (受付開始 : 13 時 30 分から)

開催場所 名古屋港湾会館 5 階 大会議室

イ 実施方針等に関する質問受付、回答公表

平成 18 年 12 月 14 日 (木) から 12 月 20 日 (水) までの間、名古屋港管理組合建設部総合開発室において、実施方針等に関する質問を受け付けます。なお、本事業の P F I に係る内容以外の質問に関しては回答しない場合があります。

質問の提出方法、書式等については、様式 2 を参照することとし、電話での質問はお受けしません。

質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争上

の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、平成19年1月17日（水）までにホームページにおいて公表します。

ウ 実施方針等に関する意見の受付等

民間事業者等の創意工夫を活用して事業を実施することを目的とし、平成18年12月14日（木）から12月20日（水）までの間、名古屋港管理組合建設部総合開発室において、実施方針等に対する意見を受け付けます。

意見の提出方法、書式等については、様式3を参照することとし、電話での意見はお受けしません。

なお、組合は、提出された意見に関して、承諾を得たものについてはホームページにより公開しますが、個別に回答は行わないものとします。また、民間事業者等から提出のあった意見のうち、組合が必要であると判断した場合には直接ヒアリングを行うことがあります。

エ 実施方針等の変更

実施方針等の公表後における民間事業者等の意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針等の内容を見直し、変更を行うことがあります。

なお、変更を行った場合には、ホームページにより速やかに公表し、その変更の内容が重要でスケジュールに影響を及ぼす場合には、変更後のスケジュールも示します。

オ 特定事業の選定

組合は、実施方針等に対する民間事業者等からの意見を踏まえ、本事業がPFI事業として実施すべきか否かを評価し、PFI事業として実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を公表します。また、特定事業の選定を行わなかった場合も同様に公表します。

カ 募集要項等の公表

組合は、実施方針等に対する民間事業者等からの意見を踏まえ、募集要項等を公表します。

キ 募集要項等に関する質問受付、回答公表

募集要項等に記載されている内容について質問を受け付けます。その質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き公表します。なお、質問の提出及び回答の公表方法については、募集要項等において示します。

ク 参加表明の受付（資格審査書類の受付）、資格審査結果の通知

本事業の応募者に参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求めます。資格審査の結果は、応募者に通知します。また、参加表明書の提出方法、時期、資格審査に必要な書類の詳細等については、募集要項等において示します。なお、資格審査を通過しなかった

応募者は、組合に対してその理由について書面により説明を求めることができることとします。

ケ 事業提案書の受付

資格審査通過者に対し、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した事業提案書の提出を求めます。また、事業提案書の提出方法、時期、提案に必要な書類の詳細等については、募集要項等において示します。

(4) 応募者の参加資格要件

ア 応募者の構成等

(ア) 応募者は、以下の企業で構成するものとし、参加表明書において、本事業に係る業務に携わる応募企業、応募グループの各構成員又は協力会社の企業名及び携わる業務を明記することとします。なお、現本庁舎敷地活用事業者及び現港湾会館敷地活用事業者は、P F I 事業者の構成員及び協力会社とならないことも可としますが、その場合においても、参加表明書において、これらの企業名を明記することとします。

a 本庁舎・港湾会館及び合築民間施設

(a) 本庁舎・港湾会館及び合築民間施設の設計に当たる者（以下「設計企業」という。）

(b) 本庁舎・港湾会館及び合築民間施設の工事監理に当たる者（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 5 条の 4 第 2 項の規定に基づき配置するものとし、以下「工事監理企業」という。）

(c) 本庁舎・港湾会館及び合築民間施設の建設に当たる者（以下「建設企業」という。）

(d) 本庁舎・港湾会館及び合築民間施設の維持管理に当たる者（以下「維持管理企業」という。）

(e) 本庁舎・港湾会館及び合築民間施設の運営に当たる者（以下「運営企業」という。）

b 現本庁舎敷地活用事業者

c 現港湾会館敷地活用事業者

(イ) 応募企業、応募グループの各構成員又は協力会社は、他の応募企業、応募グループの構成員又は協力会社として参加できないこととします。

(ウ) 応募グループで申し込む場合には、参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続を行うこととします。

イ 応募者の参加要件等

応募企業又は応募グループの構成員のいずれも、参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限において、以下の要件を満たすこととします。また、参加表明書に明記した協力会社についても、参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限において、以下の要件を満たすこととします。

(ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者でない

こと。

(イ) 次の a から d のいずれかに該当する者でないこと。

- a 平成 18 年 4 月 30 日以前に会社法（平成 17 年法律第 86 号）の施行に伴う改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）に基づく会社整理の申立て又は通告がなされている者及びその開始命令がなされている者
- b 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者及びその開始決定がなされている者
- c 会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づく更正手続開始の申立てがなされている者及びその開始決定がなされている者（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更正事件に係るものを含む。）
- d 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てがなされている者及びその開始決定がなされている者（同法附則第 3 条第 1 項の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係るものを含む。）

(ウ) 法人税、消費税、法人事業税、法人都道府県民税及び地方消費税を滞納している者でないこと。

(エ) 名古屋港管理組合指名業者選定要領に基づく指名停止の措置を受けている者でないこと。

(オ) 組合と資本面若しくは人事面において関連のある者でないこと。

注)「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいいます。

(カ) 組合が本事業について、アドバイザー業務を委託した三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社並びに三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社が本アドバイザー業務において提携関係にある株式会社伊藤建築設計事務所及び渥美総合法律事務所・外国法共同事業、又はこれらのものと資本面若しくは人事面において関連のある者でないこと。

ウ 応募者の構成員等の資格等要件

(ア) 本庁舎・港湾会館及び合築民間施設に関する資格等要件

応募企業、応募グループ及び協力会社のうち、設計企業、工事監理企業、建設企業、維持管理企業及び運営企業は、それぞれ次の要件を満たすこととします。

なお、複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができることとし、また、同一業務を複数の者で実施する場合は、主たる業務を担う少なくとも 1 社がその要件を満たすこととします。ただし、工事監理企業は建設企業を兼務することはできない

こととします。また、資本金面若しくは人事面において関連がある場合も同様とします。

a 設計企業

- (a) 組合の競争入札参加有資格者名簿に登録されていること。
- (b) 経営状況が健全であること。

注)「経営状況が健全であること」とは、手形交換所による取引停止処分及び主要取引先から取引停止を受けていないこと並びに経営状態が著しく不健全でないことをいいます。

- (c) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

b 工事監理企業

- (a) 上記（ア） a（a）に同じ。
- (b) 上記（ア） a（b）に同じ。
- (c) 上記（ア） a（c）に同じ。

c 建設企業

- (a) 上記（ア） a（a）に同じ。
- (b) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）の第 3 条第 1 項の規定による建築一式工事の特定建設業の許可を受けていること。なお、グループで応募する場合は、工事を担当する構成員及び協力会社が上記の許可を受けていること。
- (c) 建設業法に基づく建築工事業及び電気工事業に係る建設業許可を受けたもののうち経営事項審査点数が、以下に示す点数以上であること。

- ・ 建築工事一式 1050 点
- ・ 電気工事 930 点

なお、審査基準日等の詳細については、募集要項等において示します。

d 維持管理企業

- (a) 上記（ア） a（b）に同じ。
- (b) 応募企業又は応募グループが提案する本庁舎・港湾会館及び合築民間施設と同種・類似施設の維持管理実績を有していること。
- (c) その他維持管理に当たり必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

e 運営企業

- (a) 上記（ア） a（b）に同じ。
- (b) 応募企業又は応募グループが提案する本庁舎・港湾会館及び合築民間施設と同種・類似施設の運営実績を有していること。
- (c) その他運営に当たり必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

(イ) 現本庁舎敷地活用事業に関する資格等要件

現本庁舎敷地活用事業者は、次の要件を満たすこととします。

- a 応募企業又は応募グループが提案する現本庁舎敷地活用事業と同種・類似事業の運営実績を有していること。
- b その他運営に当たり必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

(ウ) 現港湾会館敷地活用事業に関する資格等要件

現港湾会館敷地活用事業者は、次の要件を満たすこととします。

- a 応募企業又は応募グループが提案する現港湾会館敷地事業と同種・類似事業の運営実績を有していること。
- b その他運営に当たり必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

エ 応募者の構成員等の変更

参加表明書により参加の意思を表明した応募グループの構成員及び協力会社の変更は認めません。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、組合と協議の上、代表企業以外の応募グループの構成員又は協力会社の変更を認めることとします。

なお、応募企業、応募グループの構成員及び協力会社が、優先交渉権者決定前までに、上記イ及びウを欠くような事態が生じた場合には、失格とします。ただし、代表企業以外の応募グループの構成員又は協力会社が上記イ及びウを欠く場合に限り、直ちに失格とはせず、組合との協議の上、当該構成員又は協力会社の変更を認めることとします。

(5) 提案の審査及び事業者の選定に関する事項

ア 審査に関する基本的な考え方

組合は、PFI法に基づく事業実施に必要となる事項の検討を行う目的で、学識経験者等で構成されるガーデンふ頭地区再開発PFI事業検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置します。検討委員会は、提案審査における評価項目の詳細に係る検討及び応募者から提出された事業提案書の審査を行います。検討委員会の意見を受けて組合が定める事業者選定基準は、募集要項等において示します。また、組合は、検討委員会の審査結果を踏まえ優先交渉権者を決定します。なお、組合又は検討委員会が必要であると判断した場合は、応募者に対してヒアリングを行うことがあります。

イ 検討委員会の設置

組合が設置した検討委員会は、以下8名の委員により構成されます。

- 委員長 眞継 隆（愛知学院大学教授）
- 副委員長 山本 幸司（名古屋工業大学大学院教授）
- 委員 片木 篤（名古屋大学大学院教授）
- 委員 木部 秀（港区区政協力委員協議会議長）
- 委員 高橋 治朗（名古屋港利用促進協議会会長）
- 委員 中澤 政直（公認会計士・税理士）
- 委員 西脇 明典（弁護士）
- 委員 藤原 克己（名古屋港管理組合担当部長総合開発担当）

なお、応募企業、応募グループの構成員及び協力会社が、優先交渉権者決定前までに、検討委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とします。

ウ 審査手順

審査は、資格審査と提案審査の2段階にて実施します。

(ア) 資格審査

参加表明書と併せて提出された資格審査書類をもとに、募集要項等で示した参加要件及び資格等の要件についての確認審査を行います。

資格審査通過者は、事業提案書を提出することとします。提案様式等の詳細については、募集要項等において示します。

(イ) 提案審査

a 基礎審査

募集要項等に記載している事項をはじめ、本事業の基本的条件及び要求水準について確認します。なお、基礎審査項目の詳細については、募集要項等において示します。

- ・提出書類の確認
- ・提案価格の確認
- ・要求水準の確認 等

b 総合評価

基礎審査を通過した参加者の提案内容に対して総合的な評価を行い、最も優秀な提案を行った者を最優秀提案者として選定します。なお、審査事項は以下のとおりであり、審査基準等の詳細については、事業者選定基準として募集要項等において示します。

- ・提案価格に関する事項
- ・本庁舎・港湾会館及び合築民間施設の設計、建設、維持管理、運営及び事業計画に関する事項
- ・現本庁舎敷地活用事業に関する事項
- ・現港湾会館敷地活用事業に関する事項 等

エ 優先交渉権者の決定・公表

組合は、検討委員会の審査結果を踏まえ、最優秀提案者を優先交渉権者として決定し、その結果を基礎審査を通過した参加者に通知するとともに公表します。

なお、応募企業、応募グループの構成員及び協力会社が、優先交渉権者決定時から事業契約締結までに、上記（４）イ及びウを欠くような事態が生じた場合は失格とします。

ただし、代表企業以外の応募グループの構成員又は協力会社が上記（４）イ及びウを欠く場合に限り、直ちに失格とはせず、組合との協議の上、当該構成員又は協力会社の変更を認めることとします。

オ PFI事業者の選定

組合と優先交渉権者は、募集要項等に基づき契約手続を行います。なお、事業契約の締結により、優先交渉権者を本事業のPFI事業者として選定します。ただし、優先交渉権

者の事由により事業契約の締結に至らなかった場合は、総合評価の上位の者から順に契約交渉を行うものとします。

カ PFI事業者を選定しない場合

民間事業者の募集、評価及び選定において、最終的に、応募者が無い、又はいずれの応募者も組合の財政負担縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないとして組合が判断した場合には、PFI事業者を選定せず、この旨を速やかに公表します。

(6) 契約に関する基本的な考え方

ア 基本協定の概要

組合と優先交渉権者は、事業契約、現本庁舎敷地貸付契約及び現港湾会館敷地売払契約（以下、係る契約を総称して「事業契約等」という。）の締結に先立って、本事業の円滑遂行を果たすための基本的義務に関する事項、優先交渉権者の各構成員の本事業における役割に関する事項及び特別目的会社の設立に関する事項等を規定した基本協定を締結します。基本協定書（案）については募集要項等において公表します。

イ 特別目的会社の設立等

優先交渉権者は、会社法に定める株式会社又は合同会社として、PFI事業及びPFI事業の付帯事業の実施を目的とする特別目的会社を仮契約締結前までに名古屋市内に設立することとします。なお、設立する特別目的会社は、本事業のPFI事業及びPFI事業の付帯事業以外の事業を兼業することはできないこととします。

応募企業又は応募グループの構成員は、当該会社の議決権の2分の1を超える議決権を保有することとします。また、すべての出資者は、事業契約が終了するまで特別目的会社の株式又は持分を保有することとし、組合の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならないこととします。

ウ 事業契約の概要

組合と特別目的会社は、本庁舎・港湾会館及び合築民間施設の設計、建設、維持管理、運営業務等を包括的かつ詳細に規定する事業契約を締結します。事業契約は、平成47年3月末日までの契約とする予定です。なお、事業契約書（案）については募集要項等において公表します。

エ 現本庁舎敷地貸付契約の概要

組合と現本庁舎敷地活用事業者は、現本庁舎敷地活用事業の用に供するために、現本庁舎用地の貸付契約を締結します。なお、現本庁舎敷地貸付契約書（案）については募集要項等において公表します。

オ 現港湾会館敷地売払契約の概要

組合と現港湾会館敷地活用事業者は、現港湾会館敷地活用事業の用に供するために、現

港湾会館用地の売払契約を締結します。なお、現港湾会館敷地売払契約書（案）については募集要項等において公表します。

（7）提出書類の取扱い

ア 著作権

組合が示した図書の著作権は組合に帰属し、その他の事業提案書の著作権は、応募者に帰属します。なお、組合は、本事業においての公表時及びその他組合が必要と認める場合には、応募者の承諾がある場合にのみ事業提案書の全部又は一部を使用できるものとします。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権等の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負担することとします。

ただし、組合が事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等で指定した場合は、仕様書等に特許権等の対象である旨が明記されておらず、応募者が特許権等の対象であることを知らなかった場合には、組合が責任を負担するものとします。

3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項

（1）リスク分担の考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、基本方針に示された「想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担するとの考え方」に基づき、事業に係る総リスクを低減し、より質の高いサービスの提供を目指そうとするものです。

本事業においては、PFI事業者、現本庁舎敷地活用事業者及び現港湾会館敷地活用事業者（以下、かかる事業者等を総称して「事業者等」という。）が担当する業務について、それぞれ事業者等が責任をもって事業を遂行することとします。したがって、各事業及び業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者等が負うものとし、組合が責任を負うべき合理的な理由があるリスクについては、組合が責任を負うものとします。

このリスク分担の考え方及び「PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」などを踏まえ、組合と事業者等の責任分担は、原則として「資料2 リスク分担表（案）」によることとします。なお、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、事業契約書（案）等として募集要項等において示します。

（2）要求する性能等

本事業において実施する業務の詳細な要求性能等については、要求水準書（案）において示します。なお、事業者等は募集要項等及び提案内容に基づく諸条件を踏まえて施設の機能が十分発揮できるような設計、建設、維持管理及び運営を行うこととします。

(3) 事業者等の責任の履行の確保に関する事項

ア 事業者等の責任の履行について

事業者等は、事業契約書等に従って責任を履行することとします。

イ 契約保証金の納付等

P F I 事業の事業契約の締結に当たっては、本庁舎及び港湾会館の建設工事の履行を確保するために、履行保証保険等による建設工事期間中の履行保証を行うこととします。なお、詳細については募集要項等において示します。

(4) 事業の実施状況についてのモニタリングに関する事項

ア モニタリングの目的

組合は、P F I 事業者が事業契約書に定められた業務を確実に遂行し、要求水準が達成されているか確認するとともに、P F I 事業者の財務状況を把握するために、監視、測定や評価等のモニタリングを行います。

イ モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については事業契約書において定めます。

ウ モニタリングの実施時期及び概要

(ア) 設計時

組合は、P F I 事業者によって行われた設計が、要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行います。

(イ) 工事施工時

P F I 事業者は、建築基準法に規定される工事監理者及び建設業法に規定される主任技術者又は監理技術者を配置し、工事監理を行い、定期的に組合から工事施工及び工事監理の状況の確認を受けることとします。また、組合は、施設が設計図書に従い建設されていることを確認するために、工期中、必要な事項に関する中間確認を実施します。なお、P F I 事業者は、上記事項と関係なく組合が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告を行うとともに工事現場での施工状況の確認を受けることとします。

(ウ) 工事完成時

P F I 事業者は、施工記録を用意し、現場で組合の確認を受けることとします。この際、組合は、施設の状態が事業契約書に定める要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行います。確認の結果、施設の設計又は工事の内容が事業契約書に定めた要求水準及び条件に適合しない場合には、組合は補修又は改造を求めることができるものとします。

(エ) 維持管理・運営段階

組合は、維持管理・運営段階において、要求水準のとおり維持管理・運営業務が遂行されているか定期的に業務の実施状況を確認します。

(オ) 財務の状況に関するモニタリング

P F I 事業者は、毎年度、公認会計士等による監査を経た財務の状況について、組合に報告することとします。

エ 性能未達の場合における措置

組合は、モニタリングの結果、事業契約書に定められた水準を満足しないと判断した場合は、事業契約書に定める規定に従い、P F I 事業者に対し勧告やサービス購入費の減額等の措置をとります。なお、減額措置の詳細については募集要項等において示します。

4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 立地に関する事項

本事業の立地条件は「資料1 名古屋港管理組合本庁舎等整備事業計画予定地」に示すとおりです。

(2) 施設要件に関する事項

ア 計画施設の概要

施設の概要は次のとおりです。詳細は要求水準書（案）に示します。

(ア) 本庁舎

施設名称	名古屋港管理組合本庁舎
事業計画地	名古屋市港区港町（ガーデンふ頭地区内）
規模（延床面積）	約 12,500 m ²

(イ) 港湾会館

施設名称	名古屋港湾会館
事業計画地	名古屋市港区港町（ガーデンふ頭地区内）
規模（延床面積）	約 2,900 m ²

(ウ) 合築民間施設

合築民間施設の建物の形態は、本庁舎・港湾会館と区分所有する（建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）に基づく区分所有建物）又は単独の建物とし、P F I 事業者の提案に委ねます。

なお、合築民間施設は、ガーデンふ頭における「憩いの空間」及び「新しい交流の場」をさらに多様化させることに寄与する施設とし、設置可能な施設の用途を別途要求水準

書（案）に示します。

（エ）現本庁舎敷地活用事業

現本庁舎敷地活用事業における施設は、港まちづくりに寄与する施設とし、設置可能な施設の用途を別途要求水準書（案）に示します。

（オ）現港湾会館敷地活用事業

現港湾会館敷地活用事業における施設は、港まちづくりに寄与する施設とし、設置可能な施設の用途を別途要求水準書（案）に示します。

イ 既存施設の概要

既存施設の概要は次のとおりです。既存施設は、本事業において、本庁舎及び港湾会館を組合に引き渡した後、P F I 事業者が解体・撤去することとします。

（ア）現本庁舎

施設名称	名古屋港管理組合本庁舎（西館・東館）
所在地	名古屋市港区入船一丁目8番21号
竣工年次	西館：昭和32年，東館：昭和44年
構造／階数	鉄筋コンクリート造／地上7階・地下1階
延床面積	西館：4,096 m ² ，東館：3,348 m ²

（イ）現港湾会館

施設名称	名古屋港湾会館
所在地	名古屋市港区入船二丁目1番17号
竣工年次	昭和46年
構造／階数	鉄筋コンクリート造／地上5階・地下1階
延床面積	8,462 m ²

（3）土地に関する事項

ア 本庁舎・港湾会館（P F I 事業）に係る組合管理地の無償貸付け

組合は、P F I 事業の用に供するために、設計・建設期間中は、P F I 事業計画地（資料1 ア）をP F I 事業者は無償で貸し付けることを予定しています。

イ 合築民間施設（P F I 事業の付帯事業）に係る組合管理地の有償貸付け

組合は、P F I 事業の付帯事業の用に供するために、P F I 事業計画地（資料1 ア）をP F I 事業者の有償で貸し付けることを予定しています。

貸付契約期間は、原則20年とし、貸付契約の更新を認めます。

その他、貸付料等の詳細については、募集要項等において示します。

ウ 現本庁舎敷地活用事業に係る組合管理地の有償貸付け

組合は、現本庁舎敷地活用事業の用に供するために、現本庁舎用地（資料1 イ）を現本庁舎敷地活用事業者の有償で貸し付けることを予定しています。

貸付契約期間は、原則20年とし、貸付契約の更新を認めます。

なお、現本庁舎用地には愛知県有地が含まれており、愛知県有地と組合所有地で建築物を分割する場合は、愛知県有地については契約期間を原則20年間とし（貸付契約の更新を可とする。）、組合所有地については以下の期間を超えない範囲で貸付期間を定めることもできます。

(ア) 定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第2条第1号に規定する借地権で同法第22条の規定の適用を受けるものをいう。）を設定して貸し付ける場合 50年

(イ) 事業用借地権（借地借家法第24条第1項に規定する借地権をいう。）を設定して貸し付ける場合 20年

(ウ) 上記（ア）及び（イ）を除くほか、建物の所有を目的として貸し付ける場合 30年

貸付料等の詳細については、募集要項等において示します。

エ 現港湾会館敷地活用事業に係る組合所有地の売払い

組合は、現港湾会館敷地活用事業の用に供するために、現港湾会館用地（資料1 ウ）を現港湾会館敷地活用事業者に売り払うことを予定しています。

なお、売払い後の敷地の譲渡及び使用の制限、組合による買戻し特約等については、募集要項等において示します。

売払いに係る対価（売払代金）等の詳細については、募集要項等において示します。

5 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

(1) 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合には、組合と事業者等は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約書等に定める具体的な措置に従うものとし、ます。

(2) 管轄裁判所の指定

本事業の契約に関する紛争については、名古屋地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

(1) 基本的な考え方

事業者等によって提供されるサービスの安定的・継続的な供給を確保するため、事業契約

書等において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定めます。

(2) 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとることとします。

ア 事業者等の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

(ア) 事業者等の債務不履行による事業契約等の解除

事業者等の提供するサービスが事業契約等に規定する要求水準を満たさない場合、その他事業契約等で規定する事業者等の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、組合は事業者等に対し、一定期間に改善を図るように勧告し、改善方針の提出・実施を求めることができるものとします。その場合、組合は、事業契約等に規定した条件に従って、事業者等に対して支払うべき対価（サービス購入費）につき減額等を行うことができるものとします。

さらに、事業者等が当該期間内にかかる改善を行うことができなかつたときには、組合は事業契約等の解除やPFI事業者の指定管理者の指定を取り消すことができるものとします。

(イ) 事業者等の倒産等の場合

事業者等が倒産し、又は事業者等の財務状況が著しく悪化する等により、その結果事業契約等に従って事業の継続的履行が困難と合理的に判断できる場合、組合は事業契約等の解除やPFI事業者の指定管理者の指定を取り消すことができるものとします。

(ウ) 損害賠償

上記（ア）又は（イ）により、組合が事業契約等を解除した場合、事業者等は組合に生じた損害を賠償することとします。

イ 組合の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業契約等に規定する組合の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、事業者等は組合に対し、事業契約等を解除することができるものとします。

ウ 不可抗力等の事由により本事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他組合及び事業者等の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、組合及び事業者等は、事業継続の可否について協議するものとします。その結果、一定期間内に協議が整わない場合には、それぞれの相手方に事前に書面によりその旨の通知をすることにより、組合及び事業者等は、事業契約等を解約や組合はPFI事業者の指定管理者の指定を取り消すことができるものとします。

(3) 金融機関と組合との協議

事業の継続性を確保する目的で、組合は、PFI事業者に対し資金供給を行う金融機関と

協議を行い、直接協定（ダイレクトアグリーメント）を締結することがあります。

7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

（1）法制上及び税制上の措置に関する事項

本事業に関する法制上及び税制上の優遇措置等は特に想定していません。

事業者等が本事業を実施するに当たり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、組合と事業者等との間で協議するものとします。

（2）財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者等が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、組合はこれらの支援を事業者等が受けよう努めるものとします。

事業者等は、国等において講じられている無利子融資制度などの金融上の支援が適用される場合は、活用を検討することとします。

なお、組合は、事業者等に対する補助、出資、保証等の支援を行いません。

（3）その他の支援に関する事項

組合は、事業者等が本事業を実施するに当たって必要となる許認可等に関して、必要に応じて協力します。

法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、組合と事業者等との間で協議するものとします。

8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

（1）情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、ホームページを通じて適宜行います。

（2）組合議会の議決

組合は、債務負担行為の設定に関する議案を平成19年11月組合議会に提出する予定です。

債務負担行為の議決後、組合とPFI事業者における事業契約に係る契約内容の合意のうえ、事業契約の仮契約を締結し、組合が当事者となる事業契約の締結に関する議案を組合議会に提出し議決を経た上で事業契約の本契約を締結します。また、指定管理者指定の議会の議決を得た場合に正式に本契約が可能となります。

なお、事業契約の本契約の締結に当たっては、現本庁舎敷地貸付契約及び現港湾会館敷地売払契約を事業契約の本契約と同日に締結することを前提条件とします。

(3) 応募に伴う費用の負担

本事業の応募に係る費用は、すべて応募者の負担とします。

(4) 実施方針等の閲覧及び配付

実施方針及び添付書類を下記の要領にて閲覧に供するとともに配付します。なお、要求水準書（案）の閲覧資料についても、下記の要領にて閲覧に供します。

ア 閲覧場所

- ・名古屋市港区入船二丁目1番17号（名古屋港湾会館5階）
名古屋港管理組合 建設部総合開発室

イ 配付場所

- ・名古屋市港区入船一丁目8番21号（名古屋港管理組合本庁舎1階）
名古屋港管理組合 名古屋港情報センター
- ・名古屋市港区入船二丁目1番17号（名古屋港湾会館5階）
名古屋港管理組合 建設部総合開発室

ウ 期間

平成18年11月30日（木）から12月13日（水）までの土曜日、日曜日及び祝休日を除く毎日、9時から17時まで

(5) 問合せ先

名古屋港管理組合 建設部総合開発室ガーデンふ頭調整担当
〒455-0032 名古屋市港区入船二丁目1番17号（名古屋港湾会館5階）
電話 052-654-7973
ファックス 052-654-7992
メールアドレス sougou@union.nagoyako.lg.jp
ホームページ <http://www.port-of-nagoya.jp>

説明会参加申込書

(申込者) 会社名

所在地

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業の実施方針等の説明会への参加を申し込みます。

担当者連絡先等

氏 名	
所 属	
所 在 地	
電 話	
フ ァ ッ ク ス	
メールアドレス	
参 加 者 人 数	

- 注) 1 説明会への参加は、1社当たり2名までとする。
2 平成18年12月5日(火)17時までに申し込むこと(必着)。
3 申込方法は、ファックス又は電子メール(ファイル添付)にて名古屋港管理組合建設部総合開発室に提出のこと。なお、電子メールによる提出の場合、ファイル形式はMicrosoft Wordとすること。
4 当日、資料は配布しないので、ホームページよりダウンロードしたものを持参すること。

質 問 書

(質問者) 会社名
所在地
所属
担当者名
連絡先 電話
メールアドレス

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業の実施方針及び添付資料に関して以下の質問がありますので提出します。

番 号		
質問箇所	(項目番号)	例： 1 (1) ア
	(ページ)	例： 2 ページ
	(項目名)	例： 事業名称
質問内容		

- 注) 1 質問事項は本様式1枚につき1項目とし、簡潔にとりまとめて記載すること。また、質問数が複数の場合、番号欄に通しの質問番号を明記すること。
- 2 提出方法は、郵送、電子メール(ファイル添付)又は持参にて名古屋港管理組合建設部総合開発室に提出のこと。なお、電子メールによる提出の場合、ファイル形式はMicrosoft Wordとする。

意見書

(意見者) 会社名
 所在地
 所属
 担当者名
 連絡先 電話
 メールアドレス

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業の実施方針及び添付資料に関して以下の意見がありますので提出します。

番 号		
意見箇所	(項目番号)	例： 1 (1) ア
	(ページ)	例： 2 ページ
	(項目名)	例： 事業名称
意見内容		
公開の承諾	() 承諾する () 承諾しない (いずれかに○印)	

- 注) 1 意見事項は本様式 1 枚につき 1 項目とし、簡潔にとりまとめて記載すること。また、意見数が複数の場合、番号欄に通しの意見番号を明記すること。
- 2 提出方法は、郵送、電子メール（ファイル添付）又は持参にて名古屋港管理組合建設部総合開発室に提出のこと。なお、電子メールによる提出の場合、ファイル形式は Microsoft Word とする。

資料 1 名古屋港管理組合本庁舎等整備事業計画予定地

ア PFI事業計画地（PFI事業の付帯事業の計画地を含む）

事業計画地	名古屋市港区港町 103-1 の一部等	
事業敷地面積	約 5,800 m ² （当該事業の事業費で現況測量を実施し、確定）	
敷地所有者	愛知県、組合	
敷地前面道路	北側	市道／現況幅員 15m
	東側	通路／現況幅員 9 m
	西側	市道／現況幅員 20m（最大幅員）
用途地域	商業地域	
建ぺい率／容積率	80％／400％	
その他地域地区	臨港地区、修景厚生港区	

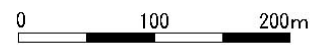
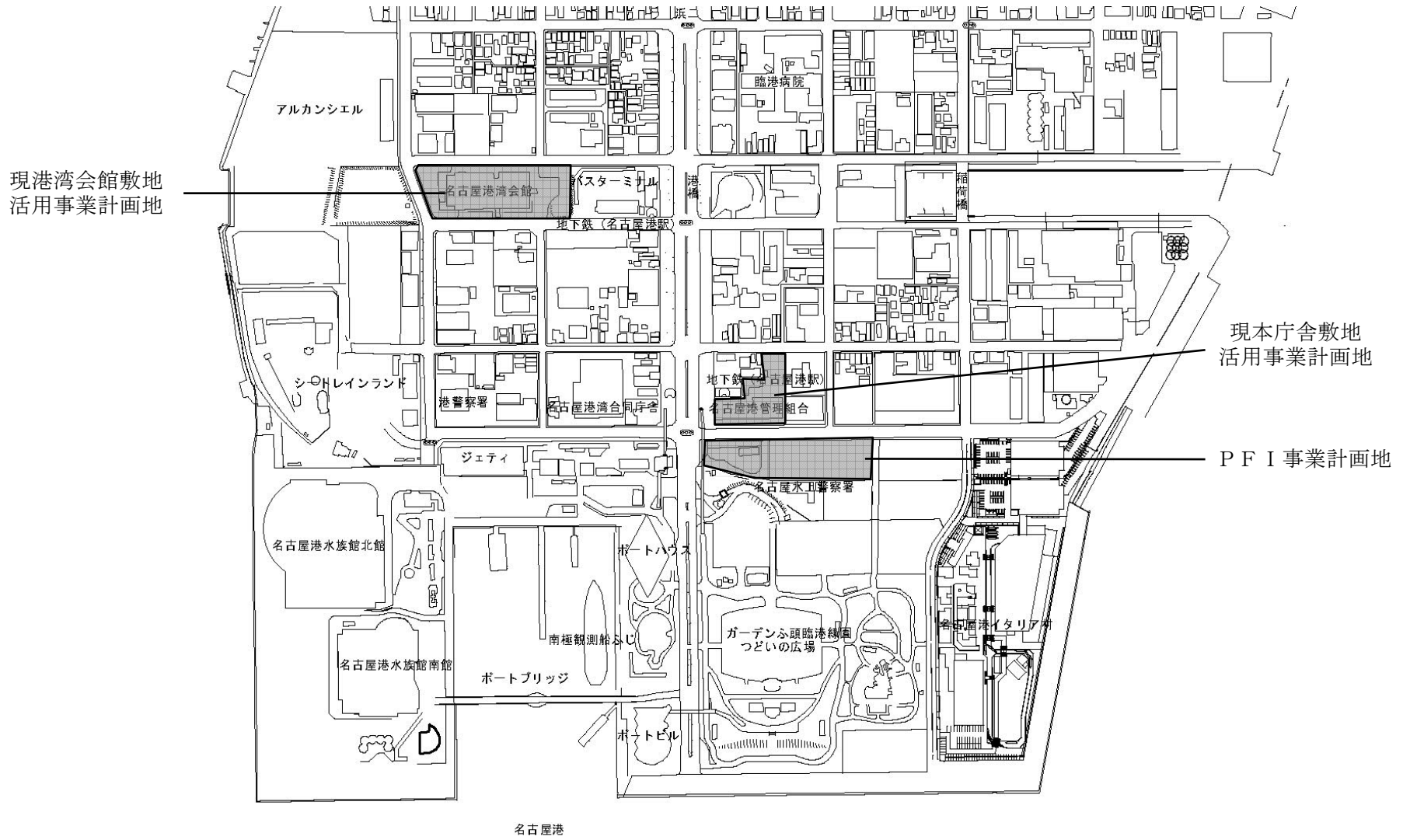
イ 現本庁舎敷地活用事業計画地

事業計画地	名古屋市港区入船一丁目 808-1、804 等	
事業敷地面積	約 3,100 m ² （当該事業の事業費で現況測量を実施し、確定）	
敷地所有者	愛知県、組合	
敷地前面道路	西側	市道／現況幅員 20m
	南側	市道／現況幅員 15m
	北側	市道／現況幅員 7m
用途地域	商業地域	
建ぺい率／容積率	80％／400％	
その他地域地区	臨港地区、商港区	

ウ 現港湾会館敷地活用事業計画地

事業計画地	名古屋市港区入船二丁目 101 の一部	
事業敷地面積	約 7,000 m ² （当該事業の事業費で現況測量を実施し、確定）	
敷地所有者	組合	
敷地前面道路	西側	市道／現況幅員 15m
	南側	市道／現況幅員 11m
用途地域	商業地域	
建ぺい率／容積率	80％／400％	
その他地域地区	なし	

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業計画予定期位置図



資料2 リスク分担表 (案)

1 本庁舎・港湾会館 (PFI事業)

(1) 共通事項

リスク項目	リスクの内容	分 担		備 考	
		組合	PFI事業者		
募集要項リスク	1 募集要項の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの	○			
社会リスク	周辺住民等への対応	2 本庁舎及び港湾会館の設置に対する周辺住民等の反対運動、要望による計画遅延、条件変更、操業停止、費用の増大等に関するもの	○		
		3 PFI事業者が実施する業務に起因する周辺住民等の対応に関するもの		○	
		4 PFI事業者が実施する業務に起因して発生する事故、施設の劣化など維持管理の不備による事故等		○	
	第三者賠償	5 上記以外のもの	○		
		6 PFI事業者が実施する業務に起因する、有害物質の排出、騒音、振動等の周辺環境の悪化及び法令上の規制基準の不適合に関するもの		○	
	制度関連リスク	政治	7 政策方針の変更による事業の中止、費用の増大に関するもの	○	
法制度(税制度含)		8 当該事業の施設整備、運営・維持管理に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの	○		
		9 上記以外の法制度の新設・変更に関するもの		○	
許認可取得		10 組合が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○		
		11 PFI事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		○	
マーケットリスク	資金調達	12 当該事業に必要な資金の確保に関するもの		○	組合調達分を除く
	金利変動	13 事業契約締結から最初の基準金利決定日までの金利変動によるPFI事業者の経費増減によるもの	○		
		14 基準金利決定日以降の金利変動によるPFI事業者の経費増減によるもの		○	
不可抗力リスク	不可抗力	15 天災等大規模な災害及び暴動等予測できない事態の発生により、設計変更、事業の延期、中断若しくは契約解除等の原因と成りうるもの	○	△	
債務不履行リスク	16 PFI事業者の事業放棄、事業破綻によるもの、PFI事業者の業務内容が契約に規定した条件を満足しない場合等		○		
	17 組合の債務不履行、支払遅延、当該事業が不要になった場合等	○			
付帯事業リスク	18 PFI事業の付帯事業(合築民間施設)、現本庁舎敷地活用事業及び現港湾会館敷地活用事業の影響によるもの		○		

(2) 設計段階

リスク項目	リスクの内容	分 担		備 考	
		組合	PFI事業者		
設計リスク	設計	19 組合の提示条件、指示の不備、組合の要求に基づいた変更によるもの	○		
		20 PFI事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○	
	測量、調査	21 地中障害物のために必要となった費用の負担及び工期の延長に関するもの	○		
		22 PFI事業者が実施した測量、調査に関するもの		○	
	建設着工遅延	23 組合の事由による建設工事の着工遅延に関するもの	○		
		24 PFI事業者の事由による建設工事の着工遅延に関するもの		○	

(3) 建設段階

リスク項目	リスクの内容	分 担		備 考	
		組合	P F I 事業者		
建設リスク	敷地	25	地中障害物やその他予見できない事項に関するもの	○	
	工事監理	26	工事監理に関するもの		○
	工事費増加	27	組合の提示条件の不備及び指示による工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの	○	
		28	P F I 事業者の事由による工事費の増大に関するもの		○
	工事遅延	29	着工後組合の指示等、組合の事由による工事の遅延に関するもの	○	
		30	P F I 事業者の事由による工事の遅延に関するもの		○
	試運転	31	試運転の結果、契約で規定した要求性能の不適合によるもの		○
	物価変動	32	建設期間中の物価変動に伴う事業者の経費増減によるもの		○

(4) 維持管理・運営段階

リスク項目	リスクの内容	分 担		備 考		
		組合	P F I 事業者			
維持管理・運営リスク	計画変更	33	組合の事由による事業内容、用途の変更に関するもの	○		
	運営・維持管理費用	34	P F I 事業者の事由による運営・維持管理費用の増大に関するもの		○	急激な物価変動によるものは除く
	施設瑕疵	35	事業期間中に施設の瑕疵が見つかった場合		○	
	施設・設備損傷	36	施設設計・施工に起因するもの		○	
		37	施設・設備の老朽化、劣化に起因するもの		○	
		38	運営不備に起因するもの		○	
		39	警備不備等による第三者の行為に起因するもの		○	想定できない第三者の行為によるものは組合のリスク
	修繕費変動	40	修繕費が予測と異なり P F I 事業者の費用の増減に関するもの（ただし大規模修繕は除く。）		○	
	性能	41	契約で規定した要求性能の不適合によるもの		○	
	備品更新	42	備品の損傷や更新についての費用負担に関するもの	○		
	利用者増減	43	想定を超えた利用者の増減による P F I 事業者の費用の増減に関するもの		○	
	利用者対応	44	運営において、利用者からの苦情、利用者間のトラブルといった利用者対応に関するもの		○	
	情報流出	45	P F I 事業者の責めによる個人情報流出に関するもの		○	
	自主事業	46	P F I 事業者による利便施設の運営、自主事業の実施によるもの		○	
	物価変動	47	運営期間中における急激な物価変動（インフレ・デフレ）に伴う P F I 事業者の経費の増減によるもの	○		
48		一定の範囲内の物価変動に伴う P F I 事業者の経費の増減によるもの		○		

(5) 契約終了段階

リスク項目	リスクの内容	分 担		備 考	
		組合	事業者		
施設退去	49	契約終了に当たり本庁舎及び港湾会館からの退去により発生する費用に関するもの		○	

注：○は主分担、△は従分担

2 合築民間施設（PFI事業の付帯事業）

(1) 共通事項

リスク項目	リスクの内容		分担		備考	
			組合	PFI事業者		
募集要項リスク	50	募集要項の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの	○			
社会リスク	周辺住民等への対応	51	各施設の設置に対する周辺住民等の反対運動、要望による計画遅延、条件変更、操業停止、費用の増大等に関するもの		○	
		52	PFI事業者が実施する業務に起因する周辺住民等の対応に関するもの		○	
	第三者賠償	53	PFI事業者が実施する業務に起因して発生する事故、施設の劣化など維持管理の不備による事故等		○	
	環境保全	54	PFI事業者が実施する業務に起因する、有害物質の排出、騒音、振動等の周辺環境の悪化及び法令上の規制基準の不適合に関するもの		○	
制度関連リスク	法制度（税制度含）	55	法制度の新設・変更に関するもの		○	
	許認可取得	56	組合が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○		
		57	PFI事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		○	
マーケットリスク	資金調達	58	当該事業に必要な資金の確保に関するもの		○	
	金利変動	59	金利変動によるPFI事業者の経費増減によるもの		○	
	物価変動	60	物価変動に伴うPFI事業者の経費増減によるもの		○	
不可抗力リスク	不可抗力	61	天災等大規模な災害及び暴動等予測できない事態の発生により、設計変更、事業の延期、中断若しくは契約解除等の原因と成りうるもの		○	
債務不履行リスク		62	PFI事業者の事業放棄、事業破綻によるもの、PFI事業者の業務内容が契約に規定した条件を満足しない場合等		○	

(2) 設計段階

リスク項目	リスクの内容		分担		備考
			組合	PFI事業者	
設計リスク	設計	63	組合の提示条件、指示の不備、組合の要求に基づいた変更によるもの	○	
		64	PFI事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
	測量、調査	65	地中障害物のために必要となった費用の負担及び工期の延長に関するもの		○
		66	PFI事業者が実施した測量、調査に関するもの		○
	建設着工遅延	67	組合の事由による建設工事の着工遅延に関するもの	○	
		68	PFI事業者の事由による建設工事の着工遅延に関するもの		○

(3) 建設段階

リスク項目	リスクの内容		分担		備考
			組合	PFI事業者	
建設リスク	敷地	69	地中障害物やその他予見できない事項に関するもの		○
	工事監理	70	工事監理に関するもの		○
	工事費増加	71	組合の提示条件の不備及び指示による工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの	○	
		72	PFI事業者の事由による工事費の増大に関するもの		○
	工事遅延	73	着工後組合の指示等、組合の事由による工事の遅延に関するもの	○	
		74	PFI事業者の事由による工事の遅延に関するもの		○

リスク項目	リスクの内容		分 担		備 考
			組 合	P F I 事業者	
試運転	75	試運転の結果、契約で規定した要求性能の不適合によるもの		○	

(4) 維持管理・運営段階

リスク項目	リスクの内容		分 担		備 考
			組 合	P F I 事業者	
維持管理・運営リスク	計画変更	76	組合の事由による事業内容、用途の変更に関するもの	○	
	運営・維持管理費用	77	P F I 事業者の事由による運営・維持管理費用の増大に関するもの		○
	施設瑕疵	78	事業期間中に施設の瑕疵が見つかった場合		○
	施設・設備損傷	79	施設設計・施工に起因するもの		○
		80	施設・設備の老朽化、劣化に起因するもの		○
		81	運営不備に起因するもの		○
		82	警備不備等による第三者の行為に起因するもの		○
	修繕費変動	83	修繕費が予測と異なり P F I 事業者の費用の増減に関するもの		○
	性能	84	契約で規定した要求性能の不適合によるもの		○
	備品更新	85	備品の損傷や更新についての費用負担に関するもの		○
	利用者増減	86	想定を超えた利用者の増減による P F I 事業者の費用の増減に関するもの		○
	利用者対応	87	運営において、利用者からの苦情、利用者間のトラブルといった利用者対応に関するもの		○
	情報流出	88	P F I 事業者の責めによる個人情報流出に関するもの		○

(5) 契約終了段階

リスク項目	リスクの内容		分 担		備 考
			組 合	P F I 事業者	
施設の収去、敷地の原状回復等	89	契約終了にあたり施設の収去、敷地の原状回復等により発生する費用に関するもの		○	

注：○は主分担、△は従分担

3 現本庁舎敷地活用事業、現港湾会館敷地活用事業

(1) 共通事項

リスク項目	リスクの内容		分担			備考	
			組合	活用事業者	PFI事業者		
募集要項リスク	90	募集要項の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの	○				
社会リスク	周辺住民等への対応	91	各施設の設置に対する周辺住民等の反対運動、要望による計画遅延、条件変更、操業停止、費用の増大等に関するもの		○		
		92	活用事業者が実施する業務に起因する周辺住民等の対応に関するもの		○		
	第三者賠償	93	活用事業者が実施する業務に起因して発生する事故、施設の劣化など維持管理の不備による事故等		○		
	環境保全	94	活用事業者が実施する業務に起因する、有害物質の排出、騒音、振動等の周辺環境の悪化及び法令上の規制基準の不適合に関するもの		○		
制度関連リスク	法制度(税制度含)	95	法制度の新設・変更に関するもの		○		
	許認可取得	96	組合が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○			
		97	活用事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		○		
マーケットリスク	資金調達	98	当該事業に必要な資金の確保に関するもの		○		
	金利変動	99	金利変動による活用事業者の経費増減によるもの		○		
	物価変動	100	物価変動に伴う事業者の経費増減によるもの		○		
不可抗力リスク	不可抗力	101	天災等大規模な災害及び暴動等予測できない事態の発生により、設計変更、事業の延期、中断若しくは契約解除等の原因と成りうるもの		○		
債務不履行リスク		102	活用事業者の事業放棄、事業破綻によるもの、活用事業者の業務内容が契約に規定した条件を満足しない場合等		○	△	PFI事業者は、第三者による当該事業の継承等、当該事業を支援する

(2) 設計段階

リスク項目	リスクの内容		分担			備考
			組合	活用事業者	PFI事業者	
設計リスク	設計	103	組合の提示条件、指示の不備、組合の要求に基づいた変更によるもの	○		
		104	活用事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○	
	測量、調査	105	地中障害物のために必要となった費用の負担及び工期の延長に関するもの		○	
		106	活用事業者が実施した測量、調査に関するもの		○	
	建設着工遅延	107	組合の事由による建設工事の着工遅延に関するもの	○		
		108	活用事業者の事由による建設工事の着工遅延に関するもの		○	

(3) 建設段階

リスク項目	リスクの内容		分担			備考
			組合	活用事業者	PFI事業者	
建設リスク	敷地	109	地中障害物やその他予見できない事項に関するもの		○	
	工事監理	110	工事監理に関するもの		○	
	工事費増加	111	組合の提示条件の不備及び指示による工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの	○		
		112	活用事業者の事由による工事費の増大に関するもの		○	

リスク項目	リスクの内容		分 担			備考
			組合	活 用 事業者	P F I 事業者	
工事遅延	113	着工後組合の指示等、組合の事由による工事の遅延に関するもの	○			
	114	活用事業者の事由による工事の遅延に関するもの		○		
試運転	115	試運転の結果、契約で規定した要求性能の不適合によるもの		○		

(4) 維持管理・運営段階

リスク項目	リスクの内容		分 担			備考
			組合	活 用 事業者	P F I 事業者	
維持管理・ 運営リスク	計画変更	116	組合の事由による事業内容、用途の変更に関するもの	○		
	運営・維持管理費用	117	活用事業者の事由による運営・維持管理費用の増大に関するもの		○	
	施設瑕疵	118	事業期間中に施設の瑕疵が見つかった場合		○	
	施設・設備損傷	119	施設設計・施工に起因するもの		○	
		120	施設・設備の老朽化、劣化に起因するもの		○	
		121	運営不備に起因するもの		○	
		122	警備不備等による第三者の行為に起因するもの		○	
	修繕費変動	123	修繕費が予測と異なり事業者の費用の増減に関するもの		○	
	性能	124	契約で規定した要求性能の不適合によるもの		○	
	備品更新	125	備品の損傷や更新についての費用負担に関するもの		○	
	利用者増減	126	想定を超えた利用者の増減による事業者の費用の増減に関するもの		○	
利用者対応	127	運営において、利用者からの苦情、利用者間のトラブルといった利用者対応に関するもの		○		
情報流出	128	活用事業者の責めによる個人情報流出に関するもの		○		

(5) 契約終了段階

リスク項目	リスクの内容		分 担			備考
			組合	活 用 事業者	P F I 事業者	
施設の取去、敷地の原状回復等	129	契約終了にあたり施設の取去、敷地の原状回復等により発生する費用に関するもの		○		

注：○は主分担、△は従分担

「活用事業者」は、現本庁舎敷地活用事業者又は現港湾会館敷地活用事業者

資料3 サービス購入費の考え方

1 サービス購入費の構成

組合がPFI事業者に支払うサービス購入費は、本庁舎・港湾会館の施設的设计・建設に係る費用（施設整備費相当）及び維持管理・運営に係る費用（維持管理・運営費相当）からなり、それぞれが以下の費用により構成されます。

項目	内 訳	構成される費用の内容
施設整備費相当分	施設整備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前調査及び関連業務に要する費用 ・ 設計及び関連業務に要する費用 ・ 建設工事及び関連業務に要する費用 ・ 工事監理業務に要する費用 ・ 施設の引き渡しに要する費用 ・ 現本庁舎からの引越しに要する費用 ・ 現本庁舎・現港湾会館の解体・撤去に要する費用 ・ 関係行政機関への手続き及び関連業務に要する費用 ・ その他これらを実施する上で必要な業務に要する費用（ただし、合築民間施設の整備に要する費用を明確に区分し、当該費用の一切を除く。）
	割賦金利	<ul style="list-style-type: none"> ・ 割賦元金を元本とし、事業者が提案する支払い金利により100回の元利均等返済方式で算出される支払金利
維持管理・運営費相当分	維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物点検保守・修繕業務（植栽管理を含む。）に要する費用 ・ 建築設備運転監視業務に要する費用 ・ 清掃業務（廃棄物処理・害虫駆除を含む。）に要する費用 ・ その他これらを実施する上で必要な業務に要する費用
	運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 警備・受付業務に要する費用 ・ 港湾会館運営業務（貸会議室の運営）に要する費用 ・ その他これらを実施する上で必要な業務
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法人の利益及び利益に対して係る税金 ・ 維持管理・運営に係る費用のうち上記費用に含まれない費用（ただし、本庁舎福利厚生諸室運営業務、利便施設運営業務、合築民間施設の維持管理・運営業務に要する費用を明確に区分し、当該費用の一切を除く。）

2 サービス購入費の仕組み

組合がPFI事業者に支払うサービス購入費は、PFI事業者が当該事業に要する費用から、PFI事業者が港湾会館の施設利用者から得る運営収入（貸会議室の利用料金）を除いた額とします。

ただし、本庁舎福利厚生諸室運営業務及び利便施設運営業務から得る運営収入は直接PFI事業者の収入とします。

事業に係る費用

P F I 事業者の収入

組合が支払うサービス購入費

施設整備業務に係る費用	組合が事業者を支払う サービス購入費	サービス購入費 A (一括支払分 A)
		サービス購入費 B (一括支払分 B)
サービス購入費 C (割賦支払分)		
サービス購入費 D (維持管理・運営業務の対価)		
維持管理・運営業務に係る費用	運営収入 (貸会議室の利用料金)	

(1) 施設整備費相当分

ア サービス購入費 A (一括支払分 A)

事業契約に定める「施設整備業務」に係る費用のうち、現港湾会館敷地活用事業者が組合に支払う「現港湾会館敷地売払代金」に相当する額とします。

イ サービス購入費 B (一括支払分 B)

事業契約に定める「施設整備業務」に係る費用のうち、「施設整備業務」に係る費用の約 2 分の 1 の額から「現港湾会館敷地売払代金」を控除した金額に相当する額とします。

ウ サービス購入費 C (割賦支払分)

事業契約に定める「施設整備業務」に係る費用のうち、「サービス購入費 A」及び「サービス購入費 B」を控除した金額と「割賦金利」に相当する額とします。

(2) 維持管理・運営費相当分

ア サービス購入費 D

サービス購入費の構成における「維持管理・運営業務」に係る費用から、P F I 事業者が港湾会館の施設利用者から得る運営収入 (貸会議室の利用料金) を除いた額とします。

なお、港湾会館の施設利用者から得る運営収入の増減に応じたサービス購入費 D の変更又は改定は行いません。

3 サービス購入費の支払方法

(1) 概要

各サービス購入費の支払方法は次のとおりとします。

項目		支払時期	支払回数
施設整備費 相当	サービス購入費 A	施設引渡し時点で一括払い	1 回
	サービス購入費 B	施設引渡し時点で一括払い	1 回
	サービス購入費 C	維持管理・運営期間（25 年）にわたり均等払い （維持管理・運営開始後 11 年目に金利の見直しあり。）	100 回 （年 4 回）
維持管理・運営費 相当	サービス購入費 D	総額を 25 分割して 25 年間にわたり均等払い （急激な物価変動による見直し及び改定あり。）	100 回 （年 4 回）

（2）施設整備費相当分

ア サービス購入費 A（一括支払分 A）

サービス購入費 A は、「施設整備業務」に係る費用のうち、「現港湾会館敷地売払代金」に相当する額を、施設引渡し時に支払います。

イ サービス購入費 B（一括支払分 B）

サービス購入費 B は、「施設整備業務」に係る費用のうち、「施設整備業務」に係る費用の約 2 分の 1 の額から「現港湾会館敷地売払代金」を控除した金額に相当する額を、施設引渡し時に支払います。

ウ サービス購入費 C（割賦支払分）

サービス購入費 C は、次の（ア）と（イ）をあわせた額であり、施設整備業務を行うことに対して組合が P F I 事業者を支払うサービス対価とします。

（ア）施設整備費からサービス購入費 A 及びサービス購入費 B を控除した額（割賦元金）。

（イ）割賦元金を元本とし、事業者が提案する支払金利により 100 回の元利均等返済方式で算出される金利支払額（割賦金利）。

a 算定方法

（a）第 1 回から第 40 回（平成 22 年 4 月から平成 32 年 3 月）

割賦元金の 25 分の 10 の金額を 40 回で元利均等払いする額。

（b）第 41 回から第 100 回（平成 32 年 4 月から平成 47 年 3 月）

割賦元金の 25 分の 15 の金額を 60 回で元利均等払いする額。

b 支払金利

支払金利は、基準金利と P F I 事業者が提案するスプレッドの合計とし、基準金利

は、東京時間午前 10 時にテレレート 17143 頁に発表される TOKYO SWAP REFERENCE RATE 6 か月 LIBOR ベース 10 年物（円-円）金利スワップレートとします。

基準金利設定は、維持管理・運営開始日の 2 営業日前（銀行営業日でない場合はその翌営業日）とします。

また、本事業では基準金利の見直しを改定の基準日である平成 32 年 4 月 1 日の 2 営業日前に行うものとします。

なお、提案価格における基準金利は、平成 19 年 4 月 1 日の基準金利とします。

(3) 維持管理・運営費相当分

ア サービス購入費 D

維持管理・運營業務等に必要な費用（サービス購入費 D）は、事業者が維持管理・運営期間中に必要とする費用を年 4 回、全 100 回で支払います。

4 サービス購入費の改定

組合は、サービス購入費の改定について次の考え方に基づいて実施します。

なお、詳細は募集要項等において示します。

（ア）設計・建設期間中の物価変動に伴うサービス購入費の改定は行わない。

（イ）設計・建設期間中の金利変動に伴うサービス購入費の改定は行う。改定時期は、維持管理・運営開始日の 2 営業日前とする。

（ウ）維持管理・運営期間中の物価変動に伴うサービス購入費 D の改定は、事業契約に規定する基準に適合する急激な物価変動があった場合行う。改定に係る見直し時期は、毎年度 1 回とする。

（エ）維持管理・運営期間中の金利変動に伴うサービス購入費 C の改定は行う。改定時期は、運営開始後 11 年目に行う。

5 サービス購入費の減額

組合は、本事業の実施に関する各業務等のモニタリングを行い、施設の維持管理・運営状況について、事業契約書及び要求水準書に定める要求水準に適合しない場合には、事業契約書の規定に従い、P F I 事業者に対し改善措置の通告やサービス購入料の減額等の措置をとるものとします。

詳細は、募集要項等に示します。