

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業の実施方針等に関する意見・提案と回答

実施方針

No.	項目番号				ページ	項目名	意見・提案	回答
1	1	(1)	エ		1	事業の目的	<p>新港湾会館にホールはなしとありますが、新本庁舎内にホールが予定されているならよろしいが…</p> <p>講演会や、イベント、研修会等で、今後も利用される機会が多いと思われるので、現在の座席以上の広さと明るさが必要と思われるので、是非(1000席)希望するものです。</p>	<p>港湾会館のホールについては、港湾関係者の福利厚生を図るため設置していますが、利用率が低下して、財政的に大きな負担となっています。また、周辺に類似施設が設置されてきていることから、福利厚生施設としての使命は終えたものと考えています。従いまして、新港湾会館にはホールは設置しません。</p>
2	1	(1)	エ		1	事業の目的	<p>マンションが最近多くなっているので、住宅ではなく、商業として使用してほしい。港らしい個性のある店とか建物にしてほしい。</p>	<p>現港湾会館の跡地には、築地ポートタウン計画及び周辺の土地利用実態をふまえ、望ましい土地利用として「商業」、「業務」、「住宅」を設定しました。施設の具体的な内容は、これらをふまえ民間事業者が提案しますので、民間事業者の決定後、お知らせします。</p>
3	1	(1)	エ		1	事業の目的	<p>私は、個人的に20年あまり、和太鼓サークルを続けています。名古屋港管理組合は、私達のサークルの演奏会など、度々使用させて頂きました。</p> <p>今回の事業計画の中に、新港湾会館がホールはなしとなっていますが、ホール及び、各種の芸能の練習ができる練習室、特に、若者たちに人気のバンド練習などができる施設を切に望みます。理由としては、この港地域には、港文化小劇場はありますが、キャパ的にも狭く、練習室は、音の出るものはできなくなっています。</p> <p>私は、港から様々な文化が生まれ、発信できる新しい街づくりと人づくりが大切だと考えます。そのためには、文化が生まれる環境(施設など)を名古屋管理組合さんが提供される様、重ねて要望いたします。</p>	<p>各種のサークル活動については、大、中、小の会議室を設置しますので、これまで同様、多目的な利用が可能です。</p>

No.	項目番号				ページ	項目名	意見・提案	回答
4	1	(1)	エ		1	事業の目的	<p><現港湾会館用地の活用について> 商業、業務、住宅利用の方向とありますが、ガーデンふ頭及び港まちづくりなどの地域開発、また築地ポートタウン計画も踏まえ名古屋港の商業活性化を目的としていただきたいと思います、商業に限定した活用を希望します。</p> <p>税制収入、地域雇用、築地商店街、シートレインランド、JETTY、イタリヤ村、名古屋港水族館等の発展、金城ふ頭との連動計画、地下鉄バス等の公共交通機関の利用者拡大などを図って頂きたいです。</p> <p>たとえば、東京、横浜、神戸、福岡には、湾岸地区には必ず、巨大アミューズメント(ディズニーリゾート、みなとみらい、ユニバーサルスタジオなど)や、巨大商業施設(お台場、ららぽーと、横浜ベイエリア、神戸ハーバーランド、福岡ホークスタウンなど)が必ず地域及び国内の大きな話題となり、多くの観光収入も得ており、大きな活性化を成し遂げております。</p> <p>土地柄名古屋及び名古屋港は横浜、神戸と似ており、主要都心から遠くなく地下鉄名城線、あおなみ線などの利用による、公共交通機関の確保もできております。また、海上交通機関を充実させることにより、中部国際空港、三重県エリアからの集客や、国道23号線、伊勢湾岸自動車道、名古屋高速など、準備はすべて整っており、また容易に準備可能と思われれます。</p> <p>名古屋港築地エリアから見る名港トリトンや潮見エリア、東海市エリアの眺望もすばらしく、商業施設内の併設する飲食業にも大いに向いていると思います。現状の名古屋港商業施設も、他県と比較しても、中途半端であり、一日過ごせる施設ではなく、リピーター集客獲得もできていないと思われれます。</p> <p>また、業務、住宅活用を行っても、地域開発にはつながらず、活性化にはつながらないことと思われれます。また、すべての建物は低層にし、名古屋港の美しい景観維持を希望いたします。</p>	No.2の回答を参照ください。
5	1	(1)	エ		1	事業の目的	<p><現港湾会館用地の活用> ショッピングセンターなどの商業施設は、今は広い駐車場がないと、なかなか成功しないと思います。また、これ以上娯楽施設を増やすことは、地域の交通渋滞をまねくことになりかねないと思います。港湾会館跡地は、多目的グラウンドとして、箱モノを作らないようにして、①ソフトボールなどの球技、②グランドゴルフ、など、老人達も使えるようにしてはどうでしょうか。地域の人たちが容易に使えるような場所にしたいです。</p>	No.1の回答を参照ください。 なお、駐車場の確保及び交通対策については、事業者が行います。
6	1	(1)	エ		1	事業の目的	<p>地域の人々が活用できる施設を建設して下さい。</p>	跡地は、民間事業者に売却して事業費に充当するため、公的利用は考えていません。

No.	項目番号					ページ	項目名	意見・提案	回答
7	1	(1)	エ			1	事業の目的	公共でスポーツジムを作ったら。社員など、屋休み使えるような。社員は運動不足ではないですか。プールなどあると思います。築地口も老人が多くなったので、プールの中で歩く事が出来ます。	名古屋港管理組合は、港内に管理する緑地内において野球場、テニスコート、運動広場等を設置し緑地の利用に努めていますが、ご意見の施設の設置については、本組合が港湾緑地内の施設として整備することは困難です。 ただし、これらの施設については、民間事業者による提案を妨げるものではありません。
8	1	(1)	エ			1	事業の目的	<港湾会館跡地の民間売却について> 港湾会館跡地を民間に売却と③で実施計画されていますが、跡地利用を公共で室内総合体育施設を建設することを要望します。内容は、下記等の理由です。よろしく検討して下さい。 ・名古屋港地域には運動施設がないこと ・港の後背地に集客できる ・地下鉄利用者の増加が考えられる ・名古屋市民に港をアピールできる	No.7の回答を参照ください。
9	1	(1)	エ			1	事業の目的	<民間の投入について> イタリア村等で、せっかく人手があるのだから、民間の、例えば、地下鉄付近にはパン屋、デリ(美味しいもの)、カフェ(ヴァイドフランス、スターバックス)、レストラン(ゼットン)等、企画力や経験のある民間力を！！中華はいらない。もう十分。 その他、文化的(イベント会場、本屋、映画、若者のニーズに合わせたキッチュなもの)があれば。 とにかく、企画力のない“公”が実のない箱モノをつくることのない様、民間、各界に公募し、練り、名古屋港を活性化してほしい。	本事業は、優れた民間の企画力や管理運営等の能力並び民間の資金を活用するために、PFIを導入しています。
10	1	(1)	エ			1	事業の目的	<渋滞のさらなる解消策を> 商業施設の建築にともなう交通量の増加は、地域住民に大きな影響をもたらします。また、来港者も残念な思いとなるため、十分な駐車スペースの確保が必要ではないでしょうか。 <次世代に役立つ環境に配慮した施設建設を> 愛知万博でのノウハウを活かし、バイオプラスチックによるさまざまな製品の利用、屋上緑化、壁面緑化など、ヒートアイランド現象の緩和を目指してほしい。ゆとりのある空間で、のんびり過したいという、やすらぎのある環境づくりを切望します。	前段のご質問については、新たな個別施設に必要な駐車場については、関係法令を遵守してそれぞれ施設の所有者が設置します。また、名古屋港管理組合では、ガーデンふ頭地区全体の駐車場のあり方を検討して、対策を実施します。 後段のご質問については、本庁舎・港湾会館は、環境に配慮し、人に優しい施設を整備することを基本方針としており、省エネルギーやバリアフリー等に対応した施設とします。
11	1	(1)	エ			1	事業の目的	何分にも公の大事業、私共にはなんとも意見の出しようがありません。ただ、地域が発展できる事業が出来ればと願っています。	ご意見として承ります。

No.	項目番号					ページ	項目名	意見・提案	回答
12	1	(1)	エ			1	事業の目的	<p><港ならではのものを> PFI事業について意見を、とのことですが、私共底辺暮らしの者が、格別な、或いは具体的な意見など(拝見資料などでは特に)の持ち合わせがある筈がありません。 ただ、申すなら「港」としての特色を生かして、一般の地域住民が日常的に必要な事物を配し、自ずから「此処港でしか得られないもの」を加えることが大切だろうと考えます。 現在の軽くマンガっぽい風潮を押えて、ちょっと格の高い(これは値段などという意味ではなく)商品、事業などの展開が望ましいと思っています。</p>	ご意見として承ります。また、No.9の回答を参照ください。
13	1	(1)	カ	(ア)	b	3	合築民間施設(PFI事業の付帯事業)	合築民間施設において発生すると想定されるリスクをPFI事業から切り離すことが必要なのであれば、PFI事業の付帯事業とするのではなく、現本庁舎用地と同様に第三者に対しての土地貸付事業とすることや付帯事業そのものを行わないという提案も認めていただきたくご検討をお願いします。	実施方針等に関する質問と回答のNo.25、No.50、No.51等を参照ください。
14	1	1	カ	(ア)	b	3	合築民間施設(PFI事業の付帯事業)	「PFI事業敷地の一部をPFI事業者の有償で貸し付ける」との記載がありますが、「PFI事業者」ではなく、「合築民間施設の運営事業者」に直接貸し付ける形式を採用することをご検討ください。 そうすることにより、「PFI事業者」いわゆる「SPC」に「合築民間施設」の運営リスクを残さず、そのリスクに伴うファイナンスコストの増大を出るかぎり小さなものとすることができます。	実施方針等に関する質問と回答のNo.50、No.51等を参照ください。
15	1	(1)	ケ	(ア)	b	5	設計・建設期間	設計・建設期間が「2年」との記載がありますが、地盤の状況や想定されている施設の規模から、非常に厳しい工期となることが予想されます。今一度、民間事業者の意見を徴収するなど、適切・合理的・経済的な工期の設定をお願いいたします。	実施方針等に関する質問と回答のNo.63を参照ください。
16	4	(3)	イ			19	合築民間施設(PFI事業の付帯事業)に係る組合管理地の有償貸付け	条例等の制限があるかも知れませんが、貸付契約期間(20年)と維持管理・運営期間(25年)のミスマッチにより、特に資金調達面において返済期間等の融資条件が厳しくなることが予想されます。貸付契約期間と維持管理・運営期間の整合性を図っていただけますようお願いいたします。	ご指摘の事項等を踏まえ、貸付期間、維持管理・運営期間を設定しており、これらを前提とした提案をしてください。
17	6	(1)	ア			21	事業者等の責めに帰すべき事由による本事業の継続が困難となった場合	「事業者等の責めに帰すべき事由により」とありますが、PFI事業者、現本庁舎敷地活用事業者、現港湾会館敷地活用事業者の三者の権利・義務はそれぞれ独立したものであると考えますので、その趣旨が明確となるようにご修正をお願いいたします。	詳細は、ご意見を踏まえ、募集要項等において明確に規定します。

No.	項目番号					ページ	項目名	意見・提案	回答
18	8	(4)				23	実施方針等の 閲覧及び配布	要求水準書(案)の閲覧資料につきましては、計画策定上手元に必要な内容もあるかと思ます。今後、募集要項等の公表時に再度閲覧の期間を設けていただき、その際は複写等のための一時持ち出しをお認めいただくか、もしくはコピーを販売していただきたいと思ます。	実施方針等に関する質問と回答のNo.148を参照ください。
19	8	(4)				23	実施方針等の 閲覧及び配布	「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」とあり、閲覧期間は終了しておりますが、募集要項公表段階においては、応募者に対し、コピーの許可等の形でご提供いただけるようお願いいたします。 既存解体の積算や工事計画の立案、周辺公共施設との整合性の確保を踏まえた設計など、より良い提案を行うために、ぜひともお願いいたします。	実施方針等に関する質問と回答のNo.148を参照ください。

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業の実施方針等に関する意見・提案と回答

実施方針 添付資料

No.	資料番号	資料名	項目番号			ページ	項目名	意見・提案	回答
20	資料2	リスク分担表(案)	1	(1)		資料2-1	制度関連リスク	<p>法制度の新設・変更に関するリスクは活用事業者のリスク分担とされておりますが、アスベストを始めとする環境関連法令に関する法制度リスクについては組合側にて負担いただけますよう検討をお願いします。</p> <p>アスベストを含む現港湾会館の解体工事着手時期を新本庁舎・港湾会館の供用開始時期とすると、事業提案書の提出時期である平成19年8月から平成22年4月までの長期にわたる法制度新設・変更リスクを活用事業者が負うこととなります。環境関連法令は今後より厳しくなることが予想されますので、より事業者が参加しやすい事業の枠組みをご検討下さい。</p>	<p>ご質問のリスクについては、基本的にはPFI事業者が負担することとします。詳細は、募集要項等において明示します。</p>
21	資料2	リスク分担表(案)	1	(4)	37	資料2-2	施設・設備損傷	<p>維持管理・運営段階のリスクno.37において、「施設・設備の老朽化、劣化に起因するもの」がPFI事業者負担となっておりますが、このリスクを防止・低減するPFI事業者の事業範囲を明記願います。</p>	<p>本庁舎・港湾会館の維持管理業務が該当します。このほか、実施方針等に関する質問と回答のNo.168の回答を参照ください。</p>
22	資料2	リスク分担表(案)	2	(1)	51	資料2-3	周辺住民等への対等	<p>リスクno.51について、「各施設の設置に関する周辺住民の反対運動…」とあり、PFI事業者がリスク負担とありますが、本施設は組合の同意を条件として提案を行うものであることから、当該リスクについては組合負担とすべきではないでしょうか？</p>	<p>当該リスクの分担については、現行の組合財産の貸付けにおける考え方に基づき設定し、PFI事業者の分担としています。貸付契約の詳細は、募集要項等において明示します。</p>
23	資料2	リスク分担表(案)	2	(1)	51	資料2-3	周辺住民等への対等	<p>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、要望に起因して、合築民間施設に計画遅延、条件変更、操業停止、費用の増大等が発生した場合は、組合の負担としていただきますようお願いいたします。</p>	<p>実施方針等に関する質問と回答のNo.156の回答を参照ください。</p> <p>なお、組合は、本庁舎・港湾会館の設置について、周辺住民等へ事業計画を説明し、周辺住民等から意見を募るなど、事業計画に関する理解が得られるよう努めます。</p>
24	資料2	リスク分担表(案)	2	(1)	55	資料2-3	法制度(税制度含)	<p>PFIにおける合築建物に対する法制度(税制度)の改定等のうち、PFI事業者への影響が過大となるものは、組合の負担としていただきますようお願いいたします。</p>	<p>当該リスクの分担については、現行の組合財産の貸付けにおける考え方に基づき設定し、PFI事業者の分担としています。実施方針等に関する質問と回答のNo.25、No.50、No.51の回答等を参照の上、ご提案ください。</p>

No.	資料番号	資料名	項目番号			ページ	項目名	意見・提案	回答	
25	資料2	リスク分担表(案)	2	(3)	69	資料2-3	敷地	<p>本事業の用地は指定されており、PFI事業者にはコントロールできないものであることから、リスクNo.69の「敷地」リスクの負担者は組合とすべきではないでしょうか。</p> <p>併せて、「その他予見できない事項に関するもの」とは解釈として広すぎるため、可能な限り想定されるリスクを定義し、リスク内容に応じたリスク負担をお願いいたします。</p>	<p>前段のご質問については、当該リスクの分担については、現行の組合財産の貸付けにおける考え方にに基づき設定し、PFI事業者の分担としています。</p> <p>後段のご質問とあわせて、貸付契約の詳細は、募集要項等において明示します。</p>	
26	資料2	リスク分担表(案)	3	(1)	91	資料2-5	周辺住民等への対等	<p>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、要望に起因して、現本庁舎敷地活用事業又は現港湾会館敷地活用事業に計画遅延、条件変更、操業停止、費用の増大等が発生した場合は、組合の負担としていただきますようお願いいたします。</p>	<p>実施方針等に関する質問と回答のNo.156の回答を参照ください。</p> <p>なお、組合は、本庁舎・港湾会館の設置について、周辺住民等へ事業計画を説明し、周辺住民等から意見を募るなど、事業計画に関する理解が得られるよう努めます。</p>	
27	資料3	サービス購入費の考え方	2	(1)	アイ	資料3-2	サービス購入費A サービス購入費B	<p>サービス購入費Aは「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却代金に相当する額」となっておりますが、PFI事業者と直接契約関係のない契約代金がサービス購入費を構成することはPFI事業者にとって許容できないリスクとご料します。</p> <p>サービス購入費A、サービス購入費Bを一本化し、「施設整備業務」にかかる費用の2分の1を一括支払分として頂きたくお願い致します。その上で、事業者が「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却代金」を提案する場合には事業者選定時の評価項目としていただくことが適当と思料します。</p>	<p>実施方針等に関する質問と回答のNo.197の回答を参照ください。</p>	
28	資料3	サービス購入費の考え方	2	(1)	イ	資料3-2	サービス購入費B	<p>『施設整備業務』にかかる費用の約2分の1の額」とありますが、PFI事業者の資金調達の前提となることから「約」を削除頂きたくお願い致します。</p>	<p>募集要項等において明確に明示します。</p>	
29	資料3	サービス購入費の考え方	3	(2)	ウ	b	資料3-3	支払金利	<p>金利期間が(a)第1回から第40回と(b)第41回から第100回で異なっているため、PFI事業者が提案するスプレッドについて、異なるスプレッドを提案することを許容頂きたくお願い致します。また、(b)の基準金利は金利期間に対応し「6ヶ月LIBORベース15年物」として頂きたく、お願い致します。</p>	<p>実施方針等に関する質問と回答のNo.205の回答を参照ください。</p>

No.	資料番号	資料名	項目番号			ページ	項目名	意見・提案	回答
30	資料3	サービス購入費の考え方	4			資料3-4	サービス購入費の改定	<p>資料3 2(2)アにおいて、サービス購入費Dについて、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わないとありますが、25年間の全ての運営収入にかかるリスクを事業者が負担するのは困難と思料致します。事業期間中に施設利用者数等に基づきサービス購入費Dを見直す規定についてご検討お願い致します。</p> <p>また、物価変動による改定については、急激な物価変動だけでなく、一定の指標に基づき毎年見直していただけますようお願い致します。</p>	<p>ご意見・提案を踏まえ、検討しますが、実施方針等に関する質問と回答のNo.172及びNo.200の回答を参照ください。</p>

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業の実施方針等に関する意見・提案と回答

要求水準書(案)

No.	項目番号					ページ	項目名	意見・提案	回答
	章	節	項						
31	2	6	2	(3)	ア	90	現本庁舎、現港湾会館の解体・撤去工事	SPC事業者の業務は、「現本庁舎及び現港湾会館並びに、敷地内の付随するその他施設」を解体・撤去するものと解釈いたしましたが、「閲覧資料か、き、く」は募集要項等の公表時に、応募者に対し、閲覧ではなく、コピー若しくはデータとしてご提供いただけるようお願いいたします。	実施方針等に関する質問と回答のNo.148の回答を参照ください。
32	2	6	2	(3)	ア	90	現本庁舎、現港湾会館の解体・撤去工事	SPC事業者の業務は、「現本庁舎及び現港湾会館並びに、敷地内の付随するその他施設」を解体・撤去するものと解釈いたしましたが、平成18年12月7日の「実施方針等の説明会」において、「銅像は本庁舎へ移設」「本庁舎敷地のトイレやコンテナなどは解体・撤去」とのご説明をいただきましたが、公平性を確保するために、「解体・撤去するもの」「移設するもの」のリスト、各々のものの概略図面など(位置、大きさ、材料など)を募集要項等の公表時に、応募者に対し、ご提供いただけるようお願いいたします。	ご質問の検討に資する資料として、閲覧資料を参照ください。
33	3	1	7	(2)	カ	99	光熱水費	入居者負担とありますが、組合負担として頂きたいと思っております。	実施方針等に関する質問と回答のNo.318の回答を参照ください。
34	4	3	1	(3)	ウ	134	基本条件	利便施設に係る敷地及び建物の使用料等の具体的金額又はその算定方法について、募集要項等の公表時に公表いただくようお願い致します。	実施方針等に関する質問と回答のNo.89の回答を参照ください。
35	5	3				144	業務報告等	株主総会の議事録及び取締役会の議事録については、会日の翌日に提出することは実務上非常に困難であることから、会日より10日以内にご修正いただきますようお願いいたします。	ご意見・提案を踏まえ、検討します。
36	6	1		(2)		145	使用目的	貴組合が望まれる具体的な事業・用途は、貴組合の主旨を把握しやすく、参加可否検討に重要な条件となりますので、今回質疑回答時に、可能な限り具体的にご公表頂きたいと思っております。	原文以外に具体的な事業や用途を規定する予定はありません。なお、評価に当たっては、「第1章 総則」及び「第6章・1節 総則」を踏まえ評価します。優先交渉権者選定基準の詳細は、募集要項等において明示します。
37	6	2		(3)	イ	147	貸付料及び保証金	「貸付料は、建設着手時から徴収する」となっておりますが、民間の商業ビルにおいても賃料は供用開始時から徴収するのが一般的であり、この合築民間施設は供用開始まで収入が無いことから、建設着手からの貸付料支払いはPFI事業者に大きな負担となります。「合築民間施設の貸付料は、竣工後供用開始時から着手する」ように変更いただきたくお願いいたします。	ご質問の「一般的」の範囲について判断しかねますが、貸付料の徴収開始時期は、地方公共団体の組合財産の貸付けにおける考え方に基づき設定するものです。

No.	項目番号					ページ	項目名	意見・提案	回答
	章	節	項						
38	6	2		(3)	ア	147	貸付期間	「原則として20年」とありますが、30年等、より長期間の貸付をご検討頂きたく、お願い致します。	貸付期間の20年は、名古屋港管理組合の設立に伴う協定に基づくものであり、原則20年とし、更新を認めることを前提にご提案いただきたいと思います。
39	6	2		(4)		147	施設の譲渡	合築民間施設を第三者に譲渡することについての組合の同意条件をご教示ください。	現段階では、当該第三者が実施方針の「2(4)応募者の参加資格要件」のうち合築民間施設に係る資格要件を満たしていることなどを同意の条件とすることを予定しています。
40	6	3		(4)	ア	148	貸付期間	「原則20年」とありますが、30年等、より長期間の貸付をご検討頂きたく、お願い致します。	貸付期間の20年は、名古屋港管理組合の設立に伴う協定に基づくものであり、原則20年とし、更新を認めることを前提にご提案いただきたいと思います。
41	6	4		(2)		149	用途	<p>本事業目的に「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」とあるように、現港湾会館の敷地活用においては、築地ポートタウン計画の土地利用の考え方を踏まえた活用がなされる必要があると考えます。しかし、現在の記述では、築地ポートタウン計画での考え方が十分反映されておらず、その施設から地下鉄駅への動線だけの話になっており、東西動線の確保につながらない可能性があり心配です。この部分の記述については、下記のように修正されることを望みます。</p> <p>本敷地は、築地ポートタウン計画において、連携軸ゾーンとして「東西のウォーターフロントを結ぶ軸として、イベント等ができる交流空間などとともに緑と水の憩いの空間づくりをめざします。」としている地区に該当する。したがって、望ましい土地利用としては、人々の交流を促す機能を含むものとし、「商業」、「業務」又は「住宅」など用途地域に適合するものとの複合を可とする。また、東西軸として敷地内に東西を結ぶ動線を確保し、敷地内の緑化を行うなど、可能なかぎり公開された敷地としての利用を行うものとする。</p>	<p>現港湾会館用地の土地利用は、「商業」、「業務」、又は「住宅」など用途地域に適合するものとの複合は可能です。</p> <p>また、東西動線につきましては、「地下鉄名古屋港方面の歩行者動線を確保」することで満たしていると考えています。敷地の公開利用については、民間事業者の提案によります。</p>