

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業

募集要項

平成 19 年 4 月 13 日

(平成 19 年 7 月 11 日修正)

名古屋港管理組合



## 目 次

1	募集要項の定義	1
2	事業の概要等	2
	(1) 事業の概要	2
	(2) 公共施設等の立地並びに規模及び配置	8
3	応募に関する事項等	11
	(1) 民間事業者選定の方法	11
	(2) 選定の手順及びスケジュール	11
	(3) 応募手続き等	11
	(4) 応募者の参加資格要件	12
	(5) 優先交渉権者の選定等	16
	(6) サービス購入費等の予定価格	18
	(7) 応募に係る留意事項等	19
4	契約に関する事項	21
	(1) 契約の手続き	21
	(2) 契約の枠組み	21
	(3) リスク分担の考え方	24
	(4) 事業契約上の債権の取り扱い	24
	(5) 契約保証金の納付等	24
	(6) 事業の継続が困難となった場合の措置	25
	(7) 事業者が付保する保険	26
	(8) 係争事由に係る基本的な考え方	26
	(9) 管轄裁判所の指定	26
5	事業実施に関する事項	27
	(1) 誠実な業務遂行義務	27
	(2) 要求する性能等	27
	(3) 事業の実施状況についてのモニタリングに関する事項	27
	(4) 金融機関と組合との協議	28
	(5) 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	28
6	提出書類	29
	(1) 募集要項の公表に関する手続き書類	29
	(2) 参加表明書提出時の提出書類	29
	(3) 参加を辞退する場合の提出書類	29
	(4) 事業提案書提出時の提出書類	29
7	その他	30
	(1) 情報公開及び情報提供	30
	(2) 募集要項等の閲覧等	30
	(3) 問合せ先	31

## 添付書類等

- 資 料 1 名古屋港管理組合本庁舎等整備事業計画予定地
- 資 料 2 リスク分担表
- 資 料 3 サービス購入費の支払方法について
- 資 料 4 サービス購入費の改定方法について
- 別添資料1 要求水準書
- 別添資料2 優先交渉権者選定基準
- 別添資料3 基本協定書（案）
- 別添資料4 事業契約書（案）
- 別添資料5 合築民間施設敷地貸付条件規定書
- 別添資料6 現本庁舎敷地貸付条件規定書
- 別添資料7 現港湾会館敷地売払条件規定書
- 別添資料8 様式集

本募集要項では、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PFI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。

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

**【本庁舎】**：本事業で、PFI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、PFI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、PFI法に基づき、PFI事業敷地内において、PFI事業者が組合の同意を条件として自らの提案により、PFI事業敷地の余剰容積を活用し、PFI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PFI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PFI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、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等で、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、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、基本協定書(案)、事業契約書(案)、合築民間施設敷地貸付条件規定書、現本庁舎敷地貸付条件規定書、現港湾会館敷地売払条件規定書、様式集等をいう。
- 【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、7(3)に示す。

## 1 募集要項の定義

この募集要項（以下「本募集要項」という。）は、名古屋港管理組合（以下「組合」という。）が「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。）に基づき、特定事業として選定した「名古屋港管理組合本庁舎等整備事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を募集及び選定するに当たり、応募者を対象に配布するものです。したがって、応募者は本募集要項の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出するものとします。

本事業の基本的な考え方については、平成 18 年 11 月 30 日に公表した実施方針等と同様ですが、本事業の条件等について、実施方針等に関する質問・回答及び意見・提案を反映していません。

また、募集要項の別添資料は、募集要項と一体のものとしてします。

なお、募集要項等と実施方針等及び実施方針に関する質問・回答に相違のある場合は、募集要項等の規定内容を優先するものとします。また、募集要項等に記載がない事項については、実施方針等に関する質問・回答及び募集要項等に関する質問・回答によることとします。

## 2 事業の概要等

### (1) 事業の概要

#### 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年に竣工した建物であり、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（廃棄物処理及び害虫駆除を含む。）
- ・ その他これらを実施する上で必要な業務

#### （c）運営業務

- ・ 警備・受付業務
- ・ 本庁舎福利厚生諸室運営業務（自動販売機及び食堂の運営）
- ・ 港湾会館運営業務（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（PFI事業の付帯事業）

PFI事業者は、PFI法第11条の2第7項から第10項に基づき、PFI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、PFI事業敷地の余剰容積（PFI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、PFI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、PFI事業敷地の一部をPFI事業者の有償で貸し付けるものとし、

PFI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PFI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。

提案内容により、これによりがたい場合は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4の規定に基づき、PFI事業敷地の一部をPFI事業者（PFI事業者とは異なる第三者を含む。以下合築民間施設に係る記述の場合において同じ。）の有償で貸し付けることも可能とします。

なお、PFI事業者とは異なる第三者が合築民間施設に係る事業を行う場合、PFI事業者は、下記cの現本庁舎敷地活用事業と同等以上の支援を実施するほか、合築民間施設事業者と連携し、PFI事業敷地全体を適切に管理することとします。

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）

PFI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、PFI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、PFI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払事業）

PFI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、PFI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とします。

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）を採用することとします（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とします。

**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等の詳細については、資料3「サービス購入費の考え方」及び資料4「サービス購入費の改定方法」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 法及び民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成12年総理府告示第11号。以下「基本方針」という。）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に明示します。

## (2) 公共施設等の立地並びに規模及び配置

### ア 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。

### イ 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、要求水準書に示します。

#### a 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 <sup>2</sup>

#### b 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 <sup>2</sup>

#### c 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、PFI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に示します。

#### d 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、要求水準書に示します。

#### e 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。

a 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 <sup>2</sup> ，東館：3,348 m <sup>2</sup>

b 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 <sup>2</sup>

ウ 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、下記 3（6）イ及び 4（5）イにおいて示します。

(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。また、c については貸付契約の更新を認めます。

a 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

b 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

c 上記a及びb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

その他、貸付料等の詳細については、下記3(6)ウ及び4(5)ウにおいて示します。

(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、売払契約において、売払い後の敷地の譲渡及び使用の制限等について、現港湾会館敷地売払条件規定書において示します。

その他、売払代金等の詳細については、下記3(6)エ及び4(5)エにおいて示します。

### 3 応募に関する事項等

#### (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します。

#### (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 19 年 4 月 13 日	① 募集要項等の公表
平成 19 年 5 月 1 日～5 月 9 日	② 募集要項等に関する質問受付
平成 19 年 5 月 31 日	③ 募集要項等に関する質問・回答の公表
平成 19 年 6 月 29 日	④ 参加表明の受付 (資格審査書類の受付)
平成 19 年 7 月 10 日	⑤ 資格審査結果の通知
平成 19 年 8 月 31 日	⑥ 事業提案書の受付
平成 19 年 10 月	⑦ 優先交渉権者の決定

#### (3) 応募手続き等

##### ア 募集要項等に関する説明会

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、募集要項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、様式集・様式 1-1 を参照することとします。

[説明会]

開催日時 平成 19 年 4 月 19 日 (木) 午後 2 時から (受付開始：午後 1 時 30 分から)

開催場所 名古屋港湾会館 5 階 大会議室

##### イ 募集要項等に関する質問受付、回答公表

平成 19 年 5 月 1 日 (火) から 5 月 9 日 (木) までの間、名古屋港管理組合建設部総合開発室において、募集要項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、様式集・様式 1-2 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 5 月 31 日 (木) までにホームページにおいて公表します。

##### ウ 参加表明及び資格審査書類の受付



本事業の応募者は、参加表明書の受付と併せて参加資格を満たすことを証明するため、資格審査書類等を提出し、参加資格の有無について組合の確認を受けることとします。

参加表明書及び資格審査書類等の提出書類は、様式集の1(2)参加表明書提出時の提出書類に従って提出することとします。

- (ア) 提出日 平成19年6月29日(金)午前9時から午後5時(正午から午後1時までを除く)
  - (イ) 提出場所 名古屋港管理組合建設部総合開発室(名古屋港湾会館5階)
  - (ウ) 提出方法 参加表明書及び資格審査書類等の提出は、提出場所へ持参することとします。
- (エ) 参加資格確認基準日 平成19年6月29日(金)

#### エ 資格審査結果の通知等

組合は、参加資格確認基準日をもって、応募者から提出された資格審査書等により参加資格の有無について確認します。このとき、組合は、検討委員会から意見を聴くことができるものとしてします。

組合は、資格審査の結果を平成19年7月10日(火)までに応募者に通知します。

なお、資格審査の結果、参加資格が無いと認められた応募者は、通知を受けた日の翌日から7日以内に、組合に対してその理由について書面により説明を求められます。組合は、説明を求めた者に対し、書面により回答します。

#### オ 事業提案書の受付

資格審査通過者は、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画を記載した事業提案書を組合へ提出することとします。

事業提案書の提出書類は、様式集の1(4)事業提案書提出時の提出書類に従って提出することとします。

- (ア) 提出日 平成19年8月31日(金)午前9時から午後5時(正午から午後1時までを除く)
- (イ) 提出場所 名古屋港管理組合建設部総合開発室(名古屋港湾会館5階)
- (ウ) 提出方法 事業提案書の提出は、提出場所へ持参することとします。

#### カ 参加の辞退

参加表明書等を提出した応募者が、本事業への参加及び事業提案書の提出を辞退するときは、参加辞退届(様式集・様式3-1)を名古屋港管理組合建設部総合開発室宛てに提出することとします。参加辞退届は、持参することとします。

### (4) 応募者の参加資格要件

#### ア 応募者の構成等

- (ア) 応募者は、以下の企業等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、現本庁舎敷地活用事業者若しくは現港湾会館敷地活用事業者は、他の応募者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、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（平成 14 年法律第 154 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) 組合と資本面又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。(以下(カ)及びウ(ア)において同じ)

(カ) 組合が本事業について、アドバイザリ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リ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又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工事業及び電気工事業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。

- ・ 建築一式工事 1050 点
- ・ 電気工事 930 点

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)を有していること。

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)を有していること。

(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)を有していること。

(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)を有していること。

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、協力会社、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(以下本項及び下記(5)イ及びエにおいて、係る構成員、協力会社、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を「構成員等」という。)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等が、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、代表企業以外のお応募グループの構成員等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、当該構成員等の変更を認めることとします。

## (5) 優先交渉権者の選定等

### 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な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。

### 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	犬飼 孟	(港区区政協力委員協議会議長)
委員	片木 篤	(名古屋大学大学院教授)
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等が、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。

#### (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、以下の本事業の基本的条件及び要求水準について確認します。基礎審査項目の詳細については、優先交渉権者選定基準において示します。

- ・提出書類の確認

- ・提案価格の確認
- ・要求水準の確認 等

これらの基礎審査項目のうち、一つでもその要件に適合していない場合は、応募者に確認の上、失格とし、すべての要件に適合していることが確認された応募者を総合評価の対象とします。なお、応募者の提案価格が予定価格に対して著しく低いなど、当該応募者により本事業の内容に適合した履行がされない恐れがあると認められる場合は、価格調査を行い、当該応募者を失格とする場合があります。

#### 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、評価項目の概要は以下のとおりであり、評価項目及び審査基準等の詳細については、事業者選定基準において示します。

- ・提案価格に関する評価
- ・事業計画に関する評価
- ・SPCの経営計画に関する評価
- ・本庁舎・港湾会館の施設計画に関する評価
- ・本庁舎・港湾会館の維持管理・運営計画に関する評価
- ・合築民間施設に関する評価
- ・現本庁舎敷地活用事業及び現港湾会館敷地活用事業に関する評価

#### (ウ) 提案内容に関するヒアリング等の実施

事業提案書の審査に当たって、提案内容の確認のために、基礎審査を通過した応募者に対して、事業提案書に関するプレゼンテーション及びヒアリング（質疑応答）を実施します。

- a 実施日時 平成19年9月25日（火）午後2時30分から
- b 実施内容 実施場所、ヒアリング内容等については、応募企業又は応募グループの代表企業に通知します。

#### 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等が、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等が上記（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、当該構成員等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) サービス購入費等の予定価格

#### ア 本庁舎・港湾会館（PFI事業）のサービス購入費

組合がPFI事業者に支払うサービス購入費の上限は、PFI事業者が実施する業務ごとに設定するものとし、下記のとおりとします。

業務区分	サービス購入費の上限
本庁舎の設計・建設業務	一般的な庁舎の単価、施設規模等を参考に設定
港湾会館の設計・建設業務	一般的な公の施設、施設規模等を参考に設定
本庁舎・港湾会館の維持管理・運営業務	同等の施設の実績等を参考に設定

#### イ 合築民間施設敷地の貸付料等

##### (ア) 貸付料単価

貸付料単価は、下記の月額単価を下限価格とすることを条件して、応募者の提案による価格とします。

1月1平方メートル当たり 401円を下限値とする
--------------------------

##### (イ) 貸付面積

貸付面積は、区分所有建物とする場合と単独建物とする場合によって、下記のとおりとします。

##### a 区分所有建物の場合

組合とPFI事業者は、本庁舎・建物及び合築民間施設の区分所有等に関する法律第2条3項に規定する専有部分の割合に応じてPFI事業敷地の賃借権を準共有するものとし、組合は、下記の面積をPFI事業者に貸し付けます。

PFI事業敷地 × 賃借権の準共有持分割合
-----------------------

##### b 単独建物の場合

PFI事業者は、関係法令を遵守し、本庁舎・港湾会館及び合築民間施設それぞれに必要な敷地面積を提案することとします。

(ウ) 貸付料

月額貸付料は、上記（ア）及び（イ）の条件に基づき、下記の算式により、応募者の提案による価格とします。

$$\text{貸付料単価（提案単価）} \times \text{貸付面積（提案面積）}$$

ウ 現本庁舎敷地の貸付料

(ア) 貸付料単価

貸付料単価は、下記の月額単価を下限価格とすることを条件して、応募者の提案による価格とします。

$$1 \text{ 月 } 1 \text{ 平方メートル当り } 401 \text{ 円を下限値とする}$$

(イ) 貸付料

月額貸付料は、上記（ア）に現本庁舎敷地面積を乗じた価額とします。なお、現本庁舎敷地面積は、現本庁舎敷地活用事業者が現本庁舎敷地事業の負担により現況測量を実施し、確定することとします。

$$\text{貸付料単価（提案単価）} \times \text{約 } 3,100 \text{ m}^2$$

エ 現港湾会館敷地の売払代金

売払代金は、下記の価格を下限価格とすることを条件として、応募者の提案による価格とします。

$$\text{近傍類似の公示地価及び財産評価基準書の前面路線価をもとに設定}$$

(7) 応募に係る留意事項等

ア 募集要項等の承諾

応募者は、参加表明書の組合への提出をもって、募集要項等の記載内容及び条件を承諾したものとします。

イ 費用負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とします。

ウ 提出書類の取り扱い

(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。ただし、組合が必要と認め、応募者の承諾がある場合にのみ組合は、事



業提案書の全部又は一部を使用できるものとします。

なお、参加表明書、資格審査書類及び事業提案書は、応募者には返却しないものとします。

(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うこととします。

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っていた又は知り得べき場合を除き、組合が責任を負います。

(ウ) 提出書類の変更等の禁止

提出書類の変更、差替え又は再提出は、組合から指示する場合を除き、認めないこととします。

(エ) 追加提出書類

組合は、必要と認めた場合、提出書類を追加的に要求することがあります。

**エ 組合からの提示資料の取扱い**

組合が提供する資料は、本事業応募に係る検討以外の目的で使用することはできないこととします。

**オ 応募者の複数提案の禁止**

応募者は、1つの提案しか行うことができないこととします。

**カ 虚偽の記載をした場合**

応募者が提出書類に虚偽の記載をした場合は応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者について、所要の措置を講じることがあります。

**キ 使用言語及び単位**

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は日本円、時刻は日本標準時を使用することとします。

## 4 契約に関する事項

### (1) 契約の手続き

#### ア 基本協定の締結

組合と優先交渉権者は、本事業に関する基本協定を締結します。

#### イ 事業契約の締結

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、組合と優先交渉権者が設立した下記 4 (2) イに規定する特別目的会社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ます。

仮契約は、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。

#### ウ 現本庁舎敷地貸付契約の締結

事業契約が本契約としての効力を生じた後、速やかに組合と現本庁舎敷地活用事業者は、現本庁舎敷地貸付契約の仮契約を締結します。

本契約は、P F I 事業者による現本庁舎の解体・撤去後、速やかに現本庁舎敷地貸付契約の本契約を締結します。

#### エ 現港湾会館敷地売払契約の締結

事業契約が本契約としての効力を生じた後、速やかに組合と現港湾会館敷地活用事業者は、現港湾会館売払契約の仮契約を締結します。

本契約は、P F I 事業者による現港湾会館の解体・撤去後、速やかに現港湾会館敷地売払契約の本契約を締結します。

#### オ 契約不調の場合等

優先交渉権者が、上記 3 (4) イ及びウを欠くような事態が生じた場合、あるいは優先交渉権者が基本協定を締結しない場合、特別目的会社が事業契約の仮契約又は本契約を締結しない場合は、組合は、提案審査における次点者と協議を行うことがあります。

### (2) 契約の枠組み

#### ア 基本協定の枠組み

##### (ア) 協定当事者

組合と優先交渉権者（応募企業又は応募グループの構成員、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）

##### (イ) 締結時期

平成 19 年 11 月（予定）

(ウ) 有効期間

事業契約の契約期間

(エ) 基本協定の概要

組合と優先交渉権者は、基本協定書（案）に基づき、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する基本協定を締結します。

基本協定の締結に係る優先交渉権者の弁護士費用、印紙代等は、優先交渉権者の負担とします。

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、P F I 事業及びP F I 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P F I 事業及びP F I 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、特別目的会社の設立から本庁舎・港湾会館の引渡日までの間、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、組合の事前の書面による承諾がある場合を除き、全出資者は、株式又は持分の譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならないこととします。

ウ 事業契約の枠組み

(ア) 契約当事者

組合と特別目的会社（P F I 事業者）

(イ) 締結時期

a 事業契約の仮契約 平成20年2月（予定）

b 事業契約の本契約 平成20年3月（予定）

(ウ) 契約期間

事業契約の本契約の締結日から平成47年3月まで（予定）

(エ) 事業契約の概要

組合と特別目的会社は、事業契約書（案）に基づき本庁舎・港湾会館及び合築民間施設的设计、建設、維持管理、運營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。

事業契約の締結に係る優先交渉権者の弁護士費用、印紙代等は、優先交渉権者の負担とします。

## エ 現本庁舎敷地貸付契約の枠組み

### (ア) 契約当事者

組合と現本庁舎敷地活用事業者

### (イ) 締結時期

- a 貸付契約の仮契約 平成 20 年 3 月（予定）
- b 貸付契約の本契約 P F I 事業者による現本庁舎の解体・撤去後

### (ウ) 契約期間

現本庁舎敷地貸付契約の本契約の締結日から 20 年（原則）

### (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、現本庁舎敷地貸付条件規定書に基づき、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。

現本庁舎敷地貸付契約の締結に係る優先交渉権者の弁護士費用、印紙代等は、優先交渉権者の負担とします。

## オ 現港湾会館敷地売払契約の枠組み

### (ア) 契約当事者

組合と現港湾会館敷地活用事業者

### (イ) 締結時期

- a 売払契約の仮契約 平成 20 年 3 月（予定）
- b 売払契約の本契約 P F I 事業者による現港湾会館の解体・撤去後

### (ウ) 組合の同意及び契約の解除

現港湾会館敷地活用事業者は、現港湾会館敷地売払契約の締結後 10 年間は、現港湾会館敷地内に事業提案書に計画されていない施設等を設置しようとするときは、組合の書面による同意を得ることとします。

また、現港湾会館敷地活用事業者は、組合の書面による同意を得なければ、現港湾会館敷地売払契約の締結後 10 年間は、当該敷地を第三者に譲渡し、又は使用させることはできないこととします。

組合は、現港湾会館敷地活用事業者が上記の要件等に違反したときは、現港湾会館敷地売払契約を解除することができるものとします。

### (エ) 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、現港湾会館敷地売払条件規定書に基づき、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。

### (3) 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、

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」、事業契約書（案）、合築民間施設敷地貸付条件規定書、現本庁舎敷地貸付条件規定書及び現港湾会館敷地売払条件規定書によることとします。

### (4) 事業契約上の債権の取り扱い

#### ア 債権の譲渡

組合は、PFI事業者から提供されるサービスを一体のものとして購入することから、PFI事業者が組合に対して有する債権（支払請求権）とは不可分一体のものとし、PFI事業者は、事前に組合の承諾がなければ債権を譲渡することができないこととします。

#### イ 債権の質権設定及び債権の担保提供

PFI事業者が、組合に対して有する債権に対し、質権を設定する場合及びこれを担保提供する場合には、事前に組合の承諾がなければ行うことができないこととします。

### (5) 契約保証金の納付等

#### ア 本庁者・港湾会館（PFI事業）

(ア) PFI事業者は、本庁舎・港湾会館の設計・建設業務において、係る業務における設計・建設費相当額（消費税及び地方消費税を含む。）の合計額の100分の10以上に相当する額の契約保証金を、工事開始予定日前までに組合に納付することとします。

(イ) PFI事業者が名古屋港管理組合財務規則（昭和39年名古屋港管理組合規則第7号、以下「財務規則」という。）第155条第1項第1号又は第2号の規定に該当するときは、契約保証金の全部又は一部の納付を免除されます。

(ウ) 契約保証金の納付は、財務規則第155条第4項の各号に掲げる担保の提供をもって代えることができます。

#### イ 合築民間施設（PFI事業の付帯事業）

PFI事業者は、合築民間施設（PFI事業の付帯事業）の実施に係る債務を保証するため、月額貸付料の12ヶ月分に相当する額の保証金を、合築民間施設敷地貸付契約の締結

日前までに組合に納付することとします。

#### ウ 現本庁舎敷地活用事業

現本庁舎敷地活用事業者は、現本庁舎敷地活用事業の実施に係る債務を保証するため、月額貸付料の12ヶ月分に相当する額の保証金を、現本庁舎敷地貸付契約の締結日前までに組合に納付することとします。

#### エ 現港湾会館敷地活用事業

現港湾会館敷地活用事業者は、売払代金を、現港湾会館敷地売払契約を締結した日から30日以内に組合に納付することとします。

### (6) 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業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、改善方策の提出・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調わない場合には、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すること、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。

#### **(7) 事業者が付保する保険**

PFI事業者は、本庁舎・港湾会館の設計・建設・維持管理・運營業務に係る損失や損害に備え、保険契約を締結することとします。詳細については、事業契約書（案）において示します。

#### **(8) 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。

#### **(9) 管轄裁判所の指定**

本事業の契約に関する一切の紛争に関する裁判の第一審の専属管轄裁判所は名古屋地方裁判所とします。

## 5 事業実施に関する事項

### (1) 誠実な業務遂行義務

事業者等は、事業提案書及び事業契約書等に定めるところにより、誠実に業務を遂行することとします。

### (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。

**(4) 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、P F I 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）を締結する予定です。

**(5) 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**

**ア 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。

**イ 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。

**ウ 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。

## 6 提出書類

### (1) 募集要項の公表に関する手続き書類

募集要項等に関する説明会への参加等、募集要項の公表に関する手続きについて、様式集を参照し書類を提出してください。

### (2) 参加表明書提出時の提出書類

本事業の応募者は、様式集を参照し、参加表明書及び資格審査書類を、それぞれ3部（正本（押印したもの）1部、副本（正本の写し）2部）提出してください。

### (3) 参加を辞退する場合の提出書類

参加表明書等を提出した応募者が、本事業への参加並びに事業提案書の提出を辞退するときは、様式集を参照し、参加辞退届を提出してください。

### (4) 事業提案書提出時の提出書類

資格審査通過者は、様式集を参照し、下記の書類を提出してください。

- |           |                                |
|-----------|--------------------------------|
| ア 提案価格書   | 1部                             |
| イ 事業提案書   |                                |
| (ア) 事業提案書 | 20部（正本（押印したもの）1部、副本（正本の写し）19部） |
| (イ) 提案図面  | 20部（正本（押印したもの）1部、副本（正本の写し）19部） |

## 7 その他

### (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) 募集要項等の閲覧等

#### ア 募集要項等の閲覧及び配付

募集要項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。

##### (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19年4月13日（金）から4月26日（木）までの土曜日及び日曜日を除く毎日、午前9時から午後5時まで

#### イ 要求水準書の閲覧資料の貸与

要求水準書の閲覧資料を、本事業に参加するために使用する場合に限り、下記の要領にて希望者に対して貸与します。

##### (ア) 申込方法

閲覧資料の貸与を希望する者は、閲覧資料貸与申込書（様式 1-3）に必要事項を記入の上、ファックス又は電子メール（ファイル添付）にて閲覧資料貸与申込書を下記（3）に提出してください。閲覧資料貸与申込書を確認の上、担当者から、閲覧資料を貸与する日時を電話又は電子メールにて連絡します。

##### (イ) 貸与方法

###### a 貸与場所

下記（3）の場所にて、希望者に対して閲覧資料を貸与します。この際、閲覧資料借用書（様式 1-4）に必要事項を記入の上、閲覧資料借用書を持参し、提出してください。

b 貸与期間

平成 19 年 4 月 27 日（金）から平成 19 年 5 月 24 日（木）まで

なお、希望者は、貸与を受けた日の翌日（翌日が組合の休日の場合は休日の翌日）の午後 5 時までに、閲覧資料を下記（3）の場所に返却してください（時間厳守）。

(ウ) 申込期間

平成 19 年 4 月 13 日（金）から 5 月 10 日（木）まで

**(3) 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>

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番1の一部等	
事業敷地面積	約5,800㎡（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9m
	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番1、804番等	
事業敷地面積	約3,100㎡（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番の一部	
事業敷地面積	約7,000㎡（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	



資料2 リスク分担表

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		○	組合の提示条件、指示の不備、要求水準に基づいた変更によるものは除く
	第三者賠償	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		○	
		5 上記以外のもの	○		
	環境保全	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		○	
	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	○		

(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	18 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	○		
		19 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	20 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	○		
		21 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	22 組合の事由による建設工事の着工遅延に関するもの	○		
		23 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	24	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	25	工事監理に関するもの		○
	工事費増加	26	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	○	
		27	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	28	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	○	
		29	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	30	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	31	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	32	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	33	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	34	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	35	施設設計・施工に起因するもの		○	
		36	施設・設備の老朽化、劣化に起因するもの		○	大規模修繕を除く
		37	運営不備に起因するもの		○	
		38	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	39	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	40	契約で規定した要求性能の不適合によるもの		○	
	備品更新	41	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	42	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	43	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	44	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	45	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	46	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	○		
47		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	48	契約終了に当たり、P F I 事業者の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		49	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	50	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		○	
		51	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	52	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	53	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）	54	法制度の新設・変更に関するもの		○	
	許認可取得	55	組合が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○		
		56	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	57	当該事業に必要な資金の確保に関するもの		○	
	金利変動	58	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	59	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	60	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		61	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	62	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	○		
		63	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	64	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		○	予見できないものは除く
		65	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	66	組合の事由による建設工事の着工遅延に関するもの	○		
		67	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	68	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		○	予見できないものは除く
	工事監理	69	工事監理に関するもの		○	
	工事費増加	70	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	○		
		71	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	72	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	○		

リスク項目	リスクの内容		分担		備考
			組合	PFI事業者	
	73	PFI事業者の事由による工事の遅延に関するもの		○	
試運転	74	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	PFI事業者	
維持管理・運営リスク	計画変更	75	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	76	PFI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	77	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	78	施設設計・施工に起因するもの		○
		790	施設・設備の老朽化、劣化に起因するもの		○
		80	運営不備に起因するもの		○
		81	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	82	修繕費が予測と異なりPFI事業者の費用の増減に関するもの		○
	性能	83	契約で規定した要求性能の不適合によるもの		○
	備品更新	84	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	85	想定を超えた利用者の増減によるPFI事業者の費用の増減に関するもの		○
	利用者対応	86	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	87	PFI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	PFI事業者	
施設の取去、敷地の原状回復等	88	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

### 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	89	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	90	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		○		
		91	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	92	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	93	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)	94	法制度の新設・変更に関するもの		○		
	許認可取得	95	組合が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○			
		96	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	97	当該事業に必要な資金の確保に関するもの		○		
	金利変動	98	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	99	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	100	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		101	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	102	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	○			
		103	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	104	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		○		予見できないものは除く
		105	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	106	組合の事由による建設工事の着工遅延に関するもの	○			
		107	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	108	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		○		予見できないものは除く
	工事監理	109	工事監理に関するもの		○		
	工事費増加	110	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	○			
		111	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	112	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	○			
	113	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	114	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	115	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	116	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	117	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	118	施設設計・施工に起因するもの		○	
		119	施設・設備の老朽化、劣化に起因するもの		○	
		120	運営不備に起因するもの		○	
		121	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	122	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	123	契約で規定した要求性能の不適合によるもの		○	
	備品更新	124	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	125	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	126	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	127	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	128	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 サービス購入費の支払方法について

本庁舎・港湾会館のサービス購入費の構成、その支払方法は、以下のとおりである。

なお、サービス購入費には本庁舎福利厚生諸室運營業務、利便施設運營業務、合築民間施設の設計・建設に係る費用及び合築民間施設の維持管理・運營業務に係る費用を含まず、事業者は本事業を実施する上で当該費用を明確に区分するものとし、組合は当該費用の一切を支払わない。

#### 1 サービス購入費の構成

##### (1) サービス購入費の構成

P F I 事業者が実施する設計・建設業務に係る対価は、事業契約に基づき支払われる「サービス購入費A」、「サービス購入費B」及び「サービス購入費C」で構成される。また、維持管理・運營業務に係る対価は、事業契約に基づき支払われる「サービス購入費D」及び事業者が施設利用者等から得る「運営収入」で構成される。

なお、組合がP F I 事業者に支払う「サービス購入費D」は、P F I 事業者が本事業に要する費用から、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）を除いた額とする。本庁舎福利厚生諸室運營業務及び利便施設運營業務から得る運営収入は直接P F I 事業者の収入とする。

事業者の収入及びサービス購入費の構成

業務	事業者の収入	収入の支払い等の方法
設計・建設業務	サービス購入費A（一括支払分A）	・組合が現本庁舎・現港湾会館の解体・撤去後に支払う
	サービス購入費B（一括支払分B）	・組合が現本庁舎・現港湾会館の解体・撤去後に支払う
	サービス購入費C（割賦支払分）	・組合が維持管理・運営期間中に四半期ごとに支払う
維持管理・運營業務	サービス購入費D	・組合が維持管理・運営期間中に四半期ごとに支払う
	運営収入	・P F I 事業者が施設利用者等から直接收受する

##### (2) 設計・建設業務

###### ア 設計・建設業務に係る費用（整備費）

設計・建設業務に係る費用（整備費）は、設計・建設業務 i に係る費用（整備費 i）及び設計・建設業務 ii に係る費用（整備費 ii）により構成される。

###### (ア) 設計・建設業務 i（整備費 i）

整備費 i は、次の費用を含むものとする。

- ・本庁舎の事前調査及び関連業務に要する費用

- ・本庁舎の設計及び関連業務に要する費用
- ・本庁舎の建設工事及び関連業務に要する費用
- ・本庁舎の工事監理業務に要する費用
- ・本庁舎の施設の引渡しに要する費用
- ・現本庁舎の解体・撤去に要する費用
- ・上記に係る関係行政機関への手続及び関連業務に要する費用
- ・上記に係る建中金利
- ・上記に関する初期投資と認められる費用

(イ) 設計・建設業務 ii (整備費 ii)

整備費 ii は、次の費用を含むものとする。

- ・港湾会館の事前調査及び関連業務に要する費用
- ・港湾会館の設計及び関連業務に要する費用
- ・港湾会館の建設工事及び関連業務に要する費用
- ・港湾会館の工事監理業務に要する費用
- ・港湾会館の施設の引渡しに要する費用
- ・現本庁舎からの引越しに要する費用
- ・現港湾会館の解体・撤去に要する費用
- ・上記に係る関係行政機関への手続及び関連業務に要する費用
- ・上記に係る建中金利
- ・上記に関する初期投資と認められる費用
- ・融資組成手数料

イ サービス購入費 A・B・C

設計・建設業務に係る対価であるサービス購入費 A、サービス購入費 B 及びサービス購入費 C は下記のサービス購入費により構成される。

なお、サービス購入費 C のうち、割賦元金 i と割賦金利 i の合計額をサービス購入費 C i、割賦元金 ii と割賦金利 ii の合計額をサービス購入費 C ii とする。

サービス購入費 A・B・C の構成

サービス購入費 A・B・C			支払いの対象となる設計・建設業務 (整備費)
サービス購入費 A (一括支払分 A)			・設計・建設業務 ii (整備費 ii)
サービス購入費 B (一括支払分 B)			・設計・建設業務 i (整備費 i)
サービス購入費 C	サービス購入費 C i	割賦元金 i	・設計・建設業務 i (整備費 i からサービス購入費 B を控除した整備費)
		割賦金利 i	・設計・建設業務 i (割賦元金 i を元本とした支払金利)

	サービス購入費 C ii	割賦元金 ii	・設計・建設業務 ii（整備費（整備費 i と整備費 ii の合計）からサービス購入費 A、サービス購入費 B 及び割賦元金 i を控除した整備費）
		割賦金利 ii	・設計・建設業務 ii（割賦元金 ii を元本とした支払金利）

(ア) サービス購入費 A

設計・建設業務 ii を対象としたサービス購入費で、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する。

(イ) サービス購入費 B

設計・建設業務 i を対象としたサービス購入費で、整備費（整備費 i と整備費 ii の合計）の 2 分の 1 の額からサービス購入費 A を控除した金額に相当する額とする。

(ウ) サービス購入費 C

サービス購入費 C は、次の a サービス購入費 C i と b サービス購入費 C ii を合わせた額であり、設計・建設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購入費とする。

a サービス購入費 C i

(a) 割賦元金 i

整備費 i からサービス購入費 B を控除した額

(b) 割賦金利 i

割賦元金 i を元本とし、P F I 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

b サービス購入費 C ii

(a) 割賦元金 ii

整備費（整備費 i と整備費 ii の合計）からサービス購入費 A、サービス購入費 B 及び割賦元金 i を控除した額

(b) 割賦金利 ii

割賦元金 ii を元本とし、P F I 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

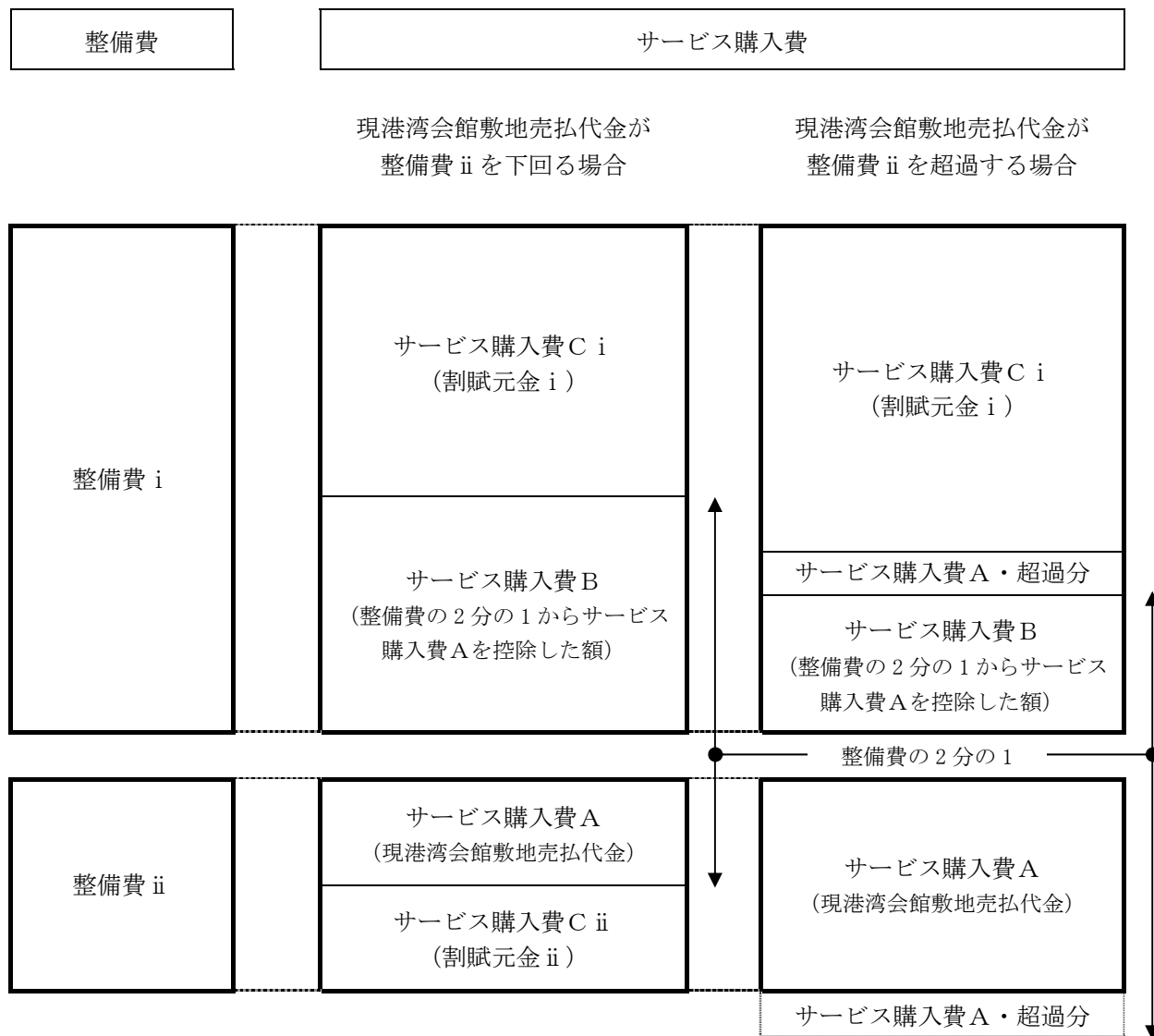
(エ) サービス購入費 C の調整

現港湾会館敷地売払代金が整備費 ii を超過する場合、組合は、当該超過分（以下「サービス購入費 A ・超過分」という。）を含めた現港湾会館敷地売払代金をサービス購入費 A として P F I 事業者を支払う。この場合、サービス購入費 C ii は発生しない。

また、この場合、サービス購入費 A ・超過分を整備費 i に充当するものとし、サービス購入費 C i の割賦元金 i は、整備費 i からサービス購入費 B 及びサービス購入費 A ・超過分を控除した額とする。なお、サービス購入費 B は、整備費（整備費 i と整備費 ii

の合計) の2分の1の額からサービス購入費A (サービス購入費A・超過分を含む。) を控除した額とする。

### サービス購入費Cの調整



### ウ サービス購入費Cの元利償還額の算定方法等

#### (ア) 算定方法

- a 維持管理・運営開始日～10年目 (平成22年4月～平成32年3月：第1回～第40回)  
割賦元金の25分の10の金額を40回 (10年間) で元利均等払いする額と割賦元金の25分の15に対する支払金利の合計額
- b 維持管理・運営11年目～20年目 (平成32年4月～平成42年3月：第41回～第80回)  
割賦元金の25分の10の金額を40回 (10年間) で元利均等払いする額と割賦元金の25分の5に対する支払金利の合計額
- c 維持管理・運営21年目～25年目 (平成42年4月～平成47年3月：第81回～第100回)  
割賦元金の25分の5の金額を20回 (5年間) で元利均等払いする額



### (イ) 支払金利

支払金利は、基準金利とPFI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する。ただし、上記（ア）cの期間（5年間）の基準金利は、同5年物（円-円）金利スワップレートとする。支払金利は、維持管理・運営開始日以降発生するものとする。

### エ 償還表の作成

PFI事業者は、基準金利の確定後、維持管理・運営期間におけるサービス購入費Cの支払額について、別途「サービス購入費Cの償還表」に定める様式に従って記載した償還表を組合に提出し、確認を受けるものとする。

## (3) 運営・維持管理業務

### ア 維持管理・運営に係る費用（管理運営費）

維持管理・運営業務に係る費用（管理運営費）は、本庁舎の管理・運営業務（維持管理・運営業務 i）に係る費用（管理運営費 i）及び港湾会館の管理・運営業務（維持管理・運営業務 ii）に係る費用（管理運営費 ii）により構成される。

#### (ア) 維持管理・運営業務 i（維持管理・運営費 i）

維持管理・運営費 i は、次の費用を含むものとする。

- ・本庁舎の建築物点検保守・修繕業務（植栽管理を含む。）に要する費用
- ・本庁舎の建築設備運転監視業務に要する費用
- ・本庁舎の清掃業務（廃棄物処理・害虫駆除を含む。）に要する費用
- ・本庁舎の警備・受付業務に要する費用
- ・その他これらを実施する上で必要な業務
- ・上記に係る法人の利益及び利益に対して係る税金
- ・本庁舎の維持管理・運営に係る費用のうち上記費用に含まれない費用

#### (イ) 維持管理・運営業務 ii（管理運営費 ii）

管理運営費 ii は、次の費用を含むものとする。

- ・港湾会館の建築物点検保守・修繕業務（植栽管理を含む。）に要する費用
- ・港湾会館の建築設備運転監視業務に要する費用
- ・港湾会館の清掃業務（廃棄物処理・害虫駆除を含む。）に要する費用
- ・港湾会館の警備・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
- ・上記に係る法人の利益及び利益に対して係る税金
- ・港湾会館の維持管理・運営に係る費用のうち上記費用に含まれない費用

### イ サービス購入費D

サービス購入費Dは下記のサービス購入費により構成される。

#### サービス購入費Dの構成

サービス購入費D	支払いの対象となる 維持管理・運營業務（管理運営費）
サービス購入費D i（本庁舎管理運営費相当）	・維持管理・運營業務 i（管理運営費 i）
サービス購入費D ii（港湾会館管理運営費相当）	・維持管理・運營業務 ii（管理運営費 ii）

(ア) サービス購入費D i（本庁舎管理運営費相当）

サービス購入費D i（本庁舎管理運営費相当）は、P F I 事業者が維持管理・運營業務 i を行うことに対して組合が支払うサービス購入費とする。

(イ) サービス購入費D ii（港湾会館管理運営費相当）

サービス購入費D ii（港湾会館管理運営費相当）は、P F I 事業者が維持管理・運營業務 ii を行うことに対して組合が支払うサービス購入費とする。

ウ 光熱水費の取扱い

本庁舎・港湾会館で使用する電気、ガス、水道及び下水道については、P F I 事業者が契約者となり、かかる基本料金及び使用料金（以下、かかる基本料金等を「光熱水費」という。）を次のとおり取り扱うものとする。

#### 光熱水費の取扱い

施設	諸室	取扱い
本庁舎	執務室等	・サービス購入費Dに含まない。 ・組合は、サービス購入費Dとは別に、組合の使用量に応じて光熱水費をP F I 事業者を支払う。
	執務室等以外の諸室	・サービス購入費Dに含む。
港湾会館	入居団体事務室	・サービス購入費Dに含まない。 ・P F I 事業者は、入居団体の使用量に応じて光熱水費を入居団体に対して請求し、直接收受する。
	入居団体事務室以外の諸室	・サービス購入費Dに含む。

## 2 サービス購入費の支払方法

組合は、P F I 事業者に対してサービス購入費を、本契約の規定に基づき支払うものとする。

(1) サービス購入費 A

P F I 事業者は、現本庁舎・現港湾会館の解体・撤去後、速やかに組合に請求書を提出する。組合は、請求を受けた日から30日以内に P F I 事業者に対してサービス購入費 A（一括支払分 A）を支払う。

(2) サービス購入費 B

P F I 事業者は、現本庁舎・現港湾会館の解体・撤去後、速やかに組合に請求書を提出する。組合は、請求を受けた日から30日以内に P F I 事業者に対してサービス購入費 B（一括支払分 B）を支払う。

(3) サービス購入費 C

P F I 事業者は、維持管理・運営期間の各年度の7月1日以降（第1四半期相当分）、10月1日以降（第2四半期相当分）、1月1日以降（第3四半期相当分）及び4月1日以降（第4四半期相当分）に、組合による四半期業務報告書の確認を得た後、速やかに組合に対してサービス購入費 C の請求書を提出する。組合は、請求を受けた日から30日以内に P F I 事業者に対してサービス購入費 C を支払う。

支払回数は、各年度4回とし、計100回支払う。なお、1回あたりに支払われるサービス購入費 C は、以下の算定式により算出される金額とする。

[算定式]

$\begin{aligned} & \text{1回あたりのサービス購入費 C} \\ & = \text{年度あたりのサービス購入費 C} \times (1/4) \end{aligned}$
---

(4) サービス購入費 D

組合は、P F I 事業者の維持管理・運営業務の実施状況をモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認した上で、サービス購入費 D を支払う。

組合は、P F I 事業者から四半期業務報告書の提出を受け、四半期（7月1日以降（第1四半期相当分）、10月1日以降（第2四半期相当分）、1月1日以降（第3四半期相当分）、4月1日以降（第4四半期相当分））に一度、業務状況の良否を判断し、四半期業務報告書の受領後14日以内（閉庁日を除く）に P F I 事業者へモニタリングの結果を通知する。P F I 事業者は、当該通知の後、速やかに組合に対して、サービス購入費 D 及び組合が別に負担する光熱水費の請求書を提出する。組合は、請求を受けた日から30日以内に P F I 事業者に対してサービス購入費 C とあわせてサービス購入費 D を支払う。支払回数は、各年度4回とし、計100回支払う。なお、1回あたりに支払われるサービス購入費 D は、以下の算定式により算出される金額とする。

[算定式]

1回あたりのサービス購入費D

$$= \text{年度あたりのサービス購入費D} \times (1/4)$$

(5) その他

組合がPFI事業者に対して負担すべき追加費用の支払いは、サービス購入費Dの増額をもって行うことができる。また、PFI事業者が組合に対して負担すべき費用の支払いは、サービス購入費Dの減額をもって行うことができる。なお、損害賠償請求に関してはこの限りでない。

## 資料4 サービス購入費の改定方法について

### 1 サービス購入費Cの改定

サービス購入費C（割賦支払分）については、金利変動を考慮した基準金利の改定を行う。  
基準金利の改定は、維持管理・運営開始時、維持管理・運営11年度目及び維持管理・運営21年度目の3回実施する。改定する基準金利の基準日は以下のとおりとする。

なお、提案価格における基準金利は平成19年4月2日の基準金利とし、事業者から提案されたスプレッドは見直さない。

支払対象期間と見直しの基準日

支払対象期間	基準日
維持管理・運営開始日～10年目 (平成22年4月～平成32年3月：第1回～第40回)	維持管理・運営開始日の2営業日前
維持管理・運営11年目～20年目 (平成32年4月～平成42年3月：第41回～第80回)	平成32年4月1日の2営業日前
維持管理・運営21年目～25年目 (平成42年4月～平成47年3月：第81回～第100回)	平成42年4月1日の2営業日前

(サービス購入費Cの算定方法)

- a 維持管理・運営開始日～10年目（平成22年4月～平成32年3月：第1回～第40回）  
割賦元金の25分の10の金額を40回（10年間）で元利均等払いする額と割賦元金の25分の15に対する支払金利の合計額
- b 維持管理・運営11年目～20年目（平成32年4月～平成42年3月：第41回～第80回）  
割賦元金の25分の10の金額を40回（10年間）で元利均等払いする額と割賦元金の25分の5に対する支払金利の合計額
- c 維持管理・運営21年目～25年目（平成42年4月～平成47年3月：第81回～第100回）  
割賦元金の25分の5の金額を20回（5年間）で元利均等払いする額

### 2 サービス購入費Dの改定

#### (1) 物価変動による改定

サービス購入費Dは、平成22年度以降、物価変動を考慮した改定を行う。改定は、事業年度ごとに1回行い、翌事業年度の第1四半期の支払時より反映する。

#### ア 改定の対象となる費用

CA：サービス購入費Dのうちの人件費相当額

CB：サービス購入費Dのうち電気、ガス、水道及び下水道の基本料金相当額

CC：サービス購入費Dのうち上記CA及びCBを控除した額

#### イ 改定対象とする価格指数

対象費用	価格指数	備考
CA	賃金指数 (毎月勤労統計調査 愛知県 調査産業計)	前年度の年度平均値 (10月公表)
CB	消費者物価指数 (名古屋市光熱・水道)	前年度の年度平均値 (4月公表)
CC	消費者物価指数 (名古屋市総合)	前年度の年度平均値 (4月公表)

#### ウ 改定の方法

改定の対象となる価格指数の比率を算定する。このとき、価格指数比に小数点第4位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとする。

算定された価格指数比をもとに下記の計算式を基に改定額を算定する。ただし、改定率の絶対値が1.5%以下であった場合には、物価変動に基づく改定を行わないものとする。

なお、改定を行わなかった場合、前回改定した対価を前提に改定率を算定する。

#### (ア) サービス購入費Dのうちの人件費相当額 (CA) の改定方法

##### a 維持管理・運営初年度の支払額の改定

$$CA_1 = CA_0 \times (L_1 / L_0)$$

ただし、 $| (L_1 / L_0) - 1 | > 1.5\%$  とする。

##### b n年度の支払額の改定 (前年度改定を行った場合)

$$CA_n = CA_{n-1} \times (L_n / L_{n-1})$$

ただし、 $| (L_n / L_{n-1}) - 1 | > 1.5\%$  とする。

##### c 前年度改定が行われていない年度の支払額の改定

$$CA_n = CA_z \times (L_n / L_z)$$

ただし、 $| (L_n / L_z) - 1 | > 1.5\%$  とする。

$CA_0$ : 本契約に規定されたサービス購入費Dのうちの人件費相当額

$CA_1$ : 維持管理・運営初年度に支払われる改定後のサービス購入費Dのうちの人件費相当額

$CA_n$ : 維持管理・運営n年度に支払われる改定後のサービス購入費Dのうちの人件費相当額

$CA_z$ : 前回改定となったサービス購入費Dのうちの人件費相当額

$L_0$ : 本契約締結年度の前年度の賃金指数

$L_1$ : 維持管理・運営初年度の支払い対象となる前年度の賃金指数

$L_n$ : 維持管理・運営n年度の支払い対象となる前年度の賃金指数

$L_z$ : 前回改定の基礎となった年度の支払い対象となる前年度の賃金指数

※以下各費用又は価格指数は、この定義と同様の考え方に基づいて用いる

(イ) サービス購入費Dのうちの電気、ガス、水道及び下水道の基本料金相当額 (CB) の改定方法

a 運営初年度の支払額の改定

$$CB_1 = CB_0 \times (CPIU_1 / CPIU_0)$$

ただし、 $| (CPIU_1 / CPIU_0) - 1 | > 1.5\%$  とする。

b n年度の支払額の改定 (前年度改定を行った場合)

$$CB_n = CB_{n-1} \times (CPIU_n / CPIU_{n-1})$$

ただし、 $| (CPIU_n / CPIU_{n-1}) - 1 | > 1.5\%$  とする。

c 前年度改定が行われていない年度の支払額の改定

$$CB_n = CB_z \times (CPIU_n / CPIU_z)$$

ただし、 $| (CPIU_n / CPIU_z) - 1 | > 1.5\%$  とする。

$CPIU_n$ : 維持管理・運営n年度の支払い対象となる前年度の消費者物価指数 (名古屋市光熱・水道)

(ウ) サービス購入費DのうちのCA及びCBを控除した額 (CC)

a 維持管理・運営初年度の支払額の改定

$$CC_1 = CC_0 \times (CPIG_1 / CPIG_0)$$

ただし、 $| (CPIG_1 / CPIG_0) - 1 | > 1.5\%$  とする。

b n年度の支払額の改定 (前年度改定を行った場合)

$$CC_n = CC_{n-1} \times (CPIG_n / CPIG_{n-1})$$

ただし、 $| (CPIG_n / CPIG_{n-1}) - 1 | > 1.5\%$  とする。

c 前年度改定が行われていない年度の支払額の改定

$$CC_n = CC_z \times (CPIG_n / CPIG_z)$$

ただし、 $| (CPIG_n / CPIG_z) - 1 | > 1.5\%$  とする。

$CPIG_n$ : 維持管理・運営n年度の支払い対象となる前年度の消費者物価指数 (名古屋市総合)

(2) 消費税及び地方消費税の変動による改定

事業期間中に消費税及び地方消費税が変動した場合に、組合は、当該変動にあわせてサービス購入費を改定することにより変更された消費税及び地方消費税相当額を負担する。

なお、他の税制に関する改正の場合は、サービス購入費の改定は行わない。