

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業

審査講評

平成 19 年 11 月 30 日

ガーデンふ頭地区再開発 P F I 事業検討委員会

ガーデンふ頭地区再開発 P F I 事業検討委員会（以下「検討委員会」という。）は、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うため、名古屋港管理組合（以下「組合」という。）により設置されました。

第 1 回検討委員会を平成 18 年 9 月 4 日に開催して以降、約 1 年にわたり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「P F I 法」という。）に基づく実施方針や募集要項等について審議を重ねるとともに、応募グループの提案内容について厳正かつ公正な審査を行い、この度、最優秀提案者を選定しました。

本事業は、P F I 事業により老朽化した現本庁舎と現港湾会館を建て替えるとともに、P F I 事業計画地の余剰地、現本庁舎用地及び現港湾会館用地において民間施設の誘致を図る等、公共施設と民間施設による複合開発事業という先駆的な取り組みを含むものでした。

残念ながら応募者数は 1 グループとなりましたが、応募者の提案内容は、組合の要求事項に対して意欲的に取り組み、本事業の各業務について、応募者のノウハウや創意工夫が発揮された提案となっており、その熱意に多大なる敬意を払うところであります。

本事業の P F I 事業及び各土地活用事業が、事業期間にわたり安定的かつ円滑に継続され、「築地ポータウン計画」等の上位計画や本事業の事業目的に鑑み、周辺施設や港まちづくりと調和し、複合開発としての相乗効果を発揮することにより、ガーデンふ頭のさらなる魅力向上及び地域開発の推進に資するよう事業が実施されることを、心から期待します。

平成 19 年 11 月 30 日

ガーデンふ頭地区再開発 P F I 事業検討委員会

委員長 眞継 隆

目次

第1 事業の概要等	1
1 事業の概要等	1
(1) 事業の概要	1
(2) 公共施設等の立地並びに規模及び配置	7
2 民間事業者の募集及び選定の経緯	10
第2 審査方法	12
1 優先交渉権者選定の概要	12
(1) 優先交渉権者選定の方法	12
(2) 審査手順	12
(3) 審査体制	12
2 資格審査	14
3 提案審査	14
(1) 基礎審査	14
(2) 総合評価	15
第3 審査結果	19
1 資格審査	19
2 提案審査	19
(1) 事業提案書の受付	19
(2) 基礎審査	19
(3) プレゼンテーション及びヒアリング	19
(4) 総合評価	19
(5) 最優秀提案者の選定	20
第4 審査講評	22
1 審査講評	22
2 総評	28
第5 最後に	31

第1 事業の概要等

1 事業の概要等¹

(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（以下「本庁舎」という。）

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

ウ 公共施設等の管理者

名古屋港管理組合管理者 愛知県知事 神田 真秋

エ 事業目的

組合の現本庁舎は、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。

¹ 平成19年4月13日公表の募集要項からの抜粋、整理。

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、民間資金等の 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（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ます。

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 事業者に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、次のとおりです。

（ア）P F I 事業計画地（P F I 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 m ²	
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 番 1、804 番等	
事業敷地面積	約 3,100 m ²	
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 m ²	
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	

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 ²

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 ²

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、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 ² ，東館：3,348 m ²
------	--

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 ²

ウ 土地に関する事項

(ア) 本庁舎・港湾会館（PFI事業）に係る組合管理地の無償貸付け

組合は、PFI事業の用に供するために、設計・建設期間中は、PFI事業計画地（資料1 ア）をPFI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（PFI事業の付帯事業）に係る組合管理地の有償貸付け

組合は、PFI事業の付帯事業の用に供するために、PFI事業計画地（資料1 ア）をPFI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。

2 民間事業者の募集及び選定の経緯

検討委員会における審議及び審査を含め、民間事業者の募集及び選定までの経緯は次のとおりです。

日 付	内 容
平成 18 年 9 月 4 日	第 1 回検討委員会（事業スケジュール、事業案の概要）
平成 18 年 10 月 6 日	第 2 回検討委員会（実施方針、要求水準書（案）の審議）
平成 18 年 11 月 30 日	実施方針等の公表
平成 18 年 12 月 7 日	実施方針等に関する説明会
平成 18 年 12 月 14 日～20 日	実施方針等に関する質問・意見・提案の受付
平成 19 年 1 月 12 日	第 3 回検討委員会（実施方針等に関する質問と回答、特定事業の選定、優先交渉権者選定基準の審議）
平成 19 年 1 月 17 日	実施方針等に関する質問・意見・提案と回答の公表
平成 19 年 1 月 17 日	要求水準書（案）の閲覧資料の貸与について公表
平成 19 年 1 月 17 日	特定事業の選定
平成 19 年 2 月 5 日	第 4 回検討委員会（募集要項等の審議）
平成 19 年 3 月 1 日	第 5 回検討委員会（募集要項等の審議）
平成 19 年 4 月 13 日	募集要項等の公表
平成 19 年 4 月 19 日	募集要項等に関する説明会
平成 19 年 5 月 1 日～9 日	募集要項等に関する質問の受付
平成 19 年 5 月 31 日	募集要項等に関する質問と回答の公表
平成 19 年 5 月 31 日	募集要項等の修正資料の公表
平成 19 年 6 月 29 日	参加表明の受付（資格審査書類の受付）
平成 19 年 7 月 3 日	参加表明の受付について公表
平成 19 年 7 月 10 日	資格審査の結果について通知
平成 19 年 7 月 11 日	資格審査の結果について公表
平成 19 年 7 月 11 日	募集要項の修正資料の公表
平成 19 年 8 月 31 日	事業提案書の受付
平成 19 年 9 月 25 日	第 6 回検討委員会（プレゼンテーション及びヒアリング、提案審査、最優秀提案者の選定）
平成 19 年 10 月 9 日	優先交渉権者の決定

平成 19 年 10 月 16 日	優先交渉権者の決定について公表
平成 19 年 11 月 15 日	第 7 回検討委員会（審査講評）
平成 19 年 11 月 30 日	P F I 法第 8 条に基づく公表

第2 審査方法²

1 優先交渉権者選定の概要

(1) 優先交渉権者選定の方法

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、施設の設計・建設・維持管理・運営能力その他の条件により審査し、審査結果を踏まえ優先交渉権者を選定します。

(2) 審査手順

審査は、図表1の手順により、1次審査として参加資格の有無を審査する資格審査、2次審査として提案内容を評価する提案審査の2段階にて実施します。

提案審査は、提案価格や要求水準書に示す内容を満足しているか否かを確認する基礎審査と、提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する総合評価により実施します。

また、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。

(3) 審査体制

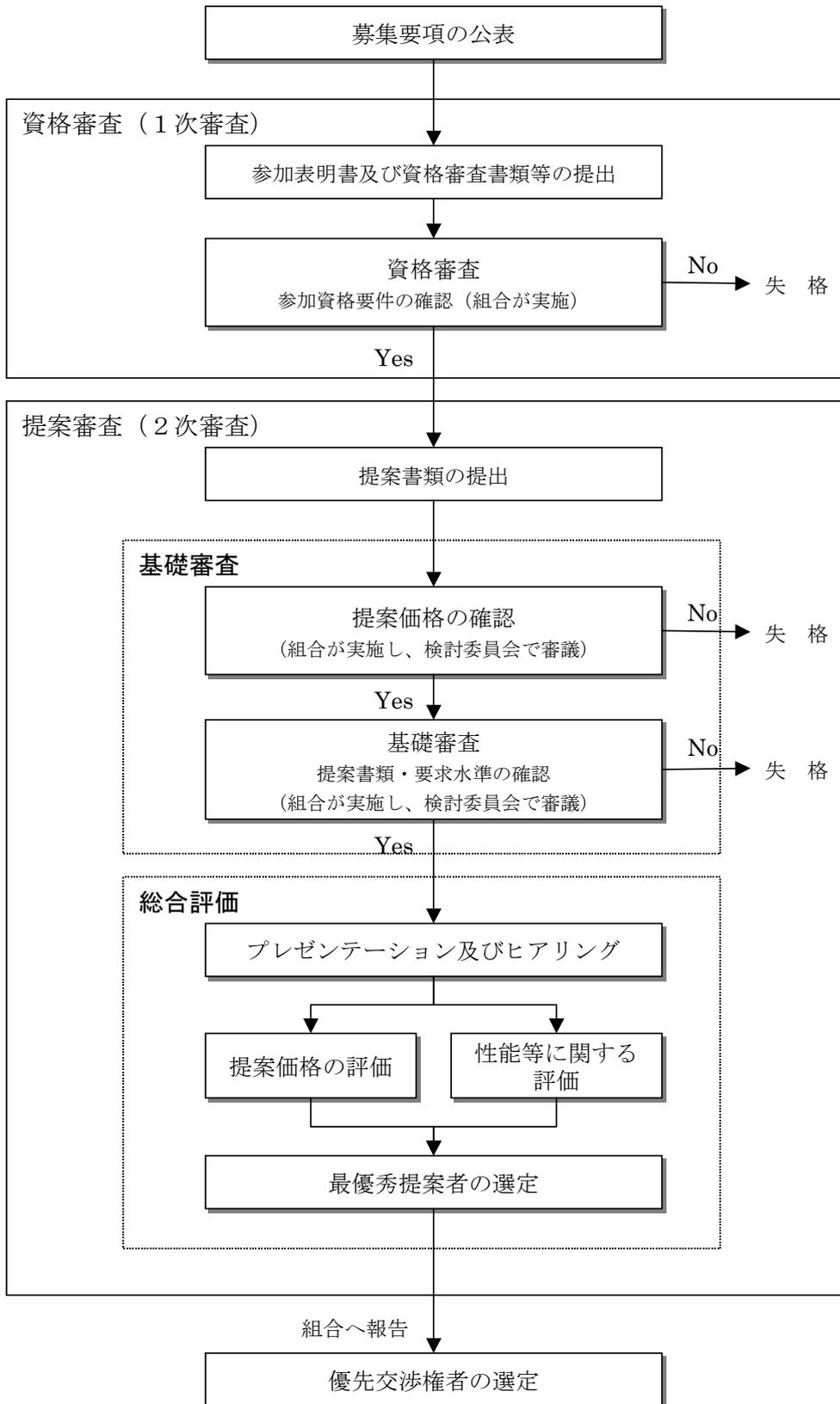
組合が設置した検討委員会は、以下8名の委員により構成されます。

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。

² 平成19年4月13日に公表した優先交渉権者選定基準からの抜粋、整理

図表1 優先交渉権者選定までの流れ



2 資格審査

資格審査では、組合において、応募者からの資格審査書類をもとに、参加要件及び資格等の要件の具備を確認します。このとき、組合は検討委員会の委員から意見を聴くことができるものとします。

資格審査の結果、参加要件等を充足していない応募者は、失格とします。

3 提案審査

(1) 基礎審査

基礎審査では、組合及び検討委員会において、応募者の提案が次の基礎審査項目を充足していることを確認します。

ア 提案価格の確認

組合は、提案価格書に記載された金額が予定価格の範囲内にあることを確認します。予定価格の範囲内にあることが確認された応募者は、基礎的事項の確認の対象とし、範囲外の応募者は失格とします。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。

イ 基礎的事項の確認

事業提案書に記載された内容が、下記の基礎的な事項について満足していることを確認します。

(ア) 提出書類の確認

審査項目	審査内容
提出書類の確認	提出を求めている書類が全て揃っているか。また、指定した様式に必要な事項が記載されているか。
提案内容の矛盾・齟齬	事業提案書全体において、同一事項に関する提案に矛盾あるいは齟齬がないか。

(イ) 要求水準の確認

応募者の提案内容が、組合の要求する水準及び性能に適合しているか否かを、優先交渉権者選定基準・別紙の「基礎審査項目」及び「基礎審査項目の確認ポイント」に基づき確認します。

上記(ア)及び(イ)の基礎的な事項のうち、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と確認された応募者は総合評価の対象とします。

(2) 総合評価

総合評価では、組合及び検討委員会において、応募者の提案内容に対して、性能等に関する評価と提案価格の評価を実施します。

ア 性能等に関する評価

(ア) 評価項目と配点

性能等に関する評価では、検討委員会において、提案内容を下記に示す6つの評価項目（大項目）により評価、採点することとし、評価項目の詳細及び配点は、優先交渉権者選定基準・別紙の「評価項目の評価ポイント」及び「配点」に示すとおりです。

なお、性能等に関する評価による満点は100点とします。

図表2 評価項目（大項目）

評価項目	配点
I 事業計画	15
II SPCの経営計画	10
III 本庁舎・港湾会館の施設計画	30
IV 本庁舎・港湾会館の維持管理・運営計画	15
V 合築民間施設	10
VI 現本庁舎敷地活用事業及び現港湾会館敷地活用事業	20
合計	100

(イ) 評価項目の採点基準

性能等に関する評価では、各評価項目において、下記に示す5段階により評価、採点します。

図表3 評価項目の採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点 × 1.00
B	AとCの中間程度	配点 × 0.75
C	優れている	配点 × 0.50
D	CとEの中間程度	配点 × 0.25
E	要求水準を満たしている程度にとどまる 合築民間施設、活用事業が優れているといえない	配点 × 0.00

イ 提案価格の評価

(ア) 評価の対象となる価格

提案価格の評価においては、応募者が提案する下記の各提案価格をもとに組合の負担額を算出し、この価格を評価の対象とします（係る評価の対象となる価格を、以下「提

案価格」という。)

図表4 評価の対象となる価格

提案価格	内容
a サービス購入費	本庁舎・港湾会館（PFI事業）のサービス購入費
b 合築民間施設貸付料	PFI事業期間中の合築民間施設敷地貸付料の総額
c 現本庁舎敷地貸付料	貸付希望期間（最大25年）の現本庁舎敷地貸付料の総額
d 現港湾会館敷地	現港湾会館敷地売却代金
組合の負担額	$a - (b + c + d)$

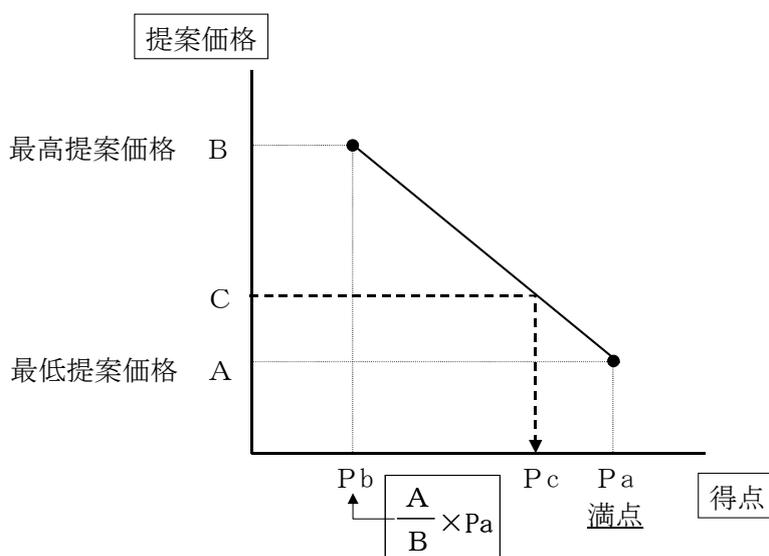
(イ) 提案価格の得点化

上記(ア)の提案価格について、以下の方法により、各応募者の提案価格を得点化します。

なお、提案価格の評価による満点は**40点**とします。また、算出された得点の小数点以下第3位を四捨五入します。

- ① 応募者中で最低価格となる最低提案価格（A）を基準とし、それに満点40点（P_a）を付与します。
- ② 他の応募者の得点は、応募者中で最高価格となる最高提案価格（B）から算出します。算出方法は、まず、最高提案価格に対する最低提案価格の割合（A/B）を求め、それに配点である満点40点（P_a）を乗じることにより最高提案価格に得点（P_b）を付与します。
- ③ 最高提案価格と最低提案価格との間に相当する提案価格（C）については、最高提案価格と最低提案価格の得点の傾きをとり、そこに提案価格（C）を当てはめ、算出される得点（P_c）を付与します。

図表5 得点化の方法



ウ 総合評価

総合評価においては、まず、性能等に関する評価による得点100点満点を60点満点に換算し、換算後の得点を総合評価における性能等に関する評価の得点とします。

性能等に関する評価による得点（60点満点）と提案価格の評価による得点（40点満点）を合計することにより応募者の総合評価点（100点満点）を算出します。

図表6 全体の評価項目と配点

評価項目			配点	合計
I 事業計画	1 事業実施方針	事業実施方針	4	15
		事業計画の網羅性・バランス・独創性	3	
	2 事業実施体制	マネジメント体制	2	
		S P Cの体制	4	
		活用事業の履行体制	2	
II S P Cの経営計画	1 S P Cの機関設計		3	10
	2 収支計画・資金調達計画	収支計画	3	
		資金調達計画	1	
	3 リスク管理	リスク管理	2	
事業破綻		1		
III 本庁舎・港湾会館の 施設計画	基本方針	官庁施設の基本的性能水準		30
	1 港まちづくりと連携する施設	地域性	4	
		景観性	4	
	2 港湾行政・情報のサービス拠点となる施設	利便性	4	
		バリアフリー	1	
		室内環境	2	
	3 みなとの防災・危機管理拠点となる施設	防災性	4	
		機能維持性	1	
		防犯性	2	
	4 環境負荷の低減を考慮し、人に優しい施設	環境負荷低減性	2	
		周辺環境保全性	1	
	5 人々の活動や交流を支援する施設	(1及び2で評価)		
	6 経済合理性の優れた施設	耐用性	2	
保全性		1		
IV 維持管理・運営計画	1 維持管理計画	維持管理全体計画	2	15
		建築物点検保守・修繕業務計画	2	
		建築設備運営監視業務計画	1	
		清掃業務計画	1	
	2 運営計画	運営計画全体	2	
		警備・受付業務計画	2	
		本庁舎福利厚生諸室運営業務計画	2	
		港湾会館運営業務計画	3	

評価項目			配点	合計
V 合築民間施設	1 合築民間施設	合築民間施設の考え方	3	10
		施設計画	4	
		維持管理計画	1	
		運営計画	2	
VI 現本庁舎敷地活用事業、現港湾会館敷地活用事業	1 現本庁舎敷地活用事業	現本庁舎敷地活用事業の考え方	3	20
		施設計画	3	
		運営計画	2	
		経営計画	2	
	2 現港湾会館敷地活用事業	現港湾会館敷地活用事業の考え方	3	
		施設計画	3	
		運営計画	2	
		経営計画	2	
性能等の評価による得点 (α) (100点満点を60点満点に換算)				60
提案価格の評価による得点 (β)				40
合計 (α + β)				100

エ 最優秀提案者の選定

検討委員会は、性能等に関する評価による得点（60点満点）と提案価格の評価による得点（40点満点）を合計し総合評価点（100点満点）を算出し、総合評価点が最も高い提案をした応募者を最優秀提案者として選定します。

第3 審査結果

1 資格審査

平成19年6月29日に、下記の応募グループから参加表明があり、応募者からの参加資格書類等をもとに、募集要項に記載する参加要件及び資格要件の具備を確認しました。その結果、当該応募グループの参加資格が確認されました。

住友林業グループ

代表企業	構成員	協力会社	敷地活用事業者等
住友林業(株)	中央電気工事(株) 株東急コミュニティー 株アーバンコミュニティー	(株)日建設計 (株)レオック東海	住友林業(株) ルートインジャパン(株)

2 提案審査

(1) 事業提案書の受付

平成19年8月31日に、応募者より事業提案書が提出されました。

(2) 基礎審査

ア 提案価格の確認

応募者が提出した提案価格書の提案価格が予定価格の範囲内であることを確認するとともに、応募者の提案価格は、応募者により本事業の内容に適合した履行がされるものと判断し、応募者の提案内容は基礎的事項の確認の対象となりました。

イ 基礎的事項の確認

応募者の提出書類を確認するとともに、応募者の提案内容が、組合の要求する水準及び性能に適合していることを確認し、応募者の提案内容は総合評価の対象となりました。

(3) プレゼンテーション及びヒアリング

応募者に対して、応募者の提案内容について、次のとおりプレゼンテーション及びヒアリングを実施しました。

提案内容に関するプレゼンテーション	25分
ヒアリング(質疑応答)	25分
その他(入替え・準備等)	10分
計	60分

(4) 総合評価

ア 性能等に関する評価

上記(2)のプレゼンテーション及びヒアリングを踏まえた上で、検討委員会による審査により、性能等に関する評価を行いました。

性能等に関する評価及び採点は、優先交渉権者選定基準に定める評価項目の採点基準に基づき、検討委員会の各委員が、個別に、評価項目の細項目について評価、採点し、小項目ごとに全委員の採点の平均点を算出し、この平均点の合計値をもって応募者の得点とする方法により実施しました。

イ 提案価格の評価

優先交渉権者選定基準に定める提案価格の方法に基づき、応募者の提案価格を得点化しました。

ウ 総合評価

応募者の性能等に関する得点は、100点満点に対して56.32点でした。これを、優先交渉権者選定基準に定めるとおり60点満点に換算し、33.79点を性能等に関する得点としました。

応募者の提案価格に関する得点は、応募者が1グループであったため40点満点に対して40点を付与しました。

性能等に関する得点と提案価格に関する得点を合計した結果、応募者の総合評価点は73.79点となりました。

(5) 最優秀提案者の選定

1グループからの応募ではありましたが、応募者の提案内容は、組合の要求水準を上回っていると評価でき、当該応募者を最優秀提案者に選定しました。

総合評価の詳細は、次ページを参照してください。

総合評価における総合評価点

住友林業グループ

評価項目			配点	得点
I 事業計画	1 事業実施方針	事業実施方針	4	2.13
		事業計画の網羅性・バランス・独創性	3	1.59
	2 事業実施体制	マネジメント体制	2	1.19
		S P Cの体制	4	2.38
		活用事業の履行体制	2	1.19
小 計			15	8.47
II S P Cの経営計画	1 S P Cの機関設計		3	1.97
	2 収支計画・資金調達計画	収支計画	3	1.59
		資金調達計画	1	0.66
	3 リスク管理	リスク管理	2	1.25
		事業破綻	1	0.59
小 計			10	6.06
III 本庁舎・港湾会館の施設計画	基本方針	施設内容	—	—
	1 港まちづくりと連携する施設	地域性	4	2.25
		景観性	4	2.13
	2 港湾行政・情報のサービス拠点となる施設	利便性	4	2.57
		バリアフリー	1	0.63
		室内環境	2	1.19
	3 みなとの防災・危機管理拠点となる施設	情報化対応性	2	1.25
		防災性	4	2.38
		機能維持性	1	0.63
	4 環境負荷の低減を考慮し、人に優しい施設	防犯性	2	1.19
		環境負荷低減性	2	1.25
	5 人々の活動や交流を支援する施設	周辺環境保全性	1	0.56
		耐用性	2	1.31
6 経済合理性の優れた施設	評価項目の中項目1・2で評価する	—	—	
	保全性	1	0.66	
小 計			30	17.98
IV 本庁舎・港湾会館の維持管理・運営計画	1 維持管理計画	維持管理計画全体	2	1.19
		建築物点検保守・修繕業務計画	2	1.13
		建築設備運営監視業務計画	1	0.59
		清掃業務計画	1	0.59
	2 運営計画	運営計画全体	2	1.13
		警備・受付業務計画	2	1.06
		本庁舎福利厚生諸室運営業務計画	2	1.13
		港湾会館運営業務計画	3	1.50
小 計			15	8.31
V 合築民間施設	1 合築民間施設	合築民間施設の考え方	3	1.50
		施設計画	4	1.75
		維持管理計画	1	0.47
		運営計画	2	1.13
	小 計			10
VI 現本庁舎敷地活用事業及び現港湾会館敷地活用事業	1 現本庁舎敷地活用事業	現本庁舎敷地活用事業の考え方	3	1.78
		施設計画	3	1.41
		運営計画	2	1.13
		経営計画	2	1.19
	2 現港湾会館敷地活用事業	現港湾会館敷地活用事業の考え方	3	1.50
		施設計画	3	1.41
		運営計画	2	1.06
		経営計画	2	1.19
小 計			20	10.66
合 計			100	56.32
性能等の評価による得点	(α)	(100点満点を60点満点に換算)	60	33.79
提案価格の評価による得点	(β)		40	40.00
合 計	($\alpha + \beta$)		100	73.79

第4 審査講評

1 審査講評

応募者の提案内容について、優先交渉権者選定基準の評価項目に従い、評価項目の評価ポイントから講評します。

I 事業計画

1 事業実施方針

<事業実施方針：基本コンセプト、PFI導入による効果>

- ・基本コンセプトについて、「築地ポートタウン計画・改訂版」に沿った、“にぎわい”と“うるおい”空間の創出による「きらめき愛される港」の追求、ガーデンふ頭の新たなランドマークとゲートウェイの創出という提案について一定の評価がされました。

<事業計画の網羅性・バランス・独創性>

- ・また、PFI事業に加えて、敷地活用事業という組合の要求に対して、合築民間施設：ホテル事業（本庁舎・港湾会館とは分築）、現本庁舎敷地活用事業：複合施設（商業施設、有料老人ホーム、賃貸マンション）、現港湾会館敷地活用事業：分譲マンションが提案されていることについて一定の評価がされました。

2 事業実施体制

<マネジメント体制：マネジメント体制、業務遂行能力>

- ・マネジメント体制について、全体経営委員会のもと、事業の特性・段階に応じて、設計・建設協議会、管理・運営業議会、住宅供給協議会といったマネジメント体制が構築されている点について一定の評価がされました。
- ・業務遂行能力について、事業の特性に応じた適材企業の確保、各企業の実績と企業能力について一定の評価がされました。また、リスクに対して保険が付保されていることが評価されました。

<SPCの体制：SPCの事業スキーム、調査・設計・建設体制、維持管理・運営体制>

- ・SPCにおける調査・設計・建設体制及び維持管理・運営体制のほか、設計企業と建設企業の両者のモニタリング体制、品質管理体制が構築されていることが評価されました。

<活用事業の履行体制>

- ・代表企業による一貫した事業推進により、本庁舎・港湾会館（PFI事業）と連携を強化する点について一定の評価がされました。
- ・また、代表企業が、現本庁舎敷地活用事業：複合施設、現港湾会館敷地活用事業：分譲マンションを自ら実施し、履行責任を負う点について評価されました。

II SPCの経営計画

1 SPCの機関設計（経営責任、意思決定、議決権）

- ・代表企業が事業全体に主体的に関与することにより、一貫したコミットメント体制が構築され、ガバナンス機能が大きいことが評価されました。
- ・代表企業の監査法人による監査体制、金融機関のモニタリング体制について一定の評価

がされました。

2 事業収支・資金調達計画

＜収支計画：収支計画、事業収支計画、貸会議室の収入予測等、合築民間施設の収入予測＞

- ・ウォーターフォール規定、一定水準の積立金及び代表企業による追加資金手当て、SPCによる内部留保の優先確保により、事業収支の安定性・継続性の確保が図られていることについて評価されました。
- ・なお、合築民間施設の収入予測については、合築民間施設（ホテル）が現本庁舎・港湾会館と分築でありSPCによる経営ではないため、V 合築民間施設の運営計画で評価しています。

＜資金調達計画：資金調達方法、資金調達の確実性＞

- ・プロジェクトファイナンスベースによる金融機関の融資確約書が取得されていること、当該金融機関がアレンジした融資機関の関心表明書が取得されていることが評価されました。

3 リスク管理

＜リスク管理：リスクの抽出、リスク回避・低減方法、リスク対応策＞

- ・事業リスク全般に渡ってリスクが抽出され、受託企業がリスクを負担することによるSPCのリスク軽減措置が提案されていました
- ・適切な保険が付保されているとともに、保険会社の関心表明書が取得されていることが評価されました。

＜事業破綻：SPCの破綻回避、SPC等の破綻時の対応処方＞

- ・SPCの破綻回避方法として、株主間協定書による株式の優先買取り、プロジェクトファイナンスによる株主との倒産隔離、サービス購入費が減額された場合の受託企業への支払額の減額が提案されていました。
- ・事業の破綻回避方法として、設計業務、維持管理業務、運營業務の各業務について、バックアップサービサーが提案されていました。

III 本庁舎・港湾会館の施設計画

基本方針（施設内容、全体面積、設計・建設業務の実施）

- ・基本方針の各項目について確認しました（基礎審査の対象項目）。

1 港まちづくりと連携する施設

＜地域性＞

- ・ガーデンふ頭の玄関口に相応しい、人々を誘引する「オリエンテーション広場」や、ガーデンふ頭全体の歩行者の回遊性と賑わい創出の起点となる「歩行者デッキ」等が提案されていました。

＜景観性＞

- ・本庁舎・港湾会館を、ガーデンふ頭の新たなランドマークとして、周辺施設への道しるべとなる「街の灯台」として提案されている点が評価されました。

2 港湾行政・情報のサービス拠点となる施設

<利便性：移動（経路、動線、サイン、搬送設備、スペース・寸法、仕上げ・ディテール等）、操作>

- ・集約されたコア空間により、廊下はコの字型に回遊できる、シンプルでわかりやすい、合理的な平面計画としている点について一定の評価がされました。
- ・簡潔で明快、視認性を配慮したサイン計画により、利用者にとって分かりやすい誘導・施設案内としている点について一定の評価がされました。
- ・外装計画については、耐候性が良く、維持管理に配慮されており、耐塩害仕様を選択している点が評価されました。

<バリアフリー>

- ・高齢者や弱視者、車椅子利用者、視覚障害者、聴覚障害者など、さまざまな立場の人に配慮した、誰にでもやさしいきめ細かなバリアフリー計画としている点について一定の評価がされました。

<室内環境：音環境、光環境、熱環境、空気環境、衛生環境、振動>

- ・遮音性能や防音性能に配慮した音環境の性能確保、自然光を積極的に利用し自動調光設備等を採用したアメニティー性の高い光環境の実現、腐食に強くメンテナンスや清掃の容易な水廻り環境の整備などについて評価されました。

<情報化対応性：情報設備設置環境、情報設備信頼性、情報設備拡張性>

- ・LAN系統の分離やファイヤーウォール設置等による信頼性確保、OAフロアや増設スペースなどの整備により時代に合わせた拡張が可能な情報システムの構築などの提案がされていました。

3 みなとの防災・危機管理拠点となる施設

<防災性：耐震、対火災、対浸水、耐風、耐雪・耐寒、対落雷、常時荷重>

- ・防災拠点として機能する庁舎として、東海・東南海地震を始めとする大地震に耐える耐震性に優れた免震構造の採用、免震性能を損なわない液状化対策としての地盤改良について評価されました。
- ・火災時の避難安全確保を実現する、安全かつ確実に避難できるわかりやすい避難計画としている点について評価されました。

<機能維持性>

- ・多様なバックアップ機能を備えたノンダウン庁舎とし、商用電力の途絶時間を最大 72 時間と想定した庁舎建屋から隔離した地上外構部に主燃料槽（地下タンク貯蔵所）の設置や、受水槽・高架水槽・排水槽などは震災など都市インフラ途絶時にも 7 日間の供給可能な容量設定としている点について評価されました。

<防犯性：防犯設備、ゾーニング・動線計画>

- ・庁舎内を 3 段階のセキュリティレベルに分類し、動線分離、職種・時間帯制御が可能な管理ゲートの設置などにより、使いやすさと高いセキュリティを両立させる防犯計画が提案されていました。

4 環境負荷の低減を考慮し、人に優しい施設

<環境負荷低減性：長寿命、適正使用・適正処理、エコマテリアル、省エネルギー・省資源>

- ・長寿命化を実現し、ライフサイクルコストを低減する環境共生庁舎とし、各種環境負荷低減手法を組み込むことで、建築物総合環境性能評価システム（CASBEE）の「Aクラス」を目標としている点について評価されました。

<周辺環境保全性：地域生態系保全、周辺環境配慮>

- ・生態系損失の最小化への配慮や、緑化率 15%以上の緑化を確保した地球にやさしい庁舎としている点について評価されました。

5 人々の活動や交流を支援する施設

- ・本評価項目については、上記 1 及び 2 において評価しました。

6 経済合理性の優れた施設

<耐用性：耐久性、フレキシビリティ>

- ・耐塩害に優れた耐久性の高い建物としている点について評価されました。
- ・用途等の変更にフレキシブルに対応する構造体と分離した内装間仕切壁等が提案されていました。

<保全性：作業性、更新性>

- ・ビルエネルギー管理システム「BEMS」の採用により、室内環境とエネルギー消費を継続的に記録し、実際の運用状況に合わせた設備機器の設定や制御を最適化することによる省エネルギーと効率的な施設の運営管理によるライフサイクルコストの削減を目指す点について評価されました。

IV 本庁舎・港湾会館の維持管理・運営計画

1 維持管理計画

<維持管理計画全体>

- ・グリーン調達及び 4 R 活動（Recycle、Refine、Reduce、Reuse）による環境負荷低減、PDCA サイクルを基本とした維持管理全体計画が提案されていました。
- ・事業終了時における維持管理ノウハウの伝達、連絡体制の存続が提案されていました。

<建築物点検保守・修繕業務計画>

- ・ライフサイクルマネジメントによるライフサイクルコストの低減、データの蓄積と計画的な管理、法令を遵守した建築物点検保守周期が提案されていました。

<建築設備運営監視業務計画>

- ・ビルエネルギー管理システム「BEMS」をもとにした設備機器の効率運転、ライフサイクルコスト削減に向けた省エネルギー運転・監視業務、施設の快適性・安全性の向上について評価されました。

<清掃業務計画>

- ・クリーンクルー行動基準をもとにした、基本作業、サービススタッフとしての対応・行動、言動についての教育・指導、清掃スタッフのサービススタッフとしての接遇について評価されました。

2 運営計画

<運営全体計画>

- ・経済性の確保と環境負荷の低減に配慮した運営全体計画、セルフモニタリング体制及び S P C・運営企業による複層的なモニタリング体制の構築について提案されていました。
- ・事業終了時における運営ノウハウの伝達、連絡体制の存続が提案されていました。

<警備・受付業務計画>

- ・有人警備と機械警備の融合、エネルギー消費を抑えることによる経済性の確保と環境負荷の低減に配慮した警備・受付業務が提案されていました。

<本庁舎福利厚生諸室運營業務計画>

- ・昼食時以外の食堂の開放、組合に対するドリンクのデリバリーサービスが評価されました。

<港湾会館運營業務計画>

- ・貸会議室運營業務について、ホームページ等を利用した予約体制の構築、空室状況の公開が提案されていました。組合や関連企業とのホームページのリンク、チラシ等の媒体を活用した施設の P R について提案されていました。急病人の発生に備え、近隣医療機関との協力体制を構築することが提案されていました。
- ・利便施設運營業務について、喫茶事業の営業時間を午前 8 時から午後 8 時とする提案がされていました。

V 合築民間施設

1 合築民間施設

<合築民間施設の考え方>

- ・計画地の立地条件（国道 23 号や地下鉄駅へのアクセス性）、名古屋港水族館やイタリア村といった周辺レジャー施設との相乗効果という利点を踏まえ、合築民間施設としてホテルが提案されていました。
- ・また、事業の目的として、ホテル事業の展開により、ホテル事業の実施に伴う飲食店や商業施設等の周辺施設の活性化、地域における雇用創出といった地域貢献が提案されていました。
- ・なお、提案された合築民間施設は、本庁舎・港湾会館とは分築とし、S P Cとは異なる第三者（ホテル事業者）が組合から敷地を借り受け、施設を設計、建設、維持管理、運営する提案でした。施設内容は、客室のほか、付帯施設としてレストラン、ラジウム人工温泉大浴場、リラクゼーションルーム、自走式立体駐車場が提案され、地震などの大規模災害時には、当該ホテルを地域の救済基地とするという提案がされていました。

<施設計画>

- ・施設による北側道路への圧迫感を低減しつつ、南側客室からは名古屋港、北側客室からは名古屋市内の景色が一望できる配置計画が提案されていました。

<維持管理計画>

- ・合築民間事業者が全国の地区ごとに配置する設備管理部門、建築営繕部門、清掃管理部門のスタッフによる迅速な対応等、合築民間施設事業者グループに所属する技術スタッフによる 24 時間管理体制の構築が提案されていました。

<運営計画>

- ・地域特性を踏まえた集客エリア、顧客ターゲット、宿泊価格等が提案されていました。
- ・合築民間施設事業者のホテルチェーンとしてのメリットを活かした広告・宣伝活動、愛知県内に展開する他店舗との連携、集客が提案されていました。

VI 現本庁舎敷地活用事業、現港湾会館敷地活用事業

1 現本庁舎敷地活用事業

<現本庁舎敷地活用事業の考え方>

- ・みなと街の玄関口に相応しい空間と機能、確実な賑わいを育てるために他世代が集える定住拠点の創出をコンセプトとし、現本庁舎活用事業として、商業、有料老人ホーム、賃貸住宅による複合施設が提案され、ミックス・コミュニティの形成という提案について一定の評価がされました。

<施設計画>

- ・敷地西側（西側市道沿道）に地下鉄名古屋港駅出入口と係した「エントラン広場」を配置し、周辺に植栽を豊富に取り入れることにより市街地における癒しの空間を演出するとともに、様々なイベント等に対応するようスペースを提供するという提案がされていました。

<運営計画>

- ・現本庁舎敷地活用事業者のグループ会社が、商業施設及び賃貸住宅の管理・入居者募集、有料老人ホームのマスターリース・開設・管理を実施するなど、現本庁舎敷地活用事業者が主体となった事業推進体制の構築が提案されていました。

<経営計画>

- ・現本庁舎敷地活用事業者の自己資金による投資事業とすることにより資金調達・金利リスクを排除するとともに、現本庁舎敷地活用事業者グループによる管理運営により事業リスクを内在化させる提案がされていました。

2 現港湾会館敷地活用事業

<現港湾会館敷地活用事業の考え方>

- ・人口の定着化の促進をコンセプトとし、現港湾会館敷地活用事業として分譲マンションによるみなと街にふさわしい良質な住宅供給が提案されていました。

<施設計画>

- ・日照の確保、北側市街地への圧迫感の低減、安全への配慮、周辺の都市環境と調和を図った外構計画、ヒューマンスケールを意識した景観形成といった、近隣や環境に配慮した施設計画の考え方が提案されていました。

<運営計画>

- ・現本庁舎敷地活用事業者が住宅供給事業で培った経験とノウハウを活かした、木質感豊かな良質な住空間の提供をコンセプトとして、第一次取得者層をメインターゲットとした販売が提案されていました。

<経営計画>

- ・現港湾会館敷地活用事業者の自己資金による投資事業とすることにより資金調達・金利リスクを排除する提案がされていました。

2 総評

本事業は、P F I 事業と3つの敷地活用事業により構成される事業であることから、事業全体のマネジメント体制、本事業の各施設と周辺施設と協調、ガーデンふ頭における拠点や賑わいの形成、港まちづくりの推進といった観点を重視し審査を実施しました。また、本事業はP F I 事業であり、敷地活用事業を含め、国の基本方針に規定される公共性原則の観点を重視し審査を実施しました。

この度、住友林業グループより提案出を受けた事業提案書は、各施設について、組合が予め提示した要求水準を上回る提案内容でした。特に、3つの敷地活用事業という要求に対して、コンソーシアムを組成し、事業提案をまとめ上げたことについて、検討委員会として評価しました。

また、検討委員会としては、住友林業グループの事業提案書作成に当たっての努力に対しても評価しており、重ねて感謝いたします。

応募者が1グループであったことは残念でありましたが、検討委員会は、優先交渉権者選定基準に基づいて厳正かつ公正に審査を行い、住友林業グループを最優秀提案者に選定しました。

今後、住友林業グループは特別目的会社を設立し、組合と事業契約を締結することになりますが、本事業を実施するに際し、事業の推進に向け、検討委員会から評価された具体的な提案内容を確実に遂行することは当然のこと、同グループにおいては、次の諸点についても十分配慮し、本事業の更なる向上に努めるよう要望します。

(1) 事業全体について

ア 事業実施体制

- ・事業全体の協議体制（全体経営委員会、設計・建設協議会、管理・運営協議会、住宅供給協議会）の具体化と実効性の確保を図ること。
- ・事業期間を通じて、P F I 事業者（S P C）と民間施設事業者が連携協力し、P F I 事業者は民間施設事業の支援を図ること。

イ 施設計画

- ・本庁舎・港湾会館、ホテル（合築民間施設）、複合施設（現本庁舎敷地活用事業）の施設配置の調和を図ること。（壁面線、外構の緑化の調和等を含む。）
- ・本庁舎・港湾会館、ホテル、複合施設の外観等のデザインの調和を図ること。（事業者グループ内の設計体制及び組合との協議体制の整備を含む。）
- ・都市景観の形成を誘導する事業であることを十分に認識し、屋外広告を含めた都市景観へ配慮すること。（名古屋市景観条例、名古屋市都市景観基本計画（築地都市景観整備地区）、名古屋港カラー計画に関するデザインの調和等）
- ・本庁舎・港湾会館、ホテル及び複合施設の敷地内外のほか、イタリア村、周辺施設との関係を含めて、車両動線の輻輳の緩和、歩行者・自転車・自動車の分離、安全性の確保、騒音・排出ガス・光害への対応を図ること。

(2) 本庁舎・港湾会館について

ア 施設計画

- ・ホテル及びイタリア村方面への歩行者動線及び回遊性の確保を図ること。
- ・歩行者デッキ及びオリエンテーション広場について、利便性、効率性、安全性を踏まえ、形状、仕様、規模を精査すること。また、歩行者デッキのスロープに替えて、エスカレーター、エレベーターによるバリアフリー・ルートを拡充すること。
- ・オリエンテーション広場の活用方法を検討すること。(複合施設のエントランス広場との連携等)
- ・利便性、効率性、安全性、セキュリティを踏まえた、本庁舎と港湾会館のフロア構成を検討すること。
- ・利便性、効率性、安全性、セキュリティ、適正な規模を踏まえた諸室・共用部分のレイアウト等を検討すること。
- ・意匠計画と構造計画を調整し、施設計画を検討すること。
- ・セキュリティレベルの具体化等、警備に関する施設計画、運営計画を検討すること。

イ 維持管理・運営計画

- ・貸会議室について、現状の利用率を目標とするのではなく、新しい施設であることや民間ノウハウを活用したサービス内容の充実により利用率の向上を図ること。
- ・喫茶について、現港湾会館のサービス水準を踏まえ、重飲食についての運営の確保を図ること。

(3) ホテル（合築民間施設）について

ア 施設計画

- ・施設の規模及び内容に応じた駐車場規模の確保を図ること。
- ・敷地内における公共的空間の提供による歩行者動線及び回遊性の確保を図ること。
(本庁舎・港湾会館敷地との連続性の確保を含む。)

イ 維持管理・運営計画

- ・周辺施設に來訪する家族向け利用へ配慮すること。
- ・レストランにおける地域への貢献度の向上を図ること。

(4) 複合施設（現本庁舎敷地活用事業）について

ア 施設計画

- ・愛知県の上位計画等を踏まえ、有料老人ホームの実現可能性を検討すること。
- ・エントランス広場の整備・活用方法を検討すること。(公開空地的な利用など複合施設入居者・利用者以外の一般市民への開放や、本庁舎・港湾会館のオリエンテーション広場との連携等)
- ・施設の規模及び内容に応じた駐車場規模の確保を図ること。
- ・商業施設への入居テナントに関して、法令上の申請手続や駐車場確保等の点から事業成立性を検討するなど、組合との調整を図ること。

(5) 分譲マンション（現港湾会館敷地活用事業）について

ア 施設計画

- ・ 周辺施設との施設配置及び景観の調和を図ること。（立体駐車場の規模・配置、外構の緑化等を含む。）
- ・ 敷地内における公共的空間の提供による周辺住民等への歩行者動線の確保を図ること。（現在の市営地下鉄名古屋港駅及び市バスターミナルへの歩行者動線と同等の歩行者動線の確保等。敷地北側の旧防潮壁：スロープ付階段から、市バスターミナルや敷地南側道路への歩行者動線の確保等）

第5 最後に

P F I 事業が普及しつつある昨今において、民間事業者の事業範囲に、P F I 法上の特定民間施設やP F I 事業の付帯事業が含まれる事業が多く見られるようになりました。この点において、本事業は、3つの事業計画地において、P F I 事業と3つの敷地活用事業を実施するという、これまでのP F I 事業例に見られない先駆的な取り組みが含まれているものでした。

今後、組合と住友林業グループは、官民パートナーシップのもと、P F I 事業はもとより、各事業を事業期間に渡って安定的・継続的に実施し、本事業に係る検討委員会及び組合の検討内容並びに事業の実施成果が、愛知県、名古屋市のみならず、我が国におけるP F I 事業や官民協働事業のさらなる普及・定着の一助になることを期待します。

最後に、本事業の審議に携わった木部委員（前港区区政協力委員協議会議長）が、募集要項の公表前に病気でお亡くなりになりました。ともに審議にご尽力いただいたこと並びに、これまで港まちづくりの推進をはじめとして港区区政にご尽力いただいたことに深く感謝するとともに、心からご冥福をお祈りいたします。