

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業の募集要項等に関する質問と回答

平成19年5月31日
名古屋港管理組合

募集要項

No.	項目番号					ページ	項目名	質問	回答
1	2	(1)	カ	(ア)	a	3	本庁舎・港湾会館(PFI事業)	「【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」とありますが、【ガーデンふ頭地区】とは資料1にある【PFI事業計画地の一部】との解釈でよろしいのでしょうか。	名古屋市港区港町一帯(概ね現本庁舎南側道路以南)がガーデンふ頭地区であり、PFI事業計画地はガーデンふ頭地区の一部となります。
2	2	(1)	カ	(ア)	a	3	本庁舎・港湾会館(PFI事業)	「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」とありますが、【合築等】とは【合築又は分築(※実施方針質問回答No.10に定義)】との解釈でよろしいのでしょうか。	ご質問のとおりです。
3	2	(1)	カ	(ア)	b	4	合築民間施設(PFI事業の付帯事業)	文中にある「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」という観点から、実施方針質問回答No.24にあるよう施設を第三者に譲渡するのではなく、当初より貴組合と合築民間施設運営事業者との間で貸付契約を締結することは可能なのでしょうか。	合築民間施設を本庁舎・港湾会館と分築する場合については、組合とPFI事業者とは異なる合築民間施設を実施する事業者(第三者)との間で、合築民間施設敷地の貸付契約を締結することも可能とします。 ただし、この場合、PFI事業者は、現本庁舎敷地活用事業と同等以上の支援(かかる義務を含む。)を実施するほか、合築民間施設を実施する事業者(第三者)と連携し、PFI事業敷地全体を適切に管理するものとします。 また、合築民間施設を実施する事業者は、現本庁舎敷地活用事業者等と同様の基本協定の契約当事者となるほか、組合との協議により、提案内容に応じて基本協定書(案)、事業契約書(案)、合築民間施設敷地貸付条件規定書を変更するものとします。 なお、合築民間施設に関する資格等要件として、合築民間施設を実施する事業者は、現本庁舎敷地活用事業にする資格等要件と同様の資格等要件を満たすこととします。 募集要項等の修正については、平成19年5月31日付けで公表の【募集要項等の修正等】についてを参照ください。
4	2	(1)	カ	(ア)	b	4	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」としながら、その後段で「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」となっていますが、前者と後者では矛盾しているように思われます。実際はどちらが正しいのでしょうか。	PFI事業者(SPC)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事業から切り離れた事業の枠組みを組成をした上で、事業主体として有する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を意味します。

No.	項目番号					ページ	項目名	質問	回答
5	2	(1)	カ	(ア)	b	4	合築民間施設 (PFI事業の付 帯事業)	<p>「合築民間施設はPFI事業の付帯事業としてPFI事業者が行うことになっていますが、単独の建物で行う場合は必ずしもPFI事業者が行わなくてもよいと考えてよろしいでしょうか。</p> <p>また、合築民間施設や本庁舎敷地活用事業においてレストラン等を行う場合はそれをもって利便施設運営業務を行っているものとみなされると理解してよろしいでしょうか。</p> <p>なお、利便施設については要求水準書における与条件に従ってマーケティングを行っておりますが、事業期間に亘り当該業務の継続をコミットする事業者を見つけるのが大変困難であるため、その広さ及び形態等については事業者の自由提案とさせていただきたいと考えます。貴組合のお考えをお聞かせ下さい。</p>	<p>一つ目の質問については、No.3の回答を参照ください。</p> <p>二つ目の質問については、港湾会館の利便施設運営業務を合築民間施設又は本庁舎敷地活用事業におけるレストラン等で代替することはできません。</p> <p>三つ目の質問については、貸会議室等の利便施設としての機能を満たすことを条件として、広さ、形態等は事業者の提案に委ねます。</p>
6	2	(1)	キ	(イ)		5	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)	<p>現港湾会館敷地活用事業者が分譲住宅を提案したい場合、運営業務は発生しませんが、このような提案は不可ということですか。</p>	<p>ご質問のような提案は可能です。</p>
7	2	(1)	ク	(ウ)		5	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>現本庁舎敷地活用事業の支援期間がPFI事業の事業期間とありますが、一旦貸付契約が成立した後にまで、支援を続けなければならないのは合理性がないと考えます。組合も認める適切な契約ができたにも関わらず活用事業が継続できなくなった場合の支援まで求められるものではないとの理解でよろしいのでしょうか。急激な社会・経済環境の変化が生じて活用事業が継続できなくなる時には、支援の継続は求められないとの理解でよろしいのでしょうか。</p>	<p>本事業は、PFI事業、PFI事業の付帯事業、第三者に対して行う土地貸付事業及び土地売払事業を一体の事業として安定的・継続的に実施するものであり、PFI事業者は、活用事業者による土地貸付事業及び土地売払事業を支援することとし、活用事業に関する事業期間を設定しています。</p> <p>したがって、本項の規定のとおりとします。</p>
8	2	(1)	ク	(エ)		5	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)	<p>現港湾会館敷地活用事業の支援期間を土地利用拘束期間とするのですが、10年もの長期に渡り支援し続けなければならないのは、合理性がないと考えます。売払契約が成立した後にまで、支援を続けなければならないことはないとの理解でよろしいのでしょうか。急激な社会・経済環境の変化が生じて活用事業が継続できなくなる時には、支援の継続は求められないとの理解でよろしいのでしょうか。</p>	<p>No.7の回答を参照ください。</p>
9	2	(1)	ク	(イ)		5	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)	<p>PFI事業者による現港湾会館敷地活用事業の支援期間は、現港湾会館敷地売払条件規定書第11より「売払契約締結から10年」と解釈できますが、中途解約等により第三者と新たな売払契約を締結した際でも、PFI事業者の支援期間は当初契約締結より10年との解釈でよろしいのでしょうか。それとも新たな売払契約締結より10年となるのでしょうか。</p>	<p>PFI事業者の支援期間は、当初の敷地売払契約の締結から10年間となります。</p>
10	2	(1)	コ	(イ)		6	合築民間施設 (PFI事業の付 帯事業)	<p>合築民間施設の事業期間終了時に、貸付契約を原則として更新しなければいけない場合、PFI事業者は本事業終了とともにSPCを清算することができないこととなります。貸付契約の更新についてはPFI事業者の判断によるものと理解してよろしいでしょうか。</p>	<p>貸付契約を更新し、引き続き合築民間施設を運営することを認めるものであり、貸付契約を更新するか否かは、PFI事業者に委ねます。貸付契約を更新しない場合、貸付期間が満了した場合の当該敷地の取り扱いについては、合築民間施設敷地貸付条件規定書を参照ください。</p>

No.	項目番号					ページ	項目名	質問	回答
11	2	(1)	サ	(イ)	b	7	港湾会館の利用料金収入	「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。」とありますが、今後およそどれくらいの利用を想定しているのでしょうか。 併せて現在の会議室の稼働率及び利用状況を教えてください。 (月毎の午前・午後・夕方それぞれについての利用人数・利用時間・利用頻度等)	前段のご質問については、入館団体が使用する事務室やスペース等(要求水準書に規定する入館団体事務室)は、貸会議室とは異なる室であり、また、使用料等は貸会議室の利用料金とは異なります。 後段のご質問については、別紙「平成16年度 港湾会館の会議室(午前・午後・夜間)利用状況表」を参照ください。
12	2	(2)	ア	(イ)		9	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	合築民間施設に係る有償での貸付契約時期はいつですか。また設計・建設期間中も有償でしょうか。	合築民間施設の工事開始日までに貸付契約を締結し、貸付始期から有償となります。詳細については、事業契約書(案)第86条を参照ください。
13	2	(2)	ア	(イ)		9	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	合築民間施設に係る有償での貸付契約期間が原則20年であると、本庁舎・港湾会館の25年間にわたる事業期間中に更新するというのですか。更新する場合、あらたに短期の貸付契約期間を設定した上での貸付契約となるのでしょうか。それとも合築民間施設敷地貸付条件規定書第31に規定する自動更新と同様に再度20年間の貸付契約となるのか教えてください。	合築民間施設貸付契約の更新期間は、合築民間施設貸付契約の満了日からPFI事業の終了時(平成47年3月)までに相当する期間、又は、20年となります。詳細については、事業契約書(案)第86条及び合築民間施設敷地貸付条件規定書第31を参照ください。
14	2	(2)	ア	(イ) (ウ)		9	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 現本庁舎敷地活用事業に係る組合管理地の有償貸付	「貸付契約期間は、原則20年とし…」とありますが、「原則」とは20年間ではない場合がありますということでしょうか？ もし例外があるとすれば、それはどのような場合でしょうか？	合築民間施設(イ)については、合築民間施設の事業期間は当該敷地の貸付契約締結後、PFI事業の終了時までを前提として、当該敷地の貸付期間は原則20年とし、合築民間施設の事業期間に応じて、更新を認めます。このほかNo.13の回答を参照ください。 現本庁舎敷地(ウ)については、原則20年とし、現本庁舎敷地のうちの組合所有地については、本項のa、b又はcの期間も可能です。
15	2	(2)	ア	(ウ)	c	9	現本庁舎敷地活用事業に係る組合管理地の有償貸付け	県有地との建物分割ができれば、組合所有地の貸付に関してはCのケースにおいても借地借家法が適用されるとの理解でよろしいのでしょうか。	現本庁舎敷地貸付条件規定書のとおりです。
16	3	(3)	エ			12	資格審査結果の通知等	「平成19年7月初旬」に通知とありますが、提案書作成期間が非常に短期間であること、提案書作成のスケジュールの見込みが立たないことなどの理由から、5月31日の質問回答の公表時に具体的な通知日を公表いただきたいのですが、いかがでしょうか。	7月10日に通知することを予定しています。

No.	項目番号					ページ	項目名	質問	回答
17	3	(3)	オ	(ア)		12	提出日	提出日が「平成19年8月初旬」とありますが、8月1日と8月10日では、提案書作成の工程管理の上でかなりの違いがあります。5月31日の質問回答の公表時に具体的な提出日を公表いただきたいのですが、いかがでしょうか。	8月3日を事業提案書の提出日とします。詳細については、資格審査結果を通知する際にお知らせします。
18	3	(4)	ア	(ア)		12	応募者の構成等	現港湾会館敷地事業者より設計・建設・維持管理・運営の各業務を委託等により発注する場合、それら企業名は明記する必要はないということでもよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。現港湾会館敷地売払契約の当事者となる企業名を明記してください。
19	3	(4)	ア	(ア)		12	応募者の構成等	「…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。」とありますが、これらの企業とは上記の文章に続く「a,b,c」で定義されている企業を指しているのでしょうか。	これらの企業とは「b 現本庁舎敷地活用事業者」及び「c 現港湾会館敷地活用事業者」を意味します。
20	3	(4)	ア	(ア)	a	(e)	本庁舎・港湾会館及び合築民間施設	運營業務として規定されている警備・受付業務、本庁舎福利厚生諸室運營業務、港湾会館運營業務他に対して参加表明時点でどの企業がどの業務を行うかを明記しなければ、参加資格は認められないのでしょうか。	PFI事業者(SPC)から直接運營業務を受託する主たる運営企業名を明記することとし、個々の業務区分に対応する企業名は明記しなくても可とします。
21	3	(4)	ウ	(ア)	d		維持管理企業	維持管理業務を担当する維持管理企業は、その一部の業務(例えば、情報表示設備や登退庁表示設備等の維持)を当該機器メーカー又は当該機器メーカーの指定する保守会社等に再委託できるものと理解してよろしいでしょうか。また、この業務の再委託について条件がありますでしょうか。	再委託することは可能です。再委託する場合、組合に対して事前にその旨を通知し、組合の承諾を得るものとします。詳細については、事業契約書(案)第48条を参照ください。 なお、再委託は可能ですが、PFI事業者(SPC)から直接業務を受託する企業が、本項の資格等要件を満足する必要があります。
22	3	(4)	ウ	(イ)	a		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と同種・類似事業の運営実績を有していることとありますが、実績としてふさわしいかどうかの判断基準は事業者委ねられていると考えてよろしいでしょうか。	用途、運営形態等の点において、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とします。実績として適切か否かは、組合及び検討委員会が審査します。
23	3	(4)	ウ	(イ)	b		現本庁舎敷地活用事業に関する資格要件	その他運営に当たり必要な資格(許可、登録、認定等)を有していることとありますが、資格としてふさわしいかどうかの判断基準は事業者委ねられていると考えてよろしいのでしょうか。資格審査上で必要となる具体的な資格が必要であればご教授願います。	提案する本庁舎敷地活用事業を実施する上で、法令上必要となる許可、登録、認定等を有していることを条件とすることを意味します。具体的な資格については、提案する現本庁舎敷地活用事業の内容及び関係する法令等から、応募者が判断してください。
24	3	(4)	ウ	(ウ)	a		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と同種・類似事業の運営実績を有していることとありますが、実績としてふさわしいかどうかの判断基準は事業者委ねられていると考えてよろしいのでしょうか。	No.22の回答を参照ください。

No.	項目番号					ページ	項目名	質問	回答
25	3	(4)	ウ	(ウ)	b	15	現港湾会館敷地活用事業に関する資格等要件	その他運営に当たり必要な資格(許可、登録、認定等)を有していることとありますが、資格としてふさわしいかどうかの判断基準は事業者に委ねられていると考えてよろしいのでしょうか。資格審査上で必要となる具体的な資格が必要であればご教授願います。	No.23の回答を参照ください。
26	3	(5)	ウ	(ウ)	a	17	実施時期	ヒアリング等の実施時期が「平成19年8月中旬」とありますが、提案書の作成にあわせて、プレゼンテーションの準備もありますので、5月31日の質問回答の公表時に具体的なヒアリング等の実施日を公表いただきたいのですが、いかがでしょうか。	8月17日にヒアリング等を実施することを予定しています。詳細については、資格審査結果とあわせて通知します。
27	3	(5)	ウ	(ウ)	b	17	実施内容	ヒアリング等の実施内容ですが、プレゼンテーションを行える時間、パワーポイントを使用できるのか、模型は必要なのか、部屋の広さなど詳細について、5月31日の質問回答の公表時に公表いただきたいのですが、いかがでしょうか。	プレゼンテーションとヒアリングの時間配分、その他ヒアリングの要領については、資格審査結果とあわせて通知します。
28	3	(6)	7			18	本庁舎・港湾会館(PFI事業)のサービス購入費	予定価格には内訳が定められているのでしょうか。 本庁舎の設計・建設業務費、港湾会館の設計・建設業務費、本庁舎・港湾会館の維持管理・運営業務費ごとの費目ごとに予定価格が分かれており、そのうちひとつ又は複数の費目において金額をオーバーすることによって失格になることはなく、合計金額のみでの判断となるとの理解でよろしいのでしょうか。	提案審査の基礎審査において、下記の価格について、応募者の提案価格書に記載された金額が予定価格の範囲内である必要があります。 ①様式4-1:本庁舎・港湾会館(PFI事業)のサービス購入費(総額) ②様式4-2:本庁舎の設計・建設業務に係る整備費
29	3	(6)	エ			19	現港湾会館敷地の売払代金	資料に「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」とありますが、近傍類似の公示地価とは具体的にどのポイントでしょうか。また近傍類似の公示地価と財産評価基準書の金額は異なった場合は、どちらの価格を採用するのかご回答願います。	「近傍類似の公示地価」とは、現港湾会館敷地至近において、現港湾会館敷地と立地条件及び利用条件等が類似する標準地の公示地価を意味します。売却予定価格は、当該標準地の公示地価をもとに、当該標準地の前面路線価と現港湾会館敷地の前面路線価を比較考慮し設定しています。
30	4	(2)	イ			22	特別目的会社の設立等	本庁舎・港湾会館の引渡日を過ぎ、組合の承諾が得られた場合、特別目的会社における応募企業または応募グループの構成員が持つ議決権が2分の1未満になることもありうるという理解でよろしいのでしょうか。	ご質問のとおりです。株式の譲渡等に関する詳細については、基本協定書(案)第5条等を参照ください。
31	4	(5)	イ			24	合築民間施設(PFI事業)の付帯事業)	ここに記載されている「契約保証金」は、合築民間施設敷地貸付条件規定書第11に記載されている「保証金」と同義であるとの解釈でよろしいのでしょうか。	ご質問のとおりです。

No.	項目番号						ページ	項目名	質問	回答
32	4	(5)	イ				24	合築民間施設 (PFI事業の付 帯事業)	<p>合築民間施設の実施に係る債務を保証するため、保証金を納付することになっていますが、実施に係る債務が保証金を下回った場合は、保証不要になった保証金については速やかに返還していただけませんか。</p> <p>独立採算で実施する事業であること、PFI事業を実施するSPCが当該事業を支援しなければならないことを鑑みて事業リスクが過大にならないよう配慮していただけませんか。例)通常の商習慣に基づいて、〇年後から無利息にて徐々に保証金を返還していくとの規定を設定</p>	<p>保証金は、明渡しまでの期間における借受人の一切の債務を保証するために、貸付期間に渡って一定額を設定するものであり、貸付期間中に全部又は一部を返還することはありません。</p>
33	4	(5)	ウ				25	現本庁舎敷地 活用事業	<p>ここに記載されている「契約保証金」は、現本庁舎敷地貸付条件規定書第9に記載されている「保証金」と同義であるとの解釈でよろしいのでしょうか。</p>	<p>ご質問のとおりです。</p>
34	4	(5)	ウ				25	現本庁舎敷地 活用事業	<p>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、保証金を納付することになっていますが、実施に係る債務が保証金を下回った場合は、保証不要になった保証金については速やかに返還していただけませんか。</p> <p>独立採算で実施する事業であること、PFI事業を実施するSPCが当該事業を支援しなければならないことを鑑みて事業リスクが過大にならないよう配慮していただけませんか。例)通常の商習慣に基づいて、〇年後から無利息にて徐々に保証金を返還していくとの規定を設定</p>	<p>No.32の回答を参照ください。</p>

募集要項 添付書類等(別添資料を除く)

No.	資料(項目番号)					ページ	項目名	質問	回答
35	資料2	1	(3)	31		35	建設リスク(物価変動)	建設中の物価変動にともなう事業者の経費増減については、事業者のリスクとなっていますが、急激な変動に対して事業者にて対策を図ることは困難です。今日の社会状況の変化を鑑みて過度なリスク移転がなされない様、建設期間中においても物価スライド条項の適用をお願い致します。	他事例などを踏まえ、本事業のリスク分担として設定するものであり、ご要望には副いかねます。
36	資料2	1	(4)	36		35	維持管理・運営段階/維持管理・運営リスク	施設・設備損傷リスクの36項目目、設備の老朽化の内、大規模修繕はPFI事業者の分担外となっていますが、各設備毎の大規模修繕の規模想定がありましたらご教示下さい。(設定期間25年の間には多くの機器が更新されると考えられますが、PFI事業者分担外と解釈してよろしいのでしょうか。)	大規模修繕とは、「建物の一側面、連続する一体全面又は全面に対して行う業務」又は「機器の全面的な更新」を意味します。
37	資料2	1	(4)	36		35	維持管理・運営リスク(施設・設備損傷)	「36 施設・設備の老朽化、劣化に起因するもの」のリスクがPFI事業者に該当しておりますが、上記内容はPFI事業者には帰責性がないため組合のリスクになると考えられますが、いかがでしょうか。	老朽化、劣化を踏まえ、要求水準を満たすように維持管理業務を実施してください。 なお、大規模修繕については、No.36の回答を参照ください。
38	資料2	1	(4)	36		35	施設・設備の老朽化、劣化に起因するもの	維持管理・運営リスクにおいて、施設・設備の老朽化、劣化に起因するものはPFI事業者とあるが、大規模修繕工事ではなく、法定耐用年数を経過した設備はどういう対応となるのか。	法定耐用年数を超え、且つ機器の全面的な更新が必要であると組合が認める場合、大規模修繕に該当します。 なお、大規模修繕については、No.36の回答を参照ください。
39	資料2	2	(2)	64		36	設計リスク(測量、調査)	備考欄に「予見できないものは除く」とありますが、予見できないものの一例として土壌汚染も含まれるものとの解釈でよろしいのでしょうか。	ご質問のとおりです。
40	資料2	2	(3)	68		36	建設リスク(敷地)	備考欄に「予見できないものは除く」とありますが、予見できないものの一例として土壌汚染も含まれるものとの解釈でよろしいのでしょうか。	ご質問のとおりです。
41	資料2	2	(4)	79		37	維持管理・運営リスク(施設・設備損傷)	「79 施設・設備の老朽化、劣化に起因するもの」のリスクがPFI事業者には該当しておりますが、上記内容はPFI事業者には帰責性がないため組合のリスクになると考えられますが、いかがでしょうか。	合築民間施設に起因するリスクについては、PFI事業者が負担することとしており、本項のとおりとします。
42	資料2	3	(2)	104		38	設計リスク(測量、調査)	備考欄に「予見できないものは除く」とありますが、予見できないものの一例として土壌汚染も含まれるものとの解釈でよろしいのでしょうか。	ご質問のとおりです。
43	資料2	3	(3)	108		38	建設リスク(敷地)	備考欄に「予見できないものは除く」とありますが、予見できないものの一例として土壌汚染も含まれるものとの解釈でよろしいのでしょうか。	ご質問のとおりです。

No.	資料(項目番号)					ページ	項目名	質問	回答
44	資料2	3	(4)	119		39	維持管理・運営リスク(施設・設備損傷)	「119 施設・設備の老朽化、劣化に起因するもの」のリスクがPFI事業者に該当しておりますが、上記内容はPFI事業者に帰責性がないため組合のリスクになると考えられますが、いかがでしょうか。	現本庁舎敷地活用事業及び現港湾会館敷地活用事業に起因するリスクについては、各活用事業者が負担することとしており、本項のとおりとします。
45	資料3	1	(2)	7		40	設計・建設業務に係る費用(整備費)	整備費を本庁舎に係る整備費 i と港湾会館に係る整備費 ii とに区分するとのことですが、一体的に行う業務の場合にはどのようなルールに基づき算出するのでしょうか。それとも、応募者が区分の考え方を明示すればいいのでしょうか。	応募者が判断し、本庁舎と港湾会館のそれぞれにおいて専用的に使用する部分とそれ以外の部分を区分し、それ以外の部分に係る整備費を整備費 i と整備費 ii に区分してください。 また、提案書において整備費の区分の考え方、方法を明示してください。
46	資料3	1	(2)	7	(7)	40	設計・建設業務 i (整備費 i)	整備費 ii には融資組成手数料が含まれていますが、整備費 i には含まれていないのはなぜなのでしょう。	本庁舎・港湾会館の設計・建設に関する費用その他初期投資と認められる費用に係る融資組成手数料を一括して整備費 ii に含めることとしています。
47	資料3	1	(2)	7	(4)	41	設計・建設業務 ii (整備費 ii)	融資組成手数料には、「プロジェクトマネジメント費用」、「弁護士費用」、「会社設立費用」など初期投資費用も含まれているとの解釈でよろしいのでしょうか。	ご質問のとおりです。
48	資料3	1	(2)	7	(4)	41	設計・建設業務 ii (整備費 ii)	整備費 i と ii の両社に融資組成料が発生する場合がありますが、全ての金額を整備費 iii に含むのですか？ その場合、サービス購入料 C の調整として、現港湾会館敷地売払代金と整備費 ii とを相当させる関係において、整備費 ii に関する融資組成料が整備費 iii に含まれるため、民間事業者にとって不利ではありませんか。	前段のご質問については、No.46の回答を参照ください。 後段のご質問については、一括払い、割賦払いにかかわらず、組合は、融資組成手数料をPFI事業者に支払うため、民間事業者にとって不利になっているとは考えていません。
49	資料3	1	(2)	1	(4)	42	サービス購入費 B	2分の1とする根拠と意図を教えてください。	組合の財政運営計画における組合として調達(一括払い)可能な財源を踏まえ、VFMが最大化する財源構成を検討した上で設定しています。
50	資料3	1	(3)	7		44	維持管理・運営に係る費用(管理運営費)	管理運営費を本庁舎に係る管理運営費 i と港湾会館に係る管理運営費 ii とに区分するとのことですが、一体的に行う業務の場合にはどのようなルールに基づき算出するのでしょうか。それとも、応募者が区分の考え方を明示すればいいのでしょうか。	No.45の回答を参照ください。
51	資料3	1	(3)	7	(7)	44	維持管理・運営業務 i (維持管理・運営費 i)	「その他これらを実施する上で必要な業務」とありますが、SPCの運営に係る費用もこれに含まれるとの解釈でよろしいのでしょうか。	ご質問のとおりです。
52	資料3	1	(3)	7	(4)	44	維持管理・運営業務 ii (管理運営費 ii)	「その他これらを実施する上で必要な業務」とありますが、SPCの運営に係る費用もこれに含まれるとの解釈でよろしいのでしょうか。	ご質問のとおりです。

No.	資料(項目番号)						ページ	項目名	質問	回答
53	資料3	1	(3)	ウ			45	光熱水費の取扱い(諸室)	「執務室等」の「等」とは具体的にどここの場所を指すのでしょうか？	組合が使用量等を具体的に管理できる会議室等が該当します。
54	資料3	1	(3)	ウ			45	光熱水費の取扱い(取扱い)	本庁舎 執務室等の取扱いについて「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PFI事業者を支払う。」とありますが、精算方法は実費精算もしくは売電とするなどPFI事業者にて指定してもよいでしょうか。	実費精算を想定しています。
55	資料3	1	(3)	ウ			45	光熱水費の取扱い(取扱い)	港湾会館 入居団体事務室の取扱いについて「PFI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、直接収受する。」とありますが、精算方法は実費精算もしくは売電とするなどPFI事業者にて指定してもよいでしょうか。	実費精算を想定しています。

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業の募集要項等に関する質問と回答

要求水準書

No.	項目番号						ページ	項目名	質問	回答
	章	節	項							
56	2	2	3				7	みなとの防災・危機管理拠点となる施設	テロ対策について想定される具体的な状況等があればご教示下さい。	要求水準書に示す各室の要求性能や、設備を設置してください。具体的な状況等については、下記の組合ホームページの『名古屋港管理組合国民保護業務計画について』を参照ください。 http://www.port-of-nagoya.jp/
57	2	4	1	(3)	ウ		10	施設全体における特筆すべき性能／付属室	喫煙室は通常利用頻度の少ないフロアには設置しないとありますが、具体的な部署等があればご教示下さい。	通常利用頻度の少ない諸室として、倉庫や機械室等が想定されます。
58	2	4	1	(6)	イ		11	施設全体における特筆すべき性能／議会スペース	議場は多目的に利用とありますが、平土間と考えてよろしいのでしょうか。	式典等の利用により稼働率を高めたいというのが要求趣旨です。できるだけ多目的利用ができる空間設定を提案ください。
59	2	4	1	(6)	ウ		11	施設全体における特筆すべき性能／議会スペース	議場の動線分離について、傍聴人席は例えば2階席のように別の階に設置してもよろしいのでしょうか。	ご質問のとおり、別階設置も可能です。
60	2	4	4	(2)			14	安全性(防災・防犯性等)に対する要求性能	地域防災計画における避難所となるべき港湾会館部分とは貸会議室部分と考えてよろしいのでしょうか。	避難所として機能するためには、便所等の利用を考慮する必要があります。貸会議室部分のみ限定していません。
61	2	5	1	(1)	イ	38	21	各部のその他要求性能／議会関連／38:議場	議場の項目⑤の報道関係者席は、あらかじめ傍聴者席と分離して設ける必要があるのでしょうか。また、出入口などを分離した方がよろしいのでしょうか。	ともに分離する必要はありません。
62	2	5	1	(1)	イ		21他	各部のその他要求性能	各部その他の要求性能表においてスクリーン設置とありますが、各室に各1箇所、適切な大きさのスクリーンを設置とすると考えてよろしいのでしょうか。また、特別な大きさのスクリーン設置の想定がありましたら、設置場所とスクリーンの大きさについてご教示下さい。	ご質問のとおり、各室の使用目的・規模に応じて適切な大きさのスクリーンを設置して下さい。特別な大きさについては、貸会議室(114～120)は、多様な需要に対応できるようにしたいため、特に配慮してください。

No.	項目番号						ページ	項目名	質問	回答
	章	節	項							
63	2	5	1	(1)	イ	50	24	各部のその他要求性能/倉庫/50:倉庫(1)	倉庫(1)の重量書架とは、要求水準書第7章2-2 組合持込み備品リストその2 11:総務課/052:車庫2階書庫(p.162)の書棚を設置すると想定すればよろしいのでしょうか。	ご質問のとおりです。
64	2	5	1	(1)	イ	110	28	各部のその他要求性能/交通部分/110:自動販売機スペース	自動販売機スペースに設置する販売機の台数は、リフレッシュコーナー各1台、エントランス2台、食堂2台程度と考えてよろしいのでしょうか。また、自動販売機は給排水が必要でしょうか。	要求水準書P131(2)自動販売機の設置台数及び設置場所を参照ください。給排水については、適宜必要に応じて設定してください。
65	2	5	1	(1)	イ	4~1	28	各部のその他要求性能/港湾会館/114~120:貸会議室(設備)	貸会議室の設備③で想定するプロジェクターの性能についてご教示下さい。	主に会議利用に耐えうる性能を保持してください。
66	2	5	1	(1)	イ	4~1	28	各部のその他要求性能/港湾会館/114~120:貸会議室	ビル管理組織の事務室を見込んでよろしいのでしょうか。またその場所は港湾会館部分の貸会議室内を想定してもよろしいのでしょうか。	ビル管理の事務室としては、本庁舎・港湾会館管理室98、管理人控え室101を想定しています。
67	2	5	1	(1)	イ	S1	31	内装仕上性能表/S1事務室他一床	事務室他の床のフリーアクセスフロアについて、一般的な部屋はh=100のOAフロア程度とし、コンピュータ室などはh=300のOAフロア程度と考えてよろしいのでしょうか。また、コンピュータ室などについては床レベルが他の部屋に比べて200床を上げ、天井高さを2600としてもよろしいのでしょうか。	表2-5-1各室性能表で示している天井高、二重床高を確保してください。
68	2	5	1	(2)	エ	(1)	45	各室機能/湯沸室	湯沸室の同時に2人が使用できるとは、2層シンクと考えてよろしいのでしょうか。	1層シンクでも可能です。
69	2	5	1	(4)	イ		47	外構	既設歩道橋の高さについてご教示下さい。	要求水準書の閲覧資料あ を参照ください。なお、道路部分で4,700mmのクリアランスを確保しています。
70	2	5	1	(5)			48	駐車場	駐車場は一部を機械式駐車場としてもよろしいのでしょうか。	機械式駐車場の導入も可能です。ただし、導入の場合は、利用頻度に配慮した配置を想定してください。
71	2	5	1	(9)	エ		49	移設及び撤去等	道路の移設手続きおよび移設期間は設計・工事期間の2年間に含むと考えてよろしいのでしょうか。	ご質問のとおりです。
72	2	5	1				50	表2-5-6 用途別駐車台数表	公用車(バス)及びサービス用トラックの大きさをご教示下さい。	公用車(バス)は、長さ8.95m×幅2.34m×高さ3.04m、サービス用トラックは4トントラック程度を想定してください。

No.	項目番号						ページ	項目名	質問	回答
	章	節	項							
73	2	5	3	(1)	イ	67~71	表2-5-19 各部のその他要求性能	移設機器、「別途」それぞれのボリュームについて、ご教授願います。また「別途」の担当者様をご紹介願います。	実施方針等に関する質問と回答のNo.294の回答を参照ください。「別途」の担当者は、設計協議時に紹介します。	
74	2	5	3	(1)	イ	67,68,69,70,71	表2-5-19 各部のその他要求性能	移設機器、「別途」それぞれのボリュームについて、ご教授願います。また「別途」担当者様と提案前にご相談したいのですが、可能ですか。	No.73の回答を参照ください。提案競技における公平性を確保することが困難であると考え、提案前事前協議はできません。	
75	2	5	3	(3)		74~81	弱電設備	電話設備、放送設備など複数の設備を統合し、1つの設備で構築してもよろしいでしょうか。	人為的対応等、セキュリティを考慮した上で設備統合は可能です。ただし、要求水準で示している性能を保持してください。	
76	2	5	3	(3)	コ (ア)	79	電気錠・機械警備設備	電気錠カードの必要枚数についてご教示ください。	室数及び予備として全数量の20%以上用意することとしてください。	
77	2	5	3	(4)	ア (オ)	81	熱源設備	「将来の空調負荷アップ等を考慮し、個別空調機の増設設置スペースを考慮すること。」の記載がありますが、電気同様20%程度を想定すればよろしいのでしょうか。	適切に設定してください。	
78	2	5	3	(3)	ア (ウ)	75	電話設備	「施設ごとに使用料に応じた課金ができるものとする」と記述があるため、課金装置が必要になるかと思えます。募集要項P68に記述のある既存財務会計システムと連携し、運用効率の向上を考えておりますが、連携提案は可能ですか。	使用量を確認するためです。課金の必要はありません。	
79	2	5	3	(3)	ア (ウ)	75	電話設備	「施設ごとに使用料に応じた課金ができるものとする」と記述があるため、課金装置が必要になるかと思えますが、募集要項P68に記述のある既存財務会計システムとのインターフェースは、組合様よりご教授していただけると理解してよろしいですか。	No.78の回答を参照ください。	
80	2	5	3	(3)	カ (ア)	78	登退庁表示設備	「組合における表示対象者」と記述がありますが、組合様よりご教授していただくと理解してよろしいですか。表示対象者様の最大人数と異動等による人名の改修は、年間何人程度発生しますか。	「組合における表示対象者」は、名古屋港管理組合議会の議員です。最大及び改修人数は、要求水準書P22表2-5-2の議会関連38を参照ください。	
81	2	5	3	(3)	カ (ア)	78	登退庁表示設備	「組合における表示対象者」と記述がありますが、表示対象者の情報は、P68の人事給与システムから入手可能と考えてよろしいですか。接続条件やインターフェースについては、組合様よりご教授いただくと理解してよろしいですか。	No.80の回答を参照ください。	

No.	項目番号						ページ	項目名	質問	回答
	章	節	項							
82	2	5	3	(3)	カ	(ア)	78	登退庁表示設備	「組合における表示対象者」と記述がありますが、表示対象者の情報は、P68の人事給与システムから人事情報を入手することは可能ですか。 運用効率化、表示対象者様の記載ミスを防ぐ上でも最適と考えており、提案したいと考えております。	No.80の回答を参照ください。
83	2	5	3	(3)	ケ	(ウ)	79	監視カメラ設備	「アラーム信号にて自動的に録画」との記述がありますが、アラーム信号は「コ 電気錠・機械警備設備」から受信すると理解してよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。適切な監視及び警備ができるようにしてください。
84	2	5	3	(3)	コ	(ア)	79	電気錠・機械警備設備	電気錠の開閉カードですが、カードの数は職員数+ α (ゲスト:来館者)と考えてよろしいですか。	No.76の回答を参照ください。
85	2	5	3	(3)	ス	(エ)	81	庁内LAN設備	「庁内LAN設備構築に係る庁内LAN設備の構成、LAN関連機器の設置及び配線の敷設については、予め組合担当課と協議の上、施工すること。」との記述がありますが、提案前に協議することは可能でしょうか。協議可能な場合には、組合様にて担当課、担当者様を紹介していただけると考えてよろしいですか。 協議できない場合には、庁内LANの接続条件、運用ルール、セキュリティ、ポリシー等、ご教授願います。	前段のご質問については、提案競技における公平性を確保することが困難であると考えため、提案前事前協議はできません。 後段の情報開示については、提示できません。
86	2	5	3	(3)	ス	(エ)	81	庁内LAN設備	「庁内LAN設備構築に係る庁内LAN設備の構成、LAN関連機器の設置及び配線の敷設については、予め組合担当課と協議の上、施工すること。」との記述がありますが、提案前に協議することは可能でしょうか。協議できない場合には、P68に記載されているサーバー、メインフレームの接続条件、運用ルール、セキュリティ、ポリシー等、ご教授願います。	No.85の回答を参照ください。
87	2	6	2	(2)	オ	(ア)	89	設計工程	耐震偽装問題の再発防止のため、改正建築基準法等が本年6月20日に施行されます。法改正により建築確認・検査が厳格化されるため、構造設計業務のほか、設計業務、設計期間(着工時期)、設計変更、VE業務等に多大な影響が予想されます。申請手続きの期間が長期化すること、構造が変更される場合には再申請が必要となること、などから現在の設計施工期間の2年というものを今一度見直すお考えはあるのでしょうか。	設計・建設期間の2年を延長する予定はありません。
88	2	6	2	(3)	ア	(ウ)	90	現本庁舎、現港湾会館の解体・撤去工事	「アスベストについては適切に処理する。」の記載がありますが、その他PCBなどの保管義務のある産業廃棄物はあるのでしょうか。また、ある場合にはその保管者はPFI事業者とするのか、組合とするのかをご教示下さい。	PCBについては、含有調査をした結果、対象機器はありません。 建設工事及び維持管理において、法令・条例を遵守した対応を求めています。PFI事業者側で適切に対応してください。

No.	項目番号					ページ	項目名	質問	回答	
	章	節	項							
89	2	7	1	(5)		96	周辺インフラ整備状況／電力	「敷地内に600V以下の地中電線(低圧線含む。)が敷設されている。」とありますが、これは電力会社が撤去、あるいは切り直しを行うもので、PFI事業者はその依頼を行うことでよろしいのでしょうか。また、これに伴う工事負担金が発生した場合、PFI事業者の負担となるのでしょうか、それとも組合負担となるのでしょうか。	要求水準書の閲覧資料を参照ください。 事業敷地内に敷設されている電力会社以外の地中電線は、PFI事業者の負担での切替を想定しています。 電力会社の地中電線は、撤去・切り直しを電力会社へ依頼することを想定しています。また、発生する工事負担金はPFI事業者の負担です。	
90	3	1	4			98	適用範囲	「…業務実施にあたり別途実施される維持管理業務との調整業務を含むものとする。」とありますが、調整業務とは具体的にどのような内容を想定していますか？	組合が別途設置する設備等の維持管理は含まないため、その業務範囲の協議を想定しています。要求水準書表2-5-19を参照ください。	
91	3	1	5			98	業務提供時間帯	「…設定した業務提供時間帯以外での業務遂行にも対応する」とありますが、上記内容の意味は「業務提供時間の変更」という意味か、もしくは「業務提供時間帯以外に残業が発生する可能性がある」という意味でしょうか？ 後者の場合、有償・無償どちらでしょうか？	業務提供時間帯以外でも、組合等からの要請があった場合は、維持管理業務を実施するという事で、その都度時間の変更は手続き上想定しづらいと判断します。契約時のサービス購入費の範囲内での対応を求めます(業務提供時間帯以外に発生した業務に対して別途その対価を支払うことは想定していません)。	
92	3	1	6	(2)		98	業務従事者の要件等	業務従事者の役割と必要となる資格を具体的に教えてください。 また他業務(設備・警備・清掃業務等)との兼務は可能でしょうか？	関係法令に基づく資格を求めます。 兼務は可能です。	
93	3	1	7	(1)	7	(7)	99	業務計画書の作成・提出	業務開始時に提出することになっている「業務実施体制」と「業務管理体制」とは具体的にどのような違いがあるのでしょうか？	「業務実施体制」は維持管理の個別該当業務の実施者の記述を、「業務管理体制」は維持管理に必要な管理業務の実施者の記述を想定しています。
94	3	3	3	(3)		112	管球の処理	管球や予備フィルターなどの設備消耗品は組合負担という考えでよろしいでしょうか？	業務遂行に必要な消耗品、備品、資機材等を事業者の負担で用意することとしています。要求水準書P100工消耗品、備品等を参照ください。	
95	3	4	2	(5)		119	消耗品の補充	衛生消耗品は組合負担という考え方でよろしいでしょうか？	No.94の回答を参照ください。	
96	4	1				120	警備・受付業務	機械警備の仕様については、応募者による自由提案でよろしいでしょうか？	警備・受付業務の適用範囲は、本庁舎・港湾会館の施設及び敷地です。機械は施設に含まれるものと解釈しますので、表4-1-1、4-1-2の業務内容及び要求水準を確保してください。	

No.	項目番号					ページ	項目名	質問	回答
	章	節	項						
97	4	1	5			121	業務提供時間帯	「…設定した業務提供時間帯以外での業務遂行にも対応する」とありますが、上記内容の意味は「業務提供時間の変更」という意味か、もしくは「業務提供時間帯以外に残業が発生する可能性がある」という意味でしょうか？ 後者の場合、有償・無償どちらでしょうか？	No.91の回答を参照ください。
98	4	1	3			124	表4-1-1(本庁舎部分)警備・受付業務の業務内容及び要求水準	駐車場の管理について、「敷地内の駐車場は、本庁舎への公用等による来庁者を対象としており、港湾会館利用者はガーデンふ頭駐車場を利用することとする。」とありますが、どのようにして利用目的を種別することを想定されているのでしょうか？	具体的な駐車場管理のシステムは規定していません。簡易な手続きにて適切な管理ができるシステムを提案ください。
99	4	1	3			125	表4-1-1(本庁舎部分)警備・受付業務の業務内容及び要求水準	国旗等の掲揚及び降納について、「土日、降雨、降雪時は掲揚しない。」とありますが、祝祭日についてはどうするのでしょうか？	祝祭日は、掲揚及び降納してください。
100	4	1	3			125	表4-1-1(本庁舎部分)警備・受付業務の業務内容及び要求水準	風力監視装置の異常発生時に連絡をすることになっている電気主任技術者とは、新舞子マリパーク風力発電所に常駐している電気主任技術者という認識でよろしいでしょうか？	本庁舎建設部工事課に勤務する電気主任技術者に連絡してください。
101	4	1	3			126	表4-1-2(港湾会館部分)警備・受付業務の業務内容及び要求水準	共用物の管理等とありますが、「共用物」とは具体的に何のことをさすのでしょうか？ また「24時間借用、返却が可能である」とありますが、PFI事業者が24時間常駐していなければならないということなのでしょうか？	エントランスホールに設置する情報表示装置、受付の電話設備、電気錠・機械警備設備等、共有部分に設置する設備等を指します。原則として港湾会館部分の利用時間に対応できることを要求しています。
102	4	2	1	(6)		129	業務提供時間帯	「…設定した業務提供時間帯以外での業務遂行にも対応する」とありますが、上記内容の意味は「業務提供時間の変更」という意味か、もしくは「業務提供時間帯以外に残業が発生する可能性がある」という意味でしょうか？ 後者の場合、有償・無償どちらでしょうか？	No.91の回答を参照ください。
103	4	2	2	(4)		131	協議事項	自動販売機の設置台数、販売商品の種類、販売価格等は互助会との協議事項となっていますが、提案書上の設定はどのように考えればよろしいでしょうか。また当該設定条件と互助会との協議結果が異なった場合のリスクはどのようにお考えでしょうか。	提案はP131(3)業務内容及び要求水準を満たすように設定してください。 リスク分担は、計画変更ではないため、募集要項1本庁舎・港湾会館(4)維持管理・運営段階の運営維持管理費用で定められているようにPFI事業者側にあります。

No.	項目番号						ページ	項目名	質問	回答
	章	節	項							
104	4	3	(3)				132	業務内容及び要求水準	福利厚生諸室とは別に施設利用者の利便性向上のため、自動販売機等の設置を要求水準とされていますが、この自動販売機等の設置に関しては互助会との協議は必要ないと理解してよろしいでしょうか。	本庁舎施設であり互助会との協議が必要となります。
105	4	3					133	表4-1-4 本庁舎福利厚生諸室運営業務の詳細等	ご希望されている取扱サービスの例が記載されていますが、提示されている価格を上回る提案を行うことは要求水準失格になるのでしょうか。	要求水準書の表4-1-4は「程度」という表記の参考値であり、職員ニーズに応じた良質かつ低廉な提供を要求水準として求めています。良質かつ低廉な範囲での設定であれば、失格とはなりません。
106	4	3	1	(9)	イ	(カ)	137	施設等の使用	実施方針質問回答NO.89に利便施設の使用料の計算式が記載されていますが、敷地使用料について単価が401円/㎡月以上となっていますが、この数値を下限として事業者側の提案となるのでしょうか。それとも、401円/㎡月とすればよいのでしょうか。	401円/㎡月以上で提案して下さい。
107	4	3	2	(1)	ウ		138	附帯設備の料金の設定・改定	「附帯設備」とは具体的に何を指すのでしょうか？ 備品との違い、定義を教えてください。	要求水準書の別添資料14を参照ください。
108	5	2	4				143	財務に関する要求水準	応募グループの構成員全てが出資する必要がありますか。また各企業間の出資割合についての要求水準はありませんか。	構成員は、全てが出資する必要があります(協力会社は除く)。出資割合については、特に指定していません。
109	5	3	2				144	株主総会の議事録	株主総会および取締役会の議事録を会日の翌日に組合宛に提出することになっておりますが、実際には議事録への捺印手続きなどのため会日翌日の提出は難しいと思われます。この場合、捺印前の議事録を提出すればよろしいでしょうか？	捺印後の提出を求めますが、株主総会等の翌日に捺印後の議事録を提出することが困難な場合、株主総会等の翌日に、その理由を付した上で捺印前の議事録を提出し、捺印手続後、改めて捺印後の議事録を提出してください。
110	6	3					148	現本庁舎敷地活用事業	組合有地と愛知県有地が明示された測量図は開示されますか。	測量図はありません。 要求水準書の別添資料4及び公図等を参照ください。 組合用地の地番は804、805、806、807、821、県有地の地番は808-1です。
111	6	3	(4)				149	貸付契約満了後の措置	貸付契約満了時に敷地を組合に返還する場合、原則として敷地を更地に返還しなければならぬとのことですが、敷地を更地にする費用まで含めて独立採算事業を担保することは困難であると考えます。要求水準に基づき事業を適切に実施した場合は、現状のまま返還することを認めて頂けないでしょうか。	要求水準書に規定する要求水準を満足する事業を提案してください。 募集要項・資料2リスク分担保表で示すように、契約終了時の原状回復の費用は事業者側の負担になります。

No.	項目番号						ページ	項目名	質問	回答
	章	節	項							
112	6	3	(5)				149	貸付契約の中途解約等	中途解除時に敷地の原状回復、違約金の支払い、損害賠償の支払いまで負担しなければならないのは、余りにも過大なリスクであると考えます。原状回復程度に留めて頂けないでしょうか。	要求水準書に示すとおりです。
113	—						—	—	本庁舎及び港湾会館の建物完成後のシックハウス検査の必要性についてご教示下さい。	関係法令を遵守し、適切な提案をしてください。

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業の募集要項等に関する質問と回答

要求水準書 別添資料

No.	資料番号	資料名	質問	回答
114	別添資料3	計画地 測量図 (求積図、高低図)	募集要項・資料11にはPFI事業計画地の面積は約5,800㎡とあり、求積図では、5,800.487㎡とあります。提案段階において、容積率の算定や貸し付け対象面積の算出などの際には、どちらの数値を採用すればよいのでしょうか。	提案段階では、5,800.487㎡を採用してください。
115	別添資料4	現本庁舎 配置図 (東館増築時)	募集要項・資料11には現港湾会館敷地活用事業計画地の面積は約3,100㎡とあり、配置図では3,126.96㎡、登記面積を調べると3,101.51㎡とあります。提案段階において、容積率の算定などの際には、どの数値を採用すればよいのでしょうか。	提案段階では、3,101.51㎡を採用してください。
116	別添資料5	現港湾会館 配置図	敷地北側に隣地境界線と表示がありますが、北側道路に接道していないという考えでよろしいでしょうか？また、北側が隣地の場合、今回の対象範囲に含まれていない(貸付含む)という考え方でよろしいでしょうか？	実施方針等に関する質問と回答のNo.393を参照ください。 当該隣地境界は、愛知県有地を指します。事業対象範囲は、愛知県有地は含まれません。北側道路の接道の扱いは、関係法令等に適切に対処するという条件を満たす範囲で提案してください。 なお、県有地を事業用地とあわせて活用したい場合は、優先交渉権者の選定結果を受けて、県有地の活用に関する提案内容を組合及び地元と協議し、了解を得られた場合に、現港湾会館敷地活用事業者の費用負担で旧防潮壁の撤去・県有地の活用は可能です。
117	別添資料6	現港湾会館 測量図(求積図、高低図)	募集要項・資料11には現港湾会館敷地活用事業計画地の面積は約7,000㎡とあり、求積図では、6,977.2748㎡とあります。提案段階において、容積率の算定などの際には、どちらの数値を採用すればよいのでしょうか。	提案段階では、6,977.2748㎡を採用してください。
118	別添資料13	現本庁舎 ボーリング柱状図、位置図	別添資料13に現本庁舎ボーリング柱状図、位置図がございますが、PFI事業計画地の土質調査資料はございませんか。	ご質問の資料はありません。
119	別添資料15	現港湾会館 会議室の利用実績	効率的な運営計画を構築し提案するために、月別、午前・午後・夜間・全日の時間帯別の利用実績データをお示しください。	No.11の回答を参照ください。

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業の募集要項等に関する質問と回答

優先交渉権者選定基準

No.	項目番号						ページ	項目名	質問	回答
120	4	(1)	ア				3	提案価格の確認	募集要項で、PFI事業のサービス購入費及び現港湾会館敷地売払代金については予定価格の考え方のみの記載となっています。しかしながら、昨今のPFI事業において、「予定価格」をオーバーして失格となるケースが多く見られます。提案作業には膨大な時間及びコストが必要となります。予定価格が明示されていれば、努力して予定価格内に収めることが可能な場合があります。明示されていないことによるコストオーバー失格でこの時間やコストを有効に活かさないことのないように、ぜひとも、予定価格の実際の数値の公表をお願いしたいのですが、いかがでしょうか。	資格審査通過者が複数の場合は、資格審査結果の通知とあわせて、予定価格を通知します。 資格審査通過者が1グループの場合は、予定価格を通知しません。
121	4	(2)	イ	(イ)			5	提案価格の得点化	提案価格とは、組合の負担額のことですか？	ご質問のとおりです。

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業の募集要項等に関する質問と回答

基本協定書(案)

No.	項目番号					ページ	項目名	質問	回答
	条	項	号						
122	6	2				3	業務の委託、請負	各業務に関する業務委託契約又は請負契約(若しくはこれに代わる覚書等)は基本協定締結後、SPCを設立した後、事業契約仮締結までの間に行うものとの解釈でよろしいのでしょうか。	組合と事業者との間で事業契約を締結した後、各業務に関する業務委託契約又は請負契約を締結することを想定しています。
123	6	2				3	業務の委託、請負	「各業務に関する業務委託契約又は請負契約(若しくはこれに代わる覚書等)」とありますが、これは事業契約が効力を生じることを停止条件とする形式であるとか、設計変更等に伴う委託料又は請負金額の調整等を踏まえたこれらの金額等を明記しない形式であっても良いとの解釈でよろしいのでしょうか。	No.122の回答を参照ください。
124	11	4				4	現港湾会館敷地売払契約	現港湾会館敷地貸付契約とありますが、現港湾会館敷地売払契約ではないのでしょうか？ また、仮契約及び本契約に至らなかった場合、100分の20に相当する違約金を支払はなければならないとありますが、この条文通り基本協定締結後、違約金が発生するという解釈でよろしいのでしょうか？	前段のご質問については、現港湾会館敷地売払契約の誤りであり、修正します。 後段のご質問については、第11条第4項のとおりです。
125	13					4	本基本協定の有効期間	本基本協定の有効期間の終了に係らず第9条、第10条第4項、第11条第4項、第12条、第14条とありますが、永久に効力を有するのでしょうか。	各条文に規定する内容の有効期間において効力を有することになります。
126	13					4	本基本協定の有効期間	本基本協定の有効期間の終了に係らず規定の効力をさせることが必要なのは第12条の秘密保持のみでよいのではないかと考えますがいかがでしょうか。	No.125の回答を参照ください。

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業の募集要項等に関する質問と回答

事業契約書(案)

No.	項目番号					ページ	項目名	質問	回答
	章	条	項	号					
127	1	1		(44)		3	用語の定義 (周辺地域)	どの時点で指示をいただけるのでしょうか。	基本協定締結後、時宜に応じて提示します。
128	4	15	3			7	設計の完了	同項における設計変更となった場合の費用負担については、第13条2項に従うと理解してよろしいでしょうか？	第4項のとおり、自らの責任及び費用をもって提出図書又は設計を変更することになります。
129	5	17	4			8	施工計画書等	具体的にはどのような報告となるのでしょうか。	施工体制台帳及び施工体制の写しの提出のほか、施工体制に関する報告を求めることなどが想定されます。
130	5	23				10	ユーティリティの確保	ユーティリティの確保については組合の協力を得られると考えてよろしいでしょうか？	本条の規定を前提として、組合はユーティリティの確保に協力します。
131	5	30				12	本件工事において第三者に及ぼした損害	本条について以下のような加筆をお願いしたいのですが、いかがでしょうか。 ・新たな第3項として、「甲の責めに帰すべき事由により、第三者に損害を及ぼした場合は、その損害金は甲が負担するものとする。」という条文を加えたいのですが、いかがでしょうか。 ・上記条文を加えることにより、現第3項(新第4項)において、「第1項以外の」を「第1項及び第3項以外の」とすることとなります。 ご検討ください。	組合の責めに帰すべき事由により第三者に損害を及ぼすことが想定されません。
132	5	33	2			13	組合による完工確認書の発行	第33条第2項の文末に「但し、甲の責めに帰すべき事由により、前項の手続きが遅滞した場合、事業者は、引渡し遅延の責任を負わない。」といった加筆をお願いしたいのですが、いかがでしょうか。ご検討ください。	本庁舎・港湾会館の引渡しは、第34条第1項に、「第33条に規定する完工確認書を事業者に交付した場合で」と規定しており、組合の手続きが遅延しているか否かにかかわらず、完工確認書の交付前に、事業者の本庁舎・港湾期間の引渡し遅延の責任は生じていません。
133	6	41	3			16	入館団体事務室の使用許可	入館団体の使用に関する責任を組合が有している以上は、入館団体による損害が発生した場合の責任も組合が持たないとおかしいのでしょうか？	組合は、事業者が求めたときは、入館団体に対して、使用許可に基づき損害の賠償を請求し、損害賠償相当額を事業者を支払うと規定しています。
134	8	74	2			26	契約保証	「全部又は一部を免除」とありますが、どのような要件で「全部免除」となり、どのような要件で「一部免除」となるのでしょうか。	保証内容によって、一部を免除することがあります。なお、内容に誤りがありましたので修正します。

No.	項目番号					ページ	項目名	質問	回答
	章	条	項	号					
135	9	75	2			27	契約期間	永久に効力を有するのでしょうか。	各条文に規定する内容の有効期間において効力を有することになります。
136	9	77	2			27	工事完了日前の契約の解除	前項により本契約を解除した場合、事業者は100分の10に相当する違約金を支払うものとするがありますが、この場合現港湾会館活用事業者には、違約金やペナルティーは発生するのでしょうか？また、新庁舎に移転できない場合は、当然現港湾会館の売却も白紙になるのでしょうか？	前段のご質問については、基本協定書(案)第11条第4項の規定により、現港湾会館土地活用事業者は、組合に違約金を支払うこととなります。後段のご質問については、基本協定書(案)第11条第3項の規定により、現港湾会館敷地売払契約の仮契約が自動的に失効します。
137	8	81	4			31	本事業終了に際しての措置	組合の責めに帰すべき本契約の終了の場合は、事業者帰責の場合と平仄をあわせ「必要な費用を負担する」とすべきではないでしょうか。	原文のとおりとします。
138	11	91	3			34	現本庁舎敷地活用事業の支援	「支援」とは具体的に何をすればよいのでしょうか。	第91条第3項、第4項及び第5項が該当します。その他優先交渉権者選定基準等を踏まえ、現本庁舎敷地活用事業が円滑に実施されるよう、事業提案書において提案してください。
139	11	91	5	(2)		34	現本庁舎敷地活用事業の支援	現本庁舎貸付契約締結されていた場合でも、中途終了の場合に事業者が12ヶ月分相当の負担をしなければならないのは合理性がないと考えます。当該規定は削除願います。	支援できなかった場合の措置として、違約金を規定するものです。支援に関する考え方については、No.7の回答を参照ください。
140	11	91	5			34	現本庁舎敷地活用事業の支援	違約金支払い債務は、現本庁舎敷地活用契約の締結に関わらず、本事業契約締結により効力を持つのでしょうか。また、違約金の支払い時期は中途終了等の日から1年経過時点ということでしょうか。現港湾会館敷地活用事業における扱いも同様でしょうか。	現本庁舎敷地貸付契約の本契約の締結は、本庁舎・港湾会館の引渡し後であり、事業契約の締結時点では貸付契約の本契約は締結されていません。第4項のとおり、貸付契約の締結に至らなかった場合などで本庁舎敷地活用事業の中途終了等の場合で、中途終了等の日から1年までの間に第三者により継承できなかった場合、違約金を支払うものとなります。現港湾会館敷地活用事業の支援(第92条)についても、このとおりです。
141	11	92	3			34	現港湾会館敷地活用事業の支援	前条と同じく「支援する」とは具体的に何をすればよいのでしょうか？	第92条第3項、第4項及び第5項が該当します。その他優先交渉権者選定基準等を踏まえ、現港湾会館敷地活用事業が円滑に実施されるよう、事業提案書において提案してください。
142	11	92	5			35	現港湾会館敷地活用事業の支援	現港湾会館敷地活用事業が継承されないことにより売却代金の3%も組合に負担しなければならないのは合理性がないと考えます。一旦事業が成功したのであれば、想定外の事由で継承されなくなった場合の当該ペナルティ規定は削除して頂けませんでしょうか。	No.139の回答を参照ください。

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業の募集要項等に関する質問と回答

合築民間施設敷地貸付条件規定書

No.	項目番号					ページ	項目名	質問	回答
	条	項	号						
143								<p>本庁舎・港湾会館の事業期間が設計・建設期間を除いて25年あるため、原則20年の貸付期間では更新や中途契約解約が想定されると理解してよろしいでしょうか。またこれら更新や中途契約解除に際して、PFI事業者において費用は発生しないという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>No.13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募集要項等に関する質問と回答

現港湾会館敷地売払条件規定書

No.	項目番号						ページ	項目名	質問	回答
	第	項	号							
144	2	1					1	譲渡地	隣地との境界確認書は取得されていますか。 また、実測面積と考えてよいですか。	前段のご質問については、取得していません。 後段のご質問については、募集要項・資料1のウ(P.32)のとおり、当該事業の事業費で現況測量を実施し確定した実測面積を規定します。
145	4	2					2	譲渡代金の納付方法	一括払いということでしょうか。 また、支払時期は、仮契約締結が平成20年3月とした場合、平成20年4月頃の支払になるのでしょうか。それとも、本契約締結後(会館解体後、H22)の支払でしょうか。	前段のご質問については、一括で支払います。 後段のご質問については、本契約の締結後に支払います。
146	6						2	所有権の移転、譲渡地の引渡し等	譲渡代金等の受領確認後引き渡すとありますが、受領確認後何日後になるのでしょうか。	引渡し期日等、引渡しの要領については、現港湾会館敷地活用事業者と協議して定めます。
147	9	1					2	施設建設の義務	本売払い契約・・・合意事項に従って、施設を建設しなければならないとありますが、引渡後、用途(分譲マンション)は変更せずに、配棟計画や階数等を変更した場合でも、売り渡し後10年間は甲の同意が必要なのでしょうか？	ご質問の変更は、第3項の「施設計画書に計画されていない施設等を設置する場合」に該当するため、売払契約の締結後10年間は、組合の書面による同意が必要となります。 また、かかる変更が第2項による場合についても、本売払契約の締結後10年間は、組合の書面による同意を得るものとします。
148	11						3	登記完了後の譲渡地の譲渡及び使用の制限	施設計画書に、分譲マンションを計画していれば、第三者に譲渡しても良いのでしょうか。	ご質問のとおりです。
149	基本協定第11条 港湾会館規程書第12	4 2					4 3	現港湾会館敷地売払契約 契約の解除等	現港湾会館敷地貸付契約とありますが、現港湾会館敷地売払契約ではないでしょうか？ また、違約金について基本協定書では、仮契約及び本契約に至らなかった場合、100分の20に相当する違約金を支払はなければならないとありますが、売払条件規定書(仮契約)では、本売払契約を解除した時に違約金を支払わなければならない記載されております。いつの時点で違約金が発生するのでしょうか？	前段のご質問については、No.124の回答を参照ください。 後段のご質問については、売払契約の仮契約及び本契約が締結できなかった場合は、基本協定書(案)第11条第4項に基づき、違約金を支払うこととなります。売払契約の本契約締結後は、現港湾会館敷地売払条件規定書第12・2の規定に基づき違約金を支払うこととなります。

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業の募集要項等に関する質問と回答

様式集

No.	項目番号						ページ	項目名	質問	回答
150							17、43～		<p>枠内に記載されている、記述すべき事項の説明文(例えばp.43「事業全体の基本コンセプト～について記述してください。」など)を、提案時には削除してもよろしいのでしょうか。 また、「(要点)、(本文)」の文字も、提案時には削除してもよろしいのでしょうか。</p>	削除してください。

別紙

平成16年度 港湾会館の会議室（午前・午後・夜間）利用状況表

会議室名	利用単位	平成16年4月	平成16年5月	平成16年6月	平成16年7月	平成16年8月	平成16年9月	平成16年10月	平成16年11月	平成16年12月	平成17年1月	平成17年2月	平成17年3月	計
大会議室	午前	14	16	19	20	15	16	22	14	16	12	20	14	198
	午後	21	22	24	25	17	15	26	25	14	14	22	22	247
	夜間	15	13	23	22	15	14	24	12	12	12	17	10	189
	計	50	51	66	67	47	45	72	51	42	38	59	46	634
第1会議室	午前	30	31	30	31	31	30	31	30	31	31	28	31	365
	午後	30	31	30	31	31	30	31	30	31	31	28	31	365
	夜間	30	31	30	31	31	30	31	30	31	31	28	31	365
	計	90	93	90	93	93	90	93	90	93	93	84	93	1,095
第2会議室	午前	16	6	15	13	11	13	23	20	11	16	21	12	177
	午後	17	11	19	15	16	13	21	17	11	16	23	16	195
	夜間	7	3	13	8	7	10	19	7	6	11	15	4	110
	計	40	20	47	36	34	36	63	44	28	43	59	32	482
第3会議室	午前	21	18	22	21	22	20	20	20	19	19	19	22	243
	午後	21	18	22	21	22	20	20	20	19	19	19	22	243
	夜間	21	18	22	21	22	20	20	20	19	19	19	22	243
	計	63	54	66	63	66	60	60	60	57	57	57	66	729
第4会議室	午前	30	31	30	31	31	30	31	30	31	31	28	31	365
	午後	30	31	30	31	31	30	31	30	31	31	28	31	365
	夜間	30	31	30	31	31	30	31	30	31	31	28	31	365
	計	90	93	90	93	93	90	93	90	93	93	84	93	1,095
第5会議室	午前	19	19	19	16	16	17	18	11	13	14	23	22	207
	午後	21	18	23	16	18	14	19	22	15	19	24	21	230
	夜間	7	10	12	9	9	7	9	8	8	8	10	14	111
	計	47	47	54	41	43	38	46	41	36	41	57	57	548
第6会議室	午前	17	14	17	12	9	15	20	14	14	13	21	16	182
	午後	17	16	18	12	12	15	22	19	16	17	21	19	204
	夜間	2	4	11	6	7	6	7	9	6	11	7	4	80
	計	36	34	46	30	28	36	49	42	36	41	49	39	466
第7会議室	午前	10	10	15	12	10	11	13	13	25	25	20	9	173
	午後	14	18	16	12	11	13	14	19	26	25	18	10	196
	夜間	2	7	8	5	3	1	7	9	26	25	5	6	104
	計	26	35	39	29	24	25	34	41	77	75	43	25	473
第8会議室	午前	11	14	21	15	14	15	16	14	10	14	12	14	170
	午後	21	17	18	14	15	18	18	20	17	17	21	18	214
	夜間	7	10	13	13	6	7	11	11	10	11	15	10	124
	計	39	41	52	42	35	40	45	45	37	42	48	42	508
第9会議室	午前	8	14	12	11	11	9	12	17	7	11	18	15	145
	午後	15	15	17	13	12	13	20	22	14	16	21	18	196
	夜間	4	3	8	3	5	3	6	11	3	4	8	4	62
	計	27	32	37	27	28	25	38	50	24	31	47	37	403
第10会議室	午前	10	10	8	7	7	4	9	11	6	7	9	8	96
	午後	19	19	12	11	10	9	14	14	9	12	14	13	156
	夜間	2	3	2	2	4	1	8	4	4	5	5	5	45
	計	31	32	22	20	21	14	31	29	19	24	28	26	297
ホール	午前	6	2	6	8	3	6	12	12	7	0	3	6	71
	午後	7	3	7	5	4	6	11	11	6	0	5	6	71
	夜間	6	2	4	6	3	2	5	10	5	0	1	5	49
	計	19	7	17	19	10	14	28	33	18	0	9	17	191

※別添資料15の現港湾会館利用実績と異なる数値は、上表の数値を正とする。