

長崎港松が枝地区国際ターミナル整備事業 公募型 PFI 手法導入可能性サウンディング結果

(1) 本調査の実施目的

長崎港松が枝地区は長崎市中心部より南側約 2 km に位置し、クルーズ船岸壁や旅客ターミナルが立地する『海の国際玄関口』です。近年のクルーズ船の大型化や寄港需要の増加に対応するため、現在、松が枝岸壁 2 バース化事業に取り組んでいます。また、2 バース化に伴う新たな国際旅客ターミナルの整備と併せて、ツアーバス用の駐車場のほか、観光振興や地域活性化等に資する機能導入の検討を進めています。

本サウンディングは、「長崎港松が枝地区国際ターミナル整備事業」について、民間資金等を活用した官民連携事業としての実施に向けて、民間事業者の皆様から広く意見・提案を求め、対話を通じて官民連携事業として実効性・実現性のある事業スキーム等を構築することを目的に実施しました。

(2) 実施スケジュール

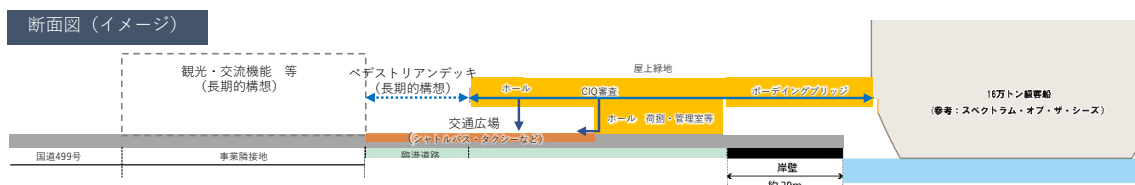
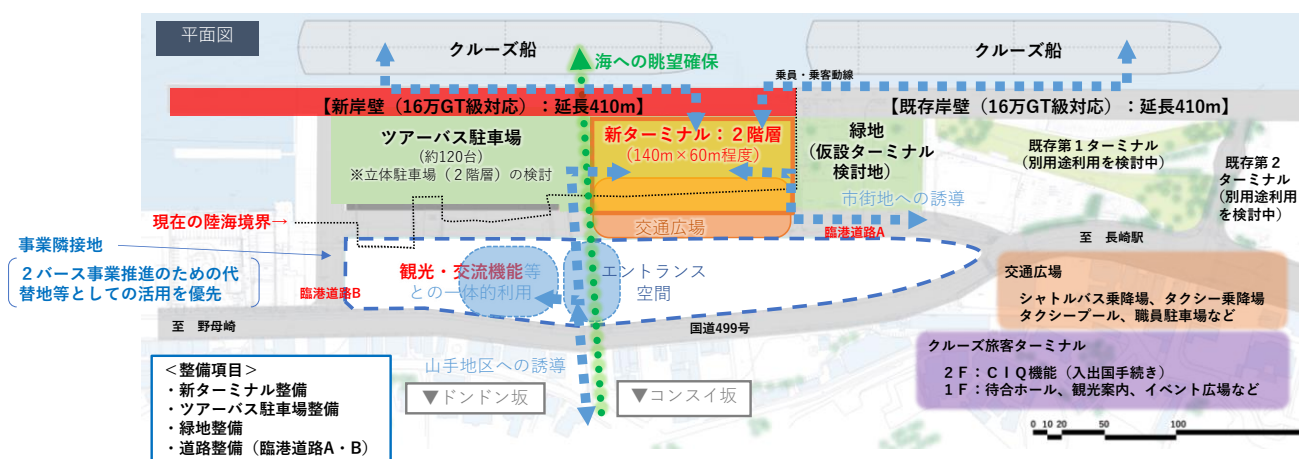
本サウンディングの実実施スケジュールは以下のとおりです。

内 容	日 程
実施要領等の公表	令和 4 年 8 月 2 4 日 (水)
全体説明会	令和 4 年 9 月 7 日 (水) 1 3 時半～
対話の実施	令和 4 年 9 月 2 8 (水) ～ 9 月 3 0 日 (金)

(3) 対象事業

本サウンディングの対象事業は以下の通りです。

必須事業	新国際ターミナル、ツアーバス用駐車場
必須事業と一体発注を希望する事業	仮設ターミナル、既存ターミナル活用
任意事業	観光・交流施設等、エントランス空間



※配置計画は案であり、今後変更の可能性がございます。

(4) 対話内容

対話における質問内容は以下の通りです。

項目	質問内容
I. 本事業への参画について	(1) 本事業への参画意向 (2) 本事業への参画形態・関わり方 (代表企業、構成企業、その他等)
II. 港湾施設について	(1) 想定事業収支を踏まえ、独立採算事業としての実施が可能か (完全独立採算、維持管理・運営独立採算、その他) (2) (1) を踏まえ、県が提示する事業スキーム (事業方式、事業範囲、事業類型) での実施が可能か (難しい場合は、どこまでの範囲が可能か) (3) (1) を踏まえ、県が提示するプロフィットシェア・ロスシェアの考えに関する意見について (4) 必須事業と一体で発注を希望する事業 (仮設ターミナル及び既存ターミナル活用) について ① 仮設ターミナルに関する意見・アイデア ② 既存ターミナルの活用に関する意見・アイデア (既存第1及び第2ターミナルそれぞれについて)
III. 都市機能施設について	(1) 事業スキーム、事業方式について (港湾施設との一体事業の適否や、最適と考える事業方式、など) (2) 導入機能に関する意見・アイデア
IV. その他	(1) 事業スケジュールに関する意見 (2) 施設計画全般に関する意見 (施設配置、施設計画など) (3) その他意見・アイデア・要望事項など

(5) 結果概要

サウンディングの参加事業者数は、下の通りです。

全体説明会参加事業者数	33社
対話参加事業者数	17社

対話に参加いただいた事業者 (公表可の事業者のみ12社/17社) 順不同

株式会社 NBC ソシア、株式会社九電工、五洋建設株式会社、清水建設株式会社、株式会社谷川建設、東急建設株式会社、株式会社東急コミュニティー、大成建設株式会社、タイムズ24株式会社、大和リース株式会社長崎支店、日本管財株式会社、前田建設工業株式会社

(6) 事業者ごとの対話結果

事業者名	A社	B社	C社	D社
I. 本事業への参画について				
(1) 本事業への参画意向についてお聞かせください	・運営リスク、事業全体のキャッシュフロー等が明らかになれば、条件次第で参画したい。	・県内における周辺エリアの位置づけや、港としてのポジショニング・ポートセールスのあり方等を踏まえた上で、条件が合えば参画したい。	・本事業の業務内容やリスクを十分に検討の上、条件が合えば参画したい。	非公表
(2) 本事業への参画形態・関わり方についてお聞かせください	・リスク分析を踏まえた上で、SPCの構成企業として参画したい。	・SPCの構成企業として出資を伴って参画したい。	・代表企業として取り組むことを前提に検討したいが、運営事業に強い企業が代表として入るのならば構成企業としても検討する。	非公表
II. 港湾施設について				
(1) 想定事業収支を踏まえ、独立採算事業としての実現可能性についてお聞かせください (A: 完全独立採算, B: 混合型, その他)	・年間数億円のお金を産むスキームは会社単独では難しい。	・完全独立採算型については、事業者リスクが高く実現性は低い。 ・岸壁の利用権や優先権など、クルーズ誘致に係る事業者の自由度が高まれば、事業者もリスクを緩和できる。	・混合型であれば実現可能性はある。 ・完全独立採算の施設整備費まで賄うスキームは難しい。	非公表
(2) (1)を踏まえ、県が提示する事業スキーム(事業方式、事業範囲、事業類型)での実現可能性についてお聞かせください(難しい場合は、どこまでの範囲が可能かお聞かせください)	・利用料金が条例に縛られるような事業方式である場合は弾力性に懸念があり、実現性が低い。	・運営業務の収入変動リスクが大きいため、資金調達の担保が得られない可能性があることから、建設費のサービス購入型を希望する。	・事業期間について15年を一旦の区切りとしながら、可能であれば延長できるような仕組みも考えられる。 ・大規模修繕に備えて、官民双方でも利益分を積み立てられると良い。	非公表
(3) (1)を踏まえ、県が提示するプロフィットシェア・ロスシェアの考えに関する意見についてお聞かせください	【プロフィットシェアについて】 ・運営業務がテナント機能や屋上活用等を想定しているのであれば、関係企業を集めることで収益を上げることが可能性はある。 【ロスシェアについて】 —	【プロフィットシェアについて】 ・プロフィットが事業者側の努力に依存しないため、納付が大きくなるのは難しい。 【ロスシェアについて】 ・疫病や紛争などの不可抗力発生時には、維持管理・運営費の補填や減免措置をなど、官民リスク負担の考え方を考慮してほしい。	【プロフィットシェアについて】 ・基準利益額を設定し事業者に帰属させ、超過利益について官民でシェア出来ると良い。 ・県側のプロフィットを施設整備費に充てて欲しい。 【ロスシェアについて】 ・ふ頭造成費はロスの対象とするのが望ましい。	非公表
(4) 必須事業と一体で発注を希望する事業(仮設ターミナル及び既存ターミナル活用)についてお聞かせください	【仮設ターミナルについて】 ・一体発注が望ましい。 ・配置計画・動線計画を柔軟に検討できると良い。 【既存ターミナルについて】 —	【仮設ターミナルについて】 ・スケールメリットにより建設コスト削減が可能になるため、一体発注が望ましい。 【既存ターミナルについて】 ・第1ターミナルは形状が特殊な為、使い方が限定的になることが懸念されるため、賃料の減免措置や官民連携事業を検討いただきたい。	【仮設ターミナルについて】 ・一体発注は問題ないが、施設整備費の事業者負担は難しい。 【既存ターミナルについて】 ・一体発注で問題ない。	非公表
III. 都市機能施設について				
(1) 事業スキーム、事業方式についてお聞かせください(港湾施設との一体事業の適否や、最適と考える事業方式、など)	・一体事業として民間アイデアを最大限に活用しながら高度に整備されることが望ましい。	・エリア全体の魅力を最大限向上させるため、港湾施設との一体事業とすることが望ましい。 ・収益施設を設置する場合は事業用定期借地又は売却で問題ない。 ・エントランス空間については、公設民営又はPFI事業を希望する。	・港湾施設の開業と同時期に開業出来る場合は一体的な開発が可能。	非公表
(2) 導入機能に関する意見・アイデアをお聞かせください	・高さ制限及びアーバンデザイン検討エリアのため大規模な収益施設は難しい。 ・導入機能について要求水準に定める場合には、機能レベルの条件に留めて欲しい。	・南山手地区から連続性を確保する回遊動線を整備することが望ましい。	・クルーズ船客だけに頼らない用途が安定的に事業を継続するうえで重要。	非公表
(1) 事業スケジュールに関する意見をお聞かせください	—	・不可抗力事象の発生時には、事業期間の延長も含めて、協議に応じて欲しい。	・仮設ターミナルの建設は半年では難しい。 ・本設ターミナルの調査、設計、建設期間は適切。 ・アーバンデザイン会議を考慮して、公募時にデザインの方向性を示してほしい。	非公表
(2) 施設計画全般に関する意見(施設配置、施設計画など)をお聞かせください	・クルーズ船客のみならず、地元民の利用も想定した計画が求められると考える。	・環境への配慮など付加価値の高いターミナルビルの整備を提案する。 ・駅や空港からのアクセスを改善させることで、本事業用地を中心とした観光拠点を形成できる。	—	—
(3) その他意見・アイデア・要望事項などご自由にお聞かせください	・カーボンニュートラルを評価項目に入れると、それに伴って施設整備費も高くなることを考慮して欲しい。	・柔軟な余剰地活用のため、提案内容により用途地域の変更もご検討いただきたい。	—	—

事業者名	E 社	F 社	G 社	H 社
I. 本事業への参画について				
(1) 本事業への参画意向についてお聞かせください	・必ず参画したい。	・修正の精査など、現時点で不明瞭な部分が払拭されていれば参加したい。	非公表	非公表
(2) 本事業への参画形態・関わり方についてお聞かせください	・代表企業として参画したいが、独立採算にかかるリスクの内容によっては、建設業務のみ担当する構成企業としての参画という可能性もある。	非公表	非公表	非公表
II. 港湾施設について				
(1) 想定事業収支を踏まえ、独立採算事業としての実現可能性についてお聞かせください (A: 完全独立採算, B: 混合型, その他)	非公表	非公表	・プロフィットシェアの負担額を考慮すると、混合型の方が民間の参画意欲が高まる。	非公表
(2) (1) を踏まえ、県が提示する事業スキーム (事業方式、事業範囲、事業類型) での実現可能性についてお聞かせください (難しい場合は、どこまでの範囲が可能かお聞かせください)	・BTO・サービス購入型とし、独立採算要素は都市機能施設に限定していただくことが望ましい。	非公表	・施設は BT 方式、維持管理・運営はコンセッション方式とした方が、施設整備がしやすく、民間の参画意欲も高まる。	非公表
(3) (1) を踏まえ、県が提示するプロフィットシェア・ロスシェアの考えに関する意見についてお聞かせください	【プロフィットシェアについて】 ・収益を得ることよりリスクを回避したいので、サービス購入型の比重が高い事業スキームが望ましい。 【ロスシェアについて】 ・支払が減免されるだけで金銭の支払を受けるわけではないので、少なくとも完全独立採算のケースでは、施設整備費の債務を負う SPC の経営が成立しない可能性が高い。 ・混合型のロスシェア 30% の割合は下げて欲しい。その分民間事業者側のプロフィットも下げてよい。 ・不可抗力の場合に、維持管理・運営費は免除になるが、収益納付の 30% 分も対象として欲しい。	非公表	【プロフィットシェアについて】 ・特に問題ない。 ・大規模修繕を見据えて事業者で留保を確保するような条件だと参画が難しく、魅力的な施設の維持を目的とした継続的な投資が条件であれば可能である。 【ロスシェアについて】 ・特に問題ない。	非公表
(4) 必須事業と一体で発注を希望する事業 (仮設ターミナル及び既存ターミナル活用) についてお聞かせください	【仮設ターミナルについて】 ・一体発注で特に問題ない。維持管理業務は一体の方がコストメリットが得られる。 【既存ターミナルについて】 ・一体発注で特に問題ない。 ・人を集めるイベント等ができれば良い。	—	・収益を安定化させやすくなるため、一体発注が望ましい。	非公表
III. 都市機能施設について				
(1) 事業スキーム、事業方式についてお聞かせください (港湾施設との一体事業の適否や、最適と考える事業方式、など)	・施設計画や景観の統一、長期的なまちづくりの観点から一体的な提案が望ましいが、必ずしも一体事業としなければいけない考えではない。 ・契約は別で行い、選定は一緒にまとめ、基本協定を連名で巻いて契約する手法も考えられる。 ・定期借地権方式か売却で問題ない。	非公表	・多様な都市機能を含めることで、より魅力的な港湾施設にできることからすべてを含めることが望ましい。 ・土地を所有するリスクを考慮すると、定借が望ましい。	非公表
(2) 導入機能に関する意見・アイデアをお聞かせください	・商業・宿泊機能・温浴施設等。	非公表	・地元企業の商品展示や、原爆に関する資料館等が望ましい。 ・県内のスタートアップ企業の誘致なども計画したい。	非公表
IV. その他				
(1) 事業スケジュールに関する意見をお聞かせください	・問題ない。 ・CIQ に関する条件は事前に要求水準に反映して欲しい。	・埋立地免許の取得、アーバンデザイン専門家会議の審議、長崎市景観条例上の審査など必要となる手続きの詳細なスケジュールが入っていないのではないか。	・想定スケジュールで概ね問題無い。	非公表
(2) 施設計画全般に関する意見 (施設配置、施設計画など) をお聞かせください	—	—	—	—
(3) その他意見・アイデア・要望事項などご自由にお聞かせください	・大規模修繕業務は事業範囲外としていただきたい。	・SOLAS 条約に伴う保安対策 (テロ防止対策など) は計画に組み込まなくてもよいのか。	—	非公表

事業者名	I 社	J 社	K 社	L 社
I. 本事業への参画について				
(1) 本事業への参画意向についてお聞かせください	・条件が合えば参加を検討する。	・条件が合えば参画したい。	・リスク、収益等、弊社の基準に合うようであれば参画したい。	・収入の確実性が見込めるのならば、参画の可能性はある。
(2) 本事業への参画形態・関わり方についてお聞かせください	・条件が合えば、代表企業又は構成企業として参画を検討したい。	・SPCの構成企業として出資を伴い参画したい。	・代表企業として参画したい。	・SPCへ出資を行い、構成企業として参画したい。
II. 港湾施設について				
(1) 想定事業収支を踏まえ、独立採算事業としての実現可能性についてお聞かせください (A: 完全独立採算、B: 混合型、その他)	・独立採算事業は、民間事業者にとってのメリットが見出しづらい。 ・混合型の内容であれば問題ない。 ・ポートセールスを事業者が行わないのであれば、運営リスクを負うことができないと考える事業者が多いのではないかと感じる。ポートセールスを民間でも実施することになると、運営費が不足する。	・完全独立採算は資金力のある運営企業が不可欠となり、SPC内 で役務切り分けを考えた場合は、リスク分担が困難。	・プロフィットシェアを多く取り、サービ購入型に近い形のスキームとして ほしい。 ・ロス時においても、事業者に施設整備費のリスクが及ばないような 形を考えて欲しい。	・混合型であれば実現可能性はある。
(2) (1) を踏まえ、県が提示する事業スキーム (事業方式、事業範囲、事業類型) での実現可能性についてお聞かせください (難しい場合は、どこまでの範囲が可能かお聞かせください)	・前提条件をもう少し精査する必要がある。 ・大規模修繕の必要性は承知しているが、利用数や維持管理業務 の保存効果に応じて官民負担が公平にシェアされることが望まし い。	・収益納付がある場合はプロジェクトファイナンス組成が条件面で厳し くなると予測され、割賦債権に影響が出ない形で、施設整備と運 営業務を分けるべき。	・30年という事業期間については問題ないが、民間収益部分に関し ては事業期間を任意提案出来ると良い。 ・事業期間中の良い管理・修繕・運営内容などが事業期間を判断す る要素となる。	・独立採算型は金融機関からの融資のハードルが高く、混合型の方 が実現性は高い。 ・混合型として行政から建設費用としての対価を頂ける前提のもと諸 条件を整理する方が、事業参画しやすい。
(3) (1) を踏まえ、県が提示するプロフィットシェア・ロスシェアの考えに関する意見についてお聞かせください	・最初の数年間は公共が運営して、その後民営化するというやり方も あり、検討頂きたい。 【プロフィットシェアについて】 ・大規模修繕の範囲が不透明。 ・プロフィットの対象が収入と支出の差額の場合、支出を意図的に増 やして県への納付額を減らす事業者が現れることを懸念する。 ・プロフィットの割合はトラフィックを基準とできると良いが、ポラリティ が激しい公共施設の場合はモニタリング期間を儲けてプロフィットの 割合を定めるやり方等を検討いただきたい。 【ロスシェアについて】 ・災害時や天変地異などのリスク分担は、一般的な空港等の事業に 準じていただくと概ね含まれると考える。疫病に関してはこのロス シェアの内容で十分なのか疑問である。	【プロフィットシェアについて】 ・埠頭造成費納付額に対する負担がなければ実現可能。 【ロスシェアについて】 ・埠頭造成費納付額に対する負担がなければ実現可能。 ・不可抗力に対する考え方を別途定義しておく必要がある。	【プロフィットシェアについて】 ・特に問題ない。 ・プロフィットはロス時等に備えて県でプールしておいてほしい。 【ロスシェアについて】 ・新型コロナウイルスや戦争・紛争の様な不可抗力による大幅な収入 減に対する県の負担が必要。 ・ロスシェアの対象範囲を維持管理・運営費まで広げてほしい。	【プロフィットシェアについて】 ・独立採算型を目指す場合は、プロフィットシェアの割合を下げるこ とで、民間事業者のモチベーションを高めることも必要。 ・大規模修繕は事業に含めない方が良い。その場合、事業期間終 了後の方向性 (解体するのか開業時と同程度の性能まで修繕が 必要なのか) を整理しておく必要がある。 【ロスシェアについて】 ・運営維持管理費をロスシェアの対象にして欲しい
(4) 必須事業と一体で発注を希望する事業 (仮設ターミナル及び既存ターミナル活用) についてお聞かせください	【仮設ターミナルについて】 ・数年間の運用に対して、必要性の検討が必要。 【既存ターミナルについて】 ・第1ターミナルは2隻同時着岸などに備えて活用するイメージはあるが、未 利用日・未稼働日の任意事業は想定していない。 ・第2ターミナルは新設ターミナルと離れているため活用しづらい。活用しない 場合の解体費用についての官民費用分担を示してほしい。	【仮設ターミナルについて】 ・動線についての基本的な考え方を整理すべきである。 ・基本的にインフラ工事は事業者側では既存の理解が浅い為、発注 側の業務とすることを希望しますが、インフラ設備の整備もPFI事業 に入れ込む場合は、現状を把握できる資料を示してほしい。 【既存ターミナルについて】 ・活用方針を示した上で、リスク分担も適切に設定して欲しい。	【仮設ターミナルについて】 ・土地収用、使用開始可能時期、改修工事可能時期等の条件が 整っていれば、一体発注は可能。 ・利用料金を徴収しない場合は施設整備費を負担してほしい。 【既存ターミナルについて】 ・ターミナルと距離があるので、一体的な活用やターミナル施設とし ての活用は難しい。	【仮設ターミナルについて】 ・一体的に実施できると維持管理の面で効率化できる部分がある。 【既存ターミナルについて】 ・一体的に実施できると維持管理の面で効率化できる部分がある。
III. 都市機能施設について				
(1) 事業スキーム、事業方式についてお聞かせください (港湾施設との一体事業の適否や、最適と考える事業方式、など)	・連携倒産のリスクを回避するためにも、ターミナル運営を担う事業者が、都市 機能施設も主体となって運営することは避けるべき。 ・ターミナル運営を担う事業者の任意事業として都市機能施設の提案を求めさ せ、SPCと別に都市機能施設運営を個別に別事業主体を応札メンバ ーに含めさせてグループ提案、評価する手法がとれると望ましい。	・全体のスケジュールが整合しないことが想定されるため、一体事業と することは望ましくない。 ・別事業として、定期借地事業として発注すべき。	・施設に統一感を持たせるには一体の事業として行うことが望ましい。 ・事業規模が大きくなることでスケールメリットもある。 ・事業方式は、事業用定期借地 (20年程度) が望ましい。	・エリアを一体で開発する視点が重要になるので、都市機能施設す べてを含めた一体事業が望ましい。
(2) 導入機能に関する意見・アイデアをお聞かせください	・ホテルや商業施設を必要条件とするのは避けるべき。	—	・飲食店、物販店、宿泊施設、イベント利用等が考えられる。 ・賑わい機能に対応した駐車台数が必要。	・ターミナルや事業地内の公園等と相乗効果が見込まれる駐車場、 飲食、商業機能等が想定される。
IV. その他				
(1) 事業スケジュールに関する意見をお聞かせください	・新ターミナルの施設整備期間は、設計1年半+施工2年と想定。 昨今の建設資材納期や週休2日制を考慮すると施工期間は長 期化する傾向にある。	・用地買収を行う敷地の土壌汚染や地下埋蔵物等の調査について は、適切な時期に情報公開してほしい。	・スケジュールは妥当である。 ・仮設ターミナルについては、条件によっては設計・建設期間で計1.5 年程度必要となる可能性もある。	—
(2) 施設計画全般に関する意見 (施設配置、施設計画など) をお聞かせください	・長崎自動車のバスターミナルが残存する中で、バス駐車場から一気 に120台近くを対象地一帯から“はけさせることができるか”が課 題。	・運営重視の案件である為、発注者側で十分にヒアリングを行って頂 きたい。	・既存ターミナルの有効利用を考えた場合、新ターミナルと緑地は入 れ替えることも検討してほしい。	非公表
(3) その他意見・アイデア・要望事項などご自由にお聞かせください	—	—	・民間収益施設によって適した事業期間とできるよう、フレキシブルに 対応できるようにして頂きたい。	・今後の資料において本事業の事業対象・整備対象敷地範囲を明 確にして欲しい。 ・複数回の官民対話機会の設定をお願いしたい。

事業者名	M 社	N 社
I. 本事業への参画について		
(1) 本事業への参画意向についてお聞かせください	・官民のリスク分担等が適切に行われれば参画可能。	非公表
(2) 本事業への参画形態・関わり方についてお聞かせください	・SPC の構成企業として参画したい。	・代表企業として参画したい
II. 港湾施設について		
(1) 想定事業収支を踏まえ、独立採算事業としての実現可能性についてお聞かせください (A: 完全独立採算, B: 混合型, その他)	非公表	<ul style="list-style-type: none"> ・ふ頭造成償還額について、イニシャルの投資に加えての民間負担が大きすぎる。 ・完全独立採算とするのであれば、収益は事業者に帰属させないとモチベーションにつながらない。また収入がなくても補填があるため、事業者のモチベーションを育てるのが気になる。 ・完全独立採算とした方が、民間でコントロール可能な部分が多く、ノウハウを引き出しやすいが、金融機関からはボラティリティが高い事業として事前の融資コミットを受けにくいのは事実。
(2) (1) を踏まえ、県が提示する事業スキーム (事業方式、事業範囲、事業類型) での実現可能性についてお聞かせください (難しい場合は、どこまでの範囲が可能かお聞かせください)	非公表	<ul style="list-style-type: none"> ・事業範囲等スキームについて提案者に委ねず、県で確定した上で実施をお願いしたい。 ・事業利益のスケールビリティがモチベーションに繋がるため、クルーズ誘致についても営業努力が可能なスキームとした方が良い。 ・岸壁以外のターミナル敷地については運営権を付与したほうが、指定管理よりは柔軟に事業を実施することができる。
(3) (1) を踏まえ、県が提示するプロフィットシェア・ロスシェアの考えに関する意見についてお聞かせください	非公表	<ul style="list-style-type: none"> ・想定事業収支をどこに置かが最も重要。事業開始後のモニタリング期間を設けるなど、適正な水準を確保する仕組みを入れてほしい。 ・毎年変動があるので、数年単位でプロフィット・ロスシェアを適用することも検討して欲しい。 【プロフィットシェアについて】 ・事業利益全体に対するのシェアでは民間側の事業工夫を十分に発揮できない。 ・事業利益全体に対する 30%は多いと感じる。 ・プロフィットシェアという名目でなく、リスク時の積立金という名前で県で積立を行う方が税金対策しつつ資金を残すことができる。 【ロスシェアについて】 ・特に問題ない。
(4) 必須事業と一体で発注を希望する事業 (仮設ターミナル及び既存ターミナル活用) についてお聞かせください	非公表	<ul style="list-style-type: none"> 【仮設ターミナルについて】 ・新国際ターミナルの建設に向けた意識醸成や運営準備期間として取り組む意義はあると考える。 【既存ターミナルについて】 ・既存第 1 ターミナルは建築的な魅力も高く、新築エリアと連続的に整備・屋内のコンバージョンなどにより国際ターミナル地区のアプローチ広場としての活用が考えられる。
III. 都市機能施設について		
(1) 事業スキーム、事業方式についてお聞かせください (港湾施設との一体事業の適否や、最適と考える事業方式、など)	非公表	<ul style="list-style-type: none"> ・一体事業とすることにより、ターミナル施設から都市機能施設、市街観光に向けしっかりと動線を整備し、一体的な整備運営をすることがクルーズ客・その他観光客・地元にとって誇れるまちづくりに繋がると考える。 ・国際ターミナル事業は、外部環境による影響の大きい事業であるため、安定的な収入を確保するためには、地域住民等の日常利用を促すことのできる機能を設置することが望ましい。 ・ターミナル施設は、CIQ 等の特定の用途で一定程度占められてしまうことから、都市機能施設についても一体の事業とすることで、日常利用を期待できる機能の配置を実現し、SPC の経営安定化を図ることが可能となる。 ・都市機能施設を都市公園用途に限定するのは事業の賑わい確保としては難しいので他の手法を検討するべき。 ・事業着手としては段階的な施工を可としつつ、事業主体の権利としては、特定事業・任意事業を一体として付与する事業方式が望ましい。 ・都市機能施設の整備・運営は、スケジュールの都合で一体事業にすることが困難であった場合でも、ターミナル事業と一体性を持った整備・運営を行うほうが望ましい。例えば、ターミナル施設の公募段階で、参考提案として都市機能施設の施設計画も提案を求め、当該提案が貴県のニーズ等に沿うものであった場合には、都市機能施設の整備時にその提案に沿った検討を SPC (もしくはその出資者) と優先的に協議することを前提とする旨規定いただくことも考えられませんかでしょうか。
(2) 導入機能に関する意見・アイデアをお聞かせください	非公表	<ul style="list-style-type: none"> ・商業等施設のみでなく、宿泊機能等の導入が賑わいに寄与すると考えられる。
IV. その他		
(1) 事業スケジュールに関する意見をお聞かせください	非公表	—
(2) 施設計画全般に関する意見 (施設配置、施設計画など) をお聞かせください	非公表	<ul style="list-style-type: none"> ・事業範囲や県側での導入機能・性能を決定することは必要だが、仕様や配置等については民間側に自由度を持たせて欲しい。
(3) その他意見・アイデア・要望事項などご自由にお聞かせください	非公表	—

事業者名	O社	P社	Q社
I. 本事業への参画について			
(1) 本事業への参画意向についてお聞かせください	・本事業の事業内容次第では参画を検討したい。	・条件が合えば参画したい。	—
(2) 本事業への参画形態・関わり方についてお聞かせください	非公表	・SPCとして事業に参画する予定はないが、連携・協力先として本事業に参画したい。	—
II. 港湾施設について			
(1) 想定事業収支を踏まえ、独立採算事業としての実現可能性についてお聞かせください (A: 完全独立採算, B: 混合型, その他)	非公表	—	・2バース化による効果が未知数であるため、完全な独立採算は非常にリスクが高い。 ・建設費、ふ頭造成費は県負担が望ましい。
(2) (1)を踏まえ、県が提示する事業スキーム(事業方式、事業範囲、事業類型)での実現可能性についてお聞かせください(難しい場合は、どこまでの範囲が可能かお聞かせください)	非公表	—	・後背地の活用を本事業に含めるかについては、借地料などを提示いただいた上で検討したい。 ・ターミナル使用料の変動リスクはコンセッション方式であってもBTO方式であっても変わらない。
(3) (1)を踏まえ、県が提示するプロフィットシェア・ロスシェアの考えに関する意見についてお聞かせください	非公表	—	・イニシャルコストも収益納付でまかない、その上プロフィットシェアも納付させるとのことであれば本事業への懸念が募る。 ・後背地活用など独立採算部分に対する収益納付であれば理解できる。 ・プロフィットシェアを県で基金として積立てるとのことだが、大規模修繕に向けて積立をするのであれば理解できるが、ロス時に使ってしまうというのは、県は実質負担がない印象。 ・不可抗力(感染症や政治関連等)がキャッシュフローに与えるインパクトについては十分に考慮いただきたい。
(4) 必須事業と一体で発注を希望する事業(仮設ターミナル及び既存ターミナル活用)についてお聞かせください	—	—	—
III. 都市機能施設について			
(1) 事業スキーム、事業方式についてお聞かせください(港湾施設との一体事業の適否や、最適と考える事業方式、など)	非公表	・本地区は、東山手地区・南山手地区など観光資源に隣接する地域であるため周辺地域も合わせた生活利便性を向上させる施設とすることが求められる。 ・ターミナル使用料による収益以外に、地域内での施設利用促進も大切なファクターとなる。 ・事業者による自主事業の機会を確保し、収益の間口を増やすことも必要。	—
(2) 導入機能に関する意見・アイデアをお聞かせください	非公表	・コンサート、フリーマーケット、スポーツ大会等のイベント。	—
IV. その他			
(1) 事業スケジュールに関する意見をお聞かせください	—	—	—
(2) 施設計画全般に関する意見(施設配置、施設計画など)をお聞かせください	—	・インバウンド客向けの映像コンテンツを発信する施設や、ライフラインに関する情報を発信する施設があると良い。 ・ターミナルの屋上緑化について、広域的にスポーツ広場等の活用も可能。	—
(3) その他意見・アイデア・要望事項などご自由にお聞かせください	非公表	—	—