

実施方針（案）に関する質問への回答

No.	頁	1	1-1	(1)	1)	①	項目等	質問	回答
1	1	1	1-1	(1)			事業目的	本件は既に運営を行っているⅠ期目に次ぐⅡ期目の案件とのことで、Ⅰ期目の近隣が計画地となっておりますが、本件とⅠ期目との間で機能性や役割等の棲み分けはあるのでしょうか。	Ⅰ期とⅡ期との間で機能性や役割の棲み分けは特にありません。ただし、ご指摘のとおり同港湾同地区内において同じ事業目的として運営して頂くため、相乗効果や物流の効率化など、民間事業者様のノウハウを活用した積極的な提案を期待しております。
2	2	1	1-1	(6)			事業方式	定期借地事業でのB00方式は決定事項か？売却でないで参画のハードルが高く変更できないか？	事業方式はPFI手法（B00方式）に決定しております。
3	2	1	1-1	(7)			事業期間	事業期間について、準備期間や施設の除去期間を事業期間から除くことは可能か？ もしくはそれ以上の期間（例えば70年）に変更の可能性はあるか？	前段：工事着手から施設除去までは、事業者が占有して使用することとなるため、行政財産貸付期間に含まれます。ただし、調査、測量、設計等の準備期間は、行政財産貸付期間に含まれません。準備期間において、土地を一時的に使用する場合は、那覇港管理組合公有財産規則により使用許可申請をして頂くことを想定しております。 後段：行政財産貸付期間は50年未満とします。ただし、実施方針（案）p.3に記載のとおり、経済的合理性を考慮し、各契約の再契約について、事業者と協議する場合があります。
4	2	1	1-1	(8)			本事業に要する費用	第三者に対して本施設の所有権等を譲渡等することを可とする検討は可能か？	事業提案の確実な履行や事業の安定性の観点から、不可とします。
5	3	1	1-1	(8)			本事業に関する費用	いかなる場合においても本施設の所有権等をSPCから第三者に譲渡することは認められないとのご理解でしょうか。	実施方針（案）に関する質問への回答No.4をご参照ください。
6	3	1	1-1	(8)	4)		貸付料	貸付料の多寡は事業者選定基準の審査対象とはならないという理解でよろしいでしょうか。 （準備用地全体を提案した場合でも）	お見込みのとおりです。詳細は令和7年9月上旬公表予定の募集要項等（事業者選定基準）をご参照ください。
7	4	1	1-1	(9)	3)		行政財産貸付契約の締結	行政財産貸付契約とは、借地借家法上の定期借地契約とは異なるものでしょうか。	行政財産貸付契約は、借地借家法の事業用定期借地権を設定することを目的とした契約となります。
8	4	1	1-1	(9)	3)		行政財産貸付契約の締結	行政財産貸付契約について、本用地をSPCから他社（応募者のうち特定の企業等）へ転貸し、本施設の整備・運営を担うことは可能でしょうか。	真にやむを得ないと認められる理由が無い限り、転貸等は認められません。

実施方針（案）に関する質問への回答

No.	頁	1	1-1	(1)	1)	①	項目等	質問	回答
9	5	1	1-1	(10)			事業スケジュール	行政財産貸付契約は事業者の提案によるとありますが、組合議会の議決は不要という理解でよろしいでしょうか。	行政財産貸付契約の締結日は、事業者の提案によります。 ただし、本事業は那覇港管理組合公有財産規則より安価な貸付料となるため、仮事業契約を締結した後、地方自治法第96条第1項第6号の規定により組合議会へ上程を予定しております。
10	12	2	2-3	(7)	2)		選定基準	現時点の想定で構いませんので、選定基準を例示いただけませんかでしょうか。	令和7年9月上旬の募集要項等の公表に合わせ、事業者選定基準の公表を予定しています。 なお、集貨・創貨に関する事項を重要項目とした選定基準とする予定です。
11	12	2	2-3	(10)	2)		SPC等の設立	会社法に定める株式会社以外のSPC（TMK、GKなど）は許容されないのでしょうか。	会社法に定められるSPCのみを認めます。
12	17	3	3-2	(2)	1)		設計時	設計状況につき、組合の意見を考慮、とありますが、具体的にどのような意見があるものとお考えでしょうか。	現段階において具体的な意見は想定していませんが、要求水準を満たしていないと考えられる場合、要求水準を満たすよう意見すること等が想定されます。
13	18	4	4-1				事業範囲	計画地は臨港地区に予定とありますが、港湾労働法エリア該当しますでしょうか？	港湾労働法の適用対象となる港湾ではございません。 詳しくは、関係法令や所管する省庁へご確認ください。
14	18	4	4-1				事業範囲	本用地内に仮置き残土とありますが、土壤汚染が起きている可能性はないでしょうか？ある場合は、法に基づいて申請を行い、土壤調査を実施する必要がありますが、組合にて処理いただけるのでしょうか？	仮置土砂(埋立土砂)は受入れ時に海洋汚染防止法に基づく基準を確認する試験を行っており、土壤汚染は想定しておりません。 また、仮置土砂を撤去する際、土壤汚染防止対策法に基づく形質変更の届出を予定しており、当該手続きに関連した調査や措置は組合が負担します。 なお、借地契約後に土壤調査を実施する場合、事業者の負担で実施してください。
15	18	4	4-1				事業範囲	杭長30mとの記載がありますが、ボーリングデータ等は事前に開示いただけますでしょうか？	要求水準書（案）添付資料として公表します。
16	18	4	4-1				事業範囲	航空法に基づく高さ制限の内容について、ご教示ください。	以下のホームページにて、ご確認ください。 ・大阪航空局 https://www.cab.mlit.go.jp/wcab/measure/restriction.html ・那覇空港高さ制限回答システム https://secure.kix-ap.ne.jp/naha-airport/

実施方針（案）に関する質問への回答

No.	頁	1	1-1	(1)	1)	①	項目等	質問	回答
17	18	4	4-1				事業範囲	区域区分をはじめとした都市計画については、何年ごろに都決の予定でしょうか？	現在、本事業の進捗に影響しないよう関係行政機関と下協議を進めています。
18	21	6	6-2	(1)		③		事業者帰責で事業契約が解除された場合、組合はSPCに対して違約金及び損害賠償の請求とありますが、違約金の金額はどのように決まるのでしょうか？	違約金の金額等は、令和7年9月上旬公表予定の募集要項等において提示します。
19	21	6	6-2	(2)			組合の責めに帰すべき事由の場合	本事象が発生した場合、誰が主体となって更地化するのか(その費用負担は誰がするのか)など具体的なプロセスをご教示ください。 組合又はその指定する第三者に無償で譲り渡す場合に、事業者側に生じた損害は、組合側への損害賠償請求で担保されるという理解でしょうか。	前段：具体のプロセスについては、令和7年9月上旬の募集要項等において提示します。 後段：お見込みのとおりです。