

那覇港総合物流センターⅡ期整備運営事業

実施方針(案)

令和7年3月

那覇港管理組合

目 次

1. 特定事業の選定に関する事項	1
1-1 事業内容に関する事項	2
1-2 特定事業の選定に関する事項	6
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	7
2-1 基本的事項	7
2-2 募集及び選定にかかる日程	7
2-3 選定事業者の決定手順	10
2-4 応募の要件	13
3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する基本的な事項 ...	17
3-1 SPC の責任の明確化に関する事項	17
3-2 SPC の責任の履行確保に関する事項	17
4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	18
4-1 事業範囲	18
5. 契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	20
6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	21
6-1 本事業の継続に関する基本的な考え方	21
6-2 本事業の継続が困難となった場合の措置	21
7. 法規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	23
8. その他特定事業の実施に関し必要な事項	24
8-1 本公募に関連する事項	24
8-2 情報公開及び情報提供	24
8-3 問合せ先	24

1. 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業目的

那覇港は、本県の生活・産業関連貨物輸送の大部分を占める港湾貨物を取扱っており、国内でも主要な重要港湾である。新・沖縄 21 世紀ビジョン基本計画等の上位計画において、本県の東アジアの中心に位置する地理的優位性等を活かし、アジアのダイナミズムを取り込む国際物流拠点の形成と、臨空・臨港型産業の集積を目指している。

那覇港総合物流センターⅡ期整備運営事業（以下、「本事業」という。）は、集貨・創貨を促進することにより那覇港における取扱貨物量の増加を目指すとともに、流通加工等の新たな価値を生み出す付加価値型産業の集積を図る総合物流施設として整備することを目的としている。

那覇港管理組合（以下、「組合」という。）は、所管する用地（以下、「本用地」という。）において、民間資金及び優れた民間ノウハウを最大限活用して、効率的・効果的に本事業を推進するため、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。）に基づく事業として実施する。

<集貨・創貨イメージ>



【集貨】 貨物を集貨・保管し、那覇港の取扱貨物量の増大に寄与する。

【創貨】 仕入れた原材料等を小分け、検品、仕分け、組立加工するなど流通加工を行い、付加価値の高い貨物を創出する。

1-1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

那覇港総合物流センターⅡ期整備運営事業

(2) 公共施設の管理者等の名称

那覇港管理組合 玉城 康裕※

※事業予定地の管理者（所有者）

(3) 事業予定地

所在地：沖縄県那覇市港町1丁目5番2

敷地面積：約3.0ha

種類：港湾法に基づく港湾施設用地

(4) 公共施設等の種類

施設名称：那覇港総合物流センターⅡ（以下、「本施設」という。）

種類：港湾法に基づく港湾施設（保管施設）

(5) 特定事業の概要

募集要項等に定める手続によって選定された事業者（以下「選定事業者」という。）は、本事業の遂行のみを目的とする特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、本施設に係る以下の業務を実施する。

（ア）施設整備業務

（イ）維持管理業務

（ウ）運営業務

（エ）その他これらを実施する上で必要な関連業務

(6) 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に基づき、組合とSPCが締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、SPCは、組合から本用地を借受け、本施設を設計、施工し、事業期間が終了するまでの期間において、本施設を所有するとともに運営及び維持管理業務を実施し、事業期間終了時において、本施設の撤去、本用地の原状回復を行い組合に返還する方式（B00: Build Own Operate）により実施する。

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結の日から行政財産貸付契約に示す貸付期間の満了日までとし、行政財産貸付契約日（時期は事業者提案による）から50年未満とする（施設の除去期間を含む）。

ただし、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る。

(8) 本事業に要する費用

SPC が実施する本施設の整備、運営、維持管理及び解体、撤去費用に関する費用は、本施設の運営から得られる収入でもって賄うとともに、組合から借受ける本用地の貸付料を支払うものとする。

なお、資金調達は、選定事業者自ら実施することとし、第三者に対して本施設の所有権等を譲渡等することは認めないものとする。

また、行政財産貸付契約締結日以前において、調査（測量等）の実施等のために本用地を使用又は占用する場合は、那覇港管理組合行政財産使用料条例（平成 14 年 4 月 1 日条例第 8 号）に基づき手続きを行うとともに、使用料を支払うこと。

土地の貸付条件については、以下の通りとする。

- 1) 財産区分：行政財産
- 2) 形態：行政財産貸付契約
- 3) 賃貸借期間：50 年未満とし、本施設の建設工事及び解体・撤去工事期間を含むものとする。
- 4) 貸付料：本用地造成に要した費用および本用地に係る市町村交付金（土地の固定資産税額）に相当する費用とし、貸付料（予定価格）は、金 1,400 円/㎡（年額）とする。なお、原則として 3 年毎に実施される固定資産税評価に応じ、貸付料の変更を行う。

貸付料算定の考え方を以下に示す。

< 貸付料算定式 >

$$\text{貸付料} = \text{造成費} + \text{市町村交付金（土地の固定資産税相当額）}$$

※造成費の平米単価は固定額とし、市町村交付金は、土地の固定資産税相当額として毎年組合から那覇市へ交付するものであり、その額は那覇市が実施する固定資産評価に応じて変動する。

※消費税法第 6 条第 1 項に基づき非課税となる。

その他、SPC は、事業契約及び行政財産貸付契約に定める SPC の義務履行の担保として貸付料月額 12 ヶ月分の契約保証金を預託するものとし、行政財産貸付契約の満了後に、組合は事業者に対して利息を付さないで、返還するものとする。

- 5) 貸付料の支払い方法：貸付料の支払いは、土地引き渡し時点から行うものとし、それ以降は、行政財産貸付契約書及び事業契約書に定める方法により当該年度分の借地料を支払うものとする。

6) 貸付期間満了時の取扱い：行政財産貸付契約期間満了時には、建築物及びその他の工作物を収去し、本用地の組合への返還が原則となる。なお、建築物の解体・撤去工事期間は事業者提案とするが、遅くとも行政財産貸付契約期間満了日までに解体・撤去工事を終えることとする。

(9) 本事業の実施に関する協定等

組合は、PFI 法に定める手続に従い本事業を実施するため、以下の協定等を締結する。

1) 基本協定の締結

組合は、2-3 (7) 1)に示す優先交渉権者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。組合と基本協定を締結した優先交渉権者を選定事業者とする。

2) 事業契約の締結

組合は、SPC との間で、基本協定の定めるところにより、本事業を実施するために必要な一切の事項を定める仮事業契約（事業契約書、要求水準書及び事業者が提案した事業内容をその内容として含む）を締結する。事業契約は、組合議会の議決を経た後に、組合議会の議決があった旨を組合から SPC に通知したときに効力を生じるものとする。SPC は、事業契約書、募集要項等の定めるところにより、本事業を実施する。

3) 行政財産貸付契約の締結

組合は、SPC との間で、本事業を実施するための用地である組合所管の土地に係る行政財産貸付契約を締結する。

(10) 事業スケジュール（予定）

内容	予定
基本協定の締結	令和 8 年 6 月上旬
仮事業契約の締結	令和 8 年 6 月下旬 ※組合から事業者に対して議会議決を通知した後、事業契約の効力を生じるものとする。
事業契約に係る組合議会の議決	令和 8 年 8 月下旬
借地期間	公有財産貸付締結日～事業者の提案する日まで（50 年未満）
行政財産貸付契約締結日	事業者の提案による。ただし、建設工事着手日以前とする。
建設工事着手日	事業者の提案によるが、事業契約（組合議会の議決があった旨を組合から SPC に通知）から 1.5 年以内（令和 10 年 2 月末まで）に着手すること。
本施設の供用開始日	事業者の提案によるが、事業契約（組合議会の議決があった旨を組合から SPC に通知）から 5 年以内（令和 13 年 7 月末まで）に供用を開始すること。 ※準備用地全体（約 5.0ha）を提案した場合も同様

(11) 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、PFI 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。平成 27 年一部改正。以下「基本方針」という。）並びに地方自治法のほか、以下に掲げる関連法令（当該法律の施行令及び施行規則等の政令、省令等を含む。）を遵守するとともに、関連する要綱・基準についても、最新版を適宜参照すること。

なお、以下に記載のない法令等についても、必要により適宜参照すること。

- ① 港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）
- ② 那覇港管理組合公有財産規則（平成 14 年那覇港管理組合規則第 6 号）
- ③ 沖縄振興特別措置法（平成 14 年法律第 14 号）
- ④ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ⑤ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ⑥ 航空法（昭和 27 年法律第 231 号）
- ⑦ 那覇港臨港地区内の分区における構造物の規制に関する条例（平成 14 年那覇港管理組合条例第 9 号）
- ⑧ 港湾運送事業法（昭和 26 年法律第 161 号）
- ⑨ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ⑩ 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- ⑪ 那覇市における建築物の駐車施設の附置等に関する条例（昭和 60 年那覇市条例第 1 号）
- ⑫ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ⑬ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ⑭ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）

- ⑮ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- ⑯ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ⑰ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ⑱ その他関係法令、条例等

(12) 事業期間終了時の措置

1. 1-1 (8)に記載のとおりとする（貸付期間終了以外の事由による事業終了時の対応については、行政財産貸付契約書及び事業契約書において示す）。

1-2 特定事業の選定に関する事項

(1) 選定基準

組合は、本事業を PFI 事業として実施することが効率的かつ効果的と合理的に認められる場合に、本事業を PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。

(2) 選定結果の公表

組合は、本事業を PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定した場合は、その判断の結果を、その内容とあわせて、組合のホームページへの掲載その他適宜の方法により速やかに公表する。また、客観的な評価の結果、特定事業として選定を行わないこととした場合も同様に公表する。

2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

2-1 基本的事項

(1) 事業者選定の考え方

組合は、本事業を特定事業として選定した場合、本事業への参加を希望する複数の企業からなるグループ（以下「応募者」という。）を広く公募し、PFI 事業の透明性及び公平性の確保に配慮したうえで、選定事業者を決定するものとする（以下この事業者選定手続きを「本公募」という。）。本公募における選定事業者の決定にあたっては公募型プロポーザル方式を採用し、応募者からの提案を総合的に評価するものとする。

(2) 事業者選定委員会の設置

本事業を推進するに当たって、事業者の選定等、事業の推進に必要な事項に関して審議するため、「那覇港総合物流センターⅡ期整備運営事業者選定委員会」（以下「委員会」という。）を設置する。

委員を以下に示す。

50 音順

	委員名	役職
委員長	渡邊 豊	東京海洋大学大学院 海洋工学系教授
委員	平良 貴洋	沖縄振興開発金融公庫 調査部 地域連携情報室 室長
委員	谷合 誠	沖縄県産業振興公社 専務理事
委員	難波 悠	東洋大学大学院 公民連携専攻教授
委員	下地 良彦	那覇港管理組合 参事監

2-2 募集及び選定にかかる日程

本実施方針公表以降の事業者選定等の予定を以下に示す。なお、以降の配布期間や受付期間には、土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日、12 月 29 日から翌年 1 月 3 日までの日及び 6 月 23 日（沖縄県慰霊の日を定める条例（昭和 49 年沖縄県条例第 42 号）第 2 条に規定する慰霊の日）は含まない。

日程（予定）	内容
令和 7 年 3 月 27 日	実施方針（案）の公表
令和 7 年 4 月 18 日	実施方針（案）に関する質問・意見の受付締切
令和 7 年 5 月 19 日	実施方針、要求水準書（案）の公表 実施方針（案）に関する質問・意見への回答
令和 7 年 5 月 30 日	実施方針等に関する質問・意見の受付締切
令和 7 年 6 月中旬	実施方針等に関する質問・意見への回答
令和 7 年 6 月 25 日	実施方針等に関する個別対話受付締切
令和 7 年 7 月 3 日・4 日	実施方針等に関する個別対話の実施
令和 7 年 7 月下旬	実施方針等に関する個別対話結果の公表
令和 7 年 9 月上旬	特定事業の選定
令和 7 年 9 月上旬	募集要項等の公表
令和 7 年 9 月中旬	現地説明会の開催
令和 7 年 9 月下旬	募集要項等に関する第 1 回質問・意見の受付締切 募集要項等に関する第 1 回個別対話受付締切
令和 7 年 10 月上旬	募集要項等に関する第 1 回個別対話の実施

令和7年10月下旬	募集要項等に関する第1回質問・意見への回答 募集要項等に関する第1回個別対話結果の公表
令和7年11月中旬	募集要項等に関する第2回質問・意見の受付締切
令和7年12月上旬	募集要項等に関する第2回質問・意見への回答
令和7年12月中旬	資格審査書類受付締切
令和7年12月下旬	募集要項等に関する第3回質問・意見の受付締切 募集要項等に関する第2回個別対話受付締切
令和7年12月下旬	資格審査結果の通知
令和8年1月上旬	募集要項等に関する第2回個別対話の実施
令和8年1月下旬	募集要項等に関する第3回質問・意見への回答 募集要項等に関する第2回個別対話結果の公表
令和8年2月下旬	提案審査書類受付締切
令和8年4月下旬	提案審査 ヒアリング
令和8年5月上旬	優先交渉権者の決定・公表
令和8年6月上旬	基本協定の締結
令和8年6月下旬	仮事業契約の締結
令和8年8月下旬	事業契約に係る組合議会の議決

(1) 実施方針の公表及び特定事業の選定にかかる手続き

1) 実施方針（案）の公表

上記日程で、実施方針（案）を組合のホームページで公表する。

2) 実施方針（案）に関する質問・意見の受付

実施方針（案）に関する質問・意見を次のとおり受け付ける。

受付期間	令和7年3月27日（木）から 令和7年4月18日（金）15時まで
提出方法	質問書（様式1）または意見書（様式2）に内容を簡潔に記入の上、「8-3 問合せ先」に記載のメールアドレス宛に電子メールにて提出のこと。

3) 実施方針等の公表及び実施方針（案）に関する質問・意見に関する回答

令和7年5月19日（月）に、実施方針及び要求水準書（案）を組合のホームページで公表する。

実施方針（案）に関する質問・意見に対する回答は、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があるものを除き、令和7年5月19日（月）までに組合ホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。

なお、実施方針公表後における事業者からの質問・意見等を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

4) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針等に関する質問・意見を次のとおり受け付ける。

受付期間	令和7年5月19日（月）から 令和7年5月30日（金）15時まで
提出方法	質問書（様式1）または意見書（様式2）に内容を簡潔に記入の上、「8-3 問合せ先」に記載のメールアドレス宛に電子メールにて提出のこと。

5) 実施方針等に関する個別対話

組合と事業者等の意思疎通を十分に図るとともに、事業者等の意見を聴取し、必要に応じて募集要項等に反映することを目的として、組合と事業者等の個別対話を実施する。

開催日時	令和7年7月3日（木）～7月4日（金）
実施方法	対面方式での実施を予定
申込方法	個別対話参加申込書（様式3）に必要事項を記入の上、「8-3 問合せ先」に記載のメールアドレス宛に電子メールにて提出のこと。
申込期限	令和7年6月25日（水）15時必着
留意事項	・個別対話の日時は、申込者に対して別途通知する。

6) 実施方針等に関する質問・意見に対する回答及び個別対話結果の公表

質問に対する回答及び個別対話結果について、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があるものを除き、質問に対する回答は令和7年6月中旬までに、個別対話の結果は令和7年7月下旬までに、組合ホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。

なお、実施方針公表後における事業者等の意見・質問等を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。変更を行った場合には、組合ホームページへの掲載その他適宜の方法により速やかに公表する。

7) 特定事業の選定

組合は、実施方針の公表後、本事業の実施可能性等を勘案し、これを実施することが適当であると判断したときは、令和7年9月上旬に、特定事業として選定する。

2-3 選定事業者の決定手順

組合は、以下の手順により選定事業者を決定することを予定している。

(1) 募集要項等の構成

募集要項等は以下の 1) から 6) までの書類により構成される。1) から 4) までの書類は事業者が提案書類を作成する前提条件となり、事業契約締結時に契約関係当事者を拘束する要件となるものである。

また、別途募集要項に定める手続きに基づき配布する補足資料も募集要項の一部を構成するものとし、特段の定めがない限り、いかなる補足資料（参考資料に該当する資料を除く）も事業契約締結時に契約関係当事者を拘束する要件とする。

- 1) 募集要項
- 2) 要求水準書
- 3) 基本協定書（案）
- 4) 事業契約書（案）（含む行政財産貸付契約書（案）。以下同じ。）
- 5) 事業者選定基準
- 6) 様式集及び作成要領

(2) 募集要項等の公表

令和7年9月上旬に、組合は、本事業にかかる募集要項等を組合のホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。

(3) 募集要項等の説明会

令和7年9月中旬に、組合は、募集要項等に関する説明会を開催する。開催の詳細は募集要項に記載する。

(4) 募集要項等に関する質問受付及び質問回答の公表

組合は、募集要項等の記載内容についての質問を受け付け、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があるものを除き、その質問及び質問への回答を組合ホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。

受付及び回答時期	第1回	受付締切時期：令和7年9月下旬
		回答公表時期：令和7年10月下旬
	第2回	受付締切時期：令和7年11月中旬
		回答公表時期：令和7年12月上旬
	第3回	受付締切時期：令和7年12月下旬
		回答公表時期：令和8年1月下旬
提出方法	質問書（様式1）または意見書（様式2）に内容を簡潔に記入の上、「8-3 問合せ先」に記載のメールアドレス宛に電子メールにて提出のこと。 なお、第3回質問受付については、資格審査書類を提出した応募者のみを対象とする。	

(5) 募集要項等に関する個別対話及び個別対話結果の公表

組合と事業者等の意思疎通を十分に図るとともに、事業者等の意見を聴取し、必要に応じて募集要項等に反映することを目的として、組合と事業者の個別対話を実施する。

組合は、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があるものを除き、個別対話結果を組合ホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。

申込期限の時期、開催時期及び個別対話の結果公表時期	第1回	申込期限の時期：令和7年9月下旬
		開催時期：令和7年10月上旬
		結果の公表時期：令和7年10月下旬
	第2回	申込期限の時期：令和7年12月下旬
		開催時期：令和8年1月上旬
		結果の公表時期：令和8年1月下旬
実施方法	対面方式での実施を予定	
申込方法	個別対話参加申込書（様式3）に必要事項を記入の上、「8-3 問合せ先」に記載のメールアドレス宛に電子メールにて提出のこと。 なお、第2回の個別対話については、資格審査書類を提出した応募者のみを対象とする。	
留意事項	・個別対話の日時は、申込者に対して別途通知する。	

(6) 資格審査及び提案審査に関する書類の提出期限

本事業に係る資格審査に関する書類を令和7年12月中旬に受け付け、事業計画等の提案内容を記載した提案審査に関する書類を令和8年2月下旬に受け付ける。なお、資格審査の結果、組合の要求を満たしていないと評価された場合は失格とする。

提出場所及び応募に必要な書類等の詳細は、募集要項等において提示する。

(7) 優先交渉権者の決定

1) 事業者の選定方法

組合は、2-1 (2) に示した委員会において、事業者選定基準に基づき提案書類の内容について総合的な評価を行い、最高点の応募者を優先交渉権者として選定する。ただし、すべての応募者の提案が最低基準点に満たない場合は、該当者なしとする。

2) 選定基準

提案の要件及び事業目的に対する応募者の対応状況を基に事業者選定基準により応募者の提案書類を評価する。詳細については募集要項等に定める。

(8) 選定結果の応募者への通知

組合は、選定結果を応募者に書面で通知する。

(9) 優先交渉権者の公表

組合は、事業者選定後、優先交渉権者名、事業の概要、選定理由等を組合のホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。なお、優先交渉権者が公表されるまでは、本公募に係る評価に関する情報は、委員会及び本公募の担当部局以外に公開されないものとする。

(10) 基本協定・事業契約の締結

1) 基本協定の締結

令和8年6月上旬に、組合は、優先交渉権者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を速やかに締結する。組合と基本協定を締結した優先交渉権者を選定事業者とする。

2) SPC 等の設立

基本協定を締結した選定事業者は、会社法に定める株式会社として本事業を実施する SPC を那覇市内もしくは浦添市内に設立する。

SPC の株式については、事前に書面により組合の承諾を得た場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができない。

3) 事業契約の締結

令和8年6月下旬に、組合と2)で設立された SPC とは、基本協定に定める手続きに従い、組合が特段の理由があると認める場合を除き、本事業を実施するために必要な一切の事項を定める仮事業契約（事業契約書、要求水準書及び事業者が提案した事業内容をその内容として含む）を締結する。事業契約は、組合議会の議決を経た後に、組合議会の議決があった旨を組合から SPC に通知したときに効力を生じるものとする。

また、組合の事前の承諾を得た場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。株式、新株予約権付社債を新たに発行しようとする場合も、同様とする。

4) 行政財産貸付契約の締結

組合は、本施設の建設工事着手までに、SPC との間で、基本協定及び事業契約の定めるところにより、行政財産貸付契約を締結する。

(11) 代表企業、構成企業及び協力企業の変更等

事業期間中に、代表企業、構成企業及び協力企業（2-4（1）に詳述）の変更及び削除は原則として認めないものとする。

代表企業の変更及び削除、並びに構成企業及び協力企業の削除は認めないが、やむをえない事情により構成企業及び協力企業を変更する必要がある場合、資格・能力等の面で支障がないと組合が判断し、承諾した場合に限り、これを認める。

(12) 公募の中止等

公募の妨害又は、談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により公募を公正に執行できないと認められるときは、公募の執行延期、再公募又は公募の取り止め等の対処を図る場合がある。

(13) 優先交渉権者を決定しない場合

組合は、事業者の募集、審査及び優先交渉権者の選定において、応募者がいない、あるいはいずれの応募者も本事業の目的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判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに組合ホームページで公表する。

2-4 応募の要件

(1) 応募者の構成

応募者の構成等は以下のとおりとすること。

- 1) 応募者は、本事業を実施するために設立される SPC に出資を行い、かつ、SPC から業務を受託し、又は請け負うことを予定している企業及び出資を行う企業（以下「構成企業」という。）並びに、構成企業以外の者で、事業開始後に SPC から業務を直接受注し、又は請け負うことを予定している企業等（以下「協力企業」という。）からなるものとする。
- 2) 応募者は、本事業の遂行に関して、構成企業の中から代表となる企業（以下「代表企業」という。）を定めることとし、代表企業の SPC への出資割合は、出資者中で最大になるものとする。
- 3) 代表企業、構成企業又は協力企業は、複数の業務を行うことができるものとする。

- 4) 応募者は、代表企業、構成企業及び協力企業の企業名及びそれらが携わる業務について明らかにすること。
- 5) 代表企業、構成企業又は協力企業に、沖縄県内に法人登記上の本店又は主たる事務所のどちらかを有する企業を含めること。
- 6) 代表企業は、応募者を代表し応募手続きを行うとすること。
- 7) 応募者は、他の応募者の代表企業、構成企業又は協力企業として参加できないものとする。ただし、組合が選定事業者との事業契約締結後に、選定されなかった応募者の代表企業、構成企業又は協力企業が、選定事業者の業務等を支援及び協力することは可能とする。

(2) 応募者の要件（共通）

応募者は、募集要項等に定める各種の条件を十分に理解し、施設整備業務、維持管理業務及び運営業務を行うのにふさわしい知識、資本金、経営力及び信用を有していることとし、次のいずれかに該当する者は、応募者となることはできないこと。

- ① 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
- ② 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申し立てがなされている者
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続き開始の申し立て（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かかる同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づく更生手続き開始の申し立てを含む。）がなされている者
- ④ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続の申し出がなされている者
- ⑤ 組合建設工事等指名停止要領又は組合物件の買入れ等指名停止措置要領に基づき、現に指名停止の措置を受けている者
- ⑥ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）の適用を受けている者
- ⑦ 公告の日から事業提案書の受付締切日までの間に那覇港管理組合の指名停止を受けている者
- ⑧ 法人税、消費税、市税を滞納している者
- ⑨ 本事業のアドバイザリー業務に関与した者、またはこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 の株式を有し、また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がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。

本事業のアドバイザリー業務に関与した者は、次のとおりである。

- ・ 株式会社建設技術研究所
- ・ 株式会社学校文化施設研究所

- ・シリウス総合法律事務所
- ・永井公認会計士事務所

⑩「那覇港総合物流センターⅡ期整備運営事業者選定委員会」の委員またはこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者

(3) 応募者の資格要件（業務項目別）

応募者は以下の資格要件を満たしていること。

1) 施設整備業務に係る資格要件

- ①平成26年4月1日以降に建築物（倉庫、庁舎等の公共施設、又はエレベーターを有する4階以上の施設）の施設整備実績を有すること。なお、倉庫とは、倉庫業法第2条に定める倉庫、又は自家倉庫とする（以下、同様）。
- ②本施設の施設整備業務を行うにあたって必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。
- ③本施設の施設整備業務を複数の企業が分担して実施する場合にあっては、少なくとも1社が上記①を満たすとともに、上記②については、自らが実施する業務を行うにあたって必要な資格を有すること。

2) 維持管理業務に係る資格要件

- ①平成26年4月1日以降に1年以上の建築物（倉庫、庁舎等の公共施設、又はエレベーターを有する4階以上の施設）の維持管理実績を有すること。
- ②本施設の維持管理業務を複数の企業が分担して実施する場合にあっては、いずれの企業においても上記①を満たすこと。

3) 運営業務に係る資格要件

- ①平成26年4月1日以降に1年以上の倉庫の運営実績を有すること。
- ②本施設の運営業務を複数の企業が分担して実施する場合にあっては、いずれの企業においても上記①を満たすこと。

(4) その他の要件

1) 一応募者一応募

一応募者は本公募において一つの応募しか行うことができないものとする。また、一の企業が複数の応募者に参加することはできず、関係会社の関係にある企業が複数の応募者に参加することもできないものとする。

2) 応募者を構成する企業変更の禁止

資格審査書類の提出後は、応募者の構成を変更又は追加することを原則として認めないものとする。

ただし、優先交渉権者決定の日までの間に、やむを得ない事情により応募者の構成を変更又は追加する必要が生じた場合、組合が承諾した場合に限り、これを認めるが、この場合であっても代表企業の変更は認めないものとする。

3) 提案書類の変更及び取り下げ

提案書類の提案後の変更は認めない。提案書類を取り下げる場合は提案書類取下書（様式自由）を提案書類の提出期限までに提出すること。

4) 提案書類の取扱い

①提案書類の著作権

提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、組合は本募集実施に関する報告等のため、必要な場合には提案書類の内容を無償で利用できるものとする。

②提案書類の非公表

組合は、応募者から提出された提案書類を公表しないこととする。ただし、事業者を選定後、選定事業者名を公表する際に、提案内容の概要については公表する。

③提案書類の返却

提案書類、選定事業者以外の応募者から提出された書類は返却する。

5) 提案の無効

次の場合提案は無効とする。

- ①提案の要件を満たしていない者の行った提案
- ②提案書類の提出期限経過後の提案
- ③提案書類に虚偽のある提案
- ④その他募集要項等に違反している提案

3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する基本的な事項

3-1 SPC の責任の明確化に関する事項

(1) 責任分担の基本的な考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、組合と SPC のリスク管理能力に応じて、適正にリスクを分担することにより、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より安定的かつ質の高いサービスの実現をめざすものとする。

(2) 想定されるリスクと責任分担

組合と SPC の責任分担は、原則として、リスク分担表（案）による。

3-2 SPC の責任の履行確保に関する事項

(1) 責任履行の確保

事業契約及び行政財産貸付契約に定める SPC の義務履行の担保として、SPC は貸付料月額 12 ヶ月分を納付すること。詳細については、募集要項等にて定める。

(2) 事業実施状況の監視

組合は、SPC が事業契約書に定められた業務を適正かつ確実に履行し、要求水準書に示す要求水準を達成しているか否かを確認するとともに、SPC の財務状況を把握するために、以下の方法により監視を行う。

1) 設計時

SPC は、事業契約締結後速やかに、設計業務計画書を組合に提出し、設計業務を実施する。また、設計状況について、組合の求めに応じ、報告するとともに、組合の意見を考慮するものとし、設計完了時には、指定された設計図書を組合に提出し、組合の確認を受けるものとする。

2) 施工時

SPC は、着工予定日までに施工計画書を組合に提出し、工事を実施する。また、施工状況について、定期的に組合に報告するとともに、完工検査後速やかに組合の確認を受けるものとする。

3) 運営開始前及び運営期間中

SPC は、運営開始前に運営等業務実施要領を組合に提出する。また、運営期間中、組合は、定期的に及び必要に応じて業務の実施状況及び財務状況を確認することができるものとする。

4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

4-1 事業範囲

敷地面積は原則約 3.0ha とし、複層階の物流センターを整備する。なお、準備用地全体（約 5.0ha）を活用した提案を行うことも可能とする。また、物流用延床面積については 36,000 m²以上とする（準備用地全体（約 5.0ha）の提案を行う場合の物流用延床面積は、60,000 m²以上とする）。

ただし、準備用地全体（約 5.0ha）の活用は、集貨・創貨のため、約 3.0ha と約 2.0ha 一体利用が合理的と認められる場合のみ提案可能とする。

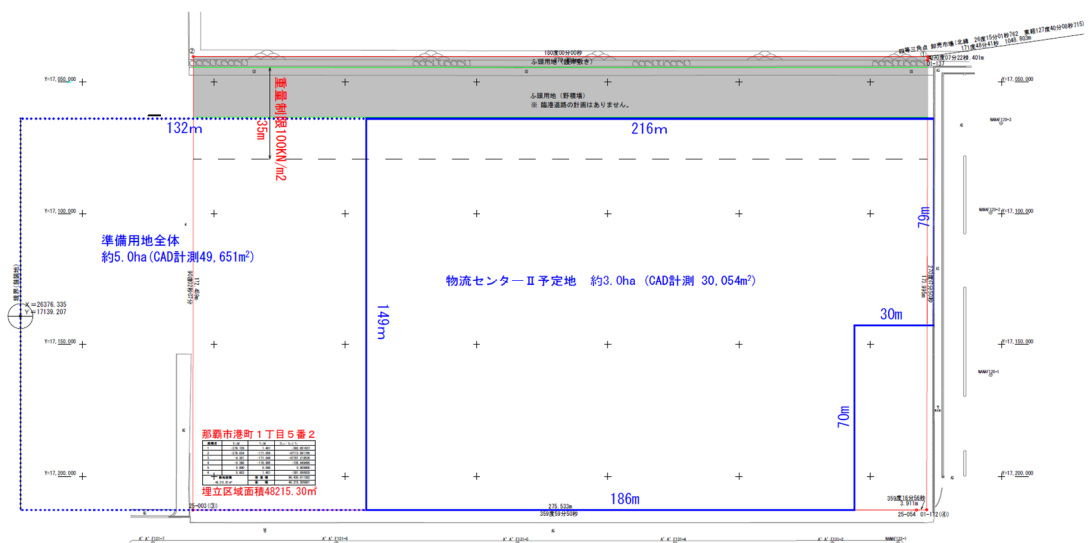
項目			内容
所在地			沖縄県那覇市港町 1 丁目 5 番 2
敷地面積			約 3.0ha（30,054 m ² ）
土地区分			行政財産
都市計画	区域区分		市街化区域（予定）※
	地域地区	用途地域	準工業地域（予定）※
		その他	臨港地区（予定）※
	容積率		400%（予定）※
	建蔽率		60%（予定）※
その他			- 杭長は約 30m 程度要すると想定している。 - 西側仮護岸から東側 35m までの範囲は、100kN/m²の重量制限がある。 - 本用地は、航空法に基づき、高さ制限が設定されている。 - 本用地の仮置土砂は、令和 8 年度に組合にて撤去工事を実施予定であるが、SPC にて測量調査等を実施する場合は、事前に組合と調整を行うこと。 - 本事業では土地の有効活用及び高度利用を図るため複層階（3 階以上）の物流センターを整備することを条件とする予定である。 - 物流用延床面積には、事務所、ランプウェイ、エレベーターなどの床面積を含まない。 - 本用地の前面道路に上水道管（那覇市上下水道局管理）、雨水管（那覇港管理組合管理）が整備されている。なお、公共下水道は設置されていない。 - 本用地北側の一部は全沖縄検数協会の土地（約 2,100 m²）として整備する予定である。

※本実施方針（案）の公表は、都市計画の指定及び変更に先立って行っているため、表中の内容は現時点における予定であり、変更となる場合がある。

組合は本事業の用に供するため、行政財産である本用地を貸付ける。事業用地は下図に示すとおりである。



重量制限の範囲を下図に示す。



※事業予定地の長さ、面積等は机上で算定したものであり、事業者にて測量を行うなど周辺施設との位置関係を確認すること。事業予定地の位置および面積の微調整を行い、組合と調整により予定地を確定させること。

5. 契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

契約の解釈について疑義が生じた場合、組合及び SPC は、誠意を持って協議を行うものとする。また、契約に関する紛争については、那覇地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

6-1 本事業の継続に関する基本的な考え方

事業者によって提供されるサービスの安定的・継続的な供給を確保するためには、現実性のある事業計画と適格な事業者の採用、組合と事業者における適切なリスク分担、全ての合意事項の事業契約書における明文化、事業遂行の定常的な監視を行うモニタリングの実施などが重要である。しかし、こうした措置にもかかわらず事業の継続が困難となった場合を考慮し、事業契約書において、事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

6-2 本事業の継続が困難となった場合の措置

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- ① SPC の提供するサービスが要求水準書に示す要求水準を達成していないことが判明した場合その他事業契約書で定める SPC の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合は、組合は SPC に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善・復旧計画の提出及び実施を求めることができるものとする。また、SPC が当該期間内に修復することができなかった場合は、組合は事業契約を解除することができる。
- ② SPC の財務状況が著しく悪化した場合等、その結果により事業契約書に基づく本事業の継続的履行が困難と認められる場合は、組合は事業契約を解除することができる。
- ③ ①及び②の規定により組合が事業契約を解除した場合は、事業契約書に定めるところに従い、組合は SPC に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができる。この場合、原則更地譲渡とするが、組合又はその指定する第三者にて無償で譲り受けることを選択する権利を有するものとする。

(2) 組合の責めに帰すべき事由の場合

- ① 組合の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により本事業の継続が困難となった場合は、SPC は事業契約を解除できるものとする。
- ② ①の規定により SPC が事業契約を解除した場合は、事業契約書の定めるところに従い、SPC は組合に対して、損害賠償の請求等を行うことができる。この場合、原則更地譲渡とするが、組合又はその指定する第三者にて無償で譲り受けることを選択する権利を有するものとする。

(3) いずれの責めにも帰さない事由により本事業の継続が困難となった場合

- ① 不可抗力その他組合又は SPC の責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合は、組合と SPC は、事業継続の可否について協議を行うものとする。

- ② 一定の期間内に①の協議が整わないときは、組合又は SPC は、事前に書面により相手方に通知することにより、事業契約を解除することができる。
- ③ ②の規定により組合又は SPC が事業契約を解除した場合に生じる損害についての賠償等については、事業契約書の定めるところに従う。この場合、組合又は組合の指定する第三者は、対象施設を時価で買い取ることができるものとする。
- ④ 不可抗力の定義については、募集要項等公表時に示す。

7. 法規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

(1) 法規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

組合は、PFI 法に規定する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は特に予定していない。ただし、事業者が公的な融資制度や補助制度の利用を予定する場合等の申請に必要な協力等を行う。

(2) 金融機関との協定

本事業が適正に遂行されるため、必要に応じて、事業者に資金提供を行う金融機関と組合とで協議し、直接協定を締結することがある。

8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

8-1 本公募に関連する事項

(1) 使用言語

- ・本公募に関する全てのコミュニケーションは書面主義によることとし、言語は日本語とする。
- ・本公募に関する書類、質疑、審査等における通貨は円、単位はメートル法によることとする。
- ・本公募に関して用いる日時は、日本標準時とし、使用する言語は日本語とする。

(2) 提出書類の作成等に係る費用

応募に係る費用は、すべて応募者の負担とする。

8-2 情報公開及び情報提供

本事業に関する追加的な情報に関しては、適宜、組合ホームページで公表する。

8-3 問合せ先

本事業の担当部署は、以下のとおりとする。

那覇港管理組合 企画建設部 みなと振興課 〒900-0035 沖縄県那覇市通堂町2-1 TEL : 098-868-2528 FAX : 098-862-4233 mail : nplc2_pfi2024@nahaport.jp

資料1 リスク分担表

リスク分担表

段階	種類	内容	負担者	
			組合	SPC
共通	募集要項等の誤り	募集要項等の誤りによるもの	●	
	応募手続き	応募費用に関するもの（応募・選定のスケジュールの変更を含む）		●
	契約	組合の責めに帰すべき事由により、選定事業者と契約が結べない、又は契約手続きに時間がかかる場合に生じる追加費用等	●	
		選定事業者の責めに帰すべき事由により、契約が結べない、又は契約手続きに時間がかかる場合に生じる追加費用等		●
		組合及び選定事業者のいずれの責めにも帰さない事由（組合、選定事業者以外の人為的な事象等を含む）により、契約が結べない、又は契約手続きに時間がかかる場合に生じる追加費用等	●	●
		組合議会の議決が得られないことにより、契約が結べない、又は契約手続きに時間がかかる場合に生じる追加費用等	●	●
	法令変更等	法令等の変更・新設による費用増加		●※
	許認可等の取得等	事業者の許認可の取得遅延、取消し等によるもの		●
		組合の許認可の取得遅延、取消し等によるもの	●	
	住民等の要望活動等	組合の提示条件に関する地域住民等の要望活動・訴訟等によるもの	●	
		上記以外の地域住民等の要望活動・訴訟等によるもの		●
	安全・環境対策	調査設計、建設、維持管理、運営上の安全・環境の保全措置		●
	第三者賠償	組合の提示条件、指示等により第三者に損害を与えた場合の賠償責任	●	
		上記以外の事由により第三者に損害を与えた場合の賠償責任		●
	事業の中止等	組合の責任によるもの	●	
		事業者の責任によるもの		●
	金利	金利の変動によるもの		●
	物価の変動	物価の変動によるもの		●
	資金調達	必要な資金の確保に関するもの		●
	支払遅延・不能	組合への賃料の支払い遅延・不能に関するもの		●
	事業中止・延期	組合の指示等による事業の中止又は延期	●	
		SPCの事業放棄、破綻によるもの		●
		SPCの提供するサービスの品質が要求水準書の示す一定のレベルを下回った場合		●
	不可抗力	地震・風水害等の自然災害、又は戦争・暴動等の人為的な事象により生じる増加費用等		●

※本事業の実施に重大な支障がある場合は、組合との協議事項とする。

リスク分担表

段階	種類	内容	負担者	
			組合	SPC
調査 設計 段階	測量、調査、設計 の不備	組合が実施した調査等にかかわるもの	●	
		事業者が実施した調査等にかかわるもの		●
	設計の変更	組合の指示によるもの (事業者の義務不履行に伴うもの※を除く)	●	
		上記以外の事由によるもの		●
建設 段階	工事完了の遅延	組合の指示によるもの (事業者の義務不履行に伴うもの※を除く)	●	
		上記以外の事由によるもの		●
	工事費の変更	組合の指示によるもの (事業者の義務不履行に伴うもの※を除く)	●	
		上記以外の事由によるもの		●
	損害	工事目的物、材料に関して生じた損害		●
		技術、工法等の欠陥による損害		●
維持 管理 / 運営 段階	需要の変動	社会経済状況の変化によるもの		●
		競合施設の立地によるもの		●
	事業者が支払うべき 貸付料の見直し	周辺地における貸付料の実勢が当初設定貸付料と著しく乖離した場合に見直した賃料		●
契約 終了 段階	終了手続き	事業終了時の手続に関する諸費用及び SPC の精算手続に伴うもの		●