

那覇港総合物流センターⅡ期整備運営事業

特定事業の選定について

那覇港管理組合（以下「本組合」という。）は、令和7年12月1日に、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。）第5条第3項の規定により、那覇港総合物流センターⅡ期整備運営事業に関する実施方針を公表した。この度、PFI法第7条の規定により、那覇港総合物流センターⅡ期整備運営事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定により、特定事業選定に当たっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和8年2月17日

那覇港管理組合 玉城 康裕

第1 事業の概要

1 事業名称

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。）

2 公共施設等の管理者

那覇港管理組合 玉城 康裕

※事業予定地の管理者（所有者）

3 事業内容

(1) 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）

(2) 本事業の対象となる業務範囲

本事業においては、実施方針にて公表したとおり、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）が以下の業務を実施するものとする。

- ① 統括管理業務
- ② 施設整備業務
- ③ 維持管理業務
- ④ 運営業務
- ⑤ その他これらを実施する上で必要な関連業務

4 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に基づき、組合と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。）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、組合からSPCが事業予定地を借受け、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維持管理及び運営業務を実施し、事業期間終了時において、本施設の撤去、事業予定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。

5 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、行政財産貸付契約締結日（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。

6 公共施設等の立地条件及び規模

- ① 所在地：沖縄県那覇市港町1丁目5番2
- ② 敷地面積：約3.0ha
- ③ 種類：港湾法に基づく港湾施設用地

第2 事業の評価

1 評価の方法

客観的な評価においては、できる限り定量的に行うことが望ましいが、定量化が困難な場合は、客観性を確保した上で定性的な評価を行うこととなっている。本事業は、次のような点から、「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン」を参考とし、定性的な評価により選定する。

- ① 本事業は、事業実施に要する費用を、物流施設の運営から得られる収入でもって賄い、公共の支出は生じない事業（いわゆる「独立採算型事業」）である。
- ② 本施設は、事業者の提案内容により、統括管理業務、施設整備業務、維持管理業務及び運営業務の内容が大きく異なる。また、事業者の提案内容により、事業予定地の貸付料、維持管理費、運営費及びテナント料等が変動するものであり、正確な定量的評価を算出することができない。

2 評価の結果

本事業の定性的な効果について、「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン（令和7年6月4日民間資金等活用事業推進会議決定）」を参考に評価を行った。本事業をB00方式により実施する場合、以下に示す定性的効果が期待される。

(1) 高度な物流サービスの提供

B00方式により本施設の施設整備、維持管理及び運営の各業務を事業者が一貫して実施することにより、各業務における事業者の技術力やノウハウを活かした創意工夫やアイデア等が最大限に発揮される。

これにより、敷地を有効活用した最適な配置計画や施工計画、供用開始後の維持管理・運営に即した施設整備による高度な物流サービスの提供が期待できる。

(2) リスク分担の明確化による効率的な事業実施

B00方式により実施することにより、施設整備のための設計・建設におけるリスク、事業の資金調達におけるリスク及び維持管理・運営におけるリスク等、想定可能なリスクについて、事業者と分担することが可能である。

本組合と事業者との間で、統括管理、施設整備、維持管理、運営に係る役割分担の設定や管理体制の整備を適切に行うことにより、リスク発生の抑制を図

るとともに、リスク発生時において適切に対応することが可能となり、効率的な事業実施が期待できる。

(3) 安定的な事業運営の実現

事業契約に基づき、長期間の事業経営を認めることにより、安定的な物流施設の運営を可能とするとともに、ニーズの変化に応じた柔軟なサービスの提供が可能となる。

3 総合評価

本事業をB00方式により実施することにより、事業全体を通じて民間事業者の資金、創意工夫及びノウハウを一括して活用することが可能となり、この結果、独立採算型事業として効率的かつ効果的に実施できるほか、定性的評価に提示した様々な効果が期待できる。

以上により、本事業をB00方式により実施することが適当であると認められることから、PFI法第7条の規定により特定事業として選定する。