

那覇港総合物流センターⅡ期整備運営事業
要求水準書の修正について
【新旧対照表】

令和8年2月17日
那覇港管理組合

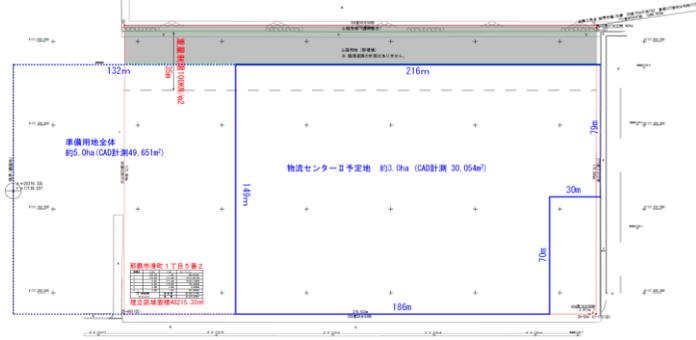
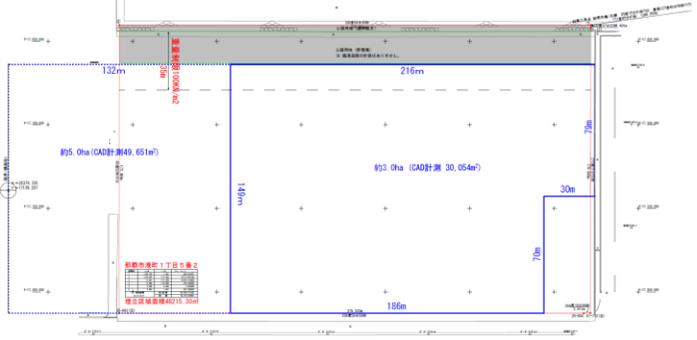
要求水準書及び別添資料の修正内容

| No | 頁 | 第1 | 1 | (1) | ① | (ア) | (a) | 項目等 | 旧 | 新 |
|----|---|----|-----|-----|---|-----|-----|------------|--|--|
| 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | 本事業の目的 | 本事業は、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。 | 本事業は、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・運営することを目的としている。 |
| 2 | 2 | 1 | 2-3 | | | | | 事業期間 | — | <u>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。</u> |
| 3 | 3 | 1 | 2-5 | | | | | 事業スケジュール | ※準備用地全体(約5.0ha)を提案した場合も同様 | ※隣接敷地(約2.0ha)を含めて提案した場合も同様 |
| 4 | 3 | 1 | 2-6 | | | | | 事業期間終了時の措置 | 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、 <u>本用地</u> の組合への返還が原則となる。 | 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、 <u>事業予定地</u> の組合への返還が原則となる。 |
| 5 | 5 | 1 | 5-1 | | | | | 事業範囲 | 敷地面積は原則3.0haとし、複層階の物流センターを整備する。なお、 <u>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。</u> また、物流用延床面積については36,000㎡以上とする(<u>準備用地全体の提案を行う場合の物流用延床面積は、60,000㎡以上とする</u>)。 ただし、 <u>準備用地全体の活用は、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。</u> | 敷地面積は原則3.0haとし、複層階の物流センターを整備する。なお、 <u>隣接敷地(約2.0ha)を含めた提案を行うことも可能とする。その場合、隣接敷地を含む約5.0haを事業予定地とする。</u> また、物流用延床面積については36,000㎡以上とする(<u>隣接敷地(約2.0ha)を含めた提案を行う場合の物流用延床面積は、60,000㎡以上とする</u>)。 ただし、 <u>隣接敷地(約2.0ha)を含めた提案は、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。</u> |

要求水準書及び別添資料の修正内容

| No | 頁 | 第1 | 1 | (1) | ① | (ア) | (a) | 項目等 | 旧 | 新 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|-------------|---|-----|-----|---|-----|-----|------|---|--|--|----|-----|--|----------------|------|--|---------------------------------|------|--|------|------|------|--------------|------|-------------------|-----------------|-----|-------------|-----|------------|-----|--|---|---|----|--|----|-----|--|----------------|------|--|---------------------------------|------|--|------|------|------|-------|------|------------|----------|-----|------|-----|-----|-----|--|---|
| 6 | 5 | 1 | 5-1 | | | | | 事業範囲 | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">所在地</td> <td>沖縄県那覇市港町1丁目5番2</td> </tr> <tr> <td colspan="2">敷地面積</td> <td>約3.0ha (30,054 m²)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">土地区分</td> <td>行政財産</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">都市計画</td> <td>区域区分</td> <td>市街化区域 (予定) ※</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">地域地区</td> <td>用途地域 準工業地域 (予定) ※</td> </tr> <tr> <td>その他 臨港地区 (予定) ※</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>400% (予定) ※</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>60% (予定) ※</td> </tr> <tr> <td colspan="2">その他</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 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10年度に組合にて撤去工事を実施予定であるが、事業者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。 物流用延床面積には、事務所、ランプウェイ、エレベータ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日本貨物検査協会の土地(2,100 m²)として整備する予定である。 </td> </tr> </tbody> </table> <p>※本要求水準書(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。</p> | 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 | | <ul style="list-style-type: none"> 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10年度に組合にて撤去工事を実施予定であるが、事業者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。 物流用延床面積には、事務所、ランプウェイ、エレベータ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日本貨物検査協会の土地(2,100 m²)として整備する予定である。 | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">所在地</td> <td>沖縄県那覇市港町1丁目5番2</td> </tr> <tr> <td colspan="2">敷地面積</td> <td>約3.0ha (30,054 m²)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">土地区分</td> <td>行政財産</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">都市計画</td> <td>区域区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">地域地区</td> <td>用途地域 準工業地域</td> </tr> <tr> <td>その他 臨港地区</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">その他</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 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。 事業予定地は、航空法に基づき、高さ制限が設定されている。 事業予定地の仮置土砂は、令和10年度に組合にて撤去工事を実施予定であるが、事業者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。 物流用延床面積には、事務所、ランプウェイ、エレベータなどの床面積を含まない。 事業予定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。 事業予定地北側の一部は日本貨物検査協会の土地(2,100 m²)として整備する予定である。 </td> </tr> </tbody> </table> | 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 | 地域地区 | 用途地域 準工業地域 | その他 臨港地区 | 容積率 | 400% | 建蔽率 | 60% | その他 | | <ul style="list-style-type: none"> 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。 事業予定地は、航空法に基づき、高さ制限が設定されている。 事業予定地の仮置土砂は、令和10年度に組合にて撤去工事を実施予定であるが、事業者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。 物流用延床面積には、事務所、ランプウェイ、エレベータなどの床面積を含まない。 事業予定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。 事業予定地北側の一部は日本貨物検査協会の土地(2,100 m²)として整備する予定である。 |
| 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 | | <ul style="list-style-type: none"> 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10年度に組合にて撤去工事を実施予定であるが、事業者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。 物流用延床面積には、事務所、ランプウェイ、エレベータ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日本貨物検査協会の土地(2,100 m²)として整備する予定である。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地域地区 | 用途地域 準工業地域 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | その他 臨港地区 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 容積率 | 400% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建蔽率 | 60% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | | <ul style="list-style-type: none"> 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。 事業予定地は、航空法に基づき、高さ制限が設定されている。 事業予定地の仮置土砂は、令和10年度に組合にて撤去工事を実施予定であるが、事業者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。 物流用延床面積には、事務所、ランプウェイ、エレベータなどの床面積を含まない。 事業予定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。 事業予定地北側の一部は日本貨物検査協会の土地(2,100 m²)として整備する予定である。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 6 | 1 | 5-1 | | | | | 事業範囲 | <p>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。</p> | <p>組合は本事業の用に供するため、行政財産である事業予定地を貸付ける。事業予定地は下図に示すとおりである。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

要求水準書及び別添資料の修正内容

| No | 頁 | 第1 | 1 | (1) | ① | (ア) | (a) | 項目等 | 旧 | 新 |
|----|---|----|-----|-----|---|-----|-----|--------------|--|---|
| 8 | 6 | 1 | 5-1 | | | | | 事業範囲 |  |  |
| 9 | 6 | 1 | 5-1 | | | | | 事業範囲 |  |  |
| 10 | 7 | 2 | 1-4 | | | | | 統括管理業務責任者の配置 | <p>なお、統括管理業務責任者は、事業期間を通して、可能な限り同一の者を配置すること。</p> | <p>なお、統括管理業務責任者は、事業期間を通して、可能な限り同一の者を配置すること。統括管理業務責任者を変更する場合には、当該業務の質の維持、向上を確保するため、十分な引継ぎ等を行うこと。</p> |

要求水準書及び別添資料の修正内容

| No | 頁 | 第1 | 1 | (1) | ① | (ア) | (a) | 項目等 | 旧 | 新 |
|----|----|----|------|-----|---|-----|-----|--------------------------|---|--|
| 11 | 9 | 3 | 1-2 | | | | | 業務期間 | なお、本施設の供用開始日は、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事業者へ通知)から5年以内とする。準備用地全体(約5.0ha)を活用する提案の場合も同様である。 | なお、本施設の供用開始日は、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事業者へ通知)から5年以内とする。隣接敷地(約2.0ha)を含めた提案の場合も同様である。 |
| 12 | 11 | 3 | 1-10 | | | | | 全体計画 | 全体配置は、敷地を有効活用するものとし、敷地全体のバランスや維持管理の方法及びセキュリティ対策を考慮に入れ、以下の項目に留意して、均衡のとれた死角の少ない計画とすること。 | 全体配置は、事業予定地を有効活用するものとし、事業予定地全体のバランスや維持管理の方法及びセキュリティ対策を考慮に入れ、以下の項目に留意して、均衡のとれた死角の少ない計画とすること。 |
| 13 | 12 | 3 | 1-10 | | | | (ウ) | 全体計画 | 複数階の建築物であり、物流用床(一時保管、仕分け、流通加工等の目的で使用する床。高床式の場合は低床部も含む。)の面積の総和が36,000㎡以上であること。なお、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㎡以上とする。 | 複数階の建築物であり、物流用床(一時保管、仕分け、流通加工等の目的で使用する床。高床式の場合は低床部も含む。)の面積の総和が36,000㎡以上であること。なお、隣接敷地(約2.0ha)を含めた提案を行う場合の物流用延床面積は、60,000㎡以上とする。 |
| 14 | 14 | 3 | 2-2 | | | | | 業務期間 | 建設工事着工日は、組合と事業者の協議による。本施設の供用開始日を踏まえた建設業務期間の設定とすること。本施設の供用開始日は、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事業者へ通知)から5年以内とする。準備用地全体(約5.0ha)を活用する提案の場合も同様である。 | 建設工事着工日は、組合と事業者の協議による。本施設の供用開始日を踏まえた建設業務期間の設定とすること。本施設の供用開始日は、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事業者へ通知)から5年以内とする。隣接敷地(約2.0ha)を含めた提案の場合も同様である。 |
| 15 | 22 | 5 | 1-7 | (2) | | (イ) | | テナントとの賃貸借契約関連業務 | 賃貸借契約期間は、公有財産貸付契約の残存期間の範囲内とすること。 | 賃貸借契約期間は、行政財産貸付契約の残存期間の範囲内とすること。 |
| 16 | | | | | | | | 資料2 事業予定地 位置図 | — | 図の修正 |
| 17 | | | | | | | | 資料3 事業予定地 平面図 | 準備用地全体 約5.0ha(CAD計測49.651㎡) | 隣接敷地含む 約5.0ha(CAD計測49.651㎡) |
| 18 | | | | | | | | 資料11 那覇港管理組合 の取り組み | — | 図の修正 |