

那覇港総合物流センターⅡ期整備運営事業

事業者選定基準

令和8年2月

那覇港管理組合



## 目 次

1.	本書の位置づけ	1
2.	事業者選定の概要	1
	(1) 事業者の選定方式	1
	(2) 事業者の選定方法と選定の体制	1
3.	審査の手順	3
4.	資格審査	4
5.	提案審査	4
	(1) 基礎項目審査	4
	(2) 加点項目審査（性能評価点の算定）	4
	(3) 最優秀提案の選定	5
6.	優先交渉権者等の決定	6
	(1) 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定	6
	(2) 選定結果及び審査講評の公表	6
	(3) 優先交渉権者を決定しない場合の措置	6

### 添付資料

- 別紙 1 基礎項目審査の評価基準
- 別紙 2 加点項目審査の評価基準

## 1. 本書の位置づけ

那覇港総合物流センターⅡ期整備運営事業事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）は、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。）により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。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集・選定を行うに際し、本事業に応募しようとする者（以下「応募者」という。）に配付する募集要項と一体のものである。

事業者選定基準は、優先交渉権者を決定するに当たって、最も優れた提案を行った応募者を選定するための方法及び評価基準等を示し、応募者の行う提案等に具体的な指針を示すものである。

## 2. 事業者選定の概要

### (1) 事業者の選定方式

本事業を実施する事業者には、施設を整備し、その後の維持管理業務及び運営業務を通じて、効率的かつ効果的に、併せて安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。

そこで、事業者の選定に当たっては、那覇港管理組合（以下「組合」という。）の要求するサービス水準との適合性並びに施設整備業務、維持管理業務及び運営業務における遂行能力や事業計画の妥当性、更に資金調達計画の確実性やリスク負担能力等を総合的に評価し、優先交渉権者を決定する公募型プロポーザル方式により行う。

### (2) 事業者の選定方法と選定の体制

事業者の選定は、応募者の資格審査の有無を審査する「資格審査」と、応募者の提案内容を審査する「提案審査」の2段階に分けて実施する。

資格審査においては、応募者の参加資格について組合が審査を行う。なお、資格審査の結果は、審査の対象となる応募者の資格要件のみを審査し、提案審査における評価には反映させないこととする。

提案審査においては、基礎審査項目の充足の有無の審査を組合が行い、本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査は、組合が設置した学識経験者等で構成する那覇港総合物流センターⅡ期整備運営事業に係る事業者選定審査委員会（以下「委員会」という。）が応募者から提出された書類の加点項目審査を行い、最優秀提案を選定する。

組合は、委員会における審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

委員会の委員は、以下のとおりである。

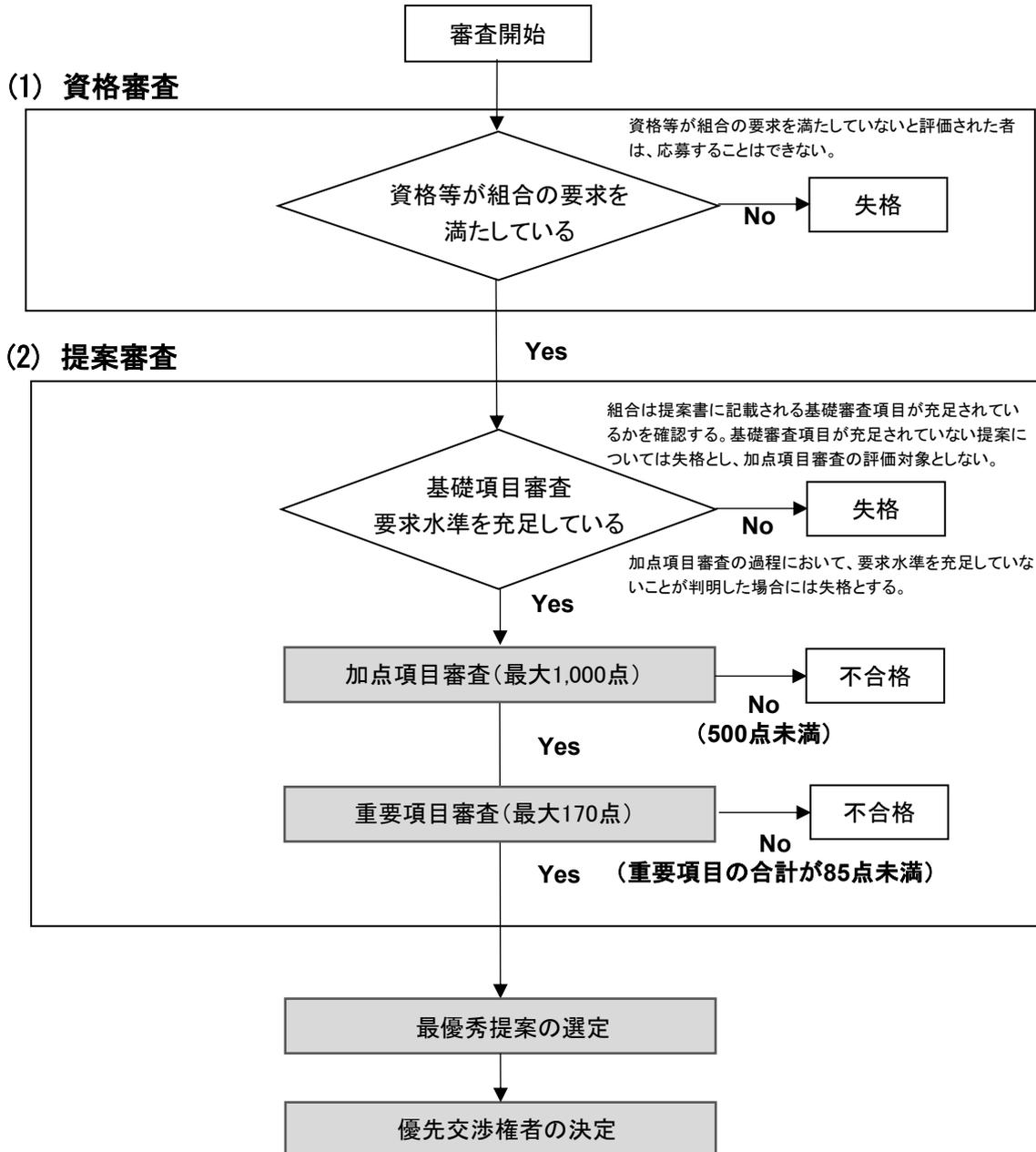
【委員会 委員】

(敬称略)

	所属名	役職名	氏名
委員長	東京海洋大学大学院	教授	渡邊 豊
委員	沖縄振興開発金融公庫	室長	平良 貴洋
委員	公益財団法人沖縄県産業振興公社	専務理事	谷合 誠
委員	東洋大学大学院	教授	難波 悠
委員	那覇港管理組合	参事監	下地 良彦

### 3. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



## 4. 資格審査

応募者が、募集要項に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査し、要件の未達項目があれば失格とする。

## 5. 提案審査

### (1) 基礎項目審査

組合は、応募者の提案内容が、「別紙1 基礎項目審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて審査を行う。基礎審査項目を充足している場合は適格とし、充足していない場合は失格とする。

### (2) 加点項目審査（性能評価点の算定）

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、委員会において性能評価として加点項目審査を行う。

加点項目審査は、応募者の提案内容について、以下に示す評価項目について加点基準に応じて得点を付与する。加点項目審査は最大1,000点とし、その内訳は「別紙2 加点項目審査の評価基準」に示す。なお、加点項目審査に基づく性能評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入するものとする。性能評価点が500点および別紙2に示す重要3項目\*の合計が85点に満たない提案は不合格とする。

また、その過程において、要求水準を充足していないことが判明した場合には失格とする。

評価項目	配点	備考
1 事業計画に関する事項	170	配点の割合：最大1,000点中17%
2 施設整備業務に関する事項	180	〃 18%
3 維持管理業務に関する事項	70	〃 7%
4 運營業務に関する事項	190	〃 19%
5 テナント導入計画に関する事項	250	〃 25%
6 県内の産業・経済への貢献に関する事項	140	〃 14%
合計	1,000	

**【加点基準】**

評価	評価基準	採点基準
A	要求水準より特に優れている点が多くあり、本事業に適した具体的な提案内容である	配点×1.00
B	要求水準より優れている点が多くあり、具体的な提案内容である	配点×0.75
C	要求水準よりある程度優れているが、一般的な提案内容である	配点×0.50
D	要求水準より優れている点はあまりない	配点×0.25
E	要求水準と同程度である	配点×0.00

**(3) 最優秀提案の選定**

性能評価点が最大となった提案を最優秀提案として選定する。

## 6. 優先交渉権者等の決定

### (1) 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

組合は、提案審査の結果に基づいて委員会により選定された最優秀提案を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。ただし、最優秀提案が複数ある時（性能評価点が同点の時）は、別紙2に示す重要3項目\*の合計が最も高い者を優先交渉権者とする。さらに、重要3項目\*の合計も同点の時は、当該者にくじを引かせて優先交渉権者を決定する。

なお、組合が優先交渉権者と基本協定を締結しないことが確定した場合、又は基本協定が解除された場合には、次順位以降の応募者と交渉するものとする。ただし、この場合にあっても同時に2者以上と交渉することはない。

応募者が1者のみであった場合についても審査を実施し、審査過程において適切と判断された場合は、最優秀提案として選定する。組合はこの結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

### (2) 選定結果及び審査講評の公表

最優秀提案の選定結果については、応募者の代表企業に通知するほか、審査講評を組合ホームページにて公表する。

### (3) 優先交渉権者を決定しない場合の措置

応募者がいない場合、又は応募者が1者以上あった場合についても、審査過程において全ての応募者が適切でないと判断された場合においては、優先交渉権者を決定せず、その旨を組合ホームページで速やかに公表する。

## 別紙 1 基礎項目審査の評価基準

審査項目		審査基準	主な対応様式
1	事業計画に関する事項	・実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること	提案書（事業計画全般に関する事項、事業スケジュール）
		・特別目的会社の出資内容が明記され、出資条件が満たされていること	提案書（事業収支等提案書類）
		・事業者が義務づけている保険が付保され、必要な費用が収支計画に算入されていること	提案書（事業計画全般に関する事項、事業収支等提案書類）
		・収支計画全体の計算に重大な誤り等がないこと	提案書（事業収支等提案書類）
		・各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと	提案書（事業収支等提案書類）
		・年度ごとの資金不足がないこと	提案書（事業収支等提案書類）
2	施設整備業務に関する事項	・要求水準を満たしていること	提案書（施設整備業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
3	維持管理業務に関する事項	・要求水準を満たしていること	提案書（維持管理業務に関する事項、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
4	運營業務に関する事項	・要求水準を満たしていること	提案書（運營業務に関する事項、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
5	テナント導入計画に関する事項	・要求水準を満たしていること	提案書（テナント導入計画に関する事項、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
6	県内の産業・経済への貢献に関する事項	・要求水準を満たしていること	提案書（県内の産業・経済への貢献に関する事項、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート

別紙2 加点項目審査の評価基準

審査事項		配点	主な対応様式
評価の視点			
1. 事業計画に関する事項	(1) 事業の実施方針に関する事項 <b>※重要項目</b>	30	応募登録書類、提案書 (事業計画全般に関する事項、事業スケジュール、事業収支等提案書類)
	① 事業実施方針 <ul style="list-style-type: none"> <li>本事業の目的、総合物流センターⅡ期の位置づけの理解</li> <li>事業の安定性・継続性がある</li> <li>提案内容の実現性（関係諸機関と協議がなされている等）</li> </ul>	(30)	
	(2) 事業の実施体制に関する事項	90	
	① 企業間の役割分担等 <ul style="list-style-type: none"> <li>類似・関連事業（物流倉庫事業、PPP・PFI 事業等）の実績を有する企業が参画した体制</li> <li>各企業の実績、専門性を活かした役割分担</li> <li>業務全体のマネジメント体系</li> </ul>	(30)	
	② 各業務の実施体制及び職員教育 <ul style="list-style-type: none"> <li>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実施体制に関する方針</li> <li>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執行体制及び人員配置計画</li> <li>施設の維持管理業務及び運営業務におけるスタッフの教育方針</li> <li>事業期間を通じて統括管理業務を効果的に実施するための具体的なアイデア（事業を円滑に進めるための体制整備やチェックポイント等）</li> <li>セルフモニタリングについて、サービス水準を維持・向上し、事業の継続性を確保するための実施体制や具体的な方策</li> </ul>	(30)	
	③ 事業リスクへの対応 <ul style="list-style-type: none"> <li>テナント料による収入が想定を下回った場合の対応方針</li> <li>各企業間のリスク分担</li> <li>付保する保険の内容及び金額</li> <li>業績不振・企業（構成企業、協力企業）破綻時の事業継続方針</li> </ul>	(30)	
	(3) SPC の事業収支計画に関する事項	50	
① 収入及び支出計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>テナント需要予測に基づく収入予想</li> <li>支出想定の妥当性</li> <li>施設の適切な維持管理・運営のための投資計画</li> <li>予備的資金の確保（キャッシュリザーブ）</li> </ul>	(30)		

審査事項		配点	主な対応 様式
評価の視点			
1. 事業計画に関する事項	(3) SPCの事業収支計画に関する事項	50	応募登録書類、提案書 (事業計画全般に関する事項、事業スケジュール、事業収支等提案書類)
	② 資金調達・償還計画 ・ 必要な投資に対する資金調達・償還計画 ・ 借り入れがある場合は、資金調達先の確実性（金融機関の関心表明等）	(10)	
	③ 出資者の構成・出資条件 ・ 代表企業及び構成企業の出資金額、出資比率及び資金拠出の条件 ・ 十分な内部留保を確保する配当計画	(10)	
小 計		170	
2. 施設整備業務に関する事項	(1) 設計に関する事項	150	提案書 (施設計画に関する事項、事業スケジュール、計画図面等)
	① 設計業務全般に係る事項 ・ 設計段階における維持管理企業、運営企業の関わり方の方針 ・ 適切な設計業務のスケジュールの提案	(20)	
	② 意匠計画・配置計画・平面計画 ・ ユニバーサルデザインに配慮し、安全で利用しやすい施設計画 ・ 集貨・創貨のための合理的な土地利用及び配置計画となっており、効率的な運営が可能なレイアウト ・ 適切なゾーン分けがなされ、移動動線区分に配慮した計画 ・ 取扱貨物量の増大のための土地の高度利用 ・ 隣接敷地（約2.0ha）を活用した計画 ※約3haではなく隣接敷地（約2ha）を含めた提案をより高く評価する ただし、事業予定地全体を有効かつ高度に活用した提案に限る	(30)	
	③ 外構計画・周辺交通対策 ・ 外灯設置や歩車分離等、安全性への配慮 ・ 適切な駐車台数の確保 ・ 敷地出入口の安全確保等、周辺交通対策	(30)	
	④ 防災安全計画 ・ 施設内外のセキュリティに配慮し、かつ、緊急時の避難がスムーズに行える動線計画 ・ 地震等の自然災害発生時や非常時における安全性の高い施設	(20)	
	⑤ 環境への配慮 ・ 自然エネルギーの活用等環境への配慮 ・ 省エネ・創エネの計画 ・ 施設のライフサイクルを考慮した計画 ・ 脱炭素化の推進に向けた取組	(50)	

審査事項		配点	主な対応様式
評価の視点			
2. 施設整備業務に関する事項	(2) 建設・工事監理に関する事項	30	提案書（施設計画に関する事項、事業スケジュール、計画図面等）
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 具体的かつ確実な工程計画</li> <li>・ 工期順守のための方策</li> <li>・ 施工中の周辺交通対策</li> <li>・ 十分な安全対策</li> <li>・ 騒音・振動抑制等、施工中の周辺環境への配慮</li> <li>・ 確実な品質管理のための方策</li> <li>・ 事業期間終了時の解体工事計画</li> </ul>		
小 計		180	
3. 維持管理業務に関する事項	(1) 建築・設備の保守	20	提案書（維持管理に関する事項、事業スケジュール、計画図面等）
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物及び設備の保守管理について、要求水準を保つための具体的な提案</li> <li>・ 効果的な点検等の手法提案</li> </ul>		
	(2) 修繕業務	30	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設・設備について塩害及び長寿命化等に配慮した予防保全型の更新・修繕計画</li> <li>・ 修繕、更新工事時のテナントへの配慮</li> <li>・ 具体的な長期修繕計画</li> </ul>		
(3) 保安警備業務	20		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事件、事故等の発生の予防保全のための保安警備の体制、実施内容</li> <li>・ 保安警備のために導入する設備・システムの内容</li> </ul>		
小 計		70	
4. 運営業務に関する事項	(1) テナント料等の収受及び管理に関する事項	40	提案書（運営に関する事項、事業スケジュール、計画図面等）
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ テナントとの契約条件の提案</li> <li>・ テナント料等の決定方法</li> </ul>		
	(2) テナント管理に関する事項	30	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ テナント間の利用調整方法の提案</li> <li>・ テナント管理部分（専用区画）の維持管理についての監督・指導方法の提案</li> </ul>		
(3) 集貨・創貨マネジメントに関する事項	<b>※重要項目</b>	70	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 集貨・創貨、貨物取扱量増大を促進するテナントへの指導方法</li> <li>・ テナント及び寄託契約先の貨物取扱量（貨物量）の把握・集計方法</li> <li>・ テナント及び寄託契約先の取扱貨物の内容の把握方法</li> <li>・ 外貿と内貿の連携強化にかかる監視・フォローアップ方法</li> </ul>		

審査事項		配点	主な対応様式
評価の視点			
4. 運営業務に関する事項	(4) 防災・緊急時対応に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>事故・災害発生時の避難計画・対応方針</li> <li>那覇市の津波避難計画への貢献（指定避難場所等）</li> </ul>	20	提案書（運営に関する事項、事業スケジュール、計画図面等）
	(5) 事業期間終了時の引継に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>テナント退去時のテナントによる原状回復の履行確保方策</li> <li>事業期間終了時の対処方法</li> </ul>	30	
小 計		190	
5. テナント導入計画に関する事項	(1) テナント導入計画全般 <ul style="list-style-type: none"> <li>事業目的を達成するためのセルフモニタリングに関する実施体制や具体的な方策</li> <li>事業目的に沿ったテナント導入計画の改善に関する具体的な方針</li> </ul>	60	提案書（テナント導入計画に関する事項、事業スケジュール、計画図面等）
	(2) 入居の確実性 <ul style="list-style-type: none"> <li>空き区画を発生させないリーシング計画</li> </ul>	20	
	(3) 集貨・創貨の確実性 <b>※重要項目</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>取扱貨物量の増大、流通加工産業の育成に関する方針</li> <li>入居テナントにおける外貿内貿貨物の集貨に関する具体的取組方策</li> <li>入居テナントにおける流通加工・簡易組立等を伴う高付加価値貨物の取扱に関する具体的方策</li> <li>外貿と内貿の連携強化に関する具体的方策</li> </ul>	70	
	(4) 物流の高度化 <ul style="list-style-type: none"> <li>IT 技術等を活用した商品管理等の効率的な取組</li> <li>合理的・効率的なシステムの導入による生産性向上の取組</li> <li>最先端の技術を活用した貨物の保管・輸送に関する革新的な取組</li> </ul>	60	
	(5) 労務環境向上 <ul style="list-style-type: none"> <li>労務環境の向上に資するテナントの導入</li> </ul>	40	
小 計		250	

審査事項		配点	主な対応様式
評価の視点			
6. 県内の産業・経済への貢献に関する事項	(1) 県内産業・経済への波及効果	50	提案書（県内の産業・経済への貢献に関する事項、事業スケジュール、計画図面等）
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本施設において実施する県内産業・経済に波及効果のある取組</li> <li>・ 代表企業、構成企業、協力企業による県内産業・経済に波及効果のある取組の実績</li> <li>・ 県内企業との取引拡大に向けた取組</li> </ul>		
	(2) 県内企業との連携	60	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 代表企業、構成企業及び協力企業以外の県内事業者との連携方針</li> </ul>		
	(3) 雇用拡大・人材育成	30	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 代表企業、構成企業、協力企業で新たに創出する県内雇用の確保に向けた取組</li> <li>・ 男女共同参画推進等の実現に寄与する取組</li> <li>・ 持続可能な運営のための人材育成に関する取組（研修や資格取得支援等）</li> </ul>		
小 計		140	
合 計		1,000	