

■那覇港総合物流センター運営事業 募集要項等に関する質問回答

回答番号	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
1	募集要項	2	5	-	(4)	事業目的	運営開始当初から、集貨・創貨を100%実現することが難しく、段階的に集貨・創貨の比率を上げる計画の場合、初期段階の集貨・創貨を満たさないペナルティ等は、ありますか。(集貨・創貨を満たせない比率の高いテナントに対して、賃料の上乗せがあるなど。)	集貨・創貨に関する業務計画書等の内容を達成していない場合の措置は、要求水準書P24～25「3. 要求水準未達成の場合の措置」及びP27「モニタリングから改善勧告等への流れ2(集貨・創貨)」の通りです。(那覇港管理組合(以下、「組合」という。))として、賃付料や転賃料の上乗せは予定しておりません。なお、テナントへの転賃料はSPCの提案に基づきます。)
2	募集要項	5	5	-	(6)	事業方式	テナントの専用区画A～Eの間仕切りについて、SPCのテナント導入計画に基づき配置を変更し区画の大きさを変更できるものとするか、変更の工事や仕切り枚数が増えた場合のその費用負担はどうか。	組合が設置した専用区画A～Eの間仕切りの配置を変更する工事は、原則として事業者側の負担で実施して頂きます。また、組合では、「図5-1本施設の平面計画図」に示す間仕切りとして、必要最小限の枚数を製作予定です。間仕切りを追加で製作・設置する場合も事業者側の負担となります。
3	募集要項	7	5	-	(7)	事業期間	1階の内装工事完了予定はいつですか？	組合が実施する本体工事完了の約3か月前に1階内装部の施工完了を予定しています。
4	募集要項	7	5	-	(7)	事業期間	1階の内装工事完了時にテナント工事を開始することは可能ですか？	テナントが導入する設備工事は、原則として組合が実施する本体工事完了後に行うことができるものとします。ただし、本体工事完了より前に実施する設備工事(先行工事)について、組合が必要と認める場合は、「本体工事完了より前に設備工事を完了する」という条件の下で、本体工事と併行して実施ができることを想定しています。SPCは、実施する設備工事の詳細について、準備期間中に組合と十分に協議を行うものとします。
5	募集要項	7	5	-	(7)	事業期間	テナント工事で撤去予定の消火栓、区画壁の一部を先行施行することは可能ですか？	No.4の回答をご参照下さい。
6	募集要項	7	5	-	(7)	事業期間	テナント工事の床防熱(スタイロt175+押さえコンクリートt120)の先行施行は可能ですか？	No.4の回答をご参照下さい。
7	募集要項	7	5	-	(7)	事業期間	先行工事はテナント発注の建築施工会社で施工可能ですか？	可能です。ただし、組合の本体工事が確実に履行できるよう、組合及び本体工事の請負業者と、工事内容や工程等について十分に調整する必要があります。
8	募集要項	7	5	-	(7)	事業期間	先行工事を建築本体工事に別発注しての先行工事は可能ですか？	事業者が行う先行工事を、組合が発注する本体工事の請負業者に発注しても構いません。ただし、組合の本体工事が確実に履行できるよう、組合及び本体工事の請負業者と、工事内容や工程等について十分に調整する必要があります。

■那覇港総合物流センター運営事業 募集要項等に関する質問回答

回答番号	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
9	募集要項	7	5	-	(7)	事業期間	先行工事に取り掛かれる時期にもよりますが、設備工事に与えられる期間が本体完成後の3ヶ月では全く足りない可能性があります。尚、先行工事が無い場合の設備工事必要期間は、設計図面を見る限り最大7ヶ月と考えています。	<p>本体工事の完了検査の関係から、本体工事完了前に事業者が設備工事(先行工事)を行う場合は、必ず本体工事完了前に終わって頂く必要があります。</p> <p>本体工事完了までに終了しない設備工事については、本体工事完了後に実施して下さい。</p> <p>先行工事を実施することにより、本体工事完了後出来るだけ速やかに開業できるよう調整する予定です。</p> <p>なお、テナントの設備工事が、本体工事完了の3ヶ月後までに終わらない場合は、設備工事期間(貸付料の免除期間を含む)について、準備期間中に組合とSPCで協議することとします。</p>
10	募集要項	7	5	-	(7)	事業期間	様々な業種、複数のテナントが入居するため、設備工事期間の足並みは揃いません。よって、開業日の設定は施設全体としてではなく、テナント毎の設定にして頂く考え方があってよいのではないのでしょうか？	<p>現時点で、開業日についてテナント毎の設定にする予定はありません。</p> <p>理由としては、同一フロア内で工事中の区画と営業中の区画が混在すると安全管理の支障となる恐れがあり、また、貸付料の免除期間における無償での営業行為を禁止するためにも、一斉かつ同時に営業(貨物の入出庫・保管)を開始することを規定しています。</p> <p>ただし、フロア毎の開業日の設定について、今後検討する予定です。</p>
11	募集要項	7	5	-	(7)	事業期間	<p>No.10に関連して、SPCへの貸付料の減免も施設全体に対して〇ヶ月ではなく、テナント毎の開業時期、開業スペースに応じて実施すべきと考えます。</p> <p>仮に、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・3フロアの貸付料が年間1.8億円</li> <li>・1フロアに1テナントの入居</li> </ul> <p>だとした場合、1テナント1ヶ月の貸付料は500万円ですので、例えば、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①1階テナント:本体完成後に即開業 → SPCへの減免は無し</li> <li>②2階テナント:1ヶ月後の開業 → SPCへの減免は500万円</li> <li>③3階テナント:2ヶ月後の開業 → SPCへの減免は1,000万円</li> </ul> <p>よって、SPCへの減免トータルは1,500万円。</p> <p>このような考え方があってよいのではないのでしょうか？</p> <p>貴組合は、各テナントの開業日と使用スペースを把握できる訳ですから、本やり方でも、貴組合→SPC、SPC→テナントの各減免について足並みを揃えることは可能だと思います。</p>	No.10の回答をご参照下さい。
12	募集要項	7	5	-	(7)	事業期間	SPC又はテナントが導入する冷凍・冷蔵設備について、「本体工事完了より前に設備工事を完了する」という条件は、平成31年1月31日までに工事完了すればよいという理解でよろしいでしょうか。	<p>予算上の期限として「平成31年1月31日までに完了予定」と示していますが、実際には本体工事は平成30年10月31日までの工期で工事発注の手続きをしておりますので、平成30年10月31日より前に設備工事を完了する必要があります。</p>
13	募集要項	7	5	-	(7)	事業期間	開業日の規定について、一斉且つ同時に営業を開始することとありますが、順次工事が完了したテナント毎に順次営業を開始し転賃料を収受してはいけないということでしょうか。また、この場合、順次開始できない理由について御教示ください。	<p>前段のご質問については、ご理解の通りです。</p> <p>「また」以降のご質問については、No.10の回答をご参照下さい。</p>

■那覇港総合物流センター運営事業 募集要項等に関する質問回答

回答番号	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
14	募集要項	7	5	-	(7)	事業期間	公有財産貸付契約期間について、平成61年3月末までとなって、実施方針時から変更されていると存じます。 実施方針質問回答No.15において、事業期間終了日は契約締結日に応じて変動する旨の回答がありましたが、本募集要項資料の変更により終了日は平成61年3月末で固定されたと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。 募集要項において、本体工事中の事業者による設備工事を可能とする内容に変更しております。 事業者による設備工事前に公有財産貸付契約を締結する必要があり、契約日が設備工事の開始時期によって変わるため、終了日を規定しました。
15	募集要項	25	15	-	(1)	保証金の納付等	履行保証保険の被保険者については、組合又はSPCとありますが、事業契約書案では組合とあります。 SPCのみでも問題ないでしょうか。	履行保証保険の被保険者は、「組合」とします。 募集要項P25の「組合又はSPCを被保険者とし」の記載については「組合を被保険者とし」に修正します。
16	募集要項	28	別紙1	-	-	リスク分担保	環境問題リスクについて、騒音、振動等の問題は住民対応リスクにも通じるものがあり、中には本施設の整備・運営に対する反対運動等の理由にもなり得ると考えます。 事業者リスクとなっている環境問題リスクとは、事業者が業務受託者としての責務を怠るなど帰責があった場合を想定したものと考えてよろしいでしょうか。	責務を怠るなどの帰責の有無に関わらず、事業者が行うことになっている業務内で生じるリスクについては、事業者のリスクとなります。
17	様式集	9	別紙1	-	-	添付書類一覧	納税証明書については、滞納がないことが証明できればよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
18	様式集	-	-	-	1	提出書類	参加表明書類等の記名・押印について、代表者実印による押印となれば、その手続きも煩雑となり構成企業が多ければ相当の時間を要します。 使用印鑑届(任意様式を想定)を提出することによって、これらの提出書類を、代理人による記名押印や代表者使用印による押印としてもよいこととしていただけないでしょうか。	委任状(別添参考様式)の提出により、代理人使用印又は代表者使用印による押印を認めます。
19	様式集	-	-	-	3	提出方法	パイプファイルの厚さは任意と考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
20	要求水準書	4	第1	4	(3)	イ 業務責任者の設置	各業務責任者を定めることとは、維持管理業務、運營業務の責任者という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。 要求水準書P7「第2 1. (5)ア」及びP14「第3 1. (5)ア」がこれに該当します。
21	要求水準書	9	第2	2	(3)	経常修繕業務	経常修繕業務に関する計画に基づいて、施設全体の修繕を実施するとあります。 経常修繕、計画修繕、大規模修繕の3種類の定義も併せて記載されていますが、事業者業務の範囲は、経常修繕のみと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
22	要求水準書	10	第2	2	(3)	経常修繕業務	ア長期修繕業務計画の策定について、大規模修繕の提案を行い組合と協議するとありますが、協議の内容(何を協議するのか)について御教示ください。	修繕計画の範囲や工法、仕様、見積りが、技術的、経済的に妥当性のあるものか等について協議する予定です。

■那覇港総合物流センター運営事業 募集要項等に関する質問回答

回答番号	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
23	要求水準書	10	第2	2	(3)	経常修繕業務	長期修繕計画の提案については、要求される施設機能を維持するための計画として策定し提案します。 計画修繕、大規模修繕については組合が行うと読み取れますが、提案した計画について確実に履行いただけると考えてよろしいでしょうか。	No.22の回答と関連しますが、組合とSPCで協議の上、技術的、経済的に妥当と判断した計画について、履行する予定です。
24	要求水準書	10	第2	2	(3)	経常修繕業務	大規模修繕は、組合の修繕積立金により賄うとありますが、事業期間に亘る積立計画について御教示いただけませんかでしょうか。	事業期間中における本施設の修繕費用の総額を、事業期間で割り戻した額を、毎年定額で積立てる予定です。
25	要求水準書	10	第2	2	(3)	経常修繕業務	提案した修繕計画が、組合が想定している積立計画を超えている場合、実施すべき修繕履行のために追加予算の取得をお考えでしょうか。または、協議事項とお考えでしょうか。	事業を実施する中で、組合とSPCで協議の上、技術的、経済的に妥当と判断した上で、組合が想定している積立計画を超えている場合には、貸付料の見直しも含めて検討を行う予定です。
26	要求水準書	10	第2	2	(3)	経常修繕業務	経常修繕の定義(※4)にて、「SPCの維持管理費により賄う」とありますが、事業者にて実施することの意と認識してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
27	要求水準書	11	第2	2	(6)	清掃業務	要求水準の対象には、専用区画内の清掃も含まれると考えるのでしょうか。 また含まれる場合、専用区画内の清掃をSPC、テナントのどちらが行うかは提案によると考えてよろしいでしょうか。	専用区画内の維持管理業務は原則としてテナントが行うこととし、SPCは要求水準を達成するようにテナントを指導・監督することとしていますので、専用区画内の維持管理業務も要求水準の対象となります。 なお、専用区画内の維持管理業務をSPCが行うことについて提案頂くことは可能です。
28	要求水準書	11	第2	2	(6)	清掃業務	要求水準の対象には、専用区画内の害虫駆除も含まれると考えるのでしょうか。 また含まれる場合、専用区画内の害虫駆除をSPC、テナントのどちらが行うかは提案によると考えてよろしいでしょうか。	No.27の回答をご参照下さい。
29	要求水準書	16	第3	2	(1)	開業準備に係る業務	ウ 保税地域申請に関する調整業務について、実施方針に関する質問回答No.89の回答にて、「必要が生じた場合に対応しなければならない旨を記載」とありますが、これは「具体的に求める業務内容が決まっておらず、SPCでなければできない対応について、他業務への支障が無くSPC収支に影響が無い範囲で協力すれば良い」という理解でよろしいでしょうか。	保税地域申請に関しては、テナントが運営上必要な場合に行うものであるため、SPCの負担となります。なお、当該調整業務が他業務への支障となることやSPC収支に影響することは想定していません。
30	要求水準書	16	第3	2	(1)	開業準備に係る業務	オ 広報宣伝業務について、本施設及び本事業を周知するため広報宣伝活動を行うこととありますが、誰に対して、どのような目的の広報活動でしょうか。 また、テナント誘致を目的としている場合、テナント候補が確定し、受けられない場合においても継続して実施する必要があると考えるべきでしょうか。	広報宣伝業務は、本施設及び本事業での取り組み成果や活動等に関する周知とテナント募集に関する周知を想定しています。テナント募集の必要がない場合は、テナント募集に関する広報は必要ありません。

■那覇港総合物流センター運営事業 募集要項等に関する質問回答

回答番号	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
31	要求水準書	25	別紙2	-	-	監視委員会について	監視委員会の運営、費用負担については、別途組合とSPCで協議する旨の記載がありますが、どのような内容を想定しているのか、またどのように費用負担を定めるつもりなのかご教示ください。 SPCにて費用を見込む必要がある場合、どのように考えればよろしいでしょうか。	モニタリング実施計画書の作成段階で、費用負担についてSPCと組合で協議する予定です。その内容としては会場費や専門家の旅費・報酬等を想定しています。したがって、提案書作成時点でSPCとして費用を見込む必要はありません。
32	事業者選定基準	6	第6	2	(2)	審査項目及び配点	営業開始の前までに現地法人を設立することを前提として提案した場合、提案時は県内企業と同等の位置付けで審査頂けるのでしょうか？ 構成企業には当社(本土企業)が参画し、協力企業(テナント)として新規現地法人が参画する格好を想定しています。	県内企業であるかは、参加資格確認基準日における企業の状況で判断するため、県内企業として評価は出来ません。 なお、事業契約締結以降は、テナントの追加・変更は可能です。(ただし、テナントの追加・変更を行うには組合から転貸承認を受ける必要があります。)(実施方針等に関する再質問回答No.51をご参照下さい。)
33	事業契約書(案)	1	-	-	第4条	規定の適用関係	適用される規程において、実施方針に関する質問回答についても含めていただけませんか。(例えば「募集要項等」に含める等) 募集要項内容に関する解釈、意図の補完において、当該回答は重要な要素を含んでおり、募集要項の回答等にて更新されない限り、契約上有効な文書であることを確認させてください。	募集要項P.1の「4. 募集要項等」で「必要に応じて配布する補足資料も募集要項等の一部を構成するものであり、特段の定めがない限り、いかなる補足資料も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とする」と規定しており、実施方針に関する質問回答についても、募集要項等に関する質問回答等で更新されない限り、契約上有効な文書として位置づけられます。
34	事業契約書(案)	3	-	-	第14条	準備行為	4項(2)に記載の設備工事とは、事業者が実施する冷凍設備やテナント工事を指していると考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
35	事業契約書(案)	4	-	-	第18条	設備工事の実施	事業者が設備工事に関連して、付保する保険内容については、事業者の任意提案とし、補償金額・特約等は特に指定はないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
36	事業契約書(案)	9	-	-	第33条	監視委員会	監視委員会のメンバー構成、その選定方法等について、どのように想定されているのかご教示ください。	3名程度の専門家(弁護士、会計士等)により構成することを想定しています。構成員の選定方法等の詳細については、今後検討する予定です。
37	事業契約書(案)	9	-	-	第33条	監視委員会	組合は監視委員会の判断又は意見を尊重するとありますが、原則、事業者と同様にこれらの判断・意見に従うものと考えてよろしいでしょうか。	事業者に対する監視委員会の判断又は意見の取扱いは、事業契約書(案)第33条第2項に記載のとおりです。 同条第3項で規定する、組合が行う改善勧告の妥当性について、事業者が監視委員会の判断を求めた場合は、改善勧告の変更について、監視委員会の判断又は意見を尊重した上で、組合が判断します。
38	事業契約書(案)	36	-	-	別紙4	保険	1.(1)に記載されている履行保証保険は、第49条7項に記載される履行保証保険を指しているとの認識でよろしいでしょうか。	第49条7項及び第50条に記載される履行保証保険を指しています。

■那覇港総合物流センター運営事業 募集要項等に関する質問回答

回答 番号	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質 問	回 答
39	事業契約書(案)	36	-	-	別紙4	保険	自動車保険等の付保について、補償金額、特約等の諸条件については事業者の任意と考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
40	-	-	-	-	-	その他	2F部分は、冷凍冷蔵に供する区画であると理解しているが一部をドライ区画と使用しても良いのか。	構いません。ただし、各区画の営業に支障とならないよう、区画間の断熱処理等を適切に実施して下さい。
41	-	-	-	-	-	その他	本事業の事業期間終了後にSPCが再契約することは可能でしょうか。	現時点で事業期間終了後の契約については、事業手法を含めて未定です。