

「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 8 条第 1 項の規定により、那覇港総合物流センター運営事業（以下、「本事業」という。）の優先交渉権者を選定したので、PFI 法第 11 条の規定により、客観的な評価をここに公表する。

平成 30 年 2 月 28 日

那覇港管理組合管理者 翁長 雄志

## 記

# I 事業の概要

## 1. 事業名称

那覇港総合物流センター運営事業

## 2. 事業目的

那覇港は、東アジアの中心に位置する地理的優位性を活かし、取扱貨物量が増大している台湾の高雄港等のアジアのハブ港との連携により、中継拠点港（サブハブ）としての確立を目指している。また、島嶼県である沖縄県において、生活・産業関連貨物の大部分を占める港湾貨物を取り扱っている。しかしながら、海上輸送費用、荷役費用等を含めた物流コストの高さが課題であり、その原因としては、貨物量が少なくスケールメリットが活かせないこと、移出・輸出で実入りコンテナが少ない片荷輸送であること等が考えられる。那覇港管理組合では、その課題解決に向けて、国内外の海上輸送ネットワークをつなぐ国際物流拠点として、集貨・創貨を促進することにより取扱貨物の増大を目指し、物流機能の高度化や流通加工産業の集積を図るため、沖縄振興特別推進交付金による那覇港総合物流センター（以下、「本施設」という。）の整備に取り組んでいるところである。

本事業は、民間事業者の資金や経営能力、物流施設の維持管理・運営及び荷主企業誘致等にかかるノウハウを活用し、本施設において集貨・創貨を促進することにより本施設の設置理念を踏まえた長期的な維持管理・運営を行うことを目的とする。

## 3. 事業内容

### (1) 施設概要

所在地：那覇市港町 1 丁目 205 番地の一部、206 番地の一部

敷地面積：26,400.73 m<sup>2</sup>

建築面積：15,369.81 m<sup>2</sup>

延べ床面積：45,828.35 m<sup>2</sup>（倉庫部床面積：各階 10,495 m<sup>2</sup>、建物合計 31,485 m<sup>2</sup>）

用途地域：準工業地域及び商業地域

階数：3 階建て（事務所棟部分は 7 階建て）

## (2) 事業方式

本事業は、組合が施設を整備し、SPC が運営を行う公設民営方式（維持管理運営型 PFI 事業）とする。組合が本施設的设计・建設を行い、所有したうえで、公有財産貸付契約に基づき SPC に本施設を貸し付ける。

SPC は、組合から本施設を借り受けた後、PFI 法に基づき、独立採算事業として本施設の維持管理・運營業務を実施する。本施設のうち専用区画（事務所棟の事務室を含む）について、SPC が専用区画へ入居する企業（以下、「テナント」という。）へ転貸を行う場合は、SPC は組合に転貸申請を行い、組合の承認を得た上でテナントへ転貸を行う。

## (3) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から 2049 年 3 月 31 日までとする。

## (4) 事業の範囲

本事業の対象となる業務の内容は以下のとおりとする。

### ア 本施設の維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 経常修繕業務
- ・ 植栽・外構保守管理業務
- ・ 保安警備業務
- ・ 清掃業務
- ・ その他維持管理上必要な業務

### イ 本施設の運營業務

- ・ 開業準備に係る業務
- ・ 転貸料等の収受及び管理に係る業務
- ・ テナント管理業務
- ・ 集貨・創貨マネジメント業務
- ・ 防災・緊急時対応業務
- ・ 事業期間終了時の引継業務
- ・ その他運営上必要な業務

## II 事業者選定までの経緯

日程	内容
平成 28 年 11 月 9 日	第 1 回那覇港総合物流センター運営事業者選定委員会
12 月 22 日	第 2 回那覇港総合物流センター運営事業者選定委員会
平成 29 年 1 月 30 日	実施方針等（実施方針、要求水準書（案）、事業者選定基準（案））の公表
2 月 8 日	実施方針等に関する説明会
2 月 17 日	実施方針等に関する質問・意見の受付締切
3 月 3 日	関心表明書の受付締切
	実施方針等に関する質問への回答
	実施方針の修正
3 月 9 日	実施方針等に関する再質問の受付締切
3 月 13 日	第 3 回那覇港総合物流センター運営事業者選定委員会
3 月 16 日	実施方針等に関する再質問への回答 特定事業選定結果の公表
3 月 27 日	港湾運送事業に関する説明会
3 月 31 日	募集要項等（募集要項、要求水準書、事業者選定基準、基本協定書（案）、事業契約書（案）及びこれらに関する書類）及び関心表明企業リストの公表
4 月 25 日	募集要項等に関する説明会及び現地見学会
5 月 12 日	募集要項等に関する質問の受付締切
5 月 29 日	募集要項等に関する質問への回答
	本施設の設計図等に関する質問への回答
6 月 16 日	本施設の設計図等に関する質問の受付締切
7 月 14 日	参加表明書等（参加表明書、参加資格確認に必要な資料）の受付締切
9 月 13 日	第 4 回那覇港総合物流センター運営事業者選定委員会
9 月 15 日	参加資格確認結果の通知
10 月 26 日	競争的対話の実施
11 月 7 日	第 5 回那覇港総合物流センター運営事業者選定委員会
11 月 10 日	募集要項等の修正
11 月 30 日	提案書の受付締切
平成 30 年 1 月 16 日	第 6 回那覇港総合物流センター運営事業者選定委員会
1 月 17 日	第 7 回那覇港総合物流センター運営事業者選定委員会
1 月 30 日	優先交渉権者選定の公表
2 月 26 日	第 8 回那覇港総合物流センター運営事業者選定委員会
2 月 28 日	客観的評価の結果及び審査講評の公表

### Ⅲ 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

那覇港総合物流センター運営事業者選定委員会は、事業者選定基準（平成 29 年 3 月 31 日公表）に基づき、提案内容等の審査を行い、優先交渉権者候補及び次点交渉権者候補を選定した（別紙 1 「那覇港総合物流センター運営事業審査講評（平成 30 年 2 月 28 日）参照）。

那覇港管理組合は、選定委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を以下のとおり選定した。なお、各応募者からの提案事業計画の概要は別紙 2 のとおりである。

	応募者名
優先交渉権者	琉球プロジェクト（代表企業：琉球海運株式会社）
次点交渉権者	第一港運グループ（代表企業：株式会社第一港運）

#### 【応募者の組成及び役割分担】

応募者名	役割	企業名
琉球プロジェクト	代表企業※ <sup>1</sup>	・ 琉球海運株式会社
	構成企業※ <sup>2</sup>	・ 株式会社ニチレイロジグループ本社 ・ 那覇地域貨物運送協同組合 ・ 株式会社沖縄日本管財
	協力企業※ <sup>3</sup>	・ 沖縄港運株式会社 ・ 株式会社沖縄急送 ・ 国際輸送株式会社 ・ 沖縄県黒砂糖協同組合 ・ 琉球物流株式会社 ・ 琉球通運株式会社 ・ マルエー物流株式会社 ・ 日本管財株式会社
第一港運グループ	代表企業	・ 株式会社第一港運
	構成企業	・ 沖縄第一倉庫株式会社 ・ 福山商事株式会社 ・ 三葉家健康食品株式会社 (Niceco Holdings Limited 控股)
	協力企業	・ 沖縄ビル・メンテナンス株式会社 ・ 沖縄工業商事株式会社 ・ 株式会社琉信管材商事 ・ 株式会社運輸

※ 1 代表企業：構成企業のうち、応募者の代表となる企業をいう。

※ 2 構成企業：応募者を組成する企業のうち、SPC への出資を行う企業をいう。

※ 3 協力企業：応募者を組成する企業のうち、SPC への出資を行わない企業をいう。

## IV 財政負担の縮減効果

### 1. 評価の方法

本事業は、事業実施に要する費用を、本施設の運営から得られる収入でもって賄い、公共部門の支出は生じない事業（いわゆる「独立採算型事業」）である。また、本事業は物流センターの維持管理・運營業務であり、特殊性・専門性が高く、民間事業者のノウハウ等の活用によりニーズに対応した長期安定的な事業運営の実現等が期待できる。

そのため、優先交渉権者からの提案内容に基づき、独立採算型事業としての採算性及び事業成立性の視点で定量的評価を行うとともに、PFI 事業として実施することにより、サービス水準の向上が期待できるかという視点で定性的評価を行った。

### 2. 定量的評価結果

優先交渉権者による提案内容（SPC の事業収支計画）に基づき、本事業を PFI 事業で実施する場合、独立採算型事業としての採算性及び事業成立性が見込まれ、効率的かつ効果的に実施できることが確認された。

### 3. 定性的評価結果

優先交渉権者による提案内容に基づき、本事業を PFI 事業で実施する場合、以下のような定性的な効果が期待できる。

#### ①民間事業者のノウハウを活用した集貨・創貨の促進

民間事業者の資金や経営能力、物流施設の維持管理・運営及び荷主企業誘致等にかかるノウハウを活用することにより、集貨・創貨の促進並びに那覇港における外内貿の取扱貨物量の増大が期待される。

#### ②国内外の物流ニーズに対応した長期安定的な事業運営の実現

長期的な事業期間の設定により、施設・設備の計画的な維持管理、施設の安定的な運営を可能とするとともに、SPC の創意工夫により国内外の物流ニーズの変化に対応した柔軟なサービスの提供が期待される。