那覇港総合物流センター運営事業（仮称）

実施方針

平成 29 年 1 月

那覇港管理組合

目　次

１．特定事業の選定に関する事項 1
　１．１　事業の内容に関する事項 1
　１．２　特定事業の選定に関する事項 7
２．民間事業者の募集及び選定に関する事項 8
　２．１　民間事業者の募集及び選定に関する基本的な考え方 8
　２．２　選定の手順及びスケジュール 8
　２．３　応募者の参加資格要件 11
　２．４　提出書類の取扱い 15
３．民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 16
　３．１　責任分担の基本的な考え方 16
　３．２　想定されるリスクと責任分担 16
　３．３　民間事業者の責任の履行確保に関する事項 16
４．公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 17
　４．１　本施設の立地条件等 17
５．事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項 18
　５．１　疑義が生じた場合の措置 18
　５．２　管轄裁判所の指定 18
６．事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項 18
　６．１　事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置 18
　６．２　事業の継続が困難となった場合の措置 18
７．法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項 19
　７．１　法制上及び税制上の措置に関する事項 19
　７．２　財政上及び金融上の支援に関する事項 19
　７．３　その他の支援に関する事項 19
８．その他特定事業の実施に関し必要な事項 19
　８．１　本事業において使用する言語、通貨単位等 19
　８．２　応募に伴う費用負担 19
　８．３　実施方針等に関する説明会等 19
　８．４　情報公開及び情報提供 21
　８．５　問合せ先 21

添付書類
別紙１　リスク分担表（案）
様式１　実施方針等に関する説明会参加申込書
様式２　実施方針等に関する質問・意見書
様式３　関心表明書

那覇港管理組合（以下、「組合」という。）は、那覇港総合物流センター（以下、「本施設」という。）運営事業（仮称）（以下、「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、効率的かつ効果的に本事業を推進するため、「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。）に基づく事業（以下、「PFI 事業」という。）として実施することを予定している。

この実施方針は、PFI 法に基づく特定事業の選定及び当該特定事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたって、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成 25 年 9 月 20 日閣議決定）、「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン」（平成 25 年 6 月 6 日改訂）等に則り、本事業の実施に関する方針として定めるものである。

１．特定事業の選定に関する事項

１．１　事業の内容に関する事項

（１）事業名称

那覇港総合物流センター運営事業（仮称）

（２）事業に供される公共施設等の名称及び種類

①名称

那覇港総合物流センター

②種類

港湾法に基づく港湾施設（保管施設）

（３）公共施設等の管理者

那覇港管理組合管理者　翁長　雄志

（４）事業目的

那覇港は、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、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。

なお、本事業における集貨・創貨の定義は以下の通りとする。

■集貨・創貨の定義

集貨：那覇港に貨物を集約し、那覇港の取扱貨物量増大に寄与すること。

例１）県内で生産、製造、加工された産品・製品の貨物を那覇港に集約し、県外や国外に出荷する。

例２）県外や国外で生産、製造、加工された産品・製品の貨物を那覇港に集約し、県内に出荷する。

※航空輸送から海上輸送へのシフトにより、那覇港に貨物を集約することも含む。

物流の高度化のイメージ

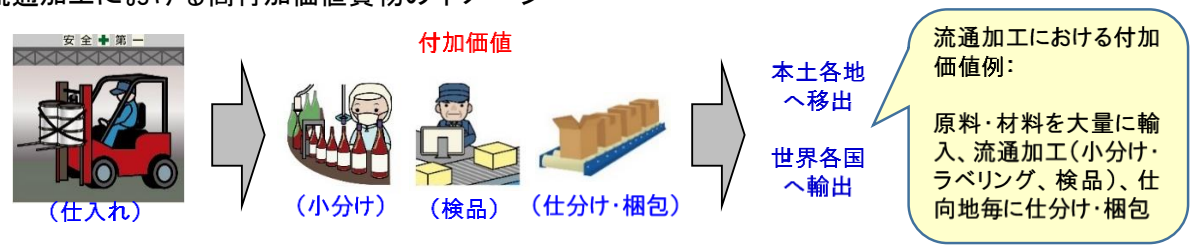
創貨：本施設において高付加価値貨物を創出し、那覇港の取扱貨物量の増大に寄与すること。

例１）冷凍・冷蔵倉庫の場合、海上輸送にて大量に冷凍食品を輸入し、本施設内で小分け・パッキング作業を行い、県内外、又は国外に出荷する。

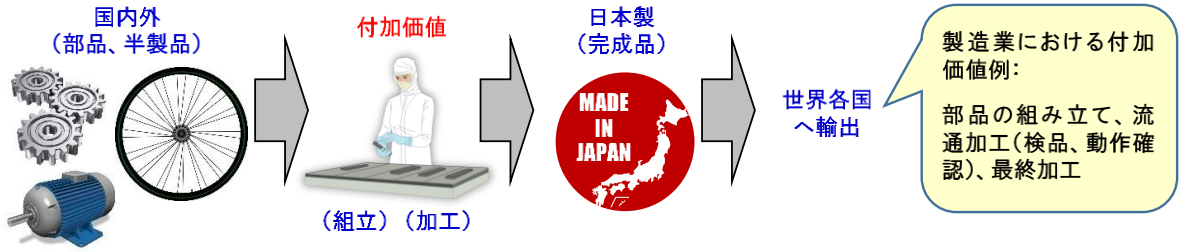
例２）ドライ倉庫の場合、容器に入った飲料をラベル無しの状態で大量に輸入し、本施設内でラベル貼り等を行い、県内外、又は国外に出荷する。

例３）国内外から部品や半製品を輸送し、本施設内で組み立てを行い、国内外に出荷する。

流通加工における高付加価値貨物のイメージ



製造業における高付加価値貨物のイメージ



※貨物量の増大のチェックについては、本施設で取り扱う貨物量で判断する。

（５）特定事業の概要

２に示す募集要項等に定める手続きによって選定された事業者（以下、「選定事業者」という。）は、本事業の遂行のみを目的とする特別目的会社（以下、「SPC」（Special Purpose Company）という。）を設立し、以下の業務を実施する。

なお、各業務の詳細については、募集要項等公表時に示す要求水準書において規定するが、市場との対話のために、現時点で想定する内容を要求水準書（案）に示す。

SPC が実施する業務の範囲は、本施設の維持管理業務及び運営業務とする。SPC の主な業務は、次のとおり予定している。

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　本施設の運営業務

・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

※１　事業期間中におけるテナントの変更について

事業期間中にテナントを変更する場合、SPC は事前に事業計画書（変更）を提出し、組合の承認を得ること。

※２　取扱貨物の内容の報告について

SPC は、定期的に、本施設で取り扱う貨物の内容（品目、貨物量、金額等）を集計・整理し、書面により組合に報告すること。なお、報告にあたっては、貨物の内容を証明する書類（又は書類の写し）を添付すること。

（６）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とする。組合が本施設の設計・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事業を実施する。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。

なお、本施設内の設備については組合が必要最小限を整備し、その他に運営上必要となる設備は SPC 又はテナントが整備を行う、いわゆる「スケルトン貸し」とする。SPC は、専用区画の最小の構成である A～E 区画の間仕切り（図 1-1　本施設の平面計画図参照）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。SPC は、事業期間終了時において、施設を改変した部分を撤去し、本施設を原状回復したうえで組合に返還するものとする。ただし、改変した部分のうち全部又は一部について、組合が無償で譲渡を受けることに合意した場合は除く。

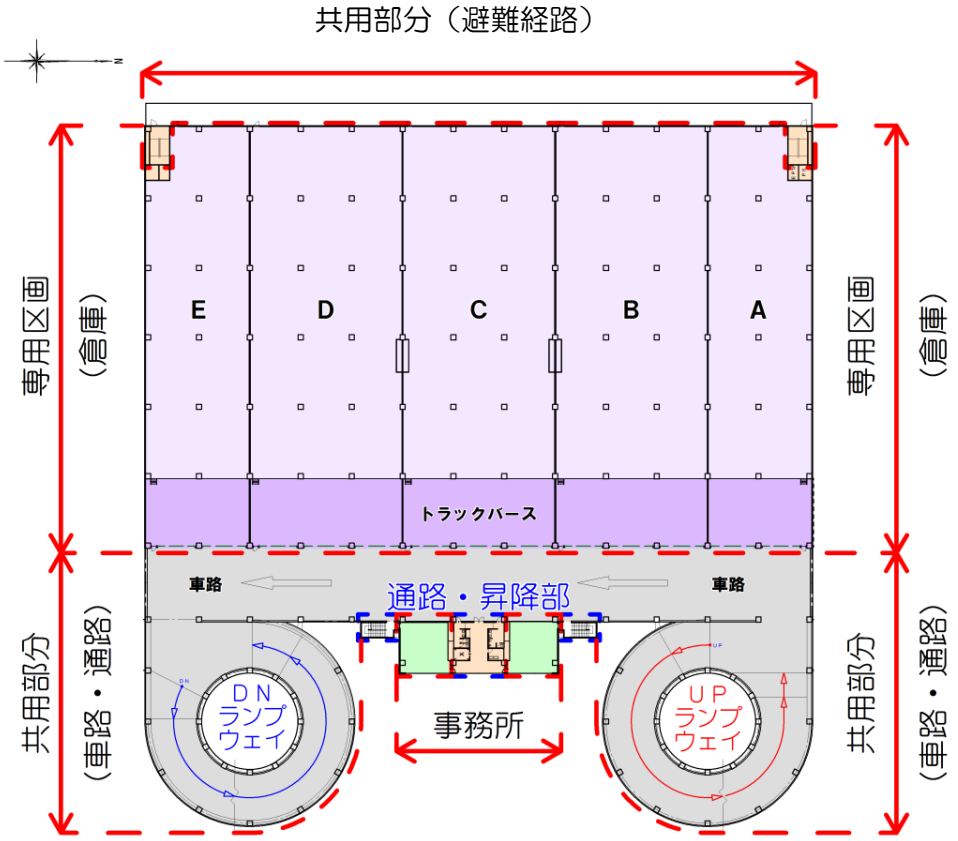


図 1-1　本施設の平面計画図

本事業で想定される事業スキームの詳細は以下のとおりである。

ア　組合は、本施設を整備後、本施設を所有した上で、SPC と事業契約及び公有財産貸付契約を締結し、SPC に本施設を貸し付け、運営させる。

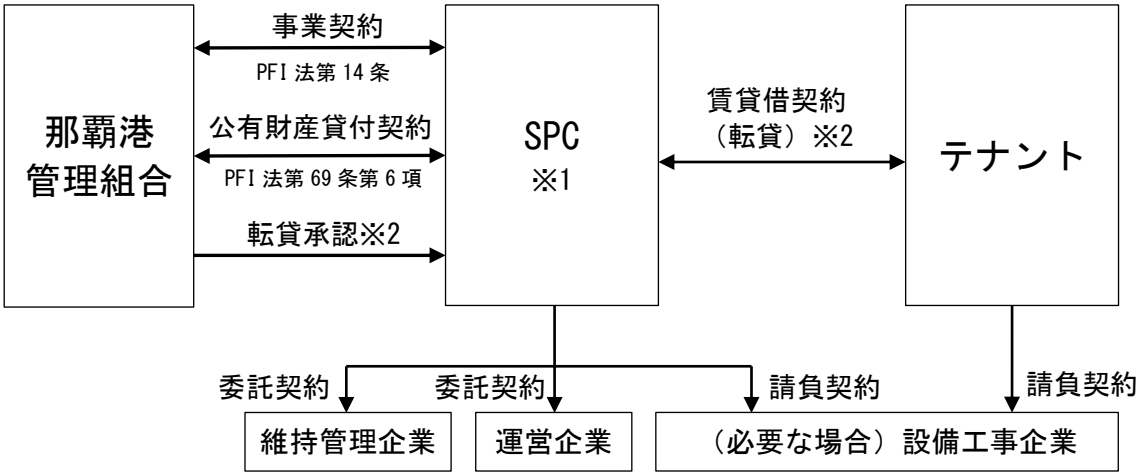
イ　SPC は、組合から本施設を借り受けた後、PFI 法に基づき、本事業を実施する。本施設のうち専用区画について、SPC がテナントに転貸を行う場合は、組合に転貸申請を行い、組合の承認を得た上で転貸を行う。テナントが行う業務として、組合では以下を想定している。

　a．倉庫業

　b．自家倉庫としての利用（製造業、卸売業等）

ウ　SPC 及びテナントは、自らの責任及び費用負担の下で、本施設の専用区画において、事業に必要な設備を導入することができる。

エ　テナントは専用区画を転貸することはできない。



※1 選定事業者が SPC を組成
※2 転貸承認や転貸は、国の「行政財産を使用又は収益させる場合の基準について（昭和 33 年蔵管第 1 号）」に準ずる

図 1-2　本事業で想定される事業スキーム図

（７）事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から公有財産貸付契約期間の満了日までとする。

本施設の貸付期間は、公有財産貸付契約期間の開始日から 30 年間とする。

公有財産貸付契約は、本体工事の完了後すみやかに締結するものとする。

事業契約の締結日から公有財産貸付契約の締結日までは準備期間とし、これも事業期間に含めることとする。

なお、事業期間終了時までに本施設の原状回復工事及び検査を終えていること。

本施設の専用区画の転貸については、公有財産貸付契約締結日以降に SPC が組合に対し転貸申請を行うことができるものとする。

本施設の専用区画に導入する冷凍・冷蔵設備等の設備工事については、原則として本体工事完了後、行うことができるものとする。ただし、準備期間中に組合と事前協議を行うことを想定している。

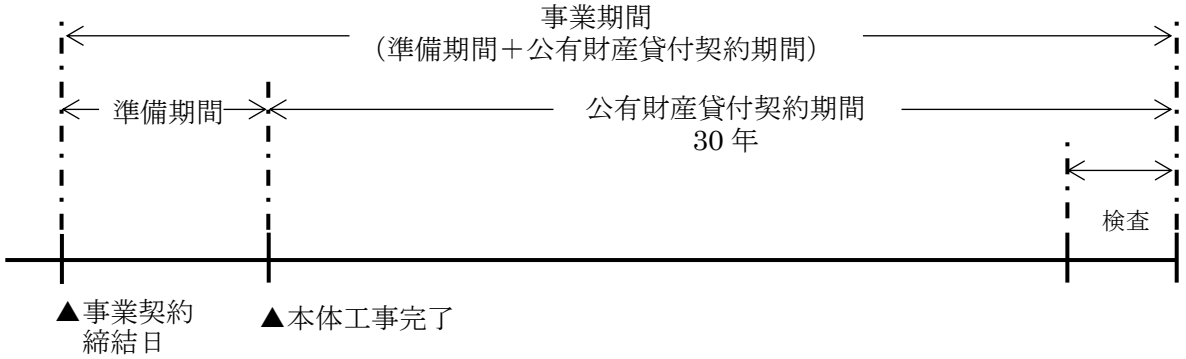


図 1-3　事業期間

（８）本事業に要する費用・収入

①SPC が実施する業務について

SPC は、自らが実施する業務に係る費用を、専用区画の転貸等により得られる収入により回収するとともに、組合から貸付を受ける本施設の貸付料を組合に支払うものとする。

なお、貸付料の納付開始は、公有財産貸付契約の締結日からとする。本施設の具体的な貸付条件等については、募集要項等公表時に公有財産貸付契約書（案）において示すが、市場との対話のために、現時点で想定している貸付条件を以下に示す。

ア　貸付料（年額）：1 億 9 千万円（消費税抜）程度を予定

イ　貸付期間　　：30 年

その他、SPC は、事業契約及び公有財産貸付契約に定める義務履行の担保として、貸付料 1 年分（予定）を保証金として納付することを想定している。詳細は、募集要項及び事業契約書（案）にて示す。

②専用区画の転貸について

SPC は、本施設のうち専用区画について、テナントへ転貸を行うことができる。専用区画の具体的な転貸条件等については、募集要項等公表時に示す。転貸料については基本

的に応募者の提案によるものとするが、周辺相場を考慮した適切な転貸料であるか組合との協議の上決定する。

ア　転貸料（年額）：応募者による提案とする

イ　転貸期間　　：SPC への貸付残存期間の範囲内

③その他 SPC の収入

SPC は、共益費その他維持管理に係る費用をテナントから収受することができる。

（９）本事業の実施に関する協定等

組合は、PFI 法に定める手続に従い本事業を実施するため、以下の協定等を締結する。

①基本協定の締結

組合は、選定事業者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。なお、基本協定書（案）については、募集要項等公表時に示す。

②事業契約の締結

選定事業者は、事業契約締結までに SPC を組成する。

組合は、SPC との間で、本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた事業契約を締結し、SPC は、募集要項、選定事業者が提案した事業内容及び事業契約書の定めるところにより本事業を実施する。なお、事業契約書（案）は、募集要項等公表時に示す。

③公有財産貸付契約の締結

組合は、SPC との間で、本施設に係る公有財産貸付契約を締結する。なお、公有財産貸付契約書（案）については、募集要項等公表時に示す。

（１０）遵守すべき法令等

SPC は、本事業を実施するにあたり必要とされる関係法令（関連する施行令、規則、条例等を含む。）等を遵守しなければならない。

１．２　特定事業の選定に関する事項

（１）選定の考え方

組合は、PFI 法、PFI 基本方針及び「VFM（Value for Money）に関するガイドライン」（平成 20 年 7 月 15 日改定）等を踏まえ、民間事業者が実施することにより資金の効率的かつ効果的活用が図られることが見込まれる場合に、本事業を特定事業として選定する。

（２）選定結果の公表方法

組合は、前項の規定に基づき本事業を特定事業として選定した場合は、評価の内容とあわせて、組合のホームページ等において公表する。なお、評価を行った結果、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても同様に公表する。

２．民間事業者の募集及び選定に関する事項

２．１　民間事業者の募集及び選定に関する基本的な考え方

組合は、PFI 法第 7 条に基づき本事業を特定事業として選定した場合は、本事業への参画を希望する民間事業者を広く公募し、PFI 事業の透明性及び公平性の確保に配慮したうえで民間事業者を選定する。民間事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用することを予定している。

２．２　選定の手順及びスケジュール

民間事業者の選定に関する手順及びスケジュールは、以下のとおり予定している。

表 2-1　選定の手順及びスケジュール

日程	内容	備考
平成２９年　１月	実施方針、要求水準書（案）、事業者選定基準（案）（以下、「実施方針等」という。）の公表	
２月	実施方針等に関する説明会	８．３（１）参照
２月	実施方針等に関する質問・意見の受付	（２）参照
２月～３月	関心表明書の受付	（３）参照
３月	実施方針等に関する質問への回答	（４）参照
３月	特定事業選定結果の公表	
３月	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）及びこれらに関係する書類（以下、「募集要項等」という。）の公表 関心表明企業リストの公表	
４月	募集要項等に関する説明会 募集要項等に関する質問の受付	
５月	募集要項等に関する質問への回答	
７月	参加表明書、参加資格確認に必要な資料（以下、「参加表明書等」という。）の受付	
９月	参加資格確認結果の通知	
１０月	競争的対話の実施	
１１月	提案書の受付	
１月	提案に関する審査の実施	
１月	優先交渉権者の選定及び公表	
２月	基本協定の締結	
平成３０年　３月	事業契約等の締結	

（１）那覇港総合物流センター運営事業者選定委員会の設置

組合は、本事業に関する有識者からなる那覇港総合物流センター運営事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置し、審査資料に関する審査基準の審議及び民間事業者から提出された応募書類の審査・評価等を実施する。

表 2-2　選定委員会　委員

赤羽　貴	民間資金等活用事業推進委員会　専門委員
石田　達也	独立行政法人 日本貿易振興機構 沖縄貿易情報センター　所長
小山　岳史	小山岳史公認会計士事務所　公認会計士
田端　一雄	公益財団法人 沖縄県産業振興公社　専務理事
富川　盛武	沖縄国際大学　名誉教授
渡邉　豊	東京海洋大学大学院海洋工学系　教授

（五十音順、敬称略）

なお、本実施方針公表後に、選定委員会の委員に接触した者は、参加を無効とすることがある。

（２）募集要項等の公表

組合は、特定事業の選定を行った場合は、本事業に係る募集要項等について組合ホームページにおいて公表する。

（３）募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表

組合は、募集要項等に関する質問を受け付け、その回答を組合ホームページにおいて公表する。ただし、質問者の競争上の地位その他正当な利益の保護の観点から、不開示とすることが妥当であると判断したものについては、質問及び回答を公表しない場合がある。

（４）参加表明書等の受付

募集に応募しようとする民間事業者は、募集要項に定めるところにより、参加表明書等を提出する。なお、本事業は、単独の企業による応募又は複数の企業によるコンソーシアム（共同事業体）による応募を想定している。

（５）参加資格確認結果の通知

組合は、参加表明書等を提出した民間事業者（以下、「応募者」という。）を対象に、参加資格の有無を確認し、その結果を各応募者に通知する。参加資格があると認められた応募者は、提案書を提出することができる。

（６）競争的対話の実施

組合は、応募者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する応募者の理解を深め、組合の意図と応募者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、各応募者と対面方式による対話を実施する。

具体的な実施方法等は募集要項等に示すが、実施時期は平成２９年１０月を想定している。

（７）提案書の受付

提案書の提出資格があると認められた応募者は、募集要項の定めるところにより、本事業を実施するための提案書を提出する。

組合は、必要に応じて提案書の内容について、応募者にヒアリングを実施する。

（８）選定事業候補者の決定

組合は、提案書を提出した者を対象に、選定委員会における審議の結果を踏まえ、提案書を総合的に評価し、選定事業候補者を決定する。

（９）選定結果の通知及び公表

組合は、提案を総合的に評価した結果について、提案書を提出した各応募者に通知するとともに、組合のホームページへの掲載等により公表する。

（１０）基本協定・事業契約等の締結

①基本協定の締結

組合は、選定事業候補者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を速やかに締結する。組合と基本協定を締結した選定事業候補者を選定事業者とする。

②SPC 等の設立

基本協定を締結した選定事業者は、基本協定の締結後速やかに、基本協定で求める SPC を設立するものとする。

③事業契約の締結

組合と上記②で設立された SPC とは、基本協定に定める手続きに従い、応募した提案に基づき事業計画（以下「契約事業計画」という。）を策定した上で、組合が特段の理由があると認める場合を除き、事業契約締結期限（募集要項にて示す）までに事業契約を締結しなければならない。

④公有財産貸付契約の締結

SPC は、事業契約を締結し、本体工事完了後速やかに、組合との間で公有財産貸付契約を締結する。

なお、事業契約又は公有財産貸付契約締結に伴う SPC の主な義務事項として以下を想定している。詳細は、募集要項等にて示す。

ア　事業契約及び公有財産貸付契約に定める SPC の義務履行の担保として、SPC は、保証金を納付しなければならない。

イ　SPC が事業契約又は公有財産貸付契約に定める義務を遵守しない場合等において、組合は、事業契約又は公有財産貸付契約を解除し、違約金を徴収することができるもの

とする。

ウ　事業契約及び公有財産貸付契約期間満了時において、SPC は自己の負担により施設を原状に回復して、返還しなければならない。ただし、組合が契約期間満了時の状態で施設を返還することを承諾した場合は除く。

２．３　応募者の参加資格要件

（１）応募者の組成

①応募者は、１．１（５）に示すア、イの業務を実施する者及び１．１（６）イに示すａ又はｂの業務を行う者による単独又は複数の企業により組成されるものとする。応募者を組成する企業（以下、SPC に出資を行う者を「構成企業」といい、出資を行わない者を「協力企業」という。）は、構成企業の中から代表となる企業（以下、「代表企業」という。）を定め、当該代表企業が応募手続きを行うものとする。

②構成企業に、１．１（６）イに示すａ又はｂの業務を行うテナントを含めることとする。

③構成企業及びテナントに、沖縄県内に法人登記上の本店又は主たる事務所を有する企業（以下、「県内企業」という。）を含めるものとする。

④SPC への出資については、以下の要件を満たすこととする。なお、金融機関等の応募者以外（ただし、日本の法律に基づき設立された法人に限る）からの SPC への出資も可とする。

ア　１．１（６）イに示すａ若しくはｂの業務又は １．１（５）に示すア若しくはイの業務を行う代表企業又は構成企業である株主が、SPC の株主総会において行使できる議決権株式の 2 分の 1 を超える株式を保有すること。

イ　代表企業の議決権保有割合が出資者中最大となること。

ウ　SPC の株主は、原則として、本事業の事業契約が終了するまで SPC の株式を保有することとする。なお、譲渡、担保等の設定その他の処分を行う際には、事前に組合の書面による承諾を得るものとする。

⑤応募者は、応募にあたり、代表企業、構成企業又は協力企業それぞれが、１．１（５）に示すア、イの業務又は１．１（６）イに示すａ、ｂの業務のうち、いずれを実施するかを明らかにすること。また、本事業の実施に際し、上記以外の業務及びそれを担う企業を提案することは可能であるが、その場合は、具体的な役割を明らかにすること。なお、応募者を組成する企業のうち１社が、複数の業務を兼ねて実施することは妨げないものとし、また、各業務は、業務範囲を明らかにしたうえで応募者の代表企業、構成企業及び協力企業の間で分担することは差し支えないものとする。

⑥代表企業、構成企業又は協力企業の変更は原則として認めない。ただし、提案書の提出期限までに代表企業を除く構成企業又は協力企業を変更せざるを得ない事情が生じた場合は、組合と協議するものとし、組合が認めた場合はこの限りではない。

⑦代表企業、構成企業又は協力企業のいずれかが、他の応募者の代表企業、構成企業又は協力企業となることは認めない。

⑧代表企業、構成企業又は協力企業のいずれかと資本面若しくは人事面において関連のある

者が、他の応募者の代表企業、構成企業又は協力企業となることは認めない。

⑨上記⑧において、「資本面に関連のある者」とは、当該企業が総株主の議決権の過半数を超える議決権を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資を行っている企業をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の役員が代表権を有している役員を兼ねている場合の企業をいう。

（参考）想定される応募者の組成例

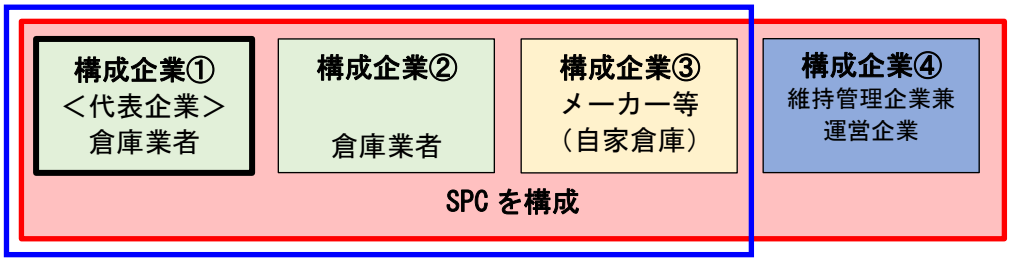
構成企業：応募者を組成する企業のうち、SPC への出資を行う企業。

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。

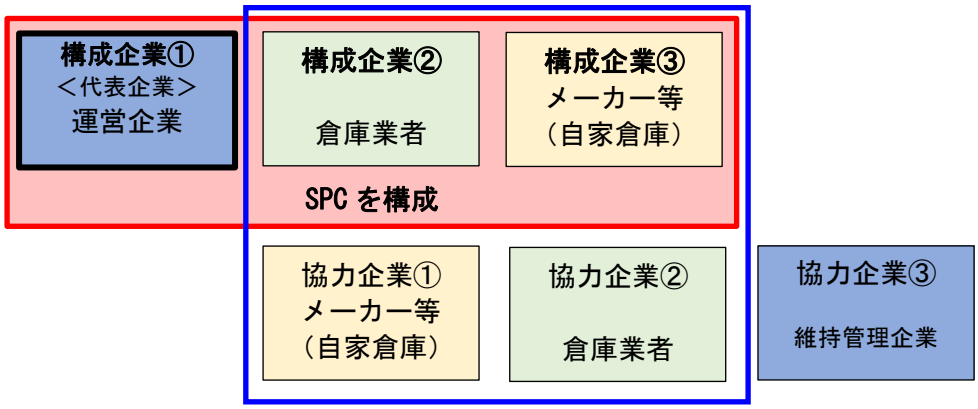
：SPC

：テナント

例１　構成企業のみで応募者を組成

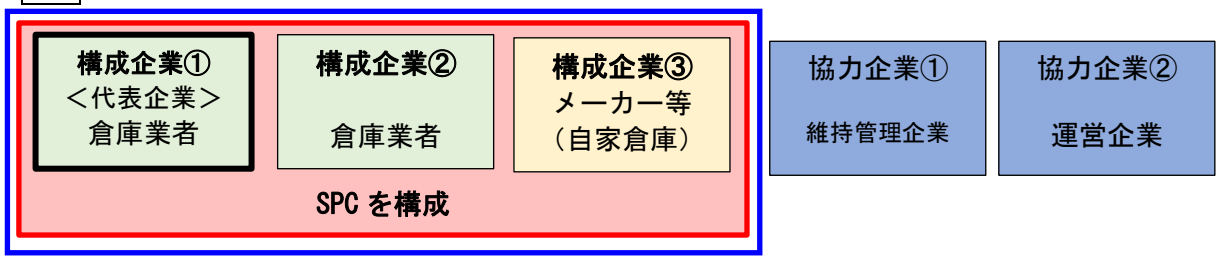


例２　協力企業にも倉庫業者や自家倉庫利用者が参加して応募者を組成



※倉庫業や自家倉庫利用しない運営企業が代表企業となることも可。

例３　維持管理企業、運営企業を協力会社として応募者を組成



（２）応募者を組成する企業の参加資格要件（共通）

応募者を組成する企業は、以下の要件を満たすこと。

ア　法人税法（昭和 40 年法律第 34 号）に基づき青色申告書を提出する法人であること。

イ　PFI 法（平成 11 年法律第 117 号）第 9 条の規定に該当していない者であること。

ウ　地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当していない者であること。

エ　会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続き開始の申立をしていない者であること。

オ　民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立をしていない者であること。

カ　会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条の規定による整理開始の申立若しくは通告がなされていない者又は整理開始を命ぜられていない者であること。

キ　破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立がなされていない者であること。なお、会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをした者、民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをした者又は「会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」に基づき会社整理開始の申立てをした者又は整理開始を命ぜられた者にあっては、手続開始の決定がなされた後に国土交通省の審査を受けた一般競争参加資格の再認定を受けている者であること。

ク　清算中の株式会社である民間事業者について、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく特別清算開始命令がなされていない者であること。

ケ　最近 1 年間の法人税、消費税、法人事業税を滞納していない者であること。

コ　本事業のアドバイザリー業務に関与していない者又は本事業のアドバイザリー業務に関与した者と資本面若しくは人事面において関連がない者であること。本事業のアドバイザリー業務に関与した者は、次のとおりである。

・ランドブレイン株式会社（東京都千代田区平河町 1-2-10 平河町第一生命ビル）

・アンダーソン･毛利・友常法律事務所（東京都港区元赤坂一丁目２番７号赤坂Ｋタワー）

サ　前述２．２（１）に示す選定委員会の委員又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がない者であること。

シ　暴力団関係者又はその他反社会的暴力活動を行う団体の関係者でないこと。

ス　経営状態が著しく不健全であると認められるものでないこと。

セ　上記コ及びサにおいて、「資本面において関連のある者」とは、当該企業が総株主の議決権の過半数を超える議決権を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資を行っている企業をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の役員が代表権を有している役員を兼ねている場合の企業をいう。

（３）応募者を組成する企業の参加資格要件（個別）

①維持管理業務に係る参加資格

応募者を組成する企業のうち、本施設の維持管理業務に携わる企業（以下、「維持管理企業」という。）は、以下の要件を満たすこと。

ア　平成１８年４月１日以降に１年以上の建築物（倉庫、庁舎等の公共施設、又は荷さばき施設及びエレベーターを有する４階以上の施設）の維持管理実績を有すること。

イ　本施設の維持管理業務を行うにあたって必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

ウ　本施設の維持管理業務を複数の維持管理企業が分担して実施する場合にあっては、いずれの維持管理企業においても上記アを満たすとともに、上記イについては、自らが実施する業務を行うにあたって必要な資格を有すること。

②運営業務に係る参加資格

応募者を組成する企業のうち、本施設の運営業務に携わる企業（以下、「運営企業」という。）は、以下の要件を満たすこと。

ア　平成１８年４月１日以降に１年以上の建築物（倉庫）の運営実績を有すること。

イ　本施設の運営業務を行うにあたって必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

ウ　本施設の運営業務を複数の運営企業が分担して実施する場合にあっては、いずれの運営企業においても上記アを満たすとともに、上記イについては、自らが実施する業務を行うにあたって必要な資格を有すること。

③テナントに係る参加資格

専用区画に入居するテナントは、以下の要件を満たすこと。

ア　貿易若しくはこれに関連する事業、又はこれらの事業を行うために必要な事業を行う者であること。

イ　原則として、沖縄振興特別措置法第４３条に定める事業認定を受ける者であること。

ウ　テナントが業務を行うにあたって必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

エ　テナントには、県内企業を含めるものとする。

（４）参加資格の確認等

参加資格の確認基準日は参加表明書の提出期限日とする。なお、参加資格確認基準日以降に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

ア　参加資格確認基準日から提案書提出期限日までの間に、応募者の構成企業又は協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は、当該応募者は原則として失格とする。ただし、組合がやむを得ないと認めた場合は、組合の承認及び参加資格の確認を受けた上で、代表企業を除く構成企業又は協力企業の変更、追加ができるものとする。この場合、組合へ書面（様式自由）により構成企業又は協力企業の変更の申し出を行い、構成企業又は協力企業の変更の申し出を組合が認めた場合は、参加資格確認に必要な資料を速やかに提出すること。

イ　提案書提出期限日から事業契約の締結日までの間に、構成企業又は協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は失格とする。

２．４　提出書類の取扱い

①著作権

本事業に関する提出書類の著作権は応募者に帰属する。ただし、組合が、公表、展示、その他本事業に関して必要と認める範囲において、組合は、これを無償で使用できることができるものとする。なお、選定に至らなかった応募者の提出書類については返却しない。

②特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じる責任は、原則として提案を行った応募者が負う。

３．民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

３．１　責任分担の基本的な考え方

組合とSPCは、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉でかつ質の高いサービスの提供を目指すものとする。

３．２　想定されるリスクと責任分担

想定されるリスク及び組合とSPCの責任分担は、その概略を別紙１「リスク分担表（案)」に示す。詳細については募集要項と併せて公表する事業契約書（案）に示すこととし、最終的に組合とSPCとの間で締結される事業契約で規定する。

３．３　民間事業者の責任の履行確保に関する事項

（１）契約保証金の納付等

組合は、事業契約に基づいてSPCが実施する業務の履行を確保するため、保証金を納付することを予定している。保証金の額等の詳細については、募集要項公表時に示すが、市場との対話のために、現時点で想定している内容を以下に示す。

ア　保証金額：貸付料１年分を予定

（２）事業の実施状況の監視及び改善勧告

組合は、SPCが事業契約に基づいて本事業の業務を適正かつ確実に履行し、要求水準書に示す要求水準を達成していることを確認するため、本事業の実施に関する各業務の業績及び実施状況、とりわけ集貨・創貨に関する実績及び実施状況について監視し、必要に応じて是正又は改善を要求するものとする。なお、詳細については募集要項公表時に示す。

４．公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

４．１　本施設の立地条件等

本施設の立地、設備等に関する事項を以下に示す。

表 4-1　本施設の立地条件等

項目	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 ㎡
施設概要	建築面積：15,369.81 ㎡ 延べ床面積：45,828.35 ㎡（倉庫部床面積：各階 10,495 ㎡、建物合計 31,485 ㎡） 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） ・敷地内通路は液状化対策済みである。
専用区画	物流棟：倉庫最大１５区画（各階５区画×３階） 事務所棟：事務室８室（２～５階、各階２室）
その他	・本施設は、港湾運送事業法の適用を受ける港内に立地している。

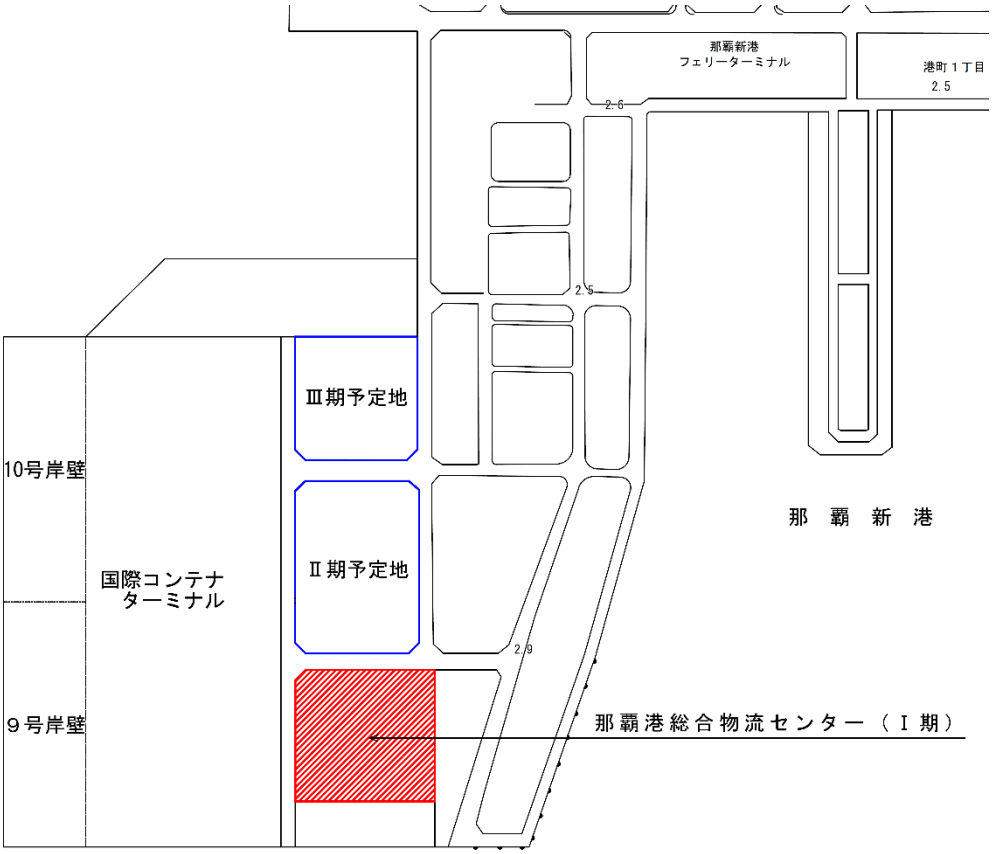


図 4-1　本施設の立地条件等

５．事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

５．１　疑義が生じた場合の措置

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、組合と SPC は誠意をもって協議の上、その解決を図るものとする。

５．２　管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、那覇地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

６．事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

６．１　事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約に定める事由ごとに、組合又は SPC の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じるものとする。

６．２　事業の継続が困難となった場合の措置

上記６．１の措置を講じたにもかかわらず、本事業の継続が困難となった場合は、次の措置をとることとする。

（１）SPCの責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

ア　SPC の提供するサービスが要求水準書に定める要求水準を達成していないことが判明した場合、その他事業契約書で定める SPC の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、組合は SPC に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善計画の提出及び実施を求めることができるものとする。また、SPC が当該期間内に改善することができなかった場合は、組合は事業契約を解約することができるものとする。

イ　SPC の財務状況が著しく悪化した場合等、その結果により事業契約に基づく本事業の継続的履行が困難と認められる場合、組合は事業契約を解約することができるものとする。

ウ　上記ア及びイの規定により組合が事業契約を解約した場合は、事業契約に定めるところに従い、組合は SPC に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

（２）組合の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

ア　組合の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により本事業の継続が困難となった場合、SPC は事業契約を解約できるものとする。

イ　上記アの規定により SPC が事業契約を解約した場合は、事業契約に定めるところに従い、SPC は組合に対して損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

（３）いずれの責めに帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

ア　不可抗力その他組合又は SPC のいずれの責めに帰すことのできない事由により本事業

の継続が困難となるおそれが生じた場合、組合と SPC は、事業継続の可否について協議を行うものとする。

イ　一定の期間内に上記アの協議が整わないときは、組合又は SPC は、事前に書面により相手に通知することにより、事業契約を解除することができるものとする。

ウ　上記イの規定により組合又は SPC が事業契約を解除した場合の措置は、事業契約に定めるところに従うものとする。

エ　不可抗力の定義については、募集要項公表時に示す。

７．法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

７．１　法制上及び税制上の措置に関する事項

組合は、SPC が本事業を実施するに当たり、法制上又は税制上の措置が適用される可能性がある場合、必要な協力を行うこととする。

７．２　財政上及び金融上の支援に関する事項

組合は、SPC が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合には、必要な協力を行うこととする。

７．３　その他の支援に関する事項

組合は、SPC による事業実施に必要な許認可等の取得に関し、必要に応じて協力する。

８．その他特定事業の実施に関し必要な事項

８．１　本事業において使用する言語、通貨単位等

本事業において使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

８．２　応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

８．３　実施方針等に関する説明会等

（１）実施方針等に関する説明会

組合は、本事業に対する民間事業者の参入促進を目的として、本事業への参加を予定している者に対し、本実施方針等に関する説明会を開催する。

①日時

平成 29 年 2 月 8 日（水）14 時から 1 時間程度（受付開始 13 時 30 分）

②場所

沖縄県市町村自治会館（沖縄県那覇市旭町 116-37）２階ホール

③提出先

８．５の問合せ先に同じ。平成 29 年 2 月 3 日（金）17 時までに様式１「実施方針等に関する説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、提出すること。なお、提出の際は電子メールの件名を「【物流センター】実施方針等説明会」とすること。

④その他

現地見学会については、募集要項等に関する説明会と併せて実施する予定である。

（２）実施方針等に関する質問・意見の受付

組合は、実施方針等に記載された内容に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

①受付期間

平成 29 年 2 月 8 日（水）～平成 29 年 2 月 17 日（金）17 時まで

②提出先

８．５の問合せ先に同じ。

③作成方法

様式２「実施方針等に関する質問・意見書」を用いること。

④提出方法

電子メールの添付ファイルとして、８．５の問合せ先に送信し、送信後、電話により到着を確認すること。なお、提出の際には電子メールの件名を「【物流センター】実施方針等に関する質問・意見」とすること。

（３）関心表明書の受付

組合は、複数の企業による円滑な応募者組成に資することを目的として、本事業への参加に関心のある企業からの関心表明書の受付を行う。

関心表明書を受け付けた企業については、募集要項等の公表時に併せて公表する（関心表明書に記載する内容は、公表されることを前提に作成すること）。なお、関心表明書の提出は任意であり、応募にあたっての条件となるものではない。

①受付期間

平成 29 年 2 月 8 日（水）～平成 29 年 3 月 3 日（金）17 時まで

②提出先

８．５の問合せ先に同じ。

③作成方法

様式３「関心表明書」を用いること。

④提出方法

電子メールの添付ファイルとして、８．５の問合せ先に送信し、送信後、電話により到着を確認すること。なお、提出の際には電子メールの件名を「【物流センター】関心表明書」とすること。

（４）実施方針等に関する質問回答

上記（２）により受け付けた質問及びこれに対する回答は、３月３日（金）までに組合のホームページにおいて公表する予定である。なお、質問者の競争上の地位その他正当な利益の保護の観点から、不開示とすることが妥当であると判断したものについては、質問及び回答を公表しない場合がある。

８．４　情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、組合のホームページを通じて適宜行う。

（http://www.nahaport.jp/）

８．５　問合せ先

本事業に関する問合せ先は、以下のとおりである。

那覇港管理組合　企画建設部企画室

住所：〒900-0035　沖縄県那覇市通堂町２番１号

電話：098-868-4544　／FAX：098-862-4233

電子メールアドレス：kumiai@nahaport.jp

※本事業に関する問合せは、必ず件名の先頭に「【物流センター】」と入れること

組合ホームページ：http://www.nahaport.jp/

別紙１　リスク分担表（案）

リスクの種類			リスクの内容	負担者	
				組合	SPC※1
共通	募集リスク	募集要項リスク	募集要項等公表資料の誤り、内容の変更により生じる追加費用等	●	
		応募手続リスク	応募費用に関するもの（応募・選定のスケジュールの変更により、応募・選定のための期間が延長された場合も含む）		●
		契約リスク	組合の責めに帰すべき事由により、選定事業者と契約が結べない、又は契約手続に時間がかかる場合に生じる追加費用等	●	
			選定事業者の責めに帰すべき事由により、契約が結べない、又は契約手続きに時間がかかる場合に生じる追加費用等		●
			組合及び選定事業者のいずれの責めにも帰さない事由(組合、選定事業者以外の人為的な事象等を含む)により、契約が結べない、又は契約手続きに時間がかかる場合に生じる追加費用等	●※2	●※2
	制度関連リスク	法令変更リスク	法令の変更・新設による増加費用等（本施設のスケルトン※3に係わるもの）	●	
			法令の変更・新設による増加費用等（上記以外のもの）		●
		税制変更リスク	税制の変更・新設による増加費用等		●
		許認可リスク	組合が取得すべき許認可の遅延により生じる増加費用等	●	
			SPC が取得すべき許認可の遅延により生じる増加費用等		●
		政策変更リスク	組合の政策変更により生じる本事業の費用の増減	●	
	社会リスク	住民対応リスク	本施設の整備、運営に対する住民や企業の反対運動、訴訟、要望に関するもの	●	
			上記以外の要望、訴訟等への対応により生じる増加費用等		●
		環境問題リスク	SPC が行う業務に関する騒音、振動、有害物質の排出等により生じる増加費用等		●
		第三者賠償リスク	組合の提示条件、指示等により第三者に損害を与えた場合の賠償責任	●	
			上記以外の事由により第三者に損害を与えた場合の賠償責任		●

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">リスクの種類</th><th rowspan="2">リスクの内容</th><th colspan="2">負担者</th></tr>
<tr><th>組合</th><th>SPC※1</th></tr>
<tr><td rowspan="13">共通</td><td rowspan="4">経済リスク</td><td>資金調達リスク</td><td>事業に必要な資金の確保に関する費用等</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td>金利リスク</td><td>市場金利の変動による追加費用等</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td>物価変動リスク</td><td>物価変動による追加費用等</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td>支払遅延・不能リスク</td><td>組合への賃料の支払遅延・不能に関するもの</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">事業中止・延期リスク</td><td>組合の指示等による事業の中止又は延期</td><td>●</td><td></td></tr>
<tr><td>SPC の事業放棄、破綻によるもの</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td>SPC の提供するサービスの品質が要求水準書の示す一定のレベルを下回った場合</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">不可抗力リスク</td><td>地震・風水害等の自然災害、又は戦争・暴動等の人為的な事象により生じる増加費用等（本施設のスケルトンに関わるもの）</td><td>●</td><td></td></tr>
<tr><td>地震・風水害等の自然災害、又は戦争・暴動等の人為的な事象により生じる増加費用等（上記以外のもの）</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td rowspan="10">維持管理・運営段階</td><td colspan="2" rowspan="2">計画変更リスク</td><td>組合の指示等により生じる追加費用等</td><td>●</td><td></td></tr>
<tr><td>組合の事由により本施設の工事が一定期間に完結せず費用増加をもたらす場合</td><td>●</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">性能リスク</td><td>要求水準の未達による増加費用等</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td rowspan="7">維持管理リスク</td><td rowspan="2">維持管理費増大リスク</td><td>組合の指示等により生じる追加費用等</td><td>●</td><td></td></tr>
<tr><td>上記以外の事由により生じる追加費用等</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td rowspan="3">施設瑕疵リスク</td><td>本施設（スケルトンで整備された部分）の構造・設備等に重大な欠陥が発見された場合の修復費用</td><td>●</td><td></td></tr>
<tr><td>本施設（スケルトンで整備された部分）の整備段階の施設の瑕疵</td><td>●</td><td></td></tr>
<tr><td>本施設（上記以外）の瑕疵</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td rowspan="3">施設損傷リスク</td><td>本施設の劣化に対して SPC が適切な維持管理業務を実施しなかったことによる本施設の損傷に伴う費用等</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td>SPC の責めに帰すべき事由による事故・火災発生等による本施設の損傷に伴う費用等</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td>SPC に帰すべき事由による本施設の損傷に伴う費用等</td><td></td><td>●</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">リスクの種類</th><th rowspan="2">リスクの内容</th><th colspan="2">負担者</th></tr>
<tr><th>組合</th><th>SPC※1</th></tr>
<tr><td rowspan="10"></td><td rowspan="6">運営リスク</td><td rowspan="2">運営費増大リスク</td><td>組合の指示等により生じる追加費用等</td><td>●</td><td></td></tr>
<tr><td>上記以外の事由により生じる追加費用等</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td>需要変動リスク</td><td>テナントの増減</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td rowspan="2">テナント等対応リスク</td><td>SPC の業務範囲についてのテナント等利用者からの苦情やトラブル等への対応</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td>合理的な理由無く、転貸承認の遅延、未承認による発生する追加費用等</td><td>●</td><td></td></tr>
<tr><td>テナント管理リスク</td><td>テナントの設備投資や業績不振等により生じるトラブル等への対応</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td>施設警備リスク</td><td>警備リスク</td><td>SPC の警備不備によるもの</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">テナント工事リスク</td><td>テナント工事に要する仮設、資材置場に関するもの</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td>テナント工事が工期より遅延又は完工しない場合</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td>組合の指示等によるテナント設備工事費の増大（本施設の保全等のための指示など合理的な理由がある場合を除く）</td><td>●</td><td></td></tr>
<tr><td>テナント工事により本施設に損害が生じた場合</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td rowspan="2">事業終了時</td><td colspan="2">性能リスク</td><td>事業終了時における本施設の性能の確保</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2">移管手続リスク</td><td>事業終了時の業務移管に関する費用及び SPC の清算手続きに伴う評価損益等</td><td></td><td>●</td></tr>
</table>

※１　事業契約前の段階では SPC が組成されていないため、「募集リスク」については、適宜、応募者又は選定事業者と読み替えるものとする。また、最終的に協力企業又はテナントが負担するリスクであっても、組合と SPC の契約においては、SPC の負担とする。

※２　組合及び選定事業者に生じた費用等はそれぞれ自らが負担する。

※３　スケルトンとは、本施設のうち組合が整備した範囲を示す。

様式１　実施方針等に関する説明会参加申込書

様式を別途ダウンロードすること。

様式1

平成　　年　　月　　日

実施方針等に関する説明会参加申込書

「那覇港総合物流センター運営事業(仮称)」の実施方針等に関する説明会への参加を申し込みます。

商号又は名称	
所在地	
所属	
担当者名	
電話番号	
FAX番号	
電子メールアドレス	

（　　）内に参加人数を記入してください。

実施方針等に関する説明会 平成29年2月8日（水）	参加人数 （　　）名

・参加にあたっては、できるだけ公共交通機関をご利用ください。
・説明会への参加は、１社あたり２名までとします。
・電子メールでお申込みください。

様式２　実施方針等に関する質問・意見書

様式を別途ダウンロードすること。

様式2

平成　　年　　月　　日

実施方針等に関する質問・意見書

「那覇港総合物流センター運営事業(仮称)」に関する実施方針等について、次のとおり質問・意見がありますので提出します。

商号又は名称	
所在地	
所属	
担当者名	
電話番号	
FAX番号	
電子メールアドレス	

No.	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問･意見
例	実施方針	3	1	1	（5）	特定事業の概要	SPCが実施する業務の範囲について…
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

・１つの記入欄あたり１つの質問をご記入ください。
・必要に応じ、行を追加してください。
・電子メールでお申込みください

様式３　関心表明書

様式を別途ダウンロードすること。

様式3

平成　　年　　月　　日

関心表明書

「那覇港総合物流センター運営事業(仮称)」に関心があることを表明します。

商号又は名称	
所在地	
所属	
担当者名	
電話番号	
FAX番号	
電子メールアドレス	

該当するものに○をつけてください。

参加形態	1. 維持管理企業 2. 運営企業 3. テナント(倉庫業を行う企業) 4. テナント(自家倉庫として利用する企業) 5. テナント(その他:　　※具体的に記入してください) 6. 荷主企業

(テナントの場合)

専有面積	m2　※最大値を記入してください m2　※最小値を記入してください
主な取扱品目	
倉庫温度帯	

・関心表明書を受け付けた企業については、募集要項等の公表時に併せて公表する予定です。
・記載する内容は、公表されることを前提に作成してください。
・電子メールでお申込みください。