

■那覇港総合物流センター運営事業(仮称) 実施方針等に関する質問回答

回答番号	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
1	実施方針	1	1	1	(2)	事業に供される公共施設等の名称及び種類	港湾法に基づく港湾施設(保管施設)とあるが、港湾運送事業法に該当する企業のみが本施設を利用できるのか？	那覇港管理組合は、港湾運送事業者が行う「港湾運送」の範囲等について判断する立場にないと考えています。「港湾運送」の範囲等については、SPC若しくはテナントと港湾運送事業者との間で協議されるものと想定しています。なお、別途、港湾運送事業に関する説明会を開催する予定です。
2	実施方針	1	1	1	(2)	事業に供される公共施設等の名称及び種類	本施設内での仕分け作業や本施設までの貨物の横持ちなどは港湾運送事業法に該当する企業のみが同作業を行えるのか？	No1を参照して下さい。
3	実施方針	1	1	1	(4)	事業目的 集貨	県内貨物を那覇港に集荷、とあるが、中城港、名護港、本部港等との棲み分はどう考えるのか？	県内他港湾と適切な機能分担が図れるよう関係機関と連携して取り組んでいく考えです。
4	実施方針	1	1	1	(4)	事業目的 創貨	図面を見る限り、流通加工といっても、ラベル貼り、パッキングレベルしか出来ない。肉、野菜、食材加工を踏まえた、給排水設備、他がどうなっているのか？	食品加工を想定した給排水設備は設けていません。その他についてはNo5を参照して下さい。
5	実施方針	1	1	1	(4)	事業目的 創貨	食材加工には天井高が有りすぎる。1フロアを2層にする事は可能か？等、荷主様に提案する為に、重ねて説明会の開催をお願いしたい。現時点、またはプロポーザル作成時点で、荷主誘致の為に提案のしようが無い。荷主様の判断材料は、設備、使い勝手、コストが全てである。本施設利用、沖縄進出を検討していただく為、シビアな提案が求められる。せめて、図面に関して問い合わせ、相談窓口を設置していただきたい。	募集要項と併せて公表する設計図面をご確認下さい。また、募集要項公表後に本施設の施設設計に関する書面による質問回答の機会を予定していますので、その際にご質問下さい。
6	実施方針	3	1	1	(5)	特定事業の概要	貨物の内容を証明する書類とは具体的にどのようなものを指すのでしょうか。	貨物の内容を証明する書類として、船荷証券(B/L)や輸送費に係る請求書等を想定しています。
7	実施方針	3	1	1	(5)	特定事業の概要	事業期間中のテナント変更において提出する事業計画書(変更)について、想定されている記載内容について御教示ください。	事業計画書は、要求水準書(案)P.13で示す運營業務の業務計画書及び年度業務計画書となります。記載内容は、業務計画書提出時点で、組合と協議して確定させますが、変更するテナントに係る集貨・創貨の方法や取扱貨物の内容等を予定しています。
8	実施方針	4	1	1	(6)	事業方式	SPCが専用区画へ入居する企業へ転貸を行う場合は、SPCから組合に転貸申請を行い、組合の承認を得た上で企業への転貸を行う。とあるが、承認されないケースもあるのか？それは具体的にどのような場合なのか？	転貸が承認されない場合も考えられます。具体的には、転賃料が周辺相場よりも極端に低廉な場合や、事業目的に沿わない(集貨・創貨が図れない)場合等が考えられます。
9	実施方針	4	1	1	(6)	事業方式	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とありますが、承認を行うか否かの基準はどのようなもののでしょうか。	テナントが参加資格要件を満たすことを確認した上で、運營業務の業務計画書及び年度業務計画書を基に判断することを想定しています。
10	実施方針	4	1	1	(6)	事業方式	本施設内の設備については貴組合が必要最小限を整備とありますが、具体的な整備範囲をご教示ください。	No5を参照して下さい。
11	実施方針	4	1	1	(6)	事業方式	冷凍倉庫を1部超低温倉庫にしたい場合、設計上の対応が可能か？	1階及び2階スラブは積載荷重2t/m ² で計算しております。その範囲内で断熱材等を施工することで対応可能です。

■那覇港総合物流センター運営事業(仮称) 実施方針等に関する質問回答

回答番号	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
12	実施方針	4	1	1	(6)	事業方式	テナントの行なう業務として、加工を行なってよいか確認をさせていただきたい。	テナントが流通加工を行うことは、創貨に該当しますので構いません。ただし、本施設の設備仕様の範囲内で実施してください。
13	実施方針	6	1	1	(7)	事業期間	公有財産貸付契約の締結日から賃料発生となっているが、テナントが内装をする期間の家賃請求は高負担となる。内装工事期間の家賃減免はできないか？もしくは、準備期間中に内装、設備工事が出来るよう、調整願いたい。	(組合による本體工事と併行した)準備期間中の事業者(テナント含む)による工事の実施及び公有財産貸付契約の締結日以降の事業者(テナント含む)の工事期間中の貸付料の取扱については、募集要項公表時に示します。
14	実施方針	6	1	1	(7)	事業期間	準備期間中の維持管理コスト、災害リスク等に対する責任、費用負担は、管理組合側と考えてよいか？	ご理解のとおりです。
15	実施方針	6	1	1	(7)	事業期間	事業期間の終了日は、公有財産貸付契約締結日に応じて設定されるとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
16	実施方針	6	1	1	(7)	事業期間	公有財産貸付契約の締結の期限はございますでしょうか。	現時点で公有財産貸付契約締結の期限は設定しておりません。
17	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する、費用・収入	②専用区画の転賃は事務所棟についても当然に転賃可能と考えてよいか？	転賃可能です。
18	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する、費用・収入	③SPCはテナントから、保証金を預かる事は可能と考えてよいか？	応募者の提案に委ねます。
19	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	1. 9億円算定根拠を開示いただくことは可能でしょうか？	算定根拠は非開示とします。
20	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	SPCが設定する転賃料について上限等、制約を設けられる見通しお持ちでしょうか？	転賃料は、実施方針に示す通り応募者が提案し、周辺相場等を考慮した適切な転賃料であるかを組合と協議の上決定していただきます。
21	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	貴組合シミュレーション内で1. 9億円設定根拠となったSPC転賃料目安は開示されるでしょうか？	No19を参照して下さい。
22	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	準備期間や検査の期間の賃料は免除されるという理解でよろしいでしょうか。	No13を参照して下さい。
23	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	SPCが貴組合にお支払する貸付料について、月払いの前納という理解でよろしいでしょうか。年払いの場合は事業者側の資金調達の負担が大きくなります。	詳細は、募集要項と併せて公表する事業契約書(案)に示しますが、現時点では、四半期毎の支払を予定しています。
24	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	履行の担保として貸付料1年分の保証金の納付を予定とありますが、保険などの他の形での履行保証は認められないのでしょうか。	詳細は、募集要項と併せて公表する事業契約書(案)に示しますが、履行保証保険の活用が可能です。応募者にて保険会社に確認してください。
25	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	貸付料(保証金)は、年額1億9千万円程度とありますが、最終的な金額は、募集要項公表後どのように確定させるのでしょうか。	貸付料については、募集要項に予定額を公表後、事業契約書締結時に確定します。
26	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	本體工事完了後にテナントの希望する工事着工となるようですが、工事完了までの組合への賃料は発生するのでしょうか？	No13を参照して下さい。
27	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	「貸付料の納付開始は、公有財産貸付契約の締結日から」とある本體工事完了日でもある。その後、入居テナントは冷凍施設の工事に入り、2~3ヶ月も掛るものと思われる。テナント料を2~3ヶ月分を含め、SPCは請求する事になるが、テナントは負担が大きいものと思われる。	No13を参照して下さい。

■那覇港総合物流センター運営事業(仮称) 実施方針等に関する質問回答

回答番号	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
28	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	準備期間中に組合とSPCは協議するのか？	事業開始に向けて定期的に協議を行うことを想定しています。
29	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	テナント負担減ができるようお願いしたい。	テナントに対する転賃料は、応募者の提案によりますので、テナントの負担を軽減できる転賃料をご提案頂いて構いません。
30	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	準備期間に於ける貸付料の免除につき、相談が可能か確認させていただきたい。	No13を参照して下さい。
31	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	貸付料は、物価変動の考慮等SPCの安定的運営を目的として、交渉することが可能かどうか確認させていただきたい。	SPCが組合に支払う貸付料については、事業開始時点では、募集要項に定める貸付料となります。その後は、定期的に見直しの検討を行うことを予定しています。詳細については、公有財産貸付契約書(案)に示します。
32	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	創貨、集貨のテナントは開発費用がかさむことが考えられるため、貸付料の交渉の場を設けて頂きたい。	No31を参照して下さい。
33	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	特殊な設備を必要とするテナントの場合についても、貸付料の交渉の場を設けて頂きたい。	No31を参照して下さい。
34	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	周辺相場を考慮した適切な転賃料であるかの判断基準をもう少し具体的にお示しください。	極端に低廉な転賃料でないかを、組合による調査結果を基に判断する予定です。事業期間中においては、組合が周辺相場の状況を踏まえ、総合的に判断する予定です。
35	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	転賃期間がSPCへの貸付残存期間の範囲内とありますが、SPCの契約終了後は本施設は解体される予定でしょうか。	事業期間終了後における本施設の取扱いについては、その時点での建物の状態等を踏まえ判断する予定です。
36	実施方針	7	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	転賃期間がSPCへの貸付残存期間の範囲内とあります。事業開始後にテナントが変更になる場合、貴組合と次期管理者への引継方法等について協議の上、合意した場合に限り貸付残存期間を超えて転賃期間を設けることはできないでしょうか。	行政財産であるため、貸付残存期間を超えて転賃期間を設けることは法律上できません。転賃に係る契約は、SPCへの貸付終了時に終了(原状回復義務含む)します。管理者が変わる場合に、同じテナントが継続して入居する場合であっても、転賃に係る契約を終了し、その後次期管理者と再契約することとなります。
37	実施方針	7	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	テナントが事業期間を超えて賃貸借の契約を行うことが可能な場合、SPCの現状回復義務において、専有内の回復義務は免除されると考えてよろしいでしょうか。	No36を参照して下さい。
38	実施方針	7	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	転賃料については応募者による提案とありますが、事業期間中において転賃料の変更は可能と考えるとよろしいでしょうか。	転賃料の変更は可能ですが、変更する前に組合と協議が必要です。
39	実施方針	7	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	転賃料の提案においては、幅を持たせた提案が可能と考えるとよろしいでしょうか。	可能です。なお、事業者選定基準(案)に示すとおり、SPCの事業収支計画を評価することにご留意ください。
40	実施方針	8	2	2	-	選定の手順及びスケジュール	競争的対話の日程が提案書提出の一月前となっています。対話の内容を提案書に反映させる必要があるため、提出の2ヶ月以上前に対話を実施していただけないでしょうか。	現時点では、スケジュールを変更する予定はありません。
41	実施方針	8	2	2	-	選定の手順及びスケジュール	募集要項に関する質問回答が1回のみとなっています。十分な検討を行うため、質問の機会を2回としていただけないでしょうか。	募集要項に関する質問回答は1回を予定していますが、募集要項公表後に本施設の施設設計に関する書面による質問回答の機会を予定しています。また、競争的対話において応募者が検討する提案内容に関連して、個別に確認する機会を予定しています。
42	実施方針	10	2	2	(10)	基本協定・事業契約等の締結	保証金の納付は業務開始までに納付するとの認識でよろしいでしょうか。	保証金の納付は、事業契約締結時を予定しています。

■那覇港総合物流センター運営事業(仮称) 実施方針等に関する質問回答

回答番号	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
43	実施方針	10	2	2	(10)	公有財産貸付契約の締結	違約金の金額についてご提示いただけないでしょうか。	募集要項と併せて公表する事業契約書(案)で示します。
44	実施方針	11	2	3	(1)	応募者の組成	入居する構成企業や協力企業として倉庫業を営む企業は、物流センターに入居する他企業に帰属する貨物以外のセンター外企業に帰属する貨物の寄託を受けて、営業倉庫として保管事業を営むことについて特に制約は無いと理解して宜しいでしょうか。(寄託契約により扱う貨物は、物流センターに入居する企業に帰属する貨物に限定されるか。)	貨物の所有者にかかわらず、テナントが寄託契約により倉庫業を営むことは可能です。
45	実施方針	11	2	3	(1)	応募者の組成	⑥協力企業(荷主、設備、施工、ビルメンテ会社等、協力会社)は、出資をしなくとも参加表明をしなければならないのか?	協力企業は参加表明をしなければなりません。
46	実施方針	11	2	3	(1)	応募者の組成	テナント入居希望者で、SPC出資をしない者は、他のSPCとは決定後、契約が出来ないのか?	応募者を組成する企業については、選定後、事業契約を締結するまでは変更することが出来ません。事業契約を締結した後、テナントを変更する場合は事前に組合と協議するものとします。
47	実施方針	11	2	3	(1)	応募者の組成	テナントから業務を受注する会社(せつび、マテハン等)は幾つもの企業体と組めるのか?	テナントが発注する業務については、組合が制限するものではありません。
48	実施方針	12	2	3	(1)	応募者の組成	②に構成企業にテナントを含めるとあるが、テナントのみ希望の企業は複数の応募者に構成企業として登録できるのか?	実施方針P11、2.3応募者の参加資格要件(1)応募者の組成⑦に示すように、代表企業、構成企業又は協力会社のいずれかが、他の応募者の代表企業、構成企業又は協力企業になることはできません。
49	実施方針	12	2	3	(1)	応募者の組成	応募者で構成されたテナント企業で本施設のすべてが埋まり、その応募者が運営を受託した場合、構成企業に入っていないテナントへの入居希望社は入居出来ないのか? (SPCとして応募する際に事前に声を掛けて入居を確約した企業(テナント)以外の企業が入居することが可能か。)	実施方針P11、2.3応募者の参加資格要件(1)応募者の組成①を以下のように修正します(下線部を修正)。 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で組成するものとする。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。 併せて、事業者選定基準(案)P5、評価テーマ⑤テナント導入計画 ア 入居の確実性から以下の記載を削除した内容で事業者選定基準を公表する予定です。 「○入居予定テナントからの入居関心表明書の提出」 「※入居関心表明書は、様式集において示す」 上記の修正を行うことで、参加表明時点で応募者に含まれていないテナントは参加できないこととなります。 なお、事業契約書締結後については、No51を参照して下さい。
50	実施方針	12	2	3	(1)	応募者の組成	No.49の応募者と組成したテナント会社の審査は行うのか? (SPCとして応募する際に事前に声を掛けて入居確約した企業(テナント)の審査は行うのか。)	No49の回答で示す修正により、事業契約締結の段階でテナントに入る企業は、構成企業又は協力企業になります。応募者(構成企業、協力企業)については、参加資格確認において参加資格を満たしているかを審査します。また、テナントについては、事業者選定基準に基づき、入居予定テナントとして財務状況を審査します。

■那覇港総合物流センター運営事業(仮称) 実施方針等に関する質問回答

回答番号	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
51	実施方針	12	2	3	(1)	応募者の組成	No.49の応募者と組成したテナント会社で入居審査を落選した場合、空きスペースの情報開示や二次募集のような再応募はあるのか？ (参加資格審査にて落選となったテナントに対して、空きスペースの情報開示やテナントの再募集はあるのか。)	当選した応募者のグループが空き区画を有していた場合は、事業契約締結後、SPCが空き区画に対するテナントの募集を考えると考えられます。この場合、当該募集に落選した応募者グループのテナントが応募することは可能です。ただし、再募集を行う場合も、テナントの参加資格確認は必要となります。
52	実施方針	12	2	3	(1)	応募者の組成	SPCが物流センター全施設を利用することが可能なのか？	1社で全ての参加資格要件を満たせば、1社でSPCを組成し全施設を利用することは可能です。
53	実施方針	14	2	3	(3)	応募者を組成する企業の参加資格要件(個別)	荷さばき施設及びエレベーターを有する4階以上の施設とは、レストラン機能やバンケット機能を有するシティホテルも含まれると理解してよろしいでしょうか。	荷さばき施設とは、施設内で円滑な搬出・搬入をするため搬出入物の整理を行う空間で、出入車輛の円滑な操車を図ることを目的とするものです。 建物の一部に荷さばき施設及びエレベーターを有する4階以上の施設であれば、建物の主たる用途は問いません。
54	実施方針	14	2	3	(3)	応募者を組成する企業の参加資格要件(個別)	運営実績とありますが、いわゆるPM(プロパティマネジメント業務)を実施している場合は実績とみなされるのでしょうか。	プロパティマネジメント業務に、ビルマネジメント業務だけでなく、リーシング業務が含まれていれば実績として認めます。 ※プロパティマネジメントを以下の内容と定義して回答します。 ・プロパティマネジメントとは、不動産経営に関する様々な業務を所有者に代わって行う“不動産経営代行業”をいう。 ・建物の日常管理(設備制御、保守・点検、清掃、保全、賃料管理業務など)から、テナントのクレーム処理まで総合的に対応する現場業務。 ・テナントにとって安全で快適な空間とサービスを提供することによって、ビルの資産価値を維持し高めるための全般的なマネジメント。 ・リニューアルや設備更新などの修繕計画の策定や実施及びテナント募集、賃料改定まで業務の守備範囲は広く、全てが契約の内容による。
55	実施方針	14	2	3	(3)	応募者を組成する企業の参加資格要件(個別)	②のイに記載されている必要な資格とはどのような資格が必須なのか？	業務を行う上で法令上必要な資格があれば、有していなければならない旨を記載しています。
56	実施方針	14	2	3	(3)	応募者を組成する企業の参加資格要件(個別)	③のウに記載されている必要な資格とはどのような資格が必須なのか？	No55の回答と同じです。
57	実施方針	14	2	3	(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 アの実績及び、イの資格について、現地法人が、100%株主の親会社及び、そのグループ企業の実績及び、資格を以て、現地法人がグループ企業を代表して参加可能との解釈でよろしいですか？	企業の実績及び資格については、その100%株主となる親会社の実績及び資格は認めますが、グループ企業の実績及び資格は認めません。
58	実施方針	14	2	3	(3)	応募者を組成する企業の参加資格要件(個別)	①イ②イ③ウ 具体的な資格を示していただきたい	No55の回答と同じです。
59	実施方針	14	2	3	(3)	応募者を組成する企業の参加資格要件(個別)	②倉庫に限る運営実績が必要か？	必要です。
60	実施方針	14	3	3	(3)	応募者を組成する企業の参加資格要件(個別)	建築物(倉庫)の運営実績とありますが、用途は倉庫に限定されるのでしょうか。	限定します。

■那覇港総合物流センター運営事業(仮称) 実施方針等に関する質問回答

回答番号	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
61	実施方針	17	4	1		本施設の立地条件等	港湾運送事業法の適用を受けるとあるので、営業時間の制約を受ける。24時間営業は可能か？	可能です。
62	実施方針	17	4	1		本施設の立地条件等	港湾施設の為、入出庫は港湾事業者しか行えないのか？	No1を参照して下さい。
63	実施方針	17	4	1		本施設の立地条件等	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。そこでの作業は、港湾運送事業者が行なうという理解でよいか。	No1を参照して下さい。
64	実施方針	17	4	1		本施設の立地条件等	事前協議について説明会を開催してもらいたい	No1を参照して下さい。
65	実施方針	17	4	1		本施設の立地条件等	その他に「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」と記載されていますが、港湾運送事業法に該当しない企業は応募者、テナント企業に参加できないのか？	参加資格要件を満たせば参加可能です。
66	実施方針	17	4	1		本施設の立地条件等	港湾運送事業法との関係で物流センター内での作業はどこが行うのか？	No1を参照して下さい。
67	実施方針	17	4	1		本施設の立地条件等	表4-1の項目、その他の概要について「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」とありますが港湾事業法の適用を受ける立地だとどうい事が発生してくるのか詳しくご教示下さい。	No1を参照して下さい。
68	実施方針	17	4	1		本施設の立地条件等	適用を受ける港内立地であるので、横持ちや車上荷卸し等、全港湾は事前協議が必要と主張されている。入居テナントは、車両や作業員がいる中で、使えないとなれば経営上大きな負担になる。港湾会社に譲ったとして、港湾会社を指定されるのか？又は、入居テナントが自由に港湾会社を選べるのか？	No1を参照して下さい。
69	実施方針	17	4	1		本施設の立地条件等	交渉となれば、当然SPCが当事者となるよう貴組合は言われると思いますが、仲介者としてご尽力いただきたい。なぜなら、2号地、3号地の計画に大きな影響が出る事は必至です。	No1を参照して下さい。
70	実施方針	17	4	1		本施設の立地条件等	先日の説明会でも質問がありましたが、「港湾法に基づく港湾施設」「港湾運送事業法の適用を受ける港湾に立地」との記載があります。日本港運協会と港湾労働組合による「事前協議」は必要となりますが、詳細説明をお願いします。	No1を参照して下さい。
71	実施方針	17	4	1		本施設の立地条件等	・港湾会社の業務の範囲具体的に教えて欲しい(例)船～CYまで 船～CY～物流センター 船～CY～物流センター内荷卸し	No1を参照して下さい。
72	実施方針	17	4	1		本施設の立地条件等	施設概要において、道路の液状化対策は述べられているが、建物の敷地全般と考えて良いか？	建物についても液状化を考慮し設計済みです。
73	実施方針	17	4	1		本施設の立地条件等	土壌汚染、大気汚染等についても検査済みで、瑕疵担保責任は管理組合側に有ると考えて良いか？	土壌汚染等については組合に責任があるものと考えます。
74	実施方針	17	4	1		本施設の立地条件等	No72、73についても説明会の開催を求めます。	No5を参照して下さい。
75	実施方針	17	4	1		本施設の立地条件等	全港湾との話がどこまで進んでいるのかも教えて欲しい。	No1を参照して下さい。

■那覇港総合物流センター運営事業(仮称) 実施方針等に関する質問回答

回答番号	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
76	実施方針	19	8	3	(3)	関心表明の受付	3月3日に関心表明をした企業間でマッチング機会を用意される予定はありますか？ また関心表明は任意とされていますが、関心表明をする企業もしない企業も当事者企業同士がマッチングに必要な全容が見えないことになりませんか？ 機会公平とされる原則に悖ることにならないでしょうか？	関心表明については、リストを公表するまでとします。
77	実施方針	19	8	3	(3)	関心表明の受付	マッチング機会を広げる機会設定を設ける御予定は今後共ないでしょうか？	マッチングについては、公表されたリストをみて応募予定者自らの判断で実施して下さい。
78	実施方針	19	8	3	(3)	関心表明の受付	2月8日説明会参加企業リストを頂戴することは可能でしょうか？	2月8日に開催した説明会の参加企業リストを公表する予定はありません。
79	実施方針	23	別紙1			リスク分担保表(案)	物価変動リスクがSPC負担となっておりますが、SPCが組合に支払う賃料については、変動することがあるのでしょうか。	SPCが組合に支払う賃付料については、その後は、定期的に見直しの検討を行うことを予定しています。詳細については、公有財産賃付契約書(案)に示します。
80	実施方針	23	別紙1			リスク分担保表(案)	物価変動リスクがSPC負担となっておりますが、SPCがテナントから受け取る賃料については、変動させることが許されるという理解でよろしいでしょうか。	No38を参照して下さい。
81	実施方針	23	別紙1			リスク分担保表(案)	スケルトンで整備された部分以外は、事業者の不可抗力リスクとなっておりますが、「スケルトンで整備された部分」の定義について御教示ください。業務開始時において整備された、または整備予定の全ての範囲と考えてよろしいでしょうか。	公有財産賃付契約締結時点で、組合が整備した部分です。
82	実施方針	23	別紙1			リスク分担保表(案)	本施設のスケルトン以外の部分においても、民間保険でカバーできないリスク(戦争・暴動・地震保険でカバーできない部分)に関しては、SPCの安定的運営を目的として、組合側のリスクとすることが可能かどうか相談させていただきたい。	リスク分担保表に記載のままとします。
83	要求水準書(案)	3	1	4	(3)	実施体制	統括管理責任者の配置とありますが、現地の施設に常駐する必要はありますか？	応募者の提案に委ねます。ただし、事業の実施体制が評価対象であることにご留意ください。
84	要求水準書(案)	3	1	4	(3)	実施体制	統括管理責任者の配置とありますが、代表企業から選任する必要はありますか？	規定はしていません。応募者の提案に委ねます。
85	要求水準書(案)	4	1	5		遵守すべき法令等	記載された法令等は物流センター運営に全て適用されるのか？	本事業に関連すると想定される法令等を記載していますが、記載の有無にかかわらず、遵守すべき法令等については提案者においてご確認下さい。
86	要求水準書(案)	9	2	2	(3)	経常修繕業務	SPCが実施すべき経常修繕と組合が実施すべき計画修繕の違いを具体的に定義してください。	修繕の定義については、募集要項と併せて公表する要求水準書にて示します。
87	要求水準書(案)	10	2	2	(5)	保安警備業務	24時間365日とありますが、有人警備でなければならないのでしょうか。	応募者の提案に委ねます。
88	要求水準書(案)	15	3	2	(1)	開業準備に係る業務	PRツールについて、例えばパンフレット等で貴組合として必要とされる部数はありますか？	現時点では、明確に想定していません。応募者の提案に委ねます。
89	要求水準書(案)	15	3	2	(1)	開業準備に係る業務	業務要求水準の項目ウ 保税地域申請に係る調整業務欄にSPCは、テナントが保税地域申請を行う場合は、必要に応じて協力する事となっているが具体的にどのような協力でしょうか？	保税地域申請に係る調整業務については、必要が生じた場合に対応しなければならない旨を記載しています。

■那覇港総合物流センター運営事業(仮称) 実施方針等に関する質問回答

回答番号	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
90	事業者選定基準(案)	5	6	(2)		維持管理計画	評価項目内に「保安警備のために導入する設備・システムの内容」とあります。貴組合で共用部に警備用のセンサー等の設置は行わず、事業者にて整備するという事によろしかったでしょうか。	事務所及び物流棟の車路部分に監視カメラを設置しますが、それ以外の防犯設備については事業者で整備を行うことを想定しています。
91	概要図						設計、施工に関する説明がなく設計の意図がわからず、スケルトン渡しという解釈も曖昧である。説明会、質疑応答の機会を設けることを切にお願いしたい。 例)1階床がH500となっているが、断熱材、コンクリート仕上げはどちらが行うか？ 2階床がH1,000となっている意図は？ 壁工事と同じく基本間仕切り、断熱工事は？ ドックシェルター、レベラー工事、扉はどこまでが管理組合の工事か？ これら全てがSPC以下の工事であれば、1階に関しても一部ドライ使用可能か？	No5を参照して下さい。
92	概要図						1階の床高が50cm、2～3階が1mとなっています。1階は1mなければならぬと思うが、テナント入居者の工事となると負担が大きいので、本体工事に入れてほしい。	冷凍冷蔵に係る断熱材等の仕上については入居者負担としています。
93	概要図						浄化槽は、事務所用やトイレ用と思われる。物流の創貨を考える場合、農産物や食肉類の洗浄に大量の水の貯水や浄化槽が必要ですが、その設置場所などあるのでしょうか？工事が可能でしょうか？	大量の水を使用するような設備工事として、建物西側のトラック駐車場部分に設置すること自体は可能です。ただし、スケルトン状態では大量の水の使用を想定した仕様となっていないため、工事の際は自前で防水や給排水設備を設ける必要があります。
94	概要図						冷凍施設等設備投資を行なう場合、設計荷重が満たない場合は、組合側での改修工事を行なっていただけるのか確認させていただきたい。	設計荷重以下で整備を行っていただく事になります。
95	概要図						建物の建築に関し、どの程度優先交渉権者の意見を反映させることが可能か確認させていただきたい。	基本的には実施設計に基づき、施設の工事を実施するため、意見の反映はできません。ただし、優先交渉権者の選定時点で、組合に変更の可否について確認してください。
96	概要図					1階冷凍・冷蔵	冷凍庫は-50℃対応の冷凍庫が設置可能か？	No11を参照して下さい。
97	その他						港湾法に基づく港湾施設と成っているが、港湾事業法及び商習慣に基づく、本施設の港湾事業者の職域が曖昧である。各社で解釈が異ならないよう、説明会の開催をお願いしたい。	No1を参照して下さい。
98	その他						本質問書に対する回答に対して、再度、質問や意見があった場合は、再度、説明会を設けて頂けるか確認させて頂きたい。	本回答(実施方針等に関する質問回答)に対する再質問を受け付けます。詳細は別紙1を参照して下さい。
99	その他						土地代、杭打ち費用等を開示いただくことは可能でしょうか？センター建設に係る沖縄振興特別推進交付金額を開示いただくことは可能でしょうか？	実施方針等の内容に直接関係しない事項なので、必要な場合は、組合に対して請求を行って下さい。

■那覇港総合物流センター運営事業(仮称) 実施方針等に関する質問回答

回答番号	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
100	その他						また第一期プロジェクトがとん挫した原因と言われた支持層深度に対して今次プロジェクト時建設では、基礎杭は全て支持層に到達していること確認されているでしょうか？	施工済み箇所については、支持層に達しており、打設した杭全数の施工時の検査を行っています。 物流棟基礎工事については現在施工中ですが、同様に進める予定です。