

那覇港管理組合は、平成 29 年 1 月 30 日に「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 5 条第 3 項の規定により、「那覇港総合物流センター運営事業（仮称）」に関する実施方針を公表しました。

今般、PFI 法第 7 条の規定に基づき、同事業を特定事業として選定したので、PFI 法第 11 条の規定により客観的評価の結果をここに公表します。

平成 29 年 3 月 16 日

那覇港管理組合管理者 翁長 雄志

# 那覇港総合物流センター運営事業 特定事業の選定について

## 第1 特定事業の内容

### 1 特定事業の名称

那覇港総合物流センター運営事業（以下「本事業」という。）

### 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（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。

### 5 事業の概要

募集要項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、那覇港総合物流センターの維持管理業務及び運営業務を実施する。

### 6 事業方式の概要

本事業は、PFI法に基づき実施する。本事業は、那覇港管理組合（以下、「組合」という。）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。

## 7 事業者の業務範囲

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
- ・転貸料等の收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

## 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。

### 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、専用区画へ入居する企業（以下、「テナント」という。）へ転貸を行うことができる。

### 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收受することができる。

## 第2 PFI事業として実施することの評価

### 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。

本事業を「PFI事業として実施することにより効率的かつ効果的に実施できるか」という評価を行うにあたっては、「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」及び「那覇港総合物流センター運営事業（仮称）実施方針」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うものとする。

## 2 定量的評価

### ①前提条件

本事業の採算性及び事業成立性を評価するものとして、SPCの収支試算に係る前提条件を次のとおり設定した。なお、これらの条件は、組合が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものではない。

算定対象とする収入	○専用区画の転貸料
算定対象とする支出	○運営・維持管理費 ・人件費 ・維持管理費 ・経常修繕費 ・保険料 ○本施設の貸付料

### ②評価結果

上記①の前提条件に基づき、本事業の収支を試算した結果、本事業をPFI事業として実施した場合、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

本事業をPFI事業として実施する場合、競争性・透明性の高い事業者選定を行うことにより、効率的なサービスを提供できる民間事業者の選定が可能になるとともに、事業契約に基づいて官民の適切なリスク分担を図ることにより、安定的な事業運営が期待できる。

また、本事業をPFI事業として実施する場合、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取扱貨物量の増大が期待される。

### ②利用者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・設備の長寿命化を図る計画的な維持管理、施設の安定的な運営を可能とするとともに、SPCの創意工夫により利用者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。

## 4 総合評価

本事業は、PFI事業として実施した場合、独立採算型事業としての成立が見込まれるとともに、定性的評価に示した効果が期待できるため、PFI事業として効率的かつ効果的に実施できると評価した。

以上より、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認められるため、ここにPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。