那覇港総合物流センター運営事業

募集要項

平成 29 年 3 月

那覇港管理組合

【用語の定義】

本募集要項では、次のように用語を定義する。

用　語	説　明
組合	那覇港管理組合をいう。
本施設	那覇港総合物流センターをいう。
本事業	那覇港総合物流センター運営事業をいう。
PFI法	「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）」をいう。
PFI事業	PFI 法に基づく事業をいう。
テナント	本施設の専用区画に入居する企業をいう。
スケルトン	本施設のうち、公有財産貸付契約締結時において組合が整備した部分をいう。
専用区画	本施設のうち、テナントに転貸する部分をいう。物流棟の倉庫と事務所棟の事務室から構成される。
蔵管1号	「行政財産を使用又は収益させる場合の取扱いの基準について（昭和 33 年蔵管第 1 号）」をいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書、事業者選定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）等、募集要項の公表時に公表される書類をいう。
応募者	施設の運営及び維持管理の能力を有し、本公募に応募する者をいう。
選定事業者	募集要項に定める手続きによって、本事業を実施する者として選定された事業者をいう。
SPC	本事業の実施のみを目的として選定事業者により設立される、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく株式会社をいう。「Special Purpose Company」の略。特別目的会社ともいう。
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。
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。
選定委員会	那覇港総合物流センター運営事業者選定委員会をいう。

目次

１．募集要項の公表日 1
２．契約担当者 1
３．担当部局 1
４．募集要項等 1
５．事業概要 2
（１）事業名称 2
（２）事業に供される公共施設等の名称及び種類 2
（３）公共施設等の管理者 2
（４）事業目的 2
（５）特定事業の概要 4
（６）事業方式 5
（７）事業期間 7
（８）本事業に要する費用・収入 8
（９）本施設の立地条件等 9
６．事業者選定の手続き 10
（１）民間事業者の募集及び選定に関する基本的な考え方 10
（２）選定の手順及びスケジュール 10
（３）選定委員会の設置 11
７．応募者の参加資格要件 11
（１）応募者の組成 11
（２）応募者を組成する企業の参加資格要件（共通） 13
（３）応募者を組成する企業の参加資格要件（個別） 15
（４）参加資格の確認等 15
８．募集要項等に関する説明会及び現地見学会 16
９．募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表 16
（１）募集要項等に関する質問の受付 16
（２）募集要項等に関する質問への回答 16
（３）本施設の設計図等に関する質問の受付 17
（４）施設の設計図等に関する質問への回答 17
１０．参加表明書等の受付 17
（１）参加表明書等の受付 17
（２）参加資格確認基準日 18
（３）参加資格確認結果の通知 18
（４）参加資格がないと認められた理由説明請求の受付及び理由の回答 18
（５）応募の辞退 18

１１．競争的対話の実施 19
（１）競争的対話の受付 19
（２）競争的対話の実施及び日程 19
（３）競争的対話結果の公表 19
１２．提案書の受付及び審査 20
（１）提案書の受付 20
（２）提案審査 21
（３）提案に関するヒアリング審査 22
（４）提案書の返却 22
（５）優先交渉権者の決定方法 22
（６）選定結果の通知及び公表 22
１３．応募に関する留意事項 22
（１）募集要項等の承諾 22
（２）費用負担等 22
（３）書面主義 22
（４）通貨及び単位 23
（５）提出書類の取扱い 23
（６）組合からの提示資料の取扱い 23
（７）応募者の複数提案の禁止 23
（８）応募の無効 23
１４．契約手続き等 24
（１）基本協定の締結 24
（２）SPC の設立 24
（３）事業契約の締結 24
（４）公有財産貸付契約の締結 24
１５．民間事業者の責任の履行確保に関する事項 25
（１）保証金の納付等 25
（２）保険 25
（３）事業の実施状況の監視及び改善勧告 25
１６．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 25
（１）SPC の権利義務等に関する制限 25
（２）責任分担の基本的な考え方 25
（３）想定されるリスクと責任分担 25
１７．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 26
（１）法制上及び税制上の措置に関する事項 26
（２）財政上及び金融上の支援に関する事項 26
（３）その他の支援に関する事項 26
１８．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 26
（１）疑義が生じた場合の措置 26

（２）管轄裁判所の指定 26
１９．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 26
（１）事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置 26
（２）事業の継続が困難となった場合の措置 26
（３）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 26
（４）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 27
（５）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 27
２０．その他 27
（１）特定事業の取り消し 27
（２）情報提供 27

別紙１　リスク分担表 28
様式１　募集要項等に関する説明会及び現地見学会参加申込書 31
様式２　募集要項等に関する質問書 32
様式３　本施設の設計図等に関する質問書 33
様式４　応募辞退届 34
様式５　競争的対話申込書 35
様式６　競争的対話に関する質問書 36

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（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。

この募集要項は、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募集要項として定めるものである。

１．募集要項の公表日

平成２９年３月３１日（金）

２．契約担当者

那覇港管理組合管理者　翁長　雄志

３．担当部局

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：kikaku@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

※※電子メールアドレスは、実施方針掲載のアドレスから上記アドレスへ変更

４．募集要項等

本募集要項及びその添付書類は、以下の①から⑥までの書類（以下、これらを総称して「募集要項等」という。）により構成される。これらの書類は、本事業を実施する民間事業者の募集及び決定にあたり、応募者が提出する書類（以下、これらを総称して「提出書類」という。）作成の前提条件であり、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。

また、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。

①本募集要項

②「那覇港総合物流センター運営事業　様式集」（以下、「様式集」という。参加資格確認様式集と提案審査様式集より構成される。）
③「那覇港総合物流センター運営事業　要求水準書」（以下、「要求水準書」という。）
④「那覇港総合物流センター運営事業　事業者選定基準」（以下、「事業者選定基準」という。）
⑤「那覇港総合物流センター運営事業　基本協定書（案）」（以下、「基本協定書（案）」という。）
⑥「那覇港総合物流センター運営事業　事業契約書（案）」（以下、「事業契約書（案）」という。公有財産貸付契約書（案）を含む。）

５．事業概要

（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

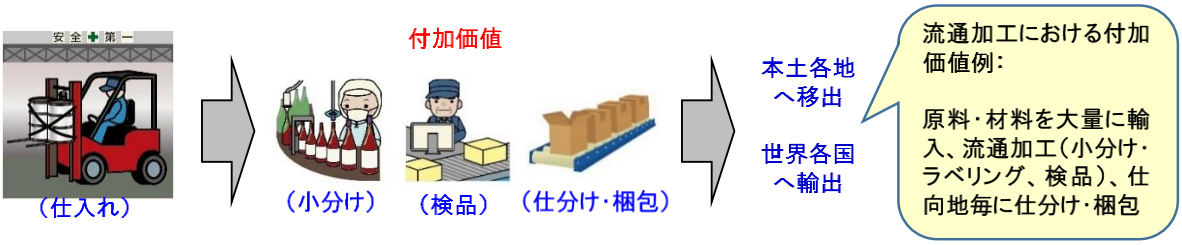
創貨：本施設において高付加価値貨物を創出し、那覇港の取扱貨物量の増大に寄与すること。

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。

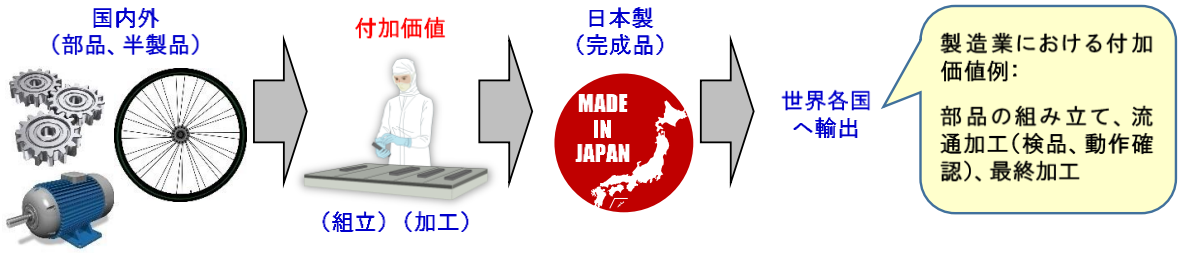
例２）ドライ倉庫の場合、容器に入った飲料をラベル無しの状態で大量に輸入し、本施設内でラベル貼り等を行い、県内外、又は国外に出荷する。

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

募集要項等に定める手続きによって、本事業を実施する者とし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、要求水準書において規定する。

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

※　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 5-1　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。

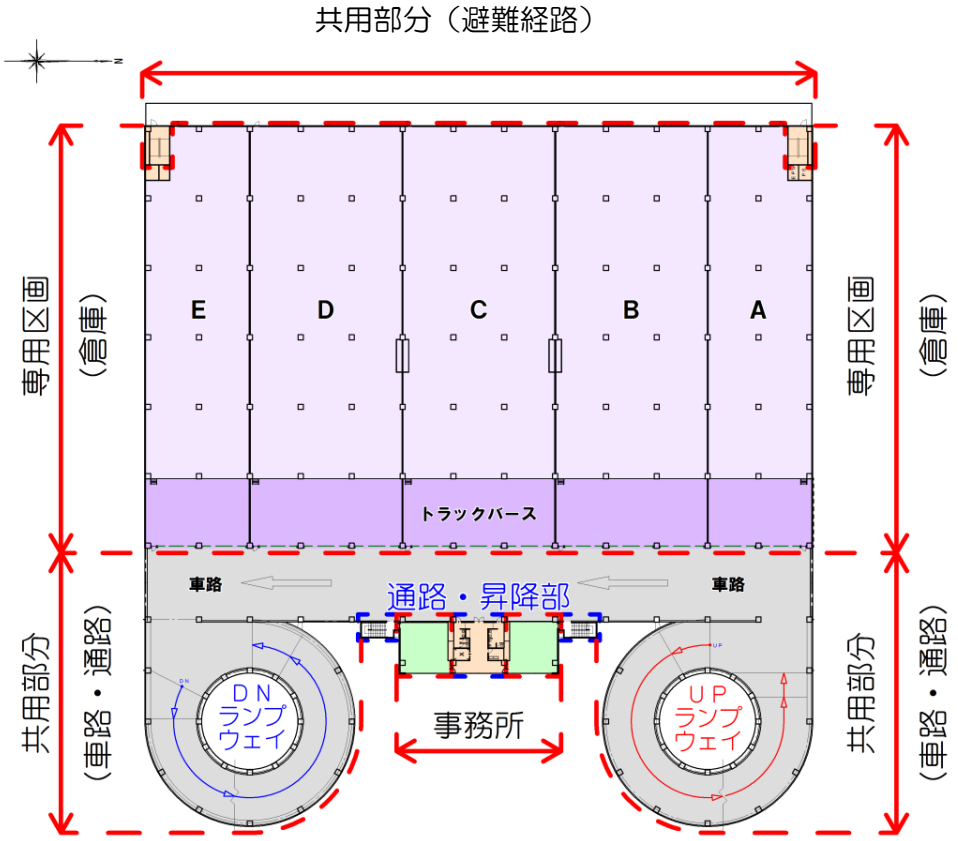


図 5-1　本施設の平面計画図

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。

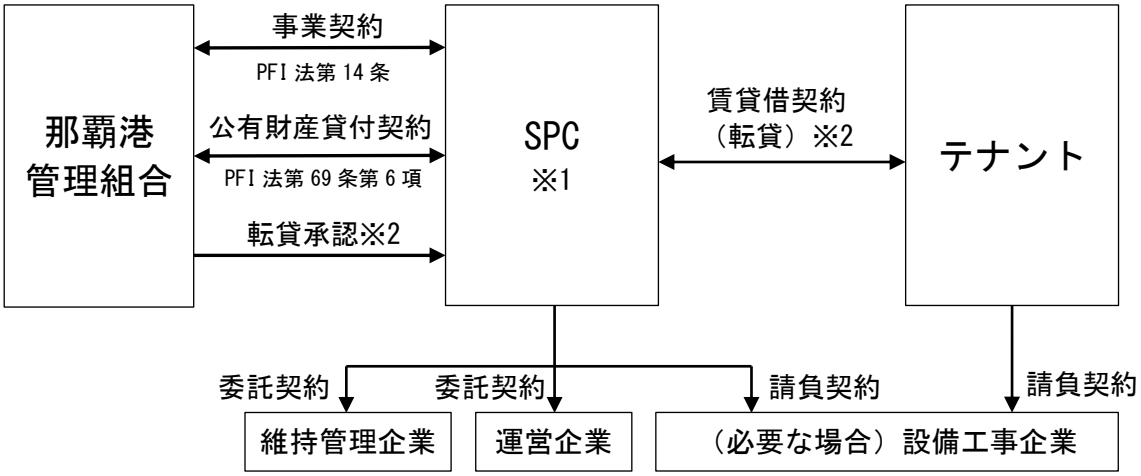
イ　SPC は、組合から本施設を借り受けた後、PFI 法に基づき、本事業を実施する。本施設のうち専用区画について、SPC がテナントに転貸を行う場合は、組合に転貸申請を行い、組合の承認を得た上で転貸を行う。テナントが行う業務として、組合では以下を想定している。

　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 5-2　本事業で想定される事業スキーム図

（７）事業期間

①事業期間及び本施設の貸付期間

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平成 61 年（2049 年）3 月 31 日までとし、公有財産貸付契約は、事業契約締結から本体工事完了までの間に締結するものする。

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ものとする。

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。

②選定事業者等による設備工事の実施時期

本施設のうち組合が実施する本体工事は平成 31 年（2019 年）1 月 31 日までに完了する予定であり、本施設の専用区画に SPC 又はテナントが導入する冷凍・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、本体工事完了より前に実施する設備工事について、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る。本体工事と併行して、SPC 又はテナントが導入する冷凍・冷蔵設備等の設備工事を実施する場合は、当該設備工事が始まる前に公有財産貸付契約を締結するものとし、設備工事の導入について、準備期間中に組合と十分に協議を行うものとする。

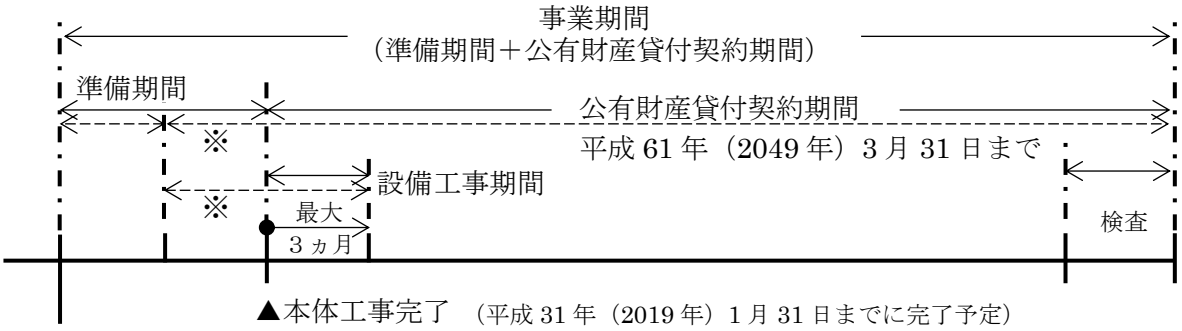
SPC 又はテナントが導入する冷凍・冷蔵設備等の設備工事は、原則、公有財産貸付契約締結から本体工事完了の最大３ヵ月後までを設備工事期間とし、その間に終了させること。ただし、事業契約締結後に決定したテナントの設備工事期間は、組合と協議の上決定する。

③選定事業者等による設備工事期間中の貸付料の減免

公有財産貸付契約締結後、本体工事完了の最大３ヵ月後までを設備工事期間と設定し、この間は貸付料を免除する。ただし、貸付料の免除期間中は転貸料を収受してはならない

④開業日の規定について

事業契約締結までに入居が確定しているテナントについては、本体工事完了後３ヶ月以内に、一斉かつ同時に営業（貨物の入出庫・保管）を開始すること。



※ ただし、本体工事完了より前に実施する設備工事について、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 SPC 又はテナントが導入する設備工事を実施できることを想定している。本体工事と併行して、SPC 又はテナントが導入する冷凍・冷蔵設備等の設備工事を実施する場合は、当該設備工事が始まる前に公有財産貸付契約を締結するものとし、設備工事の導入について、準備期間中に組合と十分に協議を行うものとする。

図 5-3　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、公有財産貸付契約書（案）において示すが、基本的な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）

イ　貸付期間　　：公有財産貸付契約期間の開始日から平成 61 年（2049 年）3 月 31 日まで

ウ　貸付料の免除　：公有財産貸付契約締結から本体工事完了の最大３ヵ月後までを設備工事期間と設定し、この間は貸付料を免除するものとする。ただし、貸付料の免除については、組合議会の議決を得る必要があり、議決が得られない場合は貸付料を免除できない。

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。詳細は、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。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
　　ただし、貸付料の免除期間は転貸料を収受してはならない

イ　転貸期間　　：SPC への貸付残存期間の範囲内

③転貸の手続きについて

転貸の手続きに関しては、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）（以下、「蔵管 1 号」という。）」に準じて行う。手続きにあたって必要な下記の書類を組合に提出し、組合から承認を受けた上で転貸を行うものとする。なお、転貸料については、提案審査時に応募者が提案した内容に基づき、転貸承認申請時に組合との協議の上決定する。詳細については、事業契約書（案）を参照すること。

ア　行政財産転貸承認申請書

イ　誓約書

ウ　役員名簿

エ　法人に関する書類

商業登記簿謄本（現在事項全部証明書）、直近の決算期における決算報告書、財産目録

オ　事業実施に許認可が必要な場合は、許認可を証明する書類

カ　テナント資格要件確認書兼入居予定表明書

キ　施設の利用計画図

ク　テナントの付保予定の保険の概要

ケ　集貨・創貨マネジメント業務計画書及び集貨・創貨マネジメント業務年度計画

④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 5-1　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。

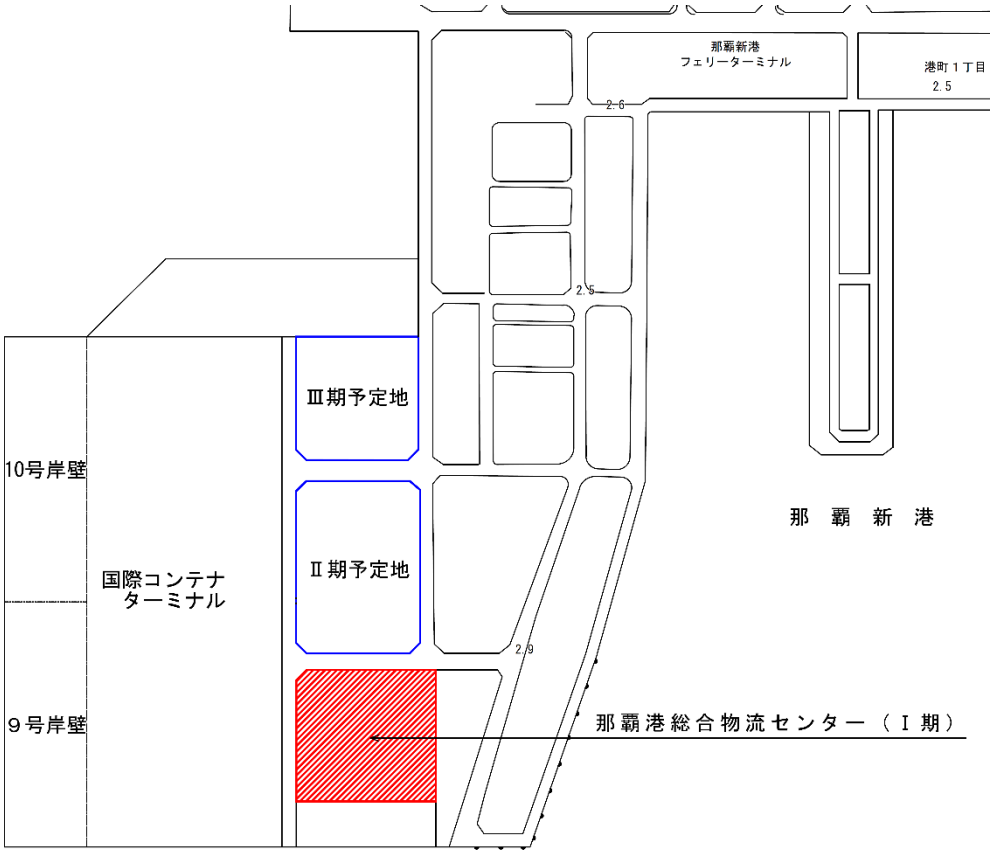


図 5-4　本施設の立地条件等

６．事業者選定の手続き

（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、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。

（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 6-1　選定の手順及びスケジュール

日程	内容	備考
平成２９年　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及び現地見学会 募集要項等に関する質問の受付 本施設の設計図等に関する質問の受付	８　参照 ９（１）参照 ９（３）参照
５月	募集要項等に関する質問への回答	９（２）参照
５～６月	本施設の設計図等に関する質問への回答	９（４）参照
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	１０（１）参照
９月	参加資格確認結果の通知	１０（３）参照
１０月	競争的対話の実施	１１参照
１１月	提案書の受付	１２（１）参照
平成３０年　１月	提案に関する審査の実施	１２（２）（３）参照
１月	優先交渉権者の選定及び公表	
２月	基本協定の締結	
３月	事業契約等の締結	

（３）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 6-2　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
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、平成 29 年 3 月 31 日時点）

※平成 29 年 4 月 1 日以降、委員が一部変更される予定である。

なお、優先交渉権者の選定までに、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。

７．応募者の参加資格要件

（１）応募者の組成

①応募者は、５．（５）に示すア（維持管理業務）、イ（運営業務）の業務を実施する者及び５．（６）イに示すａ（倉庫業）又はｂ（自家倉庫としての利用（製造業、卸売業等））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。

②構成企業に、５．（６）イに示すａ（倉庫業）又はｂ（自家倉庫としての利用（製造業、卸売業等））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　５．（５）に示すア（維持管理業務）若しくはイ（運営業務）の業務又は５．（６）イに示すａ（倉庫業）若しくはｂ（自家倉庫としての利用（製造業、卸売業等））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、５．（５）に示すア（維持管理業務）、イ（運営業務）の業務又は５．（６）イに示すａ（倉庫業）、ｂ（自家倉庫としての利用（製造業、卸売業等））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

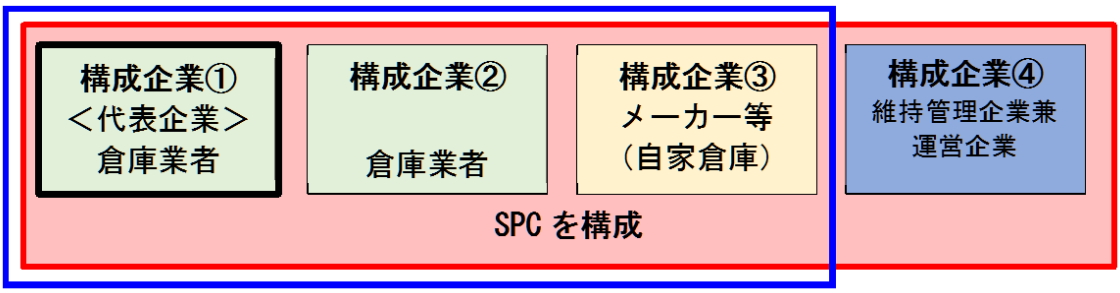
構成企業：応募者を組成する企業のうち、SPC への出資を行う企業。

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。

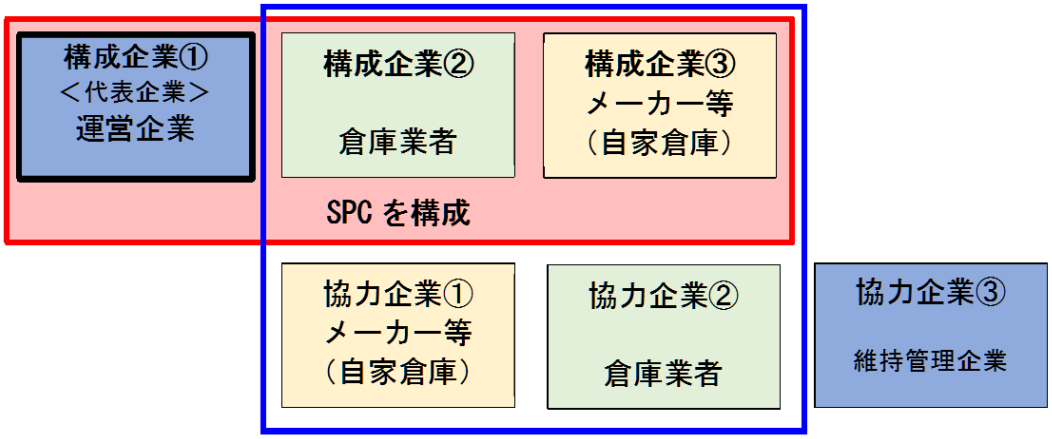
：SPC

：テナント

例１　構成企業のみで応募者を組成

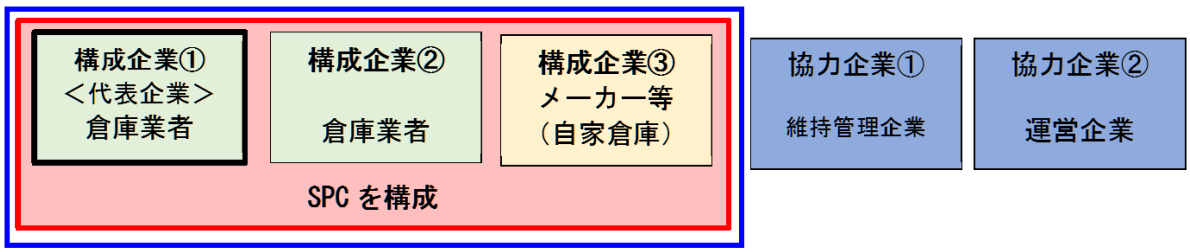


例２　協力企業にも倉庫業者や自家倉庫利用者が参加して応募者を組成



※倉庫業や自家倉庫としての利用を行わ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　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。

ク　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。

ケ　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）

コ　前述６．（３）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。

サ　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。

シ　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。

ス　上記ケ及びコにおいて、「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。

８．募集要項等に関する説明会及び現地見学会

組合は、以下のとおり募集要項等に関する説明会及び現地見学会を実施する。

①日時　平成 29 年 4 月 25 日（火）

説　明　会： 14 時～15 時

現地見学会： 15 時半～16 時半

②場所

説　明　会：沖縄産業支援センター中ホール（沖縄県那覇市字小禄 1831 番地 1）

現地見学会：本施設（建設中）（那覇市港町 1 丁目 205 番地の一部、206 番地の一部）

③受付期間

平成 29 年 4 月 3 日（月）～平成 29 年 4 月 21 日（金）17 時まで

④提出書類

募集要項等に関する説明会及び現地見学会参加申込書（様式１）

⑤提出先及び提出方法

提出書類を電子メールにて、受付期間内に３．担当部局へ送信し、送信後、電話により到着を確認すること。なお、電子メールの件名を「【物流センター】募集要項等説明会及び現地見学会」とすること。

⑥その他

説明会当日は、公表した募集要項等を持参すること。

９．募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表

（１）募集要項等に関する質問の受付

組合は、募集要項等に記載された内容に関する質問を以下のとおり受け付ける。なお、本施設の設計図等に関する質問は、別途（下記（３）（４）参照）受け付ける。

①受付期間

平成 29 年 4 月 25 日（火）～平成 29 年 5 月 12 日（金）17 時まで

②提出書類

募集要項等に関する質問書（様式２）

③提出先及び提出方法

提出書類を電子メールにて、受付期間内に３．担当部局へ送信し、送信後、電話により到着を確認すること。なお、電子メールの件名を「【物流センター】募集要項等に関する質問」とすること。

（２）募集要項等に関する質問への回答

上記（１）により受け付けた質問及びこれに対する回答は、5 月 29 日（月）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。

（３）本施設の設計図等に関する質問の受付

①受付期間

平成 29 年 4 月 25 日（火）～平成 29 年 6 月 16 日（金）17 時まで

②提出書類

本施設の設計図等に関する質問書（様式３）

③提出先及び提出方法

提出書類を電子メールにて、受付期間内に３．担当部局へ送信し、送信後、電話により到着を確認すること。なお、電子メールの件名を「【物流センター】設計図等に関する質問」とすること。

（４）施設の設計図等に関する質問への回答

上記（３）により受け付けた質問に対する回答は、（３）①の受付期間中、組合のホームページにおいて複数回に分けて公表する予定である。なお、（３）①の最終週（6 月 12 日（月）～16 日（金））に受け付けた質問に対する回答は、その翌週中に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。

１０．参加表明書等の受付

（１）参加表明書等の受付

本公募に応募しようとする民間事業者は、参加表明書等を提出すること。

①受付期間

平成 29 年 7 月 3 日（月）～平成 29 年 7 月 14 日（金）17 時まで

※受付対応時間は、土日祝日を除く 9 時～12 時及び 13 時～17 時とする。

②提出書類

参加資格確認様式集（参加表明書等）

ア	（様式１）参加表明書	正１部　副３部
イ	（様式２）応募者の組成及び役割分担表	正１部　副３部
ウ	（様式３）委任状	正１部　副３部
エ	（様式４）企業経歴書	正１部　副３部
オ	（様式５）役員名簿	正１部　副３部
カ	（様式６）参加資格要件確認書	正１部　副３部
キ	（別紙１）添付書類一覧（応募者確認欄を記入したもの）	正１部　副３部

※様式集は別途ダウンロードすること。

③提出先及び提出方法

提出書類を持参又は郵送により、受付期間内に３．担当部局へ提出すること。持参による提出の場合は、事前に電話連絡の上持参すること。郵送による提出の場合は、配達記録が残る方法とし、受付期間内に必着とすること。なお、ファックス、電子メールによる提出は受け付けない。

（２）参加資格確認基準日

参加資格の確認基準日は参加表明書等の受付期間の最終日である平成 29 年 7 月 14 日（金）とする。

（３）参加資格確認結果の通知

組合は、応募者の参加資格の有無について、応募者が提出する参加資格確認に必要な資料（上記（１）②の提出書類）を総合的に審査し、応募者の中から提案審査における提案書の提出資格があると認められる者を選定する。参加資格確認については、事業者選定基準の「第５　参加資格確認」を参照すること。

組合は、参加資格確認の結果及び提案審査の際に使用する登録受付番号を、代表企業に対して、平成 29 年 9 月 15 日（金）までに書面により通知する。

（４）参加資格がないと認められた理由説明請求の受付及び理由の回答

参加資格確認の結果、参加資格がないと認められた応募者は、組合に対して参加資格がないと認めた理由について、次に従い書面（様式自由）により説明を求めることができる。

①受付期間

平成 29 年 9 月 19 日（火）～9 月 25 日（月）17 時まで

※受付対応時間は、土日祝日を除く 9 時～12 時及び 13 時～17 時とする。

②提出先及び提出方法

３．担当部局へ持参又は郵送により提出することとする。持参による提出の場合は、事前に電話連絡の上持参すること。郵送による提出の場合は、配達記録が残る方法とし、受付期間内に必着とすること。なお、ファックス、電子メールによる提出は受け付けない。

③理由の回答

組合は、参加資格がないと認めた理由の説明を請求されたときは、平成 29 年 10 月 13 日（金）までに、当該説明を請求した応募者に対して書面により回答する。

（５）応募の辞退

参加表明書を提出した応募者で、応募を辞退する場合は、応募辞退届（様式４）を提出すること。応募辞退届の提出は３．担当部局へ持参することにより行うものとし、郵送、ファックス、電子メールによる提出は受け付けない。

１１．競争的対話の実施

（１）競争的対話の受付

組合は、提案書の提出資格があると認められる者に対して、競争的対話を実施する。競争的対話を希望する応募者は、「提案概要書」を提出し、「提案概要書」に基づいて競争的対話を実施する。競争的対話は、応募者が提案にあたり、要求水準等について組合と応募者の認識に齟齬がないことや、より適確な提案につなげることを目的に実施するものである。なお、競争的対話において、提案概要書による提案内容の評価は行わない。

①提出書類の受付期間

平成 29 年 9 月 19 日（火）～9 月 29 日（金）17 時まで

②対象者

提案書の提出資格があると認められた応募者のうち競争的対話を希望する者

③提出書類

ア　競争的対話申込書（様式５）

イ　提案概要書（任意様式 A4 用紙３頁まで）

提案概要書は、以下の項目について、提案を予定している内容についての概要及び提案事項に関連して組合へ確認したい事項をわかりやすく示すこと。

１）テナント選定・導入にあたっての考え方

２）SPC としての集貨・創貨に係る取り組みの考え方

３）転貸料の設定方法

４）専用区画の割り方（配置計画）の方針

ウ　競争的対話における質問書（様式６）

対話において、「募集要項等に関する質問」及び提案概要書に記載する事項以外で、提案にあたって組合に直接確認したい事項を示すこと。

④提出先及び提出方法

提出書類を電子メールにて、受付期間内に３．担当部局へ送信し、送信後、電話により到着を確認すること。なお、提出の際は電子メールの件名を「【物流センター】競争的対話」とすること。

（２）競争的対話の実施及び日程

組合は、平成 29 年 10 月中旬に、応募者から提出された（１）③イ（提案概要書）及びウ（競争的対話における質問書）を基に競争的対話を実施する。なお、実施日の詳細な日程及び対話の実施方法については、組合と応募者（代表企業）との調整により決定する。

（３）競争的対話結果の公表

競争的対話実施の結果、応募者に公表する必要があると判断される内容については、競争的対話を実施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。公表は 10 月下旬を予定している。

１２．提案書の受付及び審査

提案書の提出資格があると認められた応募者は、本事業を実施するための提案書を提出する。

（１）提案書の受付

①受付期間

平成 29 年 11 月 27 日（月）～11 月 30 日（木）17 時まで

※受付対応時間は、9 時～12 時及び 13 時～17 時とする。

②提出書類

提案審査様式集（提案書）

ア	（様式１）提案審査書類提出書	正 1 部	
イ	（様式２）応募者の組成及び役割分担表	正 1 部	
ウ	（様式３）評価テーマ①　事業の実施方針	正 1 部	副 15 部
エ	（様式４）評価テーマ②　事業の実施体制	正 1 部	副 15 部
オ	（様式５－１）評価テーマ③　維持管理計画（要求水準に規定される業務）	正 1 部	副 15 部
カ	（様式５－２）30 年間の長期修繕計画	正 1 部	副 15 部
キ	（様式６－１）評価テーマ④　運営計画（要求水準に規定される業務）	正 1 部	副 15 部
ク	（様式６－２）区画別予定転貸料一覧	正 1 部	副 15 部
ケ	（様式７－１）評価テーマ⑤　テナント導入計画	正 1 部	副 15 部
コ	（様式７－２）物流棟入居予定テナント一覧表	正 1 部	副 15 部
サ	（様式７－３）テナント区画間切り位置図	正 1 部	副 15 部
シ	（様式７－４）事務所棟入居予定テナント一覧表	正 1 部	副 15 部
ス	（様式７－５）集貨計画（貨物量と金額）	正 1 部	副 15 部
セ	（様式７－６）創貨計画（貨物量と金額）	正 1 部	副 15 部
ソ	（様式８－１）評価テーマ⑥　SPC の事業収支計画	正 1 部	副 15 部
タ	（様式８－２）長期収支計画	正 1 部	副 15 部
チ	（様式８－３）資金調達計画	正 1 部	副 15 部
ツ	（様式９－１）評価テーマ⑦　県内産業・経済への貢献	正 1 部	副 15 部
テ	（様式９－２）県内企業テナントが利用する床面積	正 1 部	副 15 部
ト	上記ア～テを記録した電子データ（CD-R 等）	正 1 部	

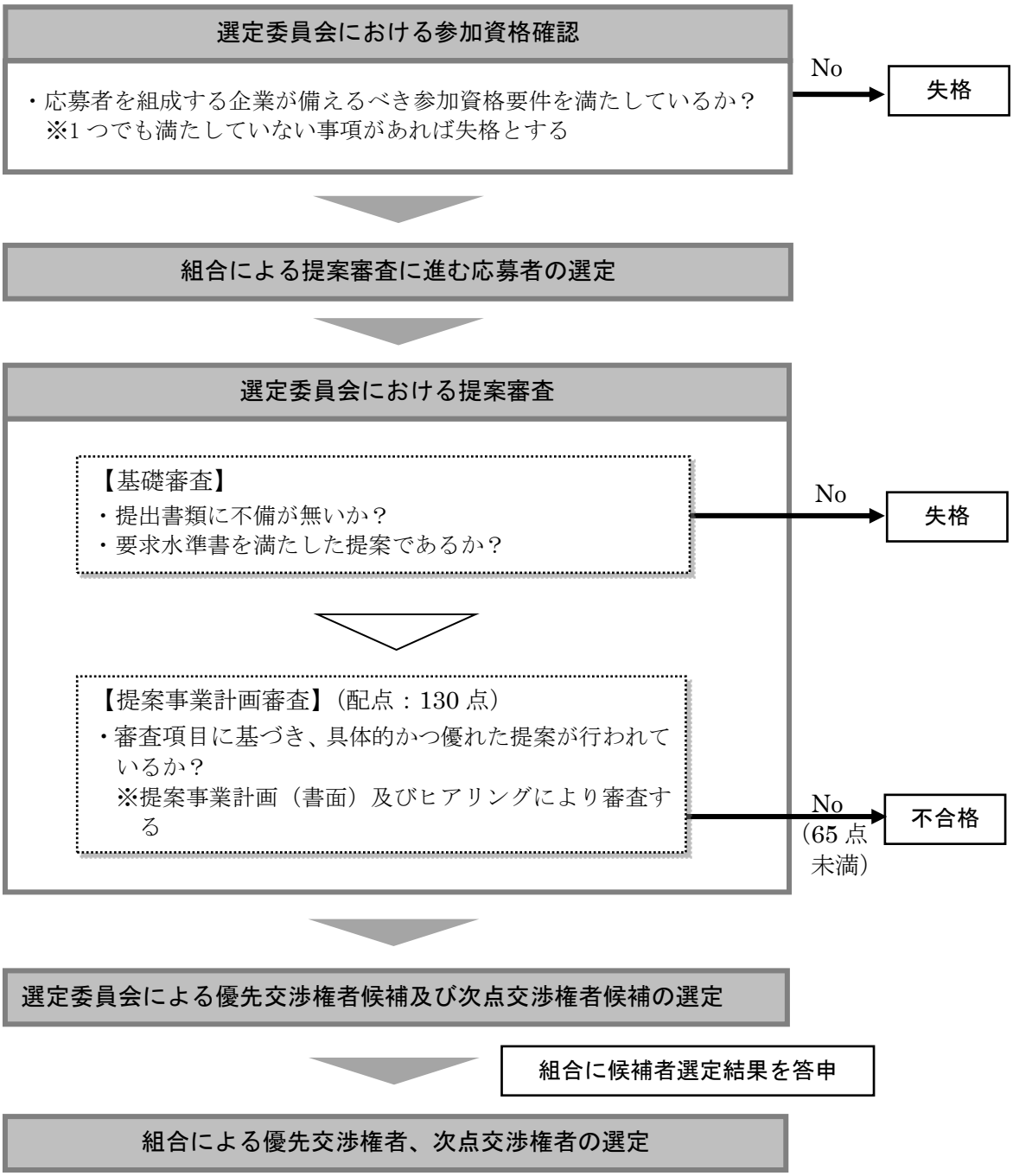
※様式集は別途ダウンロードすること。

③提出先及び提出方法

提出書類を持参又は郵送により、受付期間内に３．担当部局へ提出すること。持参による提出の場合は、事前に電話連絡の上持参すること。郵送による提出の場合は、配達記録が残る方法とし、受付期間内に必着とすること。なお、ファックス、電子メールによる提出は受け付けない。

（２）提案審査

提案書の審査は「基礎審査」と「提案事業計画審査」により行う。審査の流れは以下のとおりである。なお、提案審査の詳細については、事業者選定基準の「第６　提案審査」を参照すること。



（３）提案に関するヒアリング審査

応募者の提案書に対する選定委員会におけるヒアリング審査を実施する。

なお、ヒアリング審査の日時・場所や実施方法等の詳細については、提案書を提出した応募者（代表企業）に対し、別途通知する。

（４）提案書の返却

提出した提案書の返却は行わない。

（５）優先交渉権者の決定方法

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、優先交渉権者（実施方針 p.10 に示す選定事業候補者と同義）を選定する。優先交渉権者の選定方法の詳細については、事業者選定基準の「第７　優先交渉権者候補等の選定」を参照すること。

（６）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。

１３．応募に関する留意事項

（１）募集要項等の承諾

応募者は、募集要項等（参考資料を除き、補足資料及び質問回答を含む。）に記載の条件を十分に理解し、これに承諾して応募すること。

応募者は、参加表明書提出後、募集要項等についての不明を理由に異議を申し立てることはできない。

（２）費用負担等

本公募に係る手続きのうち、応募者として実施する行為に関しては、応募者自らの責任と費用負担により行うものとする。

（３）書面主義

本公募に関するすべての意思疎通は書面によるものとし、使用する言語は日本語とする。応募者が日本国外の企業により構成される場合、日本語と外国語の併記を認めるが、その内容が異なる場合は日本語の記述が優先される。また、事業者に関わる資料として応募者から提出されるパンフレット等の印刷物については外国語のものも認めるが、その場合、関連部分について日本語による正確な翻訳を添付するものとし、日本語と外国語の内容が異なる場合は日本語による翻訳が優先されるものとする。

（４）通貨及び単位

本事業において使用する単位は計量法（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。

（５）提出書類の取扱い

応募者の提出書類の取扱いは以下のとおりとする。

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、本事業の公表その他組合が必要と認めるときは、組合は提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。なお、提出書類については応募者に返却しないものとする。

②特許権等

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、応募者が負うものとする。

③提出書類の公表について

組合は、原則として、応募者から提出された書類を公表しない。ただし、事業者を選定後、選定事業者名を公表する際に、応募提案の概要については公表する。

（６）組合からの提示資料の取扱い

組合が提示する資料は、本公募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

（７）応募者の複数提案の禁止

応募者は複数の提案を行うことはできない。

（８）応募の無効

次のいずれかに該当する場合は応募を無効とする。

①参加資格要件を満たさない者が応募したとき

②提出書類が不足しているとき

③提出書類が様式集に従い記載されていないとき

④提出書類の提出方法、提出先、提出期限に適合しないとき

⑤応募手続きにおいて不正な行為があったとき

⑥提出書類に記載すべき事項以外の内容が記載されているとき

⑦虚偽の内容が記載されているとき

⑧その他募集要項等に定める条件に違反したとき

１４．契約手続き等

（１）基本協定の締結

組合は、優先交渉権者との間で、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優先交渉権者を選定事業者とする。

（２）SPC 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、基本協定に定めるところにより 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、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、事業契約を締結後、本体工事完了までの間に、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、公有財産貸付契約書（案）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。

１５．民間事業者の責任の履行確保に関する事項

（１）保証金の納付等

SPC は、事業契約に基づいて業務の履行を確保するため、保証金を納付する。保証金の額は、貸付料の１年分（消費税込額）とする。保証金の納付についての詳細は、事業契約書（案）に示す。

なお、保証金は、SPC が自己の責任及び費用負担において、組合又は SPC を被保険者とし、貸付料の１年分（消費税込額）を保証金額とする履行保証保険契約を自ら締結することにより、これを免除する。

（２）保険

SPC は事業に関連する保険に加入することとする。詳細については事業契約書(案)を参照のこと。なお、組合は施設所有者として必要な保険（火災保険等）を付保する予定である。

（３）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、詳細については事業契約書（案）に示す。

１６．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

（１）SPC の権利義務等に関する制限

SPC は、事前に組合の書面による承諾を得た場合を除き、事業契約上の地位により生じる権利を第三者に譲渡又は担保に供することその他一切の処分を行ってはならず、かつ義務を第三者に継承させてはならない。

（２）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）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、別紙１「リスク分担表」に示す。詳細については事業契約書（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。

１７．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

（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。

（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。

（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。

１８．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

（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。

（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。

１９．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

（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。

（２）事業の継続が困難となった場合の措置

上記（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。

（３）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。

（４）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。

（５）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、事業契約書（案）に示す。

２０．その他

（１）特定事業の取り消し

組合は、民間事業者の募集、評価、選定に係る過程において、本事業を PFI 法に基づき実施することが適当でないと判断した場合は、選定事業者を決定せず、特定事業の選定を取り消すものとする。この場合、組合は、この旨を速やかに公表するものとする。

（２）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。

（組合ホームページ：http://www.nahaport.jp/）

別紙１　リスク分担表

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に関わるもの）	●	
			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		●

リスクの種類			リスクの内容	負担者	
				組合	SPC※1
共通	経済リスク	資金調達リスク	事業に必要な資金の確保に関する費用等		●
		金利リスク	市場金利の変動による追加費用等		●
		物価変動リスク	物価変動による追加費用等		●
		支払遅延・不能リスク	組合への賃料の支払遅延・不能に関するもの		●
	事業中止・延期リスク		組合の指示等による事業の中止又は延期	●	
			SPC の事業放棄、破綻によるもの		●
			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		●
	不可抗力リスク		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）	●	
			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）		●
維持管理・運営段階	計画変更リスク		組合の指示等により生じる追加費用等	●	
			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	●	
	性能リスク		要求水準の未達による増加費用等		●
	維持管理リスク	維持管理費増大リスク	組合の指示等により生じる追加費用等	●	
			上記以外の事由により生じる追加費用等		●
		施設瑕疵リスク	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	●	
			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	●	
			本施設（上記以外）の瑕疵		●
		施設損傷リスク	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		●
			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		●
			SPC に帰すべき事由による本施設の損傷に伴う費用等		●

<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="12"></td><td rowspan="7">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、公有財産貸付契約締結時において、組合が整備した部分を示す。

様式１　募集要項等に関する説明会及び現地見学会参加申込書

様式を別途ダウンロードすること。

様式1

平成　　年　　月　　日

募集要項等に関する説明会及び現地見学会参加申込書

「那覇港総合物流センター運営事業」の募集要項等に関する説明会及び現地見学会について、下記のとおり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	

全て参加は任意です。参加を希望する説明会及び現地見学会の（　　）内に参加人数を記入してください。

平成29年4月25日（火）	14時～15時	募集要項等に関する説明会	参加人数　（　　）名
	15時半～16時半	現地見学会	参加人数　（　　）名

・現地は、駐車場の台数に限りがあります。
・各説明会及び現地見学会への参加は、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　募集要項等に関する質問書

様式を別途ダウンロードすること。

様式2

平成　　年　　月　　日

募集要項等に関する質問書

「那覇港総合物流センター運営事業」の募集要項等について、次のとおり質問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
例	募集要項	2	第２	1	（６）	基本方針	ア共通事項(ｱ)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　設計図等に関する質問書

様式を別途ダウンロードすること。

様式3

平成　　年　　月　　日

設計図等に関する質問書

那覇港総合物流センターの設計図等について、次のとおり質問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.	設計図書該当頁	質問内容
例	2	設備図面の配管について…
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。
・質問に際し、図面に質問事項を記載して説明した方が分かりやすい場合は、当該説明資料を作成し、質問書の添付資料として提出して下さい。その際は、質問内容との対応がわかるようにしてください。

様式４　応募辞退届

様式を別途ダウンロードすること。

様式４

平成　　年　　月　　日

応募辞退届

那覇港管理組合管理者　殿

グループ名

代表企業　商号又は名称

所　在　地

代 表 者 名　　印

平成 29 年 3 月 31 日付けで公表のありました「那覇港総合物流センター運営事業」の募集要項に基づき、参加表明書を提出しましたが、都合により応募を辞退します。

辞退理由：

様式５　競争的対話申込書

様式を別途ダウンロードすること。

様式５

平成　　年　　月　　日

競争的対話申込書

平成 29 年 3 月 31 日付けで公表のありました「那覇港総合物流センター運営事業」の募集要項に基づき、競争的対話への参加を申し込みます。

グループ名		
代表企業の商号又は名称		
担当者	氏名	
	所属	
	所在地	
	電話／FAX	
	E-mail	

様式６　競争的対話に関する質問書

　様式を別途ダウンロードすること。

様式６

平成　　年　　月　　日

競争的対話における質問書

　平成 29 年 3 月 31 日付けで公表のありました「那覇港総合物流センター運営事業」の募集要項に基づき、競争的対話における質問書を提出します。

注1）募集要項等に記載された内容に関する質問については「募集要項等に関する質問書」にて提出するものとし、本質問書には記載しないこと。

注2）本質問書には、「募集要項等に関する質問」及び提案概要書に記載する事項以外で、提案にあたって組合に直接確認したい事項を示すこと。