

那覇港総合物流センター運営事業

事業者選定基準

平成 29 年 3 月

那覇港管理組合

－ 目次 －

第 1	事業者選定基準の位置付け.....	1
第 2	基本的な考え方.....	1
第 3	選定委員会の設置.....	1
第 4	審査の流れ.....	2
第 5	参加資格確認.....	3
第 6	提案審査.....	3
1.	基礎審査.....	3
2.	提案事業計画審査.....	3
第 7	優先交渉権者候補等の選定.....	7
1.	優先交渉権者候補等の選定方法.....	7
2.	不合格者の決定方法.....	7
第 8	優先交渉権者等の選定.....	7

第1 事業者選定基準の位置付け

本書は、那覇港管理組合（以下、「組合」という。）が、本事業を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）を選定するにあたり、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。）において、最も優れた提案者を選定するための方法、評価基準等を示したものであり、募集要項と一体のものである。

第2 基本的な考え方

事業者選定方法は、公募型プロポーザル方式とする。

審査は、応募者の資格の有無を判断する「参加資格確認」と、応募者の提案内容等を審査する「提案審査」の2段階に分けて実施する。

参加資格確認では、応募者の参加資格について選定委員会が審査を行い、提案審査に進むことのできる応募者を選定する。

提案審査では、応募者から提出された提案書の内容について選定委員会が審査を行う。提案審査は、提案書の基礎要件の審査を行う「基礎審査」と提案書に記載された事業計画の審査を行う「提案事業計画審査」により行う。審査の結果、基礎審査を通過できない応募者は失格とする。選定委員会は、提案審査の結果に基づき、優先交渉権者候補及び次点交渉権者候補を選定し、組合に候補者選定結果として答申する。

組合は、選定委員会からの答申を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。

第3 選定委員会の設置

事業者の選定にあたり、提案内容を公平、かつ公正に審査するため、組合は、学識経験者等により構成される選定委員会を設置している。組合は、選定委員会からの審査結果や答申を踏まえ、提案審査に進む応募者の選定や、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定を行う。選定委員会の委員は以下のとおりである。

選定委員会 委員

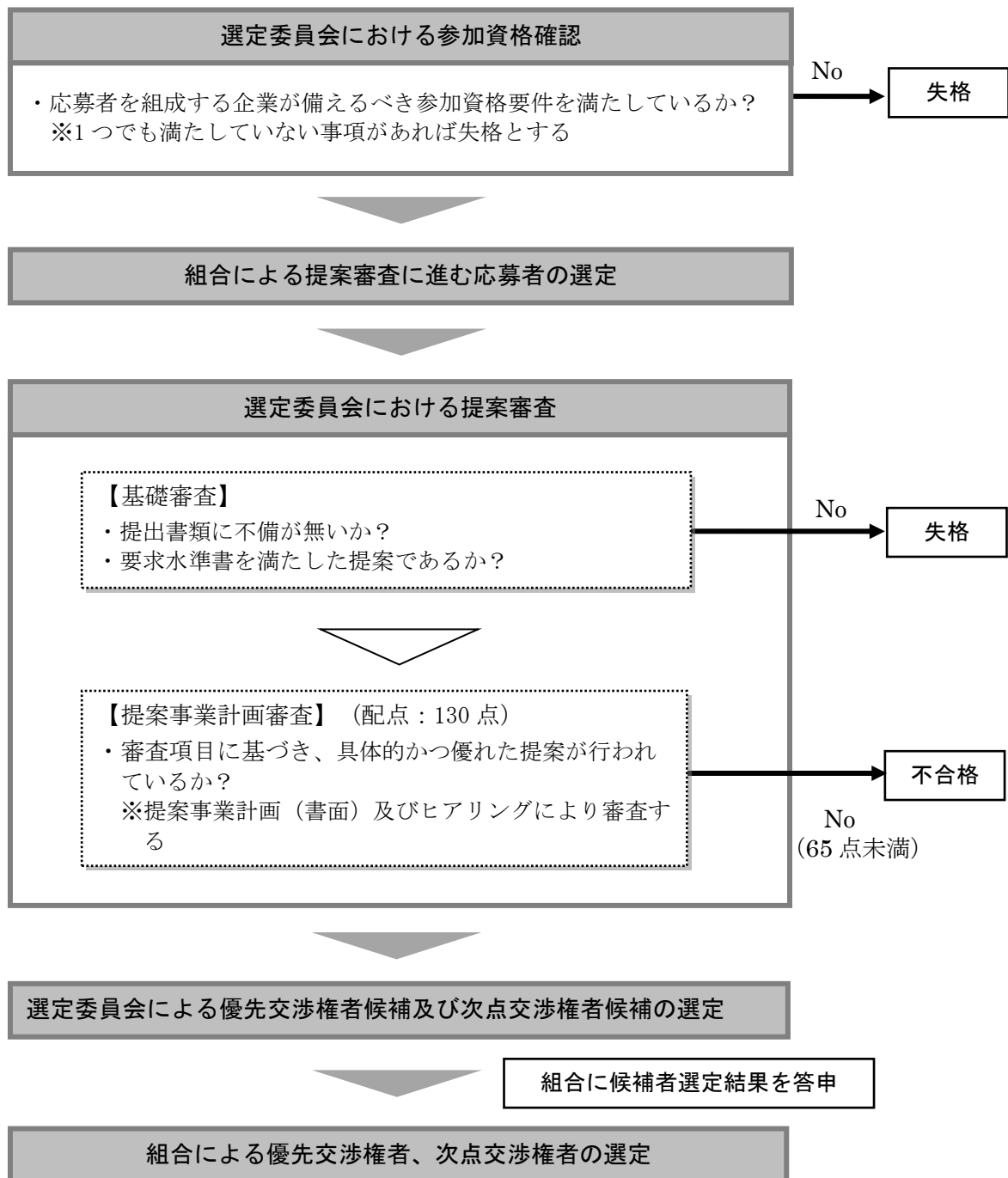
赤羽 貴	民間資金等活用事業推進委員会 専門委員
石田 達也	独立行政法人 日本貿易振興機構 沖縄貿易情報センター 所長
小山 岳史	小山岳史公認会計士事務所 公認会計士
田端 一雄	公益財団法人 沖縄県産業振興公社 専務理事
渡邊 豊	東京海洋大学大学院海洋工学系 教授

（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。

第4 審査の流れ

審査の流れは以下のとおりである。



第5 参加資格確認

応募者を組成する構成企業及び協力企業が、募集要項に示す参加資格要件を満たしているかどうかを審査する。1項目でも要件を満たさない項目があれば失格とする。

失格となった応募者は、提案審査に参加することはできない。

第6 提案審査

「基礎審査」と「提案事業計画審査」により、提案書の審査を行う。

1. 基礎審査

次に掲げる基礎要件を満たしているかについて審査を行う。基礎要件を全て満たしている場合は合格とする。基礎要件を1つでも満たしていない場合は失格とし、以降の審査は行わない。

審査区分及び基礎要件

審査区分		基礎要件
共通審査		1. 必要な書類が全て提出され、必要事項が全て記載されていること。 2. 同一応募者が2以上の提案書を提出していないこと。 3. 様式集の構成並びに枚数の制限に従った提案であること。
要求水準審査	維持管理業務	4. 各業務の要求水準を満たしていること。
	運營業務	

2. 提案事業計画審査

提案事業計画審査については、組合が特に重視する項目を審査項目として設定し、これらへの提案を評価する。

優れた提案と認められるものについては、その程度に応じて、審査項目毎に得点を付与する。事業計画提案審査による配点は130点満点とし、各審査項目の配点については後述する。なお、得点が65点に満たない提案は不合格とする。

(1) 評価方法

審査項目毎に審査の視点に基づき、次に示す5段階評価により得点を付与する。

要求水準に規定されている項目（評価テーマ③、④に示す項目）については、要求水準を満たすことが前提となるため、要求水準レベルの提案内容の場合は E 評価とし、

要求水準より優れた提案について A～D 評価を付与する。

要求水準に規定されていない項目（評価テーマ③及び④以外の項目）については、提案の優劣を評価し、A～E 評価を付与する。

なお、「優れている」とは、「本事業に対する理解度」「実施手順」「的確性」「項目間の整合性」「実現性」「独自性」等を着目点として評価する。

評価ランク	評価内容	得点割合
A	秀でて優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	いくつかの優れている点がある。	配点×0.50
D	少し優れている点がある	配点×0.25
E	優れた点はみうけられない	配点×0.00

(2) 審査項目及び配点

審査項目及び配点は以下のとおりである。なお、審査項目に対する提案において、下記に示す審査の視点以外の優れた提案があった場合、選定委員会が当該提案を評価すべきと認めるときには評価対象とする。

評価テーマ① 事業の実施方針

(配点：5点)

審査項目	審査の視点	配点
ア 事業実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ○本事業の目的、総合物流センターの位置づけの理解 ○事業スキームの特殊性への理解 ○事業目的達成に資するテナント導入に関する方針 ○取扱貨物量の増大、物流の高度化、流通加工産業の育成に関する方針 ○県内産業・経済への貢献に関する方針 	5

評価テーマ② 事業の実施体制

(配点：10点)

審査項目	審査の視点	配点
ア 企業間の役割分担等	<ul style="list-style-type: none"> ○類似・関連事業の実績を有する企業が参画した体制 ○各企業の実績、専門性を活かした役割分担 ○業務全体のマネジメント体系 ○県内企業の業務分担 	2
イ 各業務の実施体制及び職員教育	<ul style="list-style-type: none"> ○施設の維持管理業務及び運營業務の実施体制に関する方針 ○施設の維持管理業務及び運營業務の執行体制及び人員配置計画 ○施設の維持管理業務及び運營業務におけるスタッフの教育方針 	2
ウ 事業リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ○転貸料による収入が想定を下回った場合の対応方針 ○各企業間のリスク分担 ○付保する保険の内容及び金額 ○業績不振・企業（構成企業、協力企業）破綻時の事業継続方針 	4
エ 県内事業者との連携	<ul style="list-style-type: none"> ○構成企業及び協力企業以外の県内事業者との連携方針 	2

評価テーマ③ 維持管理計画（要求水準に規定される業務）

（配点：10点）

審査項目	審査の視点	配点
ア 建築・設備の保守	○建築物及び設備の保守管理について、要求水準を保つための具体的な提案 ○効果的な点検等の手法提案	2
イ 修繕業務	○施設・設備について塩害及び長寿命化等に配慮した予防保全型の更新・修繕計画 ○修繕、更新工事時のテナントへの配慮 ○具体的な長期修繕計画	4
ウ 保安警備業務	○事件、事故等の発生の予防保全のための保安警備の体制、実施内容 ○保安警備のために導入する設備・システムの内容	4

評価テーマ④ 運営計画（要求水準に規定される業務）

（配点：15点）

審査項目	審査の視点	配点
ア 開業準備に係る業務	○テナント工事等に関するテナントと組合の調整についての具体的な手法	2
イ 転貸料等の收受及び管理に係る業務	○テナントの具体的な選定方法 ○テナントとの契約条件の提案 ○転貸料等の決定方法	2
ウ テナント管理業務	○テナント間の利用調整方法の提案 ○テナント管理部分（専用区画）の維持管理についての監督・指導方法の提案	2
エ 集貨・創貨マネジメント業務	○集貨・創貨、貨物取扱量増大を促進するテナントへの指導方法 ○テナント及び寄託契約先の貨物取扱量（貨物量）の把握・集計方法 ○テナント及び寄託契約先の取扱貨物の内容の把握方法	5
オ 防災・緊急時対応業務	○事故・災害発生時の避難計画・対応方針	2
カ 事業期間終了時の引継業務	○テナント退去時のテナントによる原状回復の履行確保方策 ○事業期間終了時の原状回復に関する実施方針	2

評価テーマ⑤ テナント導入計画

（配点：50点）

審査項目	審査の視点	配点	
ア 入居の確実性	○専用区画面積（トラックバースを除く）に対する入居予定テナントの使用面積の割合 ○入居テナントの区画配置	10	
イ 入居予定テナントの経営状況	○入居予定テナントの経営状況について直近3期分の決算期の財務諸表に基づき以下を評価 ・利益を上げているか ・経営は堅実であるか ・投下資本を効果的に運用しているか ・生産性は高いか ・成長しているか ※各テナントの経営状況について上記の視点で評価した上でグループ全体として総合的に評価する	5	
ウ 集貨・	(7) 集貨	a.入居テナントにおける外貿内貿貨物の集貨に関する具	6

創貨の確実性	の確実性	体的取組方策 ※実現可能性の高い計画を評価する	
		b.10年間の集貨量（貨物量） ※1年目と10年目の伸び率 ※様式集に記載様式を示す	4
	(イ) 創貨の確実性	a.入居テナントにおける流通加工・簡易組立等を伴う高付加価値貨物の取扱に関する具体的方策 ※実現可能性の高い計画を評価する	9
		b.10年間の創貨量（貨物量） ※1年目と10年目の伸び率 ※様式集に記載様式を示す	6
エ 物流の高度化		○共同配送等、効率的な配送に対する取組方策 ○IT技術等を活用した商品管理等の効率的な取組	10

評価テーマ⑥ SPCの事業収支計画

(配点：10点)

審査項目	審査の視点	配点
ア 収入及び支出計画	○テナント需要予測に基づく収入予想 ○支出想定の妥当性 ○施設の適切な維持管理・運営のための投資計画 ○予備的資金の確保（キャッシュリザーブ）	5
イ 資金調達・償還計画	○必要な投資に対する資金調達・償還計画 ○借り入れがある場合は、資金調達先の確実性（金融機関の関心表明等）	2
ウ 出資者の構成・出資条件	○各構成企業の出資金額、出資比率及び資金拠出の条件 ○十分な内部留保を確保する配当計画	3

評価テーマ⑦ 県内の産業・経済への貢献

(配点：30点)

審査項目	審査の視点	配点
ア 県内産業・経済への波及効果	○本施設において実施する県内産業・経済に波及効果のある取組 ○構成企業、協力企業による県内産業・経済に波及効果のある取組の実績 ○県内企業との取引拡大に向けた取組	12
イ 県内企業の利用面積	○県内企業（テナント）が利用する床面積の割合 ※応募者の中で県内企業（テナント）が利用する床面積の割合が大きいほど評価する	6
ウ 県内企業の参画数	○構成企業、協力企業における県内企業の参画数 ※応募者の中で県内企業の参画数が多いほど評価する	6
エ 雇用拡大	○構成企業、協力企業で新たに創出する県内雇用者数（常用雇用、非常用雇用） ※構成企業、協力企業で新規雇用する従業者の数が多いほど評価する。非常用雇用よりも常用雇用が多いほど評価する	6

第7 優先交渉権者候補等の選定

1. 優先交渉権者候補等の選定方法

提案事業計画審査の結果に基づき、選定委員毎に応募者の順位を設定し、順位を第1位とした委員の数が最も多い応募者を優先交渉権者候補とし、順位を第1位とした委員の数が次に多い応募者を次点交渉権者候補とする。

順位を第1位とした委員の数が同数の応募者が2者以上ある場合は、以下のとおり対応する。

- 1) 順位を第2位とした委員の数が最も多い応募者を優先する。
- 2) 上記1) で差がつかない場合は、順位を第3位とした委員の数が最も多い応募者を優先する。
- 3) 上記2) で差がつかない場合は、くじ引きにより優先交渉権者候補を選定する。

2. 不合格者の決定方法

提案事業計画審査の結果、各選定委員の評価結果（得点）の平均値が65点未満となった提案は、不合格とする。

第8 優先交渉権者等の選定

組合は、選定委員会による評価の結果を基に優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。