

那覇港総合物流センター運営事業について、事業契約を締結したので、「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）第 15 条第 3 項の規定に基づき、下記のとおりその内容を公表する。

平成 30 年 3 月 26 日

那覇港管理組合管理者 翁長 雄志

## 記

### 1. 公共施設等の名称

那覇港総合物流センター

### 2. 公共施設等の立地

那覇市港町 1 丁目 205 番地の一部、206 番地の一部

### 3. 選定事業者の商号又は名称

那覇市西 1 丁目 24 番 11 号

株式会社 那覇港総合物流センター

### 4. 公共施設の整備等の内容

事業者が行う主な業務は、以下のとおりである。

#### (1) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 経常修繕業務
- ④ 植栽・外構保守管理業務
- ⑤ 保安警備業務
- ⑥ 清掃業務
- ⑦ その他維持管理上必要な業務

#### (2) 運營業務

- ① 開業準備に係る業務
- ② 転貸料等の収受及び管理に係る業務
- ③ テナント管理業務
- ④ 集貨・創貨マネジメント業務
- ⑤ 防災・緊急時対応業務
- ⑥ 事業期間終了時の引継業務
- ⑦ その他運営上必要な業務

## 5. 契約期間

2018年3月26日から2049年3月31日まで

## 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

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は、事業契約書の以下の条項のとおりである。

<那覇港総合物流センター運営事業 事業契約書（抄）>

### （事業者の債務不履行時の措置）

第46条 組合は、以下の各号に定める場合には、事業者へ通知することにより、直ちに、本契約を解除することができるものとする。

- （1）事業者が、本契約又は公有財産貸付契約に規定される事業者の義務に違反した場合（ただし、かかる違反が治癒可能であるときは、組合が相当の期間をもってその是正を求めたにもかかわらず、当該違反が治癒されなかった場合に限る。）なお、第65条に定める義務の違反については、上記括弧書の適用はないものとする。また、事業者の実施する業務が本事業関連書類に定める水準を満たしていないこと（集貨・創貨に係る実績が、年度運営業務計画書に定める計画を下回る場合を含む。）のみを理由とする本契約上の義務違反については、本号は適用されず、組合は、本項第8号に該当する場合に限り、本契約を解除することができる。
- （2）事業者が法令等の違反があった場合（ただし、かかる違反が治癒可能であるときは、組合が相当の期間をもってその是正を求めたにもかかわらず、当該違反が治癒されなかった場合に限る。）
- （3）事業者の財務状況が著しく悪化し、本事業の継続が困難と認められる場合
- （4）事業者が、維持管理・運営業務の全部又は一部を放棄したと認められる場合
- （5）事業者が、本契約に基づき提出した書類における記載が軽微な点を除き不正確又は誤りであった場合
- （6）第58条及び第65条に基づき表明及び保証した事由のいずれかが不正確又は誤りであることが判明した場合
- （7）構成企業又は協力企業が募集要項に定める参加資格の全部又は一部を欠いていたことが判明した場合又は欠くこととなった場合
- （8）第33条第2項に基づき監視委員会が開催され、監視委員会が必要と判断する措置に係る要請がなされたにもかかわらず、監視委員会の開催の原因となった事由が改善される見込み又は当該事由と同一若しくは同種の事由の再発が防止される見込みがないと組合が合理的に判断した場合（なお、この場合、組合は、その裁量により、第33条第2項第4号に基づき、再度、監視委員会を開催し、当該事由に係る対応につき監視委員会の意見を求めることができる。）
- （9）前各号に掲げるもののほか、事業者が解散決議をし、又は事業者が破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続等の倒産手続が申し立てられる等、事業者が本事業を行うことが不適当又は本事業の存続が困難であると認められる場合

2 本条に基づく本契約の解除の効果は常に全体に及ぶものとし、本契約の一部だけを解除することはできないものとする。

**(解除に必要な措置等)**

第 47 条 前条に基づき組合が本契約を解除する前提として必要な手続を実施する場合、組合は、解除までの一定期間の暫定的な措置として、事業者に対し前条第 1 項各号の解除事由を明示した通知をすることにより、本施設の維持管理・運營業務を事業者の代わりに実施し又は第三者をして実施させることができるものとし、事業者はかかる組合による維持管理・運營業務の実施に協力するものとする。なお、この場合、財産の所有関係は変更しないものとし、第 9 条の規定にかかわらず、組合が維持管理・運營業務を実施する解除の対象となる本施設の転貸料は組合の収入とすることができるものとする。

2 前項の場合、組合は、解除の対象となる本施設の維持管理・運營業務を自ら又は第三者に委託して実施するものとし、組合又は委託を受けた第三者は、事業者が単独で所有する財産を含め解除の対象となる本施設の財産全体を無償で使用できるものとする。

3 前項の維持管理・運營業務の実施に要する費用は、組合が負担するものとする。

**(違約金)**

第 48 条 第 54 条第 2 号から第 4 号に基づき事業期間が終了した場合（ただし、前条に基づき組合が本契約を解除した場合その他事業者又は構成企業若しくは協力企業の責に帰すべき事由によって終了した場合に限る。）、事業者は 190,000,000 円（消費税及び地方消費税別）円を違約金として支払うものとする。なお、当該違約金は、損害賠償額の予定ではなく、組合が当該違約金の額を超える損害を被った場合は、事業者は、その超過分を賠償しなければならない。

**(保証金)**

第 49 条 事業者は、第 48 条に定める違約金を担保するため、本契約が成立したときに、組合に対し保証金として当該違約金の額を預託しなければならない。

2 事業者に貸付料の不払いその他本契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたときは、組合は、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。組合は、かかる充当を行った場合には、弁済充当日、弁済充当額及び費用を事業者に書面で通知するものとし、事業者は、当該通知を受けた日から 30 日以内に組合に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。

3 本契約の終了に伴い、第 44 条に基づき事業者が本施設を組合に返還した場合、組合は、本契約又は公有財産貸付契約に基づいて生じた事業者の債務で未払いのものがあるときは保証金の残額から当該未払債務の額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の残額を、それぞれ遅滞なく事業者に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員には利息を附さないものとする。

- 4 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、組合は、保証金から差し引く金額の内訳を事業者に明示しなければならない。
- 5 事業者は、本施設を原状に復して組合に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって組合に対する貸付料その他の債務と相殺することができない。
- 6 事業者は、保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、また、質権その他いかなる方法によっても保証金返還請求権を担保に供してはならない。
- 7 第1項の規定にかかわらず、事業者は保証金の預託に代えて、第50条に従って組合を被保険者とする履行保証保険を手配し、その保険証券を組合に差し入れることができる。なお、かかる履行保証保険に係る契約に基づき保険金が支払われた場合には、第48条に定める違約金の全部又は一部の支払いに充当されるものとする。

#### (履行保証保険)

第50条 事業者は、前条第7項に基づき組合を被保険者とする履行保証保険を付保する場合、その保険期間の開始日の翌日から1箇月以内に保険証券を組合に差し入れるものとする。事務上のやむを得ない事情等により、かかる期限までに、組合に対して保険証券を提出することができない場合は、事業者は、当該期限までに組合に対して、当該事情等を説明の上、可及的速やかに保険証券を組合に提出しなければならない。

2 履行保証保険の保険期間は、事業者と保険会社の協議により決定することができるものとし、当該保険期間が本契約の満了日までの全期間に及ばないときは、事業者は、本契約が終了するに至るまで、保険期間の間断なく、当該履行保証保険が更改又は継続される限り、履行保証保険をもって、前条に定める保証金の代替措置とすることができるものとする。事業者が、本契約が終了するに至るまでの間、保険期間の間断なく履行保証保険を更改し又は継続することができないときは、事業者は、可及的速やかに（遅くとも、その保険期間の満了日の翌日から1箇月以内に）、第48条に定める違約金の全額の保証金を組合に預託し又は組合が認める他の代替手段により違約金の担保措置を実施しなければならない。

3 履行保証保険の保険金額が第48条に定める違約金の額に満たない場合、事業者は、その不足額（以下「**差額保証金**」という。）を組合に預託することにより、履行保証保険の保険金額と差額保証金の合算額にて違約金の担保措置とすることができる。ただし、組合が差額保証金の預託を不要とする旨を事業者に書面で通知した場合は、かかる差額保証金の預託を行うことを要しない。なお、差額保証金については、前条第2項から第6項の規定を準用する。

#### (組合の債務不履行時の措置)

第51条 組合が本契約、基本協定又は公有財産貸付契約に規定される組合の義務に違反し、かかる義務違反により本事業の存続が困難であると認められる場合には、事業者は組合に通知し、本契約を解除することができるものとする。

2 事業者は、前項の規定に基づき本契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を組合に請求することができる。この場合、事業者は、契約解除からすみやかに、

本施設に係る事業者の財産を自らの責任で撤去し、第 44 条の規定に従い本施設を組合に引き渡すものとする。この場合の撤去費用及び事業者の財産にかかる補償等については事業者と組合で協議の上決定するものとする。

- 3 本条に基づく本契約の解除の効果は常に全体に及ぶものとし、本契約の一部だけを解除することはできないものとする。

#### (組合の任意による解除)

第 52 条 本事業を継続する必要がなくなると客観的に認められる場合、又はその他組合が必要と認める場合には、組合は 6 ヶ月以上前に事業者へ通知することにより、本契約を解除することができるものとする。

- 2 事業者は、前項の規定に基づき本契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を組合に請求することができる。この場合、事業者は、第 44 条の規定に従い本施設を組合に引き渡すものとする。

- 3 本条に基づく本契約の解除の効果は常に全体に及ぶものとし、本契約の一部だけを解除することはできないものとする。

#### (合意解除)

第 53 条 組合及び事業者は、合意により本契約を解除することができるものとする。

- 2 前項に基づき組合及び事業者が本契約を解除した場合、相手方に対する補償等必要な事項については、組合及び事業者が協議の上決定するものとする。

- 3 本条に基づく本契約の解除の効果は常に全体に及ぶものとし、本契約の一部だけを解除することはできないものとする。

#### (事業期間の終了事由)

第 54 条 事業期間は以下の場合に終了するものとする。

- (1) 事業期間が満了した場合
- (2) 公有財産貸付契約が解除その他の事由により終了した場合
- (3) 本契約が解除その他の事由により終了した場合
- (4) 基本協定が解除その他の事由により終了した場合

## 7. 契約終了時の措置に関する事項

契約終了時の措置に関する事項は、事業契約書の以下の条項のとおりである。

<那覇港総合物流センター運営事業 事業契約書（抄）>

### （事業期間終了時の措置等）

第 44 条 事業者は、(i) 事業期間が満了した場合は、事業期間の満了日まで、(ii) 事業期間の期間の満了以外の事由により事業期間が終了した場合は、組合が事業者と協議の上、指定する期日までに、自らの責任及び費用負担において、本施設を、公有財産貸付契約に基づき組合から借り受けた時点における原状に復し、組合による検査を受けた上で、組合に返還するものとする。なお、事業者は、本項に基づく本施設の返還時において、本施設の性能が要求水準書に定める水準を維持した状態であることを確保することを要する。また、事業者が正当な理由なく、本施設の返還期日までに原状回復の措置を行わないときは、組合は、事業者に代わり原状回復を行うことができ、これに要した費用を事業者に求償することができる。この場合、事業者は、組合による原状回復に係る処分について異議を申し出ることができない。

2 事業者は、前項に定める本施設の返還期日の翌日から、遅延期間 1 日当たり、事業期間終了時における年額貸付料を 1 日当りに換算した貸付料（1 年を 365 日とし、円未満の端数は切り捨て、本項において、以下「**終了時貸付料**」という。）の 2 倍に相当する額の使用損害金を組合に支払うものとする。また、事業期間の終了日の翌日から前項に定める本施設の返還期日までの期間については、当該期間につき、1 日当たり、終了時貸付料に相当する額の使用損害金を組合に支払う。

3 第 1 項の規定にかかわらず、組合及び事業者が協議の上、設備工事等により改変された部分の全部又は一部の撤去を要しないものと組合が判断した場合には、事業者は、当該撤去を要しない部分を組合に無償で譲渡するものとし、かかる限度で、第 1 項に基づく本施設の原状回復義務を免れる。

### （事業者による協力）

第 45 条 事業者は、事業期間終了後において、組合が本施設を継続して管理運営できるよう、事業者の責任及び費用負担において、(i) 適宜、本施設の維持管理・運営業務に関する記録、要領、取り決めその他資料を組合又は組合が指定する第三者に提供し、積極的に引き継ぎに協力するほか、(ii) 組合又は新たな事業者が運営を開始するまでの間、本施設が良好な状態を維持できるよう必要な維持保全がなされるよう協力する。