

那覇港国際物流関連施設整備・運営事業

特定事業の選定

**平成20年7月17日
那覇港管理組合**

那覇港管理組合（以下「組合」といいます。）は、平成 20 年 5 月 16 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「P F I 法」といいます。）第 5 条第 3 項の規定により、「那覇港国際物流関連施設整備・運営事業」（以下「本事業」といいます。）に関する実施方針を公表し、同年 6 月 20 日に P F I 法第 5 条第 4 項の規定に基づき、この実施方針を修正して実施方針の変更を公表しました。

今般、P F I 法第 6 条の規定に基づき、本事業を特定事業として選定したので、P F I 法第 8 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 20 年 7 月 17 日

那覇港管理組合 管理者 仲井眞 弘多

1. 事業の内容に関する事項

(1) 事業名称

那覇港国際物流関連施設整備・運営事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

那覇港国際コンテナターミナルの直背後に位置する組合が所管する土地(以下「本用地」といいます。)において整備・運営される物流施設

(3) 公共施設等の管理者の名称

那覇港管理組合 管理者 仲井眞 弘多

(4) 事業目的

本事業は、那覇港国際コンテナターミナルとの連携等による、那覇港の物流機能の強化に資する物流施設の整備及び管理運営を行うことを目的としています。

民間事業者において本事業の整備及び管理運営を行うことにより、民間の資金、経営能力及び技術的能力を最大限に活用し、本事業の対象である物流施設の整備の促進と利用効率の向上を図るものです。

(5) 事業内容

募集要項等に定める手続によって選定された事業者(以下「選定事業者」といいます。)は、本事業の遂行のみを目的とする会社法(平成17年法律第86号)に定める株式会社(以下「SPC」といいます。)を設立し、以下の業務を実施していただきます。

物流施設の設計に関する業務

物流施設の施工に関する業務

物流施設の運営に関する業務

物流施設の維持管理に関する業務

(6) 事業方式

SPCは、組合から本用地を借受け、物流施設を設計、施工し、事業期間が終了するまでの期間物流施設を所有するとともに、運営及び維持管理業務を実施し、事業期間終了時において、物流施設を撤去後、本用地を原状回復し組合に返還するものとします。ただし、組合が物流施設を買い取ることを承諾した場合、または、組合が事業期間終了時の状態で本用地を返還することを承諾した場合は除きます。

(7) 事業期間及び本事業の実施に要する費用

本事業の事業期間は、事業契約締結の日から公有財産貸付契約期間終了日までとします。公有財産貸付期間については、平成22年 月 日(事業契約締結日から1年後の日とします。)から30年間を予定しています。ただし、契約の更新も可能とします。

また、物流施設の運営開始日は、事業契約締結の日から2年以内の日とします。

SPCが実施する物流施設の整備、運営、維持管理に関する費用は、物流施設の運営か

ら得られる収入でもって賄うとともに、組合から借受ける組合所管の土地の賃料を支払うものとします。

(8) 施設の立地及び規模に関する事項

- ・所在地：那覇市港町 206 番
- ・用途地域：準工業地域、商業地域
- ・本用地の面積：約 25,800 m²

2 . P F I 事業として実施することの定量的評価

(1) 定量的評価の方法

本事業は、事業実施に要する費用を、物流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」）です。

このため、「V F M (Value For Money) に関するガイドライン」（平成 13 年 7 月 27 日内閣府民間資金等活用事業推進委員会）に従って、独立採算型事業である本事業を「P F I 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」という評価を行うものとします。

本事業を「P F I 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、本事業による公共サービスの提供が、一定の利用料金収入のもとで、独立採算型事業としての収益水準と安定性を有しているかという検証を行い、独立採算型事業として成り立ち得る場合は P F I 事業として効率的かつ効果的に実施できるものと判断することとします。

(2) 前提条件

次の通り前提条件を設定し、本事業の採算性を評価するものとしました。

なお、これらの条件は、組合が公募に先立つ検討のために独自に設定したものであり、実際の応募者の提案内容を制約するものではありません。

算定対象とする収入	物流施設の運営から得られる収入 ・ 物流用床賃貸料 ・ 事務所賃貸料 ・ 駐車場賃貸料
算定対象とする支出	建設費（減価償却費） 運営・維持管理費 ・ 人件費 ・ 維持管理費 公租公課 金利 公有財産（土地）賃貸料
採算性の評価の視点	初期投資に対する収益性 借入金に関する返済確実性

(3) 評価結果

上記(2)の前提条件に基づき、民間事業者の収支を分析した結果、本事業をPFI事業として実施した場合、初期投資に対する収益性及び借入金に対する返済確実性が見込まれ、効率的かつ効果的に実施できることが確認された。

3. PFI事業として実施することの定性的評価

本事業をPFI事業として実施する場合、以下に示す定性的効果が期待できます。

利用者に対する良質なサービスの提供

民間事業者が有する専門的な知識や技術を最大限に活用することにより、国際コンテナターミナルと連携した高度な物流サービスの提供と利用者負担の低減を実現することが期待できます。

効率的な事業運営の実現

PFI事業として競争性・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実現できる民間事業者の選定が期待できます。また、事業契約に基づいて官民の適切なりスク分担を図ることにより、効率的な事業運営が期待できます。

安定的な事業運営の実現

事業契約に基づき、長期間の事業経営を認めることにより、安定的な物流施設の運営を可能とするとともに、利用者のニーズの変化に応じた柔軟なサービスの提供が可能となります。

4. 評価の結果

本事業をPFI事業として実施することにより、事業全体を通じて民間事業者の資金、創意工夫及びノウハウを一括して活用することが可能となり、この結果、独立採算型事業として効率的かつ効果的に実施できるほか、定性的評価に示した様々な効果が期待できます。

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6条に基づく特定事業として選定します。