

**那霸港国際物流関連施設整備・運営事業**

**要 求 水 準 書**

**平成20年7月17日  
那 霸 港 管 理 組 合**

## 第1編 本書の位置づけ

### 1. 要求水準書の意義

那覇港国際物流関連施設整備・運営事業要求水準書は、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。）の業務を遂行するのにあたり、本事業への参加を希望する民間事業者（以下「応募者」といいます。）の提案並びに那覇港管理組合（以下「組合」といいます。）が選定する事業者により設立されるSPC（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）に定める株式会社をいいます。）の事業遂行にかかる具体的な指針であり、募集要項と一体のものとして、組合が本事業実施者に要求する施設の性能及び維持管理・運営のサービス水準を示すものです。

各項目において要求水準は、基本 requirement 水準と目標要求水準に分類されます。基本 requirement 水準は、必ず達成する必要があると組合が考える水準であり、本事業を実施するに当たっての必要最低条件です。目標要求水準は、組合がより高い水準で実施されると望ましいと考える項目を示しています。

組合は、要求水準を事業者の選定の過程における審査基準として用います。

このため、審査時点において基本 requirement 水準を満たさない提案については欠格となります。また、目標要求水準の目標要求水準への達成度を勘案して事業者の選定を行います。

SPCは、本事業の事業期間にわたって要求水準を遵守しなければなりません。

組合による実施状況の監視により、基本 requirement 水準を達成できないことが確認された場合は、事業契約書に基づき改善措置の要求あるいは契約解除等の措置をします。

### 2. 提示条件

#### 2-1 本用地の土地利用条件等

組合は、本事業の用に供するため、行政財産である用地（以下「本用地」といいます。）を貸付けします。

本用地の場所、範囲は、それぞれ図1、図2に示す通りです。全面積を1単位として貸付けします。本用地の土地利用条件、用途地域指定状況は表1、図3に示す通りです。



図1 本用地の場所

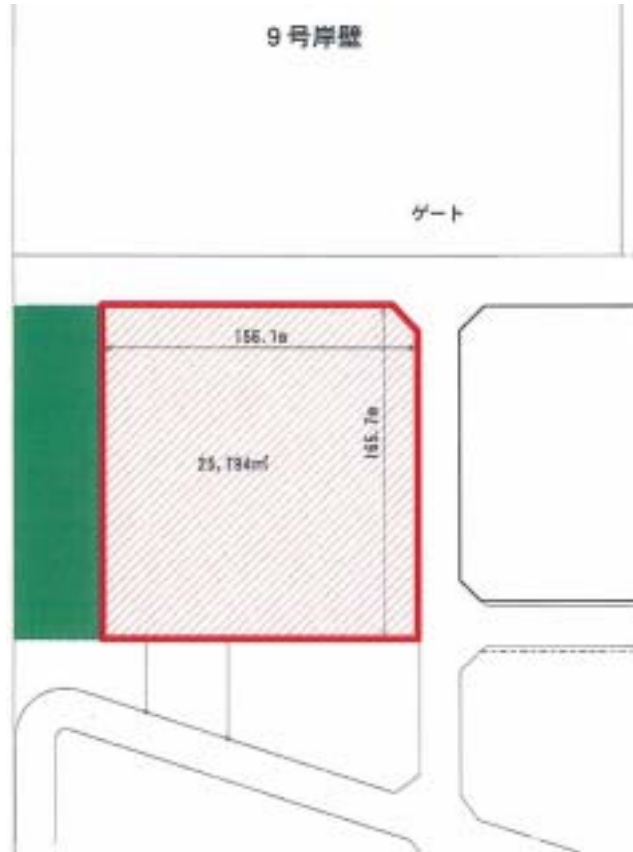


図2 本用地の範囲

表1 本用地の土地利用条件

所在地	那覇市港町206番（ただし、図2に示す赤線で囲まれる範囲）
面積	約25,800㎡
用途地域	準工業地域と商業地域にまたがっています。 準工業地域 約22,800㎡、商業地域 約3,000㎡
建ぺい率	準工業地域 60%、商業地域 80%
容積率	準工業地域 400%、商業地域 400%
臨港地区内の分 区指定状況	商港区

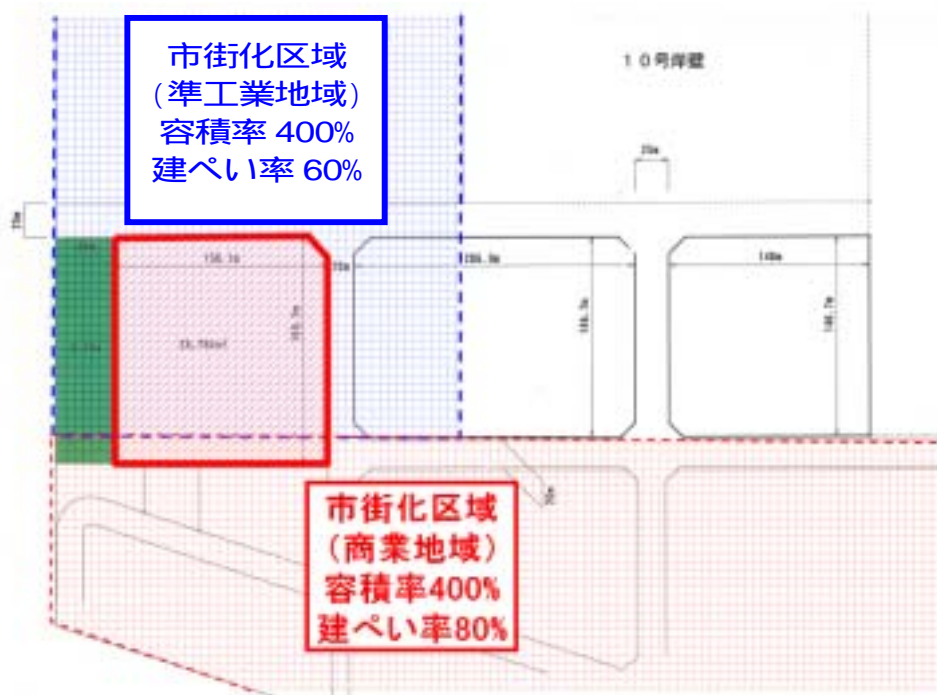


図3 用途地域の指定状況

## 2 - 2 本用地の現況

### 地盤条件等

本用地の地盤高は、DL+3.9m 程度です。DL-34m 程度以深に N 値 10～50 程度のシルト混じり砂礫層があります。

ここで、DL は、那覇港工事基準面を指し、国土地理院による沖縄本島の標高の基準面（EL）より 1.2m 程度低い高さです。

地盤条件等については近傍地についてのもので、あくまで目安としてください。詳細については、応募者の負担で調査を実施してください。

### 上水道管、雨水管

本用地の前面道路に上水道管（那覇市上下水道局管理）、雨水管（那覇港管理組合管理）が整備されています。なお、公共下水道は設置されておりません。

## 第2編 要求水準

### 1. 事業全体に関する事項

#### 1-1 基本要求水準

那覇港のロジスティクス機能高度化に資する物流施設であること。但し、小売のための店舗（施設利用者の利便施設としての売店は除く）ではないこと。

#### 1-2 目標要求水準

- (1) 那覇港国際コンテナターミナルと連携し、沖縄県発着貨物のみならず、海外と本土・海外を発着地とする貨物を積極的に取扱い、那覇港の国際流通港湾としての発展に貢献すること。
- (2) 事業期間中における本事業及びそれに関連して発生する各種業務において、可能な限り雇用機会の創出及び地元経済の活性化に貢献すること。

### 2. 計画・設計に関する事項

#### 2-1 基本要求水準

- (1) 複数階の建築物であり、物流用床（一時保管、仕分け、流通加工等の目的で使用する床。高床式の場合は低床部も含む。）の面積の総和が20,000㎡以上であること。
- (2) 共同利用型の施設であること。ここで共同利用型の施設とは、施設の物流用床のうち、以下に定義する物流企業もしくはSPCがそれぞれ自ら専用使用する区画（物流企業もしくはSPCが第三者をして使用せしめる区画を含む。）、あるいは、物流企業もしくはSPCが共同して使用する区画（物流企業もしくはSPCが第三者をして使用せしめる区画を含む。）の床面積の合計が50%以上を占めている施設をいいます。

物流企業の定義：平成20年7月17日付けで公表した那覇港国際物流関連施設整備・運営事業募集要項7.(1)で規定する「物流企業」

- (3) 本敷地内の既存の植栽の保護・育成に努めること。

#### 2-2 目標要求水準

施設の屋上において、シャシーを含む貨物車両および従業員用車両等のための駐車スペースを確保するなど、周辺地域の駐車スペース不足解消に貢献すること。

### 3. 施工に関する事項

#### 3-1 基本要求水準

- (1) 新港ふ頭利用者との調整を十分に行い、本事業の施工に係る工事中の車両が新港ふ頭内における荷役作業、貨物搬送の著しい支障とならないようにすること。その際、組合、沖縄総合事務局那覇港湾・空港整備事務所が実施する新港ふ頭地区内の他工事との調整についても十分に行うこと。
- (2) 安全に施工できる施工方法で実施すること。
- (3) 環境に配慮した施工計画とすること。
- (4) 施工現場及び現場周辺の美化に努めること。

### 4. 維持管理に関する事項

#### 4-1 基本要求水準

- (1) 施設の経年劣化を最小限に抑え、性能を維持することを目的とした点検保守、必要に応じた更新を行うこと。
- (2) 安全性の確保を目的とした監視を行うこと。
- (3) 本敷地内の既存の植栽の保護・育成に努めること。
- (4) 各機器を安定的、効率的に稼働させるため、その状態の監視及び制御を適切に行うとともに日常的な点検保守を行うこと。

(5)対象施設の衛生的かつ快適な環境を保持するための日常・定期清掃及び害虫駆除を行うこと。

#### 4 - 2 目標要求水準

各業務の実施体制を確立し、実施に対する責任を明確にすること。

#### 5 . 運営に関する事項

##### 5 - 1 基本要求水準

(1)那覇港における物流の効率化・高度化に配慮した運営を行うこと。

(2)公共施設として、広く物流事業者等の利用に供するよう配慮すること。

##### 5 - 2 目標要求水準

(1)那覇港国際コンテナターミナル運営事業との相乗効果について配慮した運営を行うこと。

(2)新たな輸出入貨物の取扱いを含む那覇港の貨物の増大につながる貨物誘致を行うこと。

(3)サプライチェーンマネジメント、ロジスティクス事業としての他事業との連携体制を確立すること。