

競争的対話に基づく募集要項等の修正

募集要項	P.4
要求水準書	P.15,17,23
事業者選定基準	P.5,6

(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、~~金額~~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。

(7) 業務報告書

SPC は、運營業務に関する次の業務報告書及びそれに付随する資料を作成し、組合に提出すること。なお、報告事項の詳細については、組合と SPC との協議により決定することとする。報告書は、組合、SPC が各 1 部ずつ保管し、本事業の終了後 3 年程度保管すること。

官公庁への提出等が必要な書類、関係法令上の必要な報告書及び記録等を作成し、所定の手続を行うとともに、適切に保管すること。また、副本（又は写し）、報告書、記録等は適宜、業務報告書に添付すること。

ア 月次業務報告書

次に示す事項について、月ごとに業務報告書として取りまとめ、翌月下旬までに組合に提出すること。

- ・取扱貨物の内容（量・品目・~~金額~~・仕向港・最終船卸港・仕出港・最初船積港・使用航路等を予定し、組合と協議の上、決定する）
- ・その他必要な事項

イ 年度業務報告書

次に示す事項について、年度ごとに業務報告書として取りまとめ、翌年度の 5 月末日までに組合に提出すること（ただし、事業の最終年度については、事業期間終了日までに提出すること）。

- ・取扱貨物の内容（量・品目・~~金額~~・仕向港・最終船卸港・仕出港・最初船積港・使用航路等を予定し、組合と協議の上、決定する）
- ・収支報告
- ・事業評価報告
- ・その他必要な事項

イ テナントとの賃貸借契約関連業務

- ・SPC は、本施設に入居するテナントと、組合の転貸承認を受けた上で、賃貸借契約を締結すること。
- ・賃貸借契約期間は、公共財産貸付契約の残存期間の範囲内とすること。

ウ 転貸料等の収受

- ・SPC は、テナントから、定期的に転貸料等を徴収すること。
- ・SPC は、転貸料等収入の実績について管理し、月次、年度毎に組合に報告すること。

エ 事業期間中のテナントの募集・選定

- ・SPC は、入居テナントが退去する場合は、速やかに新たなテナントの募集・選定を行うこと。
- ・SPC は、事業期間中にテナントを変更する場合、事前に業務計画書及び年度業務計画書の変更を提出し、組合の承認を得ること。

(3) テナント管理業務

SPC は、テナントが安全・円滑・効率的に本施設を利用できるよう、以下の業務を行うこと。

ア テナント間の利用調整業務

- ・SPC は、本施設におけるテナントによる共用部分の利用について、必要に応じてテナント間の調整を行うこと。
- ・本施設の管理運営の詳細な内容について、管理運営要領を定め、テナントにこれを遵守させること。

イ テナント管理部分の維持管理の監督・指導業務

- ・SPC は、テナントが管理する部分について、適切に維持管理が行われているか、常に把握し、必要に応じて、テナントに対して監督・指導を行うこと。

ウ 保税地域の管理に関する業務

- ・SPC は、テナントと連携を図り、施設内の外国貨物の蔵置等について適切に管理すること。

(4) 集貨・創貨マネジメント業務

SPC は、民間ノウハウを生かし、本施設を効率的・効果的に活用し、集貨・創貨の実現に向けて、以下の業務を行う。

ア 取扱貨物の集計・把握

- ・SPC は、本施設で取り扱う貨物の内容（量・品目・~~金額~~・仕向港・最終船卸港・仕出港・最初船積港・使用航路）を集計・把握すること。

種別	予定内容
③随時モニタリング	1) 組合は、必要と認めるときは、適宜施設を巡回し、各業務の遂行状況を確認・評価する。 2) 組合は、業務改善勧告を行った業務について、要求水準等の達成状況の確認を行う。 3) 利用者等からの苦情等について、組合は、必要に応じて SPC に対して業務遂行状況、要求水準等の達成状況についての説明を求める。 4) 組合は、随時モニタリングの実施にあたり、必要に応じて第三者の意見を聴取できるものとする。

■運営業務

種別	予定内容
①日常モニタリング	1) SPC は、日常的に、自らの責任により、運営業務を担当する企業が行う各業務の遂行状況についてモニタリングする。 2) SPC は、本事業の運営やサービスに大きな影響を及ぼすと思われる事象が生じた場合には、直ちに組合に報告する。
②定期モニタリング	集貨・創貨 1) SPC は、本施設で取り扱う貨物の内容（量・品目・金額・仕向港・最終船卸港・仕出港・最初船積港・使用航路 等）、その他必要な事項について、月ごとに業務報告書として取りまとめ、翌月下旬までに組合に提出する。 2) SPC は、本施設で取り扱う貨物の内容（量・品目・金額・仕向港・最終船卸港・仕出港・最初船積港・使用航路 等）、収支報告、集貨・創貨の取り組みについてのモニタリング計画に関する事業評価（自己評価）、その他必要な事項について、年度ごとに業務報告書として取りまとめ、翌年度の5月末日までに組合に提出する。
	集貨・創貨以外の運営業務 1) 組合は、SPC から提出された月次及び年度業務報告書の内容を確認するとともに、施設を巡回し、予め協議のうえ定めたモニタリング項目に従って、各業務の遂行状況を確認・評価する。 2) SPC は、上記1に示す組合による確認に対して最大限協力する。 3) 組合と SPC は、定期的に「モニタリング会議（仮称）」を開催（月1回以上を予定）し、SPC は組合に対して日常及び定期モニタリングの結果を報告する。
③随時モニタリング	1) 組合は、必要と認めるときは、適宜施設を巡回し、各業務の遂行状況を確認・評価する。 2) 組合は、業務改善勧告を行った業務について、要求水準等の達成状況の確認を行う。 3) 利用者等からの苦情等について、組合は、必要に応じて SPC に対して業務遂行状況、要求水準等の達成状況についての説明を求める。 4) 組合は、随時モニタリングの実施にあたり、必要に応じて第三者の意見を聴取できるものとする。

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、 金額 ）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、 金額 ） ※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、 金額 ） ※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 of 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