那覇港総合物流センター運営事業

提案審査様式集

平成29年3月

那覇港管理組合

### 【作　成　要　領】

### １　基本事項

### （１）全般

・提案審査様式集（以下、「本様式集」という。）で提案を求めているすべての事項に関して記載すること。

・各提案の内容は、簡潔かつ具体的に記載すること。

・造語や略語は、初出の箇所に定義を記載すること。

・用いる言語は日本語、単位はSI単位、通貨単位は日本円、時刻は日本標準時とすること。

・他様式や補足資料の参照が必要な場合には、該当する様式番号等を明示すること。

・本様式集に様式の指定があるものはそれに従い、それ以外は本様式集に記載のある共通様式に従うこと。

・本様式集に頁数の指定があるものは、それに従うこと。「必要頁数」とある場合は、なるべく簡潔にまとめること。

### （２）書式等

・使用する文字の大きさは、10ポイント以上（図表は除く）とすること。また、左右に15mm以上の余白を設定すること。

・各様式が複数ページに渡る時は、左上の様式番号に続いてページ番号を記載すること。例）様式○－○(１／２)

・書類作成には、Microsoft Word又はExcelを使用すること。

### （３）企業の商号又は名称の記載について

・　様式１及び２については、企業名を記載すること。

・様式３以降については企業名を記載せず、様式２で定めた企業記号を使用すること。

### ２　提出書類

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 様　式 | 書類名 | 上限頁数 | Word | Excel |
| 様式１ | 提案審査書類提出書 | 1 | ● |  |
| 様式２ | 応募者の組成及び役割分担表 | 適宜 | ● |  |
| 様式３ | 評価テーマ①　事業の実施方針 | 2 | ● |  |
| 様式４ | 評価テーマ②　事業の実施体制 | ５ | ● |  |
| 様式５－１ | 評価テーマ③　維持管理計画 | ５ | ● |  |
| 様式５－２ | 30年間の長期修繕計画 | １（Ａ３） |  | ● |
| 様式６－１ | 評価テーマ④　運営計画 | ５ | ● |  |
| 様式６－２ | 区画別予定転貸料一覧 | １ |  | ● |
| 様式７－１ | 評価テーマ⑤　テナント導入計画 | ８ | ● |  |
| 様式７－２ | 物流棟入居予定テナント一覧表 | 適宜 | ● |  |
| 様式７－３ | テナント区画間切り位置図 | １ | ● |  |
| 様式７－４ | 事務所棟入居予定テナント一覧表 | １ | ● |  |
| 様式７－５ | 集貨計画（貨物量と金額） | 適宜 |  | ● |
| 様式７－６ | 創貨計画（貨物量と金額） | 適宜 |  | ● |
| 様式８－１ | 評価テーマ⑥　SPCの事業収支計画 | ２ | ● |  |
| 様式８－２ | 長期収支計画 | 適宜（Ａ３） |  | ● |
| 様式８－３ | 資金調達計画 | 適宜 |  | ● |
| 様式９－１ | 評価テーマ⑦　県内産業・経済への貢献 | ２ | ● |  |
| 様式９－２ | 県内企業テナントが利用する床面積 | １ |  | ● |

### ３　提出方法

・「提案書」は**Ａ４判縦型左綴じパイプ式ファイルに綴じること**とし、Ａ３判の様式については、Ａ４判に折り込むこと。

・「提案書」には、それぞれのファイルの表紙に「那覇港総合物流センター運営事業　提案審査関係書類」と記入し、次に示すラベルを背表紙下隅に添付すること。また、**各書類にインデックスを付ける**こと。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 正本の場合 |  | 副本の場合 |
| 正本 |  | 副本　○／15 |
| ○○（グループ名） |  | 登録番号：○○ |

・「電子データ」は、「提案書」の作成データを保存すること。なお、Microsoft Excel形式の電子データは出来るだけ計算式がわかるようにすること。また、当該電子データには、事業名「那覇港総合物流センター運営事業」とグループ名を明記すること。

目次

[（様式１）提案審査書類提出書 1](#_Toc477891095)

[（様式２）応募者の組成及び役割分担表 2](#_Toc477891096)

[（様式３）評価テーマ①　事業の実施方針 3](#_Toc477891097)

[（様式４）評価テーマ②　事業の実施体制 4](#_Toc477891098)

[（様式５－１）評価テーマ③　維持管理計画（要求水準に規定される業務） 5](#_Toc477891099)

[（様式５－２）　30年間の長期修繕計画 6](#_Toc477891100)

[（様式６－１）評価テーマ④　運営計画（要求水準に規定される業務） 7](#_Toc477891101)

[（様式６－２）区画別予定転貸料一覧 8](#_Toc477891102)

[（様式７－１）　評価テーマ⑤　テナント導入計画 9](#_Toc477891103)

[（様式７－２）物流棟入居予定テナント一覧表 10](#_Toc477891104)

[（様式７－３）テナント区画間切り位置図 11](#_Toc477891105)

[（様式７－４）事務所棟入居予定テナント一覧 12](#_Toc477891106)

[（様式７－５）集貨計画（貨物量と金額） 13](#_Toc477891107)

[（様式７－６）創貨計画（貨物量と金額） 14](#_Toc477891108)

[（様式８－１）評価テーマ⑥　SPCの事業収支計画 15](#_Toc477891109)

[（様式８－２）長期収支計画 16](#_Toc477891110)

[（様式８－３）資金調達計画 17](#_Toc477891111)

[（様式９－１）評価テーマ⑦　県内産業・経済への貢献 18](#_Toc477891112)

[（様式９－２）県内企業テナントが利用する床面積 19](#_Toc477891113)

# （様式１）提案審査書類提出書

平成　年　月　日

提案審査書類提出書

那覇港管理組合管理者　殿

平成29年３月31日付けで公表のありました「那覇港総合物流センター運営事業」の募集要項等に基づき、下表に示す提案審査書類一式を提出します。

なお、提出書類のすべての記載事項は事実と相違ないこと及び募集要項等に規定された要求水準と同等又はそれ以上の水準であることを誓約します。

〔応募者の代表企業〕

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| グループ名 |  | | |
| 代表企業 | 商号又は名称 |  | |
| 所　 在　 地 |  | |
| 代表者名 |  | ㊞ |

〔提案審査書類一覧〕

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 様　式 | 書類名 | 上限頁数 | 応募者  確認欄 | 組合  確認欄 |
| 様式１ | 提案審査書類提出書 | １ |  |  |
| 様式２ | 応募者の組成及び役割分担表 | 適宜 |  |  |
| 様式３ | 評価テーマ①　事業の実施方針 | ２ |  |  |
| 様式４ | 評価テーマ②　事業の実施体制 | ５ |  |  |
| 様式５－１ | 評価テーマ③　維持管理計画 | ５ |  |  |
| 様式５－２ | 30年間の長期修繕計画 | １（Ａ３） |  |  |
| 様式６－１ | 評価テーマ④　運営計画 | ５ |  |  |
| 様式６－２ | 区画別予定転貸料一覧 | １ |  |  |
| 様式７－1 | 評価テーマ⑤　テナント導入計画 | ８ |  |  |
| 様式７－２ | 物流棟入居予定テナント一覧表 | 適宜 |  |  |
| 様式７－３ | テナント区画間切り位置図 | １ |  |  |
| 様式７－４ | 事務所棟入居予定テナント一覧表 | １ |  |  |
| 様式７－５ | 集貨計画（貨物量と金額） | 適宜 |  |  |
| 様式７－６ | 創貨計画（貨物量と金額） | 適宜 |  |  |
| 様式８－１ | 評価テーマ⑥　SPCの事業収支計画 | ２ |  |  |
| 様式８－２ | 長期収支計画 | 適宜（Ａ３） |  |  |
| 様式８－３ | 資金調達計画 | 適宜 |  |  |
| 様式９－１ | 評価テーマ⑦　県内産業・経済への貢献 | ２ |  |  |
| 様式９－２ | 県内企業テナントが利用する床面積 | １ |  |  |

※添付した書類を確認のうえ、応募者確認欄に○を付して提出すること。

# （様式２）応募者の組成及び役割分担表

応募者の組成及び役割分担表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| １．代表企業（担当業務：　　　　） | | 企業記号：A |
| 商号又は名称 |  | |
| ２．構成企業（担当業務：　　　　） | | 企業記号：B |
| 商号又は名称 |  | |
| ３．構成企業（担当業務：　　　　） | | 企業記号：C |
| 商号又は名称 |  | |
| ４．協力企業（担当業務：　　　　） | | 企業記号：D |
| 商号又は名称 |  | |
| ５．協力企業（担当業務：　　　　） | | 企業記号：E |
| 商号又は名称 |  | |
| ６．協力企業（担当業務：　　　　） | | 企業記号：F |
| 商号又は名称 |  | |
| ７．協力企業（担当業務：　　　　） | | 企業記号：G |
| 商号又は名称 |  | |
| ８．協力企業（担当業務：　　　　） | | 企業記号：H |
| 商号又は名称 |  | |

※各企業が担当する業務（維持管理業務、運営業務、倉庫業等）を明記すること。また、各業務の一部を担当する場合は、担当部分がわかるように追記すること。

※記入欄が足りない場合は本様式に準じて作成・追加すること。

# （様式３）評価テーマ①　事業の実施方針

※本事業の実施方針について、次の項目を踏まえて提案して下さい。

※記載にあたっては、（様式４）以降の様式の内容と整合性のとれた内容として下さい。

## １　事業の実施方針（審査の視点ア）

* 本事業の目的、総合物流センターの位置づけに対する理解
* 事業スキームを踏まえたSPCとしての役割
* 事業目的達成に資するテナント導入に関する方針
* 取扱い貨物量の増大、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

|  |
| --- |
| Ａ４版２頁以内  ・文字の大きさは10ポイント以上  ・イメージ図、図面・表等については指定の頁数以内で適宜付記すること。  ・本様式の記述の中で他の提案様式や図面等を参照する際には参照先が分かるように様式番号等を記載すること。 |

# （様式４）評価テーマ②　事業の実施体制

※事業の実施体制の各項目について、審査の視点を踏まえ、以下の事項を記載して下さい。

## １　企業間の役割分担（審査の視点ア）

・代表企業、構成企業、協力企業の役割分担、実施体制（役割分担表や組織図等）

・各企業の実績や専門性、独自ノウハウの活用できる体制

・業務全体のマネジメント方針及び体系

・県内企業が分担する役割

## ２　各業務の実施体制および職員教育（審査の視点イ）

・維持管理業務、運営業務ごとの実施体制構築の考え方

・統括責任者（予定者）の実績や保有しているノウハウを活用方法

・維持管理業務及び運営業務の人員配置計画

・スタッフの教育方針及びスタッフ教育の内容

## ３　事業リスクへの対応（審査の視点ウ）

・代表企業、構成企業及び協力企業の間でのリスク分担の考え方

・リスクが顕在化したときの対応方針、関係者間の連携方針

・転貸料による収入が想定を下回った場合の対応方針

・構成企業・協力企業が破たんした時の事業継続方針

・付保する保険の内容（事業契約書案で求める保険を含む）

注）付保を予定する保険については、SPC及びテナントについて以下の内容を示すこと

　　　①保険名称

　　　②保険契約者及び被保険者

　　　③保険金額（てん補限度額）

　　　　④保険期間

　　　　⑤保険内容の概要

## ４　県内企業との連携方針（審査の視点エ）

・本事業実施における県内企業の活用の考え方

|  |
| --- |
| ・１～４についてＡ４版５頁以内  ・文字の大きさは10ポイント以上  ・イメージ図、図面・表等については指定の頁数以内で適宜付記すること。  ・本様式の記述の中で他の提案様式や図面等を参照する際には参照先が分かるように様式番号等を記載すること。 |

# （様式５－１）評価テーマ③　維持管理計画（要求水準に規定される業務）

※維持管理業務の各項目について、要求水準書及び審査の視点を踏まえ、以下の事項を記載して下さい。

## １　維持管理業務に係る取組方針

・ 建築設備を良好に維持するための維持管理方針

・ SPCが行うセルフモニタリングについての方針

## ２　建築・設備の保守（審査の視点ア）

・ 要求水準を保つための管理体制やモニタリング方法

・建築・設備の点検・保守の実施方法

・植栽・外構保守管理の実施方法

・清掃業務の実施方法

## ３　修繕業務（審査の視点イ）

・建築・設備に対する予防保全型の計画修繕の考え方と具体的方法（事業者が行う計画修繕と組合が行う大規模修繕の役割分担など）

・塩害等本施設で想定される環境要因等に対する具体的な工夫

・修繕、更新工事を行う際のテナントへの対応

注）30年間分の長期修繕計画（様式５-２）を提出すること

## ４　保安警備業務（審査の視点ウ）

　　・導入を行う防犯設備、システムの導入計画

　　・保安警備の体制

　　・事件事故等の未然防止への取り組み

　　・事件事故等が発生した場合の対応

|  |
| --- |
| ・１～４についてＡ４版５頁以内  ・文字の大きさは10ポイント以上  ・イメージ図、図面・表等については指定の頁数以内で適宜付記すること。  ・本様式の記述の中で他の提案様式や図面等を参照する際には参照先が分かるように様式番号等を記載すること。 |

# （様式５－２）　30年間の長期修繕計画



※Excelの様式（A3版）で作成し、提案書に折り込んで挿入すること。

※修繕内容を具体的に記載すること。

※組合が実施する大規模修繕についても提案すること。

# （様式６－１）評価テーマ④　運営計画（要求水準に規定される業務）

※運営業務の各項目について、要求水準書及び審査の視点を踏まえ、以下の事項を記載して下さい。

## １　運営業務に係る取り組み方針

・ 本事業の目的等を踏まえた運営方針

・テナント管理、指導に関する方針

・SPCが行うセルフモニタリング方針

## ２　開業準備にかかる業務（審査の視点ア）

・開業準備の実施内容

・開業前のテナント工事等の調整の方法

・テナント工事等に関する組合との調整の手法

## ３　転貸料の収受および管理に係る業務（審査の視点イ）

・事業期間中にテナントの入れ替えが発生したときのテナント選定の方法

・転貸を行う際の賃貸借契約書に記載する契約条件

・転貸料設定の考え方

注）区画別予定転貸料一覧（様式6-2）を提出すること

## ４　テナント管理業務（審査の視点ウ）

　・具体的な利用調整が必要と考える内容と調整対応方法

・各テナントへの施設利用ルールの周知徹底、規律維持、監督指導方法等の具体的方策

・テナント管理部分（専用区画）の維持管理について監督・指導方法の提案

## ５　集貨・創貨マネジメント業務（審査の視点エ）

・集貨・創貨、貨物取扱量増大を促進するテナントへの具体的な指導方法

・テナント及び寄託契約先の貨物取扱量の具体的な集計方法

　・テナント及び寄託契約先の貨物取扱の内容の具体的把握方法

## ６　防災・緊急時対応業務（審査の視オ）

・ 事故・事件・災害発災時の連絡体制

・ 事故・事件・災害発災時の避難計画の策定方針

・想定する事故・事件・災害等の緊急事態発生時の対応方法

## ７　事業期間終了時の引き継ぎ業務（審査の視点カ）

　・テナント退去時の原状回復に対する対応方法

　・テナントが原状回復を行わなかった時の対応方法

　・事業期間終了時の施設の原状回復の対応法及び、施設、業務の引き継ぎ方法

|  |
| --- |
| ・１～７についてＡ４版５頁以内  ・文字の大きさは10ポイント以上  ・イメージ図、図面・表等については指定の頁数以内で適宜付記すること。  ・本様式の記述の中で他の提案様式や図面等を参照する際には参照先が分かるように様式番号等を記載すること。 |

（様式６－２）区画別予定転貸料一覧



# （様式７－１）　評価テーマ⑤　テナント導入計画

※テナント導入計画について、審査の視点を踏まえ、以下の事項を記載して下さい。

## １　入居の確実性（審査の視点ア）

・事業契約締結後、事業開始までにテナント（構成企業又は協力企業）が撤退しないための具体的方策。

・提案段階で全区画の入居予定テナントが決まっていない場合の入居テナントの確保の具体的方策

・入居テナントの一覧

注）物流棟入居予定テナント一覧（様式７－２）を提出すること

注）テナント区画間切り位置図（様式７－３）

注）事務所棟入居予定テナント一覧（様式７－４）を提出すること

## ２　入居予定テナントの経営状況（資格審査書類で評価）（審査の視点イ）

## ３　集貨・創貨の確実性（審査の視点ウ）

（ア）集貨の確実性

・外貿内貿貨物の集貨を促進するため、入居テナントやSPCが行う具体的な取組の方策

注）集貨計画（貨物量と金額）（様式７－５）を提出すること

注）実現可能性を証する書類がある場合は、本様式の添付書類として提出すること。なお、様式は任意とする。

（イ）創貨の確実性

・流通加工・簡易組立等を伴う高付加価値貨物の取扱を確保、拡大するため、入居テナントやSPCが行う具体的な取組の方策

注）創貨計画（貨物量と金額）（様式７－６）を提出すること

注）実現可能性を証する書類がある場合は、本様式の添付書類として提出すること。なお、様式は任意とする。

## ４　物流の高度化（審査の視点エ）

　・効率的な配送、ＩＴ技術を活用した商品管理等物流高度化に資する具体的な取組の方策

|  |
| --- |
| ・１～４についてＡ４版８頁以内  ・文字の大きさは10ポイント以上  ・イメージ図、図面・表等については指定の頁数以内で適宜付記すること。  ・本様式の記述の中で他の提案様式や図面等を参照する際には参照先が分かるように様式番号等を記載すること。 |

# （様式７－２）物流棟入居予定テナント一覧

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区画  番号 | テナント名称 | １．構成企業  ２．協力企業 | 参加形態  １．.倉庫業  ２．自家倉庫  ３．その他 | 冷凍冷蔵/ドライ | 専用面積  （㎡） | 主な取扱品目 | 県内企業  ※○印  記入 |
| ●F－● |  |  |  |  |  |  |  |
| ●F－● |  |  |  |  |  |  |  |
| ●F－● |  |  |  |  |  |  |  |
| ●F－● |  |  |  |  |  |  |  |

※区画番号および面積は（様式６－２）（様式７－３）と整合を図ること

※各区画面積は募集要項に併せて公表する設計図面を確認の上、記入すること。

|  |
| --- |
| ・Ａ４版横　適宜  ・文字の大きさは10ポイント以上  ・記入欄が足りない場合は本様式に準じて作成・追加すること  ・入居予定が未定の区画があってもよい |

# （様式７－３）テナント区画間切り位置図

・提案する間切りの位置を図面上に赤線でわかりやすく図示し、区画番号を記入すること。

### 1F区画配置図

1F-1

1F-2

1F-3

1F-4

1F-5

### 2F区画配置図

2F-1

2F-2

2F-3

2F-4

2F-5

2F-1

2F-2

2F-3

2F-4

2F-5

### 3F区画配置図

3F-1

3F-2

3F-3

3F-4

3F-5

※「区画番号」は、例示「３Ｆ－１」のように「●（階数）Ｆ－●（整理番号）」で表記し、上記図面上で「区画番号」の位置がわかるようにすること。区画番号および区画面積は、（様式６－２）（様式７－２）と整合を図ること。

# （様式７－４）事務所棟入居予定テナント一覧

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 区画  番号 | テナント名称 | 構成企業／協力企業 | 専用面積  （㎡） | 県内企業  ※○印記入 |
| 1F南 |  |  |  |  |
| 2F南 |  |  |  |  |
| 2F北 |  |  |  |  |
| 3F南 |  |  |  |  |
| 3F北 |  |  |  |  |
| 4F南 |  |  |  |  |
| 4F北 |  |  |  |  |
| 5F南 |  |  |  |  |
| 5F北 |  |  |  |  |

※入居予定が未定の区画があってもよい。

※各区画面積は募集要項公表と併せて公表する設計図面を確認の上、記入すること。

# （様式７－５）集貨計画（貨物量と金額）



# （様式７－６）創貨計画（貨物量と金額）



# （様式８－１）評価テーマ⑥　SPCの事業収支計画

※SPCの事業収支計画について、審査の視点を踏まえ、以下の事項を記載して下さい。

## １　収入及び支出計画（審査の視点ア）

・テナント需要を踏まえた収入見込みの考え方

・SPCとしての設備投資の考え方、設備投資内容。

・資金収支計画（利益水準、配当政策等）の考え方

・キャッシュフロー不足への対応策

・財務モニタリングの考え方

・資金管理方法の考え方

注）長期収支計画表（様式８－２）を提出すること

## ２　資金調達・償還計画（審査の視点イ）

・資金調達計画（出資計画、融資等）の考え方

・資金調達の安定化のための方策

注）資金調達計画（様式８－３）を提出すること

注）金融機関から関心表明書等（様式任意）を受領している場合は、写しを添付すること。

## ３　出資者の構成・出資条件（審査の視点ウ）

　・出資構成の考え方、出資者に対する資金拠出を行う上での条件

|  |
| --- |
| ・１～３についてＡ４版２頁以内  ・文字の大きさは１０ポイント以上  ・イメージ図、図面・表等については指定の頁数以内で適宜付記すること。  ・本様式の記述の中で他の提案様式や図面等を参照する際には参照先が分かるように様式番号等を記載すること。 |

# （様式８－２）長期収支計画



# （様式８－３）資金調達計画



# （様式９－１）評価テーマ⑦　県内産業・経済への貢献

## １．県内産業・経済への波及効果（審査の視点ア）

・本施設における県内産業・経済に波及効果のある取組の提案

　※提案する取組について、構成企業、協力企業が実績を有する場合は明記すること。

## ２．県内産業・経済への貢献に係る取組~~方針~~

　・県内企業による利用面積確保に対する方針

　・県内雇用促進に対する方針　等

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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（倉庫）計  ※（様式９-２）の数字と整合させること | | ㎡ |
| 施設全体床面積（倉庫）に対する県内企業のテナント床面積（倉庫）の割合  ※（様式９-２）の数字と整合させること | | ％ |
| 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 | | 社 |
| 構成企業、協力企業における県内企業の割合 | | ％ |
| エ．雇用拡大  （那覇港総合物流センター敷地内） | 常勤役員・常勤従業員  （非常勤・パートタイマーを除く） | 出資企業からの出向・転籍の数 | 人 |
| 新規採用数 | 人 |
| 非常勤・パートタイマー | | 人 |

|  |
| --- |
| ・１～３についてＡ４版２頁以内  ・文字の大きさは10ポイント以上  ・イメージ図、図面・表等については指定の頁数以内で適宜付記すること。  ・本様式の記述の中で他の提案様式や図面等を参照する際には参照先が分かるように様式番号等を記載すること。 |

# （様式９－２）県内企業テナントが利用する床面積

