苫小牧国際コンテナターミナル指定管理者仕様書

令和８年 11 月

苫小牧港管理組合

苫小牧国際コンテナターミナル指定管理者仕様書

苫小牧国際コンテナターミナル（以下「ターミナル」という。）において苫小牧港管理組合（以下「管理組合」という。）が所有する施設を使用し指定管理者が行う業務の内容等についてはこの仕様書によるものとする。

1　管理する施設及び範囲

指定管理者が管理する施設及び範囲は別紙のとおりとする。

・別紙１　苫小牧国際コンテナターミナル施設一覧

・別紙２　苫小牧国際コンテナターミナル管理範囲図

ただし、指定管理者は、ターミナル全体の安全かつ円滑な運営のため、指定管理者以外の施設の所有者、利用者及び関係者と必要な情報共有、協議を行うこと。

2　管理運営方針

（１）目的

指定管理者のノウハウを活用しながら、効率的な物流サービスの提供と適切な管理水準の確保を目的とする。

（２）管理運営方針

ターミナル施設等について、位置、機能、特性を十分に把握したうえで、すべての施設の機能保全及び維持管理に努め、船社、荷主、港運事業者、運送業者等のターミナル利用者（以下「利用者」という。）の安全かつ効率的な利用を図ることとする。

①　運営効率化と利便性向上の継続的実施

指定管理者は、専門的知見及び創意工夫を活かし、運営の効率化とともに利便性向上に継続的に取り組むこと。

これらの取組に当たっては、安全性、労働環境などの低下につながることのないよう、十分に配慮すること。

ターミナル運営において、運営効率及び利便性等の低下のおそれがある場合は、速やかに原因を分析し、その状況を管理組合へ報告するとともに必要な改善策を講ずること。

②　利用者ニーズの把握と利用拡大

指定管理者は、利用者との適切な調整の場を設けるなど、要請及び意見には迅速かつ誠実に対応し、利用拡大に向けた取り組みを進めること。

③　ターミナル運営に係る定量的評価

指定管理者は、ターミナル全体の現状を定量的に把握するため、以下の項目について目標値を設定し、現状の評価、分析を行うこと。

また、その評価が目標値に達成しない場合は、原因究明を行い、改善策を検討する。な

お、各項目及び目標値の設定については、管理組合と協議すること。

ア　ヤード占有率

イ　コンテナ滞留時間

ウ　船舶動静（入港から出港までに発生する時間）

エ　その他、必要な項目　など

3　指定期間

令和９年（２０２７年）４月１日から令和１２年（２０３０年）３月３１日までの３年間とする。

4　指定管理者が行う業務

（１）　管理運営業務

指定管理者は１１（４）に掲げる関係法令を遵守するほか、これまで管理組合が実施していた維持管理の水準を維持しつつ、次の業務（以下「管理運営業務」という。）を行うこととする。

①　施設等の利用許可及びその取消し等に関する業務

②　施設等の維持管理に関する業務

ア　コンテナクレーン維持管理業務

イ　全天候型植物検疫検査場維持管理業務

ウ　電気工作物維持管理業務

エ　消防設備維持管理業務

オ　し尿浄化槽維持管理業務

カ　トイレ設備維持管理業務

キ　その他施設維持管理業務

③　施設等の管理運営上必要と認める業務

ア　管理に関する経理業務

a　利用料金、光熱水費等の徴収

b　光熱水費、保険料等の支払い

c　課税収入に係る消費税の申告、納税

イ　総合的な管理に関する業務

防火、災害に関する防災計画、避難計画、訓練等

ウ　連絡調整業務

利用者や関係機関との連絡調整

エ　その他の業務

a　事業計画書、事業実績報告書、月報その他資料の作成・提出・保管

b　管理組合が実施又は要請する事業等への協力

④　コンテナクレーンの整備計画に関する業務

ア　指定管理者は、港湾荷役システム協会の「コンテナクレーン検査・点検表」等を参考に、翌年度の修繕等の整備計画を作成し、管理組合と事前に協議すること。

イ　指定管理者はこれに基づき、修繕を実施すること。

⑤　施設等の利便性向上や運営効率化に向けた取組の検討と実施

（２）　自主事業（管理運営業務以外の業務）

指定管理者は、（１）に定める業務のほかに、自主事業について提案し、実施することができる。また、自主事業による収入は、原則として指定管理者の収入となる。ただし、自主事業の実施においては、次に掲げる点に留意すること。

①　自主事業の実施にあたっては、事前に協議し、管理組合の承認を得ること。

②　自主事業を実施する場合においては、公の施設であることを考慮の上、適正な料金の設定を行うこと。

③　自主事業に要する経費は全額指定管理者の自主財源で行うこと。

④　自主事業の内容は、ターミナルの管理運営方針に沿ったもので、利用者の利用を妨げないものに限る。

5　管理運営業務における留意事項

（１）　指定管理者は、ターミナル内における事故の予防対策や発生時の対処、災害等緊急時における利用者の避難誘導、安全確保、必要な通報等について、防犯・防災マニュアル及び緊急連絡網を管理組合と協議の上作成し、職員及び関係者への周知徹底を図ること。

事故及び災害等が発生したときは、緊急連絡網により迅速かつ適切に連絡等を行うこと。

（２）　大規模災害等の緊急事態が発生した場合において、管理組合が施設等を物資輸送拠点その他の用途に使用することを決定したときは、指定管理者は管理組合に協力するものとし、必要な対応をとること。

（３）　施設等に損失・損傷等があったとき、又は故障により本来の用途に供することができないものが生じたときは、速やかに管理組合に報告し必要な対応を協議すること。

（４）　施設等の維持管理については、原則として指定管理者の責任において実施すること。

なお、施設等の機能を維持するために必要な物品等を新規に購入する場合、又は経年劣化等により更新する場合において指定管理者が調達した物品等は、原則として管理組合の帰属とする。

（５）　指定管理者は、管理運営業務の一部を第三者に委託することができるが、業務を一括し

て第三者に委託することはできない。

なお、委託業務の内容については、管理組合と別途協議して定めること。

（6） 管理運営業務を適正に実施するために必要な業務執行体制を確保するとともに、職員の育成及び管理運営業務に必要な研修などを行うこと。

（7） 指定管理者は、ターミナルの利用促進のため、広報宣伝その他営業活動に努めること。

（8） ターミナルの管理運営に関する利用者からの要望及び苦情等は、管理組合と協議しながら、指定管理者において迅速かつ適切に対応すること。

また、管理組合になされた要望及び苦情等の対応については、管理組合が指定管理者に報告し、必要な対応を双方で協議すること。

6 利用料金

ターミナルにおいては、地方自治法第２４４条の２第８項の規定に基づく利用料金制を採用する。

利用料金の額については、苫小牧港管理組合港湾施設管理使用条例及び同施行規則（以下、「使用条例等」という。）で定める使用料の額を上限に、管理組合の承認を受けて指定管理者が定めることとする。

なお、指定管理者は、使用条例等に従い利用料金を減免し又は還付することができるが、減免により利用料金収入が減収となった場合は、管理組合は補填しない。

7 経理に関する事項

（1） 管理組合への納付金について

管理運営費を上回る利用料金収入が見込まれることから、指定管理者は、利用料金収入の一部を管理組合へ納付金として納めることとする。

納付金の年度納付額及び納付期限等の詳細については、別途協定書で定める。

余剰金が発生しても、納付金は原則として精算を求めない。また、指定管理者の運営に起因する不足額が生じた場合でも、原則として補填は行わない。

ただし、以下に掲げる場合は、協議の上納付金により精算できるものとする。

① 想定の範囲を超える著しい物価の変動が生じた場合
② 社会情勢の変化等により大幅な減収が発生した場合
③ 災害や施設整備等により施設等が使用できず利用料金の減収が発生した場合
④ 年度内に行った修繕費の累計が、年度協定書に定める基準額を超えた場合
⑤ 当初予定した業務内容に大幅な変更が生じた場合
⑥ その他、当初締結した納付金の額が不相応であると認められる場合

（２）　会計の独立

指定管理者は、次の業務ごとに口座を分けて会計処理を行うこと。また、法人自体の口座とは別の口座で管理すること。

①　管理運営業務

②　自主事業

（３）　指定管理者の収入

①　利用料金

②　光熱水費

指定管理者は、施設の利用料金に含まれない光熱水費を利用者から徴収すること。

③　自主事業による収入

（４）　指定管理者の支出

①　管理組合への納付金

②　管理運営業務に要する経費（光熱水費、保険料、施設等の維持管理に要する経費等）

③　自主事業に要する経費

8　事業計画と事業評価に関する事項

（１）　事業計画書の提出

指定管理者は、毎年３月末までに翌年度の事業計画書及び収支計画書を提出すること。

（２）　事業実績報告書等の提出

①　年次報告

所定の書式により、毎年４月末までに事業実績報告書及び収支報告書を提出すること。

②　月次報告

指定管理者は、毎月月次報告書を作成し、翌月１５日までに管理組合に提出すること。

なお、月次報告書の主な内容は、次のとおりである。

ア　施設稼動日数及び利用状況

イ　利用料金等の収入実績

ウ　ターミナル運営に係る定量的評価

エ　その他必要事項

③　その他の報告

その他管理運営上必要なものは、速やかに管理組合に報告することとし、状況に応じ対応を協議することとする。

（3）　指定管理者によるセルフモニタリングの実施

指定管理者は、事業計画書に基づく業務遂行にあたり、仕様書に定められた業務を適切に履行しているかを自ら確認するために、自己評価（セルフモニタリング）を行うこととする。

また、これにより得られた結果について、年度ごとに事業実績報告書に記載し、管理運営業務に反映させること。

（4）　管理組合によるモニタリングの実施

仕様書に定められた業務内容が確実に履行されているか確認するために、管理組合は、翌年度 4 月末までに指定管理者に報告書の提出を求めて内容を精査するとともに、施設等の維持管理状況など実地調査や利用者への聞き取り等により確認を行う。

評価の結果、指定管理者が事業計画に示された業務等について基準を満たしていないと認められる場合には、改善措置の指導や指定の取り消し、又は期間を定めて業務の全部若しくは一部の停止を命じることがある。

9　リスク分担

業務の遂行にあたって想定される基本的なリスクの内容及び負担については別表「リスク分担表」のとおりとし、この表に掲げる事項以外の特別な事情がある場合は管理組合と指定管理者が協議してリスク分担を決定すること。

１０　協定の締結

指定管理者を指定した後、指定期間全体の「基本協定」を締結するとともに、年度ごとに納付金等についての「年度協定」を締結する。

１１　その他

（1）　保険の加入

指定管理者は、施設等の管理運営業務に起因する第三者への損害又は傷害に対する賠償に対応するため、独自に保険の加入について検討すること。

また、コンテナクレーンの損害保険について、管理組合が指定する項目について加入すること。

指定項目：①火災、②破裂又は爆発、③車両又は船舶の衝突、④電気的・機械的事故、⑤外部からの物体の落下等

（2）　行政手続条例の適用

指定管理者は、苫小牧港管理組合行政手続条例の「行政庁」に含まれ、使用許可やその取消し等には、同条例の定めるところにより実施しなければならない。

（３）　個人情報の保護及び情報公開の実施

①　指定管理者は、その保有する個人情報（ターミナルの管理運営業務に係るものに限る。）の適正管理に関して、管理組合と同様の義務を負う。

②　指定管理者は、開示請求があった場合、その保有する文書（ターミナルの管理運営に関するものに限る。）の公開に努めること。

また、管理組合は、指定管理者が保有する文書で、管理組合が保有していないものについて、その閲覧や写しの交付の申出があったときは、指定管理者に対して当該文書を管理組合に提出するよう求めることがある。

（４）　関係法令の遵守

指定管理者が遵守すべき関係法令は以下のとおりとする。

①　港湾法、同施行令及び同施行規則
②　地方自治法、同施行令及び同施行規則
③　労働基準法、同施行令及び同施行規則
④　港湾運送事業法、同施行令及び同施行規則
⑤　苫小牧港管理組合港湾施設管理使用条例及び同施行規則
⑥　苫小牧港管理組合情報公開条例及び同施行規則
⑦　個人情報の保護に関する法律及び苫小牧港管理組合個人情報の保護に関する法律施行条例
⑧　苫小牧港管理組合行政手続条例及び同施行規則
⑨　苫小牧港管理組合指定管理者の指定の手続等に関する条例及び同施行規則
⑩　苫小牧港管理組合会計規則
⑪　クレーン等安全規則
⑫　電気事業法、同施行令、同施行規則及び同法に基づく保安規定
⑬　消防法、同施行令及び同施行規則
⑭　浄化槽法及び環境省関係浄化槽法施行規則
⑮　工事に関する法令
⑯　その他管理組合が定めるもの

（５）　指定期間の短縮に係る特約

管理組合がターミナルの運営において特に必要と認める場合は、指定管理期間の途中であっても指定管理期間の短縮について協議することができること。

（６）　事前協議

指定管理者は、自主事業その他の取り組みの実施、変更及び廃止を行う場合は、2週間前までに、実施内容、実施方法、その他必要な事項を記載した書類を管理組合に提出し、承認を受けなければならない。

（7）　その他

この仕様書に定めがない事項、又は疑義が生じた場合は、その都度双方で協議する。

別表　リスク分担表

種　　類	内　　容	負担者	
		管理組合	指　定管理者
物価・金利変動	物価・金利変動に伴う経費の増加又は収入の減少　※1		○
税制・法令等の改正	税制・法令・条例、規則等の改正その他の制度変更等による経費の増加又は収入の減少		○
資金調達	資金調達ができなくなったことによる管理業務の中断等		○
需要変動	需要変動による収入の減少		○
利用者対応	利用者に関するもの(例：利用者への周知・説明、事故等の一次対応)		○
不可抗力	地震・台風等の自然災害その他指定管理者の責めに帰することのできない現象に伴う施設等の復旧	○	
施設等の損傷等による修繕	施設等の損傷に伴う修繕　※2		○
第三者への賠償	指定管理者の故意又は過失により損害を与えた場合		○
	管理組合の故意又は過失により損害を与えた場合	○	
引継コスト	施設運営の引継ぎに必要な費用		○

※1　想定の範囲を超える著しい物価・金利変動が生じた場合は、別途協議すること。

※2　年度内に行う修繕費の累計が、年度協定書に定める基準額を超える見込みとなった場合は、別途対応を協議すること。

別紙１　苫小牧国際コンテナターミナル施設一覧

（１）名　　称	苫小牧国際コンテナターミナル
（２）位置（住所）	苫小牧市字弁天
（３）管理面積	総　面　積：　309,515.00 ㎡ 荷さばき地：　240,426.56 ㎡ 用　　地：　69,088.44 ㎡
（４）主な施設内容	・コンテナクレーン　　４基 （内訳）重量物 40t　/定格荷重×3 基 重量物 43.8t/定格荷重× 1 基 予備品等 ・冷凍コンセント設備一式　458 口（予備含む） ・全天候型植物検疫検査場　　1 棟 ・管理用資材倉庫　　3 棟 （内訳）消火剤貯蔵庫　35.40 ㎡　1 棟 資材保管庫　66.50 ㎡　1 棟 第２資材保管庫　105.84 ㎡　1 棟 ・その他管理用施設 （内訳）第２受電室　63.00 ㎡　1 棟 第１電気室　152.10 ㎡　1 棟 第２電気室　152.10 ㎡　1 棟 植物検査室　71.82 ㎡　1 棟 入口ゲート　422.11 ㎡　1 棟 物置　63.00 ㎡　1 棟 荷役機械機材整備棟　622.80 ㎡　1 棟 荷さばき地照明　10 塔 出口ゲート　317.25 ㎡　1 棟 RTG ﾒﾝﾃﾅﾝｽｴﾘｱ　2,333.00 ㎡　1 か所
（５）位置図、配置図 及び平面図	別紙２のとおり

別紙２

苫小牧国際コンテナターミナル管理範囲図

S=1：1500

