

(設計)、第4章(建設)に準じて行う。

(不可抗力による追加費用の負担)

第60条 前条(不可抗力発生時の対応)の必須施設の整備および修繕等に要する費用のうち、事業者が付保する保険で賄われない損害については市の負担とする。ただし、事業者が付保する保険の免責金額は、事業者の負担とする。なお、次に掲げる場合においては費用全額を事業者の負担とする。

- (1) 損害の起因が、事業者の善良な管理者の注意義務を怠ったことに基づく場合(事業者が、本事業契約に基づき付保義務を負う保険の購入または維持を怠った場合を含む。)
  - (2) 損害の発生につき、帰責性ある第三者が特定できる場合(ただし、当該第三者に対する事業者による責任追求が著しく困難であること、または当該第三者に損害賠償能力がないことを事業者が明らかにした場合はこの限りでない。)
- 2 不可抗力により生じた自由提案サービス等に係る増加費用および収益の減少は、事業者の負担とする。

(不可抗力発生中の権利義務関係)

第61条 市は、事業者が不可抗力により本契約の履行ができない状態が継続している間、サービス購入費(基本料金)の支払いを免れることはできない。

- 2 事業者は、不可抗力による履行不能通知を市に対して発信した日以降、本契約に基づく事業者の義務につき、当該通知に係る不可抗力事由による履行不能の状態が存続する期間中、当該義務の履行義務を免れる。ただし、事業者は当該不可抗力事由により市が負担する費用、その他、市に発生する損害を極少化しなければならない。

(不可抗力による契約解除)

第62条 市は、不可抗力による履行不能通知に係る不可抗力事由による履行不能状態が存続する期間中であっても、第54条(不可抗力または法令変更による解除)の規定に従い本契約を解除することができる。解除後の権利関係については、第56条(解除後の権利関係)第1項第(3)号の規定に従う。

## 第10章 法令変更

(法令変更時の対応)

第63条 事業者は、法令変更により、本契約の履行ができなくなったとき、または本契約の履行に過分の費用を要するときは、直ちにその旨を市に通知する。(以下本章において、かかる通知を「法令変更による履行不能通知」という。)

- 2 市は、法令変更による履行不能通知に基づき直ちに調査を行い、必須施設の整備および増加費用の算定方法等につき、速やかに事業者と協議する。
- 3 前項の協議において合意された整備等の実施にあたっては、事業者は、第3章(設計)、第4章(建設)に準じて行う。

(法令変更による増加費用の負担)

第64条 法令変更起因する増加費用(税金負担の増加を含む。以下本条において同じ。)のうち、次の各号に掲げる法令変更起因する増加費用は市の負担とし、それ以外の法令変更起因する増加費用は事業者の負担とする。

- (1) 本事業に直接関係する法令変更(必須施設と類似のサービスを提供する施設の建設、維持管理、運営その他に関する事項を直接に規定することを目的とした法令の変更をいい、別紙1(用語の定義)第1項第(29)号の法令変更の定義にかかわらず、本号との関係では、市の権限に属する法令の制定または改廃による本事業に直接関係する変更を含む。)

- (2) 消費税率に関する法令変更
  - (3) 必須施設の所有に関する税制の税率に関する法令変更および新税を創設する法令変更
  - (4) 法人への課税に係る法令変更（法人税率、事業税率、道府県民税率及び市町村民税率並びに新税の創設を含むが、これに限られない。）
- 2 前項の規定により市が負担する増加費用の原因となる法令変更と同種の法令変更（消費税率、法人税率および事業税率等の引き下げを含むがこれに限られない。）により、事業者の費用負担または事業者に対する課税が軽減されたことに起因して事業者の税引後当期利益が増加した場合には、事業者は、遅滞なく市に通知し、その税引後当期利益の増加額に相当する経済的利益を市に還元するため、その税引後当期利益の増加額相当額を、別紙 21（法令変更による増加利益還元方法）に定める方法および時期に従い、市に対し支払う。
- 3 法令変更により生じた自由提案サービス等に係る増加費用および収益の減少は、事業者の負担とする。

（法令変更時の権利義務関係）

- 第 65 条 市は、事業者が法令変更により本契約の履行ができない状態が継続している間、サービス購入費（基本料金）の支払いを免れることはできない。
- 2 事業者は、法令変更による履行不能通知を市に対して発信した日以降、本契約に基づく事業者の義務につき、当該通知に係る法令変更による履行不能の状態が存続する期間中、当該義務の履行義務を免れる。ただし、事業者は当該法令変更により市が負担する費用、その他、市に発生する損害を極少化しなければならない。

（法令変更による契約解除）

- 第 66 条 市は、法令変更による履行不能通知に係る法令変更による履行不能状態が存続する期間中であっても、第 54 条（不可抗力または法令変更による解除）の規定に従い本契約を解除することができる。解除後の権利関係については、第 56 条（解除後の権利関係）第 1 項第(3)号の規定にしたがう。

## 第 11 章 事実の表明、保証および誓約

（市による事実の表明および保証）

- 第 67 条 市は、事業者に対し、本契約締結日現在における次に掲げる事実を表明し、またその表明が真実であることを保証する。
- (1) 市は、本契約の締結にあたり、事業者に対するサービス購入費の支払を履行するのに支障のないように、地方自治法第 214 条（債務負担行為）の定めに従い、平成 15 年度予算において事業期間の全期間にわたる債務負担行為として定めている。
  - (2) 事業場所は岡山市が所有している。

（事業者による事実の表明および保証）

- 第 68 条 事業者は、市に対し、本契約締結日現在における次に掲げる事実を表明し、またその表明が真実であることを保証する。
- (1) 事業者は、日本法に準拠して設立され有効に存続する会社であり、本契約に定める債務、義務および責務を負担し履行する権利能力を有している。
  - (2) 事業者は、本契約の締結に必要な許認可の取得、取締役会の承認、その他関係法令または会社定款上必要とされる一切の手続を完了している。
  - (3) 別添 2（定款）は、当社の定款の真正かつ完全な写しである。当該定款は、平成 15 年●月●日から効力を有し、その後現在に至るまでいかなる形であれ修正されたことはない。
  - (4) 別添 3（現在事項全部証明書）は、事業者の商業登記簿の平成 15 年●月●日付の現在事項全部証明書である。当該商業登記簿に登録されている事項は、契約日現在における事

業者の状態を正確に示している。

(市による誓約)

第 69 条 市は、本契約に基づく債権債務が消滅する日まで、次に掲げる事項を順守する。

- (1) 市は、主要施設を地方自治法第 244 条（公の施設）に規定される公の施設として位置づける。
- (2) 必須施設の管理者は、岡山市長とする。
- (3) 市は、必須施設の設置、施設使用料等を条例等にて規定する。
- (4) 市は、本事業の継続に必要な各年度の予算措置を講じる。
- (5) 市は、別紙 17（施設使用料、サービス購入費の改定方法）で規定される施設使用料の改定ルールに基づき、施設使用料の改定を実施し、また必要な場合、施設設置条例を改正する。
- (6) 市は、事業場所を事業者への事業用地の引渡日までに、議会の議決を経ることを条件に事業者に対し無償貸与する。

(事業者による誓約)

第 70 条 事業者は、本契約に基づく事業者の債権債務が消滅する日まで、次に掲げる事項を順守する。

- (1) 事業者は、本契約に規定される業務以外の事業を兼ねない。
- (2) 事業者は、市による事前の承諾を得ずして、本契約締結日現在のスポンサー以外の者に対して新株、新株予約権付社債、新株予約権、その他事業者の株主構成割合に変更をもたらす可能性のある証券の割当を行わず、また、事業者の株式を引き受ける権利をスポンサー以外の者に対して与えない。
- (3) 事業者は、市による事前の承諾を得ずして、自ら破産、民事再生手続、会社整理手続、会社更生手続、特別清算手続または今後制定される倒産関連法に基づく手続の開始申立を行わない。
- (4) 事業者は、事業の自主的な放棄をしない。
- (5) 事業者は、本事業が終了し、市との間の本事業に関する債権債務関係が全て履行解消されるまで、会社解散の決議は行わない。

## 第 12 章 雑則

(事業者の契約上の地位の譲渡等)

第 71 条 事業者は、本契約上の地位を第三者に譲渡する場合（本契約上の事業者の地位譲渡の予約を含む。）、事前に市の書面による承諾を得ることを要する。

- 2 事業者は、市に対して有する債権を譲渡し、または担保の目的とする場合、市の事前の書面による承諾を得ることを要する。
- 3 前 2 項の場合において、市は合理的理由なくしてその承諾を拒まない。（事業者から第三者への本契約上の地位の譲渡により、スポンサーが事業者支援契約第 4 条（事業者とスポンサーの連帯）に基づき負担する義務を免れる場合には、本契約上の地位の譲受人である第三者が市に対し本契約に基づき負担する義務につき、事業者支援契約第 4 条（事業者とスポンサーの連帯）に定めるのと同等の履行保全措置がとられない限り、市が承諾を拒むことは合理的理由にあたることを念のため確認する。）

(銀行団との協議)

第 72 条 市は、本事業の円滑な実施および継続のため銀行団と協議し、大要以下の場合の事前通知と協議に関する事項を定める。

- (1) 貸付契約に関し、銀行団が事業者に担保を提供させる場合

- (2) 銀行団が貸付契約を解除し、または、事業者より提供を受けた担保権を実行する場合  
(3) 市が本契約に関し、事業者に損害賠償を請求し、または本契約を終了させようとする場合

(知的財産権)

- 第 73 条 事業者は、本施設にかかる著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第 2 章（作者の権利）及び第 3 章（出版権）に規定する事業者の権利を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、予め市の承諾又は同意を得た場合は、この限りでない。
- 2 事業者は、本件施設が、第三者の有する著作権を侵害するものではないことを市に対して保証する。
  - 3 事業者は、その作成する成果物が第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者がその賠償額を負担し又は必要な措置を講ずるものとする。
  - 4 事業者は、本契約に基づく義務の履行の過程で特許権等の工業所有権の対象となっている技術等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。

(秘密保持)

- 第 74 条 市および事業者は、本事業に関連して相手方から受領した秘密情報を秘密として保持し、責任をもって管理し、第三者に開示してはならない。
- 2 市および事業者は、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼などを行う場合、相手方に守秘義務を負わせた上で、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示できる。
  - 3 前項により秘密情報を開示した当事者は、開示先に秘密情報を目的外で使用させないことを要する。
  - 4 前 3 項の定めにかかわらず、法令に従う場合または権限ある官庁・公署の要請・命令に従う場合は、相手方の承諾を要することなく秘密情報を開示できる。
  - 5 前項に該当する情報であっても、次に掲げるものは秘密情報から除外する。
    - (1) 開示のときに既に公知である情報
    - (2) 市または事業者から開示される以前に市または事業者が正当に保持していたことを証明できる情報
    - (3) 市および事業者が、本契約に基づく秘密保持義務の対象としないことを文書により承諾した情報
    - (4) 開示の後、市または事業者のいずれの責めにも帰せず公知となった情報
  - 6 市および事業者は、本契約の遂行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。
  - 7 事業者は、本事業に関連して取得した本施設の利用者等に関する個人情報等を、本契約の遂行以外の目的で使用してはならず、また事業者が本施設の運営管理を委託する者をして使用させてはならない。

(準拠法および合意管轄)

- 第 75 条 本契約の準拠法は日本法とし、本契約に起因する紛争に関しては、岡山地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(事業者の本店所在地)

- 第 76 条 事業者の本店所在地は岡山市内とする。

(通知)

- 第 77 条 本契約の相手方当事者に対する通知、報告その他の連絡は、全て書面により、手交または次の各号の相手方の住所（本契約締結後に、当事者がその通知先を変更し、これを本条に従い相手方当事者に通知した場合は、かかる変更後の通知先とする。）宛てに郵便、フ

ファクシミリもしくは電子メール（ファクシミリもしくは電子メールによる場合には、原本を直ちに追って郵送することを要する。）にてこれを行う。

(1) 市宛て： 岡山市

宛 先 : 岡山市環境局環境施設部環境施設課  
住 所 : 岡山県岡山市大供一丁目1番1号  
電 話 : 086-803-1000  
ファクシミリ : 086-803-1737  
電子メール : kankyoushisetsuka@city.okayama.okayama.jp

(2) 事業者宛て：【事業者 商号】

宛 先 : ●  
住 所 : ●  
電 話 : ●  
ファクシミリ : ●  
電子メール : ●

2 前項の通知は、次の各号の区分に応じて、当該各号に定める時にそれぞれその効力が発生する。

(1) 手交された場合

相手方に手交された時

(2) ファクシミリまたは電子メールにて行なわれた場合

ファクシミリまたは電子メールによる送付に係る通知の原本を相手方が前項所定の相手方住所において受領したことを条件として、当該通知をファクシミリまたは電子メールで相手方が受領した時

(3) 郵便にてなされた場合

相手方が前項所定の相手方住所において受領した時

(以下記名押印頁)

以上の事項を証するため、頭書記載の契約締結日付にて本書 2 通を作成し、市および事業者がそれぞれ記名押印の上、市および事業者が各自その原本 1 通を保有する。

市： 岡山県岡山市大供一丁目 1 番 1 号  
岡山市長 ●

事業者： 【事業者 本店所在地】  
【事業者名】  
代表取締役 ●

## 別紙1 用語の定義

### (第1条第1項関係)

- 1 本契約において、次の各号の用語は、文脈上他の解釈が当然なされる場合を除いて、当該各号に定める意味を有する。
  - (1)「運営開始遅延期間」とは、本施設の運営開始が当初予定運営開始日よりも遅延した場合において、当初予定運営開始日（同日を含む。）から始まり、運営仕様適合審査合格日（同日を含む。）に終わる期間をいう。
  - (2)「運営開始日」とは、平成16年11月1日（以下「当初予定運営開始日」という。）をいう。ただし、本施設の運営開始が当初予定運営開始日よりも遅延する場合は、運営仕様適合審査合格日の翌日をいう。
  - (3)「運営期間」とは、本施設の運営開始日以降の事業期間をいう。
  - (4)「営業年度」とは、毎年4月1日から始まり翌年3月31日に終了する1年間の期間をいう。ただし、最初の営業年度は、本施設の運営開始日から最初に到来する3月31日までの期間とする。
  - (5)「解除時サービス購入費（基本料金）現在価値」とは、第52条（事業者の債務不履行に伴う解除）第2項の規定に従い、本契約が解除された場合において、当該解除がなければ解除時点から事業期間の末日までに市から事業者に対し支払われる予定であったサービス購入費（基本料金）の合計額を、本契約の解除時点における、国債指標銘柄（10年国債利回り）の過去10年間の平均値に相当する割引率により解除時点における現在価値に換算した額をいう。
  - (6)「貸付契約」とは、銀行団と事業者との間の本事業資金の貸付[および劣後貸付]に関する金銭消費貸借契約の総称をいう。
  - (7)「銀行団」とは、本施設の建設、その他本事業の遂行に必要な資金（以下「本事業資金」という。）を事業者（本契約に基づく事業者の地位を承継して本事業を引き継ぐ新たな事業者を含む。）に対して貸し付ける金融機関等（事業者に対する本事業資金の貸付人の権利義務を貸付契約に従い承継した者を含む。）をいう。
  - (8)「金融機関」とは、銀行団を組成する個々の金融機関をいう。
  - (9)「建設期間」とは、あらかじめ市に対し書面により通知した上で事業者が設定した本施設の建設の開始日に始まり、運営仕様適合検査に合格した日に終わる期間をいう。
  - (10)「個人情報」とは、生存する個人に関する情報であつて、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるものをいう（他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができることとなるものを含む。）。
  - (11)「サービス購入費（基本料金）」または「基本料金」とは、必須施設が適切に維持管理、運営されることの対価として、不可抗力による場合を除き必須施設が利用可能な

状態にあることを条件に、本契約に基づき市が事業者に支払う対価をいう。

- (12)「サービス購入費（利用者数比例料金）」または「利用者数比例料金」とは、主要施設（温浴施設を除く）の利用に係るサービスを提供したことに対する対価として、主要施設の利用者数に応じて、本契約に基づき市が事業者に支払う対価をいう。
- (13)「事業期間」とは、本契約締結日から始まり、本施設の運営開始日から起算して15年間が経過した日（平成31年10月31日）に終了する期間をいう。運営開始日が平成16年11月1日より遅延した場合（市または事業者の責めに帰すべき事由による遅延であるか、不可抗力または法令変更による遅延であるかを問わない。）であっても、事業期間は延長されずに平成31年10月31日に終了する。
- (14)「事業者」とは、市により事業予定者として選定された民間事業者グループによって、事業の実施を唯一の事業目的として新たに設立された会社である【事業者名】をいう。
- (15)「事業者支援契約」とは、本契約と同日付けで市およびスポンサーの間で締結されたスポンサーによる事業者支援契約をいう。
- (16)「事業場所」とは、本施設を設置して本事業を実施する場所をいう。
- (17)「施設使用料」とは、事業者が市から委託を受け、主要施設の自由使用（総合使用を含む。）および専用使用に対して利用者から徴収する料金をいう。
- (18)「自由提案施設」とは、必須施設以外の本施設であって、健康増進施設という目的を逸脱しない範囲で、事業者の自由な発想により事業場所に設置することができる施設をいう。
- (19)「主要施設」とは、①屋内温水プール、②温浴施設、③会議室、④トレーニングルームの各施設の総称をいう。
- (20)「スポンサー」とは、事業者の株主である【落札者グループ構成企業名】およびそれぞれの承継人をいう。
- (21)「専用使用」とは、屋内温水プール、会議室、スタジオにつき別紙2（運営仕様）に定める条件で実施する排他的使用をいう。
- (22)「総合使用」とは、会議室を除く主要施設の全てを利用できる料金区分に係る自由使用をいう。
- (23)「地方自治法」とは、地方自治法（昭和22年法律第67号）をいう。
- (24)「PFI法」とは、「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）をいう。
- (25)「必須施設」とは、本施設から自由提案施設を除いたもの（すなわち主要施設および附属施設の総称）をいう。
- (26)「秘密情報」とは、本事業に関連して、市または事業者が相手方に対し、口頭または書面により開示した担当事務、技術、営業その他一切の情報をいう。
- (27)「不可抗力」とは、本契約の締結日以降に発生した現象のうち、次の各号に定める地震、暴風、豪雨、遺跡の発掘、その他の自然的または人為的な現象をいい、通常の予



見可能な範囲を超えていて市および事業者が合理的に支配することができないため、市または事業者のいずれの責めにも帰すことのできない現象をいう。

- ① 地震 事業場所付近において震度 V 強（岡山地方気象台観測値）以上の地震が起こったと公式の発表があった場合および事業場所において震度 V 強以上の地震が起こったと合理的に認められる場合。
- ② 暴風 岡山地方気象台に設置されている風速計の平均風速（10 分間）が 25m/秒を超えた場合。
- ③ 豪雨 岡山地方気象台に設置されている雨量計の雨量が時間雨量 50 mm 以上または継続 3 時間 100 mm 以上の場合。
- ④ 遺跡の発掘 事業場所敷地内で遺跡の発見により、本施設の建設が中断または遅延した場合。

(28)「付属施設」とは、主要施設を機能させるために必要不可欠および補完となる施設をいう。

(29)「法令変更」とは、市以外の機関の権限に属する法令の制定または改廃（規制変更および税制変更、ならびに最高裁判所の確定判決による法令の解釈の変更を含むがこれに限られない。）であって、本契約締結日以降に公布されたものをいう。ただし、市の権限に属する法令の制定または改廃のうち、本事業者または本施設以外にも非差別的に一般的に適用されるものは、法令変更とみなす。

(30)「本契約」とは、本事業に関して、市と事業者が締結する本施設の設計、建設、本施設の維持管理・運営および自由提案施設の撤去に関する契約をいう。

(31)「本事業」とは、本契約に従い実施される岡山市東部余熱利用健康増進施設整備・運営 PFI 事業をいう。

(32)「本事業目的」とは、本施設の整備、運営を行うことにより、広く市民に対して健康増進、休養・休息およびコミュニケーションの場を提供し、市民が喜びをもって本施設を利用できるようにすることにより地域の活性化と公共福祉の増進を図ることをいう。

(33)「本施設」とは、東部クリーンセンターから発生する余熱を有効利用する健康増進施設であって、主要施設、付属施設および自由提案施設から構成される施設をいう。

(34)「余熱供給の計画外停止」とは、余熱供給の計画停止の場合を除き、連続 15 分以上の余熱供給停止をいう。（別紙 9（余熱供給条件）に規定される供給条件を連続 15 分以上満たさない余熱供給（ただし、事業者側の蒸気利用量が 3t/h（0.83kg/s）を超える場合を除く。）を含む。）

(35)「余熱供給の計画停止」とは、あらかじめ市が事業者に提示する、年間最大連続 16 日の余熱供給停止をいう。

(36)「履行不能通知」とは、不可抗力による履行不能通知または法令変更による履行不能通知の一方または双方をいう。

(37)「利用料」とは、自由提案施設の利用、事業者が自由提案施設を利用して実施するサービスの利用および事業者が主要施設を専用使用して行う独自サービスの利用に対して、事業者が利用者から直接徴収することができる料金をいう。

2 本契約において、次の各号の用語は、当該各号に掲げる本契約の前文、条項又は別紙で定義されたとおりの意味を有する。

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| (1)「運営管理受託スポンサー」            | 第 41 条 (第三者への運営管理委託) 第 1 項                 |
| (2)「運営仕様適合審査」               | 第 27 条 (運営開始前検査) 第 2 項                     |
| (3)「運営仕様適合審査合格日」            | 第 27 条 (運営開始前検査) 第 5 項                     |
| (4)「解除通知」                   | 第 53 条 (市の債務不履行に伴う解除) 第 1 項                |
| (5)「協議会」                    | 第 5 条 (関係者協議会) 第 1 項                       |
| (6)「工事内容の変更」                | 第 21 条 (市による説明要求および立会い) 第 2 項              |
| (7)「事業用地」                   | 第 3 条 (事業場所) 第 1 項                         |
| (8)「施設仕様適合審査」               | 第 27 条 (運営開始前検査) 第 1 項                     |
| (9)「実施設計図面等」                | 第 14 条 (実施設計図面等の提出) 第 1 項                  |
| (10)「自由提案サービス等」             | 第 24 条 (本施設運営開始遅延時の対応) 第 4 項               |
| (11)「自由提案施設に係る<br>是正措置要求通知」 | 第 36 条 (自由提案施設に係るモニタリング) 第 3 項             |
| (12)「自由提案施設に係る<br>停止措置要求通知」 | 第 36 条 (自由提案施設に係るモニタリング) 第 4 項             |
| (13)「施工計画書等」                | 第 20 条 (施工計画書等の提出) 第 1 項                   |
| (14)「測量調査等」                 | 第 17 条 (測量調査等) 第 1 項                       |
| (15)「当初予定運営開始日」             | 別紙 1 (用語の定義) 第 1 項第(2)号 (「運営開始日」の<br>定義規定) |
| (16)「土地使用貸借期間」              | 第 3 条 (事業場所) 第 1 項                         |
| (17)「必須施設に係る是正措置<br>要求通知」   | 第 35 条 (必須施設に係るモニタリング) 第 3 項               |
| (18)「必須施設に係る停止措置<br>要求通知」   | 第 35 条 (必須施設に係るモニタリング) 第 4 項               |
| (19)「不可抗力による履行不能<br>通知」     | 第 59 条 (不可抗力発生時の対応) 第 1 項                  |
| (20)「法令変更による履行不能<br>通知」     | 第 63 条 (法令変更時の対応) 第 1 項                    |
| (21)「本事業資金」                 | 別紙 1 (用語の定義) 第 1 項第(7)号 (「銀行団」の定義<br>規定)   |
| (22)「本事業目的逸脱状態」             | 第 36 条 (自由提案施設に係るモニタリング) 第 3 項             |

(23) 「要求水準未達状態」

第 35 条 (必須施設に係るモニタリング) 第 3 項

(24) 「利用料改定協議期間」

第 47 条 (利用料) 第 4 項

(本頁以下余白)

別紙 2 運営仕様  
(第 2 条第 1 項(2)号関係)

1. 共通事項

事業者の創意工夫等が十分に発揮され、広く市民に対して健康増進、休養・休息およびコミュニケーションの場を提供し、市民が喜びをもって本施設を利用できるようにすることにより地域の活性化と公共福祉の増進を図ることを目的として本運営仕様を定める。なお、本運営仕様は社会環境の変化等に応じて、協議会における協議の上、変更することができる。

2. 営業日数および営業時間

(1) 営業日数

事業者は、年間 280 日以上営業を行うものとする。また、事業者は、以下に定める範囲内において休業日を設定することができる。

- ① 定期休業日 : 週 1 日以内
- ② 年末年始休業 : 8 日以内
- ③ 定期点検による休業 : 年間 12 日以内(ただし、休業日の設定にあたってはあらかじめ市と事業者にて協議する。)
- ④ その他 : 事業者は、上記以外に休業日を設ける場合、事前に市と事業者にて協議する。

(運営開始時点における施設の休業日)

分類	設定	備考
定期休業日	【事業者提案に基づき設定する】	
年末年始休業	【事業者提案に基づき設定する】	
定期点検による休業	【事業者提案に基づき設定する】	
その他	上記以外の休業日を設定する場合、事業者は市と協議しなければならない。	

(2) 営業時間

本施設の営業時間は以下のとおりとする。

- ① 基本営業時間 : 午前 10 時から午後 8 時 30 分まで
- ② 営業可能時間 : 午前 6 時から午後 12 時まで

※営業時間には利用者のチェックアウト時間も含まれる。

※事業者は、営業可能時間について社会環境の変化・季節等に応じ変更の必要が生じた場合、市に協議を申し入れることができ、市は協議に応じる。

※市の承諾を条件に、特別なイベント等に対応して、事業者が設定した営業時間以外(営業可能時間外を含む。)に営業することを認める。

(運営開始時点における施設の営業時間)

分類	設定	備考
平日	【事業者提案に基づき設定する】	
土曜日	【事業者提案に基づき設定する】	
日曜日	【事業者提案に基づき設定する】	
祝祭日	【事業者提案に基づき設定する】	
その他		

### 3. 主要施設の運営条件（利用者利用条件）

(1) 事業者は、屋内温水プール、ジム、温浴施設、会議室 A について施設利用上の諸規則に従い、利用者が常に自由に利用すること（以下「自由利用」という。）が出来るように運営する。ただし、各施設の運営にあたっての条件は下記のとおりとする。

① 屋内温水プール

事業者による全面専用利用時を除く営業時間の全時間にわたり、利用者が常に自由利用できるように2コース以上（1コースは、歩行用とすること）を確保する。

② ジム

営業時間の全時間にわたり全範囲を利用者が常に自由利用できる状態を確保する。

③ 温浴施設

営業時間の全時間にわたり全範囲を利用者が常に自由利用できる状態を確保する。

④ 会議室 A

利用者による専用利用時を除く営業時間の全時間にわたり、利用者が常に自由利用できる状態を確保する。

(2) 事業者および利用者は、屋内温水プール、会議室 A、会議室 B、会議室 C、スタジオを専用利用（貸切利用）できる。各施設の利用条件は下記のとおりとする。

① 屋内温水プール

専用利用者以外の利用者が全時間にわたり2コース以上自由利用できる状態を確保した上で、それ以外の部分を専用利用できる。

② 会議室 A・会議室 B・会議室 C

全時間にわたり全範囲を専用利用できる。

③ スタジオ

事業者が提供しなければならないサービスを実施する時間以外の時間にわたり、全範囲を専用利用できる。

(3) 事業者は、本事業の目的に合致する独自のサービスを実施することを目的として、他の利用者より優先して施設を専用利用することができる。各施設の利用条件は以下のとおりとする。

① 屋内温水プール、会議室 A、会議室 B、会議室 C

事業者が他の利用者よりも優先して専用利用できる時間は営業時間の1/2までとする。

② スタジオ

事業者が独自サービスのために専用利用する時間は、事業者が実施しなければならないサービスの時間を超えてはならない。

(4) 市は、事業者および利用者よりも優先して会議室 A については年間5回（日）、会議室 C については年間24回（日）無料で専用利用できるものとする。ただし、市は、上記の専用利用を行う場合、実施3ヶ月前までに事業者に通知するものとする。

(5) 事業者は、利用者の自由利用を著しく阻害しない範囲において事前に実施内容等について市の許可を受けて、屋内温水プールの全面専用利用を行うことができる。

### 4. 事業者が利用者に提供しなければならないサービス

(1) サービス内容について詳細は規定しないが、利用者の健康増進を支援するサービスを、事業者の創意工夫を活かして設定すること。また、利用者ニーズを十分反映したものと

すること。

- (2) 下記サービスにおいて特に時間割りを定める必要はない。常時適切な要員配置による健康増進支援サービスの提供を規定するものである。時間を設定してプログラム等を実施する場合にも、下記サービス内容に沿ったものであれば、事業者の専用利用には該当しない。

(実施基準)

実施場所	条 件	備 考
屋内温水プール	利用者の健康増進を支援するサービスの実施	・年齢、性別を問わず、誰にでも提供可能なものとする ・営業時間内にわたり、サービスを提供できる体制を維持すること
トレーニングルーム		

- (3) 事業者は、本規定におけるサービスを、実施前に市へ通知するものとする。市は、事業者のサービス内容が本事業の目的と合致していない場合、内容の変更を求めることができる。

#### 5. 事業者が独自に提供可能なサービス

事業者は、市が規定した利用者に提供すべきサービス以外に、本事業の目的と合致していることを条件に独自にサービスを提供することができる。

#### 6. 事業者が独自に提供可能な自由提案施設およびサービス等

- (1) 事業者は、本事業の目的と合致していることを条件に、自由提案施設を設置することができる。
- (2) 事業者は、自由提案施設において、本事業の目的と合致していることを条件に独自にサービスを提供することができる。
- (3) 事業者は、自由提案施設の営業日および営業時間を主要施設の営業日および営業時間の範囲内としなければならない。ただし、一時的にその範囲を超える場合には事前に市に承諾を得るものとする。
- (4) 事業者は、自由提案施設の運営を必ずしも事業期間にわたり継続して行う必要はない。

#### 7. 施設使用料等

利用者が施設使用時に支払う施設使用料は次【提案条件および事業者提案に基づき作成する。】のとおりとする。なお、施設使用料等の改定は別紙 17「施設使用料、サービス購入費の改定方法」に基づき改定する。事業者は、岡山市税賦課徴収条例にのっとり、特別徴収義務者として温浴（温泉）施設入湯者から入湯税を徴収し、市に納付しなければならない。

#### 8. 軽食喫茶において提供しなければならないサービス

事業者は、下記の条件に基づき基本営業時間中は利用者に軽食、飲料等の提供をしなければならない。

- (1) 適切な価格（事業者は、本施設が公共事業として整備する施設であることを勘案して、周辺の類似施設（民間施設を含む。）と比較して著しく乖離した料金設定とならないよう配慮しなければならない。）にてその時々利用者ニーズに対応した飲食サービスを提供することとし、概略下記のメニューを提供すること（メニューの詳細等については事業者の裁量範囲とする。）。

ドリンク類、パン類、麺類、ごはん類等

- (2) 売上は全額事業者の収入とする。

## 9. 地域特産品の販売協力等

- (1) 事業者は、館内において地域特産品の販売に協力すること（運用の詳細は市と事業者が協議の上、規定する。）。
- (2) 事業者は、地元住民等が月2回程度開催する朝市のスペースの確保（駐車場の一部）に協力すること（運用の詳細は市と事業者が協議の上、規定する。）。

## 10. 運営管理業務に係る委託内容について

- (1) 事業者は、屋内温水プール、トレーニングルーム、温浴施設等の運営について、運営業務委託契約を締結し運営会社に委託することができる。
- (2) 事業者は、運営会社の業務の遂行を監督し、運営業務が運営実施計画にのっとり適正になされるよう努めなければならない。
- (3) 事業者がグループ構成員の運営会社へ委託する運営業務の範囲は以下【提案条件および事業者提案に基づき作成する。】のとおりとする。

### 11. 運営に係る細則について

事業者は以下【提案条件および事業者提案に基づき作成する。】に示す各項目を踏まえ、運営に係る細則を運営仕様適合審査までに作成し、市の承認を受ける。また、事業者は当該細則を踏まえた運営実施計画書（軽食喫茶において提供しなければならないサービスの内容を含む。）を毎年度作成し、市の承認を受けた上で同計画書に従い施設運営を実施する。

### 12. 実施報告書

事業者は、市と事業者の協議にて定める様式に従い、本施設の運営状況（利用状況を含む）を記した実施報告書を毎月3日迄（土曜・日曜日・祝日の場合は、翌開庁日迄とする）に前月分を市に提出する。

### 13. 施設利用上の諸規則

事業者は、本契約書および運営仕様に基づき、施設利用上の諸規則を運営仕様適合審査までに協議会での協議の上定め、同規則に基づき利用者に本施設を利用させる。

### 14. 運営管理体制

事業者は、次図【提案条件および事業者提案に基づき作成する。】の運営管理体制に基づき必須施設の運営管理を実施する。ただし、運営会社の運営体制の主要部分については、本運営仕様を満足することを市と事業者間で確認の上、事業者にて変更することができる。

（運営管理体制図【提案条件および事業者提案に基づき作成する。】）

以上

別紙 3 事業場所

(第 3 条第 1 項関係)

事業場所は、「岡山県岡山市西大寺川口 372 番 1 ほか」で、添付図面 1 (事業場所) に示す場所とする。

(1) 当該事業用地の面積は、以下のとおりである。

	面 積
①都市計画位置決定区域内	事業用地 10,124 m <sup>2</sup>
②都市計画位置決定区域外	事業用地 993 m <sup>2</sup>
合 計	11,117 m <sup>2</sup>

(2) ①の区域内の施設は余熱利用施設の建築物 (本体) とする。②の区域内の施設は揚湯設備の建築物 (機械室等の建築物) とする。

(3) ①と②の区域にまたがって建築物を建築することはできない。

以 上



別紙 4 事業日程  
(第 4 条第 1 項関係)

【事業者提案に基づき作成する。】

以 上

## 別紙 5 協議会規約骨子

### (第 5 条第 3 項関係)

#### 1. 設置の目的

岡山市東部余熱利用健康増進施設整備・運営 P F I 事業の円滑な推進を目的として、岡山市東部余熱利用健康増進施設整備・運営 P F I 事業関係者協議会（以下「協議会」という。）を設置する。ただし、本規約で協議会の協議事項とされる事項についても、市と事業者間において調整を図り、懸案事項を解決するよう双方が努力することを妨げるものではない。

#### 2. 組織

本協議会は岡山市および【事業者名】（以下「事業者」という。）をもって組織する。また、協議会事務局は岡山市に設置する。事務局は、召集通知の発送、議事録の作成、記録の保管等を行う。本協議会の設置期間は本契約締結後 1 ヶ月以内に開催される第 1 回協議会より事業契約終了時までとする（別途必要がある場合には設置期間は延長する。）。

#### 3. 構成員

協議会の構成員は、次の各号に掲げる者とする。ただし、下記以外の者を出席させる場合においては、事前に相手方に対してその旨を文書または口頭により通知し、その承諾を得るものとする（なお、銀行団の出席については、これを拒否する合理的な理由がない場合には、その出席を承諾する。）。

- (1) 岡山市環境局長
- (2) 岡山市環境局長が指名する市の職員
- (3) 岡山市の受任者、受託者若しくは請負人の代表者又はその代理人
- (4) 事業者の代表取締役
- (5) 事業者の代表取締役が指名する事業者の役職員
- (6) 業者の受任者、受託者若しくは請負人の代表者又はその代理人

#### 4. 協議事項

協議会で協議する事項は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 設計期間における市の要求する設計内容の変更について（第 15 条）
- (2) 工事工程の変更について（第 23 条）
- (3) 建設期間における市の要求する設計変更について（第 25 条）
- (4) 市のモニタリング等における判断の合理性について（第 35、36、52 条）
- (5) 市の責め、不可抗力または法令変更により運営開始が 3 ヶ月以上遅延した場合、または 3 ヶ月以上遅延することが明らかになった場合の事業継続の是非について

(第 53、54 条)

- (6) その他、事業契約に定めがない事項、事業契約の解釈上の疑義に関する事項、市と事業者間で調整を図る必要がある事項について

#### 5. 協議会の開催

協議会は市または事業者の申し入れに基づき、随時開催するものとし、事務局は市又は事業者の申し入れを受けたときには、直ちに協議会の招集通知を発送し、申し入れを受けた日から7日以内に開催しなければならない。

#### 6. 協議期間

付議された協議事項は、協議会において相互の合意が得られるよう誠実に協議を実施する。協議期間は契約書に定めがない場合には協議開始日より30日とする（ただし双方が合意した場合においては協議期間を60日を限度に設定できる）。

#### 7. 会議の非公開

- (1) 協議会の会議は、非公開とする。
- (2) 市、事業者および協議会参加者は、知り得た情報を公表してはならない。ただし、市が法令により公表した情報及び協議会が公表した情報はこの限りでない。

#### 8. 意思決定

協議会における意思決定は、全会一致を原則とする。

#### 9. その他

前項までに定めるもののほか、協議会の開催要件、協議回数など協議会の運営等に必要な細目事項は協議会で定めるものとする。

以 上

別紙 6 施設仕様

(第 6 条第 1 項関係)

施設仕様については、関連法規および下記を満足すること。

分類	項目	内容
Ⅰ 環境配慮に関する性能	1. 社会性	
	1-1. 地域融和性	① 市民の健康増進、休息・休養およびコミュニケーション促進への配慮がなされていること
	1-2. 景観調和性	① 景観の形成、調和への配慮がなされていること ② 「西大寺新産業ゾーン及び西大寺内陸工業団地地区計画(案)」を満足すること
	2. 環境保全性	
	2-1. 環境負荷低減性	① 施設の建設、運用に伴う廃棄物の適正処理に対する配慮がなされていること ② 施設の運用時の省エネルギー、省資源に対する配慮がなされていること
	2-2. 周辺環境保全性	① 施設の建設、運用に伴う NOx、SOx、排水等、地域生態系の保全に対する配慮がなされていること ② 施設の建設、運用に伴う日影、電波障害、騒音、振動等、周辺への影響に対する配慮がなされていること ③ 「西大寺新産業ゾーン及び西大寺内陸工業団地地区計画(案)」を満足すること
Ⅱ 施設の整備に関する性能	3. 安全性	
	3-1. 安全性	① 耐震性に関して関係法規上の性能が確保されていること ② 火災時の構造体の安全性等、耐火性に関して関係法規上の性能が確保されていること ③ 出火防止や火災時の避難安全性等、防火性に関して関係法規上の性能が確保されていること ④ 人身の安全確保に対する配慮がなされていること
	4. 機能性	
	4-1. 利便性	① 利用者の移動の容易さに対する配慮がなされていること ② 身体障害者および高齢者等、弱者の利用に対する配慮がなされていること
	4-2. 室内環境	① 遮音、残響音等、音環境に関する配慮がなされていること ② 照度、輝度等光環境に関する性能(JISZ9110 に準じる)が確保されていること ③ 温湿度等熱環境、空気環境および給排水衛生に関する性能(建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令「建築物環境衛生管理基準」に準じる)が確保されていること ④ 屋内温水プール、温浴施設の水質に関する基準が満足されていること
	4-3. 施設の魅力	① 室内空間の心理的快適性に対する配慮がなされていること ② 屋内温水プール、温浴施設、トレーニングルームが本施設のコンセプトと合致した施設として魅力的な機能を備えていること
	4-4. 15 年間の健全性	① 15 年間の施設の健全性に対して耐用性が確保されていること

以上

## 別紙 7 基本設計仕様

(第 6 条第 1 項関係)

本施設の基本設計仕様は、基本性能説明書、設計概要説明書、施設面積表、仕上表および基本図面（配置図、平面図、立面図、断面図、設備システム図、外観パース、内観パース）によるものとする。

なお、以下【提案条件および事業者提案に基づき作成する。】に示した本施設の基本設計仕様は事業者提案に基づくものであるが、事業者の申し出による実施設計段階における軽微な変更については、市の不利益にならない範囲であることが合理的に判断できる場合に市の承諾の上で実施することができる。

※本別紙 7 に記載する自由提案サービス等の原始提案内容（＝提案書における提案内容）は、事業の進展等により、改廃可能であることを、念のために確認する。

以 上

別紙 8 市が実施する工事工程  
(第 9 条第 1 項関係)

市が実施する工事工程 (予定) を下表に示す。

工事期間 (予定)	内容
平成 16 年 4 月～平成 16 年 10 月	余熱供給配管敷設工事

以 上

## 別紙 9 余熱供給条件

(第 18 条関係)

### 1. 供給蒸気条件について

(1) 市が供給する蒸気条件は、市および事業者の取合点で下記に示す数値以上となるよう東部クリーンセンター（以下「センター」という。）側で調整する。

- ① 蒸気圧力：686 kPa（7 kgf/cm<sup>2</sup>）※圧力はゲージ圧力
- ② 蒸気温度：168℃
- ③ 蒸気流量：最大3 t/h（最大0.83kg/s）

※供給蒸気条件の確認は、市が取合点に設置する、測定機器にて計測されたデータに基づくものとする（測定機器の電源は事業者が供給するものとする。）。

※市側設備（センター側供給蒸気システム）のトラブル等により上記の供給条件を超える蒸気が供給されるおそれがある場合、市は自らが設置した保護装置により蒸気供給を減少または停止させるものとする。

※蒸気の圧力、温度、流量については、センター内に設置された機器で測定したデータをもとに管理を行うこととする。

(2) 市は、センター内に設置された廃熱ボイラーにて熱回収により発生させた蒸気を減圧、減温し、中圧蒸気ヘッダーから供給する。

(3) 市は、計画的な炉の停止および炉トラブル発生時等の場合は蒸気の供給を停止する。計画停止時期は以下のとおりである。

	停止時期	停止日数
計画停止	5月頃	連続16日以下

(4) 市が供給する上記(1)に示す蒸気の圧力・温度の変動範囲は、下記のとおりである。ただし、蒸気供給量が一定で安定している場合の値とする。

- ① 圧力変動範囲：±50 kPa
- ② 温度変動範囲：±5℃

(5) 事業者は、事業者において設置するドレン回収装置およびドレンポンプの仕様として、市が蒸気供給を開始する際に発生する下記の初期ドレン量を考慮すること。

・初期ドレン量 約120 kg（蒸気流量3 t/h、外気温度-10℃時）

(6) 市は、凍結防止、スチームハンマー対策などの暖管を目的として、原則として24時間年間を通じて余熱蒸気を供給する。事業者は、送気された蒸気のドレンを必要に応

じて返送できる設備を設置するものとする。

## 2. 還水条件について

(1) 事業者は、市が供給する蒸気の利用に伴い発生したドレンをセンターへ返送することが可能なドレン回収設備を設けるものとする。ドレン返送条件は下記のとおりである。

- ① 返送量 : 7 t/h以下
- ② 返送圧力 : 500 kPa (返送管全体をとおして)
- ③ 許容変動範囲 : ±20%程度
- ④ ドレン温度 : 約60℃以下

返送圧力については概略数値とする。詳細については、打合せによる。

(2) 事業者がセンター側から供給される蒸気を利用するシステムは、センターの還水水質が確保できるよう、センターからの蒸気による還水を単独で戻すクローズドシステムとすること。クローズドシステムとは送気された蒸気の還水を他の還水(復水)と混合することなく単独でセンターへ戻すことで次の点に留意すること。

- ① 余熱供給の計画停止/計画外停止中、事業者がバックアップ熱源を稼働した際の補給水(ボイラであればボイラ補給水)が、余熱供給蒸気(ドレン)系統に混合されないこと。
- ② 上記①を順守することがシステム設計上の条件となるが、バックアップ熱源と余熱供給熱源との切り替え時における配管等の少量の残留水についてはこれを許容する。ただし、可能な限り水抜き作業等を行い、事業者側の補給水による蒸気と余熱供給による蒸気が極力混在しないこと。

(3) 事業者側からセンター側へ返送する還水の管内流速を1.9~2.0m/s程度とすること。

## 3. 制御条件について

(1) 事業者は、「1.蒸気条件について(1)」に示した蒸気条件の範囲内で蒸気を利用すべく、適切に制御すること。センター側からは事業者側設置の熱源システム運転のために、以下の信号を出力する。

- ① センター中圧蒸気ヘッダー圧力(センター内圧力計)
- ② センター中圧蒸気ヘッダー温度(センター内温度計)
- ③ センター供給蒸気流量(センター内流量計)
- ④ センター復水タンク満水信号(センター内信号)
- ⑤ センター蒸気供給システム非常停止信号
- ⑥ センター還水流量(センター内流量計)
- ⑦ 取合点蒸気圧力(取合点圧力計)



⑧ 取合点蒸気温度（取合点温度計）

(2) 事業者は、センター側の蒸気供給を円滑に受けるために以下の信号を出力すること。

- ① 事業者側余熱利用システム運転信号
- ② 事業者側余熱利用システム異常警報
- ③ 事業者側余熱利用システム還水ポンプ運転信号
- ④ 事業者側余熱利用システム還水ポンプ異常警報
- ⑤ 事業者側余熱利用システム還水ポンプ送水圧力信号

(3) センター側と事業者側の余熱供給に関する情報のやりとりは、光ケーブル伝送方式（予備配線・直通インターホン共）を用いて行う。センターおよび事業者間の信号／通信配線は光ファイバーケーブルとする。各配線の取合点は余熱供給配管取合点近傍とする。事業者は、市および事業者の信号受け渡しのために、取合点近傍において接続函を、事業者の負担において設置するものとする。

(4) センターおよび事業者間の余熱供給に関する緊急連絡用として光ファイバー等を利用した直通インターホンを設置する。光ファイバー布設および直通インターホン設置に伴う費用については、余熱供給配管の取合点を分界点として、市および事業者それぞれが負担するものとする。

(5) 取合点における計測器への電源供給は事業者が実施するものとする。また発信される信号については事業者が一旦受信し、センター側に送信するものとする。

※経済産業省ほか関係各所との協議により上記の信号出力条件等が変更になった場合の対処については、打ち合わせによる。

#### 4.供給蒸気の質について

市が供給する蒸気の質は下記に示すとおりである。

- ① 蒸気の前製には純水を用いている
- ② pH：8.8～9.3
- ③ 鉄分：0.1mg/L以下
- ④ 添加剤：次表のとおり

(使用薬品の使用量、使用方法)

薬品種類	清缶剤	復水系防食剤	脱酸素剤	満水保缶剤	
商品名	SK-100C	SK-3000M	SK-200	SK-400G	
薬注方式	連続	連続	連続		
薬注箇所	汽水胴内	脱気器入口給水ライン	脱気器入口給水ライン		
使用	基礎投入量	保有水量に対して 330g/m <sup>3</sup>	保有水量に対して - g/m <sup>3</sup>	保有水量に対して 50g/m <sup>3</sup>	保有水量に対して 1000~1500g/m <sup>3</sup>
	補給投入量	給水量に対して 3.3g/t	給水量に対して 1.04g/t	給水量に対して 1.71g/t	N <sub>2</sub> H <sub>4</sub> の不足分に対して投入
量	1日当り	1.98kg/炉	0.62kg/炉	1.03kg/炉	1週間:57.1kg/炉
	1ヶ月当り	59.4kg/炉	18.6kg/炉	30.9kg/炉	1ヶ月:85.7kg/炉
薬注量増減の要因	①保給水の硬度 ②ボイラ水のpH,シリカ,リン酸イオン	①復水のpH ②復水中の鉄分	①給水中の溶存酸素量 ②給水温度 ③給水,ボイラ水中の鉄分,ヒドラジン	①保缶期間 ②ボイラ水中のヒドラジン	

- ・使用量は、24時間/日、30日/月で算出。
- ・脱酸素剤の基礎投入量は、未脱気水を対象。
- ・補給投入量は、水質分析結果により変更することがある。
- ・復水系防食剤SK-3000Mについては、脱酸素剤のヒドラジンの分解によるアンモニアで復水のpHが9.5以上となる場合、投入を停止することがある。
- ・脱酸素剤注入装置および復水系防食剤注入装置は薬品の性質上、薬品注入ポンプにエアロックを生じることがある。

5. 蒸気および還水受け渡し位置、形状について

(1) 市が設置する供給管および返送管の仕様は以下のとおりである。

- ① 供給管 管種 SGP-E100A
- ② 還水管 管種 SGP-E 50A

(2) 取合点位置は敷地境界線とする。

6. その他

事業者は、事業者が設置する余熱利用システムに係る蒸気配管に、銅管を使用してはならない。

事業者が設置する熱源設備等は、関係官庁等の関係法令を順守すること。

以上

別紙 10 事業収支計画書、費用項目算定根拠表および長期修繕計画書  
(第 24 条第 1 項(1)号関係)

【事業者提案に基づく事業収支計画書、費用項目算定根拠表および長期修繕計画書を添付する。】

以 上

## 別紙 11 維持管理仕様

(第 33 条第 1 項関係)

事業者は、下記の内容に基づき必須施設の維持管理を実施するものとする。ただし、本維持管理仕様は社会環境の変化等に応じて、協議会における協議の上、変更することができる。

### 1. 維持管理の水準

事業者は、必須施設の所期の性能および機能を維持\*し、15 年間の健全性を確保するために、下記の水準の維持管理を実施する。

\*「所期の性能および機能を維持」とは劣化を考慮してもなお、関連法規を満足した上で、通常の使用に耐える状態にあることをいう。

#### (1) 建物の点検整備

建物の日常点検により、屋根、外壁、外部建具等の防水性能および美観を維持するとともに、床、天井、内壁の仕上材の浮き、ひび割れ、はがれ、カビの発生等の有無を点検し、そうした箇所を発見した場合には速やかに補修を行い美観を維持する。

#### (2) 設備の運転および点検整備

プール設備、温浴施設の設備、各種運動機器および他の諸設備については、適正に運転し、正常な状態を確認するため日常巡回点検を行うとともに、法規に基づく各機器の点検および正常な施設運営に不可欠な機能を担う機器について重点的な保守点検を行い、所期の性能を維持する。

#### (3) 建物内部の清掃

床、壁、扉、ガラス、鏡、什器備品、照明器具、空気吹き出し口および吸込み口、衛生陶器等について、場所ごとに日常清掃(日単位等の短い周期で定期的に行う清掃業務)、定期清掃(月単位、年単位の長い周期で定期的に行う清掃業務)を組み合わせ、目に見えるごみ、ほこり、よごれがない状態を維持し、衛生的で見た目にも心地良い環境を常時保つことに留意し清掃業務を行う。

プールの清掃に際しては、健発第 774 号「遊泳用プールの衛生基準について(厚生労働省健康局長通知)」および「岡山市遊泳用プール取扱要綱」を順守した上で、水垢や髪の毛等の浮遊物は速やかに除去する。

また、波によって空気に触れることが多く水垢などで黒ずみやすいプール壁面、プールサイドのコーナーや窪み部分等の清掃道具が届きにくい場所、髪の毛などのよごれが多く出る更衣室、トイレ等は、細菌が繁殖しやすいので清浄度の確保に努める。

温浴施設の清掃に際しては、生衛発第 1,811 号「公衆浴場における衛生等管理要領等

について（厚生省生活衛生局長通知）、「岡山県公衆浴場法施行条例」および健衛発第 95 号「循環式浴槽におけるレジオネラ症防止対策マニュアルについて（厚生労働省健康局生活衛生課長通知）」を順守した上で、水垢や髪の毛等の浮遊物を取り除く。また、湿気が多く水垢などで黒ずみ易い壁面、浴槽、壁のコーナーや窪み部分等の清掃用具が届きにくい場所、髪の毛などのよごれが多く出る更衣室、トイレ等は、細菌が繁殖しやすいので清浄度の確保に努める。

#### （4）建物外部の清掃

窓ガラス、外部建具、外壁、入り口、構内通路、駐車場等については、日常清掃（日単位等の短い周期で日常的に行う清掃業務）、定期清掃（月単位、年単位の長い周期で定期的に行う清掃業務）を組み合わせ、目につくごみ、ほこり、よごれがない状態を維持し、衛生的で見た目にも心地良い環境を常時保つことに留意し清掃業務を行う。

#### （5）植栽の維持管理

敷地内の植栽が周辺環境との調和を保持するよう留意して維持管理を行う。

植栽が良好な状態を保つように、樹木の消毒、施肥および散水を適切に行うとともに、近隣への迷惑を防止するため、雑草等の除去、除草剤の散布、高木の剪定を適宜行う。

#### （6）警備業務

各種防犯センサを配置した自動警備システムにより、不審者や侵入者の監視および設備警報の監視（火災・ガス漏れ・水位等）をオンラインで結ばれた監視センターにて 24 時間体制で行う。

緊急事態発生時には、待機所に常駐する所定の警備員が敏速に対応し、同時に関連各所へ通報する。

## 2. 維持管理の実施要領

### （1）清掃

下記事項を網羅した清掃計画を作成し、それに基づき清掃を実施する。

- ① 清掃場所（室名・部位、外構等）
- ② 材質（床材等）
- ③ 日常清掃
  - ・ 清掃の方法
  - ・ 清掃の頻度
- ④ 定期清掃
  - ・ 清掃の方法
  - ・ 清掃の頻度

(2) 警備

下記事項を網羅した警備計画を作成し、それに基づき警備を実施する。なお、警備とは営業時間外の施設警備のことをいう。

①警備方法

- ・機械警備等

②警備時間

③警備内容

- ・通常時の体制
- ・異常発生時の対応

(3) 建物および設備機器類の管理

下記事項を網羅した管理計画を作成し、それに基づき建物および設備機器類の管理を実施する。なお、管理計画には必要な修繕計画も含む。

①総括管理

- ・検査、修理、点検等計画
- ・図面、工具、予備品等の管理方法

②運転監視および日常点検

- ・運転および状態監視の内容
- ・日常点検の内容

③定期点検、整備

(4) 緑地保全（害虫駆除含む）

下記事項を網羅した緑地保全計画を作成し、それに基づき緑地保全を実施する。

① 総括管理

- ・保全計画
- ・図面、工具等の管理方法

② 日常保全

- ・日常保全の内容（散水等）
- ・日常点検の内容

③ 定期保全

- ・剪定作業および害虫駆除作業等の内容

(5) 計画書及び記録の提出

① 維持管理業務細則

事業者は、(1)～(4)で作成した計画内容を記した維持管理業務細則を作成し

市の承認を受ける。また、事業者は当該細則を踏まえた毎年度の維持管理業務計画書を作成し、市の承認を受けた上で同計画書に従い施設の維持管理業務を実施する。

② 維持管理状況実績報告書

事業者は、(1)～(4)の実施状況を記した維持管理状況実績報告書を毎月3日迄(土曜・日曜日・祝日の場合は、翌開庁日迄とする)に前月分を市に提出するものとする。なお、様式については別途定めるものとする。

3. 維持管理体制

事業者は、次図【提案条件および事業者提案に基づき作成する。】の維持管理体制に基づき必須施設の維持管理を実施する。ただし、清掃・設備管理会社の運営体制等については、本維持管理仕様を満足することを市と事業者間で確認の上、事業者にて変更することができる。

(維持管理体制図【提案条件および事業者提案に基づき作成する。】)

以 上

別紙 12 必須施設性能に係るモニタリング

(第 34 条第 1 項関係)

市は、自己の費用負担において維持管理に係る要求水準が満足されているか否か、以下に規定する方法でモニタリングを実施する。

1. 市は、事業者から毎月提出される別紙 11「維持管理仕様」において規定される維持管理内容を網羅した維持管理状況実績報告書による書類確認を行う。
2. 市は、必要に応じて必須施設に立入り、事業者から毎月提出される維持管理状況実績報告書と目視確認した現場状況との整合等の確認を行う。

維持管理に係る要求水準 (1/2)

項 目	要 求 水 準
建物の点検整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根、外壁、外部建具等の防水性能および美観を維持する。</li> <li>・床、天井、内壁の仕上げ材の浮き、ひび割れ、はがれ、かびの発生が無いことに加え、美観を維持する。</li> </ul>
設備の点検整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築設備（給排水衛生設備、温泉供給設備、空調設備、照明設備等）の所期の性能を維持する。</li> <li>・各種運動機器の所期の性能を維持する。</li> <li>・プールについては、水中において適正な透明度（健発第 774 号「遊泳用プールの衛生基準について（厚生労働省健康局長通知）」に規定される濁度 2 以下）が確保できるよう機器等の維持管理に努める。</li> <li>・温浴施設については、関連する法令・条例・通知等に準拠した水質が確保できるよう機器等の維持管理に努める。</li> </ul>



維持管理に係る要求水準 (2/2)

項 目	要 求 水 準
建物内外の清掃	<p>建物内外の環境衛生を維持し、健康増進施設としての快適な環境を保つため、清掃業務を適切に行う。</p>
	<p>床、壁、扉、ガラス、鏡、什器備品、照明器具、空気吹出し口および吸込み口、衛生陶器等について、場所ごとに、日常清掃（日単位等の短い周期で日常的に行う清掃業務）、定期清掃（月単位、年単位の長い周期で定期的に行う清掃業務）を組み合わせ、目に見えるごみ、ほこり、よごれがない状態を維持し、衛生的で見た目にも心地良くなければならない。</p> <p>&lt;プール廻り&gt;</p> <p>①上記のほか、健発第 774 号「遊泳用プールの衛生基準について（厚生労働省健康局長通知）」および「岡山市遊泳用プール取扱要綱」を順守した上で、水垢や髪の毛等の浮遊物を取り除く。</p> <p>②よごれやすい、あるいは、細菌が繁殖しやすい下記の場所の清浄度の確保に努める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・波によって空気に触れることが多く水垢などで黒ずみやすいプール壁面</li> <li>・プールサイドのコーナー、デザインとしてできた窪みなど清掃用具の届きにくい場所</li> <li>・髪の毛などのよごれが多く出る更衣室、トイレ</li> </ul> <p>&lt;温浴施設まわり&gt;</p> <p>①上記のほか、生衛発第 1181 号「公衆浴場における衛生等管理要領等について（厚生省生活衛生局長通知）」、「岡山県公衆浴場法施行条例」および健衛発第 95 号「循環式浴槽におけるレジオネラ症防止対策マニュアルについて（厚生労働省健康局生活衛生課長通知）」を順守した上で、水垢や髪の毛等の浮遊物を取り除く。</p> <p>②よごれやすい、あるいは、細菌が繁殖しやすい下記の場所の清浄度の確保に努める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・湿気が多く水垢などで黒ずみ易い壁面</li> <li>・浴槽、壁のコーナーや窪み部分等の清掃用具が届きにくい場所</li> <li>・髪の毛などのよごれが多く出る更衣室、トイレ等</li> </ul>
	<p>建物外部の清掃</p> <p>窓ガラス、外部建具、外壁、入り口、構内通路、駐車場、敷地外周の法面等について日常清掃（日単位等の短い周期で日常的に行う清掃業務）、定期清掃（月単位、年単位の長い周期で定期的に行う清掃業務）を組み合わせ、目に見えるごみ、ほこり、よごれがない状態を維持し、衛生的で見た目にも心地良くなければならない。</p>
植栽の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内の植栽が周辺環境との調和を保持するよう維持管理を行う。</li> <li>・施肥、散水および害虫防除等を適切に実施し、植栽を良好な状況に保つとともに剪定、除草を計画的に実施し、近隣への迷惑防止に努める。</li> </ul>

以 上

別紙 13 必須施設運営に係るモニタリング

(第 34 条第 2 項関係)

市は、自己の費用負担において事業者の運営に不当に支障をきたさない範囲で、運営に係る要求水準を満足しているか否か、以下に規定する方法でモニタリングを実施する。

1. 市は、事業者から毎月提出される別紙 2「運営仕様」において規定されたサービス内容を網羅した実施報告書による書類確認を行う。
  2. 市は、必要に応じて必須施設に立入り、事業者から提出される実施報告書と目視確認した運営状況との整合等の確認を行う。
  3. 市は、必要に応じて必須施設に係る利用者アンケートを実施する。
- なお、利用者アンケートの詳細については協議会において定めるものとする。

運営に係る要求水準

項目	内容
必須施設において事業者が実施しなければならないサービスの内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者ニーズを反映したサービスであること。</li> <li>・幅広い年齢層が利用可能となるような工夫されていること。</li> </ul>
安全管理システム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設内の秩序を維持し、事故、災害、犯罪等から、施設利用者および運用者の生命、安全を確保できるシステム（体制）となっていること。</li> </ul>
スペース・入退出管理システム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋内温水プール、温浴施設、会議室、諸室、駐車場など、施設の利用者を適切に管理できるシステム（体制）となっていること。</li> </ul>

以上