

当新田環境センター余熱利用施設整備・運営PFI事業

事業者募集要項

平成12年11月

岡山市

はじめに

岡山市は、スポーツ健康増進、リラクゼーション及びコミュニケーションの場を広く市民に提供することを目的とし、当新田環境センターから発生する余熱を有効利用した温水プールを中心としたスポーツ健康増進施設の整備・運営事業を行います。本事業の実施にあたっては、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用することによって、本事業の目的を効率的かつ効果的に達成することをめざし、「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」(以下「PFI法」といいます。)にのっとり、平成12年8月31日に「実施方針」を定め公表しました。

今般、本事業を「特定事業」として選定いたしましたので、ここに本事業を実施する事業者を募集することとし、募集要項を公表いたします。

事業者においてその持てる経営能力等を十分に活かし、本事業が効率的かつ効果的に実施されることを期待します。

岡山市長 萩原 誠司

当新田環境センター余熱利用施設整備・運営 PFI 事業 事業者募集要項

目 次

1. 事業の内容	
1-1 名 称	1
1-2 本事業の目的	1
1-3 概 要	1
1-4 事業場所	1
1-5 事業期間	1
1-6 施設運営開始時期	1
2. 事業者選定及びスケジュール	
2-1 選定方式	1
2-2 選定スケジュール	1
2-3 現場説明会	2
2-4 募集要項に関する第一回質問受付	3
2-5 自由提案施設確認書の締切	3
2-6 募集要項に関する第一回質問の回答書配布	3
2-7 募集要項に関する第二回質問受付	3
2-8 募集要項に関する第二回質問の回答書配布	4
2-9 第一次提案書の受付	4
2-10 第一次審査結果の通知	4
2-11 その他	4
3. 応募の条件等	
3-1 応募資格要件	5
3-2 応募不適合者	5
3-3 グループ構成に関する条件	5
3-4 費用の負担	5
3-5 使用言語及び単位	5
3-6 提出書類の取扱い	5
3-7 著作権	6
3-8 提供資料の取扱い	6
3-9 その他	6
4. 審査	
4-1 第一次審査	6
4-2 第二次審査	7
5. 事業条件	
5-1 事業の枠組み	7
5-2 施設の整備に係る条件	9

5-3	施設の運営に係る条件	12
5-4	サービス購入費の支払い	16
5-5	その他	17
6.	第一次提案書類の提出	
6-1	資格審査関連書類	18
6-2	施設計画概要書類	18
6-3	運営・維持管理概要書類	19
6-4	事業計画概要書類	19
6-5	その他	19
別紙 - 1	「本施設の要求性能について」	別1 - 1
別紙 - 2	「施設仕様について」	別2 - 1
別紙 - 3	「運営仕様について」	別3 - 1
別紙 - 4	「維持管理に係る要求水準」	別4 - 1
別紙 - 5	「各種施設の例」	別5 - 1
別紙 - 6	「事業に係るリスクの種類とリスク分担」	別6 - 1
別紙 - 7	「非価格要素に係る審査項目」	別7 - 1
別添 - 1	「提出書類様式集」	
別添 - 2	「参考資料：本施設（当新田施設）周辺状況等の概要」	
別添 - 3	添付資料（以下の通り）	
	1 位置図	
	2 周辺概況図	
	3 用地測量図	
	4 上水道敷設図	
	5 下水道計画平面図	
	6 電気・電話敷設図	
	7 地質調査概要	
	8 進入道路計画図	
	9 橋梁及びボックスカルバート計画図	
	10 造成計画図	

1. 事業の内容

1-1. 名 称

事業の名称を、『当新田環境センター余熱利用施設整備・運営 PFI 事業』(以下、「本事業」といいます。)とします。

1-2. 本事業の目的

当新田環境センターから発生する余熱を有効利用するスポーツ健康増進施設(以下、「本施設」といいます。)の整備(設計・建設)及び運営(維持管理を含む。)を行うことにより、広く市民に対してスポーツ健康増進、リラクゼーション及びコミュニケーションの場を提供することを目的とします。

また、当新田環境センターから発生する余熱を有効利用することによって、化石燃料の消費を抑えて、地球環境保護に資する施設を目指します。

1-3. 概 要

本事業は、下記の事業場所において、事業者が本施設の整備を行い、本施設の運営を15年間にわたり実施していくものです。

事業者は、要求性能及び運営仕様等で定めるところにより施設を整備し、プログラムを実施しなければなりません。また、事業者は上記施設及びプログラムの他に独自の発想に基づいた施設の整備及び各種プログラムを実施することができます。

事業者は、市が支払うサービス購入費及び独自に設定したプログラムの利用料金等に基づいて、設備投資資金と年々の運営経費を回収します。

なお、事業期間終了後は、事業者は本施設を市に無償譲渡することとします。

1-4. 事業場所

岡山県岡山市当新田 420 番 4 ほか(敷地面積 11,366 m²)

1-5. 事業期間

自：事業契約締結の日

至：施設の運営開始日から起算して15年経過した日

1-6. 施設運営開始時期

平成16年4月1日(予定)

2. 事業者選定及びスケジュール

2-1. 選定方式

事業者の選定方式は、公開募集による二段階方式とし、本事業のために設ける審査委員会の助言を受けて最終的に市が事業者を選定します。

2-2. 選定スケジュール

事業者の選定は、以下のスケジュールを予定しています。

平成12年11月8日	募集要項の公表
11月8日~24日	募集要項の配布
11月15日	現場説明会
11月27日~28日	募集要項に関する第一回質問受付

11月28日	自由提案施設確認書締切
12月13日~14日	質問回答書配付
平成13年1月9日~10日	募集要項に関する第二回質問受付
1月22日~23日	質問回答書配付
2月19日~20日	第一次提案書類受付
3月下旬	第一次審査結果の通知
4月中旬	第二次提案作成要項の公表・配付
5月上旬	上記要項に関する質問受付
5月下旬	質問回答書配付
6月中旬	第二次提案書類受付
7月上旬	第二次審査結果の公表、優先交渉者決定 契約交渉開始
10月下旬	事業(仮)契約締結

(注) 第一次提案書類を受け付けた後に、必要により市は追加資料の提出要求やヒアリングを実施することができるものとします。

2-3. 現場説明会

本要項公表後に現場説明会を下記のとおり実施いたします。

現場説明会への参加希望者は、事前に様式1「現場説明会参加申込書」(以下、「申込書」といいます。)を提出しなければなりません。申込状況により、1社当たりの参加者を制限することもありますのでご了承ください。

なお、市の許可を得ずに事業場所に立ち入ることを禁じます。

(1) 現場説明会開催日時

平成12年11月15日(水) 午後2時~午後3時(予定)

(2) 集合場所

岡山市当新田486-1

当新田環境センター内3階会議室

(説明会当日、定刻までにお集まりください。)

駐車場の準備はできませんので、公共交通機関等をご利用ください。なお、パッカー車等車両の出入がありますので、お気をつけください。

(3) 申込書受付期間

平成12年11月8日(水)~平成12年11月13日(月)(必着)

(4) 申込書提出場所

〒700-8544 岡山県岡山市大供1-1-1

岡山市企画室事業政策課PFI推進班

FAX 086-803-1732

(5) 提出方法

申込書を上記場所まで持参、郵送またはFAXにて提出してください。

上記以外の提出方法は、認めません。

申込書を持参される場合の受付時間は、受付期間内の平日、午前9時30分から午前11時30分まで及び午後1時30分から午後4時までとします。

2-4. 募集要項に関する第一回質問受付

募集要項に関する第一回質問を下記のとおり受け付けます。

(1) 質問受付期間

平成12年11月27日(月)～平成12年11月28日(火) (必着)

(2) 質問受付場所

2-3.(4)と同じ場所で行います。

(3) 質問の方法

様式2「募集要項に関する第一回質問書」に内容を簡潔に記載してください。
記載した質問書とその内容を保存したフロッピーディスク(3.5インチ)1部とを併せて、受付場所まで持参または郵送にて提出してください。
なお使用ソフトは、「Microsoft Word」又は「一太郎」とします。
上記以外の方法による質問は、受け付けません。
また、本事業に関係のない事項等には回答しませんのでご注意ください。
質問書を持参される場合の受付時間は、受付期間内の午前9時30分から午前11時30分まで及び午後1時30分から午後4時までとします。

2-5. 自由提案施設確認書提案の締切

「5. 事業条件」の規定および別紙-5の例示から判断が困難な場合に限り、本確認書を提出してください。提出者に対して個別に回答します。

(1) 受付期間

平成12年11月27日(月)～平成12年11月28日(火) (必着)

(2) 受付場所

2-3.(4)と同じ場所で受け付けます。

(3) 提出方法

2-4.(3)と同じ方法とします。
(持参される場合の受付時間も同じです。)

2-6. 募集要項に関する第一回質問の回答書配布

2-4の質問を受け付けた後、下記のとおり回答書を配布します。
なお、一件一葉の回答は予定しておりません。また、電話等による問合せには、回答しません。

(1) 配布期間

平成12年12月13日(水)～平成12年12月14日(木)

(2) 配布場所

2-3.(4)と同じ場所で行います。
配付時間は、配付期間内の午前9時30分から午前11時30分まで及び午後1時30分から午後4時までとします。

2-7. 募集要項に関する第二回質問受付

募集要項に関する第二回質問を下記のとおり受け付けます。

(1) 質問受付期間

平成 13 年 1 月 9 日(火)～平成 13 年 1 月 10 日(水) (必着)

(2) 質問受付場所

2-3.(4)と同じ場所で行います。

(3) 質問の方法

2-4.(3)と同じ方法で行います。

(様式 4「募集要項に関する第二回質問書」をご利用ください。持参される場合の受付時間も同じです。)

2-8. 募集要項に関する第二回質問の回答書配布

2-7 の質問を受け付けた後、2-6 と同様に下記のとおり回答書を配布します。

(1) 配付期間

平成 13 年 1 月 22 日(月)～平成 13 年 1 月 23 日(火)

(2) 配付場所

2-3.(4)と同じ場所で行います。

配付時間は、配付期間内の午前 9 時 30 分から午前 11 時 30 分まで及び午後 1 時 30 分から午後 4 時までとします。

2-9. 第一次提案書の受付

下記の要領にて提出してください。

(1) 受付期間

平成 13 年 2 月 19 日(月)～平成 13 年 2 月 20 日(火)(必着)

(2) 受付場所

2-3(4)と同じ場所で行います。

(3) 提出書類

詳細は、「6. 一次提案書類の提出」を参照ください。

(4) 提出方法

提出書類を上記受付場所まで持参することとします。郵送、その他による提出方法は認めません。なお、受付時間は、受付期間内の午前 9 時 30 分から午前 11 時 30 分まで及び午後 1 時 30 分から午後 4 時までとします。

2-10. 第一次審査結果の通知

第一次審査結果は、平成 13 年 3 月下旬に応募者に文書で通知します。

なお、電話等による問合せには、回答しません。

2-11. その他

第一次審査結果を通知後、第二次提案作成要項等を配布し第二次提案を受け付けます。

3. 応募の条件等

3-1. 応募資格要件

応募者は、複数の企業によって形成されたグループであることを条件とします。

グループ構成員の中には、必ずスポーツ施設運営実績（屋内プールを含む施設の運営実績とします。）を有する企業が入っていることを要します。

グループは第一次提案書類提出時に、事業契約締結時までに事業実施のための会社（以下、「新会社」といいます。）をグループ構成員全員の出資により設立することを表明（様式 8-2）しなければなりません。各グループ構成員各々の出資比率は問いません。また、グループ構成員以外の第三者による出資は認めません。

3-2. 応募不適合者

下記に該当する企業については応募ができません。よって、グループ構成員の中に下記の企業が参画しているグループは失格となります。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 及び岡山市契約規則（平成元年市規則第 63 号）の規定に該当する企業
- (2) 商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条の規定による整理開始の申し立て又は通告がなされている企業
- (3) 破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条の規定による破産の申し立てがなされている企業
- (4) 旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条の規定による和議開始の申し立てがなされている企業
- (5) 会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更正手続き開始の申し立てがなされている企業
- (6) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続き開始の申し立てがなされている企業
- (7) 本募集要項公表の日から第一次提案書類受付期間の最終日までの間において、岡山市の指名停止基準に基づく指名停止又は指名留保期間中である企業
- (8) 税金の未納がある企業

3-3. グループ構成に関する条件

- (1) 同一の企業が複数のグループに所属することはできません。
- (2) 「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和 38 年大蔵省令第 59 号）第 8 条第 3 項から同条第 6 項に規定される親会社、子会社及び関連会社の関係にある会社は、異なるグループに属することはできません。
- (3) 上記(2)の関係にある会社のみでグループを構成することはできません。
- (4) 第一次提案書類提出後は、グループ構成員の変更はできません。

3-4. 費用の負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担となります。

3-5. 使用言語及び単位

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるものを使用することとします。

3-6. 提出書類の取扱い

提出後の書類の変更は認めません。

提出書類に虚偽の記載をした場合には、応募を無効とするとともに、その応募者に対して、所要の措置を講じることがあります。

なお、提出された書類は理由の如何を問わず返却しません。

3-7. 著作権

本要項に基づき応募者から提出される書類の著作権は、作成者に帰属します。

ただし市は、本要項に基づき提出される書類の内容を無償で使用できるものとします。

3-8. 提供資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

市の許可なく第三者に対してこれを使用させたり、またはこの内容を提示することを禁じます。ただし、この検討の範囲内で第三者の専門家等のアドバイス等を必要とする場合、この第三者に上記同様の使用制限を課した上でこれを使用させたり、または、内容を提示することは許されますが、この第三者が上記制限に違反した場合、第三者に資料を開示した者は市に対して責任を負うものとします。

3-9. その他

市は、本事業の実施に当たり株式会社エコ・アシストとアドバイザー契約を締結しています。

同社をグループの構成員とすることはできません。また、当該契約に関連し同社から再委託を受けている会社及び、同社と 3-3.(2) の関係にある会社もグループ構成員とすることはできません。

4. 審査

審査は、本事業のために設ける「審査委員会」の助言を受けて、市が実施します。審査に関する問合せには一切回答しません。個別に同委員へ審査に関する問合せを行った事実が判明した場合は、その構成員を含むグループは、理由の如何を問わず失格とします。

本事業の募集において応募者がいない、あるいは、審査の結果において応募者全員の提案が市の財政負担の縮減達成等を図れないと判断された場合、市は事業者の選定を行わず、特定事業の選定を取消すことがあります。

4-1. 第一次審査

第一次審査は、第二次審査において実施する価格審査を除く総合的な観点から行います。第一次審査の項目は以下のとおりです。

(1) 資格信用審査

15年間の事業運営の健全性を担保する上で、「新会社」の出資者となる応募グループ構成員の信用力は極めて重要です。「3. 応募の条件等」に記載された参加資格を満足するか否かの確認を行います。

なお、岡山市の指定業者以外の企業についても、市の指名停止基準に該当する行為が判明した場合には、失格となることがあります。

(2) 仕様適合審査

「5. 事業条件」から逸脱した提案は認められません。同条件に適合しているか否かの確認を行います。

(3) 事業計画健全性審査

新会社の出資者に信用力があっても、新会社の事業そのものが健全に行われなければ事業の継続性が担保されません。特に、本事業において新会社の収入源泉はPFI事業契約のみであることから、事業計画の健全性について評価を行います。

また、『事業者が独自に提供できるプログラム』や『自由提案施設』に係る提案がある場合、これらが事業計画の健全性に与える影響等について評価します。

(4) 非価格要素審査

本施設のデザインやレイアウト、運営プログラムの工夫等の非価格要素（別紙-7「非価格要素に係る審査項目」を参照ください。）につき、本事業のために設ける審査委員会において評価を行います。

4-2. 第二次審査

第二次審査項目は以下のとおりですが、詳細については第二次提案作成要項で明らかにします。

(1) 第一次提案書類と整合していることの確認審査

原則として第一次提案の内容を変更することは認めません。第二次提案の内容が第一次提案の内容と異なる場合、その理由を求め、相違点とその理由如何によっては失格とすることがあります。

(2) 市の実質負担額の現在価値換算値による価格審査

5. 事業条件

5-1. 事業の枠組み

事業の基本的な枠組みは以下のとおりです。なお、詳細については、5.2～5.5 別紙1～7 及び別添3を参照してください。

(1) 事業のコンセプトと施設の位置付け

a. 事業のコンセプト

7. 基本コンセプト

本施設は当新田環境センターから発生する余熱を有効に利用し、市民のスポーツ健康増進、リラクゼーション、コミュニケーションの場の提供等を目的として整備するものです。施設の基本コンセプトは「健康づくりと癒し」であり、「地域に調和した健康的でさわやかな」施設を志向し、さまざまな市民が利用できるような開かれた施設を目指すものです。

本事業は、こうしたコンセプトに合致する施設を整備し、15年間にわたり運営する事業です。

市は本事業を実施する事業者 서비스에 対価として サービス購入費を支払います。事業者は市が支払うサービス購入費等を基に、設備投資資金と運営経費を回収します。

1. 施設の構成とサービスの概要

1) 施設の構成

本施設は、以下の三つの施設から構成するものとします。

施設区分	概 要
主要施設	市が別紙 2「施設仕様について」において規定する 5 施設(屋内温水プール、温浴施設、会議室、ジム、スタジオ)
付属施設	主要施設を機能させるために必要不可欠となる施設
自由提案施設	スポーツ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設置する施設

上記施設のうち、自由提案施設は、施設を設置することによりトータルとして市の財政負担が軽減できるという条件のもとで設置を認める施設です。自由提案施設を設置することにより市の財政負担が増加するような提案であってはなりません。

したがって、自由提案施設は、必ず提案しなければならないというものではありません。また、自由提案施設の運営は、必ずしも 15 年間継続する必要はありません。

2) 事業者が提供するサービスの概要

事業者は本施設において、別紙 3「運営仕様について」にしたがって、以下のサービスを提供するものとします。

- ・主要施設、付属施設を常に利用可能な状態に維持、管理すること
 - ・主要施設内において、市が運営仕様で規定するプログラムを実施すること
- また、事業者は本事業の目的に合致する範囲内で、以下のサービスを提供することができるものとします。
- ・主要施設内において、事業者独自のプログラムを実施すること
 - ・自由提案施設を適切に維持、管理し、施設内において事業者独自のプログラムを実施すること

3) サービス提供に対する対価

市は主要施設および付属施設が適切に維持、管理され利用可能な状態にあることを条件に、事業者にサービス購入費(基本料金)を支払います。また、主要施設の利用者数に応じてサービス購入費(利用者数比例料金)を支払います。

b. 施設の位置付け

市は、主要施設を地方自治法第 244 条に規定される「公の施設」として位置付けます。したがって、施設の設置、使用料等は市が条例にて定めるものとし、利用者が支払う使用料は市の歳入となります。

自由提案施設は、施設の設置、利用料の設定等を事業者の裁量により行えるスポーツ健康増進施設とします。利用者が支払う利用料金は事業者の収入となります。

(2) 事業者の提案範囲

事業者の提案範囲は以下のとおりとします。

施設区分	提案範囲	
	施設整備	運営(サービス提供、維持管理)
主要施設	・別紙2「施設仕様について」に基づく主要5施設の内容	・別紙3「運営仕様について」に基づき主要施設で提供するサービスの内容及び料金 ・別紙3「運営仕様について」に基づき実施する施設の維持管理の内容 ・事業者が独自に提供するサービスの内容及び料金
付属施設	・別紙2「施設仕様について」および上記提案に基づき必要となる施設	・別紙3「運営仕様について」を満足するために実施する施設の維持管理の内容 ・駐車場の運営方法(料金等)
自由提案施設	・事業者の発案により設置する施設の内容	・提供するサービスの内容及び料金 ・施設の維持管理の方法

(3) 事業終了時の取り扱い

事業者は、事業期間終了後、主要施設、付属施設(駐車場等の外構関係施設を含む。)を市に無償譲渡することとします。

自由提案施設については、原則として事業者の責任で撤去することとします。撤去範囲は、GL-1m、地下構造物がある場合は杭頭までとします。また本施設の運営に支障がないように撤去跡を復旧することとします。自由提案施設のうち主要施設と一体不可分の施設についても設備等を撤去し、主要施設の利用に支障をきたさない状態にすることとします。なお、市が必要と認めた場合には、事業者の原状復旧義務を免除し、継続して施設を利用することがあります。

市は、設計成果物及び設備台帳等施設運営に必要な書類を無償で引き継ぎ使用できるものとします。

* 什器・備品については無償譲渡の対象とはしません。

5-2. 施設の整備に係る条件

(1) 事業場所等に係る基本条件

a. 敷地概要

- ア. 所在地 岡山市当新田 420 番 4 ほか
- イ. 敷地面積 11,366 m²
- ウ. 用途地域 準工業地域(市街化区域)
- エ. 建ぺい率 60%
- オ. 容積率 200%
- カ. 防火地域等 その他(建築基準法第22条地域)
- キ. 周辺道路 別添3 - 添付資料2、8を参照ください。
- ク. 地質概要 別添3 - 添付資料7を参照ください。

b. 敷地引渡し等の条件

- ア. 事業場所については、市において敷地造成(別添3 - 添付資料10を参照ください。)を行い、平成14年11月1日に事業者引き渡す予定です。
- イ. 事業場所の引渡し後、敷地の沈下等については事業者にて対応するものとします。

- ウ. 事業場所の引渡しから事業終了までの期間、市は事業場所を無償にて事業者に貸与します。
- エ. 平成13年4月から平成14年6月末日まで、敷地造成(仮設進入道路・仮設橋を含む。)を市において施工します。(施工期間中は、原則同工事関係車両のみ仮設進入道路及び仮設橋を利用するものとします。)
- オ. 平成14年7月から平成15年3月末日まで、敷地内にて下水道配管敷設を市において施工します。(別添3 - 添付資料5を参照ください。)
- カ. 平成14年10月から平成15年2月末日まで、本設橋梁及びボックスカルバートを市において施工します。(別添3 - 添付資料7、9を参照ください。)
- キ. 平成15年8月から平成16年1月末日まで、新設道路及び余熱供給配管敷設を敷地境界まで市において施工します。(別添3 - 添付資料8を参照ください。)
- ク. 敷地周囲のインフラ整備状況
敷地周辺にはガス供給配管は整備されていません。
電力、上下水道、電話等については、別添3 - 添付資料4、5、6を参照ください。

c. 余熱供給条件等

- ア. 施設運営期間中、市が本施設に対して当新田環境センターから無償にて供給する余熱条件は以下のとおりです。詳細については、第一回質問の回答時に公表する予定です。

項目	条件
熱媒	785kPa (8kgf/cm ²) の飽和蒸気
供給量	3t/h を上限とします
供給時間	24 時間の供給が可能です

- イ. 余熱受給に当たっては、当新田環境センターと連絡を密にすることとします。具体的な受給方法の詳細については、第一回質問の回答時に公表する予定です。
- ウ. 市側の事情により上記の余熱供給ができない場合においても、事業者は施設に設置するバックアップ熱源設備を用いて、施設の運営を継続するものとします。
- エ. 余熱供給の計画停止は下表のとおりです。計画外の余熱供給の停止に対して、事業者がバックアップ熱源設備を稼働して施設の運営を続けた場合、市はあらかじめ定められた代替燃料費に相当する額を事業者に支払います。

	停止時期	停止日数
計画停止	1~2月頃	連続16日以下

- オ. 参考として当新田環境センターの計画外停止状況(平成11年度実績)を示します。2炉合わせて16回の緊急停止(合計134.5時間、平均8.4時間/回)があり、この内、1炉運転時の緊急停止は4回でした。

(2) 設計に係る条件

a. 施設の規模・構造

- ア. 主要施設及び付属施設の延床面積の合計は 3,000 ~ 3,600 m²の範囲内とします。
- イ. 自由提案施設を主要施設及び付属施設と構造的に一体として計画する場合、それら施設の延床面積の合計は 3,000 ~ 4,000 m²の範囲内とします。
- ウ. 自由提案施設を主要施設及び付属施設と構造的に一体としない(別棟)で計画する場合、駐車場等が適切に確保されている限りにおいて自由提案施設の延床面積は制限しません。ただし、それら施設は、事業終了時に主要施設及び付属施設の機能と容易に分離して撤去できるものとする必要があります。

b. 主要施設・付属施設の設計条件

- ア. 施設は別紙 1「本施設の要求性能について」及び別紙 2「施設仕様について」を満足するものとします。
- イ. 施設の耐用性の水準については、事業期間終了時まで健全な状態であることとします。
- ウ. 施設の熱源システムは隣接する当新田環境センターから供給される余熱利用を前提とします。
- エ. 余熱供給の停止に備え、施設側において熱源設備の 100%バックアップを持つものとします。
- オ. 余熱供給配管およびドレン回収配管は、敷地南東端にて、事業者配管と取り合うものとします。詳細は、第一回質問回答書にて公表する予定です。
- カ. 余熱供給に伴って発生するドレンについては、事業者が設ける設備にて当新田環境センターへ返送するものとします。
- キ. 外構条件
 - 1) 敷地内において、駐車場、駐輪場、緑地、外柵等を適切に配置するものとします。
 - 2) 駐車場、駐輪場の各必要台数は応募者の利用者数予想に基づき設定するものとします。
 - 3) 駐車場、構内道路等は舗装仕上げ(砂利敷き仕上げは不可)とします。

c. 自由提案施設の設計条件

- ア. 本事業の目的及びコンセプトから逸脱する施設(「不適合施設」という。)は認めません。
- イ. 主要施設、付属施設、自由提案施設および不適合施設を別紙 5 に例示しますので参考にしてください。

d. その他

ア. 地質調査データの取扱い

別添 3 - 添付資料 7 に示す地質調査データは、事業者の責任においてその内容を解釈し、必要に応じ事業者において地質調査を行うものです。

イ. 地下水の利用

地下水の利用は不可とします。

ウ. 設計内容の確認

設計を実施する過程において、市はその内容を随時閲覧できるものとします。

(3) 施工に係る条件

本施設の施工については下記の条件によるものとします。

a. 周辺環境への配慮

事業者は騒音、振動等について近隣への影響を極力低減するものとします。

b. 近隣説明

事業者は施工内容について必要に応じて近隣説明会等を行うものとします。

c. 官庁関係の諸手続き

工事に必要な官庁関係の諸手続きは、事業者において行うものとします。

d. JR協議

敷地東側にはJR 西日本瀬戸大橋線・宇野線が通っています。市は敷地造成 に関してはその影響等について JR と協議を行っていますが、施設の建設については実施していません。事業者の責任において協議を実施するものとします。

e. 関連工事工程

本施設の施工に当たっては、別途市が行う下記の関連工事と綿密な調整を行い、施設運営開始時期を遵守するものとします。

工事期間(予定)	関連工事
平成13年 4月～平成14年 6月	敷地造成(仮設進入道路・仮設橋)
平成14年 7月～平成15年 3月	敷地内下水道配管敷設
平成14年 10月～平成15年 2月	本設橋梁及びボックスカルバート
平成15年 8月～平成16年 1月	新設道路及び余熱供給配管敷設

f. 工事車両

工事中における進入路は、仮設進入道路を使うものとします。

g. 工事進捗状況および竣工時の確認

工事の過程において、市はその施工内容について報告を求めませんが、事業者は市に進捗状況を定期的に報告するものとします。建築関係法令等によるものは、法令に従うものとします。

竣工時においては、要求性能及び施設仕様を満たしているかどうかを確認します。

5-3. 施設の運営に係る条件

事業者は、15年間の運営期間を通して、別紙1「本施設の要求性能について」、別紙3「運営仕様について」及び別紙4「維持管理に係る要求水準」で規定する内容を満足するように施設の運営を行う必要があります。

(1) サービスの提供に係る条件

a. 主要施設におけるサービス

7. 施設の営業日数及び営業時間

1) 営業日数

営業日数は年間280日以上とします。

なお、休業日は以下の条件で提案してください。

- ・ 定期休業日 : 週1日以内
- ・ 年末年始休業 : 8日以内
- ・ 定期点検による休業 : 年間12日以内
- ・ その他 : 上記以外の休業を実施する場合は、事前に市との協議が必要となります。

2) 営業時間

基本営業時間は午前 10 時から午後 8 時 30 分とします。事業者は営業可能時間の範囲内で、基本営業時間を延長して営業時間を設定することができます。

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

4. 利用者への施設開放

1) 施設の自由利用

プール、ジム、温浴施設については、営業時間中は利用者が常に自由に利用すること(以下、「自由利用」といいます。)ができるように運営するものとします。スタジオについては、自由利用を可能とするか否かの判断は事業者の裁量とします。

(利用者の自由利用を確保する範囲)

施設	空間的範囲	時間的範囲
プール	2 コース以上	事業者による全面専用利用時*を除く全時間
温浴施設	全範囲	全時間
会議室	認めない	認めない
ジム	全範囲	全時間
スタジオ	任意	任意(事業者がプログラムを実施する時間を除く)

* 事業者による全面専用利用については別紙 3「運営仕様について」を参照ください。

2) 施設の専用利用

利用者及び事業者は、プール、スタジオ、会議室を以下の条件で専用利用できるものとします。また、事業者は、本事業の目的に合致する独自のプログラムを実施することを目的として、以下の条件で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ます。

(専用利用が可能な範囲)

施設	空間的範囲	時間的範囲
プール	2 コース以上が自由に利用できる状態を確保した上で、それ以外の部分。ただし、事業者には全面専用利用を認める場合がある* ¹ 。	全時間。 ただし、事業者の専用利用は営業時間の 1/2 までとする。
温浴施設	認めない	認めない
会議室	全範囲	全時間。 ただし、事業者の優先専用利用は営業時間の 1/2 までとする* ² 。 また、市は年間 12 回優先的に専用利用できるものとする* ³ 。
ジム	認めない	認めない
スタジオ	全範囲	事業者が実施しなければならないプログラムを実施する時間以外の時間。ただし、事業者の専用利用には制限がある* ⁴ 。

*¹ 別紙 3「運営仕様について」を参照ください。

*² 事業者は営業時間の 1/2 を超える時間を専用利用することも可能ですが、1/2 を超える部分については他の利用者の専用利用を優先するものとします。

*³ この際の専用使用料は無料とします。

*⁴ 別紙 3「運営仕様について」を参照ください。

ウ. 提供するサービスプログラム

1) 事業者が提供しなければならないプログラム(運営仕様で規定するプログラム)

事業者は、別紙 3「運営仕様について」に基づき、プール及びスタジオにおいて利用者にプログラムを提供する必要があります。

2) 事業者が独自に提供できるプログラム

事業者は、本施設内のプール、スタジオ及び会議室において施設を専用利用して独自の発想に基づき本事業の目的に合致する各種プログラムを実施することができます。この際、イ.2)の専用利用の条件を満たしている必要があります。

b 付属施設におけるサービス

事業者は、運営期間を通して、主要施設が別紙 1「本施設の要求性能について」、別紙 2「施設仕様について」及び別紙 3「運営仕様について」を満足して有効に機能するよう、付属施設を維持、管理する必要があります。

c. 自由提案施設におけるサービス

7. 施設の営業日及び営業時間

自由提案施設の営業日及び営業時間は、主要施設の営業日及び営業時間の範囲内で設定するものとします。自由提案施設のみ営業は認めません。

4. 利用者への施設開放

自由提案施設の利用者への開放は、事業者独自の判断により実施することができますが、利用者が安全に利用できるように、管理、運営には十分な注意を払う必要があります。

ウ. サービスプログラムの提供

自由提案施設でのサービスプログラムの提供は、本事業の目的に合致する範囲において事業者独自の判断で実施することができますが、利用者が安全に利用できるように、管理、運営には十分な注意を払う必要があります。

d 使用料

7. 主要施設

1) 料金水準

主要施設は「公の施設」として位置付けますので、料金設定等は、市がこれを条例等で定めるものとします。しかし、事業者が創意工夫をして効果的に事業を実施することができるように、市は事業者が最適と考える主要施設の使用料案をふまえ条例等を定めます。したがって、応募者は各自の利用者数予測等を考慮した上で、別紙 3「運営仕様について」に示す料金水準の範囲内で料金を提案してください。

なお、料金水準は、あらかじめ定める方法により物価変動等に連動して改定することを想定しています。改定方法については第二次提案募集時に提示する予定です。

* 事業者が施設を専用利用して独自に提供するプログラムの利用料金については、事業者が独自に設定することができます(詳細は別紙 3「運営仕様について」を参照ください。)

2) 料金の收受等

利用者から徴収した使用料は公金として扱うこととし、地方自治法施行令第158条の歳入の徴収または収納の委託に係る規定に従った取り扱いをするものとします。

事業者は利用者から使用料を徴収し、市に納付します。利用者から徴収した使用料は市の歳入となります。

*事業者が施設を専用利用して独自に提供するプログラムの利用料金については、事業者が料金を徴収し、徴収した料金は事業者の収入とすることができます(詳細は別紙3「運営仕様について」を参照ください。)

4. 付属施設

付属施設の内、駐車場については事業者の判断により使用料を徴収することができます。使用料を徴収する場合、これを市が条例等で定めるものとします。駐車場以外の付属施設については使用料の徴収を想定していません。

1) 料金水準

別紙3「運営仕様について」に示す料金水準の範囲内で事業者の判断で駐車場の料金水準を設定することができます(使用料を無料とすることもできます。)。なお、料金水準は、あらかじめ定める方法により物価変動等に連動して改定することを想定しています。改定方法については第二次提案募集時に提示する予定です。

2) 料金の收受等

利用者から徴収した駐車場の使用料は公金として扱うこととし、地方自治法施行令第158条の歳入の徴収または収納の委託に係る規定に従った取り扱いをするものとします。

事業者は利用者から使用料を徴収し、市に納付します。利用者から徴収した使用料は市の歳入となります。

ウ. 自由提案施設

1) 料金水準

事業者は、自由提案施設の利用者料金を自由に設定することができます。ただし、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する必要があります。

2) 料金の收受等

料金の徴収は事業者が行い、徴収した料金は事業者の収入とすることができます。ただし、公金である主要施設等の使用料とは会計を分離して取り扱うこととします。

e. サービスの提供に係る確認

市は、事業者が別紙3「運営仕様について」を満足して適切にサービスの提供を行っているかを随時確認します。

(2) 施設の維持管理に係る条件

a. 本施設に係る要求性能

別紙1「本施設の要求性能について」を満足するとともに、施設の初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別紙4「維持管理に係る要求水準」を満たす維持管理を実施します。

応募者は同水準を満たす維持管理計画概要書(様式7-3)を提出してください。

b. 維持管理に係る確認

市は別紙4「維持管理に係る要求水準」を満たす維持管理が適切に実施されているか随時確認します。

5-4. サービス購入費の支払い

市は、施設運用期間にわたって事業者に対してサービス提供の対価として「サービス購入費」ならびにそれにかかる消費税を支払います。サービス購入費の構成、水準等は以下のとおりです。

(1) サービス購入費の構成

サービス購入費は、基本料金と利用者数比例料金の二部門から構成されます。基本料金は主要施設等を利用可能な状態に維持することに対する対価です。利用者数比例料金は利用者に主要施設等の利用に係るサービスを提供したことに対する対価です。

(2) サービス購入費の水準

サービス購入費の水準は以下のとおりとします。

a. 基本料金

市は、事業者が第二次提案にて提案した額を基本料金として支払います。なお、料金の水準は、あらかじめ定める方式により物価変動等に連動して改定します。改定の方式は第二次提案募集時に提示する予定です。

b. 利用者数比例料金

利用者数比例料金は5.3(1) d7で規定する条件を基に設定する主要施設使用料*と同額とします。なお、施設使用料が改定された場合には、利用者数比例料金もこれと連動して改定するものとします。

* 主要施設使用料とは、主要施設の自由使用料、専用使用料及び有料とした場合の駐車場の使用料を指します。事業者が施設を専用利用して行う独自プログラムの利用料金は含みません。

(3) サービス購入費の支払いを受けるための条件

a. 基本料金

市は、事業者が別紙1「本施設の要求性能について」、別紙2「施設仕様について」、別紙3「運営仕様について」、及び別紙4「維持管理に係る要求水準」に規定する内容を満足するよう施設を運営し、市民が施設を利用できる状態を維持していることを条件に基本料金を支払います。

b. 利用者数比例料金

市は、事業者が利用者に適切にサービスを提供したことを条件に利用者数比例料金を支払います。

5-5. その他

(1) 新会社の兼業の禁止

新会社は本事業以外の事業を兼業することはできません。なお、本事業は 5-2 (1) で規定する事業場所で実施することが条件となりますので、それ以外の場所で実施するものは全て他の事業となり実施が認められませんので留意してください。

(2) 助成措置等に関する事項

a. 法制上の措置

本事業に関する法制上の優遇措置等は想定していません。

b. 税制上の措置

本事業に関する税制上の減免措置等は想定していません。

c. 財政上及び金融上の支援

本事業において、「ふるさと融資制度」による無利子融資の活用を希望する事業者に対しては、必要な範囲で市として協力します。ただし、「ふるさと融資制度」による無利子融資が利用可能となった場合には、当該融資に係る市の利子補給額相当について提案されたサービス購入費を引き下げますので、留意してください。

(3) 保険の付保

不可抗力事由によっても、できる限り事業の継続性を担保するため、事業者は本事業の実施にあたり、以下の保険を付保する必要があります。保険条件等も含め詳細については、第二次提案作成要項で明らかにします。

- ・火災保険
- ・地震保険
- ・その他

(4) 市の権利義務および事業者の権利義務

別紙 6 「事業に係るリスクの種類とリスク分担」を基本思想とし、これに基づき市と事業者の権利義務を事業契約の中で明確に規定するものとします。

(5) 事業者および市の債務不履行に係る措置

a. 事業者の債務不履行

事業者が契約上の債務を履行しない場合、市はサービス購入費の減額又は支払停止措置を取ることとし、また事業契約を解除できるものとします。

市が事業契約を解除した場合、事業者は市に生じた損害を賠償するものとします。万が一事業が破綻した場合、市は事業契約を解除することができるものとします。事業破綻時の措置として、資金を融資する金融機関等の債権者とあらかじめ協議して、その他の事業継続手段を確保することも想定しています。

b. 市の債務不履行

市の債務不履行により事業継続が困難となった場合には、事業者は、事業契約を解除することができるものとします。この場合、市は、事業者に生じた損害を賠償するものとします。

(6) 不可抗力により事業の継続が困難になった場合の措置

(3) で付保を規定する保険の範囲を逸脱した不可抗力事由により事業の継続が困難となった場合には、主要施設及び付属施設の範囲内で、市においてその責任を負担します。

(7) 事業終了後の再契約等

原則として、事業期間終了後に事業者と再契約を締結することはありません。事業期間終了後も施設を継続して利用する場合には、事業方式を含めてあらためて検討する予定です。

また、原則として事業期間中に事業者が締結したリース契約等を市が引き継ぐことはありません。ただし、市が必要と認める場合には、事業者の合意を得られるものについて当該契約等を引き継ぐことがあります。

6. 第一次提案書類の提出

応募者は第一次提案書提出時において次の資料を提出してください。

6-1. 資格審査関連書類

- (1) グループ構成員表 (様式 5 - 1)
- (2) スポーツ施設運営実績表 (様式 5 - 2)
- (3) グループ構成員関連資料

- a. 国内における本店 (本社) 所在地またはいずれかの支店 (支社) 所在地における直近の法人税、消費税、都道府県税及び市町村税納税証明書 (提案書類提出日前 3 ヶ月以内に発行されたもの)
- b. 定款
- c. 会社概要
- d. 貸借対照表 (直近実績 3 年分)
- e. 損益計算書 (直近実績 3 年分)
- f. 営業報告書 (直近実績 3 年分)
- g. 利益処分 (又は損失処理) 計算書 (直近実績 3 年分)
- h. 印鑑証明書 (提案書類提出日前 3 ヶ月以内に発行されたもの)
- i. 商業登記簿謄本 (提案書類提出日前 3 ヶ月以内に届出たもの)

資格審査関連書類は表紙に提案書名 (資格審査関連書類) と応募者名を明記し、上記の順に 1 部提出ください。なお、(3) については、各構成員ごとに分けて提出してください。

6-2. 施設計画概要書類

- (1) 基本性能説明書 (様式 6 - 1a、6 - 1b、6 - 1c、6 - 1d、6 - 1e)
- (2) 設計概要説明書 (様式 6 - 2)
- (3) 設計図面類

提出書類	縮尺・サイズ等		備考
a. 配置図	1/300 (A1 版)	1/600 (A3 縮小版)	
b. 各階平面図	1/200 (A1 版)	1/400 (A3 縮小版)	
c. 立面図	1/200 (A1 版)	1/400 (A3 縮小版)	2 面以上
d. 断面図	1/200 (A1 版)	1/400 (A3 縮小版)	2 面以上
e. 設備システム図	- (A1 版)	- (A3 縮小版)	蒸気利用関連のシステム系統が判るもの
f. 外観パース	カラー (A2 及び A3 版)		1 面以上

提出書類	縮尺・サイズ等	備考
g.内観パース	カラー（A2 及び A3 版）	屋内温水プール部分
h.面積表		様式 6 - 3
i.仕上表		様式 6 - 4

(4)自由提案施設概要書（様式 6 - 5）

上記提出設計図面類のうち図面（A 1 版）とパース（A 2 版）については裏面に応募者名を明記の上各 1 部提出ください。その他の書類については表紙に提案書名（施設計画概要書類）と応募者名を明記し、上記の順に A 4 版片綴じ（左側 2 点綴じ）にて 25 部提出ください。A 3 版を使用する場合は折り込んでください。

6-3. 運営・維持管理概要書類

(1) 運営計画概要書

- a. 主要施設営業計画概要書（様式 7 - 1）
- b. プログラム概要書（様式 7 - 2）

(2) 維持管理計画概要書（様式 7 - 3）

運営・維持管理概要書類については表紙に提案書名（運営・維持管理関連書類）と応募者名を明記し、上記の順に A 4 版片綴じ（左側 2 点綴じ）にて 25 部提出ください。A 3 版を使用する場合は折り込んでください。

6-4 事業計画概要書類

- (1) 財務諸表計画表（様式 8 - 1）
- (2) 新会社設立表明書（様式 8 - 2）
- (3) 金融機関による関心表明書（様式 8 - 3）

事業計画概要書類については表紙に提案書名（事業計画関連書類）と応募者名を明記し、上記の順に A 4 版片綴じ（左側 2 点綴じ）にて 25 部提出ください。A 3 版を使用する場合は折り込んでください。

6-5. その他

提案書類の提出にあたっては、次の点に留意願います。

(1) フロッピーディスクの提出

提案書類のうち様式で指定したものについては、フロッピーディスク（3.5 インチ）に保存したものを併せて提出してください。なお、使用するソフトは下記のとおりとします。

文書：Microsoft Word または一太郎

表等：Microsoft Excel

(2) 表記上の注意

資格審査関連書類以外の提出書類においては、提案者が特定できるような名称、ロゴマーク等の使用はしないでください。

以 上