

# 福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業

## 公募要項

平成12年5月

福岡市環境局

## はじめに

福岡市は本市4番目のごみ焼却処理施設となる「臨海工場」を現在東区箱崎ふ頭に建設しております。

「臨海工場」はごみ焼却に伴って発生する熱エネルギーにより発電を行うことにより、福岡市は、この発電によって得られる電力を有効に活用し、健康志向の高まり、本格的な高齢化社会の到来、地域におけるコミュニティの交流促進等の社会的要請に対応した施設として、「福岡市臨海工場余熱利用施設（仮称）」（以下「余熱利用施設」という。）の整備を計画しております。

福岡市は、余熱利用施設整備事業の実施に当たり、「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」という。）にのっとり、民間から広く提案を募集することといたしました。福岡市は、民間企業の高度な技術とノウハウ及び資金が本事業に活かされることにより、低廉で質の高いサービスの提供ができるものと確信しております。

福岡市は、サービスの購入者という立場から事業のアウトプット仕様を本公募要項中に提示しますが、応募者の方にはこれを基に、効率的・効果的な見地より設計から建設・運営までの事業のデザインを行い、提案していただきたいと考えております。

従来の公募のスタイルとは一線を画したものとなりますが、民間企業の方の積極的かつ創意工夫に富んだ事業提案を期待しております。

## 目 次

1 事業の概要	1
2 福岡市と事業者の役割分担等	5
3 事業の継続が困難になった場合の措置	7
4 応募者の資格	9
5 応募手続き等	11
6 事業者の業務として求める条件	16
7 応募提出資料	23
8 提案書作成方針	27
資料 1 事業スキーム（参考）	32
資料 2 リスクの分類・負担の考え方	33

### 様式集

#### 別添資料

- (1)位置図
- (2)周辺状況図
- (3)測量図
- (4)周辺都市施設概要（上水・下水・ガス）
- (5)電線引き込み工事図
- (6)歩道整備範囲図
- (7)既存樹木配置図
- (8)残置杭配置図
- (9)地質調査概要
- (10)余熱利用施設基本設計概要（参考）

公募要項の中での表記は以下のとおりとなっています。

事業者：本事業を行うに当たって福岡市（以下「市」という。）と契約を締結し、事業を実施する者をいう。
優先交渉権者：応募者のうち、市と契約締結交渉を行う第1の権利者として選定された者をいう。
施設：事業者が余熱利用施設として整備する全部をいう。
運営業務：利用者に対して有償及び無償でサービスを提供する業務をいう。
維持管理業務：施設の保守管理、修繕及び改装の業務をいう。
手数料：サービス提供の対価の一部として、市から事業者へ支払う料金をいう。
事業期間：契約締結後から施設を市に譲渡するまでの期間をいう。
運営期間：事業者が利用者にサービスの提供する期間をいう。

## 1. 事業の概要

### (1)事業の名称

福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業

### (2)サービスの概要

余熱利用施設は、健康志向の高まり、本格的な高齢化社会の到来、地域におけるコミュニティの交流促進等の社会的要請に応えることを目的とし、『健康・運動・交流』の基本コンセプトに基づき、以下の三つのサービスを提供できる施設として整備します。

#### 『海水を利用した水中運動による健康づくり実践』に関するサービス

海水を利用した健康づくりのための運動を安全かつ適切に実践するためのプール等を備え、水中運動をメインとしたサービスを提供し、利用者の健康増進や生活習慣病の予防、心身のリフレッシュ等を図るものです。

#### 『ウォーキングなど健康づくりに関する情報発信』に関するサービス

情報発信コーナーを設置し、手軽にできる健康づくりとして人気のあるウォーキングを始めとする各種の健康づくりに関する情報を提供するものです。

#### 『コミュニティ交流のためのスペース提供』に関するサービス

地域社会の交流に資することを目的とした無料開放施設を設置し、気軽に集い憩える場として自由に利用できるスペースの提供を行うものです。

### (3)施設の概要

名称	福岡市臨海工場余熱利用施設（仮称）	
建設場所	福岡市東区箱崎七丁目 10-58	
施設規模	敷地面積	6,000 m <sup>2</sup>
	延べ面積	約 3,000 m <sup>2</sup> （目安規模）
用途地域・地区等	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
施設構成	健康増進ゾーン、コミュニティゾーン、管理・共通ゾーン	
運営開始	平成 14 年（2002 年）4 月（予定）	

### (4)事業者の業務範囲

本事業における事業者の業務範囲は以下のとおりです。

設計及びその関連業務

建設及びその関連業務（工事監理業務等）

備品整備業務

建築確認等の手続き業務及びその関連業務（必要となる官庁への諸手続きを含む。）

施設完成後の施設の所有及び運営・維持管理業務  
運営期間終了時における施設の市への譲渡及びその関連業務  
敷地に接する歩道の整備及びその関連業務  
臨海工場からの電線の引込工事及びその関連業務

## (5)事業スキーム

### 事業スキームの概要

事業者は資金を調達し、施設を設計・建設します。施設完成後、事業者は施設の運営・維持管理を行います。運営期間は15年間（「運営期間及び運営期間終了後の措置」参照）です。

事業者は利用料金収入、手数料収入及びその他収入（「事業者の収入」参照）により、設計・建設費（借入金の返済を含む。）や運営・維持管理費等の必要経費を賄います。

運営期間終了後、事業者は施設を市に無償譲渡します（「運営期間及び運営期間終了後の措置」参照）。

事業期間中、市は事業者に対して事業用地を無償で貸与します。また、運営期間中、市は施設で必要とされる電力として、臨海工場で発電した電力を事業者に無償で供給します（「(7)電力の供給」参照）。

### 事業者の収入

#### a.利用料金収入

利用者が支払う料金（「6.事業者の業務として求める条件」参照）による収入です。

#### b.手数料収入

##### ア.手数料の内容

事業者が以下のサービス（「6.事業者の業務として求める条件」参照）を提供する対価の一部として市が支払うものです。

- (ア)当施設の海水プールの利用を希望する者が、自由利用又はプログラム利用を選択し、適切な環境下で健康増進を図るための水中運動を行えること。
- (イ)当施設の利用者が、自身の健康増進に役立てるために、ウォーキングを主とした健康づくりに関する情報を無料で入手できること。
- (ウ)利用者が、コミュニティゾーンを無料で使用できること。
- (エ)利用者がいつでも快適に施設を利用できるよう、施設の維持・管理が適切に行われていること。

##### イ.手数料の額の決定

手数料は本公募要項をもとに応募者が提示した額とし、これを契約書等に定めることとしますが、市が運営期間中（15年間）に事業者へ支払う手数料の総額の上限を17億円（消費税及び地方消費税を含む。）とします。

なお、この上限価格は、必要な借入資金を民間金融機関から調達することを前提としたものであり、本公募では民間金融機関からの資金調達を前提として手数料を提案していただきます。

また、事業者が公的金融機関より低利融資を受けることとなった場合には、市と事業者は協議し、手数料を減額することとします。

#### ウ.手数料の支払方法

市は、サービスの提供に関する報告を定期的に受け、契約書等に定められたサービス水準が満たされていることを確認した場合は、手数料総額を運営期間で均等割した金額を毎年支払います。

#### エ.手数料の額の変更

事業者が契約書等に定められた水準のサービスを提供していない場合は、未達の程度に応じて勧告や手数料の減額を行います。

原則として、物価変動等の要因によって事業者の経費が変動した場合でも手数料の額の変更は行いません。

#### オ.その他収入

事業者が当施設の基本コンセプトと合致し、その機能を補完する範囲で事業を行う場合（諸室及び設備を整備する場合を含む。）はこれを施設内で行うことを認めることとし、これに伴う収入は事業者のその他収入とします（「6.事業者の業務として求める要件」参照）。

#### 運営期間及び運営期間終了後の措置

運営期間は15年間とします。運営期間終了後は、事業者は施設を市に無償譲渡し、以降は市が施設を所有し、引き続き事業を行う予定です。

### (6)契約等

#### 契約書等の解釈に関して疑義が生じた場合の措置に関する事項

市は事業者と余熱利用施設整備事業に関する契約を締結しますが、契約書等の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が整わない場合は、契約書等に定める措置に従うものとし、

また、契約に関する紛争については福岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

#### 契約解除

事業期間中であっても、契約書等に定める以下のような事由が発生した場合には契約を解除することができるものとします（「3.事業の継続が困難になった場合の措置」参照）。

##### a.事業者の債務不履行

##### b.市の債務不履行

c.不可抗力・法令変更

補償等

契約を解除した場合には、事業者又は市は、契約に定められる補償金又は損害賠償金を支払うものとします（「3.事業の継続が困難になった場合の措置」参照）

(7)電力の供給

運営期間中に必要な電力は、臨海工場から無償で供給するものとします。

供給条件は以下のとおりとします。

供給電圧	6,600V
配電方式	交流3相3線式
周波数	60Hz
回線	1回線
電力量	省エネルギーに努めるとともに、臨海工場から夜間に供給される電力を有効活用すること。

供給の停止 臨海工場の定期修理等により、1年間に3日程度は電力の供給ができません。このため、事業者は電力供給停止日に必要な保安電力を確保すること。

(8)事業スケジュール（予定）

優先交渉権者の選定	平成12年11月上旬
優先交渉権者によるSPC設立	平成12年12月
仮契約	平成13年1月
本契約締結（「5-(4)- 契約の締結」参照）	平成13年2月
設計・建設期間	平成13年2月～平成14年3月
運営期間	平成14年4月～平成29年3月
施設譲渡	平成29年4月

(9)本事業の事務局等

本事業の事務局は、福岡市環境局施設部工場建設第1課です。

〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号

TEL 092-711-4305

FAX 092-733-5563

本事業の公募及び契約手続きに関するアドバイザーは株式会社第一勧銀総合研究所です。

〒100-0011 東京都千代田区内幸町1-2-1 日土地内幸町ビル

## 2. 福岡市と事業者の役割分担等

### (1) 基本的考え方

本事業の市及び事業者の役割分担及びリスク分担に対する基本的考え方は、事業者が自らの創意工夫による効率的かつ質の高いサービスを提供する一方、契約で市及び事業者の役割分担、リスク分担及びリスク顕在時の措置を明確に規定し、運営期間中の利用者へのサービス提供を安定的に行うことを目指すものです。

契約書等に定められる、事業者の設計・建設・運営・維持管理業務に伴うリスク及び本施設の利用者の変動に伴うリスク（需要リスク）は原則として事業者が負うこととなります。同時に、契約書等に定められる市に起因するリスクは市が負うこととなります。

### (2) 本事業における役割分担とリスク分担

市及び事業者の詳細な役割分担及びリスク分担は契約書等に定められますが、原則として以下のような分担となります。

#### 設計段階

事業者は基本計画（「5-(4)事業者決定へのステップ」参照）に基づき設計図書を作成します。

市は、設計図書の作成段階で適宜、状況確認を行うとともに、設計完了時に図書の内容を確認します。

建設地にある旧食肉市場の施設は平成12年度中に解体撤去する予定であり、その後は施設の建設が可能な状態で事業者に提供します。ただし、旧施設の基礎杭及び樹木の一部、フェンスが残置されることとなります（別添資料参照）。

#### 建設段階

##### a. 建設時

事業者は建設発注者（施設の所有予定者）として必要な業務を行うとともに、歩道の整備及び臨海工場からの電線の引き込み工事を実施します。また、事業者は近隣に対し、工事施工に係る住民説明を行います。

建築基準法及び建築士法に規定される工事監理者を設置し、工事監理について定期的に市へ状況を報告します。

事業者に出資する企業等は、事業者が完成期日までに設計どおりに施設を完成することを保証します。

市は、定期的に事業者からの報告を図書内容と照合することにより進捗状況を確認します。建設段階で図書内容や施工内容を変更する必要がある場合は、市と事業者は変更内容に関して協議し、決定することとします。なお、市が責任を負うべき合理的な理由がある場合を除き、図書内容や施工内容の変更は、事業者の負担で行うこととします。

#### b.施設完成時

事業者は運営開始予定日（平成 14 年 4 月 1 日予定）までに施設の完工、確認等の手続きを済ませることとし、市は、事業者が用意する施工記録をもとに、現場で確認します。

なお、設計図書の仕様どおりに施設の完工ができなかった場合、あるいは市が責任を負うべき合理的な理由以外で工事が遅延した場合は、市は支払う手数料を減額します。

#### 運営・維持管理段階

事業者は契約書等に定められる運営・維持管理を行い、市に定期的に運営・維持管理状況を報告します。また、監査法人による業務報告を行います。

市は事業者からの報告を受け、適正にサービスの提供が行われていることを確認した上で、手数料を支払います。

#### 運営期間終了時

事業者は市と協議の上決定した器具・備品等を撤去するとともに、施設の市への無償譲渡に必要な手続きを行います。市は施設が引き続き利用できる状態にあることを確認した上で、施設を無償で受け取ります。

### 3.事業の継続が困難になった場合の措置

本事業において、原則として事業者は平成 14 年 4 月から平成 29 年 3 月までに、契約書等に定められる規定に基づいて、施設の所有及び運営・維持管理業務を継続して行う必要があります。このため、契約書等には責任の所在に留意しつつ事業期間中に事業の継続が困難となった場合の規定を明確化することとします。

なお、市は事業者に融資する金融機関と、事業の継続に関する一定の重要事項について事前に協議を行うことも検討します。

#### (1)事業者の債務不履行等の場合

##### 事業者の債務不履行の場合

事業者が契約書等に定められる債務を履行しない場合は、市は契約を解除できるものとします。事業者の債務不履行事由には主として以下のような内容が含まれます。

##### a.事業者の義務が履行されない場合

事業者が満たすべき水準のサービスが提供されない場合は、市は事業者に対して勧告や手数料の減額の手続きをとることとします。手数料の減額措置を講じた後、一定期間が経過しても事業者の果たすべき債務が履行されない場合は、市は契約を解除できることとします。

##### b.事業者が経営破綻した場合

事業者が破産等の手続きを行った場合は、市は契約を解除できるものとします。

##### 事業者に経営破綻の可能性が生じた場合

事業者による事業の継続が困難であると予見された場合は、市は事業者や資金提供している金融機関と事業の継続等について協議することとします。協議が整わなかった場合には、市は契約を解除できることとします。

なお、事業者は、事業の継続が困難と予見した時点で市に速やかに報告することとします。

#### (2)市の債務不履行の場合

契約に定められる市の債務が一定期間以上履行されない場合、事業者は契約を解除することができます。

#### (3)契約解除等に伴う補償等

(1)～(2)によって契約が解除された場合、市又は事業者は契約書等に定められる補償金や損害賠償金等を支払うものとします。

(4)不可抗力・法令変更の場合

不可抗力や法令変更等の市及び事業者の責めに帰すべきことができない事由により、事業の継続が困難となった場合、市及び事業者は事業の継続につき協議するものとします。一定期間内に協議が整わなかった場合、市及び事業者は契約を解除できるものとします。

## 4. 応募者の資格

### (1) 応募者の資格

応募者は施設の運営を行う者及び施設を建設する者を含むグループとし、応募者には以下の資格要件を満たす構成員が必ず入っていなければなりません。

タラソテラピー施設または水中運動を含む健康増進施設の運営実績を有していること

ここでいうタラソテラピー施設とは海水プールにおいて水中運動を行い心身の回復を目的とする施設を指します。また、水中運動を含む健康増進施設とは、有酸素運動等を安全かつ適切に実践するためのプールを備えた施設を指します。

施設を建設する者は建設業法第3条の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。また、同法第27条の23の規定に基づく直前の経営事項審査（建築）に係る点数が990点以上の者であること。

### (2) 構成員の制限

以下に該当する者は、応募者の構成員になれないものとします。

地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者

参加申請書受付期間中に市の指名停止中である者

本事業のアドバイザー

基本設計作成に関与した者

他の応募者の構成員である者

### (3) 代表企業の選定

応募者は代表企業を選定してください。代表企業は参加申請を含むそれ以降の手続きを行ってください。

### (4) 構成員の変更

応募手続きにおける追加資料の配布時点まで、代表企業以外の構成員の変更を1度だけ認めることとします。ただし、応募者の失格（「(6) 応募者の失格」参照）に該当する場合は、構成員の変更はできません。

構成員を変更する応募者は、事務局まで構成員変更申請書（様式9）、グループ構成表（様式10）及び構成員辞退届（様式11）を提出してください。応募者としての資格を改めて確認します。

### (5) 応募の辞退

応募を辞退する場合は、提案受付の締切日までに応募辞退届（様式8）を提出してください。

#### (6)応募者の失格

次のいずれかに該当する場合は失格とします。

提出期限を過ぎて提出書類が提出された場合。

提出書類に虚偽の記載があった場合。

構成員が、参加資格確認から本契約までの間に、著しく信義に反する行為を起こした場合。

構成員が、参加資格確認から本契約までの間に、会社更生法の適用を申請する等、契約を履行することが困難と認められる状態に至った場合。ただし、構成員のうち、代表企業以外の構成員がその状態となった場合で、他の構成員によって応募者の資格要件を満たす場合はこの限りではない。

審査の公平性に影響を与える行為があった場合。

#### (7)一応募者一提案

一応募者は一提案しか行えないものとします。

#### (8)提案修正の禁止

一度提出された提案書類の修正又は変更は、原則として認めません。

#### (9)費用の負担

応募に関して応募者が要する費用は、それぞれの応募者の負担とします。

#### (10)著作権の帰属

提案書類の著作権は、それぞれの作成者に帰属しますが、公表・展示・その他市が必要と認めるときには、市はこれを無償で使用できるものとします。

## 5. 応募手続き等

### (1)公募スケジュール

・ 公募要項配布	平成 12 年 5 月 31 日～6 月 9 日
・ 参加申請書受付	平成 12 年 5 月 31 日～6 月 13 日
・ 応募者資格確認通知	平成 12 年 6 月 15 日
・ 現場説明会	平成 12 年 6 月 21 日
・ 質問書受付（第 1 回）	平成 12 年 6 月 27 日～6 月 29 日
・ 質問回答書配布（第 1 回）	平成 12 年 7 月 11 日
・ 質問書受付（第 2 回）	平成 12 年 7 月 17 日～7 月 19 日
・ 質問回答書配布（第 2 回）	平成 12 年 7 月 28 日
・ 追加資料配布	平成 12 年 8 月 9 日
・ 質問書受付（第 3 回）	平成 12 年 8 月 21 日～8 月 23 日
・ 質問回答書配布（第 3 回）	平成 12 年 8 月 31 日
・ 提案書受付	平成 12 年 9 月 12 日～9 月 14 日
・ 提案内容に関するヒアリング	平成 12 年 10 月上旬（予定）
・ 優先交渉権者の選定	平成 12 年 11 月上旬（予定）

### (2)応募の手続き

#### 公募要項配布

当事業の公募手続きに応募を希望する企業には以下の場所にて公募要項を配布いたします。

- a. 期間 平成 12 年 5 月 31 日（水）～6 月 9 日（金）  
ただし土曜日及び日曜日は除く
- b. 時間 午前 10 時から正午まで及び午後 1 時から 4 時まで
- c. 配布場所 福岡市環境局施設部工場建設第 1 課  
〒810-8620 福岡市中央区天神 1 丁目 8 番 1 号

#### 参加申請書受付

応募希望者は以下の参加申請書及び必要書類（「7.応募提出資料」参照）を受付期間内に提出してください。

- a. 期間 平成 12 年 5 月 31 日（水）～6 月 13 日（火）  
ただし土曜日及び日曜日は除く
- b. 時間 午前 10 時から正午まで及び午後 1 時から 4 時まで
- c. 受付場所 福岡市環境局施設部工場建設第 1 課  
〒810-8620 福岡市中央区天神 1 丁目 8 番 1 号
- d. 提出方法 受付場所まで持参（郵送不可）

#### 応募者資格確認通知

資格確認の結果は、平成 12 年 6 月 15 日（木）付けで資格確認通知として文書で代表企業に発送いたします。なお、資格確認の基準日は、平成 12 年 6 月 13 日（火）とします。

また資格確認通知とともに、資格が確認された応募者を対象とする現場説明会の開催通知を発送いたします。

#### 現場説明会

資格確認通知を送付した応募者を対象として、公募要項に関する説明会を開催いたします。説明会への参加を希望する応募者は平成 12 年 6 月 19 日（月）までに企業名・参加人数を事務局まで現場説明会参加申込書（様式 4）を使用してファクシミリ等で連絡してください。

参加希望者数によっては一企業からの参加者数の調整を行うことがあります。また、説明会では公募要項の再交付等はいりません。

- a.日時 平成 12 年 6 月 21 日（水）午前 10 時から 11 時 30 分まで
- b.開催場所 福岡市役所北別館 201 会議室  
〒810-0001 福岡市中央区天神 1 丁目 10 番 1 号

#### 質問書受付

公募要項に関する質問は以下の手順により行うこととします。

##### a.質問方法

一質問につき質問書（様式 6）1 枚を使用してください。複数の質問がある場合には、質問書を複写してください。

質問提出時には、質問書提出届（様式 5）と質問書 5 部、及び Microsoft Word で作成した質問書ファイルを保存した 3.5 インチのフロッピーディスク 1 枚を持参又は郵送してください。持参の場合の受付時間は、いずれも午前 10 時から正午まで及び午後 1 時から 4 時までとします。

なお、電話やファクシミリ、口頭による質問はできません。

##### b.期間

- 第 1 回 平成 12 年 6 月 27 日（火）～6 月 29 日（木）
- 第 2 回 平成 12 年 7 月 17 日（月）～7 月 19 日（水）
- 第 3 回 平成 12 年 8 月 21 日（月）～8 月 23 日（水）

##### c.受付場所 福岡市環境局施設部工場建設第 1 課

〒810-8620 福岡市中央区天神 1 丁目 8 番 1 号

#### 質問回答書配布

##### a.回答方法

各グループから寄せられた質問を一つにまとめて回答文書を作成し、各グループの代表企業に送付いたします。なお、電話等による問い合わせには応じません。

b.期日

第1回 平成12年7月11日(火)

第2回 平成12年7月28日(金)

第3回 平成12年8月31日(木)

追加資料配布

条件規定書(契約書に規定する項目等を記載したもの)などの追加資料を代表企業に配布いたします。

a.期日 平成12年8月9日(水)

b.時間 午前10時から正午まで及び午後1時から4時まで

c.配布場所 福岡市環境局施設部工場建設第1課  
〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号

提案書受付

応募者は、提案内容を記載した応募提案書類を代表企業に取りまとめ以下の方法で提出してください。

a.期間 平成12年9月12日(火)~9月14日(木)

b.時間 午前10時から正午まで及び午後1時から4時まで

c.受付場所 福岡市環境局施設部工場建設第1課  
〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号

d.提出方法 受付場所に持参(郵送不可)。

提案内容に関するヒアリング等の実施

当事業の優先交渉権者を選定するため、応募者に対し、当該提案の内容に関するヒアリング等を実施する予定です。

a.実施時期 平成12年10月上旬(予定)

b.開催場所 福岡市内(後日、日時とともに連絡します)

優先交渉権者等の選定

市にとって最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者、優先交渉権者に次いで優れた提案を行った応募者を次点優先交渉権者として選定します。

(3)審査方法

審査委員会の設置

学識経験者や市職員等により構成される審査委員会を設置し、審査することとします。  
審査委員会の名簿については追加資料において公表することとします。

#### 審査に関する事項

設計・建設計画提案書、運営・維持管理計画提案書及び事業計画提案書（「7.応募提出資料」参照）について、市の提示したテーマとの適合や民間の創意工夫等の観点より審査します。現段階では以下のような審査項目により審査することを想定しています。

##### a.設計・建設計画

ア.健康増進活動を行う施設としての機能性・快適性

イ.地域環境の向上に資するデザイン性

ウ.建物仕上げの良質性

エ.環境・省エネルギーに対する配慮

オ.設計・建設計画の実現可能性

##### b.運営・維持管理計画

ア.運営計画の適切性及びその実現可能性

イ.サービスの良質性及びその実現可能性

ウ.維持管理の適切性

##### c.事業計画

ア.事業計画の安定性及びその実現可能性

イ.手数料総額

#### 審査の方法

審査委員会で最初に設計・建設計画提案書及び運営・維持管理計画提案書を各審査項目に照らして審査し、優れた提案を行った応募者を一定数以上選出します。

さらに選出された応募者の事業計画提案書について、事業運営の安定性を検討した上で、最も低い手数料総額を提案した応募者を優先交渉権者として選定します。

#### 結果及び評価の公表方法

市は全応募者の代表企業に対して、審査結果を文書にて通知します。また、審査結果を講評としてまとめ、公表します。

市は電話等による問い合わせには応じません。応募者は審査結果に対する異議を申し立てることはできません。

#### (4)事業者決定へのステップ

##### 基本計画の決定

市と優先交渉権者は、提案書に基づき協議を行ったうえ、余熱利用施設の設計、建設、運

営及び維持管理の基本となる計画を決定します。

なお、優先交渉権者との協議が成立しない場合には、次点優先交渉権者と協議を行うこととします。

#### SPC の設立

優先交渉権者は、余熱利用施設の設計、建設、所有、運営及び維持管理を行うための特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、その構成員には株主間契約を締結していただきます。なお、ここでいう SPC は、商法上の株式会社とします。

#### 契約の締結

市と SPC との間で、余熱利用施設の設計、建設、運営及び維持管理の実施に関し、契約（事業期間中における土地の無償利用を含む。）を締結します。契約は、必要となる議会の議決を経て、締結することとします。

## 6. 事業者の業務として求める条件

### (1) 運営・維持管理面における条件

『健康増進ゾーン』における条件

#### a. サービスの対象

水中運動ゾーンは、原則として成人を主な利用対象とします。ただし、提供するプログラムの内容等により、成人以外を対象とすることも可能とします。

水中運動ゾーン以外については、対象層を特に定めません。

#### b. 利用者に提供するサービス

##### ア. 水中運動ゾーン

水中運動ゾーンの利用者は、以下の二つの利用形態を選択若しくは組み合わせて利用できることとします。

##### (ア) 自由利用

利用者が、各自楽しみながら自由に水中運動等を行えることとします。

##### (イ) プログラム利用

利用者が、用意されたプログラムに基づいて、指導員より指導を受けながら水中運動等を行えることとします。

利用者が、体力や健康状態にあわせて安全かつ効果的に実践することができるプログラムを適宜設定することとします。

##### イ. ウォーキングゾーン

ウォーキングの正しい取り組み方に関する情報や健康増進に関する情報等をパネル等を用い提供することとします。

#### c. 営業日及び営業時間

健康増進ゾーンの休日は、平日とし、週のうち1日以内とします。なお、年末年始等の特別休日（6日間）や電力供給停止日については、営業しなくてもよいこととします。

また、大規模改修等に要する休日については、別途協議することとします。

営業時間は午前10時から午後7時までを基本とし、これを超える営業時間は適宜設定してよいこととします。

#### d. 利用料金

##### ア. 水中運動ゾーン

利用料金のうち「大人、2時間、自由利用」を基本料金として800円以下（消費税及び地方消費税を含む。）に設定し、各料金の設定を行うこととします。

その他、プログラム利用等にかかる料金を別途に設定してもかまわないこととします。また、月会費等による利用やチケット利用等の利用形態についても可能とします。

高齢者（65歳以上）の利用料金については、別途低廉な価格とすることが望まれます。

##### イ. ウォーキングゾーン

ウォーキングゾーンの利用料金は無料とします。

#### ウ.料金改定

物価変動に伴う、基本料金の改定については、市と協議の上で行うこととします。

基本料金以外のその他の利用料金（月会費等）の改定やその他収入（関連施設の設置による収入）に関する料金改定については、事前に市に報告し、市の確認を受けることとします。

#### e.運営体制

効果的な健康増進運動の支援・指導が行える体制をとることとします。

安全面に十分配慮した監視体制をとることとします。

### 『コミュニティゾーン』における条件

#### a.サービスの対象

コミュニティゾーンは地域住民を主な対象とし、幅広い年齢層に利用されることとします。

#### b.利用者に提供するサービス

コミュニティゾーンは基本的に自由開放としますが、利用者は、イベントや行事の開催等のためにゾーンの一部又は全部を占有して利用することもできることとします。

このため、事業者は営業時間中、諸室の利用状況等を定期的に点検するとともに、占有利用に関する申込受付業務を行うこととします。

#### c.開放日及び開放時間

コミュニティゾーンの開放日は健康増進ゾーンの営業日に準じます。

開放時間は午前9時から午後9時までを基本としますが、合理的理由がある場合に限り、これを超える時間帯において弾力的に変更することを認めます。

#### d.利用料金

コミュニティゾーンの利用料金は、無料とすることとします。

#### e.運営体制

市と事業者は協議を行い、運営に関する基本的な事項を定めた管理要項を作成し、これに基づき運営することになります。

#### f.その他

事業者は基本コンセプトに合致した業務であれば、本来の住民利用のサービスを妨げない範囲においてコミュニティゾーンを適切に活用できることとします。

### 施設の維持管理における条件

#### a.清掃

利用者が快適に施設を利用できるよう、日常的に施設の清掃を行うこととします。

#### b.環境衛生

環境衛生を適正に保つこととします。

c. 定期点検

施設全般の点検を定期的に行うこととします。

d. 補修・修繕

施設全般において適正に補修・修繕を行うこととします。

e. 植栽管理

植栽の維持管理を適正に行うこととします。

f. 防犯・警備

施設の防犯・警備を適切に行うこととします。

## (2) 施設面における条件

### 基本的考え方

a. 施設特性の重視

健康増進活動を行う施設としての機能性・快適性、地域環境の向上等に資する施設としてのデザイン性、さらに海水を利用する施設としての特性等に十分配慮するとともに、事業期間終了後に市が施設を所有して事業を行うことも考慮し、施設の計画を行うこととします。

b. サービスの内容と施設計画との整合

サービスの内容及び運営・維持管理面における条件を踏まえ、より良いサービスを効率的・効果的に提供できる施設の計画を行うこととします。

c. ライフサイクルコストの考慮

建物用途の特性を踏まえ、ライフサイクルコストの観点より経済合理性を考慮し、施設の計画を行うこととします。

### 建物の条件

a. 建物の規模及びゾーン構成

延べ面積3,000㎡（駐車場の面積を除く。）を目安の数字とし、このうちコミュニティゾーンについては、床面積約400㎡に市の指定する建築条件を満たすこととしますが、健康増進ゾーン及び管理・共通ゾーンについては、応募者提案によるものとします。

ア. 健康増進ゾーン [床面積：応募者提案。水中運動プール、浴室、ウォーキングゾーンを備えることとします。]

イ. コミュニティゾーン [床面積：約400㎡]

ウ. 管理・共通ゾーン [床面積：応募者提案。]

b. 建築条件

ア. 意匠計画

(ア) 利用者に合わせてサービス内容、機能、オペレーション、事業性などの観点から建

物規模を設定することとします。

(イ)安全、快適かつ衛生的で、利用者が使いやすい建物とすることとします。

(ウ)自然光の採り入れに配慮した空間構成とすることとします。

(エ)建物の管理及び運営の容易性に留意することとします。

#### イ.構造計画

主要構造部の計画にあたっては、以下の条件を満たすこととします。

(ア)海水利用等の特殊性を踏まえ、耐候性に配慮した構造（大断面集成材の利用等）とすることとします。

(イ)設備等の更新を考慮した構造とすることとします。

#### ウ.設備条件

ア.海水仕様に十分配慮することとします。

イ.維持管理の省力化を十分配慮し、ライフサイクルコストの低減に努めることとします。

ウ.健康増進の機能に十分配慮することとします。

エ.省エネルギー性の高い設備計画とすることとします。

オ.地球環境に配慮した設備計画とすることとします。

#### エ.設計・施工条件

事業者は、建築工事共通仕様書及び工事監理指針（建設大臣官房庁営繕部監修・平成9年版）に基づき適切な設計・施工を行うこととします。

#### 各ゾーンにおける機能条件

##### ア.健康増進ゾーン

以下の機能条件及び設置条件を必ず満たすこととしますが、基本サービスを提供するために必要となる機能を追加しても差し支えないこととします。

なお、別添資料「(10)余熱利用施設基本設計概要（参考）」の平面計画図は、あくまでも参考とし、これに準ずる必要はありません。

##### ア.水中運動プールの機能

水中運動プールの機能として以下の条件を満たすこととします。

###### (ア)海水の利用

事業者は一定の水準以上（平成9年4月11日付け環境庁水質保全局長通知「水浴場の水質判定基準」の区分AA又はAとします。なお、前述した通知が変更された場合には、AA又はAと同等以上の水質とすることとします。）の海水を取水し適切にろ過等の処置を施した後、これを水中運動ゾーンの温海水として利用することとします。プールの水質は平成4年4月28日付け厚生省生活衛生局長通知「遊泳用プールの衛生基準」を満たすこととしてください。

###### (イ)機能

アクアフィットネスプール及びエクササイズプールを設けることとします。個々の

機能が十分に発揮できると共に、相互に補完できるような計画とします。また一体的な整備も可能とします。

#### アクアフィットネスプール

- ・各利用者が水の特性を利用し、楽しみながら水中運動を行えるように様々なアトラクションを効果的に設置し、水中運動を誘発できることとします。(アトラクションとは、水の物理的作用を様々な形で活用し、積極的・受動的な水中運動の効果を高めるために設置する装置のことを指します【例：ジェット噴流、水流、水温差等】)

#### エクササイズプール

- ・主にグループで行うプログラムメニューに対応したプールとします。

### イ.浴室（裸浴・上水使用）の設置

浴室は男女各 50 m<sup>2</sup>程度（脱衣室除く）の床面積を確保することとし、水中運動ゾーンとのつながりを考慮し、設置してください。また、浴室のみの利用にも対応可能な計画とすることとします。

### ウ.ウォーキングゾーンの設置

情報発信コーナーを最低限設置することとします。

### エ.関連施設の設置

当施設の基本コンセプトと合致し、その機能を補完する範囲で、利用者の利便性の向上に資する関連施設（例：トレーニングジム、サウナ等）の導入を認めることとします。また、運営期間中における関連施設の変更は、市と事業者が協議の上、決定することとします。

## ビ.コミュニティゾーン

### ア.基本的考え方

コミュニティゾーンは別添資料に準じた平面計画とし、一階に配置することとします。地域の多くの人に親しんでもらいやすい様に親近感もあり懐古的な雰囲気を持つ町屋のイメージを取り入れ、和室、フリースペース、土間は一体性のある、楽しみある空間とすることとします。

また、利用しやすいアプローチを考慮し、出入口は健康増進ゾーンと別に設けると共に、両ゾーンの連携を考慮した動線計画とすることとします。

### イ.建築条件

(ア)必要諸室 和室（15帖程度2室）

- ・2室を一体利用可能な形状とします。
- ・押入、水屋等を設置することとします。

フリースペース

- ・子供の遊び場や舞台としても利用できるものとします。

土間（多用途スペース）

・かまど、流し台、いろりの間等を設置することとします。

納戸（倉庫）

(イ)設備 各室（納屋を除く。）に空調換気設備を設けることとします。また必要に応じて給排水設備を設置することとします。

フリースペースには床暖房設備を設置することとします。

(ウ)構造 応募者の提案とします。ただし、内部空間（天井高さ）等、博多町屋のイメージを実感できる構造とすることとします。

#### ウ.備品の設置条件

必要諸室の内容に応じて、事業者はテーブル等の必要な備品を準備することとします。

#### c.管理・共通ゾーン

エントランスホール、事務室、機械室等、必要な諸室を、適宜設置することとします。

当施設の基本コンセプトと合致し、その機能を補完する範囲で、必要に応じて利用者の利便性の向上に資する関連施設（例：軽食コーナー、売店等）の導入を認めることとします。なお、運営期間中における関連施設の変更は、市と事業者が協議の上、決定することとします。

#### 外構計画

##### a.配置にかかる事項

###### ア.出入口

車両の出入口は、国道3号線側になりますが、設置場所等については国道管理事務所と協議する必要があります。

###### イ.構内交通

歩行者の安全性に配慮して、人と車を分離した敷地内交通計画とすることとします。

###### ウ.駐車場

駐車場は建物用途の特性、経済合理性の観点に留意して、施設建設予定地内に適宜確保することとします。

###### エ.緑の確保

緑化を積極的に図るとともに、できるだけ既存の樹木を活用した外構計画とすることとします（別添資料参照）。

##### b.歩道整備

敷地は道路境界線から2m以上セットバックを行い、セットバック部分及び隣接する歩道部分（国道事務所所管）には一体的にインターロッキング舗装工事（自費工事）を行うこととします（別添資料参照）。

##### c.電線引き込み工事

臨海工場1階受変電室に設置している余熱利用施設送りV C B盤より、余熱利用施設までの以下の送電線路工事を行うものとします（別添資料参照）。

7.臨海工場 1 階受変電室から余熱利用施設までの電力及び通信ケーブル布設工事

(7)電力ケーブルは、余熱利用施設を運営するために必要な電力を臨海工場から余熱利用施設まで送電するためのケーブルです。

(イ)通信ケーブルは、余熱利用施設において発生する火災一括警報及び電気設備一括警報を臨海工場まで通信するためのケーブルです。

4.臨海工場 1 階受変電室から余熱利用施設までの電線路工事及びそれに伴う道路掘削等の土木工事（別添資料参照）

(7)臨海工場正門から国道 3 号線までのうち、市道香椎箱崎浜線横断部分の地下電線路工事です。

(イ)市道 1 5 5 号線から国道 3 号線経由で余熱利用施設までの地下電線路工事です。

## 7.応募提出資料

応募者は、参加表明時及び提案書提出時に次の資料を提出してください。

### (1)参加表明時

参加表明時には、参加申請書を表紙として書類を一括して1部提出してください。

参加申請書（様式1）

グループ構成員表（様式2）

参加資格を証明する書類

- a. 経営事項審査結果通知書（直近）
- b. 特定建設業許可を証明する書類
- c. 運営実績表（様式3）（及び添付資料）

### (2)提案書提出時

提案書提出時には、提案書提出届（様式7）1部及び以下の～の提案書を提出してください。提案書の必要部数等については(4)を参照してください。

設計・建設計画提案書

運営・維持管理計画提案書

事業計画提案書

### (3)提案書の具体的内容

設計・建設計画提案書

#### a. 設計図

図	A1版	A3版
ア.配置図	1/200	1/400（縮小版）
イ.平面図	1/200	1/400（縮小版）
ウ.立面図	1/200	1/400（縮小版）
エ.断面図	1/200	1/400（縮小版）
オ.構造計画図		縮尺適宜
カ.設備計画図		縮尺適宜

#### b.透視図（A2版）

- ・ 外観がわかるもの（カラー）
- ・ プール内観がわかるもの（カラー）

#### c.設計説明書

- ・ 計画の基本方針
- ・ 施設の主要設計のポイント
- ・ 配置・外構計画のポイント
- ・ 面積構成表
- ・ 仕上げ表

- ・ 駐車場・駐輪場整備計画書
- ・ 構造計画概要書
- ・ 設備計画概要書
- ・ 環境配慮計画書
- ・ ユニバーサルデザインに関する提案書
- ・ 工程表

#### 運営・維持管理計画提案書

##### a. 運営

- ・ 運営提案書
- ・ 営業計画書
- ・ 週間プログラム提案書
- ・ 水中運動メニュー提案書
- ・ 安全対策提案書
- ・ ウォーキングサービス提案書
- ・ 運営体制計画書
- ・ 運営リスク回避提案書
- ・ 利用料金提案書
- ・ 利用者数予測書
- ・ 海水取水計画書

##### b. 維持管理

- ・ 維持管理概要説明書
- ・ 維持管理内容説明書
- ・ 設備更新・大規模補修計画書

#### 事業計画提案書

- ・ 工事費概算見積書
- ・ 建築工事費概算根拠書
- ・ 資金計画書
- ・ 運営計画書
- ・ 長期収支計画書
- ・ 財政支出見込み書
- ・ 金融機関関心表明書

#### (4) 提案書の提出方法

#### 設計図の提出方法

A1 版（ア～I）の図は、応募者名を明記せずに、各図綴じずに提出してください。

A3 版（ア～カ）の図は A4 版片と同じ（左側 2 点綴じ）で折り込んでください。

表紙に提案書名（設計・建設計画提案書：設計図）及び応募者名を明記したものの 1 部と、提案書名だけを明記した表紙をつけたもの 30 部を提出してください。

#### 透視図の提出方法

外観透視図（カラー）及びプール透視図（カラー）は、応募者名を明記せず、各図別々にして 1 枚ずつ提出してください。

#### 図面以外の設計・建設計画提案書（設計説明書）の提出方法

図面以外の設計・建設計画提案書（設計説明書）は、A4 版片と同じ（左側 2 点綴じ）で提出してください。A3 版を使用する場合は、該当箇所に折り込んでください。

表紙に提案書名（設計・建設計画提案書）及び応募者名を明記したものの 1 部、提案書名だけを明記した表紙をつけたもの 30 部を提出してください。

#### 運営・維持管理提案書の提出方法

運営・維持管理計画提案書は、A4 版片と同じ（左側 2 点綴じ）で提出してください。A3 版を使用する場合は、該当箇所に折り込んでください。

表紙に提案書名（運営・維持管理計画提案書）及び応募者名を明記したものの 1 部、提案書名だけを明記した表紙をつけたもの 30 部を提出してください。

#### 事業計画提案書の提出方法

事業計画提案書は、A4 版片と同じ（左側 2 点綴じ）で提出してください。

表紙に提案書名（事業計画提案書）及び応募者名を明記したものの 1 部及び提案書名だけを明記した表紙をつけたもの 30 部を封筒等に入れて封印し提出してください。

なお、設計・建設計画提案書及び運営・維持管理計画提案書の審査段階で市の求める水準に達していないと判断された応募者に対しては、この事業計画提案書は封印したまま返却いたします。

#### (5)その他

提案書を作成するにあたっては、以下の項目に留意してください。

##### 言語及び単位

応募に関する提案書類及び質疑、審査等に関する言語は日本語、通貨は円、単位は S I 単位としてください。また、すべて横書きで記述してください。

#### 図面

図面は JIS の建築製図通則に従って作成してください。

#### 会社名等がわかる表記の禁止

ロゴマークの使用を含めて、応募者名（構成員名含む）がわかる記述を避けてください。

#### 使用ソフト

文書は Microsoft Word、シミュレーションは Microsoft Excel を極力使用してください。  
なお、図を文書に取り込む場合等は、上記ソフト以外のものを使用いただいても結構です。

#### フロッピーディスクの提出

提案書提出時には各提案書に関連するファイルを 3.5 インチフロッピーディスクに保存したのもも提出してください。

設計・建設計画提案書、運営・維持管理計画提案書、事業計画提案書に関連するファイルごとにまとめ、各々別のフロッピーディスクに保存して提出してください。事業計画提案書に関連するファイルを保存したフロッピーディスクについては、事業計画提案書とともに封印して提出してください。

#### 提案書の作成方針

各提案書項目の作成方針については、「8.提案書作成方針」を参照してください。なお、「8.提案書作成方針」において、様式を定めていないものについては、共通様式（様式 22）に沿って、作成してください。

## 8. 提案書作成方針

### (1)設計・建設計画提案書

#### 設計図

設計図の各図は、7の(3)で提示したスケールで提示してください。

#### 透視図

施設の外觀がわかるもの、及びプールの内観がわかるものをカラーで各1枚ずつ提示してください。

#### 設計説明書

##### a. 計画の基本方針 (A4: 2枚以内)

設計・建設計画の基本方針を、簡潔にまとめてください。

##### b. 施設の主要設計のポイント (A4: 2枚以内)

施設の主要設計のポイントを、ゾーンごとに、簡潔にまとめてください。プールの計画とその意図については、必ず言及してください。

##### c. 配置・外構計画のポイント (A4: 1枚)

配置・外構計画のポイントを、簡潔にまとめてください。

##### d. 面積構成表 (様式 12: 1枚)

建物を構成するゾーンや設備名との対応関係がわかるように、床面積を㎡単位で記載してください。

##### e. 仕上げ表 (様式 13: 枚数自由)

外部仕上げ表と内部仕上げ表に分けて作成してください。外部仕上げ表は、主要な部分について記載し、内部仕上げ表は、全室を網羅してください。

##### f. 駐車場・駐輪場整備計画書 (A4: 1枚)

駐車場及び駐輪場の整備必要台数及びその根拠について提示してください。

##### g. 構造計画概要書 (A4: 2枚以内)

構造計画の概要について記載してください。

##### h. 設備計画概要書 (A4: 各項目 2枚以内及び様式 14: 1枚)

次の各項目について、計画した設備内容の概要について、記載してください。

また、上水使用量、海水使用量、電力使用量については、年間使用量、1日当たり平均使用量、夏期1日当たり平均使用量、冬期1日当たり平均使用量の見込数字を記載してください。

##### ア. プール設備

##### イ. 電気設備

##### ウ. 空調設備

I.給排水衛生設備

i.環境配慮計画書（A4：2枚以内）

事業計画に対する環境配慮の内容を、具体的に記載してください。

j.ユニバーサルデザインに関する提案書（A4：1枚）

だれもが利用しやすいという観点から特に留意した点を説明してください。

k.工程表（A3：1枚）

平成13年2月～平成14年3月を設計・建設期間として工程表を作成してください。

設計は諸々の申請手続き関係を含め記入してください。工事の工程は、準備工事、土工及び杭地業工事、躯体工事、仕上げ工事、外構工事等、具体的なネットワーク形式の工程表としてください。

(2)運営・維持管理計画提案書

運営

a.運営提案書（A4：2枚以内）

商圏、利用者層（性別・年齢層等）等をどのように考えるのかなどの基本的な考え方を提示してください。

b.営業計画書（A4：2枚以内）

年間日数を365日として、健康増進ゾーンの年間営業日数及び定休日の考え方を提示してください。

また、1日の営業時間を提示してください。曜日や季節によって営業時間を変更したい場合は、曜日や季節などと営業時間との対応関係がわかるようにしてください。

c.週間プログラム提案書（様式15：1枚）

プールを利用して提供すると考える週間プログラムを提示してください。

d.水中運動メニュー提案書（A4又はA3：枚数自由）

プールを利用して提供する主要なプログラムメニューについては、プログラム毎に内容、所要時間、利用者が享受できる効果、提供するためのスタッフ数やスタッフの資格の考え方などを提示してください。

e.安全対策提案書（A4：2枚以内）

利用者の安全確保のための対策（監視員の配置等）について提示してください。

f.ウォーキングサービス提案書（A4又はA3：枚数自由）

ウォーキングを始めとする健康増進に関する情報発信サービスの内容を提示してください。

g.運営体制計画書（A4：2枚以内）

運営保守・管理の考え方、運営保守・管理体制、スタッフ数（アルバイト含む）を提示してください。

h.運営リスク回避提案書（A4：2枚以内）

利用者数の減少などの運営リスクを回避するための方策について具体的に提案してください。

i. 利用料金提案書（A4：2枚以内）

基本料金をベースとして、本施設の運営を行うにあたっての利用料金体系を提示してください。

j. 利用者数予測書（A4：2枚以内）

利用料金提案書の料金体系別の利用者数との整合性に留意して、年間利用者数見込み及びその根拠を提示してください。

k. 海水取水計画書（A4：2枚以内）

海水の取水場所、海水の搬送頻度、搬送方法等について提示してください。

### 維持管理

a. 維持管理概要説明書（A4：2枚以内）

施設の適切な維持管理、経済合理性の観点などより、維持管理の基本的考え方を提示してください。

b. 維持管理内容説明書（A4：2枚以内）

建物点検・保守、設備点検などの回数が具体的にわかるように提示してください。

c. 設備更新・大規模補修計画書（A4：2枚以内）

事業期間中に設備の取替えや大規模補修を見込む場合は、具体的な内容や時期、必要額の考え方を提示してください。

### (3) 事業計画提案書

工事費概算見積書（様式 16：1枚）

工事費等の概算を千円単位で提示してください。

建築工事費積算根拠書（様式 17：1枚）

建築工事費の内訳を千円単位で提示してください。

資金計画書（様式 18：1枚）

工事費以外の必要経費も見込んだ上、資金計画を千円単位で提示してください。

運営計画書（様式 19：1枚）

収入及び支出項目毎に算出式及び開業初年度の見込み額を千円単位で提示してください。

a. 収入項目

ア. 利用料金収入

水中運動プールの年間利用料金収入を料金体系別に提示してください。

イ.手数料

サービスを提供する対価の一部として市に求める年間手数料収入を提示してください。

ウ.その他収入

水中運動プールの利用料金収入以外の収入を見込む場合には、具体的に収入項目内容及び金額を提示してください。

b.支出項目

ア.人件費

当施設の運営に必要な人件費を必要な福利厚生費などと併せて掲載してください。パートやアルバイトを活用する場合には、人件費に見込んでください。

イ.上下水道代

施設で利用する上下水道の料金を見込んで算出してください。

ウ.海水運搬費

海水の運搬に必要な人件費、ガソリン代などを計上してください。

エ.電気代

停電時（1-(7)参照）における、保安用電力の確保にかかる費用を計上してください。

オ.緑地管理費

日常的な施設の維持、補修などに必要な金額を見込んでください。

カ.リース料

情報システムなどをリースで行う場合は、リース料として計上してください。

キ.消耗品費

施設の運営・維持管理にあたって、必要な消耗品費を計上してください。

ク.修繕費

日常的な施設や設備の維持、補修などに必要な金額を見込んでください。

ケ.広告宣伝費

広告宣伝の内容を提示した上で、必要費用を計上してください。

コ.教育研修費

スタッフの研修費として必要な場合は、教育研修費として計上してください。

サ.減価償却費

法定耐用年数をもとに減価償却費を計上してください。施設は定額償却とし、その他は定額償却、定率償却のいずれでも結構です。また必要に応じて減価償却費の除却損を計上してください。

シ.諸税

建物にかかわる固定資産税、都市計画税等を計上してください。

入.その他

必要に応じて、通信費、会議費、新聞図書費等の必要経費を計上してください。

長期収支計画書（様式 20：1 枚）

15 年間の事業計画期間を前提として作成してください。

財政支出見込書（様式 21：1 枚）

長期収支計画書に基づき、福岡市の総支出額、単年度支出額に分けて提示してください。



<資料 2：リスクの分類・負担の考え方>

	リスクの種類	リスクの内容	リスク負担者	
			市	事業者
共通	物価変動リスク	急激なインフレまたはデフレ。		
	不可抗力	天災・暴動等によるプロジェクト進行不可。		
	法制度変更リスク	法制度の変更等によるプロジェクト進行不可。 すべての事業に影響を及ぼす税制改正等。		
	第三者賠償	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合		
	事業破綻	S P C の支払金返済不能による事業継続困難		
	契約破棄	S P C の債務不履行による契約破棄 市の債務不履行による契約破棄		
	事業の中止・延期	市の指示、議会の不承認によるもの。 施設建設に必要な申請等の遅延によるもの。 事業者の事業放棄・破綻によるもの。		
設計段階	出資リスク	スポンサーの出資金払込不履行		
	資金調達	必要な資金の確保に関すること		
	住民問題	建設反対運動による進行不可		
	測量・調査の誤り	市が実施した測量・調査部分。 事業者が実施した測量調査部分。		
	設計変更	市の指示の不備、変更によるもの。 事業者の提案内容に起因すること。		
建設段階	工事遅延・未完工	市に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延。 上記以外の工事遅延・未完工による開業の遅延。		
	工事費増大	市の指示による工事費の増大。 上記以外による工事費の増大。		
	設計変更	市の指示の不備、変更によるもの。 事業者の提案内容に起因すること。		
	性能	要求仕様不具合（建設仕様を含む）		
運営・維持管理段階	利用者減少	競合施設の増加や施設陳腐化等による利用者減少		
	利用者の事故	施設利用者の事故等		
	計画変更	市の指示による事業内容の変更		
	電力供給リスク	施設内で使用する電力の供給リスク		
	維持管理費増加	仕様の変更等、市の指示による維持管理費用の増加。 上記以外の要因による維持管理費用の増加。		
	施設損傷	事故・火災による施設の損傷リスク。		
	性能	サービス水準の未達		
	海水の確保	施設で使用する海水の確保		
海水の水質	不可抗力による海水の質の悪化			