

事業に係わるリスクの種類とリスク分担表

(1) 共通リスク

リスク項目		内 容	町	民間	分担
募集要項リスク		事業者募集要項に瑕疵があったために生じるリスク			
制 度 リ ス ク	行政リスク	P F I 契約に関する議会承認が得られない			
	法制度リスク	一般分野の法制度変更が、建設費用、保守費用、設備費用等に追加費用を生じる			
		当該事業分野に的を絞った法制度変更が、建設費用、保守費用、設備費用等に追加費用を生じる			
	許認可リスク	町側の事由による建設許可等に係る許認可の遅延により費用の増加が生じる。予定した節約分の逸失を含む			
		事業者側事由による許認可申請遅延等による費用の増加等			
	税制度リスク	税制の変更により民間事業者の事業活動に課される税金が変化し費用が変わる			
消費税率の変更が費用増加をもたらす					
反対リスク		着工前の段階で、施設の設置等に対する住民の反対運動等が生じる			
		建設・運営段階における住民の反対運動等が生じる			
不可抗力		天災等により費用増加が生じたり施設が利用できなくなる、事業が中止に追い込まれる			

(2) 設計リスク

リスク項目		内 容	町	民間	分担
設計不適合		町が要求する水準の施設を設計できない			
設 計 遅 延	町側事由	町側の事由により詳細設計が一定期間に完結せず費用増加をもたらす			
	事業者側事由	事業者側の事由により詳細設計が一定期間に完結せず費用増加をもたらす			
設 計 変 更	町側事由	町側の事由により設計変更が生じ費用が増加する			
	事業者側事由	事業者側の事由により設計変更が生じ費用が増加する			

(3) 建設リスク

リスク項目		内 容	町	民間	分担
建設費増大	町側事由	町側の指示による費用超過、建設遅延			
	事業者側事由	建設費用見積り、建設期間見積りの誤差等、事業者側事由に基く費用超過、建設遅延等に関わる全ての帰結			
	予見せざる用地条件	予見できない用地条件のせいで費用の変更が生じる			
設計違反		設計通りに建設されなかったために建設・設計費用の変更をもたらす			
測量調査等の誤り		事業者が実施した測量・現地調査・設計の不備・誤り			
プロジェクトマネジメントの不足		事業者による施工管理等プロジェクトマネジメントが劣悪なため追加費用が生じる			
業者間の紛争		企業間紛争により建設の遅延やマネジメント費用の増加が生じる			
建設段階の住民対策		建設時の周辺環境等に係る苦情処理			
現場の警備責任		設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じる			
現場の安全管理責任		建設工事の制度的条件に適合しなければならない			
建設工事中の事故等		建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じる			

(4) 施設リスク

リスク項目		内 容	町	民間	分担
施設の瑕疵		運営期間中に建物の構造に補修を要する瑕疵があることが顕在化する			
町による仕様の変更		運営期間中に町が仕様の変更を求める			
施設の利用可能性の保持		協定等で定める維持管理もしくは更新修繕に対する対応がなされなかったため、施設の一部又は全部が利用に供されない、あるいは是正のための費用が生じる			
技術革新による施設・設備の陳腐化		施設・設備が契約期間中に陳腐化する			
		技術的な変化で尚かつ法規定等の制度的事由により町が協定等に定める以外の設備更新等が要求される			
設備更新リスク		維持管理が不適切であったり、事業者の独自判断により施設整備の更新サイクルが短期化する			

(5) 運営維持管理リスク

リスク項目		内 容	町	民間	分担
市場環境の変化		競合施設の増加等による利用者の基準値からの減少			
湯泉量減少		民間事業者管理の温泉施設内における問題等による湯量引き取り不能			
		実際の経営・運営に重大な支障が生じ得ない湯量減少等変動			
		湯量減少事由で事業の経営・運営に重大な支障が生じる			
温泉供給		温泉枯渇			
		泉源部から温泉施設間の日常的な点検・補修により修復可能な故障・不備等による供給の一時中断			
		泉源部から温泉施設間等の日常点検・補修等では修復不可能でかつ一定の長期の修復期間を要する事由による供給の一時中断			
サービス提供の費用見積りの誤差		サービス提供原価が、人件費、光熱水費等の変化により増大する			
施設運営リスク		協定等に基づき、顧客を誘致したり、イベント、プロモーション、セールス等を実行し、利用者に対し必要水準のサービスを提供し、円滑なる施設の運営を図る			
運営段階における施設の安全管理責任		法制度の遵守、利用者の利便性を考慮した施設の安全管理を図る			
修繕費増大リスク		協定等で定める範囲内の更新修繕費が、当初の予想修繕費と合致しない			
サービス水準	サービス提供の水準不足	施設管理が協定等で定める必要水準のサービスを提供できず、是正に費用を要する			
	下請けの業務水準	下請け管理が劣悪なため、サービス提供のために追加費用が生じる			
運営中の損害等		運営業務に起因して第三者に対し損害賠償が生じる			
		運営業務に起因して施設、設備を損傷する(契約で定める範囲外のもの除く)			
		運営業務に起因して環境悪化等を理由に住民から苦情がでる			
物価リスク		物価上昇により維持管理費、更新修繕費が増大する			
金利リスク		事業期間中に金利が上昇する			
事業中止	町の事由による事業の中止	町の事由により事業中止及び民間への補償が生じる			
	事業者の事由による金融機関の介入	事業者の事由により金融機関の介入に至り費用が増加する			
	事業者内の紛争	事業者の出資者等事業者内部の紛争や事由等により事業中止が生じる			
	事業者の事由による事業中止	事業者の事由により金融機関が介入するが処理できない場合に契約終了に至る			

とがやま温泉施設整備事業要求水準

<p>(1)設計、建設、備品整備・運営維持管理等の目的</p>	<p>温泉施設が、利用者への充実したサービスを提供するため、温泉施設の施設設計・建設・備品整備・運営維持管理送水管の設計・建設等を行う。</p> <p>とがやま温泉施設の目的</p> <ul style="list-style-type: none">・八鹿町の保健福祉医療の町へのさらなる発展を期待して、長寿高齢社会が進む中で、保健福祉を補完するものとして、但馬地域内の元気施設として「とがやま温泉施設」を整備し、広域生活圈域内の温浴施設の特異な内容を持つ一つとして長期持続的な施設整備と町民の交流活性の場となることを目的とする。 <p>町民の健康福祉施設としての役割・期待と事業者への要請</p> <ul style="list-style-type: none">・長寿高齢社会においては、特に今後求められていることは、健康な町民が増えることであり、元気のあるまちづくりである。本計画の役割は、健康保険・介護保険の充実を図る間接的かつ有効な施設としての働きを期待するものである。多くの社会福祉施設の中で、温泉施設の持つ健康への機能は立証されている。 <p>しかし、本施設の建設・運営に係わる手法については、多様な考え方や事例が存在する。特に、地方公共団体の直営または第3セクターによるものが多く、事例には事欠かないが、管理運営という面では極めて厳しい状態にある。当、八鹿町でも十分検討した結果、本事業はPFI方式で施設整備し、さらに管理運営をすることにより、事業者は、町民の健康福祉の増進に寄与するものである。</p> <p>温泉施設事業者への要請と事業者の努め</p> <ul style="list-style-type: none">・事業者は、町が示した諸業務内容と範囲を理解し、施設の目的・役割が十分発揮できるよう、民間のノウハウ・創意工夫を発揮して、それら施設の設計および事業並びに運営・管理に関する事業提案の内容に適切に反映させることに努める。
---------------------------------	--

<p>(2)業務実施の考え方及び要求水準範囲</p>	<p>当温泉施設は、温泉施設本体及び町が固有の施設として保有する泉源・送水設備等の関連施設と一体化した総合的施設であり、以下のことを考慮した事業提案を作成し、実施すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保健福祉の町を目指す当町の主要施設の一環として利用者が質の高いサービスを受けられる施設を考慮すること。 ・年間約130千人以上の利用者が訪れる施設としての整備水準を計画すること。 ・駐車場計画を含む外構計画については、来訪者の利便性に加えて極力バリアのない動線計画を考慮すること。 ・健康福祉施設として、きめの細かい、配慮で、ユニバーサルデザインで取り組むこと。 ・建物は、周辺環境にマッチした木造基調とすること。 ・安定した湯量を維持するため、泉質を十分考慮した送水管の施設設計、建設工事及び監理及び維持管理を行なうこと。 ・事業者は、平成14年12月に施設が開業できるように施設の整備及び管理運営業務に必要な準備等を行い開業に向けての体制を整えること。
----------------------------	--

<p>(3)施設設計業務要求水準</p>	<p>業務対象の基本的要求</p> <ul style="list-style-type: none"> ・とがやま温泉（別添 予定地内）の施設整備等に係る設計業務 ・温浴施設を中心に、多様な浴槽、健康機能を持たせる。 ・身体障害者対応浴槽等の独立したスペースを設置すること。 ・適正な収容人員を想定し、混雑時における来訪者への配慮及び緊急時対応を考慮する。 ・温浴施設に関わる諸規定等を遵守するとともに、提案者の創意工夫による福祉的配慮に努める。 ・健康福祉施設として、常にユニバーサルデザインに努める。 <p>業務内容の基本的要求</p> <ul style="list-style-type: none"> ・位置：別添「とがやま温泉予定地」を参照。 ・面積：3,472.46 m² ・温泉施設と関連施設等の設計を行う。設計要件は以下のとおりである。 ・施設建物は、周囲になじむ木造基調とする。 ・敷地造成は、地盤調査資料を考慮するとともに、周辺環境と健康施設を意識し、新たな環境の創出に配慮した設計とする。 ・施設は、年間の利用者約13万人以上を想定し、最も混雑する日時における来訪者数（日・1,000人程度、時間最大・180人程度）への配慮を行い、緊急時における避難経路も確保すること。 ・温泉施設（保健福祉的な静止浴槽、サウナ室、リハビリ機能浴槽及び露天風呂等）と利用者の動線計画等にあったサインを工夫する。 ・サービス付帯施設：休憩所・軽食コーナー・懇話サロン・情報室などを計画する。 ・周辺外構整備設計（施設内空間設計、施設内道路・園路、駐車場など）を行う。 ・施設計画においては、きめ細かな配慮で、ユニバーサルデザインで取り組むこと。 ・施設を管理運営していく上での更新性、メンテナンス性を考慮した設備等の設計を行う。 ・電気・機械設備等の設計は、温泉施設として工夫を行う。 ・泉源量の湧出量と給湯計画との整合性と循環システムの導入検討を行う。
----------------------	---

<p>(4)建設工事及び監理業務要求水準</p>	<p>業務対象基本的要求</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前記施設建築物及び付帯設備等の建設・施工・監理業務（含む建築許認可等の業務） <p>業務期間基本的要求水準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成14年12月に開業できるように施工計画、工程計画を提案し、建設・施工・監理する。 <p>業務内容の基本的要求水準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設業に伴う許認可等の各種申請は、事業者が自己の責任において行う。 ・建設期間中の施工体制等の整備と明示等を行う。 ・施設建築物の仕上げについては、周辺環境との調和を図るとともに維持管理が容易なものとする。使用する材料は、ホルムアルデヒド等の科学的物質の削減に努める。 ・竣工後業務:登記関連手続を事業スケジュールに支障のないように実施する。 ・施工業務完了手続と町からの施設利用権手続：所有権移転手続完了後、町に建設業務完了届けを提出して建設業務履行確認を受け、引き続き施設の利用権手続を行う。 <p>施設等の立地並びに規模及び配置に関する基本的要求水準事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設工事にあたっては、工事の安全と周辺環境に配慮し実施する（特に接道環境等に配慮する。） <p>遵守すべき法制度等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の建設・工事監理・所有権移転等関連業務の実施に当たっては、開発行為許認可申請はもとより、建築基準法、ハートビル法、建設業法などの関連法令の遵守と共に、各種の技術要綱・基準等については、適宜参考にすること。
--------------------------	--

<p>(5) 備品等整備業務要求水準</p>	<p>業務範囲</p> <ul style="list-style-type: none">・ 備品仕様については、利用者に質の高いサービスを提供できる水準としてのものにし、事業者の提案により決定する。・ 消耗品の調達・配備も当業務に含めるものとし、施設運営開始時に必要な備品及び消耗品がすべて準備されているようにすること。・ 運営開始後の備品の維持管理については、各備品の耐用年数を想定し、維持管理業務の中で事業者が対応する。・ 資産・備品等に関しては、資産・備品等に係わる台帳を保存し、常にこれを現状と一致させるように図ること。
------------------------	---

<p>(6)運営維持管理業務要求水準</p>	<p>業務の範囲</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業者は、温泉施設の有効かつ効率的運営管理を行い、質の高いサービスを提供する。事業形態及び運営管理形態については、「とがやま温泉施設整備事業実施方針」で提示したとおりである。事業者は、それに基づいて創意工夫と独自のノウハウを生かした具体的な管理運営体制を保ち、施設の利便性、快適性、安全性、健康性及び効率性を適切な状態に保ちつつ、15年間の事業運営管理を行う。その間の要求水準を以下に示す。 <p>温泉施設附帯施設運営管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理運営：とがやま温泉施設全体 管理運営体制：管理運営体制システムの確立 管理運営期間：平成14年12月～平成29年11月 営業日：年中無休を基本とする。 営業時間：午前10時から午後10時までとし、利用者の利便性を考慮し、効率的かつ効果的な施設の管理を図ることを基本とする。 <p>業務の内容</p> <p>*温泉施設運営業務管理：</p> <ul style="list-style-type: none"> 近隣地区競合施設等と比較し遜色無い営業体制、営業管理体制であること。また営業戦略に独自性・特色をもたらすように図ること。 毎日の利用者数を正確に記録し、業務日誌を作成、利用者動向を把握し利用者の便宜を図ると共に営業管理資料として原データを記録し保持すること。 販売促進ないしは施設紹介パンフレットが作成されこれが施設内に常に保持されまた配布できうる状況にしておくこと。 町や県の主要公共施設等に販売促進ないしは紹介パンフレットを定期的に配布すること。 顧客クレームや顧客要望を常に受け入れこれを記録する体制を施設内でとり、営業管理や施設管理にこれを活用する体制をとること。 施設の利用者ニーズを常に把握できうる体制を採り、これを営業業務に反映できる体制を採ること。 物品販売や飲食サービスに利用者のニーズを反映させ、事業としての効率性・効果性を図ること。 営業時間、営業日、休業日を広く公知せしめる手段と体制を図ること。 温泉の効能を施設内に掲示するとともに、その内容を広く公知せしめる手段を図ること。 近隣公共施設等との連携を図り近隣公共施設の利用者が温泉施設をも提携して利用できる様に営業戦略・体制を図りこれを実践すること。また場合によっては交通の便を図る工夫を為すこと。
------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ・利用顧客のデータ（地域内外、男女、年齢層）をできる限り取得ないしはこれを判断し、利用促進・営業分析の為の資料を作成すること。 <p>* 利用客誘致活動管理：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町民、近隣地域住民に対し積極的な利用客誘致活動を図ること。 ・町の協力を得て、イベント開催や町内にある既存施設との連携・協力を図り、施設の活性化と利用を図ること。 ・イベント開催や顧客誘致活動を町と協力して実施することし、イベント開催は四半期毎に一回以上開催すること。 ・住民・近隣住民等リピーター顧客確保のための積極的誘致活動を図ること。 ・町の保健・福祉政策に協力しリハビリ教室等を町の公共施設と連携し、定期的にその実現を図ること。 ・町の福祉施設や町の福祉体制と連携し、身障者等の便宜を供与できる体制を図ること。またこの為に必要な場合は福祉施設の協力を仰ぐこと。 ・身障者利用や福祉目的の施設利用は利用者記録にこれを特記し、福祉目的の為に施設の有効利用を図ること。 ・身障者による利用案内や施設の利用方法に係わるパンフレットないしは利用案内を整備し、補助者ないしは介護者や付き添い人がそのあり方を理解できる利用促進ツールを考え、地域情報チャンネルからこれを広く利用者に定期的に発信すること。 ・町に在する身障者が利用できる体制をつくり、施設の利用目標を設定しその利用促進を図ること。 ・利用客誘致に関しては町の組織と体制を十二分に活用しその協力と支援を仰ぐ体制を図ること。 ・身体障害者対応浴槽等の独立したスペース（身障者及びその家族3～4人程度が入浴できる規模）を設置することとし、一般入浴客も入浴可能な家族風呂的な施設をイメージしている。これらの利用については予約制とすること。 <p>* 温泉施設運営管理：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公示される営業時間、営業日を遵守し、利用者にとって施設の潜在的利用が常に期待できる体制を保持すること。 ・公共浴場開設許可等に係わる事業許可は施設内に常に掲示しておくこと。 ・営業時間内において、随時浴槽や脱衣場等施設内部の状況を監視し、施設の円滑なる運営を図ること。 ・浴槽における温度は、浴場として常に適切な温度範囲に保持される（40～43 ）こと。 ・脱衣場等施設内における室内温度は、浴槽内と比し常に快適な温度に保持され、また適宜湿度等も調整できる体制を図ること。 ・脱衣場、休憩コーナー等が常に清潔な状態に保持され、定期的な清掃・整理等整頓が図られること。
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> ・施設内において盗難等がおこらないように、顧客の貴重品管理等必要な体制を図り、またこの旨の利用者の注意を喚起すること。 ・利用者の便宜を図るためタオル等のレンタルの体制を配慮するとともに、その衛生上の管理には特段の配慮を為すこと。 ・情報掲示コーナー等を設置する場合にはその活用と利用を常に促進し、4回/年以上コンテンツの定期的な更新を図ること。 ・サービス付帯施設の運営に関しては、利用者の利便性を常に考慮し、その運営のあり方に工夫を凝らすこと。 ・利用者の数には時間帯、日時により変動がありうることであり、利用者動態を予測し、できうる限り効率的な運営体制を図ること。(顧客数が集中する時間帯等に関しては必要な場合、利用者の利便性の向上を図るため適切な措置を図ること。) <p>* 温泉施設衛生管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法令に基づく温泉施設の衛生管理の実行がなされること。 ・保健所・消防署等の検査記録を保持し、必要要件を常に満たしておくこと。 ・浴槽等の温泉施設が定期的に洗浄され、常に清潔な状態を保持すること。 ・施設内部が定期的かつ適切に清掃され、利用者にとって施設の快適性、清潔性を保持されること。 ・湯質性状や浴槽における清潔状態を定期的に検査し、衛生管理上遺漏無き様に図ること。 <p>* 建築物保守管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資産の耐用性を考慮し、常に資産価値を保持する建築物の保守管理を図ること。 ・資産の長期使用を考慮し、必要と判断される場合、適切な維持管理・補修を心がけること。 ・整備行為を記録し常にこれを保持すること。 ・維持管理は、本施設が、年中無休という基本姿勢を保持するため予防的保全に徹すること。 ・施設が有する所定の性能を常にチェックし、利用者に不便を与えないよう施設点検・整備に努めること。 ・その他、保守管理サービスの質と効率を保つための一層の工夫をし、経費節減と運営に努めること。 ・予定される修理や定期検査等に対しては、あらかじめ計画を立て、実施すること。 <p>* 植栽維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設内の植栽については、定期的に剪定を行い、かつ保養施設としての、美しく・うるおいが感じられる雰囲気を保つとともに美観維持に努めること。 ・雑草除去、枯れ葉除去、水やりなど維持管理についての体制を整え、施設全体の美観整備に努めること。
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ・病虫害の防除等を行うときには、利用者に影響のない方法・時間帯に行うこと。 <p>*環境管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設環境に配慮し、周囲の環境にマッチした施設の運営・営業を心がけること。 ・施設周辺、施設内部における施設の目的にそぐわない派手な広告宣伝等は避けること。 ・町の公共施設としての位置づけより周辺公共施設や町との連携の中で環境保持に努めること。 <p>*施設警備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の安全・警備等に万全を期し、施設の運営・経営にあたること。 <p>定期点検・業務管理報告義務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画した定期点検及び各種法令に定められた点検などの履行と共に町への報告を行うこと。 ・前記の業務管理報告と点検計画は、町と協議し諸様式を定め、常に業務の円滑化・科学的管理に努めること。 ・各種管理記録簿等は整備・保管し、町の要請に応じて常に提示できるようにすること。 <p>非常時・緊急時の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・非常時、緊急時における町との連絡・協力体制を予め定め準備しておくこと。 ・事故・火災等非常時・緊急時への対応は、あらかじめ、町と協議の上必要な「各種マニュアル類」を作成し、万全を期すこと。 ・始業時には、必ず非常時の体制についての確認とマニュアルの周知に努め、万全を期す努力をすること。 ・万一事故が発生したときには、マニュアルに従い直ちに被害拡大の防止に努めること。 ・年に数回の訓練をし、不測の事態に備えること。
--	---

<p>(7)送水管設計業務要求水準</p>	<p>業務対象の基本的要求 泉源部の送水ポンプ吐出口から建設地間までの送水管（L＝約500m）の設計業務</p> <p>業務内容の基本的要求</p> <ul style="list-style-type: none"> ・温泉施設の安定した湯量を確保するため、泉源部の送水ポンプ吐出口から建設地間までの送水管の設計を関連技術基準を遵守し行う。 ・送水管の埋設位置は、極力付帯工事が発生しない配管設計を行う。 ・以下の業務計画を作成し、実施する。 ・送水管設計業務計画書 ・業務実施にあたっては、町、関係機関、地元と必要な協議・交渉を行い、実施に当たる。
<p>(8)送水管建設工事及び建設監理業務要求水準</p>	<p>業務対象の基本的要求 泉源部の送水ポンプ吐出口から建設地間までの送水管（L＝約500m、計装ケーブル含む）建設工事及び監理業務 業務期間基本的要求水準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成14年12月開業になる温泉施設建設工事と整合性を図り、施工計画、工程計画を提案し、建設・施工・監理する。 <p>業務内容の基本的要求</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設期間中の施工体制の整備と明示等を行う。 ・温泉施設への安定湯量を確保するため、泉源部の送水ポンプ吐出口から建設地間までの送水管（計装ケーブル含む）の敷設工事とその監理を行う。 ・工事に当たっては、施工計画を作成し、町の承認を得て実施する。また、工事実施に当たっては、必要な関連法令を遵守し、工事の安全と接道環境等に十分配慮し、実施に当たる。 ・工事完了検査受領後、すみやかに町への譲渡等の諸手続を行う。
<p>(9)送水管維持管理業務要求水準</p>	<p>業務対象の基本的要求 泉源部の送水ポンプ吐出口から建設地間までの送水管（L＝約500m）維持管理業務</p> <p>送水管維持管理期間 平成14年12月～平成29年11月</p> <p>業務の範囲</p> <ul style="list-style-type: none"> ・温泉施設の運営に支障が生じないよう、送水管の点検、保守、修理等を実施する。