

岡山市東部余熱利用健康増進施設の  
整備・運営事業に関する実施方針

平成14年6月

岡山市

はじめに

岡山市は、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温水プールと温泉を利用した温浴施設を中心とした健康増進施設の整備を計画しています。本施設は、健康増進、休養・休息およびコミュニケーションの場を広く市民に提供することとあわせて、地域活性化推進のため市民が喜びをもって利用できることにより公共福祉の増進を目的としたものです。

岡山市は、民間事業者の資金、経営能力および技術的能力を活用することによって、この施設の整備・運営を効率的かつ効果的に実施することをめざしています。「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、本事業を「特定事業」として選定するか否かの見極めを行うため、本事業についての実施方針をここに定め、公表します。

岡山市は、本実施方針の公表後、本事業の実施可能性等を勘案した上で、これを特定事業として選定することが適当と判断したときは、特定事業として選定します。特定事業として選定した場合、本実施方針「2.民間事業者の募集及び選定に関する事項」に記した手順で民間事業者を公開募集します。

岡山市長  
萩原 誠 司

# 岡山市東部余熱利用健康増進施設の整備・運営事業に関する実施方針

## 目 次

1. 特定事業の選定に関する事項 .....	1
1-1. 事業の名称.....	1
1-2. 事業の目的.....	1
1-3. 事業種別 .....	1
1-4. 施設の管理者等の名 .....	1
1-5. 選定の目的.....	1
1-6. 事業内容と事業範囲 .....	1
1-7. 運営開始目標年度 .....	1
1-8. 事業期間 .....	2
1-9. 事業方式 .....	2
1-10. 選定方法 .....	2
1-11. 選定基準 .....	2
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項 .....	2
2-1. 募集・選定の手順 .....	2
2-2. 審査手続 .....	3
2-3. 募集・選定スケジュール .....	3
2-4. 事業スケジュール .....	3
2-5. 応募に当たっての資格要件等 .....	3
3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 .....	4
3-1. 民間事業者が提供すべきサービスの内容 .....	4
3-2. 民間事業者の権利義務と市の権利義務 .....	4
4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 .....	4
4-1. 立地条件等.....	4
4-2. 市が要求する施設仕様、運営仕様.....	5
5. 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項 .....	5
6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項 .....	5
6-1. 民間事業者の債務不履行 .....	5
6-2. 市の債務不履行.....	5
6-3. 不可抗力事由 .....	5
7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項 .....	6
7-1. 法制上の措置 .....	6
7-2. 税制上の措置 .....	6
7-3. 財政上及び金融上の支援 .....	6
8. その他に関する事項.....	6

- 別添 - 1 施設仕様と運営仕様について
- 別添 - 2 事業に係るリスクの種類とリスク分担
- 別添 - 3 岡山市東部余熱利用健康増進施設の整備・運営事業に関する実施方針に対する意見
- 別添 4 位置図
- 別添 5 法的規制図

---

PFI とは。

PFI とは、これまで公的部門によって行われてきた社会資本の整備・運営等を、民間の資金、ノウハウ、技術等を活用して民間主導で効率的かつ効果的に実施しようとする政策手法です。PFI は、Private Finance Initiative の略です。

『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）』第 1 条において、「この法律は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した公共施設等の建設、維持管理及び運営（これらに関する企画を含む。）の促進を図るための措置を講ずること等により、効率的かつ効果的に社会資本を整備し、もって国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。」と規定されています。

## 1. 特定事業の選定に関する事項

### 1-1. 事業の名称

「岡山市東部余熱利用健康増進施設の整備・運営事業」(以下「本事業」といいます。)

### 1-2. 事業の目的

本事業は、東部地区における健康増進施設(以下「本施設」といいます。 )の整備、運営により、市民に対し健康増進、休養・休息およびコミュニケーションの場を広く提供することとあわせて、地域活性化推進のため市民が喜びをもって利用できるように公共福祉の増進を目的とします。

また、隣接する東部クリーンセンターで発生する余熱および温泉の有効利用により化石燃料の消費抑制を図り、地球環境の保全に資する社会資本整備をめざします。

### 1-3. 事業種別

本事業は、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温水プールと温泉を利用した健康増進施設を整備(設計・建設)し、これを運営(維持管理含む。)し、広く市民に提供していくものです。

### 1-4. 施設の管理者等の名

本施設の管理者は、岡山市長 萩原 誠司 です。

### 1-5. 選定の目的

本施設の整備・運営に当たり、PFI 法の趣旨にのっとり、民間事業者の資金、経営能力および技術的能力を活用することによって、市の財政負担を軽減するとともに、創意工夫に満ちた良質のサービスを実現し、本事業を効率的かつ効果的、さらに安定的に実施することを目的としています。

### 1-6. 事業内容と事業範囲

本事業は、民間事業者が施設の設計・建設を行い、施設の運営開始後、同一の民間事業者が 15 年間にわたって施設を運営し、事業期間終了後に施設を市に無償譲渡する(いわゆる BOT 方式)ことを想定しています。(なお、事業期間終了時に市と民間事業者の協議によって事業契約を更改し、事業を継続できることも想定しています。)

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することによる充実したコミュニティ作りという施設目的に合致する範囲内において、民間事業者の創意工夫を活かした付帯施設・付帯事業を一定範囲で許容し、より良い公共サービスの提供をめざします。

また、本施設の運営に当たっては「東部クリーンセンター」で発生する余熱および温泉を利用することによって、エネルギーの有効利用も図れ、地球環境の保全にも資する事業とします。

### 1-7. 運営開始目標年度

本施設の運営開始は、平成 16 年 8 月を目標とします。

#### 1-8. 事業期間

事業開始時期は平成 15 年 6 月を予定し、運営期間は本施設の運営開始後 15 年間とします。

15 年間の運営期間終了後、本施設の所有は市に移転された上、市は引き続き本施設を公共の用に供していく予定です。なお、事業期間を運営開始後 15 年間としたのは、長期の資金調達とリスク評価・負担能力の観点から、現経済金融状況下で本事業において民間事業者が受け入れられる期間を斟酌したものです。

#### 1-9. 事業方式

民間事業者が施設を整備し、引き続き同一の民間事業者が 15 年間にわたって施設を運営し、事業期間終了後施設を市に無償譲渡する方式（BOT 方式）を想定しています。

民間事業者は、施設を整備に要する設備投資資金並びにその後の運営に要する運転資金を調達し、施設を「公の施設」として市民の利用に供します。市は、民間事業者から施設の整備・運営というサービスを購入するサービス購入費として、運営期間にわたって民間事業者にその対価を支払いますので、民間事業者はこのサービス購入費収入によって設備投資資金と年々の運営経費を回収します。なお、施設の利用者から一定の使用料を徴収しますが、この使用料の額は市が設定するものとし、民間事業者は事業契約に基づき利用者からの料金徴収を代行します。利用者から徴収された使用料は市の歳入となり民間事業者の収入とはなりません。民間事業者において”より良い”サービスを提供するモチベーションを持ってもらうため、市からのサービス購入費の一部を利用者数に応じて支払うことも想定しています。したがって、民間事業者にも相応の集客リスク（集客リターン）を分担してもらうこととなります（詳細は募集要項等で示します。）

本施設を建設する土地について、市は、これを無償で民間事業者に貸与します。

市が所有する温泉井について、市は、温泉井および温泉水を事業期間中は、無償で使用できる権利を民間事業者に与えます。

余熱について、市は、これを民間事業者に無償にて供給します。東部クリーンセンターの計画外停止等によって当初計画どおり余熱を供給できない場合は、市は施設側であらかじめ定めた代替燃料相当の経費を支払うことも想定しています。

#### 1-10. 選定方法

実施方針の公表後、本事業を PFI 事業として実施することにより、財政資金の効率的活用等が図れることが見込まれる場合に、特定事業として選定し、公表します。

#### 1-11. 選定基準

本事業に内在する事業リスクを評価し、本事業を市の直営事業として行う場合のコスト試算（Public Sector Comparator）を行います。また、市と民間事業者との適正なリスク負担のあり方についての検討を行い、VFM の向上についての検討を行います。

### 2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

#### 2-1. 募集・選定の手順

民間事業者の選定は、公開募集による方式とします。選定は、第一次審査と、第二次審査の二段階審査とし、いたずらに民間事業者に多大な入札コストを負担させ

ることを回避するよう努めます。

## 2-2. 審査手続

第一次・第二次の審査の項目・基準は、以下を想定しています。審査は本事業のために設ける審査委員会において行います。現時点では審査委員は未定ですが、学識経験者および市職員等を想定しています。審査の結果については公表する予定です。

審査の項目・基準	
第一次審査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者に長期の事業責任を全うする能力があるか否かの観点からの資格・信用審査</li> <li>・ 事業計画の健全性審査</li> <li>・ 民間事業者の設計が募集条件に明記された施設仕様・運営仕様に合致するか否かの仕様適合審査</li> <li>・ 施設の外観、レイアウト、運営内容等の非価格要素審査</li> </ul>
第二次審査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第一次提案と整合していることの確認審査</li> <li>・ 現在価値換算値による価格審査</li> </ul>

## 2-3. 募集・選定スケジュール

募集要項の中で改めて公表しますが、現時点では以下のとおり予定しています。

平成 14 年 6 月 21 日 ~ 平成 14 年 7 月 5 日	実施方針の公表と民間意見の聴取
平成 14 年 7 月 中旬	特定事業の選定
平成 14 年 7 月 下旬	募集要項の公表・配布
平成 14 年 8 月 ~ 9 月	募集要項に関する質疑応答(2 回程度)
平成 14 年 10 月	第一次提案書類受付
平成 14 年 11 月上旬	第一次審査結果の公表
平成 14 年 11 月中旬	第二次提案作成要項の公表・配布
平成 14 年 11 月 ~ 12 月	第二次提案作成要項に関する質疑応答(1 回程度)
平成 15 年 1 月上旬	第二次提案書類受付
平成 15 年 1 月中旬	第二次審査結果の公表 優先交渉権者の決定、契約交渉開始

## 2-4. 事業スケジュール

募集要項の中で改めて公表しますが、現時点では以下のとおり予定しています。

平成 15 年 4 月	特定事業仮契約
平成 15 年 6 月	契約
14 ヶ月	設計、建設、開業準備
平成 16 年 8 月	運営開始(目標)

## 2-5. 応募に当たっての資格要件等

本事業の事業者公開募集に当たっては、応募資格要件として以下の条件設定を行う予定です。

複数の民間企業によって形成されたグループによる応募であること。

複数の民間企業（２社以上）が集まり、それぞれの得意分野における持ち味・能力を発揮することが、本事業の目的の達成に資することであると考えます。また、単一の企業に本事業を委ねることは、本事業が当該一企業の存続性に依拠する形となり、公共事業の継続性の観点から望ましくないためです。

グループは、選定された場合に事業実施のために新たな会社を設立することを事前に表明すること。

事業契約は、選定されたグループによって新たに設立される会社と市との間で締結します。新たに設立される会社については、会社形態に制限を設けることは想定していませんが、会社による他の事業の兼業は認めません。兼ねる他の事業に内在するリスクによって、公共事業である本事業の継続性が阻害されることがあってはならないからです。

温泉を利用した温浴施設およびスポーツ施設（屋内プールを含む施設）に係るグループ構成員資格要件は、募集要項に示しますが、これについての、民間からの積極的な意見を期待します。

### 3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

#### 3-1. 民間事業者が提供すべきサービスの内容

民間事業者が提供するサービスは、別添-1 に想定する施設仕様と運営仕様を満たしつつ、広く市民の健康増進、休養・休息およびコミュニティの場を提供するものです。

なお、別添-1 につき民間から寄せられる意見については、市はこれを十分に斟酌し合理的と思われる意見については募集要項の中に反映していく用意がありますので、民間からの積極的な意見を期待します。

#### 3-2. 民間事業者の権利義務と市の権利義務

別添-2「事業に係るリスクの種類とリスク分担」を基本思想とし、これに基づき市と民間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。

別添-2 は現時点で市が想定する官民役割分担の一つの類型であって、詳細な役割・責任分担については募集要項等の中で明確にします。

なお、別添-2 につき民間から寄せられる意見については、市はこれを十分に斟酌し、合理的と思われる意見については募集要項の中に反映していく用意がありますので、民間からの積極的な意見を期待します。

### 4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

#### 4-1. 立地条件等

施設の立地条件については、別添-1 を参照下さい。

##### <敷地概要>

- ・建設地 岡山市西大寺川口 372 番 1 ほか
- ・敷地面積 約 11,300 m<sup>2</sup>



#### < 温泉の湧出状況 >

項目	内容
掘削期間	平成 13 年 9 月 17 日～平成 13 年 12 月 21 日
湧出場所	岡山市西大寺川口字菰深 378 番 2
掘削深度	1,300m
泉温	33.5 (外気 7.0 ) 保温管利用
湧出量	16.9 リットル/分・動力 (24.3 トン/日)
知覚的試験	微黄色、塩味、無臭
泉質	カルシウム・ナトリウム - 塩化物温泉

#### 4-2. 市が要求する施設仕様、運営仕様 別添-1 を参照ください。

#### 5. 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業契約については、疑義が生じないように、あらかじめ想定される様々な状況に対して明確にその対応方法を定めておく必要があります。

事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、まず市と民間事業者は誠意をもって協議を行うものとします。一定期間内に協議が整わない場合には、調停または訴訟によることとし、可能な限り紛争解決のための双方の費用を抑制する紛争解決方法を事業契約の中で合意しておきたいと考えています。

万が一訴訟という解決手段によらなければならなくなった場合は、岡山地方裁判所を第一審の専属所轄裁判所とします。

#### 6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

##### 6-1. 民間事業者の債務不履行

本事業は公共事業であり、民間事業者の債務不履行によって事業の継続性が損なわれることがあってはなりません。したがって、民間事業者が 15 年間の事業運営を全うできる主体であるかどうか、第一次審査段階での資格・信用審査を徹底します。民間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また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、民間事業者は市に生じた損害を賠償するものとします。万が一民間事業者が破綻した場合、市は事業契約を解除し、また直接事業継続のための手段を講じるものとします。民間事業者の破綻時の措置として、民間事業者に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。

##### 6-2. 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、民間事業者は、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、民間事業者に生じた損害を賠償するものとします。

##### 6-3. 不可抗力事由

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、民間事業者

には一定以上の保険を付保してもらいます。保険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、当該施設が「公の施設」であることにかんがみ、市においてその責任を負担します。

## 7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

### 7-1. 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。

### 7-2. 税制上の措置

本事業に関する税制上の優遇措置等は想定していません。

### 7-3. 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民間事業者に対しては、必要な範囲で市として協力します。

## 8. その他に関する事項

本実施方針に関して、民間からの積極的な意見を期待します。

意見は、別添-3 様式にて、下記要領にて郵送、ファクシミリまたはEメールにてお寄せください。

なお、Eメールで意見を提出される場合に使用するソフトは、Microsoft Word または一太郎をお願いします。

寄せられた意見については、内容を斟酌の上募集要項等の中に反映することを考慮しますが、個別に対応する予定はありません。また、ご意見についての著作権はそれぞれお寄せいただいた方に属しますが、必要な場合市はこれを無償で使用できるものとします。

### 【意見受付窓口】

岡山市環境局環境施設部環境施設課

〒700-8544 岡山市大供一丁目1番1号

ファクシミリ 086-803-1737

Eメール kankyoushisetsuka@city.okayama.okayama.jp

### 【意見受付期間】

平成14年6月21日(金)～平成14年7月5日(金)(最終日は午後5時まで)

## 「施設仕様」と「運営仕様」について

### 施設仕様

#### 1. 施設の基本コンセプト

本施設は東部クリーンセンターの余熱および温泉を利用した施設として、市民の健康増進、休養・休息およびコミュニケーションの場の提供等、地域の活性化に資すること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「健康づくりと休養・休息の場」であり、あわせて「地域に調和した健康的でさわやかな施設」とし、幅広い市民が利用でき、地域の活性化が期待できるような開かれた施設をめざします。

#### 2. 敷地条件

(1)建設地	岡山市西大寺川口 327 番 1 ほか
(2)敷地面積	約 11,300 m <sup>2</sup> (東部余熱利用施設建築確認申請区域約 10,300 m <sup>2</sup> 揚湯施設建築確認申請区域約 1,000 m <sup>2</sup> )
(3)用途区域・地区等 用途地域	市街化調整区域 (現在は、上記区域であるが、平成 14 年度後期に準工業地域に変更予定)
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火地域等	その他(建築基準法第 22 条地域)
(4)法的規制図	別添 - 5

本施設へのアプローチ、建物配置、外構計画等についての条件や制限事項は募集要項にて提示します。

#### 3. 施設要件

##### (1)構成要素

必要な構成要素は、次のとおりです。

屋内温水プール(歩行専用コースを含む)  
温浴施設(温泉を利用)  
会議室(100 畳程度の和室を含め 3 会議室)  
トレーニングルーム  
軽食喫茶

各室の設計条件、仕様等は、募集要項にて提示しますが、宿泊施設は設置しないこととします。また、屋内において、地域特産品の土産物の販売と、屋外において、月 2 回程度の朝市ができるスペースの確保を予定しています。

市は、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を自由提案施設と位置付けます。自由提案施設に関する

意見については、市はこれを十分に斟酌し合理的と思われる意見については募集要項の中に反映していく用意がありますので、民間からの積極的な意見を期待します。

(2)施設規模

建物の全体規模は、延床面積 3,000 m<sup>2</sup>~3,800 m<sup>2</sup>とします。

(3)意匠計画

各構成要素およびその他必要となる諸室は合理的な配置とし、利用者の動線計画は無理のない計画とします。

(4)構造計画

本施設の用途と規模、工期等の各種条件を満足させ、かつ、安全性が高く経済的である構造計画とします。

(5)設備計画

年間を通じて快適な利用ができるよう安定的な室内環境を維持する一方、省エネルギーに十分配慮します。

(6)余熱利用計画

本施設は、隣接する東部クリーンセンターからの余熱供給を受けるものとします。熱供給については基本的に施設の空調、給湯、プールおよび温泉水等の加温に用いるものとし、その諸元については募集要項にて詳細を提示しますが、施設の営業時間と東部クリーンセンターの稼働時間との整合をとることは困難なため、施設側にて熱源の100%のバックアップ設備を所持することを基本とします。

(7)温泉利用計画

事業者は、本事業の目的を踏まえ、温泉を有効に活用できるような施設の設計・建設、運営管理を行うものとします。なお、温泉を利用するために必要な湯設備等は事業者が設置し、運転、維持管理することとします。

#### 4.設計要件

本施設の設計については、上記の施設要件のほかに下記の各項目に十分留意して計画するものとします。

(1)安全・衛生面の確保

- ・施設の設計においては、安全面・衛生面で十分な配慮をします。
- ・身体障害者や高齢者等の身体の不自由な人々にとって優しい施設とし、バリアフリー構造を心掛けるものとします(「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律(ハートビル法)」、「岡山県福祉のまちづくり条例」および「岡山市くらしやすい福祉のまちづくり条例」を遵守します。)

(2)快適性の確保

- ・水泳等の各種運動の効果はその施設環境の健全性によるところが大きいため、施設の設計においても、その空気清浄度や視環境面等に十分配慮し、また、プール・温浴施設の水質維持等についても十分な配慮を行うものとします。

(3)効率性の確保

- ・施設の設計においては省エネルギーを心掛け、設計・建設、運営・管理を通しライフサイクルにおける経済性の追求を図るものとします。
- ・地球環境保全およびエネルギーの有効利用の観点から、隣接する東部クリーンセンターからの余熱供給を熱源計画の基本とします。
- ・エネルギーの有効利用の観点から、省エネ機器の採用等につき配慮を行うこととします。

## 5. 施工要件

本施設の建設においては、次の各点に十分留意して実施するものとします。

- (1) 騒音、振動について
  - ・近隣への影響を極力低減するよう配慮します。
- (2) 建設資材等の搬出入について
  - ・周辺の交通事情および居住環境に十分配慮します。

### ・ 運営仕様

#### 1. 運営の基本方針

外観および内部等の各部位において相応の美観を保つとともに、利用者に対するサービスについても一定の水準を維持するものとします。各水準については、契約の中で事業者と市との間で取り決めを行うものとします。

#### 2. 提供するサービス

##### (1) 施設運営時間

施設の運営時間については、多様な市民ニーズに対応するため夜間帯まで利用可能なものとします。また、施設は通年営業を基本とします。施設の運営時間内は基本的に自由な利用が可能なものとなります。

##### (2) 各種プログラム

市が設定する施設使用料で利用できる自由利用以外に、事業者が別途料金を設定し、スイミングスクール等の自由提案プログラムを提供することができます。

##### (3) 運営体制

利用者の安全で快適な利用と事故を未然に防げる運営体制とします。

### ・ 施設の設計、施工及び運営における市の確認、監視について

施設の設計、建設および運営に際し、市は以下のとおりの確認、監視を行うことを予定しています。

#### 1. 設計時

市は民間事業者から提出を受けた工程表等に基づき、設計書類の作成段階において定期的に状況確認を行うとともに、設計完了時に市の指定する書類の内容を確認します。

#### 2. 施工時

市は、民間事業者から工事監理について定期的に状況報告を受けるものとします。

#### 3. 完成時

市は、民間事業者から提出された設計書類および施工記録に基づき、施設の竣工を確認するものとします。

#### 4. 運営時

市は民間事業者から定期的に報告を受けるものとします。また、市は定期的に運営、維持管理状況等について独自にチェックを行い、施設のサービス内容が一定の水準を満たしているかの確認を行います。

以 上

事業に係るリスクの種類とリスク分担

リスクの種類		概要	リスク分担		リスク分担の考え方	備考
			市	事業者		
<b>計画・設計段階</b>						
測量、調査リスク	地形、地質等現地調査の不備等	地形、地質等の現地調査に不備等があると、施工、運用時に施設の損壊等をまねくリスクがある。			市提供のデータ(ホーリングデータ等)の誤り等に係るものは市のリスク負担とする。	
					事業者が実施したものについては事業者のリスク負担とする。	
設計リスク	採用技術の信頼度等の評価ミス、設計ミス	採用する技術の種類、全体システムの構成方法により、施設の性能、信頼性、稼働状況に影響を及ぼすリスクがある。また、設計ミス等により施設が規定どおり稼働しないリスクがある。			どのような技術、材料等を採用するかは設計者の判断となることから、事業者のリスク負担とする。	
応募リスク	落選時の入札コストの負担	事業者として応募するに当たっては、入札資料の作成等の費用が発生するが、落選した場合には、入札コストが回収できない。			応募に係るコストについては原則として事業者負担とし、落選に対するリスクは事業者の負担とする。	
計画変更リスク	計画変更に伴う設計変更等	社会情勢の変化等により、事業計画の変更が生じると、設計の見直し等により追加的なコストが発生するリスクがある。			市が提示した条件の変更等に係るものは市のリスク負担とする。	
					上記以外の事由によるものは事業者のリスク負担とする。	
資金調達リスク	資金調達の未達	施設建設、運用をするのに必要となる資金を調達できず施設建設、運営開始が遅延もしくは実施不能となるリスクがある。			本事業は BOT 方式であることから資金調達リスクは事業者が負担する。	
公的支援不履行リスク	補助金、助成金の未獲得	施設建設、運営に係る補助金、助成金を獲得できずに事業者の費用負担が増大するリスクがある。			原則として公的支援制度の活用については事業者において行うものとする。	「ふるさと融資制度」の活用を希望する民間事業者に対しては、必要な範囲で市として協力します。
温泉に係るリスク	揚湯・送湯設備に係る設計リスク	採用する技術の種類、全体システムの構成方法により、施設の性能、信頼性、稼働状況に影響を及ぼすリスクがある。また、設計ミス等により施設が規定どおり稼働しないリスクがある。			温泉井については市、揚湯・送湯設備については設置・維持管理する事業者のリスクとする。	

リスクの種類		概要	リスク分担		リスク分担の考え方	備考
			市	事業者		
<b>建設段階</b>						
地元調整リスク	用地確保の遅延、建設反対運動等による建設、事業開始等の遅延	施設の設置にあたっては、地元調整が不可欠であり、地元調整が予定通り進まないで建設、事業開始が遅延するリスクがある。			本事業は「公の施設」の整備であることから施設の立地に関しては、市が地元調整についての責任を負うこととする。	
		工事の実施に伴い、工事の実施方法等について地元の反対、苦情等が発生するリスクがある。			工事の実施に係るものについては事業者のリスク負担とする。	
許認可取得リスク	必要となる許認可の不許可	事業実施に必要な許認可等の取得が遅延、もしくは取得不能となると、事業開始の遅延、事業実施不能となるリスクがある。			施設設置および事業の運営のために必要となるものについては原則として事業者のリスク負担とする。	
関連施設整備リスク	事業関連施設の整備遅延等	民間事業者との責任分界点までの余熱配管整備等、市の関連施設の整備が遅延すると、施設建設、事業開始が遅延するリスクがある。			関連施設の整備は市の事業であり、事業者がコントロールできないため、市のリスク負担とする。	
完工リスク	完工遅延 工事未完等	工程管理の不備等による施設の完工遅延、事業者の能力不足による工事未完、不可抗力等により事業の開始が遅れるリスクがある。			工事の完工は事業者の責任であり、完工遅延、工事未完については事業者のリスク負担とする。	
					不可抗力事由による完工遅延については、市のリスク負担とする。	自由提案施設に係るものについては事業者のリスク負担とする。
建設費超過リスク	建設費の超過	建設時の工数の変更、資材調達価格の変更、設計変更、工期の変更等により当初見積の建設費を超過するリスクがある。			施工管理については事業者責任であり、建設費超過リスクは事業者負担とする。	
工事中の事故リスク	工事中の事故、火災等	工事中に事故、火災等が発生し、施設の損壊、第三者への賠償が発生するリスクがある。			施工中の安全管理等は事業者の責任であるため、事業者のリスク負担とする。	

リスクの種類		概要	リスク分担		リスク分担の考え方	備考	
			市	事業者			
(建設段階つづき)	仕様項目未達リスク		設計または施工の瑕疵によって、市の要求仕様または事業者の提案仕様を満足しないリスクがある。			性能を満足することは、事業者が負う責務の一部であるため、事業者のリスク負担とする。	
	温泉に係るリスク	掘削から運営開始までの期間の温泉枯渇等リスク	温泉の掘削から運営開始までの期間に、湯量減少事由で事業の設計・建設・運営に支障が生じる。			温泉掘削から引渡しまでに生じる温泉量の変化が、事業に影響があると判断される場合は、市のリスク負担とする。	
	その他リスク	不可抗力による建設中断(遺跡発掘等)	敷地内での遺跡の発見等の事情により建設が中断し、完工遅延、建設費超過等が発生するリスクがある。			事業者ではコントロールできないため市のリスク負担とする。	自由提案施設に係るものについては事業者のリスク負担とする。
<b>運営段階</b>							
	サービス品質未達リスク	必要稼働率未達 施設損傷等	不適切な運営によって、サービスの質を維持できなくなるリスクがある。			施設を適切に運営することは事業者の本質業務であることから事業者のリスク負担とする。	
	設備更新リスク	設備更新サイクルの短期化、設備更新コストの高額化等	設備更新時期、内容の判断の適否により、設備更新サイクルの短期化、設備更新コストの高額化等が発生するリスクがある。			施設の更新周期、方法等は民間事業者の創意工夫が期待されることから事業者のリスク負担とする。	
	収入変動リスク	入場者数の減少等	入場者数の減少等により、事業収入が減少するリスクがある。			入場者数の変動等による収入変動リスクについては、市と事業者双方が負うこととする。	市および事業者はサービス購入費(利用者数比例料金)部分においてそれぞれ一定のリスクを負担する。自由提案施設については全て事業者のリスク負担とする。



リスクの種類		概要	リスク分担		リスク分担の考え方	備考
			市	事業者		
運営段階(つづき)						
運営費上昇リスク	燃料費、薬品費等の上昇、人件費の上昇等	燃料費、薬品費等のユーティリティ費用、人件費、点検・補修等が上昇することにより運営費が上昇するリスクがある。			物価上昇以外の要因によるものについては事業者のリスク負担とする。 物価変動に係るリスクは事業者ではコントロールできないため、物価変動に起因するものについては市のリスク負担とする(サービス購入費の調整を行う。)	物価変動相当分は、予め約定した客観的な統計データを指標とする調整方式(インデックス・フォーミュラ)に基づき調整する。
エネルギー供給リスク	余熱供給の停止・バックアップ設備のトラブル等	東部クリーンセンターの運転状況によって必要な熱エネルギーが供給されないリスク、設備によって必要な熱エネルギーが確保できないリスク等がある。			東部クリーンセンターの計画外停止、運転計画変更等によって計画されていた熱エネルギーが供給されない場合、施設で消費する代替燃料費相当を市の負担とする。 原則として施設で必要とするエネルギーを確保することは、事業者の責務である。したがって、東部クリーンセンターの計画外停止等の場合も含め、バックアップ設備の瑕疵によって必要な熱エネルギーを確保できない場合のリスクは、事業者の負担とする。	東部クリーンセンターからの余熱供給停止に備え、施設側にてバックアップ設備を設置することとする。

リスクの種類		概要	リスク分担		リスク分担の考え方	備考
			市	事業者		
運営段階(つづき)						
温泉に係るリスク	温泉量減少に伴う経費増	事業者の施設内におけるトラブル等による温泉利用不能			施設を適切に運営することは事業者の本質業務であることから事業者のリスク負担とする。	
		温泉量減少事由で事業の運営に支障が生じる。			温泉量減少や温泉枯渇に伴う水道光熱費等の追加経費については、市が負担する。ただし、温泉量減少や温泉枯渇が揚湯設備の維持・管理に起因する場合には事業者の負担とする。	民間事業者は、温泉量が減少（枯渇を含む）した場合でも温浴施設として事業継続できるような設備構成とすること。
	温泉枯渇事由で事業の運営に支障が生じる。					
	温泉温度変動に伴う経費増	必要な熱エネルギーが確保できないリスクがある。			温泉温度が低下した場合の加温のためのエネルギー経費の増加は事業者が負担する。ただし、「エネルギー供給リスク」に該当する場合は、そのリスク分担による。	温泉温度変動に備え、余熱利用施設側にて対応可能な設備容量等を見込むこととする。

リスクの種類		概要	リスク分担		リスク分担の考え方	備考
			市	事業者		
<b>運営段階(つづき)</b>						
規制変更リスク	当該事業に関連する規制の変更	規制変更により、新たな規制に対応するためのコスト負担が発生するリスクがある。			当該事業に関連する規制の変更に伴うものについては市のリスク負担とする。	自由提案施設に固有のものは事業者の負担とする。
税制変更リスク	当該事業に関連する税制の変更等	税制の変更等により、新たな税負担が発生するリスクがある。			当該事業に関連する税制の変更に伴うものについては市のリスク負担とする。	自由提案施設に固有のものは事業者の負担とする。
環境リスク	周辺環境の悪化等	事業の運営に伴い、ホ 1等排煙、排水等による環境の汚染、来場者の車等による交通環境の悪化等のリスクがある。			環境対策等、事業運営に係わるものは事業者で対応すべき事項であるため、事業者のリスク負担とする。	
事業破綻リスク	事業の破綻	事業運営が破綻し、事業の継続が困難となるリスクがある。			BOT方式であることから事業破綻リスクは基本的に事業者が負うこととなる。	
その他リスク	不可抗力による施設の損壊等	不可抗力(地震の発生、台風等の風水害の発生等)により、施設の損壊等が発生するリスクがある。			不可抗力によるものについては市のリスク負担とする。	自由提案施設に固有のものは事業者の負担とする。
<b>事業終了時</b>						
施設の健全性(残存価値)リスク	事業終了時における施設の健全性確保	施設の耐用年数は事業期間に比べ長いことから事業終了後も施設の利用が可能と考えられるが、事業終了時に、施設の健全性が確保されないリスクがある。			事業終了時に市に施設を無償譲渡する際、施設の健全性を確保することは事業者の責任とする。	

(別添-3)

平成 14 年 月 日

岡山市環境局環境施設部環境施設課 宛  
〒700-8544 岡山市大供一丁目 1 番 1 号  
ファクシミリ 086-803-1737  
Eメール kankyoushisetsuka@city.okayama.okayama.jp

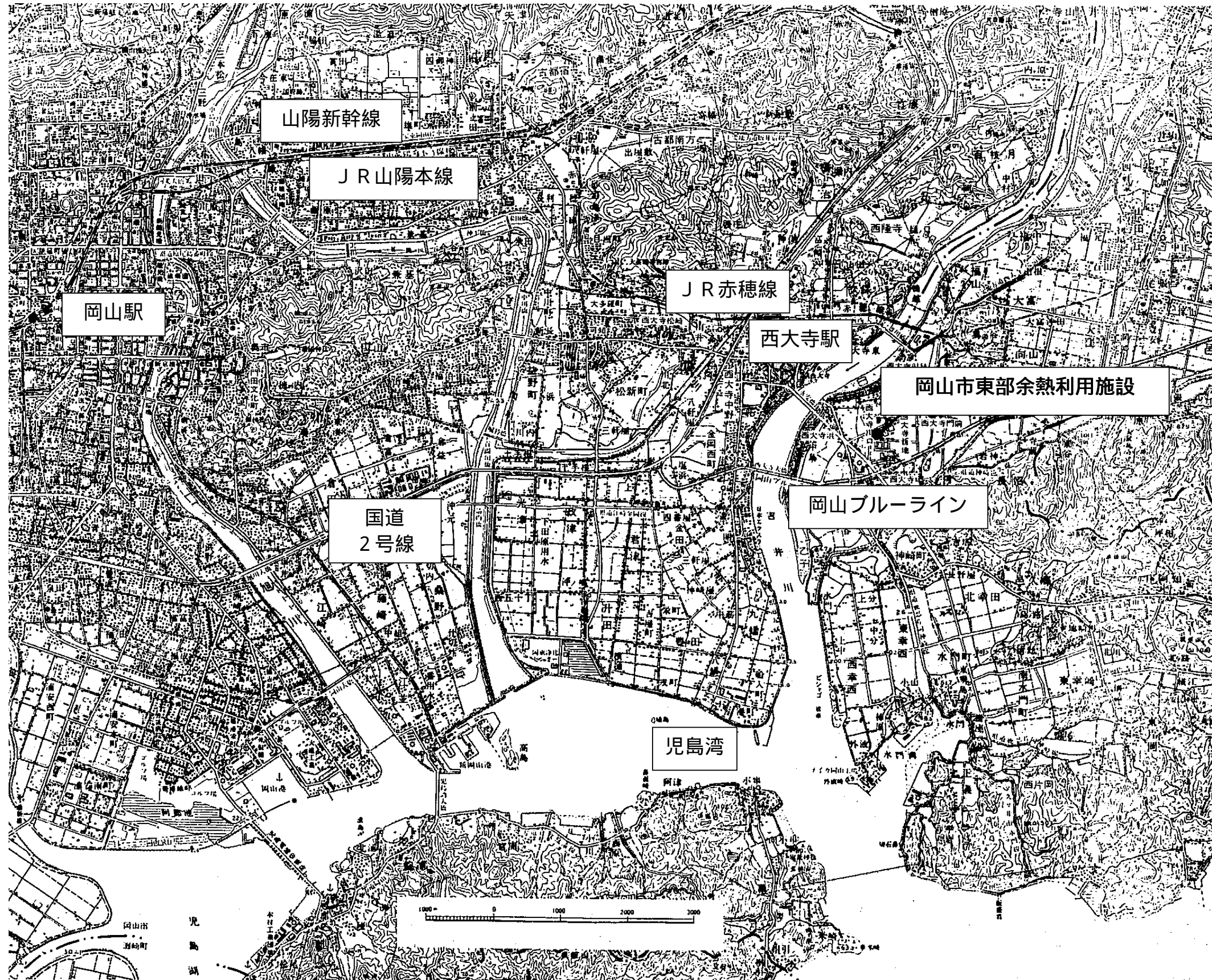
お名前

連絡先

岡山市東部余熱利用健康増進施設の整備・運営事業に関する  
実施方針に対する意見

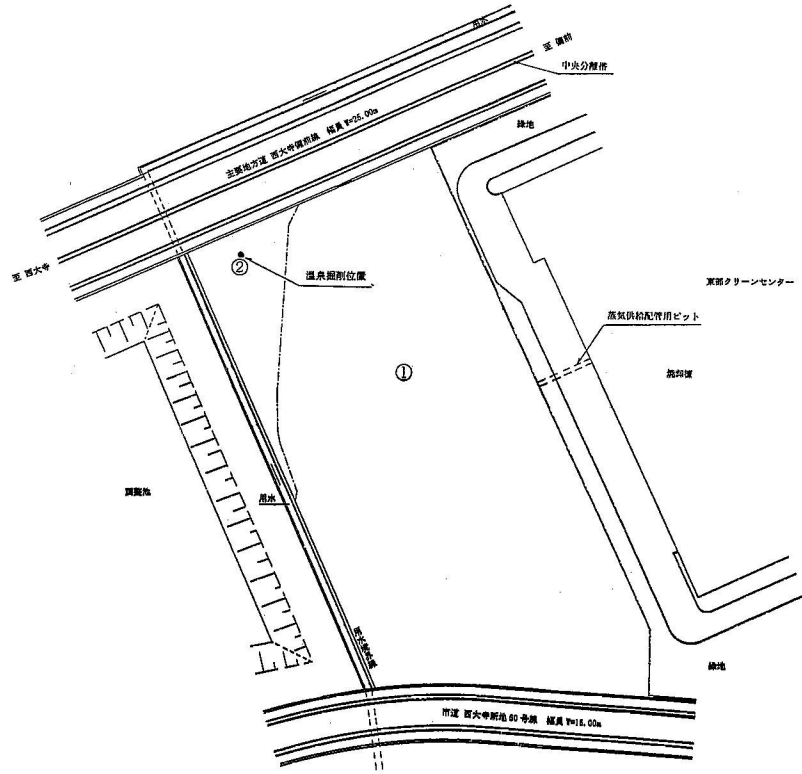
住 所 会 社 名 担当者名 連絡先(TEL)	
実施方針記入箇所	頁 行目 ~ 頁 行目 1. 、 1-1 、 ( 1 ) 、 ...
(意見項目)	
(意見内容)	

ご意見は、本用紙 1 枚につき 1 件を、簡潔にご記入ください。





### 法的規則図



- 凡例
- ① 東部余熱利用施設建築確認申請区域
  - ② 湯湯施設建築確認申請区域

