

本施設の要求性能について

本施設の要求性能については、関連法規および下記を満足すること。

分類	項目	内容
環境配慮に関する性能	1. 社会性	1-1. 地域融和性 □ 市民の健康増進、休養・休息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 □ 景観の形成、調和への配慮がなされていること □ 「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 □ 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 □ 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 □ 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 □ 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 □ 「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
施設の整備に関する性能 * 1	3. 安全性	3-1. 安全性 □ 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 □ 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 □ 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 □ 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 □ 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 □ 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 □ 遮音、残響音等、音環境に関する配慮がなされていること □ 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 □ 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 □ 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 □ 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 □ 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 □ 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	
施設の運営に関する性能	5. 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 * 2	5-1. 屋内温水プール □ 利用者ニーズを反映したサービスであること □ 幅広い年齢層が利用可能となるようサービスが工夫されていること
		5-2. トレーニングルーム □ 利用者ニーズを反映したサービスであること
		5-3. 軽食喫茶 □ 利用者ニーズを反映したサービスであること
	6. 運用管理	6-1. 安全管理システム □ 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安全を確保できるシステム（体制）となっていること
		6-2. スペース・入退出管理システム □ 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
		6-3. 公金取扱いの管理システム □ 施設使用料、入湯税等の公金の取扱いを厳正にすること □ 公金と事業者収入との経理区分を明確にすること
		6-4. 運用管理費の低減 □ 合理的な、人員配置や機械システムの導入等により施設運営費の低減を図ること
	7. 維持保全 * 3	7-1. 保守点検計画 □ 施設の運転、日常点検、定期点検、法定点検等の計画が適切に設定され、かつ、実施されていること
	7-2. 環境衛生管理計画 □ 快適な環境衛生状態を維持すべく、清掃の対象・頻度等が適切に設定され、かつ、実施されていること □ 植栽の維持管理計画が適切に設定され、かつ、実施されていること	
	7-3. 修繕計画 □ 施設の健全性が確保されるべく、修繕計画が適切に設定され、かつ、実施されていること	
	7-4. 維持保全費の低減 □ 計画的な維持保全計画と合理的な人員配置等により維持保全費の低減を図ること	

* 1 : 別紙 - 2 「施設仕様について」を満足すること

* 2 : 別紙 - 3 「運営仕様について」を満足すること

* 3 : 別紙 - 4 「維持管理に係る要求性能」を満足すること

施設仕様について

1. 主要施設および付属施設に関する個別仕様

【屋内温水プール】

[設置目的] 余熱を利用した健康増進施設の中心的役割を果たすものとして設置する。

施設名(詳細)	項目	条件	備考
プール部分	長さ	20m 以上	仕様の詳細については、事業者の裁量範囲とするが、安全・快適な利用ができるよう十分留意すること。
	コース数	4 コース以上。自由遊泳コース(歩行用を含む)を2コース以上確保する。	
	身体障害者および高齢者等弱者対応	プール(水中)への出入口部分の1ヶ所以上を階段もしくはスロープを利用したものとする。	身体障害者および高齢者等弱者対応は「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」を順守する。 以下の該当項目も同様とする。
	室温・水温	室温：27～30 水温：27～30	実際の運用は利用状況を考慮し事業者にて調整するものとする。
更衣室(温浴施設、トレーニングルームと共用可)	ロッカー数および面積	ロッカー数および更衣室の面積は、事業者の集客予想を基本とし、利用者の同時使用率を勘案して設定する。	男女別とする。
	身体障害者および高齢者等弱者対応	更衣ブースの1個所以上を身体障害者対応とする。	男女別に1箇所以上設置する。
シャワー室(トレーニングルームと共用可)	個数	事業者の想定する利用者の同時使用率を勘案して設定する。	男女別とする。
	身体障害者および高齢者等弱者対応	シャワーブースの1個所以上を身体障害者対応とする。	男女別に1箇所以上設置する。
洗面コーナー	洗面器個数、洗眼器個数、うがい器個数	事業者の想定する利用者の同時使用率を勘案して設定する。	

《屋内温水プールに係る順守事項》

(安全関係)

ピンやめがねなど破損すると危険なものの持ち込みをチェックできる平面計画となるよう留意する。

緊急時の担架やストレッチャーのスムーズな動きを確保するため、外部への動線計画に留意する。

トイレや更衣室など目が届きにくい部分について緊急時に対応するため、緊急通報設備などを設置する。

身体障害者および高齢者等弱者対応に対して監視が行き届くような平面計画となるよう留意する。

(衛生関係)

健発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」を順守する。

室温と水温の温度差に留意するとともに、吹き出し風によって体感温度が下がらないよう、吹出口の位置、風量、方向に留意した設備とする。

冬季にプールから上がった時、トイレ・更衣室・通路等で寒さを感じないよう考慮されたものとする。

トイレは、水着を着たまま入ること、濡れた体で入ることなどが考慮されたものとする。

トイレからの臭い、塩素などプール施設独特の臭いについて考慮されたものとする。

【温浴施設】

[設置目的] 余熱を利用した健康増進施設の中心的役割を果たすものとして設置する。

休養・休息と地域住民のコミュニケーションを促進する意味合いも、あわせ持つものとする。

施設名(詳細)	項目	条件	備考
浴室、浴槽他	面積、深さ、種類(数)、水質、カラン数、シャワー数	「公衆浴場法」、「温泉法」、「公衆浴場の配置および衛生措置等の基準に関する条例」および「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)」の施設設置基準、水質基準等に準拠する。その他、温泉利用の温浴施設の設計、建設、維持管理、運営に関する各種法令・条例・通知等に準拠する。 循環式浴槽とする場合には「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)」等該当法令・条例・通知等に準拠する。 同時使用人数は男女各 40 名程度として計画する(温浴施設全体)。 温泉水を利用すること。 [浴槽種類]屋内普通浴槽、露天風呂を設置する。(その他の浴槽の設置については事業者の裁量範囲とする。)	仕様の詳細については、事業者の裁量範囲とするが、安全・快適な利用ができるよう十分留意すること。 また、温泉水は量的な制約もあるため、浴槽全てへの利用は必須でなく、適切な範囲で利用を行なうこと。 *湯量が提示条件より減少した場合でも、上水を利用し、運営を継続可能な設備とすること。
サウナ	方式、広さ等	方式、広さ等は事業者の裁量範囲とする。	
温泉供給設備	-	市から無償で利用権を与えられる温泉井、温泉水を利用するための設備を設ける。温泉量の変動および枯渇等により温泉水が事業者の想定する必要量が利用できない場合に備え、上水を昇温し浴槽等に供給できる設備を具備すること。	
脱衣スペース	-	プール等と共用としてよいが、入浴後の休憩スペースを確保する。	
備品	-	桶、イス等必要なものを備える。	

《温浴施設に係る事項》

事業者は、温泉を利用するために必要となる湯設備等を自ら設置、維持管理、運営する。

泉質、泉温、泉量、スケール等の変化に対して、対応可能なシステムとする。

【会議室】

[設置目的] 市民のコミュニケーション促進、地域行事の活性化等の観点から設置する。

施設名(詳細)	項目	条件	備考
会議室 A	面積等	100 畳程度の和室。 3 室に分割利用が可能な構造とする。	専用利用がない時間帯は、屋内温水プール、温浴施設、トレーニングルームの各利用者の休憩の場として開放する。
	倉庫	テーブル・座布団等を収納する。	
	備品	100 人以上分のテーブル、座布団、音響設備（マイク、スピーカ、オーディオ）を備える。 簡易なステージを設ける（可搬式可）。	
会議室 B	面積等	70 m ² 程度とする。	
	備品	会議用机、椅子、ホワイトボード等、会議・打合せに必要なものを備える。会議用机、椅子は配置を容易に変更できるものとする。	
会議室 C	面積等	会議室部分の面積を 70 m ² 程度とする。「その他仕様」に示した施設を含めた合計面積を 150 m ² 程度とする。	
	その他仕様	給湯設備、トイレ（男女別）、倉庫、外部からの専用出入口（施設内からの出入口は設けない）を設ける。	
	備品	会議用机、椅子、ホワイトボード等、会議・打合せに必要なものを備える。会議用机、椅子は配置を容易に変更できるものとする。	

【トレーニングルーム】

[設置目的] 市民の健康増進を目的とした運動の場を提供するために設置する。

施設名(詳細)	項目	条件	備考
ジム	-	有酸素運動系、筋力トレーニング系の器具をバランス良く備える。ストレッチのためのウレタンマット等、必要なものを備える。規模は 20 人が同時使用可能な程度とする。	
スタジオ	-	音響設備（マイク、スピーカ、オーディオ）を設置する。面積は 200 m ² 程度とする。	
更衣室（プール、温浴施設と共用可）	ロッカー数 および面積	ロッカー数は事業者の集客予想を基本とし設定する。更衣室面積はトレーニングルーム利用者の同時使用率を勘案して設定する。	男女別とする。
シャワー室（プールと共用可）	個数	事業者の想定するトレーニングルーム利用者の同時使用率を勘案して設定する。	男女別とする。
健康管理器具	-	血圧計、体重計等、健康管理のために必要なものを備える。	

【その他施設】

[設置目的] 本施設を快適、安心、安全、衛生的に使用できるように諸施設を整備する。

施設名(詳細)	項目	条件	備考
軽食喫茶	飲食提供設備	調理設備、調理器具、食器等を備える。	本施設の利用者および、 周辺住民等が利用しやすい 構造とすること。 自動販売機は自由提案施設 扱いとする。
	飲食スペース	30 席程度の飲食スペースと 必要な備品を備える。	
倉庫	面積等	各施設に必要な備品類を 収納できる面積を確保する。	
トイレ	-	使い勝手を考慮した適切な 位置、個所数等のトイレを 配置する。1 箇所以上の 身体障害者対応トイレを 設置する。	
休憩スペース	-	広さ 15 畳以上の畳敷き スペース(和室)を 2 部屋 設ける。	
下足入れ他	広さ、その他	集客予想に基づく、 適切な規模とする。	
熱源設備	-	余熱供給停止時にも、 確実に施設運営が可能な バックアップシステムを 備える。	
駐輪場、駐車場	広さ、その他	集客予想に基づく、 適切な台数設定とする。	
備品	-	その他必要なものを 備える。	

2. 補足事項

(1) 各構成要素の面積について

施設全体の規模条件を満たしていれば各構成要素の面積は事業者の裁量範囲とするが、市は施設コンセプト検討時において下記面積を想定した。

- ・ 屋内温水プール 400～500㎡(更衣室等付帯施設は含まず)
- ・ 温浴施設 300～400㎡(屋根無し露天風呂は面積に含まず)
- ・ 会議室(A+B+C) 400㎡程度
- ・ トレーニングルーム 300㎡程度
- ・ 軽食喫茶 適宜
- ・ その他施設 適宜

(2) 室内温湿度条件

屋内温水プール、温浴施設以外の部分の室内温湿度条件は下記を目安とする。

夏期：温度26、湿度50%程度

冬期：温度22、湿度40%程度

(3) 居室の遮音性能

居室の遮音性能に関しては下記を目安とする。

室間音圧レベル差に関する適用等級

適用部位	適用等級
屋内温水プール、トレーニングルーム、温浴施設、会議室、軽食喫茶と隣接する居室との間の界壁・界床	D-55
上記以外の居室間仕切り壁	D-40

床衝撃音レベルに関する適用等級(重量衝撃源、軽量衝撃源とも)

適用部位	適用等級
屋内温水プール、トレーニングルーム、温浴施設、会議室、軽食喫茶と隣接する居室との間の界床	L-45
上記以外の居室間の界床	L-55

(4) 揚湯設備の設計

揚湯設備は、湧出量16.9L/分を揚湯量の限度とし設計するものとする。

揚湯量を計測するための流量計を設置するものとする。

湧出量が変化した場合は、市と事業者が立ち会い、協議の上、揚湯量の限度を設定するものとする。

詳細は別添-3 添付資料9「温泉掘削資料」を参照のこと。

(5) 余熱利用設備の設計

余熱利用設備の設計においては別添 - 3 添付資料 7 「熱源供給設備条件資料」を参照のこと。

以上

運営仕様について

運営に関する条件は下記のとおりとします。

1. サービスの提供

1-1. 施設の営業について

施設の営業日数および営業時間は下記を条件とします。

項目	条件	備考
営業日数		
年間営業日数	年間 280 日以上	
休業日		
・ 定期休業日	1 週間当たり 1 日以内	
・ 年末年始休業	8 日以内	
・ 定期点検等による休業	年間 12 日以内。設定の際は事前に市と調整のこと	
・ その他	上記以外の休業日については、その設定日等について事前に市と協議のこと	
営業時間		
基本営業時間	10:00 ~ 20:30	必ず営業する時間範囲
営業可能時間	6:00 ~ 24:00	営業が出来る範囲(利用者が入退場に要する時間を含む)

* 営業時間を季節毎、曜日毎に設定しても構いませんが、基本営業時間は順守するものとしてください。

* 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場合があります。

1-2. 利用者への開放条件

(1) 自由利用範囲

- ・ 各施設は、以下の範囲で利用者が常に自由に利用可能とすること。
- ・ ジムについては、中学生以下の利用を認めません。
- ・ スタジオについては、自由利用の有無は事業者の裁量とします。

(利用者が営業時間中自由利用可能とする範囲)

施設	空間的範囲	時間的範囲
屋内温水プール	2 コース以上 (1 コースは、歩行用とすること)	事業者による全面専用利用時 ^{*1} を除く全時間
温浴施設	全範囲	全時間
会議室 A	全範囲	全時間 (利用者の専用利用時を除く)
会議室 B	認めない	認めない
会議室 C	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)

*1 事業者の全面専用利用については、(2)専用利用範囲を参照ください。

(2) 専用利用範囲

- ・利用者および事業者は、屋内温水プール、スタジオ、会議室を下記の条件のもとで専用利用可能とします。
- ・ジム、温浴施設の専用利用は不可とします。
- ・事業者は以下の条件の範囲で他の利用者より優先して施設を専用利用することが可能です（あらかじめ使用枠を確保できます。）

施設	空間的範囲	時間的範囲
屋内温水プール	最低 2 コース以上、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下記の条件で認める場合がある 利用者の自由利用を著しく阻害しないこと 事前に実施内容等について市と協議を行うこと	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* ¹ 。
温浴施設	認めない	認めない
会議室 A	全範囲 (分割されたそれぞれのスペース毎に専用利用可能)	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* ¹ 。 また、市は年間 5 回(日)優先的に専用利用できるものとする* ² 。
会議室 B	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* ¹ 。
会議室 C	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* ¹ 。 また、市は年間 24 回(日)優先的に専用利用できるものとする* ² 。
ジム	認めない	認めない
スタジオ	全範囲	全時間

* 1 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。

* 2 この際の専用使用料は無料とします。

1-3. 主要施設において提供するサービス

(1) 事業者が実施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利用者にサービスを提供する必要があります。
- ・サービス内容について詳細は規定しませんが、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してください。
- ・サービスの内容はその時々々の市民ニーズに対応し適切なものを提供するものとしてください。
- ・本サービスの料金は、各施設の施設使用料に含まれるものとします。

(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	<ul style="list-style-type: none"> ・年齢^{*1}、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		

(実施サービスの例)

実施場所	内 容
屋内温水プール	水泳指導、水中歩行指導等
トレーニングルーム	利用者に合った運動メニュー指導、健康管理指導等

上記サービスにおいて特に時間割りを定める必要はありません。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す。時間を設定してプログラム等を実施する場合にも、上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ません。

^{*1}ジムについては、中学生以下の利用を認めません。

(2)事業者が独自に提供できるサービス

- ・事業者は下記の条件により主要施設を専用利用し、独自の発想に基づく各種プログラムを実施できます。
- ・事業者は、専用使用料を支払うものとします。
- ・プログラムは本施設の目的と合致した範囲で設定するものとします。
- ・本プログラムにおける利用者料金は事業者が任意に設定できます。また同プログラムによる料金収入は事業者の収入とします。
- ・本プログラムを利用する場合にも、利用者は別途規定する施設使用料を支払うものとします。

項 目	条 件
実施場所	屋内温水プール、トレーニングルーム(スタジオ)、会議室 A、会議室 B、会議室 C
実施可能範囲	専用使用条件の範囲

1-4.自由提案施設の運営および自由提案施設において提供するサービス

- ・自由提案施設を設置する場合は下記の条件により、その運営を行うものとします。
- ・自由提案施設におけるサービスについては、本施設の目的に合致した範囲で実施するものとします。

項 目	条 件
営業日	主要施設の営業日の範囲内
営業時間	主要施設の営業時間の範囲内

1-5.施設の利用料金について

(1)主要施設使用料

主要施設の使用料の水準は下記の範囲とします。

a. 自由使用料

自由使用料とは利用者が屋内温水プール、温浴施設、トレーニングルーム(ジム、スタジ

オ)を自由に使用する際の料金をいいます。

事業者は下記の範囲で各施設の使用料を提案してください。

事業者は利用者の利便性等を勘案し、総合料金を設定したり、また、屋内温水プール、温浴施設、トレーニングルーム(ジム、スタジオ)を組み合わせた料金を設定することも可能です(この場合の料金は施設ごとの価格条件の合算額以下とします。組み合わせ料金には入湯税を含みません。)

ア. 個別施設利用料金設定範囲

個別施設利用料金は下記の範囲とします。3歳未満の幼児の利用は無料とします。

施設名	大人	高校生	中学生	小学生以下
屋内温水プール	400円以上1,200円以下	250円以上750円以下		150円以上500円以下
ジム	200円以上600円以下		-	-
スタジオ	200円以上600円以下		-	-
温浴施設	310円以上500円以下			130円以上200円以下

* 料金は日額とします。

* スタジオの自由利用設定の有無に関わらず、上記スタジオ自由使用料を設定してください。なお、取り扱いは次のとおりとなります。

- ・ 自由利用を設定する場合(プログラムを実施していないときにスタジオを自由利用可能とする場合)は上記設定料金を自由使用料とします。
- ・ 自由利用を設定しない場合(プログラムを実施していないときにはスタジオへの入室を禁じる場合)にも上記料金を設定し、プログラム利用時のスタジオ入場料金とします。

* 12歳以上の温浴施設の利用者については、上表の利用料金以外に別途入湯税150円を徴収することとします(事業者が徴収代行し、市に納付するものとします。)

イ. 総合使用料設定範囲

屋内温水プール、温浴施設、トレーニングルーム(ジム・スタジオ)を1日利用できる総合使用料は、下記の範囲とします。3歳未満の幼児の利用は無料とします。

(日額)	大人	高校生	中学生	小学生以下
総合使用料 (内、温浴施設使用料)	600円以上1,800円以下 (170円以上310円以下)	500円以上1,500円以下 (170円以上310円以下)	300円以上900円以下 (170円以上310円以下)	200円以上600円以下 (100円以上170円以下)

* 12歳以上の温浴施設の利用者については、上表の使用料以外に別途入湯税150円を徴収すること(事業者が徴収代行し、市に納付するものとします。)

* 設定した総合使用料のうち、温浴部分の占める金額を予め設定すること。

* 総合使用料(日額)の徴収においては、利用券の発行等に係る費用は利用者から別途徴収しないこと。

ウ. 総合使用料設定範囲(月額)

屋内温水プール、温浴施設、トレーニングルーム(ジム・スタジオ)を1ヶ月間いつでも利用できる総合使用料は、下記の範囲とします。3歳未満の幼児の利用は無料とします。

(月額)	大人	高校生	中学生	小学生以下
総合使用料 (内、温浴施設使用料)	3,600円以上 10,800円以下 (1,020円以上 1,860円以下)	3,000円以上 9,000円以下 (1,020円以上 1,860円以下)	1,800円以上 5,400円以下 (1,020円以上 1,860円以下)	1,200円以上 3,600円以下 (600円以上 1,020円以下)

- * 12歳以上の温浴施設の利用者については、利用の都度上表の使用料以外に別途入湯税 150 円を徴収すること（事業者が徴収代行し、市に納付するものとします。）
- * 設定した総合使用料のうち、温浴部分の占める金額を予め設定すること。
- * 総合使用料（月額）の徴収においては、利用券の発行等に係る費用は利用者から別途徴収しないこと。

イ．総合使用料設定範囲（年額）

屋内温水プール、温浴施設、トレーニングルーム（ジム・スタジオ）を1年間いつでも利用できる総合使用料は、総合使用料設定範囲（月額）の12ヶ月分とします。3歳未満の幼児の利用は無料とします。

（年額）	大人	高校生	中学生	小学生以下
総合使用料	43,200 円以上 129,600 円以下	36,000 円以上 108,000 円以下	21,600 円以上 64,800 円以下	14,400 円以上 43,200 円以下
（内、温浴施設 使用料）	(12,240 円以上 22,320 円以下)	(12,240 円以上 22,320 円以下)	(12,240 円以上 22,320 円以下)	(7,200 円以上 12,240 円以下)

- * 12歳以上の温浴施設の利用者については、利用の都度上表の使用料以外に別途入湯税 150 円を徴収すること（事業者が徴収代行し、市に納付するものとします。）設定した総合使用料のうち、温浴部分の占める金額を予め設定すること。
- * 総合使用料（年額）の徴収においては、利用券の発行等に係る費用は利用者から別途徴収しないこと。

オ．時間帯別使用料の設定について

総合使用料（日額、月額、年額）は規定の設定範囲内であれば、終日総合使用料や昼間帯総合使用料がある等、時間帯別料金等の設定を行うことは可能です。しかし個別施設使用料については、時間帯別料金を設定することはできません。

- * 時間帯別使用料の徴収においては、利用券の発行等に係る費用は利用者から別途徴収しないこと。

ｂ．施設専用使用料

施設専用使用料とは、利用者が屋内温水プール、トレーニングルーム（スタジオ）、会議室を別途定める条件の下で専用利用する際の料金をいいます。利用者が専用利用する際にはここで設定される専用使用料と利用者人数分の自由使用料を支払うこととなります（ただし、会議室の専用利用の場合は、専用使用料のみとなります。）

なお、事業者が利用者に「事業者が提供しなければならないサービス」を提供する目的で専用利用を行う場合は、専用使用料の支払いは免除されます。

また、市が会議室 A を年間 5 回（日）、会議室 C を年間 2 4 回（日）優先的に専用利用する際の専用使用料は無料とします。

屋内温水プール専用使用料

区 分	1 コース当り
営利（宣伝）を目的としない利用	480 円以上 1,440 円以下 / 時間
営利（宣伝）を目的とする利用	1,440 円以上 2,160 円以下 / 時間

トレーニングルーム（スタジオ）専用使用料

区 分	1 室当り
営利（宣伝）を目的としない利用	750 円以上 2,250 円以下 / 時間
営利（宣伝）を目的とする利用	2,250 円以上 6,750 円以下 / 時間

会議室専用使用料

区 分	会議室 A			会議室 B 会議室 C
	全面利用	2/3 利用	1/3 利用	
営利(宣伝)を目的 としない利用	1,050 円以上 3,150 円以下 / 時間	700 円以上 2,100 円以下 / 時間	350 円以上 1,050 円以下 / 時間	350 円以上 1,050 円以下 / 時間
営利(宣伝)を目的 とする利用	3,150 円以上 9,450 円以下 / 時間	2,100 円以上 6,300 円以下 / 時間	1,050 円以上 3,150 円以下 / 時間	1,050 円以上 3,150 円以下 / 時間

c. プログラム利用料金

事業者は施設自由使用料に加え、下記のプログラム利用料金を設定できます(このプログラムは独自サービスのひとつと位置づけられます。)。なお、トレーニングルーム(スタジオ)、屋内温水プールにおけるプログラムに参加する利用者は、プログラム利用料金と各施設の自由使用料を支払うこととなります。

事業者独自プログラム利用料金分は事業者の収入として扱います。

区 分	1プログラム当たり料金
事業者が独自に実施できるプログラム	事業者にて任意に設定

* スタジオの自由利用を設定しない場合にも、スタジオで実施するプログラムを利用する利用者は、(1)a.7.で設定するスタジオ自由使用料を支払った上でプログラム利用料金を支払うものとしします。

(2)付属施設(駐車場)使用料

付属施設の内、駐車場については以下の条件で使用料を設定できます。事業者の判断により無料という選択も可能です。

乗用車	大型車(バス等)
300 円 / 時間相当以下	500 円 / 時間相当以下

(3)自由提案施設利用料

自由提案施設利用料金については下記のとおりとします。自由提案施設利用料は、事業者の収入とします。

区 分	設定条件
自由提案施設利用料金	事業者にて任意に設定
自由提案施設で実施するプログラム利用料金	事業者にて任意に設定

1-6.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、飲料等の提供をする必要があります。

- 適切な価格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してください(メニューの詳細等については事業者の裁量範囲とします。)

ドリンク類、パン類、麺類、ごはん類等

- 売上は全額事業者の収入とします。

1-7.その他

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、規定することとします。）

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（駐車場の一部を想定）に協力すること（運用の詳細は市と事業者が協議の上、規定することとします。）

2.施設の維持管理

施設の維持管理については、別紙 - 4 「維持管理に係る要求水準」を満足するように運営するものとします。

以 上

維持管理に係る要求水準

関係法令を満足した上で、施設の所期の性能および機能を維持*1し、15年間の健全性を確保するために下表の要求水準を満たす維持管理を実施するものとします。

項 目	要 求 水 準
建物の点検整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根、外壁、外部建具等は防水性能および美観を維持する。 ・ 床、天井、内壁は仕上げ材の浮き、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。
設備の点検整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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）は所期の性能を維持する。 ・ 各種運動機器は所期の性能を維持する。 ・ 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。 ・ 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。
建物内外の清掃	<p style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">建物内部の清掃</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 style="text-align: center;">＜プールまわり＞</p> <p>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。 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"> ・ 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、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 ・ 髪の毛などのよごれが多く出る更衣室、トイレ <p style="text-align: center;">＜温浴施設まわり＞</p> <p>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」を順守した上で、水垢や髪の毛等の浮遊物を取り除く。 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"> ・ 空気に触れることが多く水垢などで黒ずみやすい浴槽立ち上がり面 ・ 浴槽のコーナー、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 ・ 髪の毛などのよごれが多く出る更衣室、トイレ
	<p style="text-align: center;">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"> ・ 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。 ・ 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すること。

*1：施設の所期の性能および機能を維持するとは、経年による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であることを意味します。

各種施設の例

名称	必須施設		自由提案施設	不適格施設	備考
	主要施設	付属施設			
1	サウナ、屋内普通浴槽、露天風呂以外の風呂				主要施設の一構成要素と整理します。
2	幼児用プール、ジャグジー(プール部分に設置する場合)等				主要施設(プール)を補完する付属施設として位置付け、サービス購入費によって、設備投資資金と年々の運営経費を回収する計画としてください。
3	スカッシュコート、テニスコート等				左記施設は健康増進に資するものとして設置を認めます。ただし、屋外に設置するものについては利用者の安全に十分配慮してください。
4	売店・自動販売機				左記施設は本施設のコンセプトに直接的には合致しませんが、来館者の利便性向上を考慮し認めることとします。
5	あかすりスペース(サービス)				本施設の休養・休息というコンセプトに合致しているものとして独立採算を前提に設置が可能です。
6	マッサージルーム(サービス)				〃
7	ゲームセンター				本事業の目的に合致しません。
8	カラオケボックス				〃
9	リハビリ施設				医療行為は本施設の健康増進というコンセプトには合致しません。
10	エステ(脱毛・痩身等)他関連サービス				美容は本施設の健康増進というコンセプトには合致しません。
11	タソングマシン				〃

* 「主要施設」とは、屋内温水プール、温浴施設、会議室、トレーニングルームの各施設の総称をいう。

「付属施設」とは、主要施設を機能させるために必要不可欠あるいは補完的な施設をいう。

「自由提案施設」とは、必須施設以外の本施設であって、本事業の実施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。

「不適格施設」とは、以上のいずれにも該当しない施設をいう。

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		
計画・設計段階						
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-リングデータ等)の誤り等に依るものは市のリスク負担とする。	
					事業者が実施した調査に起因するリスクについては事業者の負担とする。	
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仕様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。	
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や法令変更等に依る設計変更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	資金調達の未達等	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。			施設建設や運営などに関する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。
温泉井に係るリスク	温泉井の不具合による温泉量の減少	市の温泉井の設計・施工に起因して揚湯量が確保できないリスクがある。			温泉井の設計・施工については市が行っているので市のリスクとする。	

別紙 6-1

< 凡例 > : リスクを負担する
 : 備考の条件の場合、リスクを負担する

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						
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ことと建設、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取得遅延・不能等	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、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（地震の発生、台風による風水害の発生等）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、資材調達価格の変動、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。	

< 凡例 > : リスクを負担する
 : 備考の条件の場合、リスクを負担する

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）						
仕様未達リスク	仕様に規定された要求性能等の未達	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	運営開始までの期間の温泉枯渇等リスク	運営開始までの期間に、温泉量減少の理由により、計画した事業の実施に支障が生じる。			運営開始までに生じる温泉量の減少が、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。	事業者の責めに帰すべき事由による温泉量の減少については事業者の負担とする。
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。

< 凡例 > : リスクを負担する
 : 備考の条件の場合、リスクを負担する

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						
サービス品質未達リスク	運営仕様の未達等	不適切な運営等によって、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。	温浴施設の収入変動リスクについては市の負担とする。温浴施設以外の施設(自由提案施設を含む)の収入変動リスクについては事業者の負担とする。
運営費上昇リスク	水道光熱費、薬品費等の上昇、人件費の上昇等	水道光熱費、薬品費等のユーティリティ費用、人件費、点検・補修費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。			物価変動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、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。

< 凡例 > : リスクを負担する
 : 備考の条件の場合、リスクを負担する

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)						
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、バックアップ設備のトラブル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。	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。
					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。	
温泉に係るリスク	温泉量減少に伴う経費増	事業者の設置設備に係る不具合等により温泉利用ができなくなるリスクがある。			温泉量減少や温泉枯渇が湯湯設備の維持・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、温泉が枯渇（枯渇の定義およびその取り扱い）は別紙-8参照）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。			市の責めによる温泉枯渇に伴う運転経費の増加については、市が負担する。市、事業者の両者の責めによらない温泉枯渇は不可抗力扱いとし、原則市のリスク負担とする（別紙-8参照）。	
	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は供給される余熱を活用して対応する。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。

< 凡例 > : リスクを負担する
: 備考の条件の場合、リスクを負担する

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)						
規制変更リスク	当該事業に関連する規制の変更等	規制変更等により、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、ボイラ等の排煙、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。			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、台風による風水害の発生等)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。

< 凡例 > : リスクを負担する
 : 備考の条件の場合、リスクを負担する

非価格要素に係る審査項目

分類	項目	内容	市としての考え方
環境配慮に関する性能	1.社会性	1-1.地域融和性*	市民の健康増進、休養・休息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か
		1-2.景観調和性*	景観の形成、調和への配慮がなされているか
	2.環境保全性	2-1.環境負荷低減性*	施設の建設、運用に伴う廃棄物の排出抑制に対する工夫や処理・処分の工夫がなされているか 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か
		2-2.周辺環境保全性*	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か 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か
施設の整備に関する性能	3.安全性	3-1.安全性*	人身の安全確保に対して配慮された施設計画となっているか
	4.機能性	4-1.利便性*	利用者の移動の容易さに対する配慮がなされているか 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か
		4-2.施設の魅力	室内空間の心理的快適性に対する配慮がなされているか 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に合致した上で魅力的な機能を備えているか
	5.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	5-1.屋内温水プール 5-2.トレーニングルーム	・利用者ニーズを反映したサービスであるか ・幅広い年齢層が利用可能となるような工夫がなされているか
施設の運営に関する性能	6.運用管理	6-1.安全管理システム*	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安全を確保できるシステム（体制）となっているか
		6-2.スペース・入退出管理システム*	施設の利用者を適切に管理できるシステム（体制）となっているか
		6-3.運用管理費の低減	合理的な、人員配置や機械システムの導入等により施設運営費の低減を図る工夫がなされているか
7.維持保全	7-1.維持保全費の低減	計画的な維持保全計画と合理的な人員配置等により維持保全費の低減を図る工夫がなされているか	

* 必須施設だけでなく、自由提案施設も評価の対象とする項目

温泉枯渇の定義について

1. 湧出量

平成 14 年 1 月 22 日に実施した揚湯試験で確認した湧出量は 16.9L / 分 (24.3 t / 日) である。

2. 温泉枯渇の定義

以下の全ての条件が満たされた場合を温泉枯渇と定義する。

- ・ 1 ヶ月間の日平均揚湯量が 3.4 t / 日未満となる。
- ・ その後、市と事業者の立会いのもと、揚湯可能量が 3.4 t / 日未満であることを確認する。

3. 温泉枯渇の取り扱い

市、事業者の責によらない温泉枯渇は不可抗力とし、以下のとおり取り扱う。

- ・ 枯渇が事業に多大な影響を及ぼさない場合は、事業を継続する。ただし、揚湯量が 3.4 t / 日を下回った分に関する運転経費の増加については市が負担する。
- ・ 枯渇が事業に多大な影響を及ぼす場合は、本文 19 ページ 5. 5-5. 「(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」による。

以 上