

岡山市東部余熱利用健康増進施設整備・運営PFI事業

「第二次提案作成要項提出書類様式集」

平成 15 年 2 月

岡 山 市

## 様式一覧

### (1) 提案前関連書類

様式 1 : 第二次提案作成要項に関する質問書

### (2) 施設計画提案書類

様式 2-1 : 施設面積表

様式 2-2 : 仕上表 (外部・内部)

様式 2-3a : 自由提案施設概要書

様式 2-3b : 独自サービス概要書

様式 2-3c : 付属施設概要書

様式 2-4 : 第一次提案書類との変更点説明書 (施設計画提案書類)

様式 2-5 : 事業日程

### (3) 運営・維持管理計画提案書類

様式 3-1 : 必須施設運営計画概要書

様式 3-2 : 維持管理計画概要書

様式 3-3 : 第一次提案書類との変更点説明書 (運営・維持管理計画提案書類)

### (4) 事業計画提案書類

様式 4-1 : サービス購入費 (基本料金) 提案書

様式 4-2a, 4-2b : 事業収支計画書

様式 4-3a, 4-3b : 事業収支計画書 (20% 集客数減少ケース)

様式 4-4a, 4-4b, 4-4c : 費用項目算定根拠表

様式 4-5 : 第一次提案書類との変更点説明書 (事業計画提案書類)

(様式1)  
平成15年2月 日

岡山市東部余熱利用健康増進施設整備・運営PFI事業  
第二次提案作成要項に関する質問書

住 所 会 社 名 担 当 者 名 連 絡 先 (TEL、FAX、 Eメールアドレス)	
二次提案作成要 項 記入箇所	頁 行目 ~ 頁 行目 1. 、 1-1 、 ( 1 ) 、 ...
質問事項	
(質問内容)	

質問事項は、本用紙1枚につき1件を、簡潔にご記入ください。

## 施設面積表

部 位	面 積 等	備 考
1. 建築面積	m <sup>2</sup>	
2. 延床面積		
2-1. 必須施設		
(主要施設)		
屋内温水プール	m <sup>2</sup>	更衣室、シャワー室等を含みます
温浴施設	m <sup>2</sup>	サウナ、脱衣スペース等を含みます
会議室	m <sup>2</sup>	
	m <sup>2</sup>	
	m <sup>2</sup>	
トレーニングルーム	m <sup>2</sup>	
	m <sup>2</sup>	
(付属施設)	m <sup>2</sup>	軽食喫茶(飲食スペース等)、倉庫、トイレ、休憩スペース、廊下等共用部分
小計	m <sup>2</sup>	
2-2. 自由提案施設		内訳が判るように記載してください
	m <sup>2</sup>	
	m <sup>2</sup>	
小計	m <sup>2</sup>	
2-3. 揚湯設備機械室	m <sup>2</sup>	別棟として揚湯設備機械室を計画する 場合に記載してください
延床面積合計	m <sup>2</sup>	本施設の延床面積の合計は 3,000 ~ 3,800 m <sup>2</sup> の範囲内とすること(揚湯設 備機械室面積を含む。)
3. 外構関係		
駐車台数	大型(バス等) 台 小型(乗用車等) 台 身体障害者用 台	大型、小型、身体障害者用を区別して 記載してください
駐輪台数	台	
緑化面積	m <sup>2</sup>	

(様式 2-2)

## 仕上表 (外部・内部)

外部仕上表 (できるだけ具体的な仕様がわかるように記載してください。)

項目	
屋根	
壁	
建具	

内部仕上表 (できるだけ具体的な仕様がわかるように記載してください。)

項目	室名	床	壁	天井	備品
屋内温水プール	プール室				
	更衣室				
	シャワールーム				
温浴施設	浴室				
	脱衣室				
会議室	会議室 A				
	会議室 B				
	会議室 C				
トレーニングルーム	ジム				
	スタジオ				
付属施設	軽食喫茶				
	廊下等共用部				
	トイレ				
	休憩スペース				
	その他 (室毎に記載してください)				
自由提案施設					

(スペースは適宜調整してもよいが、1枚以内に納めて下さい。)



## 自由提案施設概要書

事業者募集要項2-5に係る市からの回答(11月7日付)および市からの確認事項(12月18日および1月6日付)に対する応募者からの回答内容を踏まえ、「自由提案施設におけるサービス」としたものについては、本様式に記載してください。

当グループは、本事業地内に自由提案施設として下記の設置を提案します。

項目	内 容
1. 施設名称	
2. 施設(サービス)概要	
3. 設置理由	自由提案施設は本事業の目的を逸脱しない範囲であることおよび料金を徴収し独立採算であることが必要です。そのことを考慮し設置理由を記載してください。
4. 予想利用者数	自由提案施設の年間予想利用者数を記載してください。
5. 規模および構造	
6. 施設利用料金	
7. 営業日・営業時間	
8. 運営内容	
9. 料金收受システム	公金となる必須施設施設使用料、入湯税と自由提案施設利用料の收受について明確に経理区分する方法を具体的に記載してください。

スペースは適宜調整してもよいが、自由提案施設毎に2枚以内に納めて下さい。

## 独自サービス概要書

事業者募集要項 2-5 に係る市からの回答（11 月 7 日付）および市からの確認事項（12 月 18 日および 1 月 6 日付）に対する応募者からの回答内容を踏まえ、「自由提案施設におけるサービス」としたものについては、本様式でなく、自由提案施設概要書（様式 2-3a）に記載してください。

当グループは、本事業地内において下記の独自サービスを提案します。

項目	内 容
1. サービス名称	
2. サービス概要	
3. 実施理由	独自サービスは本事業の目的を逸脱しない範囲であることが必要です。これらのことを考慮し実施理由を記載してください。
4. 予想利用者数	独自サービスの年間予想利用者数を記載してください。
5. サービス利用料金	利用者から徴収するサービス利用料と施設使用料をそれぞれ明記してください。また、3 才未満の施設使用料は無料であることに留意してください。
6. 営業日・営業時間	
7. 運営内容・運営場所	運営場所も記載してください。
8. 料金収受システム	公金となる施設使用料、入湯税と独自サービス利用料の収受について明確に経理区分する方法を具体的に記載してください。

必須施設を専用使用して実施する独自サービスについては本提案書を作成してください。

スペースは適宜調整してもよいが、独自サービス毎に 2 枚以内に納めて下さい。

## 付属施設概要書

事業者募集要項 2-5 に係る市からの回答（11 月 7 日付）および市からの確認事項（12 月 18 日および 1 月 6 日付）に対する応募者からの回答内容を踏まえ、付属施設扱いとしたものについてのみ、下表に整理してください。

当グループは、本事業地内に付属施設として下記の設置を提案します。

項目	内 容
1. 施設名称	
2. 施設(サービス) 概要	
3. 規模および構造	

スペースは適宜調整してもよいが、付属施設毎に 1 枚以内に納めて下さい。

(様式2-4)

## 第一次提案書類との変更点説明書

(施設計画提案書類)

該当箇所	第二次提案書類における 変更内容	変更理由

\*スペースは、適宜調整してください。

(様式2-5)

## 事業日程

下記項目に係る日程（年月日）が判るようバーチャートとして提出（書式自由、ただしA4版1枚。）してください。

- ・ 現地調査
- ・ 設計期間
- ・ 建設期間
- ・ 開業準備期間
- ・ 運営および維持管理期間
- ・ 自由提案施設がある場合は撤去期間
- ・ その他

## 必須施設運営計画概要書

項 目	内 容					
1. 施設の運営体制及び職員構成	組織図、担当職務及び人数等を記載してください。 また、サービスを提供し性能を確保するために、必要な人員の手当、資格者の確保、社員教育などについての考え方も記載してください。					
2. 開館時間、休館日						
3. 利用者予想	年間利用者数（温浴施設利用者数の内訳も明記のこと）とその算出根拠を記載してください。					
4. 施設使用料	種 別	分 類	大人	高校生	中学生	小学生以下
	必須施設の個別施設使用料 (日額1回当たり)	屋内温水プール				
		温浴施設				
		ジム				
		スタジオ				
	必須施設の総合使用料 <日額1回>	総合使用料 <日額> (温浴施設使用料)	( )	( )	( )	( )
	必須施設の総合使用料 <月額>	総合使用料 <月額> (温浴施設使用料)	( )	( )	( )	( )
	必須施設の総合使用料 <年額>	総合使用料 <年額> (温浴施設使用料)	( )	( )	( )	( )
必須施設専用使用料 (1時間あたり)	分 類	営利(宣伝)を目的とする場合		営利(宣伝)を目的としない場合		
	プール(1コース)					
	スタジオ					
	会議室 A 全面 (2/3、1/3)	( )	( )	( )	( )	
	会議室 B、C					
5. 軽食喫茶	運営計画を記載してください。					
6. 駐車場	使用料を記載してください(無料とすることも可能です。)					
7. 運営業務委託範囲	運営業務の全部または一部を外部委託する場合の委託業務範囲(予定)について記載してください					
8. 運営業務委託契約骨子	運営業務委託契約予定先との契約内容を次の観点で記載してください。 ・委託先と事業者の責任範囲					

\* スペースは適宜調整してもよいが、4枚以内に納めて下さい。

## 維持管理計画概要書

項 目	内 容
1. 施設の維持管理体制および方法	<p>組織図および担当職務、人数等を記載してください。</p> <p>清掃、警備、建物及び設備機器類の管理、緑地保全について詳細に記載してください。管理規定レベルは事業者募集要項別紙-4「維持管理に係る要求水準」に示すとおりです。</p>
2. 施設の維持に関する考え方	<p>建物の点検整備</p> <p>事業者募集要項別紙-4「維持管理に係る要求水準」に対して特に考慮した点を具体的かつ簡潔に記載してください。</p>
	<p>設備の点検整備</p> <p>事業者募集要項別紙-4「維持管理に係る要求水準」に対して特に考慮した点を具体的かつ簡潔に記載してください。</p> <p>また、レジオネラ菌等の対策に係る水質管理の目標を明示した上で、同目標を確保するための維持管理の考え方も記載してください。</p>
	<p>建物内外の清掃</p> <p>事業者募集要項別紙-4「維持管理に係る要求水準」に対して特に考慮した点を具体的かつ簡潔に記載してください。</p>
	<p>植栽の維持管理</p> <p>事業者募集要項別紙-4「維持管理に係る要求水準」に対して特に考慮した点を具体的かつ簡潔に記載してください。</p>
3. 施設の安全管理に関する考え方	<p>施設利用者の安全監視等の対応および警備等について記載してください。</p>
4. 維持管理業務委託範囲	<p>維持管理業務の全部または一部を外部委託する場合の委託業務範囲（予定）について記載してください</p>
5. 維持管理業務委託契約骨子	<p>維持管理業務委託契約予定先との契約内容を次の観点で記載してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・委託先と事業者の責任範囲</li> </ul>

\* スペースは適宜調整してもよいが、4枚以内に納めて下さい。

## 第一次提案書類との変更点説明書

(運営・維持管理計画提案書類)

該当箇所	第二次提案書類における 変更内容	変更理由

\*スペースは、適宜調整してください。

### サービス購入費（基本料金）提案書

(単位：千円)

	H15年度 設計・建設	H16年度 建設・運営	H17年度 運営	H18年度 運営	H19年度 運営	H20年度 運営	H21年度 運営	H22年度 運営	H23年度 運営	H24年度 運営	H25年度 運営	H26年度 運営	H27年度 運営	H28年度 運営	H29年度 運営	H30年度 運営	H31年度 運営
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
岡山市の基本料金支払額 (a)																	
複利減価係数 (割引率 4%) (b)	1.00000	0.96154	0.92456	0.88900	0.85480	0.82193	0.79031	0.75992	0.73069	0.70259	0.67556	0.64958	0.62460	0.60057	0.57748	0.55526	0.53391
上記(a)の現在価値換算値 (c) = (a) x (b) (千円以下切り捨て)																	

各年度の現在価値換算値の総計(消費税を除く)	千円
------------------------	----



キャッシュフロー計画表

(単位：千円)

	H15年度 設計・建設	H16年度 建設・運営	H17年度 運営	H18年度 運営	H19年度 運営	H20年度 運営	H21年度 運営	H22年度 運営	H23年度 運営	H24年度 運営	H25年度 運営	H26年度 運営	H27年度 運営	H28年度 運営	H29年度 運営	H30年度 運営	H31年度 運営	総計
前期繰越																		
キャッシュ・イン・フロー																		
資本金 借入金 経常利益 減価償却費 繰延資産等償却																		
キャッシュ・アウト・フロー																		
創業費・開業費等 設備投資 法人税等 借入金返済																		
期末現金																		

注 各計画表において欄が不足する場合は、本様式に準じて追加してください。

LLCR*	小数点第3位以下切り捨て
-------	--------------

\* 借入期間にわたる元利金返済前キャッシュフローを様式4-4aで事業者が提案した長期借入金の適用利率で現在価値換算したものを分子とし、長期借入金の借入元本額を分母として算定した比率

記入上の注意

共通事項

- ・会計年度は、4月1日～3月31日としてください。
  - ・物価変動は考慮しないでください。
  - ・表計算ソフト上で計算を行った場合には、計算の過程（計算式）を残してください。他のファイルへのリンクがあるときは、その部分のみ値貼付をしてください。
- 損益計算書計画表
- ・営業収益欄はサービス購入費（基本料金）、サービス購入費（利用者数比例料金）、独自サービス収入、軽食・喫茶収入、その他収入等を区分して記入してください。
  - ・運営開始時期を平成16年11月としていることから、各年度のサービス購入費（基本料金）を次のように計上してください。
    - 平成16年度（運営開始年度）：サービス購入費（基本料金）の総額×1/15年×5ヶ月/12ヶ月
    - 平成17年度～平成30年度：サービス購入費（基本料金）の総額×1/15年
    - 平成31年度（事業終了年度）：サービス購入費（基本料金）の総額×1/15年×7ヶ月/12ヶ月
  - ・減価償却費、修繕費、光熱費、人件費、委託費においては、主要な（額の大きな）項目を独立させて記入してください。
- 貸借対照計画表
- ・流動資産、固定資産、繰延資産、流動負債、固定負債、資本の各欄においては、主要な（額の大きな）項目は独立させて記入してください。（判断は事業者の裁量とします）



キャッシュフロー計画表

(単位：千円)

	H15年度 設計・建設	H16年度 建設・運営	H17年度 運営	H18年度 運営	H19年度 運営	H20年度 運営	H21年度 運営	H22年度 運営	H23年度 運営	H24年度 運営	H25年度 運営	H26年度 運営	H27年度 運営	H28年度 運営	H29年度 運営	H30年度 運営	H31年度 運営	総計
前期繰越																		
キャッシュ・イン・フロー																		
資本金																		
借入金																		
経常利益																		
減価償却費																		
繰延資産等償却																		
キャッシュ・アウト・フロー																		
創業費・開業費等																		
設備投資																		
法人税等																		
借入金返済																		
期末現金																		

注 各計画表において欄が不足する場合は、本様式に準じて追加してください。

LLCR*	小数点第3位以下切り捨て
-------	--------------

\*借入期間にわたる元金返済前キャッシュフローを様式4-4aで事業者が提案した長期借入金の適用利率で現在価値換算したものを分子とし、長期借入金の借入元本額を分母として算定した比率

- 記入上の注意
- 共通事項
- ・会計年度は、4月1日～3月31日としてください。
  - ・物価変動は考慮しないでください。
  - ・表計算ソフト上で計算を行った場合には、計算の過程（計算式）を残してください。他のファイルへのリンクがあるときは、その部分のみ値貼付をしてください。
- 損益計算書計画表
- ・営業収益欄はサービス購入費（基本料金）、サービス購入費（利用者数比例料金）、独自サービス収入、軽食・喫茶収入、その他収入等を区分して記入してください。
  - ・運営開始時期を平成16年11月としていることから、各年度のサービス購入費（基本料金）を次のように計上してください。
    - 平成16年度（運営開始年度）：サービス購入費（基本料金）の総額×1/15年×5ヶ月/12ヶ月
    - 平成17年度～平成30年度：サービス購入費（基本料金）の総額×1/15年
    - 平成31年度（事業終了年度）：サービス購入費（基本料金）の総額×1/15年×7ヶ月/12ヶ月
- 減価償却費、修繕費、光熱費、人件費、委託費においては、主要な（額の大きな）項目を独立させて記入してください。
- 貸借対照計画表
- ・流動資産、固定資産、繰延資産、流動負債、固定負債、資本の各欄においては、主要な（額の大きな）項目は独立させて記入してください。（判断は事業者の裁量とします）

## 費用項目算定根拠表

(単位：千円)

項目	算出根拠					
	設備投資	対象資産	資産額	償却方法	償却年数	残存価格
建物						
建物附属設備						
機械装置						
什器備品						
創業費・開業費						
合計						
資産保有に伴う税	対象税	税率	対象資産		備考	
	不動産取得税					
	固定資産税					
	都市計画税					
資本コスト	調達源泉	調達額	適用利率	固定 or 変動	返済方法等	
	資本金		-	-		
	長期借入金					
	合計					

労務費	
-----	--

<p>委託費</p>	<p>委託範囲、委託条件についても記載してください</p>
------------	-------------------------------

<p>修繕費</p>	
------------	--

<p>水道光熱費</p>	
--------------	--

保 険 料

保険の設定内容についても記載してください

一般管理費

費目の内訳について詳細に記載してください

その他

費目の内訳について詳細に記載してください

(様式4-5)

## 第一次提案書類との変更点説明書

(事業計画提案書類)

該当箇所	第二次提案書類における 変更内容	変更理由

\*スペースは、適宜調整してください。