

別紙 1 用語の定義

(第 1 条第 1 項関係)

- 1 本契約において、次の各号の用語は、文脈上他の解釈が当然なされる場合を除いて、当該各号に定める意味を有する。
 - (1) 「運営開始遅延期間」とは、本施設の運営開始が当初予定運営開始日よりも遅延した場合において、当初予定運営開始日（同日を含む。）から始まり、運営仕様適合審査合格日（同日を含む。）に終わる期間をいう。
 - (2) 「運営開始日」とは、平成 16 年 11 月 1 日（以下「当初予定運営開始日」という。）をいう。ただし、本施設の運営開始が当初予定運営開始日よりも遅延する場合は、運営仕様適合審査合格日の翌日をいう。
 - (3) 「運営期間」とは、本施設の運営開始日以降の事業期間をいう。
 - (4) 「営業年度」とは、毎年 4 月 1 日から始まり翌年 3 月 31 日に終了する 1 年間の期間をいう。ただし、最初の営業年度は、本施設の運営開始日から最初に到来する 3 月 31 日までの期間とする。
 - (5) 「解除時サービス購入費（基本料金）現在価値」とは、第 52 条（事業者の債務不履行に伴う解除）第 2 項の規定に従い、本契約が解除された場合において、当該解除がなければ解除時点から事業期間の末日までに市から事業者に対し支払われる予定であったサービス購入費（基本料金）の合計額を、本契約の解除時点における、国債指標銘柄（10 年国債利回り）の過去 10 年間の平均値に相当する割引率により解除時点における現在価値に換算した額をいう。
 - (6) 「貸付契約」とは、銀行団と事業者との間の本事業資金の貸付[および劣後貸付]に関する金銭消費貸借契約の総称をいう。
 - (7) 「銀行団」とは、本施設の建設、その他本事業の遂行に必要な資金（以下「本事業資金」という。）を事業者（本契約に基づく事業者の地位を承継して本事業を引き継ぐ新たな事業者を含む。）に対して貸し付ける金融機関等（事業者に対する本事業資金の貸付人の権利義務を貸付契約に従い承継した者を含む。）をいう。
 - (8) 「金融機関」とは、銀行団を組成する個々の金融機関をいう。
 - (9) 「建設期間」とは、あらかじめ市に対し書面により通知した上で事業者が設定した本施設の建設の開始日に始まり、運営仕様適合検査に合格した日に終わる期間をいう。
 - (10) 「個人情報」とは、生存する個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるものをいう（他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができるものを含む。）。
 - (11) 「サービス購入費（基本料金）」または「基本料金」とは、必須施設が適切に維持管理、運営されることの対価として、不可抗力による場合を除き必須施設が利用可能な

状態にあることを条件に、本契約に基づき市が事業者に支払う対価をいう。

- (12)「サービス購入費(利用者数比例料金)」または「利用者数比例料金」とは、主要施設(温浴施設を除く)の利用に係るサービスを提供したことに対する対価として、主要施設の利用者数に応じて、本契約に基づき市が事業者に支払う対価をいう。
- (13)「事業期間」とは、本契約締結日から始まり、本施設の運営開始日から起算して15年が経過した日(平成31年10月31日)に終了する期間をいう。運営開始日が平成16年11月1日よりも遅延した場合(市または事業者の責めに帰すべき事由による遅延であるか、不可抗力または法令変更による遅延であるかを問わない。)であっても、事業期間は延長されずに平成31年10月31日に終了する。
- (14)「事業者」とは、市により事業予定者として選定された民間事業者グループによって、本事業の実施を唯一の事業目的として新たに設立された会社である【事業者名】をいう。
- (15)「事業者支援契約」とは、本契約と同日付けで市およびスポンサーの間で締結されたスポンサーによる事業者支援契約をいう。
- (16)「事業場所」とは、本施設を設置して本事業を実施する場所をいう。
- (17)「施設使用料」とは、事業者が市から委託を受け、主要施設の自由使用(総合使用を含む。)および専用使用に対して利用者から徴収する料金をいう。
- (18)「自由提案施設」とは、必須施設以外の本施設であって、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事業場所に設置することができる施設をいう。
- (19)「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。
- (20)「スポンサー」とは、事業者の株主である【落札者グループ構成企業名】およびそれぞれの承継人をいう。
- (21)「専用使用」とは、屋内温水プール、会議室、スタジオにつき別紙2(運営仕様)に定める条件で実施する排他的使用をいう。
- (22)「総合使用」とは、会議室を除く主要施設の全てを利用できる料金区分に係る自由使用をいう。
- (23)「地方自治法」とは、地方自治法(昭和22年法律第67号)をいう。
- (24)「PFI法」とは、「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)をいう。
- (25)「必須施設」とは、本施設から自由提案施設を除いたもの(すなわち主要施設および付属施設の総称)をいう。
- (26)「秘密情報」とは、本事業に関連して、市または事業者が相手方に対し、口頭または書面により開示した担当事務、技術、営業その他一切の情報をいう。
- (27)「不可抗力」とは、本契約の締結日以降に発生した現象のうち、次の各号に定める地震、暴風、豪雨、遺跡の発掘、その他の自然的または人為的な現象をいい、通常の予

見可能な範囲を超えていて市および事業者が合理的に支配することができないため、市または事業者のいずれの責めにも帰すことのできない現象をいう。

地震	事業場所付近において震度 V 強（岡山地方気象台観測値）以上の地震が起こったと公式の発表があった場合および事業場所において震度 強以上の地震が起こったと合理的に認められる場合。
暴風	岡山地方気象台に設置されている風速計の平均風速（10 分間）が 25 m/秒を超えた場合。
豪雨	岡山地方気象台に設置されている雨量計の雨量が時間雨量 50 mm 以上または継続 3 時間 100 mm 以上の場合。
遺跡の発掘	事業場所敷地内で遺跡の発見により、本施設の建設が中断または遅延した場合。

- (28)「付属施設」とは、主要施設を機能させるために必要不可欠および補完となる施設をいう。
- (29)「法令変更」とは、市以外の機関の権限に属する法令の制定または改廃（規制変更および税制変更、ならびに最高裁判所の確定判決による法令の解釈の変更を含むがこれに限られない。）であって、本契約締結日以降に公布されたものをいう。ただし、市の権限に属する法令の制定または改廃のうち、本事業者または本施設以外にも非差別的に一般的に適用されるものは、法令変更とみなす。
- (30)「本契約」とは、本事業に関して、市と事業者が締結する本施設の設計、建設、本施設の維持管理・運営および自由提案施設の撤去に関する契約をいう。
- (31)「本事業」とは、本契約に従い実施される岡山市東部余熱利用健康増進施設整備・運営 PFI 事業をいう。
- (32)「本事業目的」とは、本施設の整備、運営を行うことにより、広く市民に対して健康増進、休養・休息およびコミュニケーションの場を提供し、市民が喜びをもって本施設を利用できるようにすることにより地域の活性化と公共福祉の増進を図ることをいう。
- (33)「本施設」とは、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健康増進施設であって、主要施設、付属施設および自由提案施設から構成される施設をいう。
- (34)「余熱供給の計画外停止」とは、余熱供給の計画停止の場合を除き、連続 15 分以上の余熱供給停止をいう。（別紙 9（余熱供給条件）に規定される供給条件を連続 15 分以上満たさない余熱供給（ただし、事業者側の蒸気利用量が 3t/h（0.83kg/s）を超える場合を除く。）を含む。）
- (35)「余熱供給の計画停止」とは、あらかじめ市が事業者に提示する、年間最大連続 16 日の余熱供給停止をいう。
- (36)「履行不能通知」とは、不可抗力による履行不能通知または法令変更による履行不能通知の一方または双方をいう。

(37)「利用料」とは、自由提案施設の利用、事業者が自由提案施設を利用して実施するサービスの利用および事業者が主要施設を専用使用して行う独自サービスの利用に対して、事業者が利用者から直接徴収することができる料金をいう。

2 本契約において、次の各号の用語は、当該各号に掲げる本契約の前文、条項又は別紙で定義されたとおりの意味を有する。

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| (1)「運営管理受託スポンサー」 | 第41条(第三者への運営管理委託)第1項 |
| (2)「運営仕様適合審査」 | 第27条(運営開始前検査)第2項 |
| (3)「運営仕様適合審査合格日」 | 第27条(運営開始前検査)第5項 |
| (4)「解除通知」 | 第53条(市の債務不履行に伴う解除)第1項 |
| (5)「協議会」 | 第5条(関係者協議会)第1項 |
| (6)「工事内容の変更」 | 第21条(市による説明要求および立会い)第2項 |
| (7)「事業用地」 | 第3条(事業場所)第1項 |
| (8)「施設仕様適合審査」 | 第27条(運営開始前検査)第1項 |
| (9)「実施設計図面等」 | 第14条(実施設計図面等の提出)第1項 |
| (10)「自由提案サービス等」 | 第24条(本施設運営開始遅延時の対応)第4項 |
| (11)「自由提案施設に係る
是正措置要求通知」 | 第36条(自由提案施設に係るモニタリング)第3項 |
| (12)「自由提案施設に係る
停止措置要求通知」 | 第36条(自由提案施設に係るモニタリング)第4項 |
| (13)「施工計画書等」 | 第20条(施工計画書等の提出)第1項 |
| (14)「測量調査等」 | 第17条(測量調査等)第1項 |
| (15)「当初予定運営開始日」 | 別紙1(用語の定義)第1項第(2)号(「運営開始日」の
定義規定) |
| (16)「土地使用貸借期間」 | 第3条(事業場所)第1項 |
| (17)「必須施設に係る是正措置
要求通知」 | 第35条(必須施設に係るモニタリング)第3項 |
| (18)「必須施設に係る停止措置
要求通知」 | 第35条(必須施設に係るモニタリング)第4項 |
| (19)「不可抗力による履行不能
通知」 | 第59条(不可抗力発生時の対応)第1項 |
| (20)「法令変更による履行不能
通知」 | 第63条(法令変更時の対応)第1項 |
| (21)「本事業資金」 | 別紙1(用語の定義)第1項第(7)号(「銀行団」の定義
規定) |
| (22)「本事業目的逸脱状態」 | 第36条(自由提案施設に係るモニタリング)第3項 |

(23) 「要求水準未達状態」

第 35 条 (必須施設に係るモニタリング) 第 3 項

(24) 「利用料改定協議期間」

第 47 条 (利用料) 第 4 項

(本頁以下余白)

別紙 2 運営仕様

(第 2 条第 1 項(2)号関係)

1. 共通事項

事業者の創意工夫等が十分に発揮され、広く市民に対して健康増進、休養・休息およびコミュニケーションの場を提供し、市民が喜びをもって本施設を利用できるようにすることにより地域の活性化と公共福祉の増進を図ることを目的として本運営仕様を定める。なお、本運営仕様は社会環境の変化等に応じて、協議会における協議の上、変更することができる。

2. 営業日数および営業時間

(1) 営業日数

事業者は、年間 280 日以上営業を行うものとする。また、事業者は、以下に定める範囲内において休業日を設定することができる。

定期休業日 : 週 1 日以内

年末年始休業 : 8 日以内

定期点検による休業 : 年間 12 日以内(ただし、休業日の設定にあたってはあらかじめ市と事業者にて協議する。)

その他 : 事業者は、上記以外に休業日を設ける場合、事前に市と事業者にて協議する。

(運営開始時点における施設の休業日)

分類	設定	備考
定期休業日	【事業者提案に基づき設定する】	
年末年始休業	【事業者提案に基づき設定する】	
定期点検による休業	【事業者提案に基づき設定する】	
その他	上記以外の休業日を設定する場合、事業者は市と協議しなければならない。	

(2) 営業時間

本施設の営業時間は以下のとおりとする。

基本営業時間 : 午前 10 時から午後 8 時 30 分まで

営業可能時間 : 午前 6 時から午後 12 時まで

営業時間には利用者のチェックアウト時間も含まれる。

事業者は、営業可能時間について社会環境の変化・季節等に応じ変更の必要が生じた場合、市に協議を申し入れることができ、市は協議に応じる。

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。

(運営開始時点における施設の営業時間)

分類	設定	備考
平日	【事業者提案に基づき設定する】	
土曜日	【事業者提案に基づき設定する】	
日曜日	【事業者提案に基づき設定する】	
祝祭日	【事業者提案に基づき設定する】	
その他		

3. 主要施設の運営条件（利用者利用条件）

- (1) 事業者は、屋内温水プール、ジム、温浴施設、会議室 A について施設利用上の諸規則に従い、利用者が常に自由に利用すること（以下「自由利用」という。）が出来るように運営する。ただし、各施設の運営にあたっての条件は下記のとおりとする。

屋内温水プール

事業者による全面専用利用時を除く営業時間の全時間にわたり、利用者が常に自由利用できるように2コース以上（1コースは、歩行用とすること）を確保する。

ジム

営業時間の全時間にわたり全範囲を利用者が常に自由利用できる状態を確保する。

温浴施設

営業時間の全時間にわたり全範囲を利用者が常に自由利用できる状態を確保する。

会議室 A

利用者による専用利用時を除く営業時間の全時間にわたり、利用者が常に自由利用できる状態を確保する。

- (2) 事業者および利用者は、屋内温水プール、会議室 A、会議室 B、会議室 C、スタジオを専用利用（貸切利用）できる。各施設の利用条件は下記のとおりとする。

屋内温水プール

専用利用者以外の利用者が全時間にわたり2コース以上自由利用できる状態を確保した上で、それ以外の部分を専用利用できる。

会議室 A・会議室 B・会議室 C

全時間にわたり全範囲を専用利用できる。

スタジオ

事業者が提供しなければならないサービスを実施する時間以外の時間にわたり、全範囲を専用利用できる。

- (3) 事業者は、本事業の目的に合致する独自のサービスを実施することを目的として、他の利用者より優先して施設を専用利用することができる。各施設の利用条件は以下のとおりとする。

屋内温水プール、会議室 A、会議室 B、会議室 C

事業者が他の利用者よりも優先して専用利用できる時間は営業時間の1/2までとする。

スタジオ

事業者が独自サービスのために専用利用する時間は、事業者が実施しなければならないサービスの時間を超えてはならない。

- (4) 市は、事業者および利用者よりも優先して会議室 A については年間5回（日）、会議室 C については年間24回（日）無料で専用利用できるものとする。ただし、市は、上記の専用利用を行う場合、実施3ヶ月前までに事業者に通知するものとする。

- (5) 事業者は、利用者の自由利用を著しく阻害しない範囲において事前に実施内容等について市の許可を受けて、屋内温水プールの全面専用利用を行うことができる。

4. 事業者が利用者に提供しなければならないサービス

- (1) サービス内容について詳細は規定しないが、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すること。また、利用者ニーズを十分反映したものと

すること。

- (2) 下記サービスにおいて特に時間割りを定める必要はない。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ある。時間を設定してプログラム等を実施する場合にも、下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ない。

(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	・年齢、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		

- (3) 事業者は、本規定におけるサービスを、実施前に市へ通知するものとする。市は、事業者のサービス内容が本事業の目的と合致していない場合、内容の変更を求めることができる。

5. 事業者が独自に提供可能なサービス

事業者は、市が規定した利用者に提供すべきサービス以外に、本事業の目的と合致していることを条件に独自にサービスを提供することができる。

6. 事業者が独自に提供可能な自由提案施設およびサービス等

- (1) 事業者は、本事業の目的と合致していることを条件に、自由提案施設を設置することができる。
- (2) 事業者は、自由提案施設において、本事業の目的と合致していることを条件に独自にサービスを提供することができる。
- (3) 事業者は、自由提案施設の営業日および営業時間を主要施設の営業日および営業時間の範囲内としなければならない。ただし、一時的にその範囲を超える場合には事前に市に承諾を得るものとする。
- (4) 事業者は、自由提案施設の運営を必ずしも事業期間にわたり継続して行う必要はない。

7. 施設使用料等

利用者が施設使用時に支払う施設使用料は次【提案条件および事業者提案に基づき作成する。】のとおりとする。なお、施設使用料等の改定は別紙17「施設使用料、サービス購入費の改定方法」に基づき改定する。事業者は、岡山市税賦課徴収条例にのっとり、特別徴収義務者として温浴（温泉）施設入湯者から入湯税を徴収し、市に納付しなければならない。

8. 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、飲料等の提供をしなければならない。

- (1) 適切な価格（事業者は、本施設が公共事業として整備する施設であることを勘案して、周辺の類似施設（民間施設を含む。）と比較して著しく乖離した料金設定とならないよう配慮しなければならない。）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すること（メニューの詳細等については事業者の裁量範囲とする。）。

ドリンク類、パン類、麺類、ごはん類等

- (2) 売上は全額事業者の収入とする。

9. 地域特産品の販売協力等

- (1) 事業者は、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。）。
- (2) 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）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。）。

10. 運営管理業務に係る委託内容について

- (1) 事業者は、屋内温水プール、トレーニングルーム、温浴施設等の運営について、運営業務委託契約を締結し運営会社に委託することができる。
- (2) 事業者は、運営会社の業務の遂行を監督し、運営業務が運営実施計画にのっとり適正になされるよう努めなければならない。
- (3) 事業者がグループ構成員の運営会社へ委託する運営業務の範囲は以下【提案条件および事業者提案に基づき作成する。】のとおりとする。

11. 運営に係る細則について

事業者は以下【提案条件および事業者提案に基づき作成する。】に示す各項目を踏まえ、運営に係る細則を運営仕様適合審査までに作成し、市の承認を受ける。また、事業者は当該細則を踏まえた運営実施計画書（軽食喫茶において提供しなければならないサービスの内容を含む。）を毎年度作成し、市の承認を受けた上で同計画書に従い施設運営を実施する。

12. 実施報告書

事業者は、市と事業者の協議にて定める様式に従い、本施設の運営状況（利用状況を含む）を記した実施報告書を毎月3日迄（土曜・日曜日・祝日の場合は、翌開庁日迄とする）に前月分を市に提出する。

13. 施設利用上の諸規則

事業者は、本契約書および運営仕様に基づき、施設利用上の諸規則を運営仕様適合審査までに協議会での協議の上定め、同規則に基づき利用者に本施設を利用させる。

14. 運営管理体制

事業者は、次図【提案条件および事業者提案に基づき作成する。】の運営管理体制に基づき必須施設の運営管理を実施する。ただし、運営会社の運営体制の主要部分については、本運営仕様を満足することを市と事業者間で確認の上、事業者にて変更することができる。

（運営管理体制図【提案条件および事業者提案に基づき作成する。】）

以 上

別紙 3 事業場所

(第 3 条第 1 項関係)

事業場所は、「岡山県岡山市西大寺川口 372 番 1 ほか」で、添付図面 1 (事業場所) に示す場所とする。

(1) 当該事業用地の面積は、以下のとおりである。

	面 積
都市計画位置決定区域内	事業用地 10,124 m ²
都市計画位置決定区域外	事業用地 993 m ²
合 計	11,117 m ²

(2) の区域内の施設は余熱利用施設の建築物 (本体) とする。 の区域内の施設は揚湯設備の建築物 (機械室等の建築物) とする。

(3) と の区域にまたがって建築物を建築することはできない。

以 上

別紙 4 事業日程
(第 4 条第 1 項関係)

【事業者提案に基づき作成する。】

以 上

別紙 5 協議会規約骨子

(第 5 条第 3 項関係)

1. 設置の目的

岡山市東部余熱利用健康増進施設整備・運営 P F I 事業の円滑な推進を目的として、岡山市東部余熱利用健康増進施設整備・運営 P F I 事業関係者協議会(以下「協議会」という。)を設置する。ただし、本規約で協議会の協議事項とされる事項についても、市と事業者間において調整を図り、懸案事項を解決するよう双方が努力することを妨げるものではない。

2. 組織

本協議会は岡山市および【事業者名】(以下「事業者」という。)をもって組織する。また、協議会事務局は岡山市に設置する。事務局は、召集通知の発送、議事録の作成、記録の保管等を行う。本協議会の設置期間は本契約締結後 1 ヶ月以内に開催される第 1 回協議会より事業契約終了時までとする(別途必要がある場合には設置期間は延長する。)

3. 構成員

協議会の構成員は、次の各号に掲げる者とする。ただし、下記以外の者を出席させる場合においては、事前に相手方に対してその旨を文書または口頭により通知し、その承諾を得るものとする(なお、銀行団の出席については、これを拒否する合理的な理由がない場合には、その出席を承諾する。)

- (1) 岡山市環境局長
- (2) 岡山市環境局長が指名する市の職員
- (3) 岡山市の受任者、受託者若しくは請負人の代表者又はその代理人
- (4) 事業者の代表取締役
- (5) 事業者の代表取締役が指名する事業者の役職員
- (6) 業者の受任者、受託者若しくは請負人の代表者又はその代理人

4. 協議事項

協議会で協議する事項は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 設計期間における市の要求する設計内容の変更について(第 15 条)
- (2) 工事工程の変更について(第 23 条)
- (3) 建設期間における市の要求する設計変更について(第 25 条)
- (4) 市のモニタリング等における判断の合理性について(第 35、36、52 条)
- (5) 市の責め、不可抗力または法令変更により運営開始が 3 ヶ月以上遅延した場合、または 3 ヶ月以上遅延することが明らかになった場合の事業継続の是非について(第 53、54 条)
- (6) その他、事業契約に定めがない事項、事業契約の解釈上の疑義に関する事項、市と事業者

間で調整を図る必要がある事項について

5. 協議会の開催

協議会は市または事業者の申し入れに基づき、随時開催するものとし、事務局は市又は事業者の申し入れを受けたときには、直ちに協議会の招集通知を発送し、申し入れを受けた日から7日以内に開催しなければならない。

6. 協議期間

付議された協議事項は、協議会において相互の合意が得られるよう誠実に協議を実施する。協議期間は契約書に定めがない場合には協議開始日より30日とする（ただし双方が合意した場合においては協議期間を60日を限度に設定できる）。

7. 会議の非公開

(1) 協議会の会議は、非公開とする。

(2) 市、事業者および協議会参加者は、知り得た情報を公表してはならない。ただし、市が法令により公表した情報及び協議会が公表した情報はこの限りでない。

8. 意思決定

協議会における意思決定は、全会一致を原則とする。

9. その他

前項までに定めるもののほか、協議会の開催要件、協議回数など協議会の運営等に必要な細目事項は協議会で定めるものとする。

以 上

別紙 6 施設仕様

(第 6 条第 1 項関係)

施設仕様については、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、休息・休養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	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

以上

別紙 7 基本設計仕様
(第 6 条第 1 項関係)

本施設の基本設計仕様は、基本性能説明書、設計概要説明書、施設面積表、仕上表および基本図面（配置図、平面図、立面図、断面図、設備システム図、外観パース、内観パース）によるものとする。

なお、以下【提案条件および事業者提案に基づき作成する。】に示した本施設の基本設計仕様は事業者提案に基づくものであるが、事業者の申し出による実施設計段階における軽微な変更については、市の不利益にならない範囲であることが合理的に判断できる場合に市の承諾の上で実施することができる。

本別紙 7 に記載する自由提案サービス等の原始提案内容（＝提案書における提案内容）は、事業の進展等により、改廃可能であることを、念のために確認する。

以 上

別紙 8 市が実施する工事工程
(第 9 条第 1 項関係)

市が実施する工事工程（予定）を下表に示す。

工事期間（予定）	内容
平成 16 年 4 月～平成 16 年 10 月	余熱供給配管敷設工事

以 上

別紙 9 余熱供給条件
(第 18 条関係)

1. 供給蒸気条件について

- (1) 市が供給する蒸気条件は、市および事業者の取合点で下記に示す数値以上となるよう東部クリーンセンター（以下「センター」という。）側で調整する。

蒸気圧力：686 kPa（7 kgf/cm²） 圧力はゲージ圧力

蒸気温度：168

蒸気流量：最大3 t/h（最大0.83kg/s）

供給蒸気条件の確認は、市が取合点に設置する、測定機器にて計測されたデータに基づくものとする（測定機器の電源は事業者が供給するものとする。）。

市側設備（センター側供給蒸気システム）のトラブル等により上記の供給条件を超える蒸気が供給されるおそれがある場合、市は自らが設置した保護装置により蒸気供給を減少または停止させるものとする。

蒸気の圧力、温度、流量については、センター内に設置された機器で測定したデータをもとに管理を行うこととする。

- (2) 市は、センター内に設置された廃熱ボイラーにて熱回収により発生させた蒸気を減圧、減温し、中圧蒸気ヘッダーから供給する。

- (3) 市は、計画的な炉の停止および炉トラブル発生時等の場合は蒸気の供給を停止する。計画停止時期は以下のとおりである。

	停止時期	停止日数
計画停止	5月頃	連続16日以下

- (4) 市が供給する上記(1)に示す蒸気の圧力・温度の変動範囲は、下記のとおりである。ただし、蒸気供給量が一定で安定している場合の値とする。

圧力変動範囲：±50 kPa

温度変動範囲：±5

- (5) 事業者は、事業者において設置するドレン回収装置およびドレンポンプの仕様として、市が蒸気供給を開始する際に発生する下記の初期ドレン量を考慮すること。

・初期ドレン量 約120 kg（蒸気流量3 t/h、外気温度-10 時）

- (6) 市は、凍結防止、スチームハンマー対策などの暖管を目的として、原則として24時間年間を通じて余熱蒸気を供給する。事業者は、送気された蒸気のドレンを必要に応

じて返送できる設備を設置するものとする。

2. 還水条件について

- (1) 事業者は、市が供給する蒸気の利用に伴い発生したドレンをセンターへ返送することが可能なドレン回収設備を設けるものとする。ドレン返送条件は下記のとおりである。

返送量 : 7 t / h 以下

返送圧力 : 5 0 0 k P a (返送管全体をとおして)

許容変動範囲 : ± 2 0 % 程度

ドレン温度 : 約 6 0 以下

返送圧力については概略数値とする。詳細については、打合せによる。

- (2) 事業者がセンター側から供給される蒸気を利用するシステムは、センターの還水水質が確保できるよう、センターからの蒸気による還水を単独で戻すクローズドシステムとすること。クローズドシステムとは送気された蒸気の還水を他の還水（復水）と混合することなく単独でセンターへ戻すことで次の点に留意すること。

余熱供給の計画停止 / 計画外停止中、事業者がバックアップ熱源を稼働した際の補給水（ボイラであればボイラ補給水）が、余熱供給蒸気（ドレン）系統に混合されないこと。

上記を順守することがシステム設計上の条件となるが、バックアップ熱源と余熱供給熱源との切り替え時における配管等の少量の残留水についてはこれを許容する。ただし、可能な限り水抜き作業等を行い、事業者側の補給水による蒸気と余熱供給による蒸気が極力混在しないこと。

- (3) 事業者側からセンター側へ返送する還水の管内流速を 1.9 ~ 2.0m/s 程度とすること。

3. 制御条件について

- (1) 事業者は、「1. 蒸気条件について（1）」に示した蒸気条件の範囲内で蒸気を利用すべく、適切に制御すること。センター側からは事業者側設置の熱源システム運転のために、以下の信号を出力する。

センター中圧蒸気ヘッダー圧力（センター内圧力計）

センター中圧蒸気ヘッダー温度（センター内温度計）

センター供給蒸気流量（センター内流量計）

センター復水タンク満水信号（センター内信号）

センター蒸気供給システム非常停止信号

センター還水流量（センター内流量計）

取合点蒸気圧力（取合点圧力計）

取合点蒸気温度（取合点温度計）

- (2) 事業者は、センター側の蒸気供給を円滑に受けるために以下の信号を出力すること。

事業者側余熱利用システム運転信号

事業者側余熱利用システム異常警報

事業者側余熱利用システム還水ポンプ運転信号

事業者側余熱利用システム還水ポンプ異常警報

事業者側余熱利用システム還水ポンプ送水圧力信号

- (3) センター側と事業者側の余熱供給に関する情報のやりとりは、光ケーブル伝送方式（予備配線・直通インターホン共）を用いて行う。センターおよび事業者間の信号/通信配線は光ファイバーケーブルとする。各配線の取合点は余熱供給配管取合点近傍とする。事業者は、市および事業者の信号受け渡しのために、取合点近傍において接続函を、事業者の負担において設置するものとする。

- (4) センターおよび事業者間の余熱供給に関する緊急連絡用として光ファイバー等を利用した直通インターホンを設置する。光ファイバー布設および直通インターホン設置に伴う費用については、余熱供給配管の取合点を分界点として、市および事業者それぞれが負担するものとする。

- (5) 取合点における計測器への電源供給は事業者が実施するものとする。また発信される信号については事業者が一旦受信し、センター側に送信するものとする。

経済産業省ほか関係各所との協議により上記の信号出力条件等が変更になった場合の対処については、打ち合わせによる。

4. 供給蒸気の質について

市が供給する蒸気の質は下記に示すとおりである。

蒸気の精製には純水を用いている

pH : 8.8 ~9.3

鉄分 : 0.1mg/L 以下

添加剤 : 次表のとおり

(使用薬品の使用量、使用方法)

薬品種類	清缶剤	復水系防食剤	脱酸素剤	満水保缶剤	
商品名	SK-100C	SK-3000M	SK-200	SK-400G	
薬注方式	連続	連続	連続		
薬注箇所	汽水胴内	脱気器入口給水ライン	脱気器入口給水ライン		
使用	基礎投入量	保有水量に対して 330g/m ³	保有水量に対して - g/m ³	保有水量に対して 50g/m ³	保有水量に対して 1000~1500g/m ³
	補給投入量	給水量に対して 3.3g/t	給水量に対して 1.04g/t	給水量に対して 1.71g/t	N ₂ H ₄ の不足分に対して投入
量	1日当り	1.98kg/炉	0.62kg/炉	1.03kg/炉	1週間:57.1kg/炉
	1ヶ月当り	59.4kg/炉	18.6kg/炉	30.9kg/炉	1ヶ月:85.7kg/炉
薬注量増減の要因	保給水の硬度 ボイラ水のpH,シリカ,リン酸イオン	復水のpH 復水中の鉄分	給水中の溶存酸素量 給水温度 給水,ボイラ水中の鉄分,ヒドラジン	保缶期間 ボイラ水中のヒドラジン	

- ・使用量は、24時間/日、30日/月で算出。
- ・脱酸素剤の基礎投入量は、未脱気水を対象。
- ・補給投入量は、水質分析結果により変更することがある。
- ・復水系防食剤SK-3000Mについては、脱酸素剤のヒドラジンの分解によるアンモニアで復水のpHが9.5以上となる場合、投入を停止することがある。
- ・脱酸素剤注入装置および復水系防食剤注入装置は薬品の性質上、薬品注入ポンプにエアロックを生じることがある。

5. 蒸気および還水受け渡し位置、形状について

(1) 市が設置する供給管および返送管の仕様は以下のとおりである。

供給管 管種 SGP-E100A

還水管 管種 SGP-E 50A

(2) 取合点位置は敷地境界線とする。

6. その他

事業者は、事業者が設置する余熱利用システムに係る蒸気配管に、銅管を使用してはならない。

事業者が設置する熱源設備等は、関係官庁等の関係法令を順守すること。

以上

別紙 10 事業収支計画書、費用項目算定根拠表および長期修繕計画書
(第 24 条第 1 項(1)号関係)

【事業者提案に基づく事業収支計画書、費用項目算定根拠表および長期修繕計画書を添付する。】

以 上

別紙 11 維持管理仕様

(第 33 条第 1 項関係)

事業者は、下記の内容に基づき必須施設の維持管理を実施するものとする。ただし、本維持管理仕様は社会環境の変化等に応じて、協議会における協議の上、変更することができる。

1. 維持管理の水準

事業者は、必須施設の所期の性能および機能を維持*し、15 年間の健全性を確保するために、下記の水準の維持管理を実施する。

*「所期の性能および機能を維持」とは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にあることをいう。

(1) 建物の点検整備

建物の日常点検により、屋根、外壁、外部建具等の防水性能および美観を維持するとともに、床、天井、内壁の仕上材の浮き、ひび割れ、はがれ、カビの発生等の有無を点検し、そうした箇所を発見した場合には速やかに補修を行い美観を維持する。

(2) 設備の運転および点検整備

プール設備、温浴施設の設備、各種運動機器および他の諸設備については、適正に運転し、正常な状態を確認するため日常巡回点検を行うとともに、法規に基づく各機器の点検および正常な施設運営に不可欠な機能を担う機器について重点的な保守点検を行い、所期の性能を維持する。

(3) 建物内部の清掃

床、壁、扉、ガラス、鏡、什器備品、照明器具、空気吹き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い環境を常時保つことに留意し清掃業務を行う。

プールの清掃に際しては、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は速やかに除去する。

また、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や窪み部分等の清掃道具が届きにくい場所、髪の毛などのよごれが多く出る更衣室、トイレ等は、細菌が繁殖しやすいので清浄度の確保に努める。

温浴施設の清掃に際しては、生衛発第 1,811 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について(厚生労働省健康局生活衛生課長通知)」を順守した上で、水垢や髪の毛等の浮遊物を取り除く。また、湿気が多く水垢などで黒ずみ易い壁面、浴槽、壁のコーナーや窪み部分等の清掃用具が届きにくい場所、髪の毛などのよごれが多く出る更衣室、トイレ等は、細菌が繁殖しやすいので清浄度の確保に努める。

(4) 建物外部の清掃

窓ガラス、外部建具、外壁、入り口、構内通路、駐車場等については、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、目につくごみ、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い環境を常時保つことに留意し清掃業務を行う。

(5) 植栽の維持管理

敷地内の植栽が周辺環境との調和を保持するよう留意して維持管理を行う。

植栽が良好な状態を保つように、樹木の消毒、施肥および散水を適切に行うとともに、近隣への迷惑を防止するため、雑草等の除去、除草剤の散布、高木の剪定を適宜行う。

(6) 警備業務

各種防犯センサを配置した自動警備システムにより、不審者や侵入者の監視および設備警報の監視(火災・ガス漏れ・水位等)をオンラインで結ばれた監視センターにて24時間体制で行う。

緊急事態発生時には、待機所に常駐する所定の警備員が敏速に対応し、同時に関連各所へ通報する。

2. 維持管理の実施要領

(1) 清掃

下記事項を網羅した清掃計画を作成し、それに基づき清掃を実施する。

清掃場所(室名・部位、外構等)

材質(床材等)

日常清掃

- ・清掃の方法
- ・清掃の頻度

定期清掃

- ・清掃の方法
- ・清掃の頻度

(2) 警備

下記事項を網羅した警備計画を作成し、それに基づき警備を実施する。なお、警備とは営業時間外の施設警備のことをいう。

警備方法

- ・機械警備等

警備時間

警備内容

- ・通常時の体制
- ・異常発生時の対応

(3) 建物および設備機器類の管理

下記事項を網羅した管理計画を作成し、それに基づき建物および設備機器類の管理を実施する。なお、管理計画には必要な修繕計画も含む。

総括管理

- ・検査、修理、点検等計画
- ・図面、工具、予備品等の管理方法

運転監視および日常点検

- ・運転および状態監視の内容
- ・日常点検の内容

定期点検、整備

(4) 緑地保全（害虫駆除含む）

下記事項を網羅した緑地保全計画を作成し、それに基づき緑地保全を実施する。

総括管理

- ・保全計画
- ・図面、工具等の管理方法

日常保全

- ・日常保全の内容（散水等）
- ・日常点検の内容

定期保全

- ・剪定作業および害虫駆除作業等の内容

(5) 計画書及び記録の提出

維持管理業務細則

事業者は、(1) ~ (4) で作成した計画内容を記した維持管理業務細則を作成し

市の承認を受ける。また、事業者は当該細則を踏まえた毎年度の維持管理業務計画書を作成し、市の承認を受けた上で同計画書に従い施設の維持管理業務を実施する。

維持管理状況実績報告書

事業者は、(1) ~ (4) の実施状況を記した維持管理状況実績報告書を毎月 3 日迄(土曜・日曜日・祝日の場合は、翌開庁日迄とする) に前月分を市に提出するものとする。なお、様式については別途定めるものとする。

3 . 維持管理体制

事業者は、次図【提案条件および事業者提案に基づき作成する。】の維持管理体制に基づき必須施設の維持管理を実施する。ただし、清掃・設備管理会社の運営体制等については、本維持管理仕様を満足することを市と事業者間で確認の上、事業者にて変更することができる。

(維持管理体制図【提案条件および事業者提案に基づき作成する。】)

以 上

別紙 12 必須施設性能に係るモニタリング

(第 34 条第 1 項関係)

市は、自己の費用負担において維持管理に係る要求水準が満足されているか否か、以下に規定する方法でモニタリングを実施する。

1. 市は、事業者から毎月提出される別紙 11「維持管理仕様」において規定される維持管理内容を網羅した維持管理状況実績報告書による書類確認を行う。
2. 市は、必要に応じて必須施設に立入り、事業者から毎月提出される維持管理状況実績報告書と目視確認した現場状況との整合等の確認を行う。

維持管理に係る要求水準 (1/2)

項目	要求水準
建物の点検整備	<ul style="list-style-type: none">・屋根、外壁、外部建具等の防水性能および美観を維持する。・床、天井、内壁の仕上げ材の浮き、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）の所期の性能を維持する。・各種運動機器の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。

維持管理に係る要求水準(2/2)

項 目	要 求 水 準
建物内外の清掃	<p>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>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>建物内部の清掃</p> <p><プール廻り> 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。 ・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> <p><温浴施設まわり> 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について（厚生労働省健康局生活衛生課長通知）」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。 ・湿気が多く水垢などで黒ずみ易い壁面 ・浴槽、壁のコーナーや窪み部分等の清掃用具が届きにくい場所 ・髪の毛などのよごれが多く出る更衣室、トイレ等</p>
<p>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、敷地外周の法面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し、近隣への迷惑防止に努める。

以 上

別紙 13 必須施設運営に係るモニタリング

(第34条第2項関係)

市は、自己の費用負担において事業者の運営に不当に支障をきたさない範囲で、運営に係る要求水準を満足しているか否か、以下に規定する方法でモニタリングを実施する。

1. 市は、事業者から毎月提出される別紙2「運営仕様」において規定されたサービス内容を網羅した実施報告書による書類確認を行う。
2. 市は、必要に応じて必須施設に立入り、事業者から提出される実施報告書と目視確認した運営状況との整合等の確認を行う。
3. 市は、必要に応じて必須施設に係る利用者アンケートを実施する。

なお、利用者アンケートの詳細については協議会において定めるものとする。

運営に係る要求水準

項目	内容
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の内容	・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な工夫されていること。
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生命、安全を確保できるシステム(体制)となっていること。
スペース・入退出管理システム	・屋内温水プール、温浴施設、会議室、諸室、駐車場など、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。

以上

別紙 14 事業者の責めによる以外の余熱供給の計画外停止時の取り決め
(第 38 条第 2 項関係)

市が、別紙 9 に規定する余熱供給条件を逸脱した場合の措置は以下のとおりとする。

1. 余熱供給の計画外停止時の規定

市が実施する余熱供給の計画外停止とは次の内容をいう。

- (1) 計画停止以外の連続 15 分以上の余熱供給停止をいい、別紙 9 (余熱供給条件) に規定される供給条件を連続 15 分以上満たさない余熱供給 (ただし、事業者側の蒸気使用量が 3t/h (0.83kg/s) を超える場合を除く) を含むものとする。
- (2) 上記(1) の状況における供給蒸気条件の確認は市が設置する計測器にて計測されたデータによるものとする。

2. 余熱供給の計画外停止時の扱い

市は、以下の基準により代替燃料相当額を支払うものとする。

- (1) 計画外停止がその開始時点から 15 分以上続いた場合に代替燃料相当額の支払いを実施する。
- (2) 計画外停止からの復帰は、供給蒸気条件が所定の水準に達した時点をいう。
- (3) 計画外停止時における代替燃料消費量の計測は次のとおりとする。

事業者は、設置するバックアップ熱源の燃料配管系に、燃料流量積算計を設置する。

事業者は、計画外停止発生時点より復帰時まで、の燃料計の表示値を記録し、復帰後すみやかに市へ記録を提出する。

市は、の事業者による計量値をもって代替燃料の消費量とする。なお、事業者は定期的に当該燃料流量積算計の精度、表示値等について確認を行うこととする。

- (4) 計画外停止に伴う代替燃料相当額には、バックアップ熱源設備の管理費や計画外停止時の操作手間等は一切含まないものとする。それらの費用はあらかじめ施設運営経費に算入しているものとみなす。
- (5) 供給する余熱 (蒸気) により発電等を行なう場合は、余熱供給の計画外停止に伴う電力購入費用の増分に相当する額の支払は行わない。

3. 代替燃料相当額の設定

- (1) 代替燃料相当額算出用燃料消費量は 2.(3) のとおりとする。
- (2) 代替燃料消費量に次の燃料単価を乗じたものを代替燃料相当額とする。

使用燃料	燃料単価
【事業者提案に基づき設定する】	3.(3)のとおり。

使用燃料は事業期間中変更することはできないものとする。

- (3) 燃料単価の設定は次のとおりとする。

燃料単価は、その時点（計画外余熱供給停止発生時点）の最新号刊行物単価（建設物価、積算資料のいずれか安価な値）を採用するものとする。

4. 代替燃料相当額の支払い

代替燃料相当額の支払いは次のとおりとする。

- (1) 市は、3.で設定した燃料単価を事業者に通知する。
- (2) 市は、各月の月末時に当該月の計画外停止による代替燃料消費量を集計し、代替燃料相当額の当該月分を事業者に通知する。
- (3) 市は、事業者に通知した代替燃料相当額に消費税を加えたものを当該月分として、事業者からの請求書を受領後、30日以内に事業者が指定する金融機関へ支払う。

以 上

別紙 15 温泉の概要
(第 40 条第 1 項関係)

温泉の概要 (平成 14 年 1 月 22 日現在)

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	1,300 m
泉温	33.5 (外気 7.0) 保温管使用
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

以上

別紙 16 温泉枯渇時の対応

(第 40 条第 3 項関係)

1. 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 / 日未満となった場合
- ・ 上記事象顕在化後、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した場合

2. 温泉枯渇時の対応について

市および事業者の責によらない温泉枯渇は不可抗力とし、第 54 条（不可抗力または法令変更による解除）の規定に準ずるものとするが、過分の費用の算定にあたっては、揚湯量が 3.4 t / 日を下回ったことによる運転経費増（加温に係る費用増は除く。）は算入しない（当該費用は市が負担する。）。なお、過分の費用を要さない場合は、市は温泉枯渇を事由として事業契約の解除を行なわない。

以 上

別紙 17 施設使用料、サービス購入費の改定方法
(第 45 条第 5 項関係)

施設使用料及びサービス購入費の改定については、下記の方法により実施する。

1. 施設使用料

施設使用料の改定は、平成 15 年 4 月 1 日より 3 年を経過する毎の 4 月 1 日時点において実施し、その改定方法は下記のとおりとする(平成 15 年 4 月 1 日時点では施設使用料は制定されていないが、事業者の提案する施設使用料(案)を施設使用料と見なす。)。なお、消費税率が改定された場合はこの限りではなく、下記(6)に示す扱いとする。

- (1) 「営業費用 A」、「営業費用 B」及び「営業費用 C」のそれぞれの事業期間にわたる総額を営業費用総額で除した値を、それぞれ X、Y、Z とする。

$X = \text{「営業費用 A の事業期間にわたる総額」} / \text{「事業期間にわたる営業費用総額」}$

$Y = \text{「営業費用 B の事業期間にわたる総額」} / \text{「事業期間にわたる営業費用総額」}$

$Z = \text{「営業費用 C の事業期間にわたる総額」} / \text{「事業期間にわたる営業費用総額」}$

なお、この場合、各営業費用から自由提案施設、自由提案施設において実施する独自サービスおよび主要施設内で実施する独自サービスに要する費用を除く。また、「営業費用 A」には支払利息を含み、「営業費用総額」にも支払利息を含む。

営業費用 A：減価償却費等の資本費

営業費用 B：主として人件費的要素によって構成される費用

営業費用 C：主として物件費的要素によって構成される費用

- (2) 改定施設使用料は、改定を実施する時点の前年度 1 月 1 日現在において、下記の計算式により算出する。

改定施設使用料 = 「施設使用料」×X + 「施設使用料」×Y×V 1(人件費変動指数) + 「施設使用料」×Z×W 1(物件費変動指数)

- (3) 変動指数について

- (2)に示した変動指数は下記のとおりとする。

人件費変動指数 (V 1)

日本銀行調査統計局による「金融経済統計月報」に掲載される、賃金指数(主要経済指標中、事業所規模 5 人以上、現金給与総額(名目))の算出実施時直近月の前年同月比(Va)、当該前年同月の前年同月比(Vb)、当該前々年同月の前年同月比

(Vc)の各値から導かれる $V1=(1+Va) \times (1+Vb) \times (1+Vc)$ を本指数とする。

ただし、第1回目から第n回目(nは2から5までの整数を示す。)の改定時におけるV1はそれぞれ次のように定義する。

第1回目改定時のV1: $VF1=(1+Va) \times (1+Vb) \times (1+Vc)$

第n回目改定時のV1: $VF_n=VF_{n-1} \times (1+Va) \times (1+Vb) \times (1+Vc)$

物件費変動指数(W1)

日本銀行調査統計局による「金融経済統計月報」に掲載される、総合卸売物価指数(主要経済指標中)の算出実施時直近月の前年同月比(Wa)、当該前年同月の前年同月比(Wb)、当該前々年同月の前年同月比(Wc)の各値から導かれる $W1=(1+Wa) \times (1+Wb) \times (1+Wc)$ を本指数とする。

ただし、第1回目から第n回目(nは2から5までの整数を示す。)の改定時におけるW1はそれぞれ次のように定義する。

第1回目改定時のW1: $WF1=(1+Wa) \times (1+Wb) \times (1+Wc)$

第n回目改定時のW1: $WF_n=WF_{n-1} \times (1+Wa) \times (1+Wb) \times (1+Wc)$

(4) 改定された施設使用料の扱い

(2)において算出された改定施設使用料は、10円未満四捨五入し、新施設使用料として設定される。

施設使用料は(2)において改定作業を実施した上で、同年4月1日より新施設使用料として適用する。

(5) サービス購入費(利用者数比例料金)との関係

(4)に従い、施設使用料が主要施設に適用された時点より、サービス購入費(利用者数比例料金)についても、同施設使用料をベースに算出し、これを改定する。

(6) 消費税率が改定された場合の扱い

消費税率が改定された場合、施設使用料は下記のとおり改定する。

改定施設使用料 = 施設使用料(変更前税率時) $\times ((1 + \text{変更後税率}) / (1 + \text{変更前税率}))$

において算出された改定施設使用料は、10円未満四捨五入し、新施設使用料として設定される。

施設使用料は において改定作業を実施した上で、消費税率改定時点より新施設使用料として適用する。

に従い、新施設使用料が主要施設に適用された時点より、サービス購入費(利用者数比例料金)については、新施設使用料に $1 / (1 + \text{変更後税率})$ を乗じた金額とする。

2. その他の事由による施設使用料の改定

上記「1.施設使用料」にかかわらず、合理的理由によりやむを得ず施設使用料の改

定が必要となった場合には、事業者は市に当該理由および改定額を明示した上で、協議会の開催を申し入れることができる。協議会において当該理由および改定額が合理的であるものと認められた場合、市は所定の手続きを経て、施設使用料を改定する。

3. サービス購入費（基本料金）

サービス購入費（基本料金）の改定は、平成15年4月1日より1年を経過するごとの4月1日時点において実施するものとし、その改定方法は下記のとおりとする。

(1) 「営業費用A」、「営業費用B」及び「営業費用C」のそれぞれの事業期間にわたる総額を営業費用総額で除した値を、それぞれX、Y、Zとする。

$X = \text{「営業費用Aの事業期間にわたる総額」} / \text{「事業期間にわたる営業費用総額」}$

$Y = \text{「営業費用Bの事業期間にわたる総額」} / \text{「事業期間にわたる営業費用総額」}$

$Z = \text{「営業費用Cの事業期間にわたる総額」} / \text{「事業期間にわたる営業費用総額」}$

なお、この場合、各営業費用から自由提案施設、自由提案施設において実施する独自サービスおよび主要施設内で事業者が実施する独自サービスに要する費用を除く。また、「営業費用A」には支払利息を含み、「営業費用総額」にも支払利息を含む。

(2) 改定サービス購入費（基本料金）は改定を実施する時点の前年度1月1日現在において、下記の計算式により算出する。

改定サービス購入費（基本料金）＝「サービス購入費（基本料金）」×X＋「サービス購入費（基本料金）」×Y×V²(人件費変動指数)＋「サービス購入費（基本料金）」×Z×W²(物件費変動指数)

(3) 変動指数について

(2)に示した変動指数は下記のとおりとする。

人件費変動指数（V²）

日本銀行調査統計局による「金融経済統計月報」に掲載される、算出実施時点直近月の賃金指数（主要経済指標中、事業所規模5人以上、現金給与総額（名目））の前年同月比に1を加えたものを本指数とする。

物件費変動指数（W²）

日本銀行調査統計局による「金融経済統計月報」に掲載される、算出実施時点直近月の総合卸売物価指数（主要経済指標中）前年同月比に1を加えたものを本指数とする。

(4) 改定されたサービス購入費（基本料金）の扱い

(2)において算出された改定サービス購入費は、10 円未満四捨五入し、新サービス購入費（基本料金）として設定されるものとする。

サービス購入費（基本料金）は(2)において改定作業を実施した上で、同年 4 月 1 日より新サービス購入費として適用する。

以 上

別紙 18 公金の取扱いに係るモニタリング

(第 46 条第 4 項関係)

市は、事業者の提案を基に、金銭の取扱いについて、公金と公金以外が明確に区別されていることの確認のため、下記のモニタリングを実施するものとする。

1. 市は、取扱い状況について、事業者から提出される報告書により確認する。
2. 市は、必要に応じて、現金出納簿等および金銭取扱い状況について確認する。

以 上

別紙 19 要求水準未達状態によるサービス購入費（基本料金）の減額について
（第 49 条 1 項関係）

市は第 35 条（必須施設に係るモニタリング）の定めにより、必須施設についてその性能および運営について要求する水準を満たしていないと判断した場合は、サービス購入費（基本料金）減額の措置を講ずることがある。

1. 要求水準を満たしているか否かの判断

モニタリング（別紙 12、別紙 13）により要求水準が満足されていないおそれがあると判断した場合、ヒアリングを行う。ヒアリングの結果、要求水準（別紙 6、別紙 2）が満足されていないと判断された場合、以下の手続きのもとサービス購入費（基本料金）減額の措置を講ずることがある。なお、以下の 3 つの場合で取り扱いが異なる。

- (ア) (イ)、(ウ)以外の要求水準未達
- (イ) 事業者の故意による要求水準未達
- (ウ) 事業者の重大な過失による要求水準未達

2. 要求水準未達の原因の違いによる取り扱いの違い

要求水準未達の原因が事業者の故意である場合、事業者の重大な過失である場合、それ以外の場合で減額とするか否か、減額対象期間が異なる。（下表参照）

未達の原因	減額の有無の判断基準		減額		
	是正完了までの日数	事業者の努力	有無	対象期間	
				起算日	終了日
(ア) 下記(イ)、(ウ)以外	7日以内	-	減額しない	-	-
	7日を超える	認められる	減額しない	-	-
		認められない	減額する	是正措置要求が通知された日	是正措置が完了した日
(イ) 事業者の故意	-	-	減額する	未達状態が発生した日	是正措置が完了した日
(ウ) 事業者の重大な過失	-	認められる	減額しない	-	-
		認められない	減額する	是正措置要求が通知された日	是正措置が完了した日

3. 減額額

減額額は、1年間のサービス購入費（基本料金）を 365 で除した額に減額対象日数を乗じた額（1円未満の端数は切り捨てるものとする）とする。なお、減額対象日数には、定休日等も含むものとする。

$$(\text{減額額}) = (\text{年間サービス購入費（基本料金）の額}) \div 365 \times (\text{減額対象日数})$$

以 上

別紙 20 契約解除後の権利関係
(第 52 条第 2 項関係)

1. 第 56 条(解除後の権利関係)第(1)号に規定する事業者の債務不履行による契約解除の場合において、市が必須施設を買い取る対価額は、次の各号の区分に応じて当該各号に掲げるとおりとする。

(1) 必須施設の運営開始日よりも前に本契約が解除された場合における買取対価額は、これを無償とする。

(2) 必須施設の運営開始日以後に本契約が解除された場合における買取対価額は、次の算定式によりこれを定める。

$$\text{買取対価額} = \text{施設整備投資額} \times ((15 - n) / 15)$$

上記算定式において、次の用語はそれぞれ次の意味を有する。

施設整備投資額 = 別紙 10(事業収支計画書、費用項目算定根拠表および長期修繕計画書)の費用項目算定根拠表における建物、建物附属設備、機械装置の金額相当の金額

n = 必須施設の運営開始日からの経過年数(1 年未満の端数は切り上げとする)

ただし、市が事業者の原状復旧義務を免除した場合には、上記算定式により得られる買取対価額から市が定めた原状復旧義務の費用を差し引いた金額をもって、市が必須施設を買い取る対価額とする。

2. 第 56 条(解除後の権利関係)第(2)号に規定する市の債務不履行又は任意解除権による契約解除の場合に市が事業者に対し支払う損害賠償額は、次の各号の区分に応じて当該各号に掲げる額の合計額を上限とする。

ただし、市が事業者の原状復旧義務を免除した場合には、次の各号の から までの合計額から、市が定めた原状復旧の費用を差し引いた金額をもって、当該各号において市が事業者に対し支払う損害賠償額とする。

次の各号の に掲げる事業者の金融機関からの借入にかかる部分(契約解除日現在の借入れ残高、経過利息、期限前償還手数料等)については、市、事業者及び金融機関の協議により決定した金融機関への支払日までに、遅滞なく市から事業者へ支払う。この支払に係る金額は、次の各号の から までの合計額の一部に充当される。

- (1) 本施設の運営開始日よりも前に本契約が解除された場合

事業者の建設仮勘定に計上された金額(建設仮勘定に計上しない有形固定資産については当該有形固定資産の取得に要した費用相当額)

事業者の開業費・創業費として計上された金額

契約解除日の翌日から起算して、事業者が金員を借り入れている金融機関へ当該金員を完済するまでの経過利息及び期限前償還に要する一切の費用

本契約の解除に伴い、事業者が第三者と締結している契約を解除する場合、これに伴い発生する賠償費用等

別紙 10(事業収支計画書、費用項目算定根拠表および長期修繕計画書)に掲げる事業者の予定損益計算書中、契約解除日の属する年度の翌期から事業終了年度までの経常利益の額を、事業者が別紙 10(事業収支計画書、費用項目算定根拠表および長期修繕計画書)で提示した本事業に要する資金調達に係る金利で契約解除日の属する年度末現在の現在価値に換算した額(なお、予定損益計算書に掲げる経常利益の千円未満はゼロとみなす。)に建設工事進捗率を乗じた金額

- (2) 本施設の運営開始日以後に本契約が解除された場合

事業者の施設整備投資額(本別紙 20 第 1 項第(2)号 に定義されたとおり。)に什器備品の金額を加算した額を、運営開始日から 15 年間で残存価格がゼロとなるように

毎期定額で償却したと看做して算定される、契約解除日現在の残存価格相当額

事業者の開業費・創業費を、運営開始日から5年間で残存価格がゼロとなるように毎期定額で償却したと看做して算定される、契約解除日現在の残存価格相当額

契約解除日の翌日から起算して、事業者が金員を借り入れている金融機関へ当該金員を完済するまでの経過利息及び期限前償還に要する一切の費用

本契約の解除に伴い、事業者が第三者と締結している契約を解除する場合、これに伴い発生する賠償費用等

別紙10(事業収支計画書、費用項目算定根拠表および長期修繕計画書)に掲げる事業者の予定損益計算書中、契約解除日の属する年度の翌期から事業終了年度までの経常利益の額を、事業者が別紙10(事業収支計画書、費用項目算定根拠表および長期修繕計画書)で提示した本事業に要する資金調達に係る金利で契約解除日の属する年度末現在の現在価値に換算した額(なお、予定損益計算書に掲げる経常利益の千円未満はゼロとみなす。)

3. 第56条(解除後の権利関係)第(3)号に規定する不可抗力事由または法令変更による契約解除の場合において、市が必須施設を買い取る対価額は、次の各号の区分に応じて当該各号に掲げる合計額とする。

ただし、市が事業者の原状復旧義務を免除した場合には、次の各号の および の合計額から、市が定めた原状復旧の費用を差し引いた金額をもって、当該各号において市が必須施設を買い取る対価額とする。

なお、本事業契約に基づき事業者が付保義務を負う保険(第30条1項(1)に規定する「工事保険」および第44条1項に規定する店舗総合保険(普通火災保険)を言う。なお、保険商品の名称に係らず、事業者が任意に付保したものは含まない。)により保険金を受領した場合には、受領した保険金相当額(銀行団が当該保険に係る保険金請求権上に設定した担保権を行使した場合は銀行団に対して支払われた保険金相当額を含む。)を上記の買い取りの対価額から控除した額(当該控除額は買い取り対価額を限度とする。)をもって、市が施設を買い取る対価額とする。ただし、買い取り対価額が当該控除をすることなく支払われた場合には、事業者は、受領した保険金相当額(銀行団が当該保険に係る保険金請求権上に設定した担保権を行使した場合は銀行団に対して支払われた保険金相当額を含む。)を市に買い取り対価額を限度として返却するものとする。保険金相当額のうち、上記の買い取り対価額を超える部分の取り扱いについては、契約解除に伴い事業者が被る損害の内、買い取り対価額で賄われない部分に充当し、その後の剰余金については市に返却するものとする。

- (1) 必須施設の運営開始日よりも前に本契約が解除された場合

事業者の建設仮勘定に計上された金額(建設仮勘定に計上しない有形固定資産については当該有形固定資産の取得に要した費用相当額)

事業者の開業費・創業費として計上された金額

- (2) 必須施設の運営開始日以後に本契約が解除された場合

事業者の施設整備投資額(本別紙20第1項第(2)号に定義されたとおり。)に什器備品の金額を加算した額を、運営開始日から15年間で残存価格がゼロとなるように毎期定額で償却したと看做して算定される、契約解除日現在の残存価格相当額

事業者の開業費・創業費を、運営開始日から5年間で残存価格がゼロとなるように毎期定額で償却したと看做して算定される、契約解除日現在の残存価格相当額

以上

別紙 21 法令変更による増加利益還元方法

(第 64 条第 2 項関係)

1. 第 64 条 (法令変更による増加費用の負担) 第 1 項第(1)号に規定する本事業に直接関係する法令変更の場合において、同条第 2 項の規定に基づき、事業者が市に対し支払う額の算出方法および支払時期は、次のとおりとする。

実費精算を原則とし、事業者が市に対し支払う額および支払時期は協議会において定める。

2. 第 64 条 (法令変更による増加費用の負担) 第 1 項第(2)号に規定する消費税率に関する法令変更、第(3)号に規定する必須施設の所有に関する税制の税率に関する法令変更および新税を創設する法令変更、および第(4)号に規定する法人への課税に係る法令変更の各場合において、同条第 2 項の規定に基づき、事業者が市に対し支払う額の算出方法および支払時期は次のとおりとする。

(1) サービス購入費 (基本料金) から、決算書に基づき算出した事業者の費用負担または事業者に対する課税が軽減されたことに起因した税引後当期利益の増加額を減じた額を、改定されたサービス購入費 (基本料金) とする。

(2) 改定されたサービス購入費 (基本料金) は、前項が確定した当該年度の 4 月 1 日に遡って新サービス購入費として適用する。

(3) 最終年度の支払いについては、事業者は解散するまでに支払うものとする。

以 上