

# 諫早市いいもり月の丘温泉指定管理者業務仕様書

## 1 総則

この業務仕様書は、諫早市いいもり月の丘温泉の指定管理者が行う管理業務に関し、業務の範囲及び管理の基準その他必要な事項を定めるものとする。

指定管理者は、業務の遂行に当たり公の施設としての性格を十分認識し、利用者が快適に諫早市いいもり月の丘温泉（以下「月の丘温泉」という。）を利用できるように適正な管理運営を行うものとする。また、管理運営経費の縮減を図るとともに、月の丘温泉及びその附属設備について日常又は定期的に必要な保守点検業務を行い、各種機器類の性能を常に最良の状態に維持し、故障の予防等に努めるものとする。

## 2 業務の対象となる施設の概要

業務の対象となる施設は、別紙「諫早市いいもり月の丘温泉の概要」のとおりとする。

## 3 業務の範囲及び具体的な業務内容

### (1) 月の丘温泉の運営に関する業務

#### ① 職員の配置

ア 支配人等施設の管理責任者を1名配置すること。

イ 職員の配置については、施設管理、営業、フロントなど月の丘温泉の管理運営に支障がないように配慮するとともに、利用者の要望に応えられるものとする。

ウ 歩行湯の監視には、必ず1名を配置すること。

エ 職員の勤務形態は、月の丘温泉の管理運営に支障がないように定めること。

オ 安全な管理運営を行うにあたり、防火管理者や危険物取扱者など業務の内容に応じて知識・資格を有する者を配置すること。

#### ② 月の丘温泉全体の管理運営業務

ア 月の丘温泉全体の経営管理業務

イ 月の丘温泉の総務・経理業務

月の丘温泉の経理規定を設けるとともに、収入及び経費については、独立した会計帳簿類及び口座で管理を行なうこと。

ウ 集客促進業務

エ 利用料金の徴収

利用者から利用料金を徴収すること。

### (2) 月の丘温泉及びその附属設備の維持管理に関する業務

#### ① 建築物及び附属設備の維持管理に関する業務（「5. 主な維持管理業務一覧」

を参照)

- ア 電気設備、給排水衛生設備、空調設備、昇降機械設備、消防設備、自動ドア、照明設備、源泉・温泉施設機械設備等の日常点検、定期点検、法定点検等を実施し性能を維持すること。
- イ 衛生管理については、公衆浴場法施行条例及びレジオネラ症を予防するために必要な措置に関する技術上の指針の規定等に基づき適正に管理すること。
- ウ 建築物及び附属設備の破損等の発生がない状態を維持し、かつ美観を維持すること。
- エ 軽微な修繕業務を行うこと。これ以外の修繕については、指定管理者の故意または過失等による場合を除き、基本的に諫早市（以下「市」という。）の負担とするが、その範囲については、市と指定管理者とでその都度協議する。
- オ 建築物及び附属設備を清潔にし、快適な環境を保つため窓ガラス、床、トイレ清掃等日常清掃、定期清掃を行うこと。
- カ 清掃時間、清掃頻度等は、月の丘温泉利用者の利用の妨げにならないように行うこと。
- キ 月の丘温泉で発生する可燃物・不燃物及び資源物のごみは、事業系ごみとして専門の業者により収集、運搬処理を行うこと。
- ク 月の丘温泉内の事故、盗難、破損及び火災等の災害・事故を警戒、予防し、財産の保全、利用者の安全を守るために適切な警備業務を行うこと。
- ケ 開館時間以外の従業員不在時には、警備システム等による機械保安警備を行うこと。
- コ 災害の防止のため「いいもり月の丘温泉災害防止規程」を遵守すること。
- サ 緊急事態が発生した場合は、適切な対応がとれるような体制を整備すること。
- シ 設備等の点検、清掃及び衛生管理については、現在実施している内容等を基準とすること。

## ② 敷地内の植木等の植栽管理

敷地内の植栽の剪定等を定期的の実施し、常に良好な状態を維持すること。  
樹木については、倒木の恐れが無いかな適宜点検を行うこと。

## ③ 駐車場の維持管理業務

- ア 破損等の発生がない状態を維持すること。修繕の必要が発生した場合は、軽微なものに至っては修繕業務を行うこと。これ以外の修繕については、指定管理者の故意又は過失等による場合を除き、基本的に市の負担とするが、その範囲については、市と指定管理者とでその都度協議する。
- イ 清掃等の日常清掃を行い、かつ美観を維持すること。
- ウ 清掃時間、清掃頻度等は、月の丘利用者の利用の妨げとならないように行うこと。
- エ 駐車場は、体育館等と共用しているため、休日に体育館等においてスポーツ大会や行事等が実施される場合、駐車場が不足する恐れがあるので、一部分を

ロープ等で区分するなどして、月の丘温泉の運営に支障がないようにすること。

#### ④ その他必要な業務

ア 上記に掲げること以外に、月の丘温泉の維持管理を行う上で必要な事項については、適切な対応を行い、場合によっては市に速やかに報告すること。

イ 月の丘温泉の管理にあたっては、本業務を一括して第三者に委託することはできないが、あらかじめ市に届け出て清掃業務や機械設備の保守点検等の管理業務の一部を委託することができること。

ウ 市から貸与する備品については、適正に管理を行うものとし、破損、不具合が生じた時には速やかに市に報告すること。

### (3) その他月の丘温泉の管理上必要な業務

#### ① 利用状況報告書の作成業務

当月の利用者数及び利用料金について記載した利用状況報告書を、翌月の10日（その日が市の休日にあたる場合は、その直後の休日でない日）までに市へ提出しなければならない。

#### ② 事業報告書の作成業務

事業報告書については、次の書類を作成し、協定の期間の末日の翌日から起算して2か月以内に市に提出すること。

ア 管理の実施状況報告書

イ 利用状況報告書

ウ 利用料金等の収入に係る実績報告書

エ 管理経費等の収支状況報告書

オ その他市長が必要と認める報告書

#### ③ 職員研修の実施

業務研修、接遇研修等を行い、職員全員が常に安定したサービスの提供を行うこと。

#### ④ モニタリングの実施

協定書等に定める管理運営の水準が確保され、サービスの向上や利用者の増加が図られるなどの効果があったかなどについて、厳正に評価・検証する観点から、指定管理者は、次の業務を実施すること。

ア 利用者アンケート等

指定管理者において、施設利用者を対象としたアンケート調査を少なくとも年に1回実施し結果を市に報告すること。なお、アンケート調査の実施時期及び内容については、市と協議すること。

また、アンケート調査以外にも、随時、施設利用者の意見や苦情等の把握に係る取組を実施し、その結果及び業務改善への反映状況について市に報告

すること。

#### イ 自己評価

各事業年度終了後、施設の管理運営に関する自己評価を行い、報告書として市に提出すること。

※利用者アンケート、自己評価の報告書等をもとに市としての評価を行う。その結果、指定管理者が協定書等に定める基準を満たしていないと判断される場合は、市から指定管理者に対し是正の指示を行い、改善が見られない場合には、指定を取り消すことがある。

### ⑤ 自主事業の実施

指定管理者は、月の丘温泉の設置目的に合致し、かつ本業務の実施を妨げない範囲において、自己の責任と費用により、自主事業を実施することができる。

なお、自主事業を実施する場合は、市に対して事業計画書を提出し、事前に承認を受けること。事業計画書を変更しようとするときも同様とする。

### ⑥ 入湯税の徴収

特別徴収義務者として利用者から入湯税（１２歳以上２０円）を入館時に徴収し、毎月１５日までに前月分の入湯税に係る納入申告書を市長に提出し、納入すること。（詳細については、市民税課と協議すること。）

### ⑦ その他施設を管理する上で必要な管理業務

市長が必要と認める場合は、その業務を実施すること。

## 4 留意事項

- (1) 指定管理業務を行うにあたり作成し、又は受領した文書等は、適正に管理・保存すること。
- (2) 業務従事者は、常に服装を清潔に保ち、業務を行うにふさわしい服装であること。また、月の丘温泉利用者と直接接する者は名札をつけること。
- (3) 指定管理者は、指定管理業務を行うにあたっては、次のような環境への配慮に努めること。
  - ① 省エネルギーの徹底及び温室効果ガスの排出抑制に努めること。
  - ② 廃棄物の発生を抑制し、リサイクルの推進及び廃棄物の適正処理に努めること。
  - ③ 環境負荷の低減に配慮した物品の購入に努めること。
- (4) 指定管理者は、月の丘温泉の管理運営にあたり、施設賠償責任保険等の必要な各種保険に加入すること。

- (5) 指定管理者は、市が所有する備品等については、「諫早市物品会計規則」に定める備品管理記録表を備えてその管理に係る備品を整理し、購入及び廃棄等については、市と協議すること。
- (6) 公の施設であることを常に念頭において、公平な運営を行うこととし、特定の団体等に有利あるいは不利になる運営をしないこと。
- (7) 施設利用者又は電話等による意見、要望、苦情等については、指定管理者内における連絡体制及び市との連携体制をあらかじめ整備した上で、誠意を持って適切かつ迅速に対応し記録すること。
- (8) 指定管理者は、この仕様書に規定するもののほか、業務の内容及び処理について疑義が生じた場合は、市と協議し決定すること。

## 5 主な維持管理業務一覧

| 業 務 名                | 回 数                                   | 内 容                                              |
|----------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 機械警備                 | 通年                                    | 機械警備                                             |
| 電気保安管理業務             | 月 1 回※<br>年 1 回（法定）                   | 自家用電気工作物の点検<br>※ 絶縁監視装置を設置する場合は<br>隔月 1 回も可。     |
| 浄化槽保守点検業務            | 2 週に 1 回                              | 保守点検・水質検査（年 2 6 回以上）                             |
|                      | 年 1 回（法定）                             | 水質検査                                             |
|                      | 年 1 回                                 | 汚泥引抜処理                                           |
|                      | （浄化槽の型式） 合併処理 4 4 3 人槽<br>流量調節＋触媒曝気方式 |                                                  |
| 貯水槽清掃                | 年 1 回（清掃）<br>年 1 回（水質検査）              | 受水槽の清掃・消毒                                        |
| 消防設備保守点検業務           | 年 2 回（法定）                             | 消防用設備の点検<br>6 月（機器・総合点検）<br>1 2 月（機器点検）          |
| 空調機器保守点検業務           | 年 2 回                                 | 空調機器の点検、フィルター清掃                                  |
| 昇降機保守点検業務            | 年 1 2 回                               | エレベーターの保守・点検<br>（客用 1 基、小荷物用 1 基）                |
| ボイラー点検業務             | 年 1 回                                 | ボイラー（2 基）の点検                                     |
| 空調自動制御監視装置保守<br>点検業務 | 年 1 回                                 | 空調等自動制御装置の点検                                     |
| 煤煙測定                 | 年 2 回（法定）                             | ボイラー（2 基）の煤煙測定                                   |
| 簡易水道検査               | 年 1 回（法定）                             | 貯水槽の水質検査                                         |
| 浴槽水質検査               | 年 2 回                                 | 浴槽の水質検査                                          |
| 源泉水槽清掃業務             | 年 2 回                                 | 源泉水受水槽の清掃・消毒                                     |
| 地下重油タンク保守点検業<br>務    | 年 1 回                                 | 消防法施行規則に定める点検<br>（15 年までは 3 年に 1 回、15 年超は毎年 1 回） |
| 熱交換器の点検業務            | 年 2 回                                 | 東西浴槽、家族風呂、露天風呂                                   |
|                      | 年 2 回                                 | 水風呂、歩行湯                                          |
| 温泉施設清掃業務             | 年 2 回                                 | カーペットクリーニング、床面洗浄、<br>ワックス仕上、ガラス清掃                |
| 施設衛生害虫駆除防除業務         | 年 2 回                                 | 害虫の駆除・防除                                         |

|          |                |                           |
|----------|----------------|---------------------------|
| 浴場機器点検業務 | 年 1 回          | ポンプ及び給排ファン・薬注装置の点検        |
| 温泉成分分析業務 | 1 0 年に 1 回（法定） | 温泉法に定める分析<br>（直近は令和元年度実施） |

別紙 諫早市いいもり月の丘温泉の概要

(1) 管理施設

- ①名 称 諫早市いいもり月の丘温泉
- ②所 在 地 諫早市飯盛町平古場 2 7 9
- ③敷地面積 7,486.00 m<sup>2</sup>
- ④建築面積 1,278.39 m<sup>2</sup>
- ⑤構 造 鉄筋コンクリート造 2階建
- ⑥面 積 1階： 504.27 m<sup>2</sup>  
2階： 1,278.39 m<sup>2</sup>  
塔屋： 12.19 m<sup>2</sup>
- ⑦延床面積 1,794.85 m<sup>2</sup>
- ⑧供用開始 平成15年7月
- ⑨建物概要 1階：受付、事務室、売店、トイレ、機械室、  
倉庫、従業員休憩室  
2階：【男 湯】一般湯、ジェット浴槽、水風呂、露天風呂、  
サウナ  
【女 湯】一般湯、ジェット浴槽、露天風呂、サウナ  
【家族風呂】2室  
【男女共同】歩行湯、幼児湯、温泉浴  
【和 室】広間42畳1室、15畳3室  
【そ の 他】休憩コーナー、自動販売機コーナー  
食堂、厨房、トイレ
- ⑩駐 車 場 乗用車 約80台
- ⑪敷地内の外構及び植栽