

愛南町山出憩いの里温泉
指定管理者業務仕様書

愛 南 町

目 次

第 1	山出温泉の基本方針等	3
1	山出温泉の目的、機能	2
2	管理運営に関する基本的事項	
第 2	利用時間及び休館日	5
1	利用時間	2
2	休館日	
3	利用時間及び休館日の変更	
第 3	指定管理者が業務を行う区域	5
第 4	指定管理者が行う業務の範囲	5
1	事業の実施に関する業務	2
2	施設等の利用に関する業務	
3	施設等の維持管理に関する業務	4
4	管理運営業務	
5	その他管理運営に必要な業務	
第 5	事業の実施に関する業務の基準	6
1	憩いの場及び健康づくりの場の提供業務	2
2	休養及び保養の場の提供業務	
3	町民相互の交流活動の場の提供業務	4
4	観光振興の促進業務	
5	スポーツ及びレクリエーションの場の提供業務	6
6	その他の業務	
第 6	施設等の利用に関する業務の基準	6
1	施設等利用許可業務	2
2	利用促進業務	
第 7	施設等の維持管理に関する業務の基準	8
1	施設保守管理業務	2
2	保守点検業務	
3	保安警備業務	4
4	衛生管理業務	
5	備品管理業務	6
6	植栽管理業務	
7	清掃業務	8
8	その他の業務	
第 8	管理運営業務の基準	9
1	組織体制及び人員配置	2
2	事業計画書の作成業務	
3	事業報告書の作成業務	4
4	関係機関との連絡調整業務	
5	指定期間終了後の引継業務	
第 9	その他管理運営に必要な業務の基準	10
1	個人情報保護	2
2	情報公開	
3	監査	4
4	指定管理者指定期間開始前に行う業務	
5	リスクの分担及び保険への加入	
第 10	モニタリング	11
1	モニタリングの方法	2
2	業務不履行時の処理	

別記 個人情報取扱特記事項

愛南町山出憩いの里温泉 指定管理者業務仕様書

本書は、「愛南町山出憩いの里温泉指定管理者募集要項」と一体のものであり、愛南町山出憩いの里温泉（以下「山出温泉」という。）の管理運営業務を指定管理者が行うに当たり、愛南町（以下「町」という。）が指定管理者に要求する管理運営業務の内容及びその基準等を示すものである。

第1 山出温泉の基本方針等

1 山出温泉の目的、機能

（1）目的

町民のやすらぎの場及びふれあい交流の拠点として親しまれるとともに、住民福祉の向上及び健康の増進を図り、併せて地域の連帯及び町の活性化に資する施設とします。

（2）機能

- ア 憩いの場及び健康づくりの場の提供に関する事業
- イ 休養及び保養の場の提供に関する事業
- ウ 町民相互の交流活動及び観光振興の促進に関する事業
- エ スポーツ及びレクリエーションの場の提供に関する事業

2 管理運営に関する基本的事項

（1）管理運営に関する基本理念

指定管理者制度は、従来の公の施設の管理委託制度とは異なり、指定管理者が施設の管理権限と責任を有し、施設の管理を代行する制度である。このため、指定管理者は自らの責任と判断によって、施設の適正な管理を確保しつつ、住民サービスの向上を図っていく必要がある。

町は、施設の設置者として、必要に応じ指定管理者に対して管理運営に関する指示等を行うものとする。

（2）管理運営に当たっての留意事項

指定管理者は、管理運営を行うに当たり、次の項目に留意しなければならない。

- ア 山出温泉の目的及び機能に基づいた管理運営を行うこと。
- イ 公の施設であることを常に念頭に置いて、利用者への公平なサービスの提供に努め、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。
- ウ 事業計画書等に基づき、利用者が快適に施設を利用できるよう適正な管理運営を行うとともに、効率的かつ効果的な管理運営を行い、適正な収入の確保と経費の縮減に努めること。
- エ 山出温泉が最大限有効活用されるよう利用促進に努めるとともに、利用者の意見を管理運営に反映させ、利用者の満足度を高めていくこと。
- オ 施設内での利用者の安全に配慮し、事故防止に努めること。
- カ 町と密接に連携を図りながら管理運営を行うとともに、町の施策に対し積極的に協力するよう努めること。
- キ 管理運営を行うに当たり地域との連携・協調に努めること。
- ク 関係法令等の遵守

指定管理者は、山出温泉の管理運営を行うに当たり、次に掲げるものをはじめ、関係法令等を遵守しなければならない。

- (ア) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- (イ) 食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）
- (ウ) 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号）
- (エ) 旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）
- (オ) 公衆浴場法（昭和 23 年法律第 139 号）
- (カ) 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (キ) 愛南町地域コミュニティ施設の設置及び管理に関する条例
（平成 22 年愛南町条例第 7 号）
- (ク) 愛南町地域コミュニティ施設の使用料に関する条例
（平成 22 年愛南町条例第 8 号）
- (ケ) 愛南町個人情報保護条例（平成 17 年愛南町条例第 34 号）
- (コ) 愛南町環境基本条例（平成 18 年愛南町条例第 27 号）

ケ 資格

指定管理者は、業務を実施するために必要な官公署の免許、許可、認定等を受けていること。個々の業務について第三者へ委託等を行う場合は、当該業務について再委託先が必要な免許、許可、認定等を受けていること。

コ 緊急時の対応

- (ア) 指定管理者は、災害時、緊急時の利用者の避難、誘導、安全確保、必要な通報等についての的確に対応できるよう、マニュアルを作成し訓練を行うこと。
- (イ) 気象の状況に注意を払い、急激な気象変化に対しても的確な行動が取れるように備えること。
- (ウ) 山出温泉の利用者の急な病気、けが等に対応できるよう、マニュアルを作成するとともに、近隣の医療機関と連携し、的確な対応を行うこと。
- (エ) 施設内での火災、犯罪等の防止に努めるとともに、発生時には的確に対応すること。
- (オ) 災害などにより、町が山出温泉を住民避難場所として使用する必要があると認めるときは、その指示に従うこと。

サ 地元住民の雇用を優先的に行うよう努めること。

シ 帳簿の記帳

指定管理者は、山出温泉の管理運営に係る収入及び支出の状況について、適切に帳簿に記帳するとともに、当該収入及び支出に係る帳簿及び証拠書類については、帳簿について 10 年間、証拠書類については 5 年間保存すること。

また、これらの関係書類について、町が閲覧を求めた場合は、これに応じるものとする。

ス 環境配慮の推進

省エネルギーに努めるとともに廃棄物の発生を抑制し、環境に配慮した管理を行うこと。

第2 利用時間及び休館日

1 利用時間

- (1) 浴室 午前10時から午後9時まで
- (2) 家族風呂 午前11時から午後9時まで
- (3) 売店 午前10時から午後9時まで
- (4) 食堂 午前11時から午後9時まで
- (5) 体験創造館・ログハウス・キャンプ場 終日

2 休館日

水曜日

3 利用時間及び休館日の変更

指定管理者は、特に必要があると認めるときは、あらかじめ町長の承認を得て、利用時間及び休館日を変更することができる。

また、指定管理者は、特に必要があると認めるときは、臨時に休館し、又は休館日に山出温泉を利用させることができる。

第3 指定管理者が業務を行う区域

別添図面における山出温泉の区域とする。

やすらぎ交流館（鉄筋コンクリート造 2階建 延床面積 668.09 m²）

・ふれあいホール・食堂・家族風呂・交流室・研修室

浴室(増築：鉄筋コンクリート造)・大浴場(既存部分：木造) 床面積 459.30 m²

体験創造館、ログハウス、キャンプ場、屋外便所

第4 指定管理者が行う業務の範囲

1 事業の実施に関する業務

- (1) 憩いの場及び健康づくりの場の提供業務
- (2) 休養及び保養の場の提供業務
- (3) 町民相互の交流活動の場の提供業務
- (4) 観光振興の促進業務
- (5) スポーツ及びレクリエーションの場の提供業務
- (6) その他町長の認める業務

2 施設等の利用に関する業務

- (1) 施設等利用許可業務
- (2) 利用促進業務

3 施設等の維持管理に関する業務

- (1) 施設保守管理業務
- (2) 保守点検業務
- (3) 保安警備業務
- (4) 衛生管理業務
- (5) 備品管理業務
- (6) 植栽管理業務

- (7) 清掃業務
- (8) その他の業務
- 4 管理運営業務
 - (1) 組織体制及び人員配置
 - (2) 事業計画書の作成業務
 - (3) 事業報告書の作成業務
 - (4) 関係機関との連絡調整業務
 - (5) 指定期間終了後の引継業務
- 5 その他管理運営に必要な業務

第5 事業の実施に関する業務の基準

指定管理者は、山出温泉の施設等を利用し、次に掲げる事業を実施するものとする。
なお、事業の実施に当たっては、山出温泉が有する機能を充実・発展させるよう努めるものとする。

- 1 憩いの場及び健康づくりの場の提供業務
指定管理者は、施設の機能を生かして、憩いと健康づくりができるよう常に適正な施設の維持管理に努めること。
- 2 休養及び保養の場の提供業務
指定管理者は、温泉を活用し、利用者が恵まれた自然環境の中で安心して休養及び保養できるよう施設を提供するとともに、地域の素材を生かした研修や創作体験ができるような運営管理に努めること。
- 3 町民相互の交流活動の場の提供業務
指定管理者は、地域住民間の交流、地域と都市住民の交流の場となるよう、関連施設や地域の各種団体と連携を図りながら触れ合いのある事業を推進すること。
- 4 観光振興の促進業務
指定管理者は、町や地域の各種団体と連携して、施設周辺の山・川・里の豊かな資源を活用し訪れる人に心身の癒しやリフレッシュの提供をしていくグリーンツーリズム等の促進を図ること。
- 5 スポーツ及びレクリエーションの場の提供業務
指定管理者は、山出温泉の広場やキャンプ場において、地域の各種団体と連携を図りながら、豊かな自然環境の中でスポーツ及びレクリエーションができるよう常に適正な施設の維持管理に努めること。
- 6 その他の業務
指定管理者は、事業の実施状況を記録した業務日誌を作成するとともに、一定期間保管し、町の求めがあったときは閲覧に供すること。

第6 施設等の利用に関する業務の基準

- 1 施設等利用許可業務
 - (1) 利用の許可

山出温泉は、次表に掲げる施設等及び管理運営上支障がある施設等を除き、山出温泉を利用しようとする者に供するものとする。また、利用する場合は、指定管理者の許可が必要となるため、指定管理者は、許可を必要とする施設及び許可の手続きについて、あらかじめ定めること。

施 設 名	やすらぎ交流館、浴室、体験創造館、ログハウス、キャンプ場、テントサイト
そ の 他	指定管理者が定める施設等

(2) 利用の許可の制限に関する事項

- ア 設置条例第5条の各号のいずれかに該当すると認めるとき、又は管理運営上やむを得ない理由があるときは、指定管理者は利用の許可をしないものとする。
- イ 指定管理者は、設置条例第8条の各号のいずれかに該当すると認めるとき、又は管理運営上やむを得ない理由があるときは、指定管理者は許可した事項を変更し、若しくは許可を取り消し、又は利用の中止を命ずることができる。
- ウ 指定管理者は利用の制限に関する基準を、あらかじめ定めること。また、制限に当たっては、指定管理者は不当な差別的取扱いをしてはならない。

(3) 利用料金の設定

- ア 施設の利用料金は、使用料条例第2条に定める利用料金とする。
- イ 指定管理者は、使用料条例第3条の各号のいずれかに該当するときは、利用料金を減額し、又は免除しなければならない。
- ウ 指定管理者は、使用料条例第3条に基づき、利用料金を減額又は免除しようとする場合は、減免又は免除の基準について、あらかじめ定めること。減額又は免除に当たっては、指定管理者は不当な差別的取扱いをしてはならない。

(4) 利用料金の徴収

- ア 指定管理者は、施設の利用許可にかかる利用料金を自己の収入として徴収する。また、利用料金は前納を原則とするが、指定管理者が必要と認めるときは、この限りでない。
- イ 徴収した利用料金は還付しないものとするが、使用料条例第4条各号のいずれかに該当するときは還付する。指定管理者は、還付する場合の基準を、あらかじめ定めること。また、還付に当たっては、指定管理者は不当な差別的取扱いをしてはならない。

(5) 利用の受付、許可

- ア 施設等の利用の申込受付は原則として先着順とし、利用の許可に当たっては、公平な利用を確保すること。
- イ 利用の申請書等の書類が必要な場合は、指定管理者において作成すること。
- ウ 催しの実施のための施設の利用許可に当たっては、催しの利用目的等利用上問題がないことを確認した上で許可すること。
- エ 催しの準備、撤去の作業時及び開催時の音響、騒音等で周辺住民へ悪影響を

及ぼさないよう指導すること。

(6) 利用の留意事項

ア 施設等の利用等について、利用者、住民等から苦情があった場合は、適切な対応をすること。また、その内容を町へ報告すること。

イ 施設、附属設備、備品等を利用者が安全かつ円滑に利用できるよう、利用方法、注意事項の十分な指導、説明、助言を行うこと。

2 利用促進業務

指定管理者は、山出温泉の設置目的を踏まえ、町民のやすらぎの場及びふれあい交流の拠点として親しまれるとともに、住民福祉の向上及び健康の増進を図り、併せて地域の連帯及び町の活性化に資することを目的とした各種自主事業を実施するなど、施設の有効活用と利用促進に努めること。

第7 施設等の維持管理に関する業務の基準

指定管理者は、山出温泉の施設等の機能と環境を良好に維持し、サービス提供が常に円滑に行われるように施設等の維持管理業務を行うこと。

1 施設保守管理業務

指定管理者は、山出温泉を適切に運営するために、日常的に施設の点検を行い、仕上材の浮きやひび割れ、はがれ、カビ等が発生しない状態を維持し、かつ美観を維持することに努めるとともに、建物等に不具合を発見した際には、速やかにその改善が図られるよう適切に対処すること。

2 保守点検業務

指定管理者は、附属設備等の安全の確保及び適切な管理運営のため、日常点検、法定点検、定期点検等を行い、対象設備の初期の性能を維持するため、次の業務を行うこと。

また、故障等の発生や短期間のうちに故障が発生すると見込まれる場合は、速やかにその改善が図られるよう適切に対処すること。

(1) 電気・機械等保全業務

ア 高圧・低圧等電気工作物保守点検

イ 消防用設備の保守点検

ウ 空調設備の保守点検

(2) 施設の保守点検業務

ア 浄化槽設備の定期保守点検及び故障時の対処

イ 貯水タンク等の清掃及び故障時の対処

ウ ボイラー設備の定期保守点検及び故障時の対処

エ 自動滅菌機・濾過機の定期保守点検及び故障時の対処

(3) 定期保守点検、定期清掃等に立ち会うこと。

3 保安警備業務

指定管理者は、山出温泉の防犯、防火及び防災に万全を期し、利用者が施設を安全かつ安心して利用できるよう施設の保全に努めること。

4 衛生管理業務

- (1) 指定管理者は、浴室等は常に清掃を行うとともに、法定水質検査及びレジオネラ菌対策として必要な対処を行うこと。
- (2) 指定管理者は、食堂・厨房設備等の管理については、各種食中毒の防止に対する意識の向上及び周知徹底を図り、安全管理に努めること。
- (3) 指定管理者は、利用者に提供する食器類等を常時衛生的かつ清潔にして用意しておくこと。また、適宜消毒をすること。
- (4) 指定管理者は、交流室、研修室、ログハウスなどの施設について常に清掃を行い、施設利用者が快適に使用できるように努めること。

5 備品管理業務

指定管理者は、町の所有する備品については備品台帳等により適切に管理すること。また、町の所有する備品について、利用に支障をきたさないよう管理を行うとともに、不具合が生じた場合は、速やかに、その改善が図られるよう適切に対処すること。

6 植栽管理業務

指定管理者は、山出温泉の植栽樹木及び芝生等の維持管理に当たっては、美観及び衛生において良好な状態に保つため、散水、施肥、害虫駆除、剪定、除草、刈込み等の必要な処置を講ずること。

7 清掃業務

指定管理者は、山出温泉の施設等について、良好な衛生環境、美観の維持に心がけ、公共施設として快適な空間を保つために必要な清掃業務を実施すること。

8 その他の業務

指定管理者は、施設の維持管理業務の実施状況を記録した業務日誌を作成するとともに、一定期間保管し、町の求めがあったときは閲覧に供すること。

第8 管理運営業務の基準

1 組織体制及び人員配置

指定管理者は、管理運営業務を実施するため、責任者を定めるとともに防火管理者を定め、必要な業務執行体制を確保するとともに、労働基準法等関係法令を遵守し、管理運営を効率的に行うための業務形態にあった適正な人数の職員を配置すること。

なお、職員の勤務体制は、施設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にすること。

2 事業計画書の作成業務

指定管理者は、毎年度 12 月末までに翌年度の管理運営業務に関する事業計画書を作成し、町に提出すること。なお、作成に当たっては、町と調整を図ること。

3 事業報告書の作成業務

(1) 年次報告書

指定管理者は、毎年度終了後 60 日以内に管理運営業務に関する事業報告書を町に提出すること。事業報告書の主な内容は次のとおりです。なお、詳細については、町と指定管理者が締結する協定で定める。

ア 山出温泉の管理運営業務の実施状況及び利用状況

イ 利用料金等の収入の実績

ウ 山出温泉の管理経費の収支状況

(2) 月次報告書

指定管理者は毎月報告書を作成し、翌月 10 日までに町に提出すること。報告書の詳細は町と指定管理者が締結する協定で定める。

4 関係機関との連絡調整業務

(1) 指定管理者は、関係機関との連絡調整を図ること。

(2) 修繕、点検、保守、清掃等の委託業者に対し、指揮監督すること。

5 指定期間終了後の引継業務

指定管理者は、指定期間終了後若しくは指定の取消し等により次期管理者へ業務を引き継ぐ際は、円滑な引継ぎに協力するとともに、必要なデータ等を遅滞なく提供するものとする。

第9 その他管理運営に必要な業務の基準

1 個人情報保護

指定管理者は、山出温泉の管理運営を行うに当たり、個人情報を取り扱う場合は、その取扱いに十分留意し、個人情報の適切な管理のために必要な措置を講ずること。

(別記参照)

2 情報公開

指定管理者は、公の施設の管理に関する情報の公開を行うために必要な措置を講ずること。

3 監査

愛南町監査委員等が町の事務を監査するに当たり、必要に応じ指定管理者に対し、実地に調査し、又は必要な記録の提出を求める場合があります。

4 指定管理者指定期間開始前に行う業務

(1) 協定項目についての町との協議

(2) 業務等に関する各種規定の作成、協議

(3) 現行の管理者からの業務引継ぎ

5 リスクの分担及び保険への加入

山出温泉の管理運営に関する基本的なリスク分担の方針は次のとおりとし、指定管理者は、これらに基づく自らのリスクに対して、施設賠償責任保険や生産物賠償責任保険など適切な範囲で保険等に加入すること。なお、火災保険については町が加入する。

項 目	内 容	町	指定管理者
物価等の変動	人件費、物品費、光熱水費等の変動に伴う経費の増		○
需要の変動	利用者の減少、収入減		○
資金調達等	運営上必要な初期投資、資金の確保		○
運営リスク	事故、災害時等による臨時休館等	※協議事項	

	施設等の管理上の瑕疵に係る臨時休館等		○
	改修、修繕、保守点検等による施設等の一部の利用停止		○
施設等の損傷	事故・火災等によるもの	※協議事項	
	施設等の管理上の瑕疵に係るもの		○
利用者等への 損害賠償	下記以外のもの	※協議事項	
	施設等の管理上の瑕疵に係るもの		○

※ 協議事項については、事案ごとの原因により判断するが、第一次責任は指定管理者が有するものとする。

第10 モニタリング

町は、指定管理者の管理運営業務に関するモニタリングを次のとおり実施するものとします。なお、詳細については、町と指定管理者で締結する協定で定めます。

1 モニタリングの方法

(1) 定期モニタリング

町は、指定管理者から提出された事業報告書、その他の報告等により、指定管理者の業務の実施状況が町の要求基準を満たし、適正かつ確実なサービスが提供されているかについて確認する。

(2) 随時モニタリング

町は、必要があると認めるときは、指定管理者に対して随時モニタリングを実施する。随時モニタリングは、指定管理者に事前に通知した上で施設の維持管理、経理状況に関し指定管理者に説明を求め、又は施設内において維持管理の状況を確認することができる。

2 業務不履行時の処理

(1) 管理運営業務が要求基準を満たしていない場合又は利用者が施設を利用する上で明らかに利便性を欠く場合、町は指定管理者に対して改善の指示を行うことができる。

(2) 町は、指定管理者が町の指示に従わないときはその指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の停止を命ずることができる。

別記

個人情報取扱特記事項

(基本事項)

第1 指定管理者は、個人情報保護の重要性を認識し、その業務の実施に当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の取扱いを適正に行わなければならない。

(秘密の保持)

第2 指定管理者は、その業務に関して知り得た個人情報をみだりに他に漏らしてはならない。指定管理者としての指定期間が終了し、又は指定が解除された後においても、同様とする。

2 指定管理者は、この業務に従事している者に対して、在職中及び退職後において、その業務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないこと、これに違反した場合は、愛南町個人情報保護条例の規定に基づき処罰される場合があることその他個人情報の保護に必要な事項を周知するものとする。

(収集の制限)

第3 指定管理者は、その業務を行うために個人情報を収集するときは、業務を達成するために必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

(適正管理)

第4 指定管理者は、その業務に関して知り得た個人情報の漏えい、滅失及びき損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(利用及び提供の制限)

第5 指定管理者は、愛南町（以下「町」という。）の指示又は承認があるときを除き、その業務に関して知り得た個人情報を業務の目的以外の目的に利用し、又は提供してはならない。

(複写、複製の禁止)

第6 指定管理者は、その業務を処理するために町から提供された個人情報が記録された資料等を、町の承諾なしに複写し、又は複製してはならない。

(再委託の禁止)

第7 指定管理者は、町の承認があるときを除き、個人情報を取り扱う事業を第三者に委託してはならない。

(資料等の返還)

第8 指定管理者は、その業務を処理するため町から提供を受け、又は自ら収集し、若しくは作成した個人情報記録された資料等は、業務完了後直ちに町に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、町が別に指示したときは、その指示に従うものとする。

(個人情報の運搬)

第9 指定管理者は、その業務を処理するため、又は業務完了後において個人情報記録された資料等を運搬するときは、個人情報の漏えい、紛失又は滅失等を防止するため、指定管理者の責任において、確実な方法により運搬しなければならない。

(事故報告)

第10 指定管理者は、ここに定める特記事項に違反する事態が生じ、又は生じるおそれがあることを知ったときは、速やかに町に報告し、町の指示に従うものとする。