

業務仕様書

始良市温泉センターくすの湯の指定管理者が行う業務の内容及び範囲等は、この仕様書によるものとする。ただし、指定管理者及び指定管理候補者からの業務改善等の提案を妨げるものではありません。

1 施設の概要

名称	始良市温泉センターくすの湯（以下「くすの湯」という。）
所在地	始良市蒲生町白男1504
構造・規模等	敷地面積 7,968㎡ 延床面積 1076.42㎡ 建物の構造 鉄骨造平屋建
内容（用途）	男女大浴場、男女サウナ、男女露天風呂 休憩室、会議室、調理室、食堂（現在休止中）
開館時期	平成6年2月（平成30年9月リニューアル）

2 指定期間

令和9年4月1日から令和14年3月31日まで（5年間）

3 指定管理料の上限額

指定管理料は、応募者からの提案によるものとします。ただし、上限額（消費税を含みます。）については、次のとおりとします。

5年間の合計額 120,975,000円

4 くすの湯の設置目的・基本方針

(1) 施設の設置目的及び特徴

くすの湯施設は、市民の健康増進と福祉の向上を図ることを目的に設置された温泉施設である。

(2) くすの湯の管理運営の基本方針

ア くすの湯は、公の施設であり、その利用に際しては平等かつ公平な取扱いをしなければなりません。

イ くすの湯は、市民の健康増進と福祉の向上を目的として設置されたものです。その設置目的を踏まえ、施設運営に当たっては行政の代行としての基本姿勢に立ち、適正な管理運営に努め、市民の信頼に応えなければなりません。

ウ くすの湯の管理運営に当たっては、創意工夫のある企画や積極的な自主事業の展開により、利用者の多様なニーズに応え、質の高いサービス

の提供を図らなければなりません。

エ くすの湯の管理運営に当たっては、施設の利用促進を図りかつ、設備を適正に維持管理しながらも、管理コストの縮減を図り、経営の効率化と収支の改善を目指さなければなりません。

5 指定管理者が行う業務

(1) 指定管理者が行う業務

指定管理者が行う業務については次に掲げるとおりとします。

ア 施設の運営に関する業務

(ア) 施設の使用許可、使用許可の取消し等に関する業務

(イ) 施設の利用の禁止又は制限に関する業務

(ウ) 施設使用料の徴収に関する業務

(エ) 施設の運用に関する業務

(オ) バイオマスボイラーの運用に関する業務

(カ) 施設の浴槽等水質検査

イ 施設の維持管理に関する業務

(ア) 館内警備業務

(イ) 清掃業務

(ウ) 温泉設備等の操作及び保守

(エ) 環境衛生管理業務

(オ) 植栽の管理

(カ) 軽微な補修・修繕

(キ) 駐車場の管理

(ク) 木材燃料の管理

ウ 災害時における避難所運営の支援に関する業務

エ その他市が必要と認める業務

(2) 第三者への委託

指定管理者が行うこととしている業務を第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。ただし、次に掲げる業務又はその一部については、事前に市の承諾を得て第三者に委託することができます。なお、委託に当たっては、市の取扱いに準じ、指定管理者と受託者の責任を明確にするとともに、公正で透明な手続により実施しなければなりません。

ア 施設清掃業務

イ 閉館時間の館内警備業務

ウ 温泉機器維持管理業務（市の指定業者）

エ 空調設備保守点検業務

オ 電気保守点検業務

カ 浄化槽維持管理業務

- キ 消防設備点検業務
- ク 温泉配管清掃業務
- ケ 温泉水質検査業務
- コ バイオマスボイラー保守点検業務
- サ その他市が認めた業務

※「(1)ア(オ)バイオマスボイラーの運用に関する業務」について、木質バイオマスボイラーは、再生可能エネルギーの導入・利活用プロジェクトの1つとして、始良市環境基本計画に掲げているため、今後も継続して使用することを原則とします。

バイオマスボイラーの稼働時間と木質燃料の使用量など、使用に関することは、指定管理者の判断に委ねます。

(3) 意見箱の設置

利用者の意見や要望を適切に把握し、サービスの維持・向上に反映させるため、施設内に、利用者が自由に意見を記述することができる「意見箱」を設置することとします。

(4) 利用者満足度調査等の実施

利用者に対する満足度調査等を年度ごとに実施し、分析を行い、施設の管理運営に反映させることとします。

(5) 指定管理者による自己評価（モニタリング）

市が定めるモニタリング指針に基づき、半期ごとに自己評価を行います。その結果については、前号による利用者満足度調査等の結果と併せて、遅滞なく市に報告するとともに、業務の改善を図ることとします。

(6) 事業計画書の提出

次の事項を記載した翌年度の事業計画書を、毎年度2月末日までに提出することとします。

- ・ 年間の事業計画（自主事業を含む。）
- ・ 収支計画書（自主事業を含む。）
- ・ 業務体制表
- ・ 緊急連絡体制表
- ・ 施設の維持管理に関する計画
- ・ 上記に掲げるもののほか、必要な事項

(7) 事業報告書（年次報告）の提出

当該年度終了後60日以内に、次の事項を記載した事業報告書を提出することとします。

- ・ 事業の実施状況
- ・ 事業の収支状況

- ・ 施設の利用状況
- ・ 自主事業の実施状況
- ・ その他市が必要する事項

(8) 業務報告書（月次報告）の提出

次の事項を記載した、当月の業務報告書を翌月の10日までに提出することとします。

- ・ 業務の実施状況
- ・ 業務の収支状況
- ・ 施設の利用状況
- ・ 自主事業の実施状況
- ・ 意見箱に投函された意見等の集約結果
- ・ その他市が必要する事項

(9) 利用者の安全管理に関する業務

利用者の安全を確保するために、各種マニュアルを作成し、従業員の指導及び訓練を実施することとします。

6 管理の基準

(1) 開館時間、休館日等

開館時間：午前10時00分から午後9時00分まで

休館日：月曜日（祝日に当たるときは翌平日）

ただし、指定管理者が特に必要があると認めるときは、市長の承認を得て、休館日を変更し、若しくは臨時に休館日を設け、又は休館日に開館することができます。

また、設備の補修、点検若しくは整備、天災その他やむを得ない事由があるときは、あらかじめ市長の承認を得て、開館日を臨時の休館日に、若しくは休館日を臨時の開館日に定め、又は、開館時間を変更することができます。

なお、市民サービス向上の観点から、これを上回る基準での管理を希望する場合は、その内容を提案ください。

(2) 関係法令等の遵守

施設の管理運営を行うに当たっては、次の法令等を遵守してください。

ア 地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）

イ 温泉法（昭和23年法律第125号）、温泉法施行令（昭和59年3月9日政令第25号）、温泉法施行規則（昭和23年8月9日厚生省第35号）、公衆浴場法（昭和23年7月12日法律第139号）、公衆浴場法施行規則（昭和23年7月24日厚生省令第27号）

- ウ 鹿児島県公衆浴場法施行条例（昭和44年7月1日条例第24号）、
鹿児島県公衆浴場法施行細則（昭和44年8月1日規則第68号）
 - エ 始良市温泉センターの設置及び管理に関する条例（平成22年始良市条例第163号。以下「温泉設置条例」という。）、始良市温泉センターの設置
及び管理に関する条例施行規則（平成22年始良市規則第142号。以下「温泉
設置規則」という。）
 - オ 労働基準法（昭和22年法律第49号）その他労働関係法令
 - カ 消防法（昭和23年法律第186号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、
電気事業法（昭和39年法律第170号）その他施設維持、設備保守点検に関
する法令
 - キ 始良市行政手続条例（平成22年始良市条例第15号）、始良市情報公開
条例（平成22年始良市条例第17号。以下「情報公開条例」という。）、始
良市個人情報保護法施行条例（令和4年始良市条例第23号。以下「個人
情報保護条例」という。）、始良市環境基本条例（平成24年始良市条例第
10号。以下「環境基本条例」という。）
 - ク その他指定管理業務を行うに当たり遵守すべき関係法令、通知等
- ※ 指定管理期間中に上記の法令等に改正があった場合は、改正された内容
によるものとします。

(3) 事業実施に係る標準的な条件

業務を円滑かつ安全に実施するために、次の体制を確保することとし、事
業計画書へ記載することとします。

ア 防火管理者を置くこと

(4) 情報公開

指定管理者は、情報公開条例を遵守するとともに、本施設の管理運営に当
たり、作成又は取得した文書等については、自主的に情報公開を推進する
ために必要な措置を講ずるよう努めてください。

また、市が保有していない文書等について開示請求があったときは、指定
管理者に対し、当該文書等の提出を求めることがあります。

(5) 個人情報の保護

業務の履行に当たっては、個人情報保護条例を遵守し、管理運営上知り得
た個人情報を適切に保護しなければなりません。

(6) 環境への配慮

市では、あらゆる事務事業で生じる様々な環境負荷を減らすため、環境基
本条例に基づく環境保全活動を推進しています。

指定管理者においても、省エネ・省資源などの環境保全活動の実践、利用
者等への環境配慮の要請、スタッフへの職場研修などの取組みを実施しな
ければなりません。

7 自主事業について

施設内において、指定管理者の責任と費用負担において自主事業を実施することができます。ただし、自主事業で発生した事故等について、市では一切責任を負いません。

自主事業を行う場合は、指定管理者において必ず保険に加入してください。

8 経理に関する事項

(1) 指定管理者の収入として見込まれるもの

ア 指定管理料

応募時に提案された金額を指定管理料として市が指定管理者に支払うものとしします。なお、年度ごとに支払う指定管理料については、市と指定管理者が協議の上、決定し、年度協定書に定める方法により支払います。

上記指定管理料には、次の経費が含まれます。

- ・ 人件費（臨時職員を含む。）
- ・ 維持管理費（消耗品費、印刷製本費、光熱水費、修繕料、通信運搬費、保険料、外部委託費等）
- ・ 一般管理費等（法人等を継続的に維持運営するのに必要な費用で、一般管理費）

イ 自主事業による収入

指定管理者は、本業務仕様書に示す条件のもと、自主事業を実施することにより収入を得ることができます。

（この場合、自主事業を実施することに伴う温泉設置条例の規定による使用料については、免除するものとしします。）

ウ 利用料金（利用料金制の場合）

くすの湯施設においては、自治法第244条の2第8項に規定する利用料金制を採用するため、指定管理者は利用者が支払う利用料金を自らの収入にすることができます。利用料金は、温泉設置条例で定める額を上限として、指定管理者が市の承認を得て定めることができます。

（減免・還付）

指定管理者は、温泉設置条例第9条の規定により利用料金を減額し、若しくは免除し、又は同第10条の規定により利用料金を還付することができます。減免・還付は、温泉設置条例第9条、温泉設置条例施行規則第4条、使用料の減免に定めるところにより行うこととしします。ただし、当該減免に係る利用料金については、市はこれを補填しません。なお、収支計画書における利用料金収入の見積りに当たっては、利用者人数の実績を参考に、提案内容を考慮して、確実に収支計画に反映するようにしてください。

(2) 指定管理料の精算

市が支払う指定管理料については、管理運営経費（支出）の変動（過不足）があった場合でも、原則として会計年度終了時に精算は行いません。

(3) 経理の区分

指定管理料の対象となる業務、自主事業としての業務及びその他の法人等の業務に係る経理は、それぞれ明確に区分して整理してください。

(4) 指定管理料の変更

市又は指定管理者は、法令の改正、業務内容の変更等により当初合意した指定管理料が不適當になったと認めるときは、相手方に対して指定管理料の変更を申し出ることができます。

9 リスク分担

市と指定管理者のリスク分担は、次表のとおりとします。ただし、表に定める事項で疑義がある場合又は表に定めのないリスクが生じた場合は、市と指定管理者が協議の上、リスク負担を決定するものとします。

【リスクの負担区分】

区 分	内 容	負 担 者	
		市	指定管理者
物価変動	一定範囲内の物価変動に伴う人件費、物品費、光熱水費等の経費の増		○
	一定範囲を超える物価変動に伴う人件費、物品費、光熱水費等の経費の増※ ³	協 議	
資金調達	運営上必要な初期投資、運営資金の確保		○
	金利変動に伴う資金調達経費等の増		○
法令の変更	施設管理、運営に影響を及ぼす法令変更	○	
	指定管理者に影響を及ぼす法令変更		○
税制上の変更	施設管理、運営に影響を及ぼす税制変更	○	
	上記以外の税制変更		○
需要の変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
運営リスク	施設及び機器の不備、施設管理上の瑕疵又は火災等の事故による臨時休業に伴うリスク		○
書類の誤り	仕様書等、市が提示した書類の誤りによるもの	○	
	事業計画書、収支計画書等、指定管理者が提示した内容の誤りによるもの		○
備品の損傷	既存備品が経年劣化により損傷した場合	指定管理業務に係るもの	○
		自主事業に係るもの	○
	既存備品が指定管理者の管理瑕疵により損傷し		○

区 分	内 容	負 担 者	
		市	指定 管理 者
	た場合		
	指定管理者が新規に購入した備品の損傷		○
利用者及び第三者への賠償	指定管理者の責めに帰すべき事由により損害を与えた場合		○
	上記以外の理由により損害を与えた場合	○	
地域住民及び施設利用者等の苦情対応	施設管理、運營業務内容に対する住民及び施設利用者からの苦情、訴訟、要望への対応		○
	上記以外の場合	○	
事業の中止・変更・延期	天災等双方の責めに帰すことのできない自然的又は人為的な現象など不可抗力によるもの* ¹	協議	
	市の責任によるもの* ¹	○	
	指定管理者の責任によるもの		○
事業内容の変更	市の指示による経費の増加	○	
	上記以外のもの		○
セキュリティ	警備不備による情報漏えい、犯罪発生の場合		○
引継ぎ、事業終了時の経費	指定期間前の準備及び次期管理者への引継ぎなど施設運営の引継ぎ（指定取消しの場合も同様とする。）		○
施設・設備等の損傷	経年劣化によるもの又は第三者の行為により生じたもので相手方が特定できないもの	年額の予算内で実施できる修繕	○
		年額の予算を超える修繕	協議* ²
	指定管理者が施設の利用促進のために自主的に行う修繕等		○
	天災等双方の責めに帰すことのできない自然的又は人為的な現象など不可抗力による施設設備の復旧費用に関するもの	○	

※1 休業補償割合については、協議

※2 表に規定する金額は、消費税及び地方消費税に相当する額を含むものとし、負担区分の前提となる修繕等の個別金額については、双方協議の上、決定する。

※3 それぞれの項目における、物価指数を基に協議することを原則とする

10 損害賠償責任と保険の加入

指定管理業務の実施に当たり、市の責任に帰すべき事由による事故により第三者に与えた損害については、施設の設置者である市が賠償責任を負いますが、指定管理者が行う管理に起因する事故により第三者に与えた損害については、指定管理者が賠償責任を負います。

このいずれの理由にもよらない事故により第三者に与えた損害について

は、その賠償責任について、両者で協議することとします。

また、指定管理者に起因する火災等による施設等の損壊についても、市は、指定管理者に対して損害賠償を請求することができます。

以上のことから、指定管理者は、想定される損害賠償請求に対応できるよう、任意の賠償責任保険に加入してください。

なお、建物の火災等の損害に係る保険については、市で「建物総合損害共済（（社）全国市有物件災害共済会）」に加入するものとします。

11 災害発生時（大規模災害も含む。）における避難所運営等について

(1) 避難所の開設並びに避難者及び救援物資の受入れ等について

本施設は、市の指定避難所であるため、大規模災害の発生等緊急時には、避難所として、避難者の受入れ、救援物資の保管、受入れなどに使用する可能性があります。ついては、市が当該施設を災害対応等で使用する必要があると判断した場合、指定管理者はその指示に従ってください。

(2) 避難所等の運営支援について

市が行うこととなっている避難所等の運営について、指定管理者がその支援を行うことがあります。

(3) 避難所等の維持管理のために要する費用について

災害時等において、避難所等の開設により、新たに必要となる費用や施設の通常利用ができないことによる利用料金収入の補填等の追加負担と不要となる費用の減額等との精算について、基本協定の内容を逸脱する場合には、市と指定管理者との協議により、市が負担すべき経費を決定するものとします。

12 業務の引継ぎに関する事項

(1) 指定管理者は、指定期間の始期までの間において、前施設管理者との業務の引継ぎを行うものとします。この場合において、当該引継ぎに要する費用は、当該指定管理者の負担となります。

(2) 指定管理者は、指定期間終了時に引継書を作成し、次期管理者等が円滑かつ支障なく指定管理業務を遂行できるよう、引継ぎを行うものとします。

(3) 業務を引き継ぐ際は、必要書類等を遅滞なく提供し、施設の予約に関しては、遺漏がないよう十分留意してください。

(4) 指定期間が終了したときは、市と協議を行い、必要な場合には、速やかに原状回復を行うものとします。

13 備品

(1) 施設において備え付けられている備品のうち、別紙「貸与可能備品等一

覧」については、指定管理者に無償で貸与します。ただし、パソコン等の情報機器、コピー機等は、必要に応じて指定管理者が調達してください。

- (2) 指定管理者が指定管理料で購入した什器・備品の所有権は、市に帰属します。
- (3) 貸与する備品等の更新又は廃棄については、市と協議の上、決定することとします。

(利用料金制の場合は、原則として全て指定管理者の負担とします。)

- (4) インターネットへの接続については、原則として指定管理者において確保するものとしませんが、詳細については市その他関係者と別途協議するものとしします。

14 指定管理業務期間前に行う業務

- (1) 協定項目についての市との協議
- (2) 配置する職員等の確保、職員研修
- (3) 業務等に関する各種の規程の作成、協議
- (4) 現行管理者からの業務の引継ぎ

※ 次に掲げる事項等については、必要に応じ、適宜、業務仕様書に記載してください。

15 その他

- (1) 許認可等の取得等

指定管理者は、業務（自主事業を含む。）の実施に必要な許認可等を自己の費用及び責任において取得し、及び維持しなければなりません。必要な届出についても同様とします。

- (2) 関係機関等との連携

施設等の安全点検、消防・防災関連事業、イベントの開催、監査・検査など、市が実施し、又は要請する事業等について、市の求めるところに従い、必要な協力を行うこととします。