

周南市東善寺やすらぎの里指定管理者管理業務仕様書

周南市東善寺やすらぎの里の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲等は、周南市東善寺やすらぎの里公募要項及び関係法令等に定めがあるもののほか、この仕様書によるものとする。

1 趣旨

本仕様書は、地方自治法に規定する公の施設の住民利用の基本原則である「正当な理由がない限り、住民が公の施設を利用することを拒んではならず、住民が公の施設を利用することについて、不当な差別的取扱いをしてはならない。」ことを念頭において、利用者へのサービス向上など効果的な管理運営を実施するために、周南市東善寺やすらぎの里指定管理者が行う業務の内容及び管理方法について定めるものとする。

2 周南市東善寺やすらぎの里施設の管理に関する基本的な考え方

周南市東善寺やすらぎの里施設を管理運営するにあたっては、次に掲げる項目に沿って行うこと。

- (1) 周南市東善寺やすらぎの里の利用に関し、住民の平等な利用を確保すること及びサービスの向上を図ること。
- (2) 周南市東善寺やすらぎの里が、「農」、「林」を通じて、地域住民に対し交流の場を提供するとともに、併せて都市住民との交流をめざすという周南市東善寺やすらぎの里の設置目的に基づき、管理運営を行うこと。
- (3) 住民や利用者の意向を事業運営に反映させること。
- (4) 効率的かつ効果的な運営を行い、経費の縮減に努めること。
- (5) 常に善良な管理者の注意をもって業務を行うこと。
- (6) 利用者の安全に配慮し事故防止に努めること。
- (7) 利用者等の個人に関する情報を適切に取り扱うこと。
- (8) 市と密接な連携を図り業務を遂行するとともに、市の施策に対して積極的に協力すること。

3 指定管理者の指定期間

令和4年4月1日から令和10年3月31日まで（6年）

4 施設の規模・概要等

- (1) 名称
周南市東善寺やすらぎの里
- (2) 所在地
山口県周南市大字小松原1706番地1

(3) 施設の規模等

ア 施設規模

- ・敷地面積 8,642.00m²
- ・延床面積 752.94m²
- ・建築面積 848.57m²
- ・構造 鉄骨平屋建て

イ 部屋別面積

(ア) やすらぎ館

- ・視聴覚兼研修室 68.25m²
- ・会議室 30.24m²
- ・特産品展示販売 39.20m²
- ・浴室 130.71m²
- ・特殊浴室① 16.65m²
- ・特殊浴室② 13.50m²
- ・体験工房 46.25m²

(イ) 花彩館 (ガラス温室) 309.25m²

(ウ) 田舎の店 30.00m²

(エ) ふれあい広場 (便所を含む) 1,817.00m²

ウ 沿革

- ・着工 平成7年10月27日
- ・竣工 平成8年3月25日
- ・開設 平成8年6月5日
- ・建設費 582,000千円

エ 施設概要

(ア) やすらぎ館

- ・視聴覚兼研修室
映像機器を備えた研修施設
- ・会議室
研修や説明会等の様々な用途で使用可能
- ・入浴温泉施設
洋風浴室 (大浴場)
和風浴室 (大浴場)
特殊浴室①及び特殊浴室②
身体のご不自由な方向けの浴槽等が備わった浴室
- ・体験工房施設
陶芸や手工芸等を楽しめる設備を備えた工房施設
- ・花彩館
植物の栽培を目的としたガラス温室
- ・田舎の店

地元で収穫された新鮮な農産物を取り扱う販売所

(4) 開館時間・休館日・利用料

ア 開館時間

午前9時～午後7時

イ 休館日

(ア) 月曜日（ただし、月曜日が国民の祝日に関する法律に規定する休日のと
きは、その翌日）

(イ) 1月1日から1月3日まで

※なお指定管理者は、特に必要と認める時は市の承認を得て、開館時間・
休館日を変更することができる。

ウ 利用料金

施設利用料金

区分		単位	金額
やすらぎ館	入浴施設	1人1日につき	大人620円 小人410円
	会議室	1時間につき	209円
	視聴覚兼研修室	〃	209円
	体験工房	〃	209円
ふれあい広場		1㎡1日について	10円

※大人とは中学生以上、小人とは小学生以下をいう。

※3歳未満の者は無料とする。

冷暖房利用料金

区分		単位	金額
やすらぎ館	会議室	1時間につき	52円
	視聴覚兼研修室	〃	52円
	体験工房	〃	52円

5 法令等の遵守

- (1) 地方自治法
- (2) 公衆浴場法
- (3) 温泉法
- (4) 消防法
- (5) 電気事業法
- (6) 労働基準法
- (7) 山口県公衆浴場設置場所の配置及び衛生等に必要な措置の基準に関する条例
- (8) 周南市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例
- (9) 周南市東善寺やすらぎの里設置及び管理に関する条例

- (10) 周南市行政手続条例
- (11) 周南市三丘温泉条例
- (12) その他管理運営に適用される法令

6 利用料金等の取扱い

- (1) 施設の利用料金は指定管理者の収入とする。
- (2) 利用料金の額は、指定管理者が条例の規定の範囲内で、あらかじめ市長の承認を得て定める。
- (3) 指定管理者は、市長が定める基準に従い、利用料金を減額又は免除することができる。
- (4) 利用料金収入が年度当初の収支計画から減少した場合、市は減少分を補填しない。ただし、天災等やむを得ない事情による場合は協議し決定する。
- (5) 物品販売手数料は指定管理者の収入とする。

7 業務内容

(1) 施設の管理運営に関する業務

- ア 施設の使用申請
- イ 利用料金の収受
- ウ 施設利用料金の減額及び免除
- エ 利用者への接遇に関すること
- オ 施設内外の清掃、保全及び物品の管理
- カ 物品販売
- キ 田舎の店の施設機能を活用した取り組み
- ク 花彩館の施設機能を活用した取り組み
- ケ 営業時間外の施設警備
- コ その他施設の目的を達成するために必要な業務

(2) 施設の維持管理に関する業務

- ア フェイスタオル、バスタオルの販売
- イ 損害賠償責任保険等の加入
- ウ 周南市三丘温泉条例による温泉使用料の納入
- エ NHK受信料及びケーブルテレビ受信料の支払い
- オ 軽微な修繕への対応
 - ※1件あたりの消費税込み金額が20万円を超える場合は、市と協議の上決定する。
 - ※修繕料については精算条項を設け、年度内に予定額より実績が下回るなど未使用があれば差額を市へ返納する。(年度協定に条項を記載)
- カ その他施設の維持管理に関する業務

(3) 職員等の雇用等に関する業務

- ア 次の業務を行う職員等を常時配置すること。
 - (ア) 管理責任者の配置

(イ) 温泉入浴指導員の配置

(ウ) その他、運営に必要な職員等の配置

イ 職員等に対して、施設運営に必要な研修を受講させること。

(4) 施設及び設備の維持管理に関する業務

ア 適正な施設運営を行うため、設備等に関する保守管理を徹底すること。

なお、保守点検等に係る詳細は下表のとおり行うものとする。

保守点検等業務	頻度	内容
防犯火災監視警備	毎日	正常作動
受電設備	毎日	正常作動
防災監視盤	毎日	正常作動
非常用放送設備	毎日	正常作動
ロビー空調	毎日	正常作動
	1回/月	外観清掃、フィルター清掃
和風脱衣室空調	毎日	正常作動
	1回/月	外観清掃、フィルター清掃
和風脱衣室照明	毎日	正常作動
和風脱衣室換気扇	毎日	正常作動
和風浴室照明	毎日	正常作動
和風脱衣室ロッカー	随時	正常作動
和風浴室水栓	毎日	正常作動
和風脱衣室滅菌機	毎日	正常作動
和風浴槽水	毎日	正常水位
洋風脱衣室空調	毎日	正常作動
	1回/月	外観清掃、フィルター清掃
洋風脱衣室照明	毎日	正常作動
洋風脱衣室換気扇	毎日	正常作動
洋風浴室照明	毎日	正常作動
洋風脱衣室ロッカー	随時	正常作動
洋風浴室水栓	毎日	正常作動
洋風脱衣室滅菌機	毎日	正常作動
洋風浴槽水	毎日	正常水位
身障者便所	随時	正常作動
特浴①脱衣室照明	随時	正常作動
特浴①脱衣室換気扇	随時	正常作動
特浴①照明	随時	正常作動
特浴①水栓	随時	正常作動
特浴①浴槽水	随時	正常作動
特浴①遠赤外線ヒーター	随時	正常作動

特浴②脱衣室照明	毎日	正常作動
特浴②脱衣室換気扇	毎日	正常作動
特浴②照明	毎日	正常作動
特浴②水栓	毎日	正常作動
特浴②浴槽水	毎日	正常水位
ろ過装置	毎日	正常作動
	2回/年	保守点検 ろ過機、ろ過ポンプ、ヘアーキャッチャー、制御盤、熱交換器、リングブローア超音波ポンプ等の点検
機械室制御盤	毎日	正常作動
ボイラー設備	毎日	正常作動 ・爆発扉作動点検 ・運転流量、電流電圧絶縁の測定・調整
	1回/年	保守点検 ・バーナー分解点検整備 ・炉内清掃、缶水交換など
煤煙測定	2回/年	給湯用ボイラーのばいじん量、硫黄酸化物、窒素酸化物の測定検査
水質検査（原水）	1回/年	レジオネラ属菌、大腸菌群、過マンガン酸カリウム消費量、pH、色度、濁度の検査
水質検査（浴槽水）	2回/年	レジオネラ属菌、大腸菌群、過マンガン酸カリウム消費量、濁度の検査
温泉水ライン	毎日	配管系等の漏水
温泉水ラインポンプ	随時	外観点検
浴槽循環配管PC洗浄	1回/年	浴槽配管の洗浄
温泉水給湯タンク	毎日	正常作動（タンク内圧・温度、漏水等）
温泉水膨張タンク	随時	外観点検および清掃配管系等の漏水
特浴ろ過機	毎日	外観点検、逆洗切替弁の操作性確認等
和風ろ過機	毎日	外観点検、逆洗切替弁の操作性確認等
洋風ろ過機	毎日	外観点検、逆洗切替弁の操作性確認等
洋風ジェット装置	毎日	外観点検
貯湯槽（温泉水）	毎日	外観点検
	定期点検 年1回	保守点検 ・外観点検及び次亜塩素酸ナトリウムによる内部消毒 ・本体架台損傷 ・電極の損傷点検作動点検 ・水位制御警報装置の作動点検
受水槽（温泉水）	年1回	保守点検

		<ul style="list-style-type: none"> ・外観点検及び次亜塩素酸ナトリウムによる内部消毒 ・本体架台損傷 ・送水ポンプ、制御盤の点検
温泉水加圧ポンプ	毎日	外観点検、正常作動
自家用電気工作物	月1回	保守点検（電気事業法）
消防設備点検	2回/年	消火器、自動火災報知設備、誘導灯
防火対象物点検	1回/年	届出、消防計画、防災物品表示、消防用設備等、消防用設備等又は特殊消防用設備等、火を使用する設備の位置・構造及び管理等、少量危険物の貯蔵及び取扱い

イ その他、施設の維持管理業務に関して他に委託し又は請け負わせてはならない。ただし、事前に市と協議の上承諾を得た場合はこの限りでない。

(5) 事業報告等に関する業務

ア 毎月の利用状況報告書、物品販売報告書を作成し、翌月10日までに報告すること。

イ 毎年度終了後60日以内(指定管理者の指定を取り消されたときは、その取り消された日から起算して60日以内)に、その年度の管理業務に関する事業報告を周南市の指定する様式又はその要件を満たす書類により提出すること。

ウ 経理帳簿等の保管期間は、指定期間終了後の5年間とする。

エ 市が行う東善寺やすらぎの里の管理運営に係る照会等に協力し、回答すること。

オ 適正な経理事務を行い、帳簿等を管理するとともに、施設の使用申請書、設備点検票、修繕内容等の関係文書及び資料は、分類、整理して保管し、市の求めに応じて提出すること。

(6) その他

ア 指定管理者は、指定期間開始前までに温泉法及び公衆浴場法に係る許可を山口県知事から得ること。

イ 管理責任者及び防火責任者を配置し、その者の氏名を市へ報告すること。

ウ 防犯・防災対策について、職員に指導を行うとともに、緊急時においては直ちに市へ報告し、指示を受けること。

エ 情報公開、個人情報保護の体制を図り、関係職員に周知徹底を図ること。

8 物品の帰属等について

指定管理者は、周南市の所有に属する物品については、「周南市会計規則」及び関係例規の管理の原則及び分類に基づいて行うものとする。また、指定管理者は同規則に定められた物品管理簿を備えて、その保管にかかる物品を整理し、購入及び廃棄等の異動について定期的に市に報告しなければならない。

9 備品等について

- (1) 市が貸与する備品等は、指定管理期間中において無償で貸与する。
- (2) 指定管理者は、指定管理期間中、備品等を常に良好に保つものとし、故意又は過失により備品等を滅失し、又は毀損したときは賠償しなければならない。
- (3) 備品等が経年劣化等により使用に供することができなくなったときは、市との協議により、市の費用をもって当該備品等を購入し又は調達する。
- (4) 指定期間が満了したときは、市が貸与した備品等については、市又は市が指定する者に引き継ぐこと。また、指定管理者が任意により購入し又は調達した備品等については、原則として指定管理者の費用で撤去すること。ただし、市と協議して合意した場合は、周南市又は周南市が指定する者に引き継ぐこと。

10 業務を実施するにあたっての注意事項

業務を実施するにあたっては、次の各項目に留意して円滑に実施すること。

- (1) 公の施設であることを常に念頭において、公平な運営を行うものとし、特定の使用者等に有利あるいは不利になる運営を行わないこと。
- (2) 指定管理者が、施設の管理運営にかかる各種規程又は要項等を作成する場合は、市と協議を行うこと。
- (3) 事故発生時及び緊急時に、迅速かつ適切な対応を行うこと。
- (4) 地域イベントへの積極的な協力を行うこと。
- (5) 指定管理業務を第三者に委託することはできない。ただし、市が認めた業務の一部については再委託することができる。
- (6) 災害発生時は、避難場所として市と連携すること。
- (7) その他、本仕様書に記載のない事項については、市と協議し決定する。

11 協議

指定管理者は、この仕様書に規定するもののほか、指定管理者の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。

12 その他

- (1) 指定期間が終了する日までの間、事務引継書を作成し、新たな指定管理者との間で、速やかに業務の引継ぎを行うこと。
- (2) 新旧指定管理者は、業務引継ぎが完了したことを示す書面を取り交わし、市に対して業務引継ぎの完了に係る書類を提出すること。