

金井健康保養施設金北の里及び中興資源 活性化センター指定管理業務特記仕様書

(目的)

第1条 この金井健康保養施設金北の里及び中興資源活性化センター指定管理業務特記仕様書(以下「特記仕様書」という。)は、金井健康保養施設金北の里及び中興資源活性化センター(以下それぞれ「温泉施設」、「活性化施設」という。ただし、双方に共通する場合にあっては「施設」という。)の指定管理者が行なう業務及び履行方法について、佐渡市健康保養センターの設置及び管理に関する条例及び佐渡市中興資源活性化センターの設置及び管理に関する条例(以下それぞれ「温泉施設条例」、「活性化施設条例」という。)、佐渡市健康保養センターの設置及び管理に関する条例施行規則(以下「規則」という。)及び佐渡市指定管理業務標準仕様書(以下「標準仕様書」という。)に定めるものの外、必要な事項について定める。

(優先順位)

第2条 基本協定書及び年度協定書に記載された事項は、この特記仕様書に優先するものとする。

(指定管理者の指定の意義)

第3条 佐渡市が当該施設の管理に関して指定管理者の指定を行なうことの意義は、民間事業者たる指定管理者の技術及び能力をもって、施設の利用促進による地域住民の健康増進、心身の保養及び憩いの場を提供することにより、コミュニティづくりを図ることにある。

(指定期間)

第4条 指定期間は、平成20年4月1日から平成22年3月31日までとする。

(指定管理料)

第5条 佐渡市が前条で定める期間に、指定管理者に支払う指定管理料は47,320千円の範囲内とし、詳細については別途協定書で定めるものとする。

(法令等の遵守)

第6条 指定管理者は次に定める法令を遵守しなければならない。

- (1)公衆浴場法
- (2)佐渡市健康保養センターの設置及び管理に関する条例及び同施行規則
- (3)佐渡市中興資源活性化センターの設置及び管理に関する条例
- (4)佐渡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及び同施行規則
- (5)佐渡市個人情報保護条例及び同施行規則
- (6)佐渡市情報公開条例及び同施行規則
- (7)その他管理運営に適用される法令

(管理物件)

第7条 管理業務の対象となる物件(以下「管理物件」という。)は、管理施設と管理物品とし、管理施設の内容は別表1のとおりとする。

(業務の範囲)

第8条 温泉施設条例第4条及び活性化施設条例第4条に規定する業務の範囲は、標準仕様書で定める業務のほか、別表第2のとおりとする。

2 活性化施設の業務については前条に定めるほか、産業観光部農地林政課の指導を受けて実施するものとする。

(リスク分担)

第9条 業務に関するリスク分担については、別に定めるもののほか、別紙3のとおりとする。

2 前項に定める事項で疑義がある場合又は前項に定める以外の不測のリスクが生じた場合は、佐渡市と指定管理者で協議の上、リスク分担を決定する。

(備品等の貸与等)

第10条 佐渡市は、第8条で定める業務を行うために必要な管理物件のうち別表第4に定める備品等 種を、無償で指定管理者に貸与する。

2 指定管理者は、指定期間中備品等 種を常に良好な状態に保つものとする。

3 備品等 種が業務実施の用に供することができなくなった場合は、佐渡市は、指定管理者との協議により、必要に応じて自己の費用で購入又は調達するものとする。ただし、その費用が1件につき3万円(消費税及び地方消費税を含む。)未満のものについては、指定管理者が自己の費用と責任において調達するものとする。

4 指定管理者は、故意又は過失により備品等 種を毀損又は滅失したときは、佐渡市との協議により、必要に応じて修理、補修又は佐渡市に対して自己の費用で当該物品と同等の機能及び価値を有するものを購入又は調達しなければならない。

(備品等の購入等)

第11条 指定管理者は、管理物件のうち、別表第5(参照)に掲げる備品等を参考に、別表第5に定める備品等 種を、自己の費用により購入又は調達し、本業務実施のために供するものとする。

2 備品等 種が業務実施の用に供することができなくなった場合は、指定管理者は自己の費用で当該備品を購入又は調達するものとする。

3 管理運営において、備品等 種及び 種に記載のない管理物品が必要となった場合、佐渡市は、指定管理者との協議により、必要に応じて自己の費用で購入又は調達するものとする。ただし、1件につき3万円(消費税及び地方消費税を含む。)未満のものについては、指定管理者が自己の費用と責任において調達するものとする。

(管理物件の修繕等)

第12条 管理施設の改造、増築、移設については、佐渡市が自己の費用と責任において実施するものとする。

2 管理施設の修繕については、1件につき20万円(消費税及び地方消費税を含む)以上のものについては佐渡市が自己の費用と責任において実施するものとし、これ以外のものについては指定管理者が自己の費用と責任において実施するものとする。ただし、佐渡市の加入する別表2の財団法人全国自治協会建物災害共済保険の適用となる場合は、指定管理者は市が全額を負担した後で別に定めた負担区分に基づく額を佐渡市に納付するものとする。

(業務等の引継ぎ)

第13条 指定管理者は次の各号に定める業務等を現在の管理者から引き継ぐものとする。

(1)別表6に定める契約

(その他)

第14条 特記仕様書に規定するもののほか、指定管理者の業務内容及び処理について疑義が生じた場合は、佐渡市と指定管理者は誠意を持って協議し決定するものとする。

別表第 1 管理施設（第 7 条）関係

施設の名称	金井健康保養施設金北の里		
施設の所在地	佐渡市中興乙 2822 番地 1		
施設の概要	建築構造	温泉：鉄筋コンクリート造平屋建、湯場の宿：木造平屋建	
	敷地面積	10,813.34 m ²	
	延床面積	温泉：567.48 m ² 湯場の宿：198.24 m ²	
	開館日	温泉：平成 5 年 7 月 16 日 湯場の宿：平成 11 年 3 月 1 日	
	施設構成	（温泉） 浴槽 2 室（男女各 1 室（脱衣所、サウナ室を含む。）） 休憩室（20 畳） 機械室 事務室 食堂（厨房含む。） 駐車場 外構及び植栽 （湯場の宿） 客室 5 室（宿泊定員 16 名） 自炊室 1 室 談話コーナー 1 室 事務室 1 室 その他詳細な設備は閲覧対応とします。	
	設備	参考資料 2 「設備リスト」参照 その他詳細な設備は閲覧対応とします。	
	利用者実績	参考資料 3 「利用者実績」参照	
	利用料実績	参考資料 4 「利用料実績」参照	
	契約状況	別表 6	
	収支実績	平成 16 年度	0 千円
		平成 17 年度	0 千円
		平成 18 年度	1,107 千円
	改築・修繕履歴	参考資料 5 「改築・修繕・メンテナンス履歴」参照	
付帯施設等	源泉等施設 源泉：井戸 1 本 希釈水水源：井戸 1 本 井戸管理棟：鉄筋コンクリート造平屋建 1 棟 設備等：参考資料 2 「設備リスト」参照		
その他	中興資源活性化センターを併せて管理することを条件とします。		

施設の名称		中興資源活性化センター		
施設の所在地		佐渡市中興乙 2822 番地 1		
施設の概要	建築構造	鉄骨造平屋建		
	敷地面積	10,813.34 m ² (温泉施設敷地に含む。)		
	延床面積	537.00 m ²		
	開館日	平成 5 年 10 月 1 日		
	施設構成	企画室 生活研修室 調理実習室 多目的ホール 活性化研修室 その他詳細な設備は閲覧対応とします。		
	設備	参考資料 2 「設備リスト」参照 その他詳細な設備は閲覧対応とします。		
	利用者実績	参考資料 3 「利用者実績」参照		
	利用料実績	参考資料 4 「利用料実績」参照		
	契約状況	別表 6		
	収支実績	平成 16 年度	0 千円	
		平成 17 年度	0 千円	
		平成 18 年度	0 千円	
改築・修繕履歴	参考資料 5 「改築・修繕・メンテナンス履歴」参照			
付帯施設等				
その他				

参考資料 2 設備リスト（主要設備、機器等を記載）

【温泉施設】

機器名称	記号	数量	形式
(温泉)			
(電気設備)			
引込受変電設備			
引込用コンクリート柱		1本	12m-19cm-350kg
高圧気中開閉器		1台	7.2KV 300A、GR付、耐塩型
屋外キュービクル		1基	3連型、耐塩塗装
変圧器		1台	6KV 1 30KVA
変圧器		1台	6KV 3 100KVA
進相コンデンサー		1台	6KV 3 30KVA
ハンドホール		3基	1000×1500
幹線設備		1式	
動力設備			
動力制御盤	P-1	1面	
動力制御盤	P-2	1面	
動力制御盤	P-3	1面	
動力制御盤	P-4	1面	
総合監視盤		1面	
電灯コンセント設備			
電灯分電盤		1面	
放送設備			
防災アンプ		1面	壁掛型非常業務兼用 60W 5局
インターホン設備		1式	
テレビ共同聴視設備		1式	
電話配管設備		1式	
自動火災報知設備			
受信機		1面	壁掛型 P型 2級 5回線
警備保障用配管設備		1式	
(給排水衛生設備)			
衛生器具設備		1式	
給水設備			
・屋外給水設備			
受水槽	WT-1	1基	FRP製複合板沈砂槽ポンプ室付
井水移送ポンプ	WP-1	1台	ライポンフ 32 × 100 /min × 8m × 0.4KW
加圧給水ポンプ	WP-2	1台	40 × 65 × 420 /min × 8m × 1.5KW
滅菌装置	KF-1	1組	ハリス受信式 ホリフレタンク 100
・屋内給水設備			
量水器		2台	50A
排水設備			

・屋外排水設備		1 式	
・屋内排水設備		1 式	
給湯設備			
・給湯設備			
温水ボイラー	WHB-1	1 基	2 回路、無圧開放、640,000Kcal、A 重油
貯湯槽	ST-1	1 基	スチール製 2,000
給湯一次ポンプ	WHP-1	1 台	ライポン [®] 25 10 /min × 15m × 0.15KW
給湯二次ポンプ	WHP-2	1 台	ライポン [®] 25 10 /min × 15m × 0.15KW
電気温水器	EW-1	1 基	壁掛型 20
膨張タンク	ETX-1	1 基	密閉式 100
・温泉設備			
温泉ポンプ	WHP-1	2 台	ライポン [®] 50 × 100 /min × 15m × 0.75KW
温泉一次ポンプ	HP-1	1 台	ライポン [®] 65 × 410 /min × 8m × 0.75KW
温泉二次ポンプ	HP-1	1 台	ライポン [®] 65 × 150 /min × 12m × 0.75KW
熱交換器	HEX-1	1 基	シェル&チューブ、チタン、240,000Kcal
ろ過装置	RU-1	2 基	全自動 18 m ³ /H、FRP タク、90,000Kcal/H
温水ヘッダー	HH-1	2 基	150 × 1800
膨張タンク	HXT-1	1 基	密閉式 100
油設備			
オイルタンク	OT-1	1 基	コロッケ式、A 重油、7,000
オイルサービスタンク	Ost-1	1 基	200 型 600 × 600 × 600
オイルポンプ	OP-1	1 台	オイルポンプ [®] 12 × 6 /min × 3kg/C m ²
自動制御装置			
ばい煙濃度計		1 組	
油面計		1 組	
油面調節器		1 組	
自動制御盤		1 面	700W × 600H × 250D
浄化槽設備			
合併浄化槽		1 基	FRP 製 140 人槽、BOD20PPM 調整槽
ばっ気送風機		2 台	40A 1.5KW
流入ポンプ		2 台	50A 0.4KW
放流ポンプ		2 台	40A 0.25KW
汚泥ポンプ		1 台	20A 0.75KW
動力制御盤		1 面	
(空気調和設備)			
空気調和設備			
・空気調和設備			
エアコン	AC-1	3 台	天井埋込ダクト型
エアコン	AC-2	2 台	天井埋込カセット型
エアコン	AC-3	1 台	天井埋込カセット型
・床暖房設備			

熱交換器	HEX-1	1基	シェル&チューブ SUS 3,600Kcal/h
温泉二次ポンプ	FP-1	1台	ライホンプ 25 ×6 /min×8m
温泉三次ポンプ	FP-1	1台	ライホンプ 25 ×10 /min×10m
換気設備		1式	
(湯場の宿)			
(電気設備)			
受変電設備			
変圧器		1台	(屋内)油入、6KV、200/100、1 50KV
電灯幹線設備		1式	
電灯コンセント設備			
電灯分電盤		1面	
電話配管設備		1式	
火災報知設備		1式	
(機械設備)			
衛生器具設備		1式	
火災受信機		1面	壁掛型 P型2級5回線
連動制御盤		1面	壁掛型 1回線
給水設備			
・屋内給水設備		1式	
電気温水器		3台	12 1KW、1 、100V
・屋外給水設備		1式	
排水設備			
・屋内排水設備		1式	
・屋外排水設備		1式	
雨水排水設備		1式	
給湯設備			
ガス湯沸器		2台	5号 元止式
ガス設備		1式	
浄化槽設備			
浄化槽		1基	合併処理 16人槽
換気設備		1式	
冷暖房設備			
エアコン		5組	壁掛形冷房 2.2KW,暖房 3.4KW
エアコン		1組	壁掛形冷房 2.5KW,暖房 3.6KW

【源泉等施設】

機器名称	記号	数量	形式
(井戸管理棟側設備)			
希釈水揚水水中ポンプ		1台	1000 /min×37m、11KW
源泉揚湯水中ポンプ		1台	50 /min×120m、3.7KW
希釈水受水槽		1基	10 m ³
温泉受湯槽		1基	10 m ³

薬液注入装置		1台	50A × 16.7m
面積式流量計		1台	125A
電磁流量計		1台	50A
温泉受水槽レベルセンサー		1台	
井戸管理側電気設備			
水中ポンプ操作盤		1面	
計装メーター盤(子局)		1面	
(保養センター側設備)			
希釈水貯水槽		1基	20 m ³
温泉貯湯槽		1基	18 m ³
面積式流量計		1台	125A
電磁流量計		1台	50A
流量監視計		1台	50A
温泉貯湯槽レベルセンサー		1台	
排水ポンプ		2台	40 /min × 7m、0.75KW
電磁流量計		1台	150A
保養センター側電気設備			
計装制御メーター盤		1面	
浴槽排水槽レベルセンサー		1面	

参考資料3 利用者実績

【温泉施設】

(単位：人、日)

年 度	温 泉	宿 泊	計	営業日数	
				温泉	宿泊
平成16年度	63,350	2,468	65,818	314	354
平成17年度	62,006	2,419	64,425	313	350
平成18年度	62,766	2,393	65,159	315	359

【活性化施設】

(単位：人)

年 度	活性化センター
平成16年度	11,927
平成17年度	12,988
平成18年度	12,070

参考資料4 利用料実績

(単位：円)

年 度	温 泉	宿 泊	販 売	その他	計
平成16年度	28,746,110	5,526,100	721,013	2,709,244	37,702,467
平成17年度	26,863,070	5,431,650	721,576	420,000	33,436,296
平成18年度	27,178,520	5,288,200	4,917,880	1,047,089	38,431,689

参考資料5 改築・修繕・メンテナンス履歴((市)の表示のあるものは市が実施したもの。)

区分	年度	内容	費用	
改築・増設	平成 16 年度	(市) 男湯用温度調整機器交換	130,200	
		(市) ラインポンプ取替	157,080	
		(市) 除毛器取替	189,000	
	平成 17 年度	希釈水流入電動弁取替	699,300	
		(市) 食堂改修	9,026,850	
		(市) 源泉ポンプ購入	2,520,000	
		希釈水温水ポンプインバータ交換	589,050	
		給水ポンプ取替	194,250	
		水中ポンプ制御盤リレー取替	92,400	
	平成 18 年度	水中フロア交換	508,725	
		ラインポンプ交換	96,600	
		流入電動弁取替	324,450	
	修理	平成 16 年度	(市) エアコン修繕	12,390
			(市) 浴槽栓	51,450
			(市) 男子浴室混合栓メクラ	16,170
(市) 自動車整備			64,617	
(市) かぶり湯温調栓取付			177,177	
(市) 衣類乾燥機修繕			7,560	
(市) マイクロバスバッテリー交換			91,193	
(市) マイクロバスモーター			33,736	
(市) TV調整			7,875	
(市) 配管漏水修繕			5,618	
(市) 浴室修繕			40,540	
(市) 券売機修繕			30,450	
源泉ポンプ異物除去			3,150	
(市) サウナ修繕			556,500	
(市) 浴槽タイル修繕			99,435	

		(市)両替機修理	31,500	
		(市)血圧計修理	75,600	
		(市)浴室入口引戸車取替	30,515	
		(市)新紙幣対応センサー取替	296,100	
	平成 17 年度	濾過ポンプ、ラインポンプ修繕	693,000	
		券売機修理	173,775	
		脱衣室修繕	132,930	
		浴室かぶり湯水栓等修繕	51,450	
		サウナドア修繕	38,640	
		その他	76,289	
	平成 18 年度	畳表替え	266,000	
		ミキシング弁交換	122,010	
		液面リレー交換	56,700	
		ドアノブ交換	53,550	
		ポンプリレー交換	49,350	
		その他	94,102	
	ナ ンス メ ン テ	平成 16 年度	バス基本点検	147,588
			源泉ポンプオーバーホール	2,520,000

別表2 業務の範囲（第8条関係）

市が行う業務	指定管理者が行う業務
<p>（施設運營業務）</p> <p>1 目的外使用の許可</p> <p>（目的外使用に関する業務）</p> <p>(1)佐渡市行政財産目的外使用条例（平成16年条例第67号）及び佐渡市行政財産目的外使用条例施行規則（平成16年規則第61号）の規定に基づく業務を行うこと。</p>	<p>（施設運營業務）</p> <p>1 利用許可及び利用の制限</p> <p>(1) 公の施設として常に平等な対応を確保すること。</p> <p>(2) 施設利用の予約及び利用状況を記録すること。</p> <p>(3) 次の各号のいずれかに該当するときは、利用を許可しないことができる。</p> <p>ア 公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。</p> <p>イ 施設又は設備を損傷するおそれがあると認められるとき。</p> <p>ウ 前2号に掲げるもののほか、管理上支障があると認められるとき。</p> <p>(4) 利用の許可等の申請があった場合において、当該申請に対し不利益な処分をしようとするときは、当該利用の許可等の申請をしたものに対し、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）及び行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）に基づく教示を行うこと。</p> <p>（処分に不服があるときは、処分の通知書を受け取った日の翌日から起算して60日以内に、市長等に対して審査請求をすることができる。また、処分の取り消しの訴えは、この処分の通知書を受け取った日の翌日から起算して6箇月以内に、市等を被告として提起することができる。ただし、処分の通知書を受け取った日の翌日から起算して60日以内に審査請求をした場合には、処分の取り消しの訴えは、その審査請求に対する裁決書の送達を受けた日の翌日から起算して6箇月以内に提起することになる。）</p> <p>2 利用許可の変更及び利用の中止</p> <p>(1) 次の各号のいずれかに該当するときは、許可した事項を変更し、又は許可を取り消し、若しくは利用の中止を命ずることができる。</p> <p>ア 施設の利用者が許可を受けた利用の目的に違反したとき。</p> <p>イ 利用者が条例又は条例に基づく規則若しくは指定管理者の指示した事項に違反したとき。</p> <p>ウ 利用者が不正の手段によって許可を受けたとき。</p> <p>エ 天災地変その他の避けることができない理由により必要があると認められるとき。</p> <p>オ 公益上必要があると認められるとき。</p> <p>カ 前各号に掲げるもののほか、施設の管理上特に必要と認められるとき。</p> <p>3 営業期間及び利用時間</p> <p>(1) 開館時間は、次のとおりとする。</p>

ア 温泉施設 午前 10 時から午後 10 時まで（宿泊については午後 3 時から翌日午前 10 時まで）

イ 活性化施設 午前 10 時から午後 9 時まで

(2) 指定管理者において必要と認めるときは、市長の承認を得て開館時間を変更することができる。

(3) 休館日は、次のとおりとする。

ア 温泉施設 毎週月曜日（毎週の休館日が国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日と重なった場合は、その翌日とする。）とする。

イ 活性化施設 休館しない。

(4) 指定管理者が必要と認めるときは、市長の承認を得て臨時に閉館し、又は休館することができる。

(5) メンテナンス等で臨時に休館するときは、あらかじめ利用者に周知を図るものとする。

4 利用料金の徴収

(1) 利用料金は指定管理者が徴収し、その収入とする。ただし、施設の目的外使用に係る使用料は対象外とする。

(2) 利用料金は前納を原則とするが、指定管理者が認めるときは後納とすることができる。

5 利用料金の決定

(1) 利用料金は、条例に定める額の範囲内において、指定管理者があらかじめ市長の承認を得て定めるものとする。

6 利用料金の減免

(1) 条例第 10 条の「あらかじめ市長が定める基準」は、次のとおりとする。

ア 市又は市の機関が主催し、又は共催する事業において施設を利用するとき。

イ 前各号に定めるもののほか、指定管理者が必要と認め、市長の承認を得たとき。

7 自主事業等

(1) 条例第 4 条に規定する業務以外に、施設の設置目的に沿うものであって、あらかじめ市長の承認を得て指定管理者の責任と費用で自主的に事業を実施できるものとする。

8 広報及び営業等

(1) ホームページの作成及び更新を行い、市内外に向けて積極的な情報発信を行うこと。

(2) 対面、電話、FAX 等による各種問い合わせ及び施設見学等について対応すること。

(3) リーフレットをはじめ他の媒体を活用して、積極的な広報を行うこと。

(4) 対面、電話、FAX 等による集客を行うこと。

9 利用に係る指導、助言

(維持管理業務)

1 修繕計画

- (1) 修繕箇所について報告を受けたときは、指定管理者と協議し対策を決定し、修繕計画を作成すること。
- (2) 1件20万円以上のものについて修繕を行うこと。

- (1) 施設の利用に必要なマニュアルを作成するとともに、利用者が行う諸手続に必要な助言を行うこと。
- (2) 施設、設備及び備品等が適切に使用できるような指導、助言などの支援を行うこと。
- 〔3〕 施設の利用等について、利用者等から意見、要望等があった場合は、適切な対応をし、内容の確認を行うこと。

10 利用者の安全衛生確保

- (1) 施設内及び施設周辺を適宜巡回し、火気及び不審物等の確認を行うこと。
- (2) 災害や緊急時等における利用者の避難、誘導、安全確保、必要な通報等についての計画を作成すること。
- (3) 急病、けが等に対応できるように救急箱、担架等の機材を備えるとともに、消防署、医療機関等の関係機関と連携を図ること。
- (4) 職員に救急法の研修を行うなど資質の向上を図ること。
- (5) 食堂の管理については、食中毒の防止対策に万全を期すとともに、食品衛生法の規定に従い、安全衛生管理を徹底すること。テナント等業務委託を行う場合にあっては、指定管理者から十分指導を行うこと。
- (6) 災害等において、市が避難場所として利用する必要があると認めるときは、その指示に従うこと。

11 職員の安全衛生確保

- (1) 業務における安全衛生管理指導を定期的に行なうこと
- (2) 高所作業、機器の取扱、有害物の取り扱いなど、定められたマニュアルを遵守し、事故のないように指導すること。

(維持管理業務)

1 日常清掃及び消耗品等の補充

- (1) 施設及び駐車場において日常清掃を行い、良好な状態に保つこと。
- (2) 施設周辺の定期清掃を行うこと。
- (3) 敷地内の除草及び植栽の管理を定期的に行い、美観を保つこと。
- (4) 冬季における玄関、通路、駐車場等の除雪を行うこと。
- (5) 消耗品等の補充を行うとともに、補充に当たってはグリーン調達の推進や環境リサイクルに配慮すること。

2 設備・備品の保守管理

- (1) 保守点検を随時又は定期的に行い、常に良好な状態を維持するとともに、細心の注意を

(経営管理業務)

1 モニタリング

もって設備及び備品等を管理すること。

(2) 年間メンテナンス計画に従い、設備の点検等を行うこと。

ア 貯水槽及び貯湯槽清掃点検

イ 浴槽水循環・ろ過装置清掃点検

ウ 源泉汲上ポンプ、送水ポンプ、循環ポンプ保守点検

エ 温水ボイラー保守点検

オ 冷暖房設備保守点検

カ 消防設備総合点検

キ 自家用電気工作物保安点検

ク 燃料タンク保守点検

ケ 浄化槽保守点検

コ その他必要な点検

(3) 保守点検及びメンテナンスにより修繕箇所を発見した場合は、その額が20万円以上と見込まれるときは直ちに市に報告し、修繕計画を協議すること。

(4) 修繕箇所が1件20万円未満の場合は、指定管理者において修繕を行うとともに、修繕記録を作成し、市に報告すること。

(5) 免許、資格等を必要とする業務にあつては、必ず有資格者を配置し、又は業務委託等により実施すること。

3 衛生管理

(1) 浴場における原水、原湯、上り用湯、上り用水、浴槽水について、公衆浴場における水質基準等に関する指針に基づき、所定の検査、確認を実施すること。

(2) 検査の結果等に異常があった場合は、直ちに利用の中止、消毒・洗浄など安全衛生対策の措置を講じ、併せて、市に報告を行うとともに公表等の対応を行うこと。また、健康被害の発生状況の把握に努めること。

(3) 施設内外の整理整頓、清掃に努めるとともに、手洗い液、石けん等の備え付け、ゴミ処理、汚物の拭き取りなど衛生対策を十分に行うこと。

4 保安警備業務

(1) 利用者が集中するときは、警備及び誘導を行うこと。

(2) 夜間及び休日についても保安警備を行うこと。

(経営管理業務)

1 モニタリング

- (1) 必要に応じて現場確認を行うこと。
- (2) 定められた報告を求めること。

(その他業務)

1 損害賠償の対応

次の保険に加入し、保険料を負担すること。

(1)財団法人全国自治協議会建物災害共済

保険内容	金額区分	負担者・負担割合
火災・落雷・破裂等・物体落下等・車両衝突・破壊行為・雪害・	1万円未満	指定管理者 100%

- (1) 利用者ニーズの把握に係る有効な調査を行なうこと。

2 文書管理

- (1) 管理運営について業務日誌を作成し、市が求めた場合はこれを提出すること。
- (2) 業務に関する文書を適正に管理すること。
- (3) 指定期間の満了等に伴い管理業務を終了するときは、管理に係る文書を市又は市が指定するものに引き継ぐこと。

3 事業計画

- (1) 定められた時期に、事業計画書と事業報告書を作成し提出すること。

4 連絡調整

- (1) 市が実施する運営協議会等に参加し、業務の状況報告や情報交換を行うこと。

5 職員の管理

- (1) 業務を効果的かつ効率的に行うために必要な人員配置及び勤務形態をとること。
- (2) 施設の管理責任者を置き、市に報告すること。
- (3) 職員の資質の向上を図るため、研修を実施するとともに施設の管理運営に必要な知識及び技術の習得に努めること。

6 会計等

- (1) 指定管理者が負担することとなる経費は、その契約に応じて遅滞なく支払うこと
- (2) 収入及び支出の状況について、帳簿を作成すること。
- (3) 管理業務に係る経費の出納は、団体自身の口座とは別の口座で管理すること。

7 経費の節減

- (1) 燃料、電気、水道等の使用状況を把握するとともに、経費の削減に努めること。

8 契約の変更

- (1) 電気、水道、電話等の使用名義を指定管理者に変更すること。

(その他業務)

1 損害賠償の対応

- (1) 市が加入している保険（市が行う業務 その他業務 1 (2)）と同等の補償が受けられる施設損害賠償保険及び第三者賠償保険に加入し、その保険料を負担すること。

- (2) 市が貸与する車両及び指定管理者が調達する車両については、指定管理者が自動車損害保険に加入し、その保険料を負担すること。
自動車損害保険

等・車両衝突・破壊行為・雪害・土砂災害(免責1万円未満、てん補100%)	1万円以上	保険100%
風水害(免責1万円未満、てん補50%)	1万円未満	指定管理者100%
	1万円以上 20万円未満	指定管理者50% 保険50%
	20万円以上	市50% 保険50%
地震・噴火やこれらに起因する火災、損壊等(免責3万円未満、てん補15%)	3万円未満	指定管理者100%
	3万円以上 20万円未満	指定管理者85% 保険15%
	20万円以上	市85% 保険15%

(2) 全国町村会総合賠償補償保険

保険内容	心身	財物
賠償責任保険(施設の瑕疵に起因する事故の補償)	1億5千万円/人 15億円/事故	2千万円/事故

保険内容	死亡	後遺障害	入院	通院
補償保険(市が行う業務に起因する事故の補償)	500万円	15万円 ~500万円	1万円 ~15万円	1万円 ~6万円

保険内容	心身	財物
賠償責任保険(自動車の運行等に起因する事故の補償)	対人賠償 無制限	500万円/1件以上

2 各種届出

(1) 業務に必要な、消防署、保健所等への届など、各種手続きを行うこと。

別表3 リスク分担（第9条関係）

種類	リスク内容	負担者	
		佐渡市	指定管理者
管 理 運 営 費	急激な物価変動による管理運営費の変更 （対象物の単価が前年度比で20%以上上昇し、かつ経常経費のうち人件費、公課費を除いた経費に占める対象物の経費の割合が20%以上で、管理運営に影響を及ぼす場合に限る）		
	関係法令の変更起因する費用（管理運営に影響を及ぼす場合に限る）		
	自然災害の対応費用（リスク回避が不可能な場合）		
	政策方針の転換による仕様等の変更起因する費用（管理運営に影響を及ぼす場合に限る）		
	指定の取消し及び業務の停止により発生する費用		
物 品 等 の 損 傷 等	建物・設備の損傷による軽微な修繕 （1件20万円未満）		
	建物・設備の損傷による修繕 （1件20万円以上）		
	備品、消耗品の盗難及び紛失		
損 害 賠 償	建物・設備の瑕疵起因するもの 注）指定管理者による適正な保守点検の履行を前提とする。		
	施設運営の過失に伴うもの		
そ の 他	指定管理者の指定議案が議会で否決された場合、申請手続き等に要した費用		
	その他	協議事項	

本表に定める事項で疑義がある場合は、佐渡市と指定管理者が協議のうえ決定する。
 利用者の増減及びこれに伴う管理運営費の増減は、リスクに含まない。

別表4 備品等 種(第10条関係)

【温泉施設】

種 類	規 格 ・ 構 造	数 量	備 考
(温泉)			
事務用机	両袖	1	事務室
事務用机	片袖	3	事務室
事務用机		1	事務室
事務用椅子	肘付	1	事務室
書庫	引違い戸	1	事務室
鍵付ロッカー	9人用	3	事務室
電話機(停電用)		2	事務室
Pテレホン	公衆電話	1	事務室
ビジネスホン		1	事務室
冷蔵庫		1	事務室
カラーテレビ	21型	1	事務室
シューズロッカー		3	玄関
シューズロッカー		1	玄関
シューズロッカー		2	玄関
傘立て		1	玄関
カップケース		1	湯沸室
更衣ロッカー	4人用	2	事務室
鍵付ロッカー	9人用	2	脱衣室
肘なし椅子		10	ラウンジ
肘なし椅子		10	ラウンジ
肘なし椅子		2	ラウンジ
肘なし椅子(内コーナー椅子)		2	ラウンジ
長椅子(ビニール張り)		2	ラウンジ
プラントボックス		2	ラウンジ
スタンド扇風機		2	脱衣室
センターテーブル		2	ラウンジ
囲碁セット		1	休憩室
成分表パネル板		1	
コーハンガー		1	
パンフレット入れ		1	
茹で麺器		1	食堂
作業台		1	食堂
三槽シンク		1	食堂
調理作業台	戸棚付	1	食堂
吊り戸棚		1	食堂
冷凍庫		1	食堂
冷蔵庫		1	食堂
製氷機		1	食堂

サンプロバーナー		3	食堂
調理作業台		2	食堂
ガス湯沸し器		1	食堂
吊り戸棚		1	食堂
冷水器		1	食堂
テーブル		2	食堂
源泉水中ポンプ		1	源泉施設
自動車	スバルサンバー (H11.5 登録) 新潟 40 ゆ 3679	1	
(湯場の宿)			
調理台		2	自炊室
食器保管庫		1	自炊室
全自動洗濯機		1	自炊室
衣類乾燥機		1	自炊室
冷蔵庫		1	自炊室
テレビ	28 型	1	談話コーナー
テレビ	21 型	5	客室

【活性化施設】

種 類	規 格 ・ 構 造	数 量	備 考
調理台	ステンレス製	1	
調理台	ステンレス製、戸棚付	3	
茹で麺器		1	
一槽流し		2	
水切付二槽流し		1	
コールドテーブル		1	
ガステーブル		1	
製氷機		1	
卓上ベンマリー		2	
食器戸棚		1	
シューズロッカー		4	
丸テーブル		6	
子供用チェア		3	
プラントボックス		3	
会議用テーブル		10	
会議用テーブル		7	
ホワイトボード		1	
簡易ステージ		4	
演台		1	
花台		1	
テレビ		1	
アンプ		1	
スピーカー		2	

別表5 備品等 種(第11条関係)

種 類	規 格 ・ 構 造	数 量	備 考
次を参考として、指定管理者が購入又は調達する。			

(参照) 現在使用されている備品等

種 類	規 格 ・ 構 造	数 量	備 考
鍵付ロッカー	9人用	4	脱衣室
分煙機		2	温泉、湯場
自動車	トヨタコースター(H5.4登録) 新潟22さ4495	1	

別表6 契約の内容(第13条関係)

No.	契約内容	契約先	場所	契約期間	契約額	備考
1	券売機のリース	日立キャピタル株	ロビー	H19.5.1 から H20.4.30 まで	24,822 円 / 年	
2	両替機のリース	日立キャピタル株	ロビー	H19.5.1 から H20.4.30 まで	37,800 円 / 年	
3	寝具のリース	(株)ワゴーリネン		H19.4.1 から H20.3.31 まで	ユカタ 120 円、シーツ 85 円、毛布 85 円 バスタオル 45 円、ピロケース 30 円 (予算額 648,000 円)	契約額：税別