

畑野温泉保養センター松泉閣及び畑野 農村休憩施設指定管理業務特記仕様書

(目的)

第1条 この畑野温泉保養センター松泉閣及び畑野農村休憩施設指定管理業務特記仕様書(以下「特記仕様書」という。)は、畑野温泉保養センター松泉閣及び畑野農村休憩施設(以下それぞれ「温泉施設」、「休憩施設」という。ただし、双方に共通する場合には「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畑野農村休憩施設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」、「休憩施設条例」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44,306千円の範囲内とし、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)佐渡市畑野農村休憩施設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 条例第14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。

(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、管理物品のうち、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		畑野温泉保養センター松泉閣		
施設の所在地		佐渡市栗野江 1810 番地 4		
施設の概要	建築構造	鉄筋コンクリート造 2 階建（一部平屋建）		
	敷地面積	11,280.04 m ²		
	延床面積	1,652.15 m ²		
	開館日	平成 7 年 4 月 1 日		
	施設構成	浴室 4 室（男女各 2 室、脱衣所、サウナを含む。） 休憩室 4 室 休憩室 4 室 機械室 事務室 駐車場 外構及び植栽 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	1,670 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	源泉施設 所在：佐渡市栗野江 源泉：井戸 1 本及びポンプ室 設備等：参考資料 2 「設備リスト」参照			
その他	畑野農村休憩施設と一体で管理することを条件とします。 緑のリサイクル協同組合から温泉加熱等のための熱源供給を受けることを条件とします。			

施設の名称		畑野農村休憩施設		
施設の所在地		佐渡市栗野江 1810 番地 4		
施設の概要	建築構造	鉄骨造平屋建		
	敷地面積	11,280.04 m ² (温泉施設敷地に含む。)		
	延床面積	432.46 m ²		
	開館日	平成 7 年 4 月 1 日		
	施設構成	大広間 食堂 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	温泉施設に含む。	
		平成 17 年度	温泉施設に含む。	
		平成 18 年度	温泉施設に含む。	
改築・修繕履歴	参考資料 5 「改築・修繕履歴」参照 参考資料 6 「メンテナンス履歴及び計画」参照			
付帯施設等				
その他				

参考資料 2 設備リスト（主要な設備、機器を掲載）

【温泉施設】

機器名称	記号	数量	形式
（電気設備）			
高圧引込設備			
高圧気中開閉器		1台	7.2KV、200A、耐塩型
受変電設備			
屋外型キュービクル		1面	3面体
幹線設備			
電灯分電盤		1面	L-1-2
電灯分電盤		1面	L-2
動力盤		1面	P-1
動力設備		1式	
電灯コンセント設備		1式	
照明器具取付設備		1式	
電話用配管設備		1式	
放送設備			
防災アンプ		1台	240W 防災盤組込
時計設備		1式	
テレビ受信設備		1式	
呼出し設備		1式	
自動火災報知機設備			
防災システム盤		1基	
（給排水、衛生、その他設備）			
衛生器具設備		1式	
給水設備			
受水槽		1基	FRP、32.0 m ³
自動給水ユニット		1台	40 × 50 × 450 /min × 34m
給湯設備			
真空式温水器		1基	KSL-800CL
貯湯槽		1基	TS-H-35
給湯用ラインポンプ		1台	SUS、50 × 200 /min × 4.5m
給湯用ラインポンプ		1台	SUS、25 × 22 /min × 8.5m
密閉膨張タンク		1基	AST-210
浴槽昇温設備			
給湯用ラインポンプ		1台	SUS、50 × 365 /min × 11m
排水設備			
・屋内排水設備		1式	
・屋外排水設備		1式	
温泉排水設備			
・屋内排水設備		1式	

・屋外排水設備			
貯湯槽		1基	5000、SUS444、5.0kg/C m ²
密閉膨張タンク		1基	EX-300LS、300
給湯用循環ポンプ		1台	SUS、25 × 12 /min × 3.0m
給湯用循環ポンプ		1台	SUS、40 × 200 /min × 4.0m
浴槽ろ過設備			
・機器設備			
浴槽ろ過機	WF-1	1基	全自動砂ろ過式、50 m ³ /h
浴槽ろ過機	WF-2	3基	全自動砂ろ過式、40 m ³ /h
浴室熱交換器	HEX-1	1基	シェル&チューブ (チタン)、110,000Kcal/h
浴室熱交換器	HEX-2	1基	シェル&チューブ (チタン)、92,500Kcal/h
浴室熱交換器	HEX-3	1基	シェル&チューブ (チタン)、87,000Kcal/h
・配管設備		1式	
温泉配管設備		1式	
うたせ浴槽設備			
・機器設備			
うたせポンプユニット	P-1	1基	50A × 210 /min × 5m × 1.5KW
回収水槽	T-1	1基	FRP製組立式、2.0 × 1.0 × 1.0H
うたせろ過器	WF-3	1基	全自動砂ろ過式、5 m ³ /h
熱交換器	HEX-4	1基	シェル&チューブ (チタン)、15,000Kcal/h
・配管設備			1式
バイブラ設備			
・機器設備			
バイブラポンプ	BP-1	1台	80A × 2.250mmAq、43 m ³ /min × 3.7KW
バイブラマット		1面	テフロン製スル、3 m ² 、130ヶ口
・配管設備		1式	
超音波設備			
・機器設備			
超音波ポンプユニット	JP-1	1基	50A × 216 /min × 21m × 1.5KW
超音波ノズルユニット		1組	
・配管設備		1式	
寝風呂設備			
・機器設備			
寝風呂	BU-1	1組	FRA製2連結、ジェット&フロー
超音波ポンプ	JP-2	2台	40A × 168 /min × 21m × 1.5KW
バイブラポンプ	BP-2	2台	40A × 1.440mmAq × 2.5 m ³ /min × 0.8KW
寝風呂ろ過機	WF-3	1基	
熱交換器	HEX-5	1基	
・配管設備		1式	
ミストサウナ設備			
・機器設備			

ミストポンプ	P-2	1台	20A×2.5 /min×100m×0.7KW
電気昇温器		1基	ハダ型(3+3)KW、架台共
ノズル配管ユニット		1式	SUS鏡面仕上、ミストノズル20個
・配管設備		1式	
計装設備			
ろ過制御盤		1面	自立型
ミスト制御盤		1面	壁掛型
赤外線サウナ設備			
・浴室Cサウナ			
ガス遠赤サウナストーブ		1基	GSV150
・浴室Dサウナ			
ガス遠赤サウナストーブ		1基	GSV150
・ガス配管設備		1式	
浄化槽設備			
・本体ユニット			
し尿浄化槽		1基	400人槽
流入ポンプ槽		1基	
三次処理槽		1基	
流入ポンプ		2台	50 × 0.25KW
放流ポンプ		2台	50 × 0.25KW
主ブロー		1台	32 × 0.75KW
三次処理槽ブロー		1台	25 × 0.4KW
・動力設備			
制御盤・機械室		1基	SUSパッケージ型
温泉処理槽設備			
・本体ユニット			
処理槽		1基	100 m ³ /日 FRP製 SUS蓋
流入ポンプ		2台	チン製 50 × 0.4KW
薬液タンク		2基	ケミ加型 200
攪拌機		2基	ケミ加型 可搬式
薬液注入ポンプ		2台	ダイヤラム型
ブロー		1台	20A×0.4KW
・電気設備			
PH感知計測器		1台	
動力制御盤		1面	SUS製
(機器設備)			
機器設備			
灯油焚吸収式温水発生器	RB-1	1台	100USRT
角型低騒音型冷却塔	CT-1	1基	548,500Kcal/h
冷却水循環ポンプ	PCD-1	1台	渦巻 100 × 80 × 1530 /min
冷温水循環ポンプ	PCH-1	1台	渦巻 100 × 80 × 920 /min

密閉式膨張タンク		1 基	
天井埋込形小型空調機	AC-40	2 台	11,080Kcal/h
天井埋込形小型空調機	AC-55	1 台	15,570Kcal/h
天井埋込形小型空調機	AC-70	4 台	20,820Kcal/h
天井吊つファンコイルユニット	FCU-4	2 台	3,460Kcal/h
天井吊つファンコイルユニット	FCU-8	1 台	7,220Kcal/h
給油設備			
地下貯油槽		1 基	10,000 1600 × 5200
オイルサービスタンク	TOS-1	1 組	500 架台共
同上液面制御装置		1 組	
遠隔油面指示計		1 組	
オイルギアポンプ	PO-1	1 台	20 × 27 /min
風道設備		1 式	
配管設備		1 式	
換気設備			
・ 機器設備			
空調機	AC-40	2 台	11,080Kcal/h
空調機	AC-55	1 台	15,570Kcal/h
空調機	AC-70	4 台	20,820Kcal/h
・ 風道設備		1 式	

【源泉施設】

機器名称	記号	数量	形式
受湯槽		1 基	
電気設備		1 式	

【休憩施設】

機器名称	記号	数量	形式
(電気設備)			
幹線設備		1 式	
電灯コンセント設備		1 式	
照明器具取付設備		1 式	
電話用配管設備		1 式	
放送設備		1 式	
インターホン設備		1 式	
時計設備		1 式	
テレビ受信設備			
呼出し設備		1 式	
自動火災報知機設備			
(給排水、衛生、その他設備)			
衛生器具設備		1 式	
給水設備		1 式	
給湯設備			

給湯器		1台	
排水設備			
・屋内排水設備		1式	
・排水設備			
グリーストラップ		1組	GFP-10050
プロパンガス設備			
プロパン集合装置		1組	8本立(4+4本)
ガス漏れ警報装置		1式	
(機械設備)			
機器設備			
天井埋込形小型空調機	AC-30	1台	8,990Kcal/h
天井埋込形小型空調機	AC-40	1台	11,080Kcal/h
天井埋込形小型空調機	AC-70	1台	20,820Kcal/h
天井吊つファンコイルユニット	FCU-4	2台	3,460Kcal/h
天井吊つファンコイルユニット	FCU-6	3台	4,800Kcal/h
風道設備		1式	
配管設備		1式	
換気設備		1式	
・機器設備			
消音ボックス付ラインファン	F-3	2台	740 ~ 830 m ³ /h
消音ボックス付ラインファン	F-5	1台	2430 m ³ /h
・風道設備		1式	
床暖房設備			
温水ポンプ		1台	ライン形 32A×100 /min×23m
密閉式膨張タンク		1台	
ヒーティング施設		1式	112 m ² ワイヤ-メッシュ共
ヘッダー		1式	9回路 40A×1200 プランケット共

参考資料3 利用者実績

(単位：人、日)

年 度	温 泉	営業日数
平成16年度	88,292	308
平成17年度	85,155	311
平成18年度	95,625	314

参考資料4 利用料実績

(単位：円)

年 度	温 泉	販 売	その他	計
平成16年度	40,367,000	1,013,700	469,228	41,849,928
平成17年度	39,723,550		59,267	39,782,817
平成18年度	41,212,325	18,720,544	549,015	60,481,884

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)配管洗浄、埋設給湯管改修	7,035,000
		(市)2階風呂ポンプ、1階バイブラポンプ濾過設備、機械室排水設備	1,050,000
		(市)高架水槽	3,360,000
		温泉排水放流ポンプ交換	2,436,000
		冷温水膨張タンク交換	485,940
		浴槽昇音制御調節器交換	632,100
		濾過ポンプ交換	398,580
		打たせポンプ交換	299,250
		排水水中ポンプ	136,500
	平成 17 年度	(市)入口看板設置	892,500
		(市)看板Aメーター取付	20,401
		(市)給湯配管一部改修、給湯循環ポンプ交換	150,000
		(市)補助電源設置及び撤去	84,000
		サウナ温度調節器交換	73,500
		温泉排水槽流入ポンプ交換	110,355
		濾過ポンプ交換	194,250
		外調機ファンモーター交換	624,750
		濾過ポンプ交換	601,072
		給湯ラインポンプ交換、ライン配管修理	552,114
		吹き抜けランプ交換、防水スピーカー交換	277,725
平成 18 年度	源泉井戸流量計交換	682,500	
	冷温水発生器溶液循環ポンプ交換	560,763	
修理	平成 16 年度	(市)引違戸鍵取替	23,100
		(市)機械室扉	178,500
		貯湯槽配管修理	52,500
		給湯配管漏水修理	80,325
		フロート、プロアーポンプ交換	15,729

		サーモバルブ交換	34,650
		滅菌器注入ノズル交換	52,500
		天井扇修理	38,640
		屋根修理	6,300
	平成 17 年度	(市) 高架水槽温泉供給配管漏水修理	367,500
		(市) ロマンの湯脱衣所天井修繕	15,750
		サウナ室ドアガラス取替	18,480
		給湯配管修理	109,200
		誘導等球交換	153,111
		温泉タンク配管修理	80,850
		自動ドアギアボックス交換	52,500
		サウナ内装補修	66,675
		ミストノズル、タイマー、カートリッジ交換	170,925
	ポスデジ修理	21,000	
平成 18 年度	給湯配管漏水補修	635,869	
	その他修繕	644,038	
メンテナンス	平成 16 年度	ろ材入替(紅梅)	960,750
		ろ材入替(エデン)	813,750
		給湯ボイラー溶解栓交換	73,500
	平成 17 年度	(市) 配管洗浄	1,470,000
		(市) 給湯ボイラーOH、冷温水発生器修理	5,775,000
		(市) 紅梅、ロマンの湯ろ材交換	1,150,800
		熱交換器・ろ材交換	324,032
		ろ過ろ材交換	561,855
	ろ過ポンプ部品交換	503,370	
	平成 18 年度	(市) 配管洗浄	430,500
浴槽加熱用温水循環交換器解体清掃		434,700	

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 9 時まで

イ 休憩施設 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 毎週木曜日（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 休憩施設 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開館し、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

(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

(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。

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、細心の注意をもって設備及び備品等を管理すること。

(経営管理業務)

1 モニタリング

(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。

検査項目及び種類

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・設備の瑕疵に起因するもの 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)

種 類	規 格 ・ 構 造	数 量	備 考
サイドテーブル	W450	2	
テーブルT-フォリナー1		6	
T-フォリナータイプテーブル		4	
ピックテーブル天板		1	
テーブルフレームTF-OW-L		2	
アームチェアアクタスDX	4点セット	6	
FBベンチ	W1500	2	
L567 90°チェア		8	
柱回背付ソファ		4	
壁面背付ベンチトップ		1	
壁面背付ベンチトップ		1	
応接セット		1	
陳列棚(物産用)		1	
長靴兼用下足入	HY-300	1	
耐火金庫		1	
特注 両面脱衣棚		8	
特注 タオル入脱衣棚		4	
特注 木製ロッカー		24	
特注 タオル入(ロッカー用)		4	
オフィスボード		1	
陳列棚		1	
冷水機		4	
片袖デスク	CG-300-107P	4	
両袖デスク	CG-300-147	1	
座卓(メラミン折脚)		36	
4点セットRN-237		4	
ベンチA		7	
椅子(DC ソリスト・アーム)		24	
書庫		2	
シューズボックス	SA-240	5	
スチールロッカー	L-67C	6	
ロッカー		3	
ロッカー		1	
月間行事予定表		1	
扇風機		3	
傘立て		1	
テレビ	32型	2	
テレビ	24型	1	
マッサージ機		2	

滅菌機		6	
塩素測定器		1	
時計		1	

【休憩施設】

種類	規格・構造	数量	備考
長靴兼用下足入	H Y - 300	3	
ダスト付水切付二槽シンク		1	
盛付台		1	
食器戸棚		1	
ガステーブル		1	
冷凍冷蔵庫		1	
ラック	L S - 910	1	
ラック	M S - 1220	1	
ラック	L S - 1220	1	
置物	赤石	1	
一槽シンク		1	
書庫		2	
のれん		4	

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
絵画		1	ロビー
プラントボックスCD		4	ロビー
レジスター		1	フロント
大休憩室ステージ幕		1	休憩室
掃除機		1	ロビー
電話台		1	ロビー
温泉地質柱状図		1	ロビー
絵画		1	休憩室
分煙機		2	
自動車	トヨタ ヴォクシー - (H14.6登録) 新潟 200 さ 573	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	施設の警備	セコム佐渡株	施設	H19.4.1 から H20.3.31 まで	委託料：33,900 円/月 消費税：1,695 円/月	
2	コピーのリース	日立キャピタル株	事務室	H17.4.1 から H22.3.31 まで	レンタル料：151,200 円/年(税込) カウント料：3 円/枚	
3	クリーニング	株新洋舎	浴室	H19.4.1 から H20.3.31 まで	バスマット：450 円/枚 サウナマット：70 円/枚(9,000 枚)	
4	熱源の供給	緑のリサイクル協同組 合		H19.4.1 から H20.3.31 まで	15,000,000 円/年	