

## 見附市コミュニティ銭湯指定管理者業務仕様書

見附市コミュニティ銭湯（以下「コミュニティ銭湯」という。）の指定管理者が行う業務の内容、その範囲及び履行方法は、「見附市コミュニティ銭湯指定管理者募集要項」に定めるもののほか、この仕様書による。

### 1. 趣旨

本仕様書は、コミュニティ銭湯の指定管理者が行う具体的な業務の内容、その範囲及び履行方法について定めることを目的とする。

### 2. コミュニティ銭湯の管理・運営に関する基本的な考え方

コミュニティ銭湯を管理・運営するにあたり、次に掲げる項目に沿って行うこと。

- (1) 市民の交流の促進及び健康の増進並びに賑わい空間の創出によるまちなかの賑わいづくりを図るという設置目的に基づき、管理・運営を行うこと。
- (2) 施設の衛生面には十分留意し、清掃を徹底すること。
- (3) 効率的な運営を行うこと。
- (4) 地域住民の雇用に努めること。

### 3. 管理する施設の概要

| 1<br>階<br>交<br>流<br>フ<br>ロ<br>ア      | 名 称                                              | 面積 (㎡)    | 名 称       | 面積 (㎡)    |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                                      | 玄関ホール                                            | 5 3.5 0   | 下足コーナー    | 2 5.5 0   |
|                                      | ロビー                                              | 3 9.9 0   | ソファールラウンジ | 3 9.0 0   |
|                                      | レストラン                                            | 1 2 4.0 0 | 厨房        | 5 6.2 0   |
|                                      | 多目的室                                             | 7 6.3 5   | 売店コーナー    | 2 0.8 0   |
|                                      | ボディケア                                            | 3 8.7 0   | カラオケコーナー  | 1 4.1 0   |
|                                      | トイレ、事務室、会議室、バックルーム、機械室 等                         |           |           |           |
| 2<br>階<br>大<br>浴<br>場<br>フ<br>ロ<br>ア | 名 称                                              |           | 面積 (㎡)    |           |
|                                      | 大浴場<br>(あつ湯、電気風呂、ぬる湯、冷水風呂、ジェットバス、<br>リラックスバス、洗場) |           | 男性        | 1 5 1.3 0 |
|                                      |                                                  |           | 女性        | 1 7 3.3 0 |
|                                      | 露天風呂<br>(炭酸泉、寝転び湯、壺湯)                            |           | 男性        | 8 5.6 0   |
|                                      |                                                  |           | 女性        | 8 5.6 0   |
|                                      | 遠赤外線サウナ                                          |           | 男性        | 2 1.6 0   |
|                                      |                                                  |           | 女性        | 2 1.7 0   |
|                                      | 脱衣室                                              |           | 男性        | 8 4.0 0   |
|                                      |                                                  |           | 女性        | 8 8.0 0   |
|                                      | トイレ、リネン室 等                                       |           |           |           |

|          |                            |           |          |         |
|----------|----------------------------|-----------|----------|---------|
| 3階岩盤浴フロア | 名 称                        | 面積 (㎡)    | 名 称      | 面積 (㎡)  |
|          | 岩盤浴室 (1)                   | 5 0.3 0   | 岩盤浴室 (2) | 6 8.9 0 |
|          | クールルーム                     | 2 1.2 0   | ホットフロア   | 6 8.4 0 |
|          | チムジルバンロビー                  | 1 3 6.6 0 |          |         |
|          | トイレ、バックルーム 等               |           |          |         |
| 第1駐車場    | 普通車 6 2 台、軽自動車 4 台 ※消雪施設あり |           |          |         |
| 第2駐車場    | 普通車 1 5 台 (うち障害者用 1 台)     |           |          |         |
| 第3駐車場    | 普通車 4 0 台、軽自動車 3 台         |           |          |         |

#### 4. 法令等の遵守

施設の管理運営にあたっては、本仕様書のほか、次に掲げる法令等のほか、コミュニティ銭湯の管理運営に必要な法令等を遵守しなければならない。

- (1) 地方自治法 (昭和22年法律第67号)
- (2) 見附市コミュニティ銭湯条例 (平成26年見附市条例第17号)
- (3) 見附市コミュニティ銭湯条例施行規則 (平成28年見附市規則第32号)
- (4) 公衆浴場法 (昭和23年法律第139号)
- (5) 公衆浴場法施行規則 (昭和23年厚生省令第27号)
- (6) 新潟県公衆浴場の設置場所の配置及び衛生措置の基準等に関する条例 (昭和51年新潟県条例第34号)
- (7) 新潟県公衆浴場法等施行細則 (平成4年新潟県規則第43号)
- (8) 公衆浴場における衛生等管理要領 (平成12年12月15日生衛発第1811号)
- (9) 公衆浴場における水質基準等に関する指針 (平成12年12月15日生衛発第1811号)
- (10) 循環式浴槽におけるレジオネラ症防止対策マニュアル (平成13年9月11日健衛発第95号)
- (11) レジオネラ症を予防するために必要な措置に関する技術上の指針 (平成15年7月25日厚生労働省告示第264号)
- (12) 見附市情報公開条例 (平成11年見附市条例第20号)
- (13) 見附市個人情報の保護に関する法律施行条例 (令和4年見附市条例第18号)
- (14) 労働基準法 (昭和22年法律第49号)
- (15) 労働安全衛生法 (昭和47年法律第57号)
- (16) 最低賃金法 (昭和34年法律第137号)
- (17) 労働者派遣法 (平成19年法律第109号)
- (18) 著作権法 (昭和45年法律第48号)
- (19) 建築基準法 (昭和25年法律第201号)
- (20) 消防法 (昭和23年法律第186号)

(21) 食品衛生法（昭和22年法律第233号）

(22) その他関係法令

## 5. 全般的な管理に関すること

### (1) 管理業務の範囲

- ① 指定管理者は、コミュニティ銭湯並びに第1駐車場、第2駐車場及び第3駐車場の管理運営を実施すること。

### (2) 地域との連携及び協働

- ① 指定管理者は、管理運営業務の実施にあたり、地元商店街等との連携及び協働を図り、まちなかの賑わい創出に資するような事業運営に努めなければならない。
- ② 指定管理者は、管理運営業務の実施にあたり、地域住民との連携及び協働を図り、地域の実情に即した事業運営に努めなければならない。
- ③ 指定管理者は、関連する市内他施設との連携に配慮すること。

### (3) 職員の管理に関すること

- ① 指定管理者は、施設責任者、その他必要な職員を配置すること。
- ② 指定管理者は、地域住民を優先して雇用すること。
- ③ 職員の勤務形態は、コミュニティ銭湯の運営管理に支障がないように定めること。
- ④ 職員に対して、施設の運営管理に必要な接遇などの研修を実施すること。

### (4) 利用促進に関すること

- ① 指定管理者は、利用者数の拡大のために、有効な集客方策を実施すること。
- ② 指定管理者は、利用者を顧客化する仕組みを導入するなど、利用促進に努めること。
- ③ 指定管理者は、利用者の満足度を高めるためにサービスの向上に関する施策を実施すること。
- ④ 指定管理者は、利用者等の意見及び要望を適切に把握し、並びにその要望等実現するよう努めなければならない。

### (5) 情報発信に関すること

- ① 指定管理者は、独自にコミュニティ銭湯ホームページを開設し、運用すること。
- ② 指定管理者は、積極的に市内外へ情報を発信するなど広報宣伝活動を行い、広域的な集客に努めること。

### (6) 施設の運営に関すること

- ① 指定管理者は、年間の事業計画を作成すること。
- ② 指定管理者は、年間事業計画に基づき営業力の向上を図ること。

### (7) 施設及び設備の維持管理に関すること

- ① 施設や設備の適正な管理を行うとともに、消防設備、電気設備、空調機器等の保守点検を行うこと。
- ② 指定管理者は、日常清掃及び定期清掃を行い、施設内の良好な環境を保つこと。
- ③ 指定管理者は、外周、植樹帯、水路等の清掃、草刈、除雪等を適時行うこと。

- ④ 指定管理者は、施設内の温浴施設などの衛生管理を行うこと。
- ⑤ 指定管理者は、日常警備及び夜間警備を行うこと。
- ⑥ 指定管理者は、施設賠償責任保険に加入すること。

(8) その他

- ① コミュニティ銭湯は防災拠点施設となることから、災害・緊急時等における防災拠点活動業務に協力すること。
- ② 緊急時対策、防犯・防災対策について、マニュアルを作成し、職員に指導を行うこと。
- ③ 管理運営業務のサービス水準向上を目的とする利用者の満足度を調査し、調査終了後に調査報告書を提出すること。

## 6. コミュニティ銭湯(交流フロア以外)に関すること

(1) サービスの提供に関すること

- ① 指定管理者は、問合せへの対応や料金の収受などフロント・受付業務を行うこと。
- ② 指定管理者は、利用者の利便性を図るため、利用者のニーズに応えられる飲食提供業務を行うこと。また、地場産の安全安心な素材や、地域の食材の提供に努めること。
- ③ 指定管理者は、利用者の利便性を図るため、利用者のニーズに応えられる物品等の販売業務を行うこと。また、地場産品を優先して取り扱うこと。
- ④ 指定管理者は、利用者の利便性を図るため、ボディケアなどの提供業務を行うこと。

(2) 売上管理に関すること

- ① 指定管理者は、コミュニティ銭湯の売上管理を実施すること。

## 7. 交流フロアに関すること

交流フロアにおいて、市主催または地域住民等が行う活動等の対応については、市と十分協議し連携すること。また、これに伴う費用分担については、別途、市と協議を行うこと。

(1) 管理に関すること

- ① 指定管理者が交流フロアを管理すること。

(2) 館内利用に関すること

- ① 市等が主催する事業に協力すること。
- ② コミュニティ銭湯利用者のニーズに対応した環境づくりに努めること。

(3) 情報の提供に関すること

- ① 市等が発信する地域情報などの提供及び情報コーナー等の管理を行うこと。
- ② 「まちの駅」の機能をもたせること。

## 8. 駐車場に関すること

### (1) 管理に関すること

- ① 利用者が開館時間内において安全で快適に利用できるように管理すること。
- ② 開館時間外にあっては、不適正な使用がなされないよう適切に管理すること。
- ③ 混雑時における臨時駐車場を適切に管理すること。

## 9. 指定管理者に特に要請すること

- (1) 見附市の中心市街地に立地していることから、地域の商店街等との連携を十分に図り、まちなかの賑わいを生み出す拠点となるような運営を図ること。
- (2) 他地域の温浴施設と差別化を図り、集客力の向上に努めること。

## 10. 事故に伴う損害賠償について

### (1) 損害賠償責任

指定管理者の責に帰すべき事由により、市又は第三者に損害を与えた場合には、指定管理者において、その損害を賠償するものとする。

### (2) 賠償補償保険

コミュニティ銭湯の管理運営にあたり、下記の補償額以上の保険に加入すること。

- ・身体賠償 1名につき1億円、1事故につき10億円
- ・財物賠償 1事故につき2,000万円

## 11. 管理経費等について

### (1) 経費負担区分

| 項 目                     |           | 市                               | 指定管理者                             |
|-------------------------|-----------|---------------------------------|-----------------------------------|
| (1) 備品                  | 修繕        | 一件 30 万円以上                      | 一件 30 万円未満                        |
|                         | 更新        | ○                               |                                   |
|                         | 新規購入      | 協議事項                            |                                   |
| (2) 施設                  | 修繕        | 一件 50 万円以上                      | 一件 50 万円未満                        |
|                         | 増改築・設備の更新 | ○                               |                                   |
| (3) 災害その他の事故による備品・施設の修繕 |           | 協議事項                            |                                   |
| (4) 保険                  |           | 建物損害保険<br>市施設の瑕疵に起因する事故等の賠償責任保険 | 指定管理者が必要と認める業務遂行上の瑕疵に起因する事故等の賠償保険 |

### (2) 備品について

備品及び機器等については、市と指定管理者が品目ごとに選定の協議を行い、市が導

入するものとする。導入後は、市が指定管理者に貸与し、指定管理者が管理運用するものとする。

なお、導入備品については、添付資料「見附市コミュニティ銭湯指定管理者応募のための参考資料」を参照のこと。

(3) 臨時駐車場について

臨時駐車場の借地料は市が負担するものとする。

(4) 市の施策に関連する経費について

市の施策に関連する経費（高齢者割引等）は市が負担するものとする。

## 12. 報告業務等について

(1) 事業計画書

指定管理者は、当該年度の開始前に事業計画書及び収支計画書を作成し、市長の承認を得ること。また、これら計画書を変更するときも同様である。

(2) 事業報告書

指定管理者は、毎年度終了後30日以内に事業報告書を作成し、市長に提出すること。ただし、年度の途中において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30日以内に当該年度の当該日までの間の事業報告書を提出すること。

(3) 月例報告

指定管理者は、毎月、月例報告書を作成し、当月分を翌月15日までに提出すること。

(4) 自己評価

利用者アンケートの実施、苦情・要望等への対応を通じ、主体的な業務改善に取り組むとともに、毎年度、管理運営に関する自己評価を実施し、事業報告書とともに市へ提出すること。また、市の規定する事務事業評価を行い、指定する期限までに市に提出すること。

## 13. モニタリング・評価について

(1) モニタリング・評価の実施

指定期間中の管理の適正化に万全を期すため、市は「見附市指定管理者制度運用指針」に基づき、選定等委員会と連絡を取りながら管理運営状況に係るモニタリング・評価を行う。

その結果、管理が良好でないと認められる場合、市は改善指導を行うが、状況が改善しない場合は、業務の停止や指定の取り消しを行うことがある。

(2) モニタリング・評価における指定管理者の責務

指定管理者は市又は選定等委員会より指示された報告等を行うとともに、市が行う随時の実地の調査等にも協力すること。

また、意見ボックスの設置や随時のアンケート実施など、自らの負担において利用者

の意見等を把握するための措置を講じるとともに、徴した意見等に適切に対応し、積極的に管理運営に反映させるよう努めること。

(3) 市監査委員の監査

指定管理者が行う管理業務に関する出納その他の事務の執行については、見附市監査委員会の監査の対象となる。監査の結果、指摘事項等があった場合は、速やかに改善等を行うこと。

#### 14. 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業務を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置いて、公平な運営を行うこととし、特定の個人、団体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、要綱等を作成する場合は、市と協議を行うこと。
- (3) 各種規程等がない場合は、市の諸規程に準じて、あるいはその精神に基づいて業務を実施すること。
- (4) 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。