

**串間温泉いこいの里 指定管理者募集要項 仕様書**

仕様書 1

施 設 概 要

- (1) 食の健康拠点施設（国庫補助事業：平成7～8年度 農村資源活用農業構造改善事業）
- 1) 所在地 串間市大字本城987番地
  - 2) 種 目 温泉保養施設
  - 3) 構 造 木造2階建て一部鉄筋コンクリート造屋・屋根瓦葺
  - 4) 延床面積 2,631.23㎡
  - 5) 敷地面積 11,978.23㎡（公簿）
  - 6) 主要な施設内容
    - I 浴場 1階（男女用2ヶ所、身障者用1ヶ所）
    - II 宿泊室 1、2階（1階～3部屋×6人、2階～5部屋×4人）
    - III 大広間 1階
    - IV 小休憩室 1階（有料～4部屋、無料～2部屋）
    - V 支所・公民館 1階 ※管理対象外
    - VI レストラン 1階
    - VII 展示販売コーナー 1階
    - VIII 公民館研修室 1階 ※管理対象外
    - IX 調理室 1階
    - X 事務室 1階
    - XI フロントロビー
  - 7) 開設日 平成8年11月3日
- (2) 宿泊施設（コテージ）（国庫補助事業：平成10年度 農村資源活用農業構造改善事業）
- 1) 所在地 串間市大字本城962番地
  - 2) 種 目 宿泊施設
  - 3) 構 造 平屋建・屋根瓦葺
  - 4) 延床面積 256.10㎡（1棟につき51.22㎡）
  - 5) 敷地面積 6,086.00㎡（公簿）
  - 6) 主要な施設内容
    - I 和室
    - II ダイニングキッチン
    - III 温泉風呂
  - 7) 棟 数 5棟 5名
  - 8) 開設日 平成11年4月5日
- (3) 農畜産物処理加工施設（※農畜産物処理加工施設は、管理対象外施設となります。）
- 1) 所在地 串間市大字本城870番地
  - 2) 種 別 加工施設
  - 3) 構 造 平屋建・屋根瓦葺
  - 4) 延床面積 99.04㎡
  - 5) 敷地面積 5,518.00㎡（公簿）
  - 6) 主要な施設内容
    - I 農畜産物加工室（調理室）
    - II 薬草加工室
    - III 和室
  - 7) 開設日 平成11年4月5日

(4) 広場施設 (※広場施設は、管理対象外施設となります。)

1) 名 称 多目的広場・ふれあい広場

2) グラウンド表面 芝張

3) 施設内容

I 多目的広場内屋外トイレ

II あずま屋 (多目的広場)

4) 開設日 平成15年7月1日

(5) その他

施設設備の詳細な設計図面、設備機器一覧等関係書類については、商工観光スポーツランド推進課に備え付けてあるため、必要に応じ確認すること。

串間温泉いこいの里の維持・管理の仕様

区分	業務種別	業務内容・対象物	仕様・条件等	頻度（標準）
統括管理業務	統括管理業務	業務・施設全般	①従業員に対する保安管理、安全教育等の実施 ②業務日誌の作成・報告 ③必要に応じ現場会議への出席 ④官公庁検査の立会、報告及び手続代行 ⑤火災、地震、事故等の未然防止及び緊急時の対応 ⑥保守点検 ⑦物品等の管理業務 ⑧その他総括的な管理業務 ⑨業務計画の立案	①～⑧毎日 ⑨年 1 回以上
	受動喫煙対策	受動喫煙対策の実効	分煙対策及び維持管理	毎日
	総合案内受付業務	従業員による窓口業務	①施設に関する窓口業務 ②市内観光等情報の提供	①～②毎日
	屋外点検業務	屋根、外壁、屋上、屋上階段、駐車場等	①施設の損傷等の異常を点検 ②施設の機能等の定期点検	①随時 ②年 1 回以上
	専用水道	定期及び臨時の水質検査	①色及び濁り並びに消毒の残留効果 ②受水槽の清掃管理 ③その他水道法に定める項目	①毎日 ②～③随時
設備管理業務	設備業務 ・電気設備 ・空調設備 ・給排水設備 ・消防用設備 ・衛生設備	設備機器の運転操作及び監視、イベント対応の実施	①電気設備、空調設備及び給排水衛生設備関係等の運転操作及び監視 ②防災・防犯設備関係の機能管理 ③建築設備の機能確認 ④温泉・排水の水質管理 ⑤塩素管理（濃度・補充等） ⑥温度管理	①～⑨毎日

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・温泉設備</li> <li>・厨房設備</li> <li>・非常用発電</li> <li>・その他設備</li> </ul>		⑦温泉タンク・配管洗浄	
			⑧各種設備の点検清掃維持管理	
		設備の維持管理 (日常巡視点検、定期点検、臨時点検、設備、補修)	<ul style="list-style-type: none"> <li>①日常点検、保守</li> <li>②定期点検、保守</li> <li>③臨時点検、保守</li> <li>④軽微な営繕、補修</li> <li>⑤事務管理業務</li> <li>⑥保守業務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①毎日</li> <li>②～⑥随時</li> </ul>
		設備に関する非常措置	非常時の動作確認及び点検業務	随時
		設備関係の測定及び記録	<ul style="list-style-type: none"> <li>①日誌（運転日誌、作業日誌）</li> <li>②設備関係図面（配線図、平面図、配管図、系統図等）</li> <li>③設備機器台帳</li> <li>④什器、備品、消耗品台帳</li> <li>⑤設備点検記録、測定記録</li> <li>⑥光熱水検診記録</li> <li>⑦事故発生記録</li> <li>⑧改修工事記録</li> <li>⑨定期点検設備報告書</li> <li>⑩検査証・許可書に類する書類</li> <li>⑪各設備に関する取扱説明書</li> <li>⑫その他の報告書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①毎日</li> <li>②～⑫随時</li> </ul> <p>残留塩素濃度測定については2時間毎の測定及び3年間の記録保管など、各々の項目毎に関係法令を遵守。</p>
警備業務	常駐警備	立哨、巡回、受付、施開錠、指導、点検、管理補助業務（駐車場の安全管理等）	施設内各種施設・設備の監視・機能保全・犯罪その他の危険の予測・排除他	毎日
一般・産業廃棄物処理	処理業務	一時保管場所から搬出	適宜、必要に応じて搬出	随時
維持管理業務	植栽管理	建物及び敷地の周辺部分	剪定、消毒、施肥	随時
	池管理	建物周辺部分	清掃、鯉等生物の現状保全、水質管理	随時
	修繕	施設及び設備の維持修繕	見積額1件10万円以上を除く。	随時

※公衆浴場法、旅館業法、水道法、消防法等その他関係法令を遵守すること。

### 仕様書3

#### 串間温泉いこいの里の運営及びサービス要求水準における仕様書

地域の資源である温泉を活用し、市民はもとより都市住民に対し、健康増進と心身のリフレッシュの場を提供することにより、観光交流の推進及び福祉の増進に寄与するとともに、多様な機能を集約し地域コミュニティの活性化を図ることを目的とするため、本市が指定管理者に求める運営及びサービスの最低水準は、次のとおりです。

##### (1) フロント

- ① 利用者が満足感の味わえる憩いの場であること及びリピーターになっていただくことを念頭に、サービスの提供を図ること。
- ② 親切に、丁寧に、笑顔で接客すること。
- ③ 観光スポットや地場産の情報等の提供を行い、市内の魅力発信を図ること。

##### (2) 浴場

- ① 2タイプの浴場について、ある一定期間（例：日単位）ごとに男女を入れ替え、利用出来るようにすること。
- ② 浴槽は、デッキブラシ等で清掃する等、常に清潔な環境を保つこと。
- ③ レジオネラ菌対策に万全を期するとともに定期的に水質検査を行うこと。
- ④ 宿泊者の浴場利用については、朝風呂等が利用出来るように配慮すること。
- ⑤ 湯気がこもらないように浴場の換気を行うこと。

##### (3) 脱衣室

- ① 衛生面の配慮を十分に行うほか、常に清潔な環境を保つこと。
- ② 足ふきマット及びサウナ室の腰掛用マットについては、定期的に交換すること。
- ③ 床面の濡れ等による転倒を未然に防ぐこと。
- ④ 寒暖の差による利用者の健康被害がないように配慮すること。

##### (4) 身障者用風呂

- ① 利用者が入れ替わる場合には、風呂場の清掃を行うなど、常に清潔な環境を保ち、衛生面の配慮を十分に行うこと。

##### (5) 休憩室

- ① 利用者が休憩できる憩いの場であること。
- ② 大広間・小休憩室の利用がないときは、公民館活動や地域福祉活動での使用できるよう配慮すること。

##### (6) レストラン

- ① 楽しく食事ができる憩いの場であること。
- ② 地域の特産品などを利用し、来館者のニーズに応えた魅力のあるメニューを提供すること。

##### (7) 売店・物販・自動販売機

- ① 施設利用に付随する商品や利用を促進する商品、地場の特産品や加工品、施設運営を行ううえで必要な物品の販売を行うこと。
- ② 利用者のニーズに応えた自動販売機の設置及び管理を行うこと。

##### (8) コテージ

- ① 常に清潔な環境を保つこと。
- ② 利用者が楽しく、満足して宿泊ができる憩いの場であること。
- ③ レジオネラ菌対策に万全を期するとともに定期的に水質検査を行うこと。

(9) 地域貢献について

- ① 人材採用や食材及び品物等の調達については、可能な限り地元及び地域に配慮した運営を行うこと。
- ② 市又は地域団体等が地域特性を活かした事業・案内・企画（イベント）などを行うときは、協力すること。
- ③ 道の駅くしま（仮称）や都井岬観光交流館との連携を図り、交流人口の増加に努めること。

(10) その他

- ① 館内の清掃を徹底し、常に清潔感のある施設環境づくりを行うこと。
- ② 敷地内の草刈等について定期的実施すること。
- ③ 近隣の自然を保全し、環境に調和した総合的な施設運営を行うこと。
- ④ 幅広い世代の方々が利用できる上質で快適なサービスの提供のために工夫するとともに、利用者が喜び、満足感が味わえるサービスの提供を図ること。
- ⑤ 高齢者・身障者・子ども等への配慮を図ること。
- ⑥ 施設運営責任者（支配人）として、施設運営に対する幅広い知識と経験を持った社員を配置すること。
- ⑦ 施設・設備に精通した者の配置を図ること。
- ⑧ 生ゴミを含めたゴミの適正な処理を行うこと。
- ⑨ 地域住民との関係を良好に保つこと。
- ⑩ 地域コミュニティ活動の拠点という位置づけを理解し、公民館活動や地域福祉活動により、大広間又は小休憩室の利用を求められた場合には、できるかぎり要望に応えること。
- ⑪ 台風等の災害の際、避難所又は消防団員の待機場所等として開設する場合には、施設の一部を使用させること。
- ⑫ その他、市の要請に応じ、施設運営に対する提案・協力を行うこと。

#### 仕様書 4

#### 作成を義務付けるマニュアル

- ・管理運営マニュアル
- ・情報公開、個人情報保護等に関するマニュアル
- ・危機管理対応マニュアル
- ・防災計画
- ・衛生管理マニュアル
- ・その他運営に必要なマニュアル

仕様書 5 串間温泉いこいの里利用料金（第13条関係）

表に定める額に100分の110を乗じて得た額以内の料金とする。

種類		区分	単位	利用料金	備考
食の健康拠点施設	浴場	中学生以上	1人	480円	障害者浴場含む。宿泊者は宿泊料金に含む。
		小学生		290円	
	宿泊室	1階	1室	28,570円	(和室 定員6名 浴場付 12畳)
		2階	1室	19,050円	(和室 定員4名 浴場無 7.5畳)
	大広間(宿泊)	小学生以上	1人	2,380円	大広間を宿泊室として使う場合
	大広間(研修・会議等)	全面	1時間	4,275円	大広間を会議、研修、運動等で利用する場合。 利用時間に1時間未満の端数がある場合は、その端数を切り上げて利用料金を算定する。
		半面	1時間	2,137円	
小休憩室		1室(2時間以内)	950円	(和室 10畳)	
	760円		(和室 8畳)		
	570円		(和室 6畳)		
コテージ		1棟	1泊	9,520円	
		小学生以上(管理料)	1人	480円	
農畜産物処理加工施設	農畜産物加工室	5:00~21:00	1時間	190円	利用時間に1時間未満の端数がある場合は、その端数を切り上げて利用料金を算定する。
	薬草加工室	終日	1時間	71円	
広場施設(占有利用)	ふれあい広場	8:30~17:00	1人	100円	占有利用とは、競技大会、講習会等で独占的に利用することをいう。
	多目的広場	8:30~17:00	1人	100円	

注 浴場を複数回利用することを前提として販売する回数券等の料金にあつては、1回当たりの利用料金がこの表に規定する利用料金を超えないように定めるものとする。

再委託可能業務

- ・ 清掃業務
- ・ 浄化槽清掃・維持管理業務
- ・ ボイラー等管理委託業務
- ・ 電気保安業務
- ・ 風呂ろ過器等設備保守点検
- ・ 空調設備清掃・維持管理点検業務
- ・ 消防設備維持管理業務
- ・ 警備業務
- ・ 樹木管理業務
- ・ 貯水槽清掃業務
- ・ その他必要な業務