

天草市総合交流施設愛夢里及び河浦海上コテージ指定管理者業務仕様書

天草市総合交流施設愛夢里(以下「愛夢里」という。)及び河浦海上コテージ(以下「海上コテージ」という。)において、指定管理者が行う業務内容及びその範囲等は、この仕様書による。この仕様書は、愛夢里及び海上コテージの管理にあたり原則的な条件を記載したものであり、この仕様書を踏まえて、指定管理者は効果的かつ効率的な施設管理を実施すること。

1 趣旨

本仕様書は、天草市総合交流施設愛夢里条例及び天草市河浦海上コテージ条例(以下「愛夢里条例等」という。)、天草市総合交流施設愛夢里条例施行規則及び天草市河浦海上コテージ条例施行規則(以下「愛夢里規則等」という。)に基づき、愛夢里及び海上コテージの指定管理者が行う業務内容及び履行方法について必要な事項を定めるものとする。

2 管理運営に関する基本的な考え方

愛夢里及び海上コテージ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)愛夢里及び海上コテージが、「住民の健康及び福祉を増進し、憩い及び交流の場を提供するとともに、市の観光及び産業の振興に寄与し、地域の活性化を図る」という設置理念に基づき、管理運営を行うこと。
- (2)すべての利用者に公平な運用をおこなうこと。
- (3)地域住民や利用者の意見を管理運営に反映させること。
- (4)個人情報の保護を徹底すること。
- (5)適正な経費で最大のサービスを提供する効率的な運営を行うこと。

3 施設の概要

(1)愛夢里の施設

名 称	天草市総合交流施設愛夢里
所 在 地	熊本県天草市河浦町河浦4747番地1 熊本県天草市河浦町河浦4732番地1(河内浦城址公園)
施 設 概 要	●温泉施設(延床面積 2048. 03㎡) 大浴場(内湯)・露天風呂(2)・サウナ室(2)・家族風呂(4)・温水プール・交流室・休憩室ほか ●滞在型宿泊施設(延床面積 503. 30㎡) 宿泊室5室・共同調理室1室・宿泊棟3棟 ●生産直売・食材供給施設(延床面積 169. 99㎡) 食材供給施設(レストラン)・調理室・直売所 ●農林水産物処理加工施設(延床面積 155. 00㎡) ●町内外看板 ●駐車場 57台 上記施設の敷地面積 8278. 99㎡ 河内浦城址公園 ●河内浦城址公園(敷地面積 16, 918. 00㎡) 展望休憩所・砦・看板ほか ●河内浦城址公園施設(延床面積 19. 10㎡) 展示室・展示物

(2) 海上コテージの施設

名 称	河浦海上コテージ
所 在 地	熊本県天草市河浦町今富653番地地先
施 設 概 要	● 宿泊棟5棟(シャワー、バス、トイレ、エアコン、食器、寝具、テレビ、フリー Wi-fi 完備) 管理棟(1)・浮桟橋・渡橋(延床面積538.09㎡) 駐車場214.77㎡(河浦町今富500番地1)

4 休館日及び開館時間

次に定めるとおりとするが、提案される事業計画の内容により、市長が特に認めたときは、これを変更することができる。

(1) 休館日

① 愛夢里施設

毎月第1月曜日とする。ただし、その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(以下「休日」という。)に当たるときは、当該休日後の直近の休日でない日とする。

② 海上コテージ施設

毎月第1月曜日とする。ただし、その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(以下「休日」という。)に当たるときは、当該休日後の直近の休日でない日とする。

(2) 開館時間

① 愛夢里施設

温泉施設利用時間 午前10時から午後9時までとする。

宿泊利用時間 午後4時から翌日午前10時まで

休憩利用時間 午前11時から午後3時まで

② 海上コテージ施設

宿泊利用時間 午後4時から翌日午前10時まで

5 業務の範囲

施設の利用許可等に関する業務	①施設の利用許可業務 ②利用料金の徴収等業務
施設の維持管理に関する業務	①保守管理業務 ②清掃業務 ③衛生管理業務 ④警備業務 ⑤施設の保安業務 ⑥設備備品の管理業務
自主事業に関する業務	①指定管理者が自らの責任において実施する業務
その他市長が管理運営上必要と認める業務	①報告業務 ②災害対策業務

6. 指示事項

(1) 総則

- ① 施設管理業務をはじめとする各業務内容を熟知のうえその遂行にあたりとともに、常に施設及び周辺の維持、美観の保持に努め、その管理を適正に行うこと。
- ② 業務で知り得た個人情報の保護を徹底すること。

- ③ 業務中は職務に専念するとともに、服装、言動等に十分注意し、第三者に不快の念を与えないよう配慮すること。また、公平な運営にあたること。
- ④ いかなる場合においても金品の收受等それに類する行為をしないこと。
- ⑤ 業務遂行にあたって事故、第三者による加害が発生したとき、あるいはこれらの事態が予想できるときは、適切な処置を講ずるとともに、天草市に速やかに報告し指示を仰ぐこと。
- ⑥ 緊急対策及び防災対策等について、マニュアルを作成し、職員に指導を行うこと。また、防火管理者を置き、消防計画を作成し対応すること。
- ⑦ 適切な範囲で保険に加入すること。
- ⑧ 利用者及び近隣住民の意見、苦情等に対して、誠意を持って対応すること。
- ⑨ 災害時等において、天草市が緊急に本施設を使用する必要があるときは、天草市の指示に従い、避難所等の運用に協力すること。
- ⑩ 職員の配置については、別に配置を定める職員のほかは、業務に支障が出ない職員数を配すること。

(2) 愛夢里及び海上コテージの利用許可等に関する業務

① 施設の利用許可業務

- ア 利用申請の受付、利用の許可、利用の取り消しに関する業務を行う。
- イ 利用者へのサービスに支障なく対応できる人員体制を確保すること。
- ウ 宿泊利用者がある場合は、迅速な対応が可能となるよう当直者等の配置を行うこと。
- エ 海上コテージ利用者の桟橋から海上コテージへの送迎にあたっては、海上運送法に基づく「人の運送をする内航不定期航路事業」の事前届出を行うこと。

② 利用料金の徴収等業務

- ア 利用者から利用料金を徴収すること。利用料金は指定管理者の収入とする。
 - イ 条例及び規則等に定める基準により利用の中止、取消し又は変更に伴う利用料金の還付を行うこと。
- ※利用料金の額については、あらかじめ市長の承認を得て、条例等に規定する金額の範囲内において市と指定管理者において締結する協定書により定めるものとする。

③ 飲食サービス及び物品販売提供業務を実施する場合

- ア 安全・安心の食のサービスを提供するため次に掲げる者を配置すること。
食品衛生責任者
- イ アルコール製品の提供を行う際は、運転者の確認を行うなど、利用者に飲酒運転をさせないよう配慮すること。
- ウ 食品営業賠償保険に加入すること。(1名あたりの支払限度額を5,000万円以上とするこ
と)

(3) 施設の維持管理に関する業務

① 保守管理業務

施設の適正な運営を行うため、次の設備等について保守点検管理を行うこと。

ア 建築物の保守管理

建築物の内外の日常点検を行い、美観及び安全性の確保に努めること。

イ 設備等の保守管理

設備・機器については日常の点検のほか、有資格者による定期点検など保守に努めること。

ウ 施設等の修繕

1件当たり10万円未満の施設及び備品の修繕は、指定管理者の負担とする。

ただし、1件当たり10万円以上の修繕費が見込まれる場合は、市及び指定管理者との間で協議のうえ決定する。また、1件当たり10万円未満の修繕であっても1年度間における修繕費の累計が150万円を超える場合においては、市及び指定管理者との間で協議のうえ決定

する。

※適切な保守点検が行われなかったことにより管理物件に損傷等が発生した場合は、指定管理者の負担により修繕を行う。

② 清掃業務

施設の環境を維持し、快適な環境を保つため別記清掃関係業務仕様書に沿って適切に行うこと。

③ 衛生管理業務

ア 温泉施設にあっては、熊本県が定める水質基準に適合するように管理し、基準に適合しない場合には、直ちに適切な措置を講じるとともに、その旨を市に届け出ること。なお、検査結果については異常の有無に関わらず結果書の写しを提出すること。

イ 販売する商品については、常に賞味期限、消費期限を確認し期限切れのものは処分すること。

④ 警備業務

施設内の秩序を維持し、事故、盗難、破壊等の犯罪並びに火災等の災害発生を警戒・予防し、財産の保全と利用者の安全を守るために、保安警備業務を適切に行うこと。

ア 地震及び火災等の災害発生に備え、定期的な訓練の実施等により職員に周知徹底すること。

イ 事故、盗難等の緊急事態発生に対する対応マニュアルを予め作成し、職員に周知徹底を図ること。

ウ 施設利用者の入退場を適切に管理すること。

⑤ 施設の保安業務

ア 管理運営全般を行う者（責任者）を 1 名配置すること。

イ 施設の安全管理のために必要な「甲種防火管理者」の資格所有者を配置すること。

ウ 施設管理者賠償責任保険へ加入すること。

エ 建築物や設備等の不具合を発見したときは、速やかに市に報告すること。

⑥ 設備・備品等の管理業務

ア 市が定める規定に基づき、備品台帳により管理を行うこと。

イ 破損、不具合が発生した時は速やかに市に報告すること。

ウ 施設の運営に支障を来さないよう、必要な消耗品は適宜指定管理者が購入し管理を行うこと。尚、指定管理料で購入した備品は市に帰属するものとする。（備品管理台帳に記載すること。）

(4) 自主事業に関する業務

① 指定管理者が自らの責任において実施する業務

ア 条例に示す目的に合致し、かつ管理業務の妨げにならない範囲において、自由に企画し自主的に実施することができる。

イ 実施にあたっては、事前に市と協議し、承認を得なければならない。

ウ 実施に伴う、費用負担については指定管理者の負担とし、原則として指定管理料を充てることはできない。

エ 管理業務と自主事業の経理状況については、明確に分けること。

オ 実施に係る施設の利用については、行政財産の使用許可や目的外使用許可等は原則として不要とするが、事業内容によっては使用料が発生する場合がある。

(5) その他市長が管理運営上必要と認める業務

① 報告業務

ア 業務日誌、月報、苦情・事故等対応記録簿、施設利用状況等使用に係る状況報告書を定められた期日までに提出すること。また、利用料金収納状況及び光熱水費等の経費の状況についても提出すること。

イ 次の場合は、直ちに市長に報告すること。

- i 施設内で災害や事故が発生した場合。
- ii 施設の全部または一部を休止する必要がある場合。
- iii その他施設の維持管理において問題が生じた場合。②災害対策業務

②災害対策業務

- ア 地震及び火災等の災害発生に備え、定期的な訓練の実施等により職員に周知徹底すること。
- イ 災害が発生した場合、利用者の避難誘導及び関係機関への連絡等迅速な対応をすること。災害等によって、施設に損傷等が生じた場合は、市と協議のうえ可能な限り早期の復旧に努めるものとし、その状況を随時報告すること。

7 モニタリングの実施について

市及び指定管理者は、指定管理業務に対し、適正な評価及び改善等を行うため、天草市公の施設の指定管理者制度に係る運用指針(平成29年2月改訂)第9に規定するモニタリング及び実績評価に関する事項、指定管理者モニタリングマニュアル(平成29年2月)に基づき、以下のモニタリングを行うものとする。

(1) 指定管理者が行うモニタリング

- ① 日常モニタリング
- ② 定期モニタリング

(2) 天草市が行うモニタリング

- ① 月例モニタリング
- ② 定期モニタリング
- ③ 臨時モニタリング

〈モニタリング結果に基づく改善指示・命令等について〉

天草市は、各モニタリングの結果、改善すべき事項があった場合、文書によりその是正または改善を指示するものとする。

指定管理者が、当該指示に従わない場合または市が指定する期日までに是正等を行わない場合は、文書により指定管理者の指定を取り消し、または期間を定めて業務の全部または一部の停止を命じることができるものとする。

なお、このモニタリングの結果については、次回の指定管理者選定の際に加減点を行うことができるものとする。

〈モニタリング結果の公表について〉

モニタリング結果、それに対する指示については、天草市が必要と認めた場合はHP、広報誌等で公表するものとする。

8 指定期間

令和9年4月1日から令和12年3月31日まで(3年間)

9 法令等の遵守

愛夢里及び海上コテージの管理にあたっては、本仕様書のほか、次の各項に掲げる法令に基づかなければならない。

- (1) 地方自治法、同施行令、同施行規則ほか行政関係法令
- (2) 天草市総合交流施設愛夢里条例、同規則
- (3) 天草市河浦海上コテージ条例、同規則
- (4) 天草市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例、同施行規則
- (5) 温泉法、同施行令、同施行規則

- (6) 労働基準法、労働安全衛生法ほか労働関係法令
 - (7) 公衆浴場法
 - (8) 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について(平成15年厚生労働省告示第264号)
 - (9) 熊本県入浴施設におけるレジオネラ症の発生防止のための衛生管理に関する条例
 - (10) ビル管理法、同施行規則、水道法、同施行規則、建築基準法、消防法、同施行規則、温泉法、電気事業法、海上運送法その他施設、設備の維持管理又は保守点検に関する法令
 - (11) 河浦海上コテージについては、天草本島からコテージまで海上運送を必要とすることから、海上運送法に基づく「人の運送をする内航不定期航路事業」の事前届出を業務開始までに行うこととする。
 - (12) その他
 - i 指定管理者は施設の管理に関し知り得た個人情報の保護を図るため、協定において定める安全確保の措置を講じること。
 - ii 指定管理業務を行うに当たり作成し又は取得した文書等は、適正に管理し、5年間保存すること。指定期間を過ぎた後も同様とする。(5年経過した個人情報は市で処分する。)
 - iii 指定管理者は、業務の実施に当たっては、省エネルギーの徹底と温室効果ガスの排出抑制に努めるとともに、廃棄物の発生抑制、リサイクルの推進、廃棄物の適正処理に努めること。また、環境負荷の軽減に配慮した物品の調達(グリーン調達)に努めること。
- ※指定期間中に上記に規定する法令に改正があった場合は、改正された内容を仕様とする。

10 備品・消耗品等の所有権

指定管理者に貸付ける備品等については、天草市の所有とし、その使用及び保管は指定管理者の責任において管理すること。指定管理者が自ら購入・搬入し保管を要する備品等については、指定管理者の所有とする。

11. 損害賠償責任について

- (1) 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、指定管理者がその損害を賠償すること。
- (2) 施設において、事故が発生した場合に備えて、指定管理者はあらかじめ事故対応マニュアルを定めること。
- (3) 施設において、事故発生時には直ちにその旨を市に報告すること。
- (4) トラブルや苦情等については、迅速、適切かつ誠実に対応、処理すること。又、指定管理者や施設等への要望や苦情等についても速やかに市へ報告すること。

12 保険の加入について

施設の構造上の瑕疵等による賠償については、市がまとめて加入する施設管理者賠償責任保険の対象となるが、指定管理者の責に帰すべき事由による損害が発生した場合は、指定管理者は、その損害に対する賠償が必要となるときがあることから、必要に応じ指定管理者の責任において施設賠償責任保険に加入すること。(対人:1名あたり1億円、1事故あたり10億円・対物:1事故あたり5,000万円以上とする。)尚、追加記名被保険者を天草市とすること。

また、海上コテージの利用に伴う海上運送にあたっては利用者に損害が発生した場合は、その損害に対する賠償が必要になるところがあることから、指定管理者の責任において船舶の賠

償責任保険に加入すること。(対人:1名あたり1億円、1事故あたり10億円・対物:1事故あたり5,000万円以上とする。)尚、追加記名被保険者を天草市とすること。

※参考 市が加入している保険の概要

市が次の事故により、住民等第三者の生命若しくは身体を害し、又は財産を滅失し、棄損若しくは汚損した場合において、法律上の賠償責任が生じたことにより被る損害をてん補するもの。

①市が所有、使用、管理する施設の瑕疵。

②市が所有、使用、管理する施設の管理業務遂行上の過失。

③市の業務遂行上の過失(指定管理者が独自に実施する業務は対象とならない。)

④市が福祉施設・保養施設等において清算販売又は提供する自治体生産物に起因する事故賠償責任保険、補償保険てん補限度額

種類	賠償責任保険	補償保険
保険金額	身体賠償 一人につき 2億円 1事故につき 20億円	死亡補償保険金 500万円 後遺障害補償保険 20万～500万円
	財物賠償 1事故につき 2,000万円	入院補償 1日から適用 通院補償 1日から適用
対象範囲	施設の瑕疵や事業の過失等	主催・共催した事故等

※免責額なし

13 事務引継について

指定管理期間が終了する日までの間、業務引継書を作成し、新たな指定管理者との間で速やかに業務引継を行うこと。事務引継には、業務にかかる技術指導を含むものとする。

また、新旧指定管理者は業務引継が完了したことを示す書面を取り交わし、天草市に対してはその写しを提出すること。

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円滑に実施すること。

- (1) 公の施設であることを念頭において、公平な運営を行うこととし、特定の団体等に有利あるいは不利になる運営をしないこと。
- (2) 運営にあたっては、天草宝島観光協会河浦支部並びにまちづくり自治組織等との連携・強調を図った運営を行うこと。
- (3) 指定管理者が施設の管理運営に係る各種規定・要綱等を作成する場合は、市長と協議を行うこと。
- (4) 各種規定等がない場合は、天草市の諸規定に準じて、あるいはその精神に基づき業務を実施すること。
- (5) 業務の全部又は主たる部分を一括して第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ市長の承諾を得た場合はこの限りではない。
- (6) 市の施策としての事業に、積極的に取り組み協力すること。

15 リスク分担

指定期間内における主なリスクについては、協定書(案)に示す負担区分を前提とし、協定を締結し定めるものとする。これ以外のリスクに関する対応については、別途協議で定めるものとする。

16 協議

この仕様書に定めがない事項または疑義が生じた場合は、天草市と指定管理者が協議のうえ決定する。

清掃関係業務仕様書

清掃箇所	日常・随時清掃	定期清掃
愛夢里施設 大浴場(内湯) 露天風呂 家族風呂 温水プール 脱衣所 トイレ・ホール 事務室 交流室・休憩室 宿泊室5室 宿泊棟3棟 共同調理室1室 食材供給施設 調理室・直売所 農林水産物処理 加工施設 ポンプ等機械室 連絡通路 駐車場・広場	屋内 1. 日常清掃 湯船・サウナ室・洗い場、脱衣所 及び調理場・レストランなど衛生 上の配慮が必要な箇所は毎日 清掃を行うこと。 その他の施設についても、ゴミ 箱・灰皿等のゴミ回収及び拭き 上げを行うこと。 床面：除塵、窓ガラス：拭き上げ を行うこと。 2. 随時清掃 宿泊施設など利用申請があつ た施設については、日常清掃と は他に利用前及び利用後に清掃 を行うこと。 感染症拡大防止のため、手す りやドアノブ等不特定多数が触 れる箇所については消毒液によ り清拭すること。 屋外 除草、ごみ拾い	屋内 1. 毎月の定期清掃 床洗浄 拭きあげ、水拭き 状況によりモップ拭き 施設の安全点検 2. 年間の定期清掃 空調、機器類の殺菌消毒等 床面の樹脂ワックス塗布(専用ワッ クス)年間1回以上実施すること。 屋外 1. 年間の定期清掃 草刈、枝払い、剪定作業年間2回以上 実施すること
河内浦城址公園 施設 展示室 展望休憩所・砦・ 散策路他公園施 設	1. 日常清掃 除草、枝払い、ごみ拾い	1. 毎月の定期清掃・点検 施設の安全点検 2. 年間の定期清掃 草刈、枝払い、剪定作業年間2回以上 実施すること ※草刈、枝払いについては、利用者の 危険防止のため必要に応じ行うこと。
海上コテージ施設 宿泊棟・管理室倉 庫・浮体係留棧 橋・渡橋・駐車場	1. 日常清掃 ゴミ箱・灰皿等のゴミ回収及び拭 き上げを行うこと。 床面：除塵、窓ガラス：拭き上げ を行うこと。	1. 毎月の定期清掃・点検 施設の安全点検 2. 年間の定期清掃 駐車場の草刈作業年間2回以上実施 すること ※草刈については、利用者の危険防

	2. 随時清掃 宿泊施設など利用申請があった施設については、日常清掃とは他に利用前及び利用後に清掃を行うこと。 感染症拡大防止のため、手すりやドアノブ等不特定多数が触れる箇所については消毒液により清拭すること。	止のため必要に応じ行うこと。
--	--	-----------------------