

いわみざわ北村温泉施設業務仕様書

I 一般事項

1 仕様書

この仕様書は、いわみざわ北村温泉施設（以下「施設」という。）の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲等を記載しています。しかし、大要を示したものであるため、記載のない業務が発生する場合や業務の内容及び範囲が拡大する場合がありますが、施設の管理運営上必要な業務については、市と協議のうえ、指定管理者の責任において実施してください。

2 施設概要（現行）

※当該施設は、令和2年度（指定管理初年度）に改修工事を行う予定であり、施設概要については工事完了後変更になる可能性があることをご留意ください。

また、この改修工事により施設・設備等が大幅に変更になり、維持管理費用が増加する場合、別途協議することとします。

- (1) 所在地 岩見沢市北村赤川156番地7
- (2) 設置目的 市民を主として広く利用者が自然と親しみながら、健康の増進と交流を図ることのできる場を提供し、もって地域の活性化と利用者の生活の質の向上に資することを設置目的としています。

(3) 土地建物等

① 敷地総面積

10,214.43㎡

② 建物

ア 温泉部門（やすらぎ温泉）

a 構造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地下1階地上2階建

b 用途 温泉施設

c 面積 延床面積 1,262.74㎡

1階 893.28㎡

2階 321.34㎡

地階 48.12㎡

d 温泉の泉質等

- ・泉質 ナトリウム－塩化物強塩泉（高張性中性高温泉）
- ・適応症（浴用）神経痛、筋肉痛、関節痛、五十肩、うちみ、慢性消化器病、痔疾、冷え症、やけど、慢性皮膚病、慢性婦人病 など。
（飲用）慢性消化器病、慢性便秘。
- ・禁忌症（浴用）急性疾患、悪性腫瘍、重い心臓病、腎不全 など。
（飲用）腎臓病、高血圧症、甲状腺機能亢進症 など。
- ・泉温 43.5℃（気温15.2℃）

e 施設

- ・浴室 1階 男女各1室
：浴槽 大浴槽 男女各1据
小浴槽 男女各1据
バイブラ浴槽 男女各1据

		水風呂	男女各 1 据
		: 高温サウナ	男女各 1 据
		: シャワーカラン	男女各 20 基
・露天風呂	1 階	男女各 1 室	
		: 浴槽 大浴槽	男女各 1 据
		小浴槽	男女各 1 据
・脱衣室	1 階	男女各 1 室	
・休憩室	1 階	大広間 1 室	
	2 階	大広間 1 室	
		個室 4 室	
		ラウンジ	
		旧サナモアコーナー 1 室	
・喫煙室	1 階	1 室	
・附帯施設	1 階	ホール	
		機械室	
		事務室	
		洗濯・乾燥室	
		倉庫	
		便所 男女各 1 室及び身障者用 1 室	
		湯沸室	
		階段及び階段昇降機	
	2 階	ホール	
		便所 男女各 1 室	
		湯沸室	

イ 宿泊部門 (北村温泉ホテル)

a 構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 3 階建		
b 用途	宿泊施設		
c 面積	延床面積	2, 061. 35 m ²	
	1 階	885. 80 m ²	
	2 階	767. 27 m ²	
	3 階	318. 78 m ²	
	地階	89. 50 m ²	
d 施設			
・フロント	1 階		
・岩盤浴室	1 階	1 室 (移動間仕切りにより男女区分)	
・シャワー室	1 階	男女各 1 室	
・脱衣室	1 階	男女各 1 室	
・レストラン	1 階		
・居酒屋	1 階		
・厨房	1 階		
・パントリー	1 階・2 階・3 階		
・宴会場	2 階	大広間 (ステージ付)	100 人収容
		大広間	80 人収容
・客室	2 階	洋室 (2 人部屋)	2 室 (トイレ付き)

	和洋室（4人部屋）	1室（トイレ付き）
	和室（3人部屋）	1室（トイレ付き）
	和室（4人部屋）	5室（トイレ付き）
	和室（4人部屋）	1室
	和室（8人部屋）	1室
3階	和室（4人部屋）	1室
	和室（5人部屋）	2室
	和室（6人部屋）	2室

収容人員 69人（定員）

- ・会議室
- ・洗面所
- ・附帯施設

3階	
3階	
1階	ロビー
	事務室・宿直室
	応接室
	売店・倉庫
	便所 男女各1室及び多目的用1室
	エレベーター（1階～3階）
	ロッカー
2階	便所 男女各1室及び多目的用1室
	物品庫
3階	リネン庫

ウ 施設用駐車場

エ 足湯

3 管理業務に関する基本的事項

(1) 業務の遂行

指定管理者は、施設の設置目的に沿って創意工夫を凝らし、事業計画書、協定書に基づき業務の遂行にあたってください。

また、常に良好な管理のもと、施設利用の快適性及び利便性に努めてください。

(2) 注意義務

指定管理者は、施設の管理を善良な管理者の注意義務をもって行い、損傷又は災害の防止に十分注意を払うようにしてください。

また、防火安全についても十分検討し、「適マーク」制度等への適合についても検討してください。

(3) 災害発生時の対応

指定管理者は、施設において火災その他の災害が発生した時は、直ちに消防機関その他の関係機関に通報するとともに、適切な応急措置を講じてください。

また、災害発生時についても速やかに事業継続を行うためのBCP（事業継続計画）の策定に努めてください。

なお、本施設は岩見沢市地域防災計画による指定避難所となっていることから、災害発生時の際には本計画に基づき避難者の受け入れを行ってください。

(4) 業務遅延の防止

指定管理者は、正当な理由がある場合を除き、業務を遅延させることの無いようにしてください。

(5) 利用者への周知等

指定管理者は、施設の保全及び利用者の安心、安全を確保するため、施設利用について周知、指導を行うとともに、利用者に対し公平且つ親切な対応を行い、サービスの向上に努めてください。

II 施設の管理

1 施設の維持管理に関すること

(1) 施設及び設備等の維持管理

施設の土地、建物及び付属設備の維持管理は、すべて指定管理者が実施します。施設等の維持管理に必要な体制を整備するとともに、業務に必要な職員及び法令等に定める有資格者を適正に配置してください。

また、業務の一部を第三者に委託することは差し支えありませんが、施設の設置目的と利用者の利便性を最大限に発揮させるものになるようにしてください。

(2) 施設の営業時間

施設は、終日、年間を通しての営業とします。但し、施設修繕又は清掃等を行うため協定で休日を定めることとします。また、特別の事情が発生した場合、岩見沢市の指示又は承認により施設の全部又は一部を休館することができます。

(3) 業務

- ① 日帰りの入浴客に対し、施設の利用を提供すること。
- ② 宿泊客に対し、施設の利用を提供すること。
- ③ 飲食をする客に対し、施設の利用及び食事等を提供すること。
- ④ 利用者に利便を与えるためのサービスを提供すること。

(4) 業務の内容

- ① 施設利用者に対するフロント・受付業務
- ② レストラン・居酒屋の営業及び宴会等の業務
- ③ 宿泊者に対する客室業務
- ④ 清掃業務
 - ア 客室清掃
 - イ 館内清掃
 - ウ 駐車場（排水側溝を含む）
 - エ 浴室清掃
 - ・ 毎日、すべての浴槽水を交換する。
 - ・ 毎日、浴槽及び浴室床等を、洗浄水を使用し高圧洗浄機により洗い流す。
 - ・ 1週間に1回以上、清掃後に消毒を実施する。
 - ・ 毎月1回以上、専門業者により浴室内すべてを薬剤、高圧洗浄機等を活用し、清掃するとともに消毒を実施する。
 - ・ 毎月1回以上、赤川鉱山ポンプ室からやすらぎ温泉の地下室まで埋設されているすべての給湯管及び排湯管について高圧洗浄機を使用し清掃する。
 - オ 岩盤浴室清掃
 - ・ 毎日、岩盤浴室の岩盤を消毒剤により清掃する。
 - カ 足湯清掃
 - ・ 毎日、温泉水を交換し、清掃する。
- ⑤ 敷地内及び駐車場等の管理
 - ア 駐車場等の冬期間の除雪（駐車場面積：1,932.57㎡）
 - イ 敷地内の環境整備

(5) 設備等の保守点検等

① 自家用電気工作物保安点検

電気事業法に基づく自家用電気工作物を良好かつ安全な状態に保つため定期的に点検を実施する。

ア 受電設備容量 205KVA

イ 月次点検を毎月1回、定期点検を年1回実施する。定期点検は、月次点検に含める。

② 消防設備保守点検

消防設備の作動点検及び消防法に基づく総合点検を実施する。

ア 設備 消火器具、自動火災報知設備、非常放送設備、避難器具、誘導灯・誘導標識及び防排煙設備

イ 保守点検は、機器点検を年1回（4月～9月）、総合点検を年1回（10月～3月）実施する。

③ 自動ドア開閉装置保守点検

自動ドアを正常かつ良好な運転状態に保つため、保守点検を実施する。

ア 設備 DS-21型（YKK-AP（株）製） 2台、
DE-150ACW（ナブコシステム（株）製） 1台

イ 定期点検を、年2回以上実施する。

④ サウナガス機械保守点検

サウナを利用者に良好かつ安全な状態で提供するため、ガス遠赤外線サウナを正常な運転状態に保つよう、保守点検を実施する。

ア 設備 GSV-200（日精オーバル（株）製）（ヒータユニット、ファンユニット、制御盤） 2台

イ 定期点検を、3ヶ月ごとに年4回実施する。

⑤ ダムウェーダー保守点検

小荷物専用昇降機を、適正かつ安全に運行させるため、保守点検を実施する。

ア 設備 ダムウェーダー 2台（八洲機電（株）製、サイタ工業（株）製）

イ 建築基準法、昇降機の維持及び運行の管理に関する指針（平成5年6月30日付け建設省住防発第17号）等の法令を遵守する。

ウ 建築基準法に基づき、年1回定期検査を実施する。

エ 定期的（年2回以上）に機器及び運転機能の点検を実施する。

⑥ 防虫防鼠管理

施設の衛生管理を徹底するため、害虫及びねずみ等の防除作業を実施する。

ア 施設屋外においては、ねずみ等の薬剤設置及び毒餌殺鼠処理を毎月実施する。

イ 施設内においては、害虫及びねずみ等の駆除のため、トラップ点検、殺鼠処理及び薬剤殺虫を毎月実施する。

⑦ 地下タンク貯蔵所点検

地下タンク貯蔵所及び埋設配管遺漏の検査を、年1回実施する

⑧ エレベーター保守点検

エレベーターを、良好かつ安全に運行するため、保守点検を実施する。

ア 設備 SP11-CO45 1台 積載量（定員） 750kg（11人）

イ 建築基準法、昇降機の維持及び運行の管理に関する指針（平成5年6月30日付け建設省住防発第17号）等の法令を遵守する。

ウ 遠隔点検・監視装置を設置して、常時運転状況を把握し、毎月の報告を受けるとともに、定期的（年4回以上）に機器及び運転機能の点検を実施する。

- エ 建築基準法に基づき、年1回定期検査を実施する。
- ⑨ ボイラー保守点検
ボイラーの適正な機能を維持し、安全と快適な環境を確保するため、保守点検を実施する。
- ア 設備 BW-300VA（日立製作所（株）製） 2台（機械室）A重油
CUG-374UR（サンポット（株）製） 1台（岩盤風呂）灯油
- イ 定期的（年6回以上）に機器及び運転機能の点検を実施する。
- ⑩ 階段昇降機保守点検
階段昇降機を、良好かつ安全に運行するため、保守点検を実施する。
- ア 設備 TL-S400（中央エレベーター工業（株）製） 1台
- イ 建築基準法、昇降機の維持及び運行の管理に関する指針（平成5年6月30日付け建設省住防発第17号）等の法令を遵守する。
- ウ 定期的（年2回以上）に機器及び運転機能の点検を実施する。
- エ 建築基準法に基づき、年1回定期検査を実施する。
- ⑪ グリーストラップ
- ア 設備 SK-90S-RA（下田エコテック（株）製） 1台
実容量 130L
- イ 適宜、調理残さ及び油脂の処理を行うとともに年2回以上清掃を実施する。
- ⑫ 厨房器具
常に清潔を心がけるとともに火気に対して十分な注意を払い、安全・安心な料理・飲物等を提供する。
- ⑬ 空調設備
- ア フィルターは、毎月1回以上清掃を実施する。
- イ 空調本体は、年2回点検清掃を実施する。
- (6) 細菌検査及び水質分析測定
- ① 細菌検査（公衆浴場における水質基準等に関する指針（市指針）に基づき実施）
- ・ すべての浴槽において、レジオネラ属菌及び大腸菌群等の検査を年4回以上実施し市に報告する。
 - ・ すべての浴槽において、色度、濁度、水素イオン濃度及び過マンガン酸カリウム消費量の検査を年4回以上実施し市に報告する。
- ② 水質検査（水質汚濁防止法に基づき実施）
- ・ 千間道路（主要道道139号江別奈井江線）沿幹線排水路において、水素イオン濃度、浮遊物質、生物化学的酸素要求量、化学的酸素要求量、大腸菌群数、溶存酸素量及びホウ素の検査を、年に1度実施し、市に報告する。
 - ・ 毎日、時間を定めて浴室内水風呂の残留塩素濃度を測定する。詳細は協定により定めます。
- (7) 施設周辺の環境美化及び維持管理
- ① 道道岩見沢月形線道路用地を含め、施設敷地の清掃、草刈を行い、環境の美化に努める。
- ② トレーニングセンターとの境界にある花壇に花を植え（6月）、管理を行う。
- ③ 中央バス「北村温泉前」停留所（2か所）の清掃等を行うとともに冬期間は除雪を行う。
- ④ 足湯周辺の管理を行うとともに冬期間は除雪を行う。
- (8) 岩見沢市赤川鉦山負担金
指定管理者は、岩見沢市赤川鉦山から施設に供給している給湯用温水について、岩

見沢市と供給に関する契約を締結し、負担金（給湯用温水供給費用負担金）を納入しなければなりません。

※参考資料については、募集開始後、現地説明会で配付します。

(9) 法令等に基づく許可等

施設の業務を開始するにあたって、必要とされる法令等により許可等を受けるものは、指定管理者の責任において、指定管理期間の開始前に手続きをするようにしてください。

- ・ 旅館業法
- ・ 食品衛生法
- ・ 公衆浴場法
- ・ 温泉法

2 施設等の使用の許可等

(1) 使用許可申請の受付、許可及び利用料金の収受等

① 施設の使用許可等の受付及び許可等の決定業務

いわみざわ北村温泉施設条例（以下「条例」という。）及びいわみざわ北村温泉施設条例施行規則（以下「規則」という。）を遵守し、指定管理者が使用許可の申請を受け、速やかに使用を許可します。

② 施設の利用料金の徴収業務

ア 施設利用料金の収納事務は、指定管理者が行います。また、条例及び規則に定める使用料の減免、還付、使用許可の取消し、特別設備の許可、入場の制限及び必要措置の命令等についても、指定管理者が行います。

イ 指定管理者は、利用料金等の強制徴収を行うことはできません。

③ 不服申立及び取消訴訟の提起に関する教示

指定管理者が行政処分を行った場合は、処分を行った相手に対し、行政不服審査法に基づく不服申立及び行政事件訴訟法に基づく取消訴訟の提訴について、可能な期間等の教示を行わなければなりません。ただし、指定管理者は、不服申し立てに対する決定はできません。

④ その他

指定管理者は、前の指定管理者が発行した半年チケット（日帰り入浴が自由にできる半年券があり、利用期限が記載されています。）、入浴回数券による温泉施設の使用について、利用者の不利益にならないよう配慮して下さい。

なお、市は、当該利用に関して、料金の補償はしません。

(2) 行政財産の目的外使用

条例、規則等に規定する施設の設置目的以外の使用許可をする場合は、市の許可が必要になります。

3 施設の組織及び職員の配置基準

(1) 組織

施設の管理運営業務を実施するために必要な業務執行体制を確保する。

(2) 職員

施設の管理運営業務を効率的に行うため、地元雇用及び業務に精通した職員の雇用に配慮し、労働関係法令を遵守して、職員の業務形態に応じた適正な職員を配置する。

(3) 有資格者の選任

施設の管理運營業務を適正に行うため、法令に基づく有資格者を配置する。有資格者がいない場合は、法令に許可されている範囲内において外部委託により対応して下さい。

- ・ 防火管理者
- ・ 危険物取扱者
- ・ 食品衛生管理者
- ・ 電気主任技術者

上記以外に有資格者が必要となった場合は、指定管理者の責任において選任して下さい。

4 施設経費の負担

施設の管理運営に係る経費は、別に定めるものを除きすべて指定管理者が負担します。

(1) 利用料金制

利用者から支払われた利用料金は、指定管理者の収入となりますので、施設の管理運営に係る経費は、利用料金をもって充てることとなります。

(2) 施設及び設備等の修繕

施設の基本的な機能を維持するために必要な修繕は、市が行い、管理上の瑕疵又は施設の利用に係る修繕は、指定管理者の責務において実施することとしますが、詳細については、協定書において定めます。なお、施設等の改良、改修となるものは、事前に市との協議が必要となります。

(3) 備品の保守管理

指定管理者は、施設に付帯している備品、物品等を指定期間中無償で利用することができますが、保守管理は、指定管理者が行います。

また、備品の新規購入や更新が必要な場合は、事前に市との協議が必要となります。なお、市の備品と指定管理者の備品を区別できるようにしてください。

原則として、施設に付随し、施設と不可分なものと判断される備品又は既存備品に不可分なものとして交換、追加した備品は、指定管理者が設置したものであっても、最終的な帰属先は市となります。

※ 施設備品の一覧は、募集開始後、現地説明会において開示します。

(4) 賠償責任

施設を対象とした施設管理者賠償責任保険に加入してください。

5 モニタリング及び実績評価

(1) モニタリングの実施

市は、指定管理者の業務の遂行状況や実績を確認するため、モニタリングを行うことができます。

(2) 実績評価の実施

市は、指定管理者が事業計画書に基づき提供する業務の水準を確認するため、実績評価を行うことができます。

(3) 業務の基準を充たしていない場合の措置

実績評価の結果、指定管理者の業務が基準を充たしていないと判断された場合、市は、指定管理者が必要な改善措置を講じるよう通知や是正通告を行い、それでも改善が見られない場合、指定を取消することができます。

6 利用者の体調不良時における緊急対応に関すること

(1) 緊急対応への備え

緊急時に備え、自動体外式除細動器（AED）を設置すること。なお、AEDの設置に係る費用は、予算計上すること。

(2) 職員の配置について

AEDの使用に必要な講習を受講した職員を配置すること。

(3) 機器の管理について

AEDが正常に使用可能な状態であることを確認するため、点検マニュアル等を作成し、日常点検を実施すること。

7 リスク管理及び責任分担

指定管理業務を実施するうえでのリスク分担は、次のとおりとします。

内 容	負担区分	
	岩見沢市	指定管理者
施設の維持管理及び保守点検等の経費		○
管理運営に必要な資金の調達		○
使用者及び市民等からの苦情、要望及びトラブル等への対応		○
いわみざわ北村温泉施設の使用に関する許可等		○
物価及び金利の変動による経費増		○
通信費及び電気料等の料金改定等による経費増		○
施設の大規模改修に要する経費	○	
指定管理者の故意又は過失によって、いわみざわ北村温泉施設の施設、設備及び物品等が損傷した場合、又は利用者に事故があった場合の損害の賠償等		○
施設、設備等の不備による事故及びこれに伴う利用者への損害の賠償	原因者のリスク。その他の場合は協議	
施設、設備等の不備や火災等の事故による臨時休館等に伴う運営リスク	原因者のリスク。その他の場合は協議	
指定期間開始前及び終了後の引継ぎに要する経費		○
岩見沢市からの指示による計画変更等に伴う経費	○	
指定管理者の発意による計画変更等に伴う経費		○
指定管理者の発意による備品等の新設、増設又は取替		○
法令又は制度等の改正による負担増	協議事項	
天災その他指定管理者の責めに帰すことができない事由に係る復旧等に要する経費	協議事項	
温泉の枯渇等、温泉自体の原因により温泉水の利用に支障が生じた場合の収入変動	原因者のリスク。その他の場合は協議	
非常時における初動対応		○
指定管理者の責めに帰すべき理由により指定管理者の指定を取消され、又は業務の全部若しくは一部が停止された場合、岩見沢市に生じた損害への賠償		○
いわみざわ北村温泉施設の利用者の減による収入減		○