

南幌温泉ハート&ハート指定管理運営業務仕様書

南幌温泉ハート&ハートの指定管理者が行う業務の内容及びその範囲は、関係法令等によるほか、この仕様書による。

1 趣旨

本仕様書は南幌温泉ハート&ハートの指定管理者が行う業務の内容及び履行方法について定める。

2 管理運営に関する基本的事項

(1) 施設の性格

本町のシンボルであると同時に、町民の健康維持管理と体力の増進を図る施設であり、町外からも多数利用されている施設です。また、民間事業者の経営努力や創意工夫により、効率的で効果的な運営が期待できるものと考えます。

(2) 指定管理者は、南幌温泉ハート&ハートの管理運営にあたり、この施設の性格を念頭に、次に掲げる項目に沿ってその管理運営を行うものとします。

ア 関係法令及び条例等に基づき、適切な管理運営を行うこと。

イ 地域住民や、利用者ニーズの把握に努め、管理運営に反映させること。

ウ 南幌町個人情報保護条例に基づき、個人情報保護対策を講じること。

エ 事業計画書等に基づき、利用者が快適に施設を利用できるように適正に管理運営を行うこと。

オ 公の施設であることを認識し、公平な管理運営を行うとともに、住民サービスの向上に努めること。

3 施設の概要

- | | |
|----------|---|
| (1) 施設名 | 南幌温泉ハート&ハート |
| (2) 所在地 | 空知郡南幌町南9線西15番地 |
| (3) 開設年度 | 本館（日帰施設） 平成3年2月
新館（宿泊施設） 平成7年3月
バイオマスボイラー棟 平成23年3月 |
| (4) 建設費 | 建築本体 約23億8,500万円（設計委託、温泉ボーリング含む）
バイオマスボイラー棟 8,500万円 |
| (5) 構造規模 | 鉄筋コンクリート2階建一部木造平屋建
バイオマスボイラー棟 鉄骨造平屋建 |
| (6) 面積 | 敷地面積 16,849.47 m ²
建築面積 3,768.25 m ² （本館 1,657.90 m ² 新館 1,900.56 m ²
ボイラー棟 65.70 m ² 住宅 144.09 m ² ）
浴室面積 587.13 m ² |

- (7) 温泉井戸 1号井戸 ナトリウム塩化物強塩泉 42.6℃ 300リットル/分 1,503m
 2号井戸 ナトリウム塩化物強塩泉 49.6℃ 206リットル/分 1,508m
- (8) 施設内容 (本館)
 風除室2、ホール、トイレ8、従業員休憩室2、物品庫4、休憩室、
 脱衣室2、浴室2、サウナ室2、食堂、厨房、客室7、喫煙室、コイン
 ランドリー、ボイラー室
 (新館)
 風除室4、ホール、トイレ8、事務室、職員休憩室3、物品庫8、脱衣
 室2、浴室2、サウナ室2、機械室2、売店、カラオケルーム2、娯楽
 室2、宴会場2、厨房、リネン室、客室16、デッキ2、喫煙室2、休
 憩室2、マッサージ室、ボイラー室、談話室
 (ボイラー棟)
 ボイラー室、
 (住宅等)
 住宅1棟2戸、ペレットボイラー燃焼灰保管庫
 (泉源)
 ポンプ室
- (9) その他 これまでの改修工事内容及び今後想定される改修工事個所については、
 別紙1のとおり。

4 利用時間等

休館日、利用時間等については、南幌町と指定管理者とで協議を行い決定するものとする。

なお、利用時間においては、朝風呂の時間も設けることとする。

(参 考)

現在の状況は、以下のとおり。

休 館 日

本館 設備点検等の場合、臨時休館

新館 設備点検等の場合、臨時休館

利用時間

(本館・新館) 午前10時から午後10時

(本館) 朝風呂 午前6時から午前9時

※令和7年5月で終了

5 指定期間

令和9年4月1日から令和19年3月31日までとする。

ただし、管理運営を継続することが妥当でないと認めるときは、指定管理者の指定を取り消すことがある。

6 指定管理者が行う業務内容

(1) 施設及び設備の維持管理に関すること。

ア 施設は特に事情のない限り、休館日を除き、常に正常に使用できる状態を維持すること。

イ 施設の適正な運営のため、施設内並びに施設周辺の清掃・環境美化及び設備に関する保守管理を行うこと。また、法定保守点検に関する業務は、次のとおりとする。

- ①自家用電気工作物保守管理業務
- ②ダムウェーダー保守管理業務
- ③ドア設備保守管理業務
- ④昇降機管理業務
- ⑤受水槽清掃業務
- ⑥貯湯槽清掃業務
- ⑦温泉水水槽清掃業務
- ⑧ボイラー保守管理業務
- ⑨地下タンク・埋設管漏洩点検及び危険物貯蔵所定期点検業務
- ⑩消防設備保守点検業務
- ⑪水質検査（レジオネラ菌）

ウ 配管内スケールの除去を行うこと。（除去剤推奨）

エ 駐車場の管理（清掃・草刈り・除雪等）を行うこと。（キャンピングカーサイト部分を除く）

なお、管理については南幌きららパークキャンプ場の指定管理者と協議のうえ行うこと。

オ 施設及び設備の維持管理（修繕及び更新等）に要する経費は、指定管理者が負担するものとする。ただし、建築本体及び大規模に係る改修については、南幌町と指定管理者において協議を行うものとする。

カ 人件費の支払い。

キ 施設の維持管理に必要な消耗品、物品購入費の支払い。

ク 光熱水費及び燃料費等の支払い。

(2) 施設の利用許可等に関すること。

施設使用申込みの受付、許可、取消し又は変更等の業務に関すること。

(3) 利用料金の収受に関すること。

(4) 施設の運営に関すること。

ア 温泉（入浴）の営業を行うこと。

イ 宿泊の営業を行うこと。

ウ 食堂・喫茶の営業を行うこと。

エ 会食の営業を行うこと。

オ 施設の利用料金徴収を行うこと。

カ 自主事業として行うこと。

(5) 職員等の配置等に関すること。

ア 施設の管理業務を行う責任者を1名配置するほか、必要な人員を置くこと。

なお、現在管理運営を行っている職員等については、特別な事情がない限り引き続き雇用することとし、その他の職員採用にあたっては、南幌町内に住所を有する者を優先とすること。特別な事情についてはその都度協議する。

イ 現在、施設内の一部を使用し営業を行っている出店者の取扱いについては指定管理者と出店者とで協議し決定すること。

ウ 施設の管理運営に必要な人員又は資格者等は、指定管理者において配置すること。ただし、業務の一部であって、専門的な知識又は技術を必要とし、かつ自ら運営することが困難なもの、又は、運営上特に効果的であると認められるものについては、当該業務を的確に遂行するに足る能力を有する者に委託することができる。

(6) その他

ア 緊急時対策、防犯体制についてマニュアルを作成し職員に指導を行うこと。

イ 衛生管理（レジオネラ菌対策等）については、法令を遵守した対応マニュアルを作成し、職員に周知徹底すること。

ウ 個人情報保護の体制をとり、職員に周知徹底を図ること。

7 管理運営の経営

施設の管理運営については、指定管理者による独立採算制を基本原則とする。

(1) 指定管理料

南幌町は、指定管理者に、施設管理に係る源泉ポンプ保守管理に対して、指定管理料を支払うものとする。

(参考)

令和7年度 指定管理料 500万円

(2) 利用料金収入等の取扱い

施設の管理・運営に当たっては、地方自治法第244条の2の規定に基づく「利用料金制度」を採用する。

指定管理者は施設の利用料金を南幌温泉ハート&ハート設置及び管理に関する条例第9条で定める利用料金の範囲内で南幌町の承諾を得て定め、収入として収受し、施設の管理運営に係る収支について、責任を負うこと。したがって、施設の利用を促進し、収入の確保を図る必要がある。

また、利用料金以外の人的サービス及び物販等に係る料金は、別途指定管理者が定め、指定管理者が収入とすることができる。

なお、利用料金に関して条例改正を予定しています。

(3) 利用料金の割引及び減免について

南幌温泉ハート&ハート設置及び管理に関する条例第10条の規定により、利用料金を割引し又は減免することができる。

(4) 発行済みの回数券等の取扱い

既に発行した回数券（入館料750円13枚綴）は、発行日から2年間使用すること

ができることとなっているため、発行済回数券の使用による利用料金の取扱いは、指定管理者と前指定管理者において協議の上決定するものとする。

(5) 町民無料入浴券の取扱い

南幌町が行っている町民無料入浴券の取扱いについては、入館料の負担割合を南幌町と指定管理者が2分の1ずつとし、その他の事項は、南幌町と指定管理者において協議するものとする。

(参考)

令和6年度 町民無料入浴券利用状況 12,721枚
(町民1人あたり3枚交付)

(6) 町事業等への協力に関すること

ア 南幌町及び町関係団体等が行う事業などによる施設の利用について協力すること。

イ 姉妹町である多良木町との児童交流事業による施設の利用について配慮すること。

(7) 自主事業の実施について

ア 施設の利用者を増やすための自主事業を企画立案し実施すること。

イ 南幌きららパークキャンプ場の指定管理者と連携した事業を実施すること。

ウ 町民の利用を促進する事業を実施すること。

(8) 運営状況等の報告

南幌町公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則第9条の規定により、管理に係る業務又は経理の状況に関し、事業年度終了後、30日以内に南幌町に報告すること。ただし、業務状況に関する資料については、四半期毎に提出すること。

また、南幌町は必要に応じて施設等の現地調査を行うものとする。

(9) 経理規定

指定管理者は、経理規定を策定し、経理事務を行うこと。

8 物品の帰属等

南幌町の所有に属する物品等については、指定管理者に無償で貸与する。ただし、その修理並びに更新は指定管理者の負担とする。なお貸与物品は、指定管理業務終了後において、整備点検の上返却すること。

9 引継ぎ

(1) 指定管理者は、その指定期間満了時若しくは指定取り消し等により、次期指定管理者に業務を引継ぐ際は、円滑かつ支障なく施設の管理運営業務を遂行できるよう必要な資料を提供すること。

(2) 管理運営の引継ぎに伴う経費や使用料等の経理に関する事項は、指定管理者と前指定管理者において協議の上決定するものとする。

10 事業の継続が困難となった場合の措置等

(1) 指定管理者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合の措置

南幌町は、指定管理者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合、その指定を取り消す等の措置をとることができる。この場合、当該指定管理者に損害が生じた場合であっても、南幌町は賠償を負いません。

(2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合の措置

災害その他の不可抗力、町及び指定管理者双方の責めに帰することのできない事由により業務の継続が困難になった場合、事業継続の可否について協議するものとする。

また、次期指定管理者が円滑かつ支障なく施設の管理運営業務を遂行できるように引継ぎを行うこと。

(3) 施設の管理運営上のリスク対応

管理運営上の瑕疵に原因があって事故が発生した場合に対応するため、指定管理者はリスクに応じた保険等に加入すること。

1 1 原状回復

(1) 指定管理者は、指定期間の満了、指定が取消された場合又は協定を解除された場合、南幌町の指示に基づき、施設を原状に復して引き渡すものとする。(機能低下があった場合は機能低下前の状態にすることを含む。)ただし、指定管理者が南幌町の承諾を得て機能向上を行った箇所及び南幌町が特に必要であると認める箇所については、この限りではない。

(2) 指定管理者が指定期間に新たに設置した設備については、現状のまま引き渡すものとする。

1 2 監査

監査委員等が南幌町の事務を監査するため必要があると認めるときは、指定管理者に対して出席を求め、実地で調査し又は管理運営に関する資料の提出を求めることができる。

1 3 業務を実施するにあたっての注意事項

指定管理者が施設の管理運営に係る各種規定等を作成するときは、その内容を南幌町と協議するものとする。

1 4 協議

指定管理者は、本仕様書に規定するほか、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ときは、南幌町と協議を行うこととする。

別紙 1

これまでの改修工事内容及び今後想定される改修工事個所

■ 指定管理者が行った改修工事（100 万円以上）

年度	工事内容
平成 18 年度	本館露天風呂新設、新館露天風呂渡り廊下設備工事
	厨房備品購入
平成 20 年度	レストラン厨房内エアコン設備
	宿泊棟屋上一部防水工事
平成 24 年度	本館棟ボイラー1 基更新
平成 25 年度	本館地下配管修繕
	ボイラー熱交換
平成 26 年度	水風呂チラーユニット
	2 号井戸温泉ポンプ交換工事
平成 27 年度	1 号井戸温泉ポンプ交換工事
平成 30 年度	2 号井戸温泉ポンプ交換工事
令和元年度	1 号井戸温泉ポンプ交換工事
令和 3 年度	2 号井戸温泉ポンプ交換工事
	1 号井戸温泉ポンプ交換工事
令和 5 年度	2 号井戸温泉ポンプ交換工事

■南幌町が行った改修工事

年度	工事内容
平成25年度	屋根葺替え及び外壁等改修工事
平成26年度	本館棟貯湯槽及びボイラー改修工事
平成27年度	駐車場外灯改修工事
	本館棟ボイラー室内配管更新工事
平成29年度	<p>大規模改修工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本館棟浴室内装下地更新、掛け湯、酸素風呂新設、サウナ室拡張、ボイラー室外部に鋼製煙突新設 <p>本館棟電気設備工事既設の照明器具、配線器具、スピーカー等更新、レストラン冷房改修</p> <p>既設の排水管及び給排水給湯管、循環配管浴室内範囲の温泉供給配管、衛生器具類、カラン類の更新</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新館棟機械室内の冷暖房機器更新、ポンプ類及び配管更新、大会議室のFCU放熱器更新、ヒートポンプエアコン新設、厨房内冷房用ヒートポンプ3箇所新設、屋外雑排水の舁及び配管更新
令和2年度	広告塔改修工事
令和3年度	ポンプ室機械設備等改修工事
令和4年度	貯湯槽移設改修工事
令和5年度	配管設備等改修工事
令和6年度	<p>大規模改修工事</p> <p>本館棟露天風呂新設、脱衣室拡張、休憩室改修、レストラン改修、客室改修</p> <p>新館棟サウナ室新設、客室棟改修</p> <p>屋上防水改修ほか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機械設備工事 ・電気設備工事

■今後、想定される改修工事

区分	工事内容
本館棟	浴室地下配管改修工事（排水）
	館内内装工事（壁・天井）
	屋根、外壁改修工事
	ボイラー改修（更新）工事
新館棟	ボイラー改修（更新）工事
	浴室地下配管改修工事（排水）
	館内内装工事（壁・天井）
施設全体	電気工事
	井戸改修工事（１号・２号）
	住宅屋根、外壁改修工事