

合志市総合健康センター「ユーパレス弁天」

指 定 管 理 者 仕 様 書

令和7年11月

合 志 市

目 次

- 1 趣旨
- 2 施設の概要
- 3 開館時間及び休館日
- 4 指定管理期間
- 5 施設運営に関する基本的な考え方
- 6 業務の内容及び基準
- 7 業務を実施するにあたっての注意事項
- 8 法令等の遵守
- 9 個人情報保護
- 10 情報公開
- 11 施設、設備及び機器の維持管理上の基本事項
- 12 備品の管理及び貸与等
- 13 事業継続が困難な場合の措置
- 14 業務に係る報告事項
- 15 施設内での事故及び火災が発生した場合等の業務
- 16 事務の引継ぎ
- 17 リスクの分担
- 18 協定の締結
- 19 特別条項
- 20 その他

1 趣 旨

本仕様書は、合志市総合健康センター「ユーパレス弁天」の指定管理者が行う業務内容及び履行方法について定めることを目的とする。

2 施設の概要

名 称	合志市総合健康センター「ユーパレス弁天」
位 置	合志市野々島2441番地 1
施設の概要	●敷地面積 約24,500m² ●本館部分 構造 鉄骨造 2 階建一部鉄筋コンクリート造 歩行浴部分 木造平屋 延床面積 7,518.48m² 地上 2 階地下 1 階 ○入浴施設 大浴場、露天風呂、歩行浴、サウナ風呂、スチーム風呂 ○屋内プール施設 25m プール、流水プール、幼児プール ○一般交流施設 レストラン、トレーニングルーム、軽運動場、多目的室 ○機械室棟施設 2 棟 延床面積 296.8m² ●駐 車 場 (乗用車232台、身障者用 4 台 バス 4 台、EV車充電 1 台) ●コミュニティ広場 張芝・植栽 ●緑 地 張芝・植栽

なお、上記施設の改修、修繕等に伴い、一部の使用について制限を受ける場合がある。

3 開館時間及び休館日

(1) 開館時間

午前10時から午後11時までとする。ただし、指定管理者は、必要があると認めるときは市長の承認を得て、開館時間を変更することができる。

(2) 休館日

ア 第 2 及び第 4 木曜日。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）に規定する休日である場合は、翌日とする。

イ 前項の規定にかかわらず指定管理者は、必要があると認めるときは市長の承認を得て休館日を変更し、又は臨時に休館することができる。

4 指定期間

令和9年4月1日から令和14年3月31日まで

5 施設運営に関する基本的な考え方

(1) 施設の目的

合志市総合健康センター「ユーパレス弁天」(以下「総合健康センター」という。)は、本市の掲げる「市民自らが“健幸”であり、市行財政も“健幸”で、地域全体で“健幸”を創りだし、幸福なまちを未来へ繋いでいける」健幸都市の実現のため、市民の日常的な施設利用による健康志向や生涯学習の増進、また、多世代間や多文化との交流を創出、促進する施設である。

(2) 施設の運営方針

ア 管理運営の方向性

本施設の利用者が、憩いや安らぎを感じられることができるサービスの提供や、利便性を重視した柔軟な運営等を行う事で、訪れる人誰にとっても快適で利用しやすい施設運営を行い、継続した提供を行える適切な維持管理を行う。

イ 事業展開の方向性

本施設の目的のもと、施設の特長を活かした健康増進事業のほか、こどもから高齢者まで幅広い世代の利活用はもちろんのこと、市民同士や観光客、在住外国人等との新たな交流を創出する場として事業展開をするとともに、本市の新しい魅力を創発するような事業展開を行う事で、本市の関係人口を増やしていき、更なる賑わいの創出につなげていく。

ウ 市民の利活用促進

本施設の目的を鑑み、単にリピーターによる集客を目指すものではなく、利用する市民を増やす取り組みを行う。

6 業務の内容及び基準

(1) 指定管理者が行う業務

ア 施設の利用の許可に関すること。

イ 施設の利用料金等の収受に関すること。

ウ 施設の維持管理に関すること。

※本項目については、(別紙1)施設維持管理詳細仕様書を参照すること。

エ 施設内の清掃及び保守に関すること。

オ 温泉施設の運営に関すること。

カ プール施設の運営に関すること。

キ トレーニングルーム等公共的施設の運営に関すること。

ク レストラン・売店の設置及び運営に関すること。

ケ 駐車場の管理及び調整に関すること。

- コ 本施設の目的に資する市受託事業及び市事業実施への協力、並びに自主事業の実施に関すること。

※本項目については、（別紙２）施設目的運営詳細仕様書を参照すること。

- サ その他、施設の運営管理に必要な事項に関すること。

（２）職員の配置等

- ア 施設の管理運営業務を行う責任者を１名配置するほか、各職務区分に応じ必要な人員を確保するとともに、労働基準法等関係法令を遵守し、管理運営を効率的に行うための業務形態に合った適正な職員数を配置すること。
- イ 施設の管理運営に必要な知識及び技能を有する者を配置すること。
- ウ 職員の勤務体制は、施設の管理運営に支障がないように配置するとともに、利用者の要望に応えられるものにする。
- エ 職員の資質向上を図るため、研修を実施するとともに、必要な知識と技能の習得に努める。
- オ 施設の管理運営において、ゲートシステム導入による受付の省人化等、効率的な職員配置に資する取り組みに努める。

（３）緊急時の対応に関する業務

- ア 施設内での事故等の対応について、応急処置やＡＥＤの使用が適切にできるよう、年１回以上の研修を行う。
- イ 施設内で事故等が発生した場合は、直ちに消防や警察等の関係機関に連絡のうえ被害者への応急措置を講じるとともに、速やかに市へ報告すること。
- ウ 火災及び地震等の緊急時は、遅滞なく利用者の安全確保を図り、適切な措置を講ずること。
- エ 緊急時において、迅速かつ正確に情報を伝達できる緊急時連絡網及び迅速かつ的確に行動できる緊急時マニュアルを作成のうえ、勤務職員にも周知徹底させる。
- オ 緊急時訓練を年１回以上実施し、職員に緊急時連絡網と緊急時マニュアルの周知徹底を図り、利用者の安全を確保と適切な措置を遅滞無く講ずることができるように訓練すること。

（４）その他

- ア 指定管理者における指定管理開始前に発行した回数券を利用する入館者についても、利用できるよう配慮すること。
- イ 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。
- ウ 衛生管理（レジオネラ菌対策等）や入浴客の安全管理については、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。
- エ プールの安全管理については、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。
- オ 指定管理者の従事者の中から防火管理者を選任し、消防計画を所管消防署に提出すること。

- カ 辻区の管理するため池への排水について、辻区と協議し排水協力金等を支払うこと。
- キ こども用遊具の導入・運用にあたり、法令・ガイドライン等の内容に準じた事故防止等の取り組みを行い、職員に周知徹底すること。

7 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常に念頭において運営すること。
- (2) 市の施設であることを念頭において、施設予約や料金設定等について、市民利用の優遇を考慮すること。
- (3) 利用者に対するサービスの向上を基本とすること。
- (4) 指定管理者が施設運営に係る各種規程等を作成する場合は、市と協議を行うこと。
- (5) 市又は関係団体が行う各事業その他について連携を図ること。
- (6) 業務を一括して他の者に委託し、又は請け負わせることはできない。ただし、業務の一部について、あらかじめ市が認めた場合には、この限りではない。
- (7) 指定管理業務を行うにあたり作成し又は取得した文書等は、適正に管理し5年間当該施設において保存しなければならない。指定管理期間を過ぎた後も同様とする。
- (8) その他、本仕様書に記載のない事項については、市と協議を行うこと。

8 法令等の遵守

総合健康センターの管理にあたっては、本仕様書のほか、次の法令等に基づかなければならない。

- ・地方自治法（昭和22年法律第67号）
- ・地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）
- ・合志市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成18年条例第69号）
- ・合志市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例施行規則（平成18年規則第49号）
- ・指定管理者制度導入施設の管理運営に係るモニタリング指針（平成19年10月）
- ・合志市個人情報保護法施行条例（令和4年条例第17号）
- ・合志市情報公開条例（平成18年条例第8号）
- ・合志市地産地消推進条例（平成24年条例第20号）
- ・個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- ・食品衛生法（昭和22年法律第233号）
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- ・厚生労働省が定める「公衆浴場における水質基準等に関する指針」「公衆浴場における衛生等管理要領」等の関係管理要領等
- ・労働基準法（昭和22年法律第49号）等の労働関係法令
- ・温泉法（昭和23年法律第125号）、公衆浴場法（昭和23年法律第139号）、大気汚染

防止法（昭和43年法律第97号）、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）、消防法（昭和23年法律第186号）、熊本県生活環境の保全等に関する条例（昭和44年熊本県条例第23号）及び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（平成16年3月8日条例第13号）等営業に関連のある関係法令

- ・厚生労働省が定める「遊泳用プールの衛生基準」、国土交通省及び文部科学省が定める「プールの安全標準指針」
- ・障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成二十五年法律第六十五号）
- ・経済産業省の定める「商業施設内の遊戯施設の安全に関するガイドライン」
- ・その他関連法令等

※指定管理期間中にこれらの法令例規等に改正があった場合は、改正された内容を遵守すること。

9 個人情報保護

指定管理者は、施設の管理運営を行うに当たって取り扱う場合には、個人情報の適正管理に関して、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第66条及び第67条の規定及び関係法令に基づき徹底した個人情報の保護に努める義務を負う。また、（別紙3）個人情報等取扱特記事項に定める事項を遵守すること。

10 情報公開

指定管理者は、合志市情報公開条例（平成18年条例第8号）第21条に基づき、自己が管理している公の施設に関するものの情報公開に努めなければならない。

11 施設、設備及び機器の維持管理上の基本事項

- （1）原則として、1件50万円未満の施設、設備及び機器の維持管理上の修繕については、指定管理者の費用と責任のもと執行するものとし、修繕が必要な状態と判明した又は市の指摘を受けた場合に、遅滞なく取り組むものとする。
- （2）指定管理者の維持管理業務に瑕疵がなく公益上必要と認められる50万円以上の経費が生じる場合には、市及び指定管理者間で協議し、市が事前に合意したものについては、市が費用負担し執行するものとする。
- （3）設備が使用に耐えなくなった場合又は損傷した場合において、その原因が指定管理者の故意又は過失にあると市が認めたときは、指定管理者はその損害の全部又は一部を賠償しなければならない。

12 備品の管理及び貸与等

- （1）施設の備品及び物品の維持管理は適切に行わなければならない。なお、管理業務の基準に関する細目的事項は、協議のうえ協定書で定めるものとする。
- （2）原則として、1件50万円未満の修理代及び備品の購入に要する経費については、

- 指定管理者の費用と責任のもと執行し、管理するものとする（台帳の作成を含む）。
- （３）従前から総合健康センターにある市の備品は、無償で指定管理者に貸与する。
 - （４）指定管理者が管理する市の所有する物品については、合志市財産管理規則並びに係例規に基づいて管理等を行うものとする。
 - （５）備品が使用に耐えなくなった場合又は損傷した場合において、その原因が指定管理者の故意又は過失にあると市が認めたときは、指定管理者はその損害の全部又は一部を賠償しなければならない。

1 3 事業継続が困難な場合の措置

- （１）管理者の責めに帰すべき事由により適正な施設運営が困難な場合又はその恐れが生じた場合は、市は、指定管理者に対して改善勧告を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施を求めることができる。この場合において、指定管理者が当該期間内に改善することができなかつたときは、市は、指定管理者の指定を取り消すことができる。
- （２）管理者の財務状況が著しく悪化し、指定に基づく施設運営の継続が困難と認められる場合は、市は、指定管理者の指定を取り消すことができる。
- （３）上記（１）又は（２）により指定管理者の指定を取り消された場合は、指定管理者は、市に生じた損害を賠償しなければならない。
- （４）不可抗力その他市又は指定管理者の責めに帰することができない事由により施設運営の継続が困難となった場合は、市と指定管理者は、施設運営の可否について協議する。
- （５）前記に規定するものの他、事業の継続が困難となった場合の措置については、協定等で定めることとする。

1 4 業務に係る報告事項

- （１）指定管理者は、合志市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例（平成18年条例第69号。以下「手続条例」という。）第6条第2項第2号の規定による毎年度終了後の事業報告書及び月毎の業務報告のほか、市が必要と認めた場合は、その指示に従って施設の利用状況等を報告しなければならない。
- （２）指定管理者は、次の各号の一に該当する場合は、その都度速やかに市に報告するとともにその指示に従わなければならない。
 - ア 施設の一部又は全部の使用を中止する必要が生じたとき。
 - イ 災害その他の事故により、施設に係る市の財産が滅失したとき
 - ウ その他業務上、不測の事態が生じたとき。
- （３）指定管理者は、次の各号の一に該当する場合は、各号に掲げる処置等をしなければならない。
 - ア 設備等に異常が発生した場合は、速やかに点検を行い、応急措置をするとともに軽微なものは指定管理者の判断で適切に処置し、市に報告すること。

- イ その他設備等の異常については、市に連絡し、その指示により処置すること。
 - ウ 機械設備等の故障、災害又は火災等が発生した場合は、指定管理者は適切な処置を講じ遅滞なく市にその顛末を報告すること。
- (4) 指定管理者は、指定管理者制度導入施設の管理運営に係るモニタリング指針(平成19年10月)に基づく下記の業務を行うこと。
- ア 事業遂行の記録及び自己評価については、日常または定期的に行う施設の清掃、機器点検、安全対策等のほか、施設の利用状況、使用拒否等の件数及びその理由について、日報、月報等に記録し併せて自己評価(良否、課題と解決策等)を行わなければならない。
 - イ 利用者の意見や要望を把握するため、自らの責任と費用により、年3回以上、利用者満足度調査として利用者アンケートを実施することとし、その結果について自己評価を行い、施設内に掲示すること等により今後の管理に反映させるとともに報告しなければならない。
- (5) 市は、年2回以上の施設、備品、各種帳簿等の現地調査を行う。

1 5 施設内での事故及び火災が発生した場合等の業務

- (1) 施設内において事故が発生した場合は、その程度に応じ臨時の措置をとるとともに直ちに市に報告し、その指示を受けること。
- (2) 施設内において盗難事故が発生した場合は、直ちに警察に通報するとともに市に報告すること。
- (3) 施設内又は近接地に火災が発生した場合は、直ちに消防署及び市に報告し、その指示を受けること。
- (4) 施設内に災害が発生し又は災害の恐れのある場合は、直ちに市に報告し、その指示を受けること。

1 6 事務の引継ぎ

指定期間終了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き継ぐ際は、円滑な引継ぎに協力するとともに必要なデータ等を遅滞なく提供するものとする。

1 7 リスク分担

リスク分担の方針は(別紙4)リスク分担表のとおりであるので、指定管理者は自らのリスクに対して、適切な範囲で保険に加入すること。

1 8 協定の締結

市と指定管理者は、業務を実施するうえで必要となる事項について協議を行い、これに基づき協定書を締結する。

19 特別条項

本市の政策課題である、子育て推進及びこども真ん中社会実現を目的に、指定管理者によりこども用遊具（（別紙5）遊具基準を参照）を施設内に設置・運営し、子育て世代をターゲットに誘客を図るものとする。

20 その他

指定管理者は、この仕様書に規定するもののほか、総合健康センターの管理について定めのない事項又は疑義が生じた場合は、市と協議のうえ決定するものとする。