

## 西仙北ぬく森温泉ユメリア管理業務の内容及び基準について

## 1 管理の基本方針

指定管理者は、以下の基本方針に基づき管理を行うものとする。

「指定管理者は、業務の遂行にあたり公の施設としての性格を十分確認し、日常または、定期的に必要な保守・点検業務を行い、快適な施設環境を作るとともに、各種機器類の性能を常に最良の状態に維持し、故障の予防、設備の恒久化に努めるものとする。」

## 2 管理業務に関する事項

## (1) 管理業務の概要

## ① 組織及び人員配置

管理業務を実施するために必要な業務執行体制を確保するとともに、労働基準法を遵守し、管理を効率的に行うための業務形態にあった適正な人数の職員を配置すること。

## ② 受付・案内業務

利用者へのサービスに支障のないよう、適切な対応を行うこと。また、利用者、住民等から苦情があった場合は、適切な対応をするとともに、その内容を市へ報告すること。

## ③ 利用実績等

毎月の利用実績（利用人数、利用率、利用料金収入等）を明らかにするための必要な帳簿を作成すること。

## ④ 緊急時の対応

ア 災害等緊急時の利用者の避難、誘導、安全確保、必要な通報等についての対応計画を作成し、緊急事態の発生時には的確に対応すること。

イ 利用者の急な病気、ケガ等に対応できるよう、近隣の医療機関等と連携し的確に対応するほか、AED 設置施設にあっては、緊急使用時に備え、従業員に必要な講習を受講させること。

## ⑤ 管理業務の詳細

具体的な管理業務の内容については、別紙1のとおりである。

## (2) 事業計画書及び報告書の提出

## ① 事業計画書等の提出

毎年度末までに、次の事項を含む翌年度の管理に関する事業計画書及び収支計画書等を作成し、市に提出すること。

なお、提出された当該事業計画書等について、市は必要に応じ説明を求めることがある。

## ア 管理体制

- イ 管理業務の実施計画
- ウ 利用者数の計画
- エ 管理に係る経費の収支計画
- オ 自主事業の実施計画に関する事項
- カ その他、市が指示する事項

② 業務報告書等の提出

毎月の業務の実施状況、収支の状況及び市指定様式（別紙5）の収支実績について、その翌月の25日まで報告すること。

③ 事業報告書等の提出

毎年度終了後60日以内に、次の事項について事業報告書等を提出すること。  
なお、提出された当該事業報告書等について、市は必要に応じ説明を求めることがある。

- ア 管理体制
- イ 管理業務の実施状況
- ウ 利用者数の実績
- エ 管理に係る経費の収支状況
- オ 自主事業の実施状況に関する事項
- カ その他、市が指示する事項

(3) 施設利用者に対するアンケート等の実施及び自己評価について

① 施設利用者に対するアンケート等の実施

施設利用者の利便性の向上のため、アンケート等を実施し、施設利用満足度や意見等を聴取すること。また、その結果及び業務改善への反映状況について報告すること。

② 自己評価

施設利用者に対するアンケート等の実施結果及び施設の利用実績を分析したうえで施設管理に係る自己評価を行うこと。また、その結果及び課題がある場合はその改善策について、業務報告書の提出に併せて報告すること。

(4) 区分経理について

① 区分経理

指定管理者は施設の管理業務に係る経理と自身の団体等の業務に係る経理とを区分して経理すること。

② 収入と支出の適正管理

指定管理者は、指定管理業務専用の口座や帳簿等により、収入と支出を適切に管理すること。

3 保守管理及び施設設備等に関する事項

(1) 保守管理業務

施設の管理運営に支障をきたす事態が発生しないよう、保守管理体制を整備すること。

現在行っている、設備、機器等の保守管理業務は、別紙2のとおりである。

## (2) 保険

市は、施設に対する災害共済及び市の瑕疵・過失に起因する事故等に対する総合賠償保険に加入する。

指定管理者は、施設及び設備の管理に起因する事故等に対して賠償責任を負う場合や、自主事業の実施において自らの瑕疵や過失に起因する事故等に対して賠償責任を負う場合、または市からの求償等に備え、指定管理者の責任において、必要と考える範囲の保険（履行保証保険、施設損害保険、第三者への損害賠償等）に加入すること。

なお、市が加入する総合賠償保険の概要については、別紙4を参照すること。

## (3) 施設設備及び備品

① 施設の管理運営に支障をきたす事態が発生しないよう、備品の管理を行うこと。なお、不具合が生じた場合は市に報告し、募集要項で示すリスク分担表（別表1）の定めに従い対応すること。

② 新たに備品が必要な場合は、市に協議すること。なお、備品の管理にあたっては、備品台帳を作成し、変更があった場合は更新すること。

③ 備品の一覧については、別紙3を参照すること。

## (4) 修繕

### ① 応急的な修繕

施設において、破損、損壊または老朽化により、管理上直ちに修繕を行う必要がある場合は、速やかに市に報告すること。

### ② 計画的な修繕

修繕に係る経費のうち、次年度以降の修繕で対応が可能なものについては、市に修繕の箇所、金額、優先順位等を報告すること。

## (5) 関係書類の整備

保守管理にあたっては、業務日誌、作業記録などの業務関係書類を作成し保管すること。

## (6) 事故・故障等異常時の措置

施設内において、事故または故障等の異常が発生したときは、速やかに必要な措置を講じるとともに、市を含む関係者に対し、その旨を通報すること。

また、この場合は、市と協力して原因調査にあたること。

## (7) 関係法令等の遵守

当該施設の管理にあたっては、本基準のほか、関係する法令及び大仙市の条例、規則等を遵守すること。

#### 4 その他

##### (1) 補償対策

指定管理者の管理上の瑕疵により、利用者の生命や身体に損害を与え、または財物を損傷した場合、指定管理者が損害を補償し、それ以外の瑕疵による場合については、両者協議のうえ対応すること。

##### (2) 市からの指示等への対応

- ① 市から、施設の管理及び経営状況、並びに施設の現状等に関する調査または作業の指示があった場合には、迅速かつ積極的に対応を行うこと。
- ② 市が実施または要請する事業等については、積極的かつ主体的に対応すること。（例）緊急安全点検、災害、行事イベント、要人訪問、案内、監査、検査等
- ③ 市が行う指定管理者の評価には積極的に協力するとともに、評価の結果指導及び助言があった場合には、これに従うこと。

##### (3) 災害等非常時の対応

- ① 災害等の非常事態が発生した場合は、避難所としての指定の有無にかかわらず、市からの指示により施設を使用させるものとする。
- ② 市と指定管理者は有事に備え、避難所等の開設、運営が円滑に行えるよう事前に協議するとともに、避難所等開設時には、運営に協力すること。

(別紙1)

西仙北ぬく森温泉ユメリア 管理業務一覧

\* 日常業務 (毎日実施する業務)

業務名	業務の内容	頻度	留意事項
運営業務	お客様の受付案内	毎日	
	宿泊・宴会等の予約受付	毎日	
	利用料金の収受、領収書の発行	毎日	
	利用者への安全で適切なサービスの提供	毎日	
	販売品及び食材の点検、補充	毎日	
館内清掃	全階フロアの床、トイレ清掃	毎日	感染症予防の消毒作業 箇所を含む
	宿泊棟の部屋、廊下	毎日	
館外清掃	駐車場清掃	随時	
源泉管理業務	揚湯量、薬剤管理	毎日	泉質管理
浴室管理	ジャグジー・浴槽換水・清掃	毎日	ビオリ菌除去
	床清掃、塩素濃度管理、温度管理	毎日	
	風呂桶、鏡、カラン等	毎日	
機械室内管理	各種機器、ろ過装置、薬剤管理	毎日	運転状況、薬剤適正度
	ろ過機へアーキャッチャー網清掃	毎日	
地下水管理	使用量、薬剤管理	毎日	飲料水適正管理
車両管理	バス等乗用車両の管理	随時	運行前点検
	宿泊、宴会客等の送迎	随時	
調理業務	宿泊・宴会・大綱	毎日	休館日除く
配膳業務	宿泊・宴会・大綱	毎日	休館日除く
AEDの点検	AEDの使用準備管理ランプの確認	毎日	

\*月例業務（毎月定期的に実施する業務）

業務名	業務の内容	頻度	留意事項
食材等棚卸	食材・飲料棚卸	月1回	
売店商品点検	期限切れ商品等点検	月1回	
業務報告書の提出	月別利用状況等報告書の作成	月1回	
産廃収集・廃棄物 収集	一般ごみ、産業廃棄物等の運搬処理	週3回	
浴槽管理	換水、清掃	週1回	ビオフィーム菌除去
ファンフィルター管理	清掃	月1回	ごみ処理
自家用電気工作物 保守点検	キュービクル、自家発電機等の保守点検	月1回	
自動ドア保守点検	自動ドア開閉状況保守点検	月1回	
エレベーター保守管理	ロープ式エレベーター及び小荷物専用昇降機の 保守点検	月1回	
浄化槽維持管理	槽内清掃、汲み取り及び付帯設備の点 検	月1回	
水質検査	専用水道及び浴槽水の水道法による 水質検査	月1回	
業務報告書の提出	月別利用状況等報告書の作成	月1回	
AEDの点検	AEDのバッテリー装着セルフテス トの実施	月1回	

\*年間業務（年間を通じて定期的を実施する業務）

業務名	業務の内容	頻度	留意事項
除雪対策	駐車場内ポール立て	年1回	
除雪	駐車場内除雪	随時	
ガスヒートポンプ空調設備メンテナンス	エンジン部のメンテナンス（オイル交換等）	随時	
バイオマスボイラー設備メンテナンス	ボイラー設備のメンテナンス	随時	
防火対象物定期点検	防火対象物に係る消防用設備の点検	1回/3年	
衛生害虫駆除施工	ビル衛生管理法による害虫駆除	年6回	
空気環境測定	ビル衛生管理法による空気環境の測定	年6回	
消防設備保守点検	自動火災報知機、誘導灯設備、消火設備等の点検	年2回	
冷温水発生機保守点検	吸収冷温水機の点検	年2回	
真空ヒーター保守点検	真空温水ボイラーの点検	年2回	
浴場系配管洗浄	温泉配管内の洗浄	年2回	
煤煙測定	真空式温水ヒーター煤煙の分析測定	年2回	
自家用電気工作物保守点検	太陽光発電所に係る点検	年1回	
地下タンク漏洩検査	灯油地下タンクの漏洩検査	年1回	
源泉タンク清掃	温泉源泉タンクの清掃	年1回	
配管洗浄	循環式浴槽濾過機配管の殺菌洗浄	年1回	
GHPフィルター清掃	エアコンフィルターの清掃	年1回	
貯水槽清掃	上水道用貯水槽の清掃	年1回	
建築物定期調査	建築基準法第12条による調査	年1回	
浴室壁面清掃	薬剤による清掃	年1回	
植栽管理	植栽の手入れ、雪囲い	年1回	
業務報告書の提出	事業計画書及び収支計画書の作成	年1回	年度末まで
	事業報告書の作成	年1回	年度終了後60日以内

(別紙2)

### 西仙北ぬく森温泉ユメリア 保守管理業務一覧

現在、西仙北ぬく森温泉ユメリアにおいて実施している保守管理業務及び業務委託先は、次のとおりです。

業務の名称	業務委託先	頻度	特記事項（契約内容等）
自家用電気工作物保守点検	鶴田電気管理事務所	月1回	キュービクル、自家発電機等の保守点検
自動ドア保守点検	フルテック（株）秋田営業所	月1回	自動ドア開閉状況保守点検
消防設備保守点検	(有) 県南ビルサービス	年2回	自動火災報知機、誘導灯設備、消火設備等に係る消防用設備点検
防火対象物定期点検	(有) 東北防災センター	1回/3年	防火対象物に係る消防用設備の点検
建築物定期調査	(有) 東北防災センター	年1回	建築基準法第12条による調査
エレベーター保守管理	エレベータコミュニケーションズ(株)秋田支店	月1回	ロープ式エレベーター及び小荷物専用昇降機の保守点検(建築基準法による法定検査)
浄化槽維持管理	(有) 県南ビルサービス	月1回	槽内清掃、汲み取り及びポンプ等付帯設備の点検
産廃収集・廃棄物収集	(有) 県南ビルサービス	週3回	一般ごみ、産業廃棄物等の運搬処理
冷温水発生機保守点検	テクノ矢崎(株)東北支店	年2回	吸収冷温水機の保守点検
真空ヒーター保守点検	太平ビルサービス(株)秋田支店	年2回	真空温水ボイラーの保守点検
地下タンク漏洩検査	(有) 県南ビルサービス	年1回	灯油地下タンクの漏洩検査
貯水槽清掃	(有) 県南ビルサービス	年1回	上水道用貯水槽の清掃
衛生害虫駆除施工	(有) 県南ビルサービス	年6回	ビル衛生管理法による害虫駆除
空気環境測定	(有) 県南ビルサービス	年6回	ビル衛生管理法による空気環境の測定

業務の名称	業務委託先	頻度	特記事項（契約内容等）
水質検査（レジオネラ検査含む）	（有）県南ビルサービス	月 1 回	専用水道及び浴槽水の水道法による水質検査
源泉タンク清掃	（有）県南ビルサービス	年 1 回	温泉源泉タンクの清掃
配管洗浄	（有）県南ビルサービス	年 2 回	循環式浴槽濾過機配管の殺菌洗浄
煤煙測定	太平ビルサービス(株) 秋田支店	年 2 回	真空式温水ヒーター煤煙の分析測定業務
GHPフィルター清掃	自社管理	年 1 回	エアコンフィルターの清掃
防火設備点検報告	太平ビルサービス(株) 秋田支店	年 1 回	消防法による点検報告

再生可能エネルギー等導入事業関連業務の名称	業務委託先	頻度	特記事項（契約内容等）
自家用電気工作物保守点検	鶴田電気管理事務所	年 1 回	太陽光発電所に係る保守点検

(別紙3)

西仙北ぬく森温泉ユメリア 備品一覧

\*備品等 (I種) ※市が購入調達し、指定管理者に貸与するもの

品名	メーカー	数量	購入年度	更新時の責任分担		備考
				市	指定管理者	
消火器		37	H11		○	6型
消火器		7	H11		○	10型
消火器スタンド		11	H11		○	
移動式スクリーン		1	H11	○		100インチ
サウナチェアー		10	H11		○	
ロビーチェアー		12	H11		○	ロビー
ナイトテーブル		13	H11		○	客室
ベッド		31	H11		○	客室
座椅子		68	H11		○	三階
座卓		10	H11		○	三階
下足棚		4	H11		○	三階
コンピュータシステム		1	H11	○		事務室
マップ		1	H11	○		事務室
42人乗バス		1	H11	○		車庫
テーブル		6	H11		○	
ダイニングセット		3	H11		○	
ソファベット		6	H11		○	
アームチェアー		1	H11		○	
アラブソファ		1	H11		○	
クローゼット		3	H11		○	
コントロールパネル		4	H11		○	
センターテーブル		3	H11		○	
ティーテーブル		5	H11		○	
デスクチェアー		5	H11		○	
テレビ台		1	H11		○	
ナイトスタンド		1	H11		○	
ビデオデッキ		1	H11		○	
マルチハンガー		13	H11		○	
リネンワゴン		2	H11		○	
椅子		17	H11		○	
衣装盆		13	H11		○	
化粧鏡		4	H11		○	

品名	メーカー	数量	購入 年度	更新時の責任分担		備考
				市	指定管理者	
金庫		3	H11		○	客室C棟
雑誌スタンド		1	H11		○	
耐火金庫		10	H11		○	客室A B棟
冷蔵庫		6	H11	○		
ナプキン自動販売機		3	H12		○	1階女子トイレ
スモークキング		21	H12		○	全館
ソファ		20	H12		○	全館
ダストボックス		31	H12		○	全館
座卓		33	H12		○	全館
電話		66	H12		○	全館
掃除機		10	H12		○	全館
アームフィクス		12	H12		○	バーデプール
カラーヘルパー		8	H12		○	バーデプール
クリーンネット		2	H12		○	バーデプール
コースロープ		2	H12	○		バーデプール
コースロープ巻き取り器		1	H12	○		バーデプール
スイミングデスク・チェア		1	H12		○	バーデプール
ビート板		20	H12		○	バーデプール
ビート板整理棚		1	H12		○	バーデプール
プールカバー巻き取り器心棒		1	H12		○	バーデプール
プールクリーナーSP83		1	H12		○	バーデプール
ヘルパーかご		1	H12		○	バーデプール
ホースリール		1	H12		○	バーデプール
ミニ監視台		1	H12		○	バーデプール
温湿度計		1	H12		○	バーデプール
救急箱		1	H12		○	バーデプール
救命用リングブイ		1	H12		○	バーデプール
残留塩素測定器		1	H12		○	バーデプール
湿乾両用掃除機		1	H12		○	バーデプール
水温計		1	H12		○	バーデプール
清掃ネット		1	H12		○	バーデプール
サンラウジャー		3	H12		○	バーデプール

品名	メーカー	数量	購入 年度	更新時の責任分担		備考
				市	指定管理者	
チェアー マイア ミ		11	H12		○	プール・露天風呂
18-0 サラダサービ ストング		88	H12		○	バンケットホール
UK18-8B 湧ソース ポット中		40	H12		○	バンケットホール
UK18-8B 湧バター ディシュ		30	H12		○	バンケットホール
UK18-8 湧コーヒー ポット		7	H12		○	バンケットホール
ウエディングカー テン		3	H12		○	バンケットホール
ウエディングケー キ		1	H12		○	バンケットホール
ウエルカムボード イーゼル白		2	H12		○	バンケットホール
ガストーチ		2	H12		○	バンケットホール
カラーベルト内蔵 ポール		6	H12		○	バンケットホール
ガラス冠水瓶		2	H12		○	バンケットホール
キャンドルスタン ド一本立		40	H12		○	バンケットホール
キャンプロサービ スカート		10	H12		○	バンケットホール
グレービーレード ル		30	H12		○	バンケットホール
ケーキナイフ ゴ ールド		2	H12		○	バンケットホール
ゴールドキャンド ルタワーセット		1	H12		○	バンケットホール
コンロセット		268	H12		○	バンケットホール
サンコー特大番重		110	H12		○	バンケットホール

品名	メーカー	数量	購入 年度	更新時の責任分担		備考
				市	指定管理者	
シルバーキャビネット		2	H12		○	バンケットホール
スタッキング台車 (椅子押)		3	H12		○	バンケットホール
スタッキング台車 (椅子用)		30	H12		○	バンケットホール
ステージスカート		5	H12		○	バンケットホール
ステップ二段		6	H12		○	バンケットホール
ターンテーブル		39	H12		○	バンケットホール
ターンテーブル用 台車		3	H12		○	バンケットホール
テーブルガイド		40	H12		○	バンケットホール
テーブルスカート ブルー		5	H12		○	バンケットホール
テーブルスカート 赤		5	H12		○	バンケットホール
パーテーション7 尺6曲		3	H12	○		バンケットホール
フライトテーブル		40	H12		○	バンケットホール
プレートコンテナ グレー身		5	H12		○	バンケットホール
ポータブルステー ジ		12	H12	○		バンケットホール
メインウェーブス カート		1	H12		○	バンケットホール
レセプションチェ ア		423	H12		○	バンケットホール
一本立てパーテー ション		15	H12		○	バンケットホール
屋台		1	H12		○	バンケットホール

品名	メーカー	数量	購入 年度	更新時の責任分担		備考
				市	指定管理者	
加賀膳金梨地(セット)		100	H12		○	バンケットホール
加賀膳金梨地(盆のみ)		70	H12		○	バンケットホール
角テーブル 1800*600*700		120	H12		○	バンケットホール
角テーブル 900*600*700		7	H12		○	バンケットホール
丸型ドローリー N02640		5	H12		○	バンケットホール
金梨地尺0寸二の膳		49	H12		○	バンケットホール
金梨地尺0寸二の膳の足		50	H12		○	バンケットホール
金屏風		3	H12	○		バンケットホール
講演台		4	H12	○		バンケットホール
座卓兼用テーブル		70	H12		○	バンケットホール
尺三寸半月敷膳		20	H12		○	バンケットホール
受付テーブルスカートマット		2	H12		○	バンケットホール
焼杉敷板 11c 角		257	H12		○	バンケットホール
銚子運び		25	H12		○	バンケットホール
長尺脚立		1	H12		○	バンケットホール
二段スカートラック		1	H12		○	バンケットホール
平積み台車(テーブル用)		10	H12		○	バンケットホール
脇取盆 2尺中		5	H12		○	バンケットホール

品名	メーカー	数量	購入年度	更新時の責任分担		備考
				市	指定管理者	
音響装置（一部 H25 更新）		1	H12	○		バンケットホール
姿見		1	H12		○	さつきの間
写真背景一式		1	H12	○		紫雲の間
電灯		2	H12	○		松の間・桂の間
あぐら椅子		1	H12		○	二階杉の間
キャビネット		2	H12		○	パントリー
パソコンラック（特注品）		1	H12		○	フロント
絵画		17	H12		○	フロント
陳列棚		1	H12		○	フロント
堤焼のかめ		1	H12		○	フロント
フロントチェアー		8	H12		○	フロント前
地図（住宅地図）		8	H12		○	フロント内
ラウンジ用ソファ		2	H12		○	ラウンジ
ラウンジ用チェア		32	H12		○	ラウンジ
麻雀卓		1	H12		○	リネン庫
タペストリー		1	H12		○	レストラン
レストランチェア		37	H12		○	レストラン
レストランテーブル		12	H12		○	レストラン
レストランベンチチェア		11	H12		○	レストラン
座布団		121	H12		○	レストラン座敷
ガラステーブル		1	H12		○	ロビー
バーカウンター		1	H12		○	3階売店
鍛通		1	H12		○	ロビー
一階 ENT ホールチェア		6	H12		○	一階 ENT ホール
ラウンジ用テーブル		9	H12		○	一階ラウンジ
M 新朝顔茶托グリーン漆		80	H12		○	客室
ピロースプレット		23	H12		○	客室

品名	メーカー	数量	購入 年度	更新時の責任分担		備考
				市	指定管理者	
ベッドパット		18	H12		○	客室
ベッド用掛布団		23	H12		○	客室
掛布団		51	H12		○	客室
客室茶道具		1	H12		○	客室
黒塗木柘箱		14	H12		○	客室
座布団		64	H12		○	客室
茶びつグリーン石 目		13	H12		○	客室
敷布団		51	H12		○	客室
枕		72	H12		○	客室
キャビネット		10	H12		○	客室
ハンガー		30	H12		○	客室
ポットワゴン		10	H12		○	客室
エアポット		15	H12		○	客室
ベッド		4	H12		○	客室
ドライヤー		21	H12		○	客室
将棋盤他遊戯用品		1	H12		○	宿泊棟リネン庫
傘立て		4	H12		○	玄関
車椅子		1	H12		○	玄関
三階ベンチ		11	H12		○	三階
OA チェアー		4	H12		○	事務室
OA ラック		2	H12		○	事務室
パソコンデスク		3	H12		○	事務室
金庫		1	H12	○		事務室
硬貨選別収納機		1	H12	○		事務室
事務室チェアー		8	H12		○	事務室
事務室ディスク		9	H12		○	事務室
手提げ金庫		2	H12		○	事務室
表彰盆		6	H12		○	事務室
書庫		10	H12		○	事務室 4, 体交事 務室 6
F A X		1	H12		○	調理場
仮眠室用毛布		64	H12		○	事務所内休憩室
チェアー		17	H12		○	車庫内保管
テーブル		5	H12		○	車庫内保管
ぼんぼり		1	H12		○	神殿用具

品名	メーカー	数量	購入 年度	更新時の責任分担		備考
				市	指定管理者	
玉串案		1	H12		○	神殿用具
御簾		1	H12		○	神殿用具
紅白紙		1	H12		○	神殿用具
三つ組盃		1	H12		○	神殿用具
三宝		6	H12		○	神殿用具
参列者案		10	H12		○	神殿用具
参列者胡床		40	H12		○	神殿用具
朱塗銚子		1	H12		○	神殿用具
新郎・新婦案		1	H12		○	神殿用具
新郎・新婦胡床		2	H12		○	神殿用具
真榊		1	H12		○	神殿用具
神官胡床		1	H12		○	神殿用具
神鏡		1	H12		○	神殿用具
神殿用土器類一式		1	H12		○	神殿用具
神饌案		1	H12		○	神殿用具
折敷		30	H12		○	神殿用具
仲人案		1	H12		○	神殿用具
仲人胡床		2	H12		○	神殿用具
蝶飾り		3	H12		○	神殿用具
銚子案		1	H12		○	神殿用具
長柄銚子		1	H12		○	神殿用具
盃		80	H12		○	神殿用具
盃台		1	H12		○	神殿用具
壁代		1	H12		○	神殿用具
几帳		1	H12		○	神殿用具
巫女胡床		2	H12		○	神殿用具
祓串		1	H12		○	神殿用具
祓串案		1	H12		○	神殿用具
ソーセージしぼり 機		1	H12	○		体験交流館
乾燥機・ユニット		1	H12	○		体験交流館
黒板(ホワイトボード)		2	H12		○	体験交流館・プール
全自動麻雀卓		1	H12		○	体験交流館試食室

品名	メーカー	数量	購入 年度	更新時の責任分担		備考
				市	指定管理者	
チェアー		6	H12		○	体験交流館事務 室
ディスク		4	H12		○	体験交流館事務 室
簡易水質測定器		1	H12		○	体験交流館事務 室
体験交流館試食室 テーブル		7	H12		○	体験交流館事務 室
体験交流館チェア ー		32	H12		○	体験交流館二階 会議室
物品棚 (RLA655-5)		3	H12		○	体験交流館二階 倉庫
アカオ実用鍋 30c		5	H12		○	体験交流施設調 理実習室
アルミ深型片手鍋 蓋付 21c		5	H12		○	体験交流施設調 理実習室
アルミ打出料理鍋 36c		5	H12		○	体験交流施設調 理実習室
キッチンポット 18c		5	H12		○	体験交流施設調 理実習室
セブ圧力鍋 61		5	H12		○	体験交流施設調 理実習室
フライパン 32c		5	H12		○	体験交流施設調 理実習室
角バット 6 枚取		6	H12		○	体験交流施設調 理実習室
牛刀ツバ付 24c		5	H12		○	体験交流施設調 理実習室
スツール		32	H12		○	脱衣室
扇風機		2	H12		○	脱衣室
脱衣籠		144	H12		○	脱衣室
ベビーベッド		3	H12		○	脱衣室・WC
タオル棚		1	H12		○	脱衣室
ロッカー		15	H12		○	脱衣室
CLO チタン北京鍋 36c		2	H12		○	調理場

品名	メーカー	数量	購入 年度	更新時の責任分担		備考
				市	指定管理者	
アルミ手付番重大 110		5	H12		○	調理場
アルミ雪平鍋		12	H12		○	調理場
アルミ両手鍋 30cc		3	H12		○	調理場
アルミ両手鍋 33cc		3	H12		○	調理場
キッチンワゴン		1	H12		○	調理場
セブアルミ圧力鍋 181		2	H12		○	調理場
テーブル・ワゴン		1	H12		○	調理場
パロマ炊飯器 PR-100SS		1	H12		○	調理場
ビュッフェスタン ド		8	H12		○	調理場
フライパン		15	H12		○	調理場
プレヤクミ入れ		14	H12		○	調理場
まな板 20mm K1		3	H12		○	調理場
まな板 40mm K10B		1	H12		○	調理場
ミキサー		1	H12		○	調理場
モリブデンボール		28	H12		○	調理場
ワゴン		2	H12		○	調理場
圧鉄板揚げ鍋 45c		2	H12		○	調理場
海鮮しゃぶ鍋		100	H12		○	調理場
海鮮しゃぶ鍋用ガ ラス蓋		80	H12		○	調理場
角バット		25	H12		○	調理場
業務用角蒸器 45c 二段		1	H12		○	調理場
紙すき鍋用受網		280	H12		○	調理場
杉製ミニ中華セイ ロ 15c 身		10	H12		○	調理場
寸胴鍋		44	H12		○	調理場
浅型ざる		20	H12		○	調理場
洗浄機		2	H12	○		調理場
打出円付鍋		11	H12		○	調理場
中華まな板小 H150		1	H12		○	調理場
中華レンジ		1	H12	○		調理場
中華包丁 7号		1	H12		○	調理場

品名	メーカー	数量	購入年度	更新時の責任分担		備考
				市	指定管理者	
電子ジャー		2	H12		○	調理場
湯豆腐用焼杉蓋		30	H12		○	調理場
銅湯葉鍋（ステーキ）		120	H12		○	調理場
片手鍋		22	H12		○	調理場
木製チリトリ型作り板大		5	H12		○	調理場
木製抜き板大		5	H12		○	調理場
餃子パット大身		5	H12		○	調理場
温蔵庫		2	H12	○		調理場・パントリー
洗濯機		1	H12		○	調理場・体験交流館
包装台		1	H12		○	売店
スピーカー		1	H12		○	
ポータブルアンプ		1	H12		○	
スポットライト(増設)		1	H13	○		バンケットホール
雛壇一式		1	H13	○		紫雲の間
両開きドア		1	H13		○	居酒屋前通路
コートハンガー		1	H13		○	
マックス名刺工場100一式		1	H14		○	事務室
浴槽掃除機ジェットレーサー		1	H14		○	浴室倉庫
1階売店棚		1	H15		○	一階売店
強力高速電動洗磨機ゆかぴか		1	H15		○	浴室倉庫
カラープリンタ		1	H20		○	事務室
デジタルカメラ		1	H21		○	事務室
テレビ		4	H23		○	22型
テレビ		13	H23		○	32型
テレビ		2	H23		○	37型
音響機器		1	H25		○	大広間
スチームコンベクションオーブン		1	H27		○	調理場
コンピューターシステム		1	H28		○	事務室

品名	メーカー	数量	購入年度	更新時の責任分担		備考
				市	指定管理者	
厨房ガステーブル		1	H30		○	調理場
ゆで麺機		1	R3	○		調理場 ※H12 設置
厨房冷蔵庫		1	R3	○		調理場 ※H11 設置
厨房冷凍冷蔵庫		1	R3	○		調理場 ※H11 設置

\*備品等（Ⅱ種）※市が必要と判断し、指定管理者に購入調達させたもの

品名	メーカー	数量	購入年度	更新時の責任分担		備考
				市	指定管理者	
硬貨包装機		1	H23		○	事務室（リース）
券売機		1	H24		○	3階売店
液晶プロジェクタ		1	H25		○	36型
ヘルスマーター		2	H25		○	脱衣場
デジタル複合機		1	H26		○	事務室（リース）

※全国町村会総合賠償補償保険制度のあらまし（2023年版）より抜粋



## 賠償責任保険

町村等が次の事故により、「住民等第三者の生命もしくは身体を害し、または財物を滅失・き損もしくは汚損した場合」において、町村等が法律上の賠償責任を負担することによって被る損害に対して保険金を支払います。

- ① 町村等が所有、使用または管理する自治体施設の瑕疵（かし）に起因する偶然な事故
- ② 町村等の業務遂行に起因する偶然な事故
- ③ 町村等が自治体施設において生産、販売または提供する飲食物およびその他の製品に起因する偶然な事故
- ④ 町村等が、住民等から受託する財物に起因する偶然な事故 など

また、次の行為により町村等が法律上の賠償責任を負担することによって被る損害に対して保険金を支払います。

- ① 不当な身体の拘束による自由の侵害または名誉き損
- ② 口頭、文書等の表示行為による名誉き損またはプライバシー侵害 など

### 保険の対象とする施設（自治体施設）

町村等施設	1. 事務所・建物	本庁舎、支所、出張所等の庁舎
	2. 学校教育施設	小学校、中学校、高等学校、高等専門学校、特別支援学校、幼稚園等の学校および児童福祉法に基づく保育所
	3. 福祉施設	児童福祉施設、老人福祉施設、保護施設、知的障害者援護施設、身体障害者更生援護施設、母子福祉施設、隣保館、保健センター、特別養護老人ホーム等
	4. 保養施設	国民宿舎等
	5. 文化施設	公会堂、公民館、図書館、博物館等
	6. スポーツ施設	体育館、陸上競技場、野球場、プール、スキー場、スケート場、ゲートボール場、格技場、弓道場等
	7. 産業施設	農林水産物加工施設、育苗施設、集出荷施設等
	8. 生活環境施設	上水道施設、下水道施設、廃棄物処理施設等
	9. 道路	道路、自動車道、一般自動車道、農道、林道、里道、赤道、牧道およびその他の道路
	10. 公園	児童公園等
	11. 港湾・漁港	港湾施設および漁港施設
	12. 住宅施設	公営住宅、官舎等
	13. その他の施設	その他の建造物および工作物
対象とならない施設	医療施設	病院、診療所等の医療施設 療養型病床群等介護保険事業の医療施設 ただし、健診等の保健事業にかかる業務遂行に起因する場合を除きます。

# 賠償責任保険

## 保険の対象とする業務(自治体業務)

### 町村等業務

1. 町村等施設の保守・管理業務
2. 自然公物の管理業務  
(ただし、判決・和解などにより明らかに賠償責任がありと判断される場合にかぎります。)
3. 学校教育業務
4. 社会福祉業務
5. 社会教育業務
6. 社会体育業務
7. 工事発注・施工等の業務
8. 予防接種業務
9. 健診等業務
10. その他町村等の行う業務  
(政策、事業または事務の企画、立案または策定を除きます。)

### 対象としない業務

1. 許可、認可、命令その他の行政処分
2. 医療業務(健診等の保健・福祉事業にかかる業務を除きます。)
3. 消防、救急、治安または災害救助の業務
4. 治山治水業務、農地開発業務、耕地整理業務、公有水面埋立業務、都市計画業務、土地区画整理業務等の土地の改良事業、保全開発業務またはそれらの企画、立案、策定に関する業務
5. 強制執行または即時強制

## 保険の対象とする生産物(自治体生産物)

保険の対象とする施設において生産、販売または提供する飲食物およびその他の製品。

ただし、輸出生産物、医薬品・医療機材は除きます。

また、効能不発揮による賠償責任および自治体生産物自体に生じた損害の賠償責任は対象外です。



## 保険の対象とする受託物(自治体受託物)

保険の対象とする施設において、住民等から預り管理する受託物の損壊による、受託主に対する賠償責任を対象とします。現金・有価証券・美術品・骨董品・自動車等は対象外です。

## 指定管理者制度の取扱い

公の施設の管理を地方自治法第244条の2第3項および第4項に基づき指定管理者に行われた場合において、町村等に賠償責任が発生する場合には、町村等の責任部分は本保険の対象となります。

また、指定管理者が負うべき賠償責任についても、2011年6月1日より、指定管理者そのものを被保険者とみなし、町村等の責任と同様に本保険で対象となりますが、施設内でその指定管理者が独自の事業を運営する場合は、その運営上もたらされる賠償責任は、その指定管理者が負うものとし、本保険の対象外となります。

## 1. 契約類型別保険金額（限度額）



### 賠償責任保険(身体賠償)

契約類型	保険金額	
	1名	1事故(※)
5,000万円型	5,000万円	5億円
1億円型	1億円	10億円
1.5億円型	1.5億円	15億円
2億円型	2億円	20億円
3億円型	3億円	30億円

### 賠償責任保険(財物賠償)

契約類型	保険金額
	自己負担額なし (免責金額)
1,000万円型	1,000万円
2,000万円型	2,000万円
1億円型	1億円

(※) 土砂災害に起因する事故に関しては、1名あたり保険金額の3倍が限度となります。

(※) 人格権侵害については1名100万円限度、年間1,000万円限度となります。

## 2. 契約類型番号および保険料分担率（1年間につき住民1人あたり）

契約類型	身体賠償	財物賠償	健診賠償	予防接種	公金総合	補償保険	個人情報	対応費用	保険料分担金率
1	5,000万円	1,000万円	○	○	○	-	1億円	○	48.4円
2	5,000万円	1,000万円	○	○	○	I型	1億円	○	56.4円
3	1億円	2,000万円	○	○	○	I型	1億円	○	67.9円
4	1億円	2,000万円	○	○	○	II型	1億円	○	75.4円
5	1.5億円	2,000万円	○	○	○	I型	1億円	○	76.5円
6	1.5億円	2,000万円	○	○	○	II型	1億円	○	84.0円
7	2億円	2,000万円	○	○	○	II型	2億円	○	87.2円
8	2億円	2,000万円	○	○	○	III型	2億円	○	91.8円
9	2億円	1億円	○	○	○	III型	2億円	○	93.1円
10	3億円	1億円	○	○	○	III型	2億円	○	100.8円

**※大仙市加入プラン=契約類型「2」**

(別紙5)

令和 年 月分収支実績報告書

ぬく森温泉ユメリア

◎施設利用収入の実績 (税抜)

単位：円

項 目		令和 年 月分	備 考
利用料金収入	温泉収入		
	宿泊室料		
	日帰り室料		
販売料金収入	レストラン売上		
	宴会料理		
	宿泊料理		
	売店売上		
その他の収入			
自動販売機収入			
自動販売機電気料			
消費税			
収入合計			

◎施設維持管理費用の実績 (税抜)

項 目		令和 年 月分	備 考
人件費	賃金 (非課税項目)		
	社会保険料 (非課税項目)		
	厚生費		
需用費	指定管理施設の電気料		
	自動販売機電気料		
	上下水道料		
	燃料費		
	修繕料		
	印刷製本費		
	消耗品		
役務費	電話料		
	郵便料		
	宣伝広告費		
	リネン費		
	手数料 (非課税項目)		
	保険料		
委託料			
使用料及び借上料			
仕入高			
備品購入費			
租税公課			
その他			
消費税 (非課税項目)			
計			

## 施設利用状況及び施設維持管理費用の実績について

西仙北ぬく森温泉ユメリア

## ◎施設利用状況実績

項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度 (見込み)	備考
利用件数(件)				
利用者数(人)	87,027	102,085	100,000	

## ◎施設維持管理費実績－収入(税抜)

単位：円

項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度 (見込み)	備考
利用料 収入等	温泉収入	18,814,310	20,463,552	22,328,000
	宿泊室料	12,246,050	21,102,312	22,481,000
	日帰り室料	106,072	164,931	175,000
	レストラン売上	14,779,194	16,720,891	17,853,000
	宴会料理	12,775,439	29,150,753	34,182,000
	宿泊料理	6,475,799	11,133,339	11,861,000
	売店売上	4,134,304	5,454,103	5,977,000
	その他の収入	840,234	878,093	770,000
	自動販売機収入	1,295,757	1,359,348	1,484,000
	自動販売機電気料	360,000	360,000	450,000
収入合計	71,827,159	106,787,322	117,561,000	

## ◎施設維持管理費実績－支出(税抜)

単位：円

項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度 (見込み)	備考	
人件費	賃金 (非課税項目)	49,762,917	54,584,669	55,792,000	
	社会保険料 (非課税項目)	6,758,494	7,349,771	7,320,000	
	厚生費	0	392,085	261,240	
需用費	指定管理施設の 電気料	15,631,207	23,501,779	29,377,223	
	自動販売機電気料	360,000	360,000	450,000	
	燃料費	16,432,610	19,419,763	20,160,000	
	修繕料	2,932,475	3,872,138	4,212,000	
	印刷製本費	15,000	0	72,000	
	消耗品費	3,823,310	4,721,834	4,560,000	
役務費	電話料	558,761	598,590	600,000	電話及びプロパティ料等
	郵便料	72,970	30,948	45,000	
	宣伝広告費	1,707,880	1,683,396	1,700,000	
	リネン費	623,470	1,128,833	1,200,000	
	手数料	1,240,637	2,432,960	1,978,000	検査手数料、ネット予約仲介手数料、 振込み手数料等
	保険料 (非課税項目)	272,780	262,210	264,000	
委託料	5,409,568	5,573,548	5,400,000		
使用料及び借上料	4,022,159	4,196,437	4,246,000		
仕入高	16,717,821	27,817,679	29,000,000		
租税公課	816,744	149,314	570,000	入湯税、収入印紙、軽油引取税 等、重量税	
計	127,158,803	158,075,954	167,207,463		

◎指定管理料の上限額（上限額）

西仙北ぬく森温泉ユメリア

項目	項目	金額（円）	摘要
利用料収入等 （税抜き）	温泉収入	29,800,000	温泉料金 人数 R4年度利用者実績 増加見込 ※改定により単価 大 人 455円*49,150人 子 供 228円*2,110人 大人半額券 228円*450人 子供半額券 114円*2人 温泉北東北 228円*1,700人 ワークパル 353円*300人 回数券大人 414円*12,000人 回数券子供 208円*220人 ふれあい無料 341円*1,500人 ふれあい半額 379円*2,200人
	宿泊室料	22,995,000	宿泊料金 @6,570円*3,500人 ※利用者数はこれまでの実績を元に500人増加見込み 【客室稼働率】52.5%を想定 （利用した客室数を全体の客室数から割り替えたもの）
	日帰り室料	137,000	利用料金（利用料税抜190円,1時間あたり） @190円*60h*12ヵ月 ※利用時間はこれまでの実績を元に算定
	レストラン売上	19,200,000	売上額 1,600千円*12ヵ月 ※売上額はこれまでの実績を元に算定
	宴会料理	40,800,000	売上額 3,400千円*12ヵ月 ※売上額はこれまでの実績を元に算定
	宿泊料理	12,000,000	売上額 1,000千円*12ヵ月 ※売上額はこれまでの実績を元に算定
	売店売上	5,760,000	売上額 480千円*12ヵ月 ※売上額はこれまでの実績を元に算定
	その他の収入	696,000	売上額 58千円*12ヵ月（ゲーム機等） ※売上額はこれまでの実績を元に算定
	自動販売機収入	1,392,000	売上額 116千円*12ヵ月（15台分） ※売上額はこれまでの実績を元に算定
	自動販売機電気料	450,000	@2,000円*15台*12ヵ月*1.25 ※売上額はこれまでの実績に25%の上昇率を見込み算定
	小計	133,230,000	①

項目	項目	金額（円）	摘要
年間維持 管理費用 （税抜き）	人件費	58,785,000	
	賃金※	51,192,000	社員13人、パート15人で積算 支配人 1人 マネージャー 1人 フロント 3人 料理長 1人 調理 2人 サービス 4人 施設 1人 パート（夜警） 3人 パート（調理） 3人 パート（サービス） 6人 パート（清掃） 3人
	社会保険料※	7,332,000	611千円*12ヵ月 ※内訳 健康保険料、厚生年金保険料、 子ども・子育て拠出金、雇用保険料、労災保険料
	厚生費	261,000	定期健康診断料金 28名分
	需用費	56,137,000	
	指定管理施設の 電気料	29,377,000	管理施設の電気料金 ※維持管理実績額を元に試算
	自動販売機 電気料	450,000	自動販売機電気料収入と同額
	燃料費	20,160,000	【施設】LPG 555千円*12ヵ月 【施設】灯油 725千円*12ヵ月 【施設】もみがら 343千円*12ヵ月 【車両】ガソリン 36千円*12ヵ月 【車両】軽油 21千円*12ヵ月
	修繕料	2,600,000	経年劣化等による1件50万円未満の修繕費 建物、施設設備修繕費 2,250千円 車検費用 150千円*1台 車両修理等 200千円
	印刷製本費	50,000	案内看板等一式
	消耗品費	3,500,000	備品一覧に上がらない1件20万円未満の消耗品等の購入費 施設消耗品 3,000千円 事務消耗品等 500千円

項目	項目	金額 (円)	摘要
年間維持 管理費用 (税抜き)	役務費	4,307,000	
	電話料	551,000	固定電話、携帯電話ぶらら、フレッツ光利用料 プロバィダ使用料
	郵便料	63,000	
	宣伝広告費	700,000	ホームページ保守 広告類 前回募集金額上限
	リネン費	1,077,000	
	手数料	1,653,000	カード手数料 400千円 為替(振込)手数料 40千円 著作権使用料 300千円 じゅらん使用料 650千円 送客手数料 220千円 その他手数料 43千円
	保険料※	263,000	食品営業賠償共済、車両保険料等
	委託料	5,429,000	自家用電気工作物保守点検 469千円 自動ドア保守点検 79千円 消防設備保守点検 180千円 防火対象物定期点検 40千円 建築物定期調査 160千円 エレベーター保守管理 637千円 浄化槽維持管理 792千円 産廃収集・廃棄物収集 648千円 冷温水発生機保守点検 400千円 真空ヒーター保守点検 100千円 地下タンク漏洩検査 45千円 貯水槽清掃 60千円 衛生害虫駆除施工 90千円 空気環境測定 42千円 水質検査(レジオネラ検査含) 497千円 源泉タンク清掃 230千円 配管洗浄 600千円 煤煙測定 140千円 防火設備点検報告 220千円
	使用料及び 借り上げ料	4,112,000	カラオケリース 360千円 座布団リース 105千円 マットリース 1,161千円 軽ワゴン車リース 244千円 ワゴン車リース 565千円 コピー機・プリンタカウトル 187千円 マイクロバスリース 794千円 AEDリース 42千円 券売機リース 171千円 おしぼりリース 49千円 その他 434千円
	仕入高	25,632,000	2,136千円*12ヵ月 原価率30%(売店は70%)として積算
租税公課	570,000	入湯税 20千円*12ヵ月 収入印紙100千円、軽油引取税等200千円 重量税30千円	
小計	154,972,000	②	

差引額②-①	21,742,000	③
消費税(③×10%)	2,174,200	④
令和6年度以降の上限額	23,916,200	⑤ (③+④)

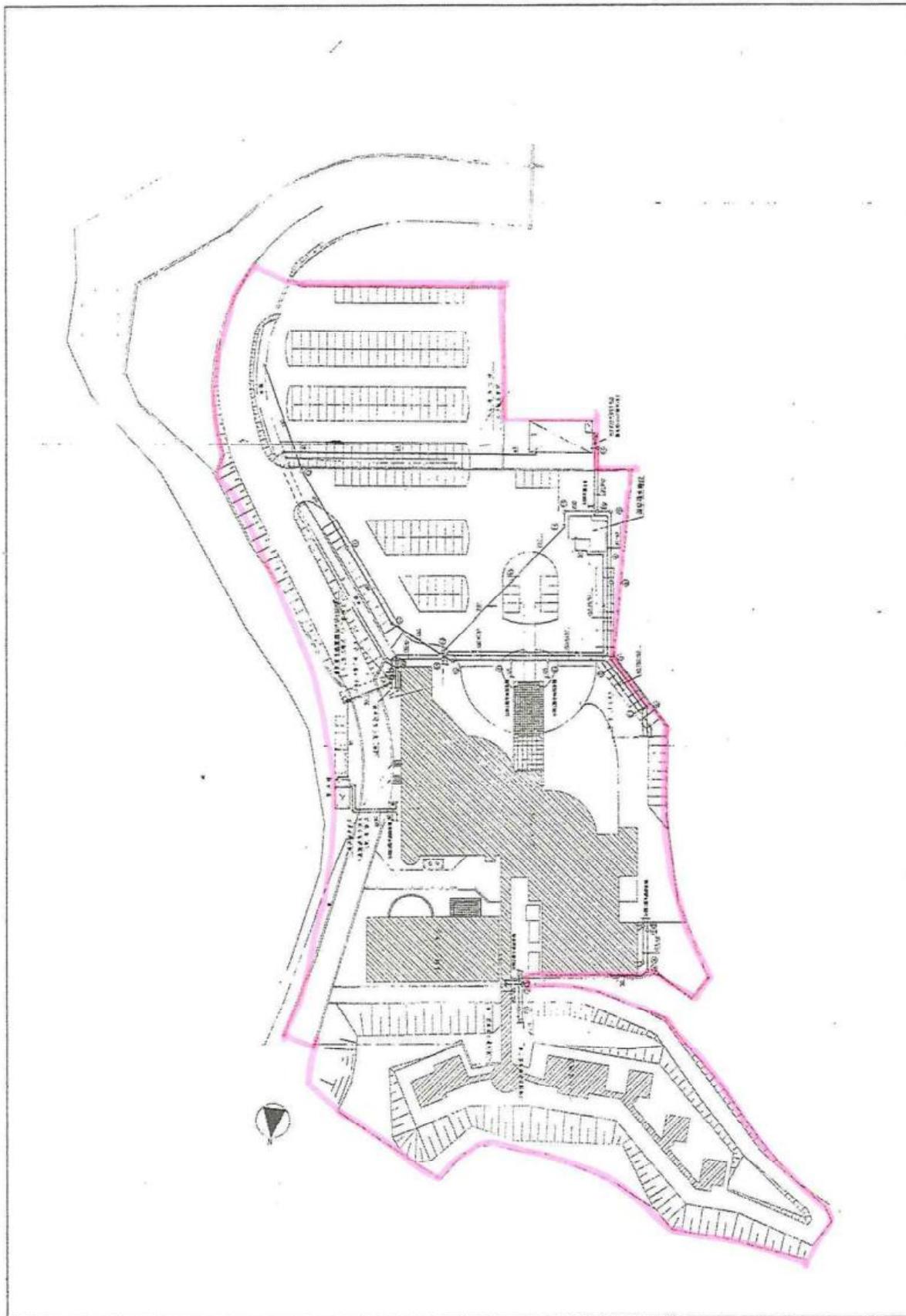
指定管理料の上限額	71,748,600	⑥ (⑤×指定期間年数)
-----------	------------	--------------

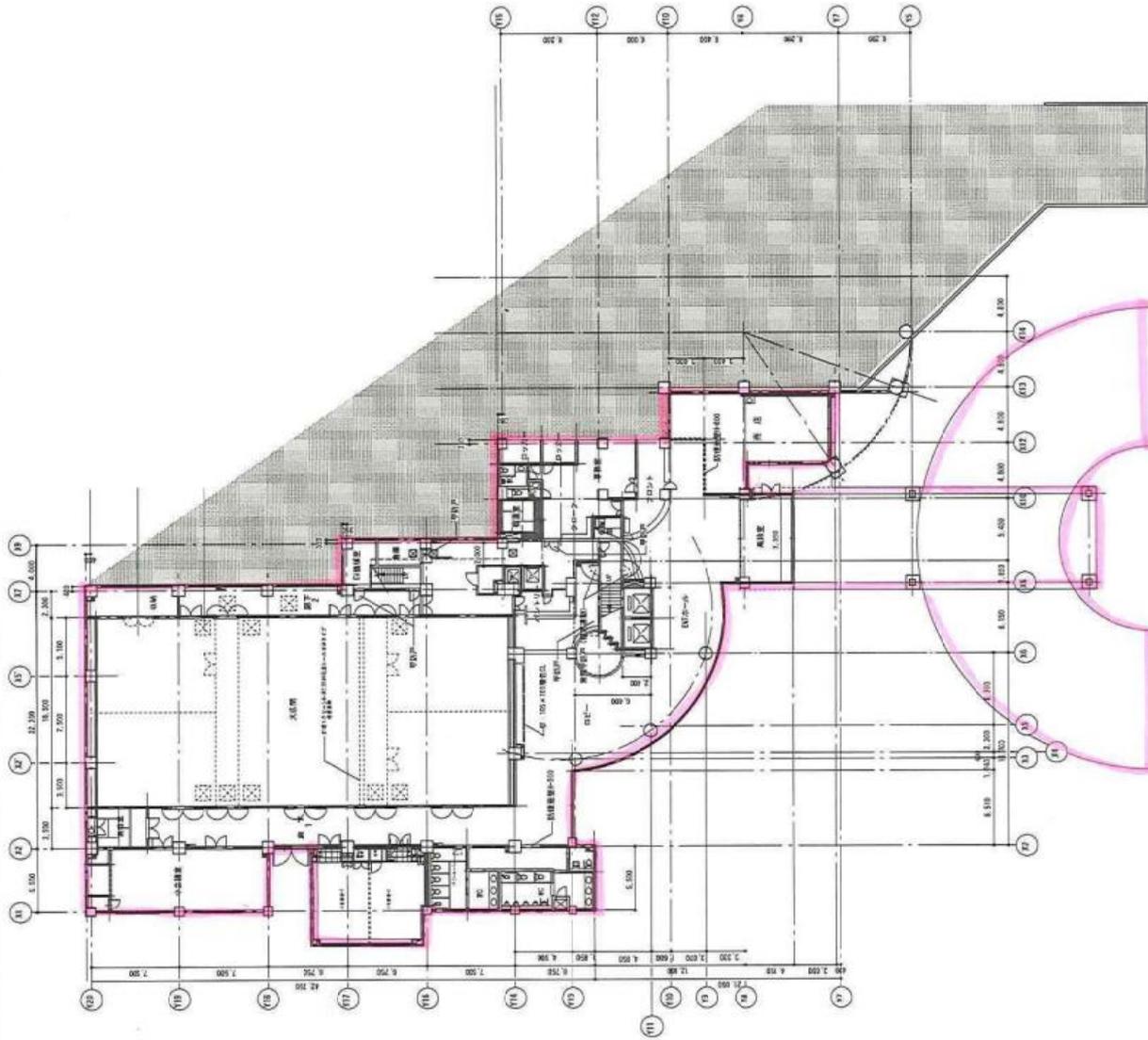
※ 指定期間年数(予定)	3年	令和6年4月1日～令和9年3月31日
--------------	----	--------------------

注1 利用料金の額については、指定に係る施設の設置及び管理に関し定めた条例に規定される現行の額で積算しています。社会情勢の変化により、条例改正が行われた場合には、相応して上限額を変更するものとします。

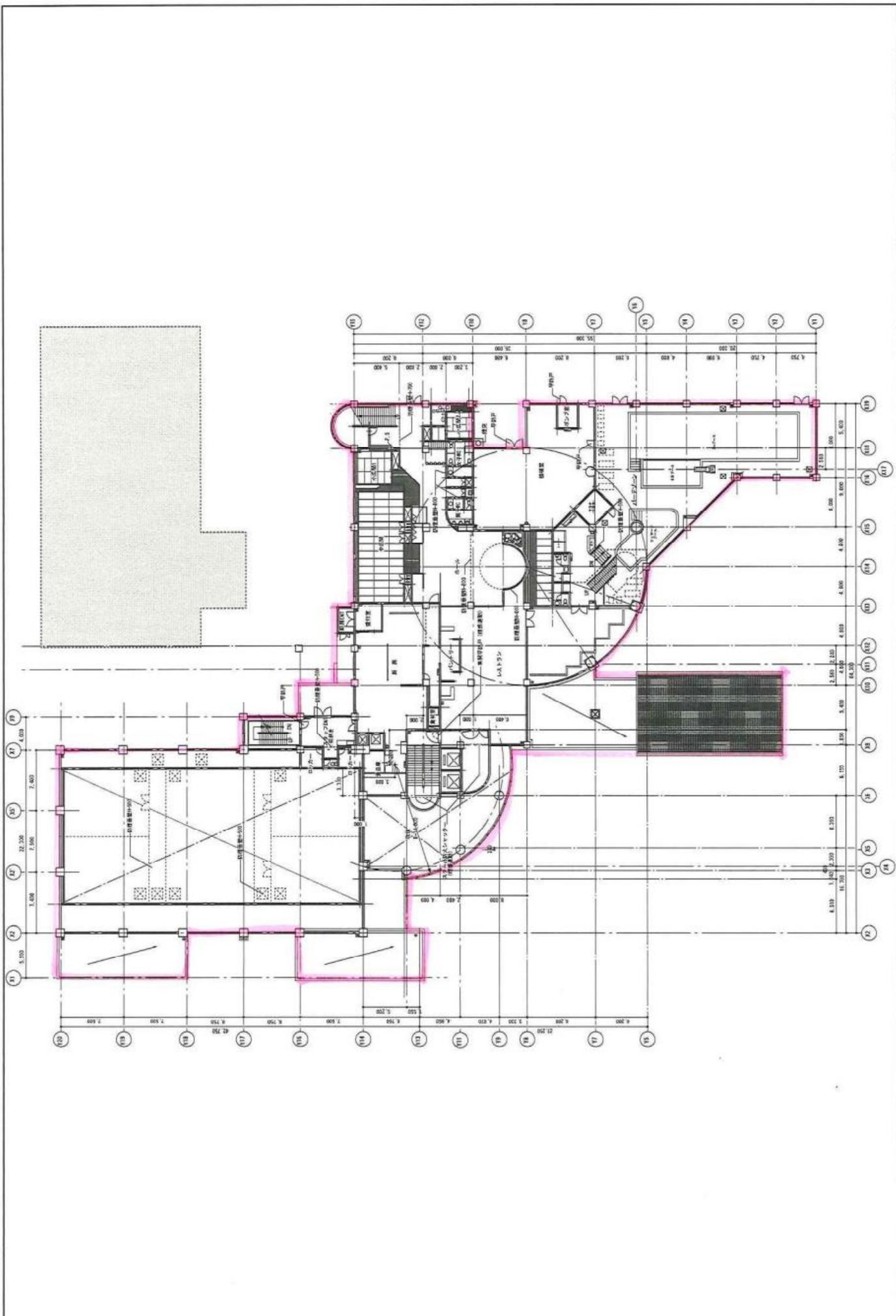
注2 市または指定管理者は、指定期間中に賃金水準または物価水準の急激な変動により当初合意された指定管理料が不適当となったと認めたときは、相手方に対して指定管理料の変更を申し出ることができるものとします。

西仙北めぐ森温泉ユメリア 全体平面図





株式会社 総立 総合建設株式会社 TORITSU SOGEN SOGEN CO., LTD. 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-17 TEL. 03-455-5554 FAX. 03-455-5310		一般建築士事務所 第 97-04A-00 67号 管理士 佐藤 幸 一級建築士 佐藤 幸 第 211		図名 1階平面図		縮尺 1/200		日付 1998.10.6		図番 A-19	
---	--	--	--	-------------	--	-------------	--	-----------------	--	------------	--



株式会社 拱立 総合 KYORITSU SOUKEI CO., LTD. 〒010-0973 秋田県秋田市東1丁目13-17 TEL. 010-491-5688 FAX 010-491-5689	SUBJECT ぬくぬくのビルメンテナンス設備事業 湯沢保養施設建設工事	TITLE 2階平面図	SCALE	DATE	DESIGN	DRAWN	CHECKED	DATE	NO.
			S=1:200	1998.10.6					

