大樹町晩成温泉・大樹町学童農業研修センター等の指定管理業務仕様書

この仕様書は、「大樹町晩成温泉、大樹町学童農業研修センター等の管理に関する基本協定書」第10条に基づき、大樹町晩成温泉、大樹町学童農業研修センター等の指定管理者が行う管理業務について、その内容や履行方法等の必要な事項を定めるものとする。

１　施設の運営に関すること

（１）晩成温泉

① 営業時間　４月～９月　午前８時から午後９時まで（受付は午後８時まで）
　　１０月～３月　午前９時から午後８時まで（受付は午後７時３０分まで）

② 休　館　日　４月～９月　無休
　　１０月～３月　毎週火曜日

③ 年末年始営業　休館日　１２月３１日
　　元日営業　午前６時から午後２時まで
　　※ 年末年始営業については、協議の上、決定することとする。

④ 入　浴　料　大人（高校生以上）　４００円（入湯税含まず）
　　中学生　２００円（入湯税含まず）
　　小学生　２００円（非課税）
　　７０歳以上の町民　２００円（入湯税含まず）
　　※ 大人料金との差額２００円は町が年度末に補てんする。

⑤ 回　数　券　１１枚綴り　４，０００円（入湯税含まず）

⑥ 和室使用料　和室１：７００円／時間（消費税込）、和室２：５００円／時間（消費税込）

（２）学童農業研修センター

① 営業時間　日帰利用　午前１０時から午後８時まで
　　宿泊利用　午後３時から翌日午前１０時まで

② 休　館　日　４月～９月　無休
　　１０月～３月　毎週火曜日

③ 施　　錠　施設の利用状況に応じて、適宜、施錠を行うこと。

④ 宿　泊　料

区　分	素泊り	１泊朝食付	１泊２食付
大　　人	４，５００円	５，１００円	６，５００円
小・中学生	３，０００円	３，６００円	５，０００円

※ 宿泊料（素泊り）は大人５，０００円、小・中学生３，０００円を上限とするが、料金の設定にあたっては町と協議の上、これを決定するものとし、令和４年度からの指定管理にあっては上記料金で運用するものとする。

※ 消費税及び入湯税は上記料金に含むものとする。

※ 未就学児は無料とする。

⑤ 各種使用料　研修室：７００円／時間（消費税込）、調理実習室：７００円／時間（消費税込）

⑥ 部屋数と定員

No.7 ガンコウラン 定員２名	器具室	洗面所	WC 女子	WC 男子	階段	No.8 ハマボウフウ 定員６名	No.9 カタクリ 定員６名
2F 廊下							
No.1 ハマナス 定員６名	No.2 ミズバショウ 定員３名	No.3 クロユリ 定員６名	No.4 スズラン 定員６名	No.5 アヤメ 定員３名	No.6 キキョウ 定員３名		

※ No.7 のガンコウランのみ洋室。他は和室

（３）コテージ

① 営 業 時 間　午後３時から翌日午前１０時まで

② 休　館　日　４月～９月　無休

１０月～３月　毎週火曜日

③ 宿　泊　料　１棟１泊　２０，０００円（消費税・入湯税込）

④ 定　　員　８名

２　施設の維持管理に関すること

（１）晩成温泉

① 館内・浴室等清掃関係

・ 日常清掃：通常営業日に行う館内、浴室、脱衣所等の清掃

・ 特別清掃：定休日等に行う浴槽の清掃（毎週１回）

② 電気保安関係

・ 電気保安業務　月１回×１２回

・ 消防設備保守点検業務（機能及び総合点検）

受信機（２）、発信機（３）、自火報配線（２）、漏電火災警報器（２）、誘導灯・誘導標識（１２）、消火器（１６）点検 等

③ 浄化槽保守管理業務（合併４２２人槽）

保守点検管理（２４回）、水張り汚泥調整、浄化槽清掃、汚泥汲取り、消毒薬剤投入 等

④ 自動ドア保守点検業務（正面玄関内部及び外部）（年２回）

⑤ 晩成温泉設備機器保守点検業務関係

ア ボイラー保守点検

・ 木質チップボイラー（年２回）

缶体清掃、自動装置点検、搬送装置点検、グリスアップ、炉内・煙管清掃、バーナー分解清掃、燃焼運転調整、消耗品雑材料交換 等

・ バイオマス棟 バックアップボイラー　KSAN-300HL（年１回）

・ 重油ボイラー　KSAN－400BH：２台（年１回）

イ ろ過機保守点検業務（5D-ST12／3DEIKO／WTR9-5）

性能調整、ろ材点検、薬注ポンプ接液部分解清掃、薬液注入点分解清掃、漏水等点検調整 等　※ 薬剤注入装置は随時点検を行うこと（年１回）

ウ　配管清掃業務

大浴槽・高温浴槽循環配管の化学洗浄（年１回）

エ　ばい煙測定

ダスト濃度、Nox、Sox 等の測定（年２回）

オ　その他

次の設備機器にあっては、日常の点検業務において確認を行うとともに、必要に応じて、随時、清掃等を行うこと。

・ 受水槽（FRP 製８㎥／１槽式）
・ 熱交換器
・ 貯湯槽内部点検
・ 地下タンク（A重油　10kl）
・ 源泉槽（RC 製 10 ㎥）

⑥ 水質検査・レジオネラ属菌検査業務

ア　地下水水質検査（年１回）

・　温泉脱衣所の洗面所と浴室内の水は、全て地下水を使用しているため、飲料としての利用に支障がないか帯広保健所広尾支所に検査（一般試験）を依頼する。
・　予め広尾支所に連絡し、検査容器をもらっておくこと。
・　毎月の検査日が決まっているため、日程を確認の上、保健所に持参すること。

（注）地下水は、一度に多数の利用者が入浴した場合、供給が間に合わず、稀に受水槽が空になることがあるが、上水に切り替えられる仕組みとなっているので、その場合は切り替えて使用すること。

イ　レジオネラ属菌検査

・　浴槽内の温泉水にレジオネラ属菌が繁殖していないか、大浴槽、高温風呂、泡風呂の３箇所から浴槽水を採取し、帯広保健所に検査を依頼する。
・　年１回以上実施すること。（道からの指導あり）
・　予め帯広保健所に連絡し、検査容器をもらっておくこと。
・　帯広保健所では、１度の検体数が決まっているため、事前に予約をすること。
・　毎月の検査日が決まっているため、日程を確認の上、保健所に持参すること。

（注１）レジオネラ属菌は、どこにでもある土壌菌で、主に人体に付着して浴槽内に入り込み、浴槽水循環経路の配管等のヌメリに付着し、条件がそろうと増殖して、水飛沫とともに人体に入り込む。体力の弱い幼児、老人などの体内に入り込んだ場合は、レジオネラ属菌による肺炎を発症し、最悪の場合死亡する場合もあり、多数の死亡例も報告されている。

（注２）晩成温泉でのレジオネラ対策

・　泡風呂は、循環浴槽水を使用できないので、温泉水と切り離し、現在は地下水を使用していることから、毎日の換水を行うこと。
・　循環浴槽水の換水は、道の指導どおり１週間に１度行うこと。
・　大浴槽、高温浴槽の塩素殺菌は１日２回実施し、濃度は、0.2～0.4ppm の濃度範囲内に保つこと。
・　年に１回実施する配管の化学洗浄により、レジオネラ属菌繁殖の温床となるヌメリを除去すること。

⑦ 無料送迎バスの運行

ア　町民の利便性向上及び利用促進を図るため、無料送迎用バス等を運行すること。
イ　法令に定められた点検、整備、修理等を行うとともに安全運転に努めること。
ウ　事故が発生した場合は、直ちに町に報告すること。
エ　指定管理者は、送迎用バス等を用意するとともに自賠責保険及び任意保険に加入すること。
オ　送迎用バス等に係る経費については、指定管理者が負担すること。
カ　運行計画（ルート、ダイヤ、運行日等）を作成し、事前に担当課と協議すること。

（２）学童農業研修センター

① 館内・浴室等清掃関係
・ 日常清掃：通常営業日に行う館内、客室、浴室、脱衣所等の清掃
・ 寝具については、適宜、クリーニング等により清潔な状態を保つこと。

② 電気保安関係
・ 電気保安業務　月１回×１２回
・ 消防用設備点検（機能及び総合点検）～受信機（１）、発信機（２）、自火報配線（１）、漏電火災警報器（２）、誘導灯・誘導標識（１０）、消火器（１１）点検

③ 浄化槽保守管理業務関係（合併１１０人槽）
保守点検管理（２４回）、水張り汚泥調整、浄化槽清掃、汚泥汲取り、消毒薬剤投入 等

（３）コテージ

① 館内・浴室等清掃関係
・ 日常清掃：通常営業日に行う館内、客室、浴室、脱衣所等の清掃
・ 寝具については、適宜、クリーニング等により清潔な状態を保つこと。

② 浄化槽保守管理業務関係（合併１１０人槽）
保守点検管理（３回）、水張り汚泥調整、浄化槽清掃、汚泥汲取り、消毒薬剤投入 等

（４）共通事項

① 管理業務において、設備機器等に故障等があった場合は、必ず担当課に事前報告するとともに、修繕方法等について、担当課と協議を行うこと。
② 設備機器及びその周辺において、レジオネラ属菌の温床となる危険性のある個所を発見した場合は、必ず担当課に報告すること。

③ パンフレットの作成やホームページ、ＳＮＳの開設及び更新を行うなど、施設の魅力や最新情報を広く発信し、利用促進に努めること。

④ 指定管理者は、各施設の設置目的に合致し、かつ、指定管理業務の実施に支障のない範囲において、自己の責任と費用より施設及び敷地内において自主事業を行うことができる。なお、自主事業の実施にあたっては、事前に町と協議をすることとし、実施した場合はその内容及び収支等について町に報告すること。

３　提出書類について

（１）保守点検等に係る提出書類

管理施設における以下の保守点検業務等を実施した場合は、点検結果の報告書を担当課に提出すること。※ 指定管理料に含まれる業務であるため、必ず報告すること。

・電気保安業務　・消防用設備点検　・浄化槽保守点検　・自動ドア保守点検
・ボイラー保守点検　・ろ過機保守点検　・配管清掃（化学洗浄）　・ばい煙測定
・地下水水質検査　・レジオネラ属菌検査

（２）その他の提出書類

協定書に定める月次の提出書類とあわせ、施設維持に係る以下の経費等についても報告すること。

・燃料費　・電気料　・水道料　・塩素測定結果

（注）町が購入する木質チップの使用量及び経費については、指定管理者にも情報共有する。

４　その他

（１）施設の管理運営に伴う資格について

施設の管理運営に必要な資格者等（防火管理者、危険物取扱者等）は、指定管理者において配置すること。

（２）定休日のお知らせパネルの入替え

道々清水大樹線沿いの柏林公園入口及び国道３３６号線沿いに設置してある晩成温泉看板のパネルについては、定休日及び臨時休館日毎に午前８時３０分を目処に、都度、入替えを行うこと。

(平日)　２４㎞　⇨　(定休日)　本日定休日　⇨　臨時休館　の３枚のパネル

（３）地下水殺菌用塩素の補充

・ 研修センター横の地下水ポンプ室にある塩素タンクには、随時、殺菌用塩素を補充すること。
・ 補充する塩素剤は、原液（ヤクラックス）が２０％希釈となるよう補充すること。
・ 冬期間、ポンプ装置が凍結するおそれがあるので、投光機の設置を行うこと。

（４）温泉水源泉ポンプ自動停止時の対応

源泉ポンプは、源泉槽が低水時に温泉水を汲み上げる。このとき温泉水に含まっているガスにより空転状態となり、空転防止装置が働き、ポンプが停止して。解除に２０分余りを要することから、一旦、手動で源泉槽を満タンにすること。その後、ボイラー室のポンプ制御装置で自動運転に戻すこと。

（５）保険関係

指定管理者は、管理業務及び自主事業など運営上の瑕疵により事故等が発生した場合に対応

するため、利用者を対象とする傷害保険及び損害を対象とする損害保険に加入すること。なお、町は自然災害等での施設の損害に備えて建物災害共済に加入するものとする。

（6）緊急時の連絡体制

・ 自然災害等の緊急時に備え、BCP（事業継続計画）を作成し職員に指導を行うとともに、担当課に通知すること。

・ 事故等の発生に備え、救急救命講習、避難訓練、防火訓練等を年２回以上実施すること。

・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、職員に周知徹底を図ること。