

指定管理者応募のための

須賀川市

市民温泉施設概要

令和8年2月
福島県須賀川市

目 次

I	指定管理者の募集に当たって	2
1	応募対象者	2
2	選考の基準	2
3	業務の範囲	2
4	経費負担の考え方	2
5	指定予定期間	3
6	保険の加入	3
7	その他	3
II	指定管理者の業務	4
1	施設の利用に関する業務	4
2	施設及び設備の維持管理に関する業務	4
3	事業の企画及び実施に関する業務	4
4	事務処理等	4
5	対象外の事務	4
III	施設の概要	5
IV	料金収入	6
1	現行の使用料	6
2	現行の減免基準	6
V	管理の現状	7
1	現行の管理体制（人員の配置状況）	7
2	委託料の状況（R 6実績）	7
3	賃貸借の状況（R 6実績）	7
4	使用料の状況（R 6実績）	8
5	修繕の実績	8
VI	管理運営に係る経費	9
1	委託料の決め方	9
VII	その他	9
1	施設の備品の管理	9

I 指定管理者の募集に当たって

～指定管理者による施設管理の概要～

指定管理者制度は、民間の発想やノウハウを活用し、公の施設の利用の向上と、より効果的な管理運営を図るため、市が指定する「指定管理者」にその管理を代行していただく制度です。

1 応募対象者

応募対象者は以下の２点に該当するものであること。

- (１) 税の滞納がないこと。
- (２) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条第２号に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行うものでないこと。

2 選考の基準

平等な利用が確保されること、サービスの向上が図られること、管理に係る経費の縮減が図られること、管理を安定して提供できる能力を有していること等を条件として、申請のあった方々のうちから、最適者を選考します。

3 業務の範囲

業務の内容は、募集の際、市が提示する仕様書によりますが、基本的業務は次のとおりです。

(１) 指定管理者の業務

施設設置者である市に代わり、当該施設を管理します。

管理業務の主なものは次のとおりですが、具体的な業務の内容は、仕様書によりご確認ください。

- ・ 市民温泉の使用許可に関する業務
- ・ 市民温泉の維持管理に関する業務
- ・ その他、特に市長が必要と認める業務

(２) 法的に指定管理者ができない業務

- ・ 設置の目的以外に施設を使用させる行為、例えば自動販売機を設置する場合等は、市の許可が必要になります。
- ・ 指定管理者が行った使用許可の決定に不服があり、法律に基づく不服申し立てがあった場合は、市が受け付けて裁定することになります。

4 経費負担の考え方

「利用料金制」を採用しますので、次のように取り扱います。

(１) 利用料金制

ア 利用料金制の概要

施設の管理から生ずる使用料等（施設の利用料金や自主事業の入場料）は、指定管理者が施設を管理していくための管理経費に充てることとし、指定管理者の収入とします。

このため、指定管理者にとっては、市からの委託料と利用料等の収入をもって、施設を管理することになります。

イ 利用料金制の利点

指定管理者のインセンティブが高まります。すなわち、指定管理者の経営手腕が発揮され、サービスの質や量が向上すると利用の増加につながります。その結果、指定管理者の経済的利益と行政（指定管理者を含めて）の市民福祉向上という目的達成の利益が

図られることになります。

(2) 管理にかかる委託料

ア 指定期間内の委託料

指定期間内の委託料は、指定管理者が応募の際に提出した事業計画を基本に、市と指定管理者の協議により決定します。

決定した委託料は、次のイ「必要な経費を補償する精算制度」を除いては、精算しません。

イ 必要な経費を補償する精算制度

①使用料等減免

- ・使用料には、政策的に減免をしているものがあります。これまで使用料を減免していた基準は、指定管理者においても、同様の取り扱いをしていただきます。
- ・このため、減免により指定管理者の収入が減収になることから、減免相当額を市が補てんします。

②修繕料の補償

- ・施設を快適に、安全に利用していただくためには、修繕は必要不可欠の経費です。契約当初には、市は修繕額を示して委託料に盛り込みますが、実績が当初の金額を下回った場合にはその差額を返納、過不足となった場合には、市と協議をし、承認された場合にのみ、修繕を実施し、その費用は市が追加支出するものとします。ただし、大規模な改修は、市が直接行います。なお、精算の時期は、年度末に行うものとします。

5 指定予定期間

指定期間は、令和8年4月1日～令和9年3月31日までの1年間です。

6 保険の加入

市が仕様書にて提示した額以上の賠償保険に加入してください。

7 その他

(1) 指定管理者に義務付けられている事項

利用者の立場に立って、誠実に管理業務を遂行するとともに、市との連携を密にし、サービス向上に努めなければなりません。

- ・事業報告書（業務の実施状況、利用状況、利用料金の収入実績、管理経費の収支決算書など）を翌年度の4月30日までに市に提出すること。
- ・須賀川市個人情報保護条例に基づき、施設の管理・運営業務を扱う上で知り得る個人情報情報を適切に管理すること。
- ・その他、管理業務又は経理状況に関し、施設の管理の適正を期するため市が求める報告、指示に従うこと。

(2) 指定解除

指定管理者が、市の指示に従わないとき、その他管理を継続することが適当でないと（不平等な利用サービスをしているとき等）は、指定の取消しを行う場合があります。

Ⅱ 指定管理者の業務

1 施設の利用に関する業務

- ・利用の受付、利用の許可、減免の決定
- ・利用料金等の収受、還付
- ・貸館の案内（利用方法、注意事項の説明）
- ・付属設備、備品の準備及び使用方法と注意事項の説明

2 施設及び設備の維持管理に関する業務

- ・館内外の清掃等環境の整備
- ・諸設備の維持管理（空調機器等の運転を含む）
- ・諸設備の保守点検整備（温泉施設の清掃を含む）
- ・備品、器具類の保守点検整備
- ・施設内外の巡回、警備

3 事業の企画及び実施に関する業務

- ・高齢者に対する各種相談事業
- ・健康の増進、教養の向上、及びレクリエーションに関する事業

4 事務処理等

- ・庶務（業務日誌、利用統計、市への事業報告などの作成）
- ・経理事務
- ・労務管理（研修、防災訓練等）など

5 対象外の事務

次の事務は市が行います。

- ・施設の目的外使用に関する許可事務
- ・建物、施設設備の大規模修繕

Ⅲ 施設の概要

名称	須賀川市民温泉	
所在地	〒962-0028 須賀川市茶畑町 71 番地	
施 設 の 内 容	開 設	昭和 58 年 4 月 1 日
	構 造	鉄筋コンクリート 2 階建
	建築面積	922. 56 m ²
	敷地面積	3, 300 m ²
	憩の広場	敷地面積 15, 802. 89m ²
休館日	1	木曜日
	2	1 2 月 2 9 日から同月 3 1 日まで
利用時間	休憩室：午前 9 時から午後 5 時まで	
	浴室：午前 9 時 3 0 分から午後 8 時 3 0 分まで	
	会議室・和室：午前 9 時から午後 9 時まで	

施設の詳細については、別紙平面図を参照してください。

Ⅳ 料金収入

1 現行の使用料

(1) 留意点

指定管理者が徴収する利用料金は、条例の定めにより、現行使用料（上限額）を上限として、指定管理者が市長の承認を得て定めます。したがって、施設利用に係る料金（消費税を含む）は、指定管理者の裁量のみで決定することはできません。

(2) 使用料の額

温泉施設使用料

区分	1 回当たり (1 回券)		11回当たり (回数券)		1 日当たり (1 日券)		11日当たり (回数券)	
	市内	市外	市内	市外	市内	市外	市内	市外
一般	500円	600円	5,000 円	6,000 円	800円	900円	8,000 円	9,000 円
70歳以上の者	450円		4,500 円		640円		6,400 円	
小学生	200円	300円	2,000 円	3,000 円	400円	500円	4,000 円	5,000 円
乳幼児	無料		無料		無料		無料	

専用使用料

区分	1 時間当たり使用料
第 1 会議室	600円
第 2 会議室	1,000円
第 3 会議室	1,000円
大会議室	1,600円
和室	600円

2 現行の減免基準

(1) 留意点

ア 指定管理者は、市と同様の減免を行うこととします。

イ 市が提示する「(2) の減免基準」による減収部分については市が補てんします。

(2) 減免基準

施設	減免基準
市民温泉	市が直接使用する場合 全額免除 市が後援し、又は協賛して行なう行事に使用する場合 半額免除 条例等により減免の定めがある場合 定められた額 その他市長が特に必要と認めた場合 市長が定める額

V 管理の現状

1 現行の管理体制（人員の配置状況）

須賀川市民温泉

単位：人

	午 前	午 後	夜 間
責任者			
一般事務			
機械管理	1	1	1
窓口兼清掃	1	1	
清掃	1		2
計 人	3	2	3

2 委託料の状況（R6実績）

【留意点】

- ・専門技術等の必要から再委託は認められますが、その場合には市との協議が必要です。
- また、指定管理者の行うべき業務のすべてを再委託することはできません。

須賀川市民温泉

単位：千円

No.	委託業務名	委託先	委託金額
1	機械・巡回警備	A L S O K福島（株）	278,520
2	消防用設備等保守点検	A L S O K福島（株）	102,300
3	冷温水発生器保守点検	テクノ矢崎（株）	278,300
4	ボイラー性能検査に係る整備	大塚設備（株）	94,930
5	自動ドア保守点検	ナブコシステム（株）	191,400
6	地下タンク貯蔵所包括保守管理	トキシステムソリューション（株）	44,000
7	サニタイザー設置	日本カルミック（株）	122,760
8	シートクリーナー	日本カルミック（株）	171,600
9	自動塩素計保守点検	（有）和望商事	85,800
10	貯湯槽清掃（3か所）	（株）大塚設備	316,800
11	浴場水質検査（年2回）	平成理研（株）	61,600
12	ボイラー保守点検	（株）大塚設備	227,150
13	一般廃棄物処分	（株）鰐エスアール工業	143,000
14	不燃物処分	（株）鰐エスアール工業	42,112
合 計			2,160,272

3 賃貸借の状況（R6実績）

【留意点】

- ・指定管理者が賃貸借契約を結ぶ場合には、権利・義務の承継を明確にするため市との協議を必要とします。

須賀川市市民温泉

単位：千円

No.	借上業務名	借上先	借上金額	期間
1	清掃用具	㈱ななみ	24	R6.4～R7.3

4 使用料の状況（R6実績）

【留意点】

- ・施設の目的外使用（自動販売機の設置、食堂及び売店の営業など）に関する許可事務は、市が直接行い、その使用料は市の収入とします。現在、指定管理者が目的外使用し、市に支払っている使用料は次のとおりです。

須賀川市民温泉

単位：円

No.	使用内容	台数	使用面積（㎡）	使用料（年額）
1	自動販売機設置	4	2.83	51,000

5 修繕の実績

【留意点】

- ・年間の修繕料は、市が定めた額の範囲内で行います。ただし、実績が当初の金額を下回った場合にはその差額を返納、過不足となった場合には、市と協議をし、承認された場合にのみ、修繕を実施し、その費用は市が追加支出するものとします。結果的には、修繕は実績払いとなります。
- ・大規模修繕は、市が直営で行います。

須賀川市民温泉

令和6年度実績

単位：円

修繕の内容	修繕額
2階大会議室高所ランプ交換作業	24,200 円
高所外灯電球交換作業（2か所）	11,730 円
女性浴室内照明器具交換・非常灯交換作業	259,600 円
浴室内天井カビとり作業	259,600 円
男性シャワーホース取り換え（1本）	10,450 円
AI検温カメラ修繕作業	80,300 円
木製窓枠交換作業（シロアリ被害のため）	36,300 円
女性浴槽内シーリング工事	132,000 円
玄関入口畳ベンチの畳交換（3ヶ）	16,500 円
バルコンヒーター内オイルポンプ交換作業	147,070 円
男女脱衣所内トイレ部品交換	42,900 円
ジェット用自吸ポンプ注入口ホース交換	9,240 円
女性浴室ヘアーキャッチャーのエア抜きバルブ交換	20,680 円
自動塩素計部品交換	22,000 円
男性トイレつまり除去	12,100 円
男性浴室内シャワーセット交換	14,630 円
WISH 大型引き戸調整作業	8,800 円
男性トイレつまり修繕	109,560 円
浴室内カランパッキング交換作業	5,500 円
ボイラー煙突清掃作業	30,360 円
消防設備不備箇所の修繕	89,100 円
タンクエア抜き作業	59,400 円
合計	1,402,020 円

VI 管理運営に係る経費

1 委託料の決め方

委託料は、市が負担する当該施設の管理に係る経費です。

委託料算定の基本的な考え方は、指定管理者が当施設を管理するために必要なすべての経費から当該施設の管理で得られる収入（施設利用料など、減免補てん分を含む）を差し引いた額です。

指定管理者に指定された応募者は、応募時に提出した事業計画書に提示した委託額を基本に市と協議を行い、協定を結びます。

VII その他

1 施設の備品の管理

【留意点】施設に配備された備品の善良な管理をお願いします。

備品一覧は別添資料のとおり。

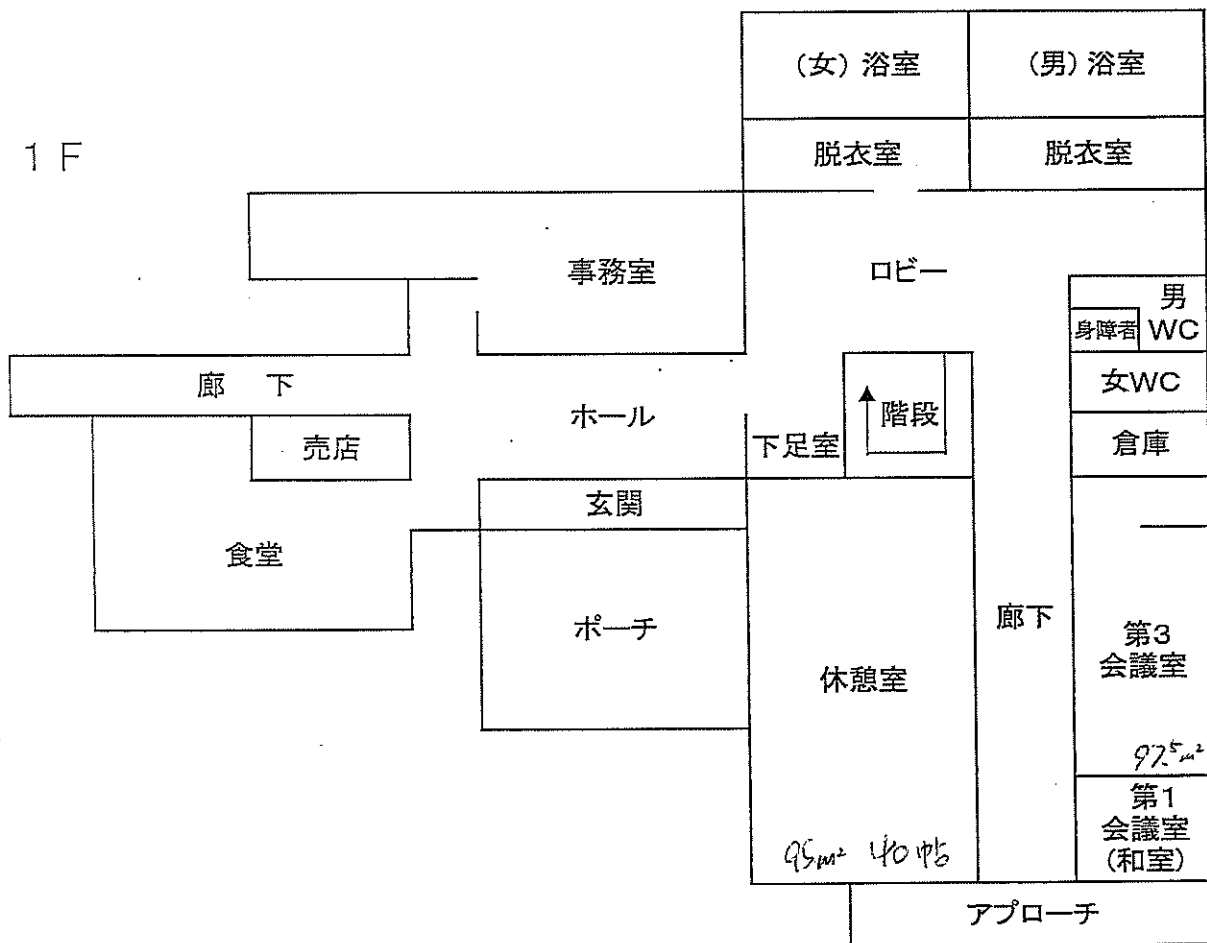
別添資料

備品一覧（市民温泉）

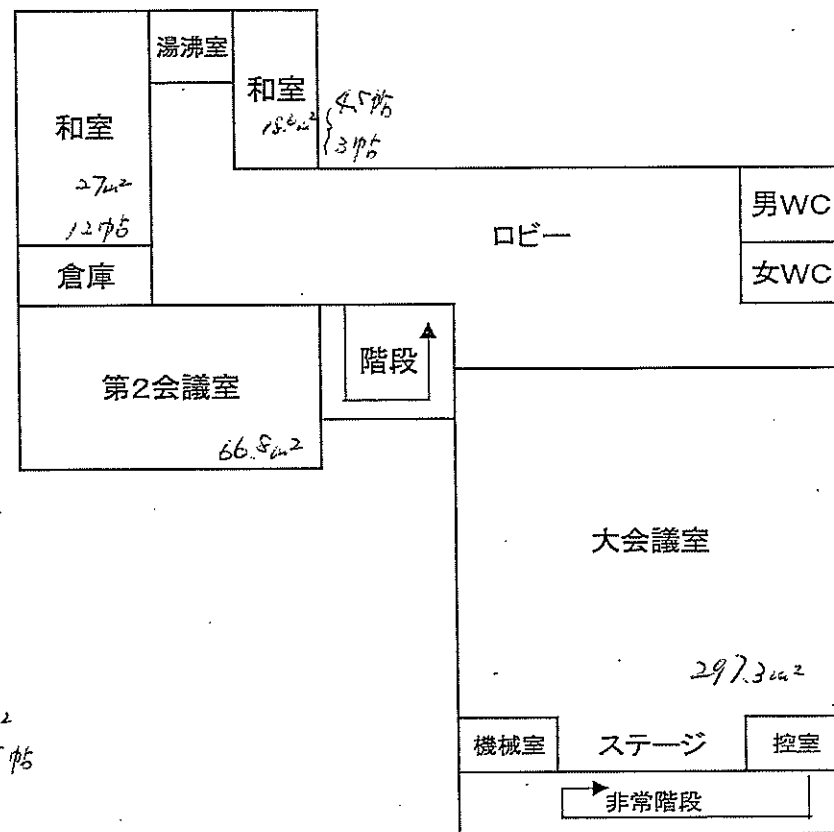
品目	数量	品目	数量
机	6	ロビーベンチ	4
会議用テーブル	104	肘なし回転いす	3
保管庫	1	書庫	6
シューズボックス	10	シンク付テーブル	1
展示ケース	4	調理台	1
長いす	5	台	2
応接セット	1	体重計	2
水切台	1	演台	1
ガラスシンク	1	ベビーベット	0
ガス湯沸器	1	テレビ	2
座卓	39	ウォータークーラー	1
車いす	1	レジスター	2
書架	10	スタッキングチェア	4
ロッカー	1		
コインロッカー	3		

須賀川市民温泉平面図

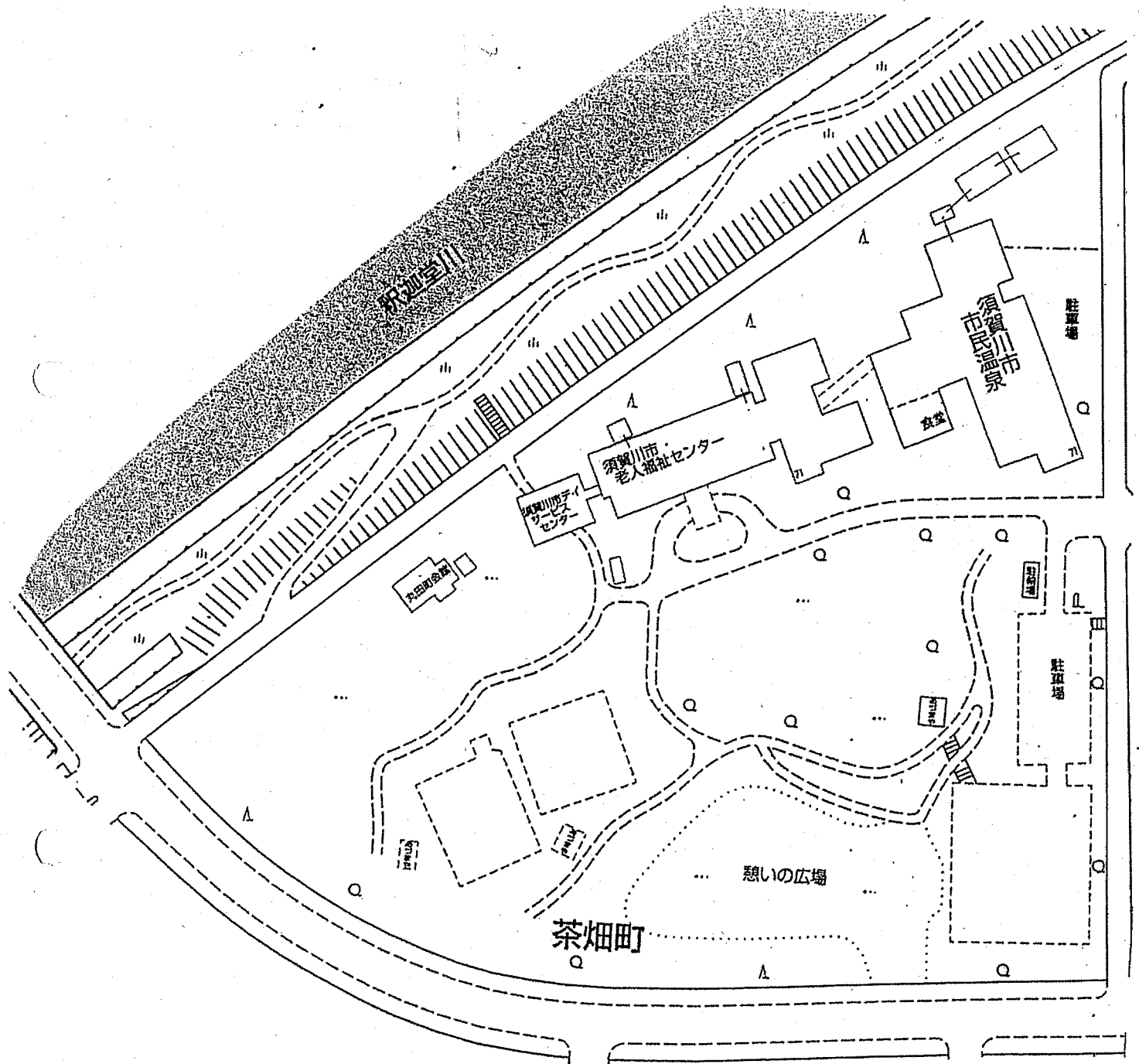
1 F



2 F



市民温泉



憩いの広場、駐車場など上記図面の敷地内の清掃、巡回及び警備は、指定管理者が行うこととします。