

伊勢市離宮の湯
指定管理者仕様書

令和7年7月

三重県伊勢市小俣総合支所生活福祉課

伊勢市離宮の湯の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲等は、条例等に定めがあるもののほか、この仕様書によるものとする。

1 趣旨

本仕様書は、伊勢市（以下「市」という。）が離宮の湯の管理運営を行う指定管理者を募集するにあたり、配布する募集要項と一体のものである。

また、管理運営業務を行うために必要な市が指定管理者に要求する水準を示すものである。指定管理者には、より一層のサービス水準の向上を期待しており、本書の水準を満たす限りにおいて自由に事業計画を立てられるものとするが、その際は募集要項等により示された諸条件を遵守し、その他内容についても十分留意すること。

2 伊勢市離宮の湯の管理に関する基本的な考え方

伊勢市離宮の湯（以下「浴場」という。）の運営に関し、利用者が満足できるサービスの提供と民間のノウハウやサービス精神を活かし、円滑な運営と施設及び設備の適切な維持管理を目指すこと。

- ① 施設設置の目的に則した管理運営を行い、その実現に向け最大限の努力を払うこと。
- ② 浴場の平等な利用を確保し、市民サービスの向上を図るため、円滑な運営と施設及び設備の適切な維持管理を行うこと。
- ③ 利用者本位の運営を行い、可能な限り利用者の意見や要望を反映させること。
- ④ 効率的な運営を行うとともに、環境負荷の低減と施設の保全に努め、運営費の縮減に努めること。
- ⑤ 個人情報の保護を徹底すること。
- ⑥ 政治活動、宗教活動は、行わないこと。
- ⑦ 災害時、緊急時に備えた危機管理を徹底すること。

3 施設の概要

- | | |
|-----------|---|
| (1) 施設の名称 | 伊勢市離宮の湯 |
| (2) 所在地 | 伊勢市小俣町元町 536 番地 |
| (3) 建物構造等 | |
| ① 建設年月 | 平成 17 年 1 月（開館は平成 17 年 4 月） |
| ② 建物面積 | 敷地面積 2,433 m ² （伊勢市小俣保健センターを含む）
建築延面積 391.7 m ²
延床面積 362.9 m ² |
| ③ 構造 | 鉄骨造平屋建て
・ 浴場（181.4 m ² ） サウナ付内湯（男湯 1、女湯 1）
・ 浴場休憩室（45.3 m ² ） 和室 18 畳
・ 喫茶コーナー（21.3 m ² ）
・ 駐車場 27 台収容 |

- (小俣保健センターと共有。内おもいやり駐車場2台)
- ・その他 事務所、機械室

4 指定期間

令和8年4月1日から令和11年3月31日まで（3年間）

5 利用時間及び休業日

伊勢市離宮の湯条例第5条及び第6条の規定による。

利用時間 午後2時～午後10時（最終入場午後9時20分）

休業日 毎週火曜日（当日が国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日に当たるときは、その翌日）
年始（1月1日及び1月2日）

※指定管理者が特に必要があると認めるときは、市の承認を得て臨時に開業、又は休業することができる。

この場合、市と協議した上、看板等により告知するものとする。

また、利用時間の変更の場合も同様の扱いとする。

6 施設の利用許可等

指定管理者は、施設の利用の許可権を有し、利用内容が浴場の目的に沿ったものであることを確認するとともに、利用の公平と平等を確保しなければならない。

- ① 入場の許可
- ② 入浴券等の発行
- ③ 施設内の利用方法の説明

7 利用者への対応

利用者本位の運営を行い、懇切丁寧な対応を心がけ、常にサービスの向上に努めること。

(1) 利用者対応

- ① 入場許可等の窓口対応
- ② 場内案内
- ③ 電話対応
- ④ 施設からの退去命令
- ⑤ 負傷者、急病人の対応（AED対応含む）
- ⑥ 災害時における避難誘導等の対応
- ⑦ 年少者、高齢者、障がい者等の社会的弱者への配慮
- ⑧ サービスの提供（物品の販売等を含む）

(2) トラブル対応

- ① 要望や苦情、トラブル等は、迅速、適切に処理すること。
- ② 重要事項や指定管理者への要望、苦情等は速やかに市に報告すること。

- ③ 盗難事故及び事件の防止措置をとること。

8 施設及び附属設備の維持管理

- ・浴場施設の敷地内に存する全ての施設設備の維持管理を行うとともに、効率的な運営を図り環境負荷を低減させること。
- ・保守管理や修繕に必要な知識や技術を有しない場合は、市と協議し、承認を得て、一部を専門業者に委託する等して、機能と清潔の保持に努めること。
- ・施設設備を維持管理するため、下記の資格保有者を最低限度として、配置すること。

防火管理者 1名 危険物取扱主任者 1名

※ その他運営に必要な資格を有する者

① 保守管理・点検

- ・施設内の設備については、法令を遵守した点検、良好な維持管理及び故障時の修理を行うこと。
- ・いずれの保守点検の場合も、消耗品費、作業費等一切の費用は指定管理者の負担とする。
- ・建物の不具合、雨漏り、壁のひび、庭木の枯死などの、施設を管理する上で重要な不具合が発生したときは、速やかに市に報告すること。

ア 施設が保有している一般的な諸設備全般の保守管理・点検

(例：建物の空調設備、電気設備、給排水設備、消防設備等)

② 清掃

常に快適な環境を保つため、法令等を遵守し、日常清掃及び定期清掃、消毒等を組み合わせ適切に行うこと。

浴場については、衛生基準を遵守し、清掃・消毒を行うこと。

9 災害時等の安全確保

自然災害、人為災害、事故及び自らが原因者・発生源になった場合等のあらゆる緊急事態非常事態、不測の事態があった場合は、遅滞なく適切な措置を講じたうえ、市をはじめ関係機関に通報すること。

(1) 緊急対策

- ① 火災、事故等の緊急時における利用者に対する避難誘導及び関係機関（警察署、消防署）への通報を行うこと。
- ② 停電時等における施設の復旧を遅滞なく行うこと。
- ③ その他利用者に対する対応に万全を期すること。

(2) 予防対策

- ① 危機管理体制を築くとともに、対応マニュアルを作成し、災害時の対応について随時訓練を行うこと。
- ② 消防署から指摘があった場合は、直ちに改善すること。
- ③ 避難勧告が発令された場合は、直ちに利用者を避難誘導すること。

10 法令等の遵守

浴場の管理運営にあたっては、本仕様書のほか、次の各項に掲げる法令等に基づかなければならない。

- (1) 地方自治法
- (2) 公衆浴場法
- (3) 三重県公衆浴場法施行条例
- (4) 三重県公衆浴場法施行細則
- (5) 伊勢市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例
- (6) 伊勢市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例施行規則
- (7) 伊勢市離宮の湯条例
- (8) 伊勢市離宮の湯条例施行規則
- (9) 個人情報の保護に関する法律
- (10) 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- (11) その他関係法令

11 業務内容

- (1) 職員の雇用に関すること

施設の安全で効果的・効率的な管理運営を実施するため、以下のとおり職員を配置すること。

- ・ 業務に支障が生じないよう、人員を配置すること。
- ・ 管理責任者は、施設の管理運営に必要な知識・経験を有し、施設の運営に力量を有す者であること。
- ・ 従業員は直接雇用とすること。
- ・ 事業運営を円滑に図るため、安定的な人員体制を継続すること。

- (2) 浴場の運営に関する業務

- ① 次の業務を行う。

- ・ 浴場の日常清掃に関する業務
- ・ 浴場等の施設管理に関する業務
- ・ ボイラーの保守点検に関する業務（年3回以上）
- ・ ろ過装置（2槽分）保守点検に関する業務（年2回以上）
- ・ レジオネラ菌検査、2検体に関する業務（年2回以上）
- ・ 空調設備の保守点検に関する業務（年2回以上）
- ・ 浴槽内の床面洗浄に関する業務（年6回以上）
- ・ 給水加圧ポンプユニット保守点検に関する業務（点検年2回以上、清掃年1回以上）
- ・ ろ過装置の配管洗浄に関する業務（年1回以上）
- ・ 施設の警備（警備保障委託料）
- ・ 電気保安業務（年6回）
- ・ 消防用設備保守点検業務（年2回）

- ・ 防火対象物点検業務（年1回）
- ・ 緑地管理業務（随時）
- ・ その他上記の業務に付帯する業務

② 営業に当たっての諸事項

- ・ 営業日数については、年間を通じて月平均26日以上とし、営業日については、1か月前までに計画し、予定どおり運営すること。
- ・ 営業時間は、1日8時間（午後2時～午後10時）とする。
- ・ 利用料金については、伊勢公衆浴場組合と同額とすること。
- ・ 公衆浴場法、三重県公衆浴場法施行条例及び施行細則、伊勢市離宮の湯条例等に基づくこと。
- ・ 根拠法令を遵守すること。
- ・ 設備、機器等に故障が生じたときは、1時間以内に修理、点検が行える体制をとること。
- ・ 館内には常時男女各1名以上の職員を配置すること。
- ・ 施設の警備等に万全を期すること。
- ・ 非常時、緊急時の連絡体制を確立しておくこと。
- ・ 各月にかわり湯を実施するなど、創意工夫をし、利用者誘致を図ること。
- ・ 浴場の水は、毎日交換すること。
- ・ 指定管理者自らの責任で施設の運営を行い、利用者に対し質の高いサービスを提供すること。
- ・ 毎日の利用者数を正確に記録し、業務日誌を作成する。
また、利用者の動向を把握し利用者の便宜を図るとともに、営業管理資料としてデータを記録し保管すること。
- ・ 顧客クレームや顧客要望を常に受け入れ、これを記録する態勢をとり、営業管理や施設管理にこれを活用する体制をとること。
- ・ 利用者ニーズを常に把握し、これを業務に反映できる体制をとること。
- ・ 利用者が安全・衛生的に利用できるよう、定期的に施設・備品等の保守、点検及び清掃、整理整頓を行うこと。
- ・ 備品については、適正に管理し使用すること。
- ・ 運営開始後、不明な点が生じた場合は、市に協議すること。
- ・ 管理者の過失により施設に損害を与えた場合は、全て指定管理者の負担で、現状に復旧すること。

③ 情報公開

浴場の管理及び運営等により得た情報について、伊勢市情報公開条例等に定められた必要な措置を講じることにより、情報を適正に管理すること。

また、市は、指定管理者が保有する浴場の管理及び運営等に係る情報について開示請求があったときは、指定管理者に対して当該情報を提出するよう求めることとし、指定管理者は速やかに応じること。

④ 文書の管理・保存

指定管理者が業務に際し作成・受領した文書等は、伊勢市文書管理規程に基づき、適正に管理・保存することとし、また、指定期間終了時には、市長の指示にしたがって市に引き渡すこと。

⑤ 環境への配慮について

環境に配慮した指定管理業務の実施に努めること。

12 経費等について

(1) 予算の執行

① 人件費

指定管理者の予算で執行すること。

② 事務費、事業費

指定管理者の予算で執行すること。

③ 管理費

ア 電気・ガス・水道などの公共料金は、指定管理者の予算で執行すること。

イ 清掃・警備などの施設維持管理費は、指定管理者の予算で執行すること。

ウ 消耗機材等の購入、各種契約、光熱水費、通信、運搬費、火災保険、テレビ受信料等の支払などすべて行うこと。

エ 浴場の修繕については、指定管理者の修繕依頼に基づき、市で適切と判断した案件については、市で修繕費を負担（1件10万円未満の小規模修繕については、指定管理者で修繕費を負担する。但し、年間累計費が30万円に達した以降の費用については、市で修繕費を負担する。また、指定期間を通して90万円に達した場合も同様とする。

なお、指定管理者の責めに帰する事由により修繕を要する場合は、指定管理者の負担とする。

オ 隣接する小俣保健センターと同一施設として扱われている消防用設備点検委託、防火対象物点検委託、電気保安業務委託の各費用については、市からの請求（面積案分率0.18）に基づき支払うこと。

カ 小俣保健センターに加え、総合支所、公民館も含め同一施設として扱われている警備保障委託費用については市からの請求（面積案分率0.06）に基づき支払うこと。

キ 電気料金については、電気使用量メーターを隣接する小俣保健センター等と共有するため、市からの請求（使用量に応じて算定）に基づき支払うこと。

ク 利用者の利便性向上のため、指定管理事業における使用料の徴収において、キャッシュレス決済（電子マネー、クレジットカード及びQRコードによる決済）が利用できるように努めること。

④ 指定管理者の収入は、本市からの指定管理料、利用料金のほか自動販売機による飲料水及び洗面具の販売等の自主事業収入。

⑤ 伊勢市離宮の湯条例第9条の規定により利用料金を減免し、又は免除した金額については、協議の上、市が補填する。

(2) 事業報告等

指定管理者は、毎年度終了後、管理運営状況、利用状況、管理運営に要した経費等を記載した事業報告書を市に提出するほか、管理運営の状況について、定期的に報告すること。

(3) 経理規定

指定管理者は経理規定を策定し、適切に経理事務を行うこと。

(4) 立ち入り検査

市は必要に応じて、施設・物品・各種帳簿等の現地検査を行えるものとする。

13 協議

指定管理者は、この仕様書に規定するもののほか、業務の内容及び処理について疑義が生じた場合は、市と協議し決定する。

14 備品物品等

(1) 備付け備品については、無償貸与とする。（備品台帳一覧表 参照）

(2) 当該備品の修理や故障による取替の必要がある場合は、市と指定管理者双方の協議により対応を決定する。

なお、指定管理者が新たな備品を購入・配備することも可能であるが、市の備品と区別がつくように登録管理すること。

また、会計帳簿上も減価償却等の必要な会計処理を行うこと。

15 業務を実施するにあたっての注意事項

(1) 業務の再委託の禁止

市の承認を得た場合は、清掃や設備の保守点検等、業務の一部を第三者に委託することはできるが、施設の管理運営業務の全てを第三者に委託することはできない。

(2) 指定管理者に対する監督

① 市は、指定管理者が管理する施設の適正な運営を期するため、指定管理者に対して当該業務内容又は経理状況に関し報告を求め、実地について調査し、必要な指示をすることができる。

② 市は、指定管理者が市の指示に従わないとき、その他指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

③ その他

来場者の水分補給のため、所定の箇所に自動販売機1台を設置すること。

上記の自動販売機設置と既存の喫茶コーナーを利用し、飲料水等の販売を行う場合は自主事業とし、あらかじめ事業計画書に明示すること。

16 引継ぎについて

(1) 業務の引継ぎに要した費用について、市は一切負担しない。

(2) 指定期間終了、又は指定の取消により、次期指定管理者、又は市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、必要な資料を提出すること。

17 添付資料

資料1 伊勢市離宮の湯指定管理者選定に係る「第一次選定採点表」「最終選定採点表」

資料2 「設置者と指定管理者のリスク分担表」

資料3 「指定管理料算定資料」

(1) 令和5・6年度 光熱水費内訳実績

(2) 令和5・6年度 利用状況

資料4 「指定管理者指定に関するスケジュール」

資料5 「令和7年度 備品台帳一覧表」

資料6 「浴場チラシ」

資料7 「伊勢市離宮の湯」の平面図

※資料1～5までは、伊勢市のホームページからダウンロードできます。

※資料6・7は、施設案内会・応募者説明会参加者に当日配布します。