

仕 様 書

本業務における仕様は次のとおりとする。

1 業務概要

- (1) 件 名 ゆうふる tanaka 有効活用支援業務委託
- (2) 履行場所 東御市役所
- (3) 業務内容 項番 4 のとおり
- (4) 履行期間 契約締結日から令和 9 年 3 月 31 日まで
- (5) 上限金額 金 2,750,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）

2 目的

本業務は、市の公共温泉施設について、外部環境、内部環境、収支構造、施設機能、運営体制等を総合的に分析し、田中駅前という立地を生かした観光交流拠点としての可能性、民間活力の導入、施設機能の再編及び持続可能な管理運営手法について調査・整理するものである。

あわせて、令和 11 年度以降の施設の方向性を検討するため、現施設の活用、運営改善、指定管理制度の採否とその内容の見直し、必要に応じた修繕・改修等の複数案を比較検討し、基礎資料及びアクションプラン案を作成することを目的とする。

3 対象施設

- (1) 名 称 東御市温泉健康複合施設「ゆうふる tanaka」（以下、「ゆうふる tanaka」）
- (2) 所 在 地 長野県東御市田中 278 番地 18
- (3) 施設概要 別紙 2「施設概要資料」のとおり

4 業務内容及び仕様

(1) 現状把握及び課題整理

受託者は、ゆうふる tanaka の現状及び課題を把握するため、次の事項を実施するものとする。

ア 外部環境調査

田中駅前という立地特性、交通アクセス、周辺観光資源、地域需要、公共交通利用者、観光客の動線、競合する温浴・健康増進・交流施設等について整理し、ゆうふる tanaka の商圈、集客可能性、観光交流拠点としての可能性を分析する。

イ 内部環境調査

対象施設の現地確認を行い、施設配置、利用者動線、設備状況、運営状況、サービス内容、収益機能等を把握する。

ウ 収支構造の分析

市及び指定管理者が保有する資料に基づき、利用者数、会員数、利用料金収入、事業収入、人件費、水道光熱費、修繕費、委託料、指定管理料、市負担額等を整理

し、現行運営における収支構造を分析する。

必要に応じて、温泉、フィットネスジム、スタジオ、飲食機能等の部門別収支や、月別・年度別の利用傾向についても整理する。

エ 組織・運営体制ヒアリング

市、指定管理者、現場責任者等へのヒアリングを行い、施設運営上の課題、利用者対応、集客施策、費用削減の取組、設備面の不安、組織体制上の課題等を整理する。

オ 課題の整理

アからエまでの結果を踏まえ、利用者数及び利用者層の状況、収支状況、施設・設備の状態、料金体系、会員制度、施設機能、運営条件、駅前立地の活用状況等に関する課題を整理する。

(2) 事業継続性及び収支改善方策の検討

受託者は、現施設を活用した場合の事業継続性を検証し、収入向上、経費削減及び市財政負担の軽減に向けた課題、方策及び実現可能性を検討するものとする。

ア 複数パターンの比較検討

現施設の活用、運営条件の見直し、施設機能の再編、必要に応じた修繕・改修等の複数パターンについて、想定される取組内容、実現可能性、効果及び課題を比較検討する。

イ 概算事業費及び概算収支の整理

各パターンについて、概算事業費、想定利用者数、利用料金収入、事業収入、運営経費、指定管理料、市負担額等を可能な範囲で試算し、概算収支を整理する。

ウ 収入向上可能性の整理

料金体系、会員制度、営業時間、休館日、広報・プロモーション、飲食・物販、休憩・滞在機能、サウナ等の付加価値、健康プログラム、観光案内、地域産品販売等について、収入向上につながる可能性を整理する。

エ 経費削減可能性の整理

水道光熱費、修繕費、委託料、人件費、設備運用、保守管理等について、経費削減につながる可能性を整理する。

オ 比較検討上の留意点

本整理は、改修の実施を前提とするものではなく、各選択肢の実現可能性、効果及び課題を比較するために行うものとする。

(3) 運営改善策、民間運営手法及び有効活用方策の提案

受託者は、収入向上、経費削減、利用者満足度向上、滞在時間の延伸、地域消費の拡大等につながる具体的な運営改善策、民間運営手法及び有効活用方策を提案するものとする。

ア 運営改善策の提案

料金体系、会員制度、営業時間、休館日、広報・プロモーション、サービス内容、施設運用等について、短期的に実施可能な改善策を提案する。

イ 有効活用方策の提案

飲食・物販、休憩・滞在機能、サウナ等の付加価値、健康プログラム、観光案内、地域産品販売等について、施設の有効活用につながる方策を提案する。

ウ 改善策の効果整理

提案する改善策について、可能な範囲で、実施に要する概算費用、期待される効果、実施時期、実施主体を整理する。

エ 民間運営手法の整理

指定管理制度の見直し、運営改善提案型指定管理、一部機能の民間活用、将来的な貸付・譲渡等について、民間事業者の参入可能性、必要条件及び市が留意すべき事項を整理する。

オ 市民利用及び公共性への配慮

民間活力の導入や施設機能の再編を検討するにあたり、市民利用、公共性、利用料金、安全性、地域交流機能等への影響を整理する。

(4) 制度上の留意点整理及びアクションプラン案の作成

受託者は、調査・分析等の結果を踏まえ、現施設の活用、運営改善、指定管理制度の見直し、民間活力の導入、施設機能の再編等を検討する場合に、制度上留意すべき事項を整理するとともに、事業継続・運営改善又は抜本的な見直しのためのアクションプラン案を作成するものとする。

ア 制度上の留意点の整理

現施設の活用、民間活用、貸付、譲渡、用途転換、施設機能の再編等を検討する場合に留意すべき事項（※別紙2施設概要資料「6 留意事項」参照）について、市が提供する資料を踏まえ、市と協議のうえ整理する。

イ アクションプラン案の作成

短期的に実施可能な運営改善策、中期的に検討すべき施設機能の見直し、必要に応じた修繕・改修の考え方、指定管理制度見直しの方向性、市財政負担の軽減可能性、今後のスケジュール案等を整理したアクションプラン案を作成する。

5 成果品

- (1) 業務報告書 2部
- (2) ゆうふる tanaka 活用可能性調査報告書 2部
- (3) 事業継続のためのアクションプラン案 2部
- (4) 概要版資料 2部
- (5) 業務で作成した図表、集計データ及び関係資料一式
- (6) 前各号の電子データ一式

電子データは、Microsoft Word、Excel、PowerPoint 又は PDF 形式等、市が編集又は確認可能な形式で提出すること。

6 資料の貸与

市は、業務の実施に必要な範囲で、施設図面、利用実績、収支資料、修繕履歴、指定管理に関する資料、補助金・起債に関する資料、東御市温泉健康複合施設長寿命化計画（令和2年3月作成）、その他市が保有する資料を、契約締結後、受託者に貸与する。

受託者は、貸与された資料を適切に管理し、業務完了後、速やかに返却又は消去すること。

7 その他

(1) 一般事項

- ア 業務の遂行状況について随時報告すること。また、市と協議した内容については議事録を作成し、その都度提出すること。
- イ 必要な資料・データは受託者が収集し、必要に応じて市が貸与する。
- ウ 貸与した資料等の複製の可否、返却等については、市の指示に従うこと。
- エ 委託業務期間はもとより終了後も、当該業務で知り得た機密、個人情報等を適切に管理し、第三者に漏らしてはならない。

(2) 業務体制

- ア あらかじめ市と調整したスケジュールに基づき業務を実施すること。
- イ 委託業務を総括し、市からの指示を受ける窓口として管理責任者を置き、市及び関係者との円滑な進行管理及び意思疎通に努めること。

(3) 契約不適合責任

委託業務終了後1年間は契約不適合責任期間とし、成果品に契約不適合が判明した場合は、受託者の責任において無償で修正又は再提出を行うこと。

(4) 再委託

受託者は、本業務の全部又は主たる部分を第三者に委託してはならない。再委託を行う場合は、事前に市の承認を得ること。

(5) 協議

この仕様書について疑義が生じたとき、又は定めのない事項や細部の業務内容については、その都度、市と協議すること。

(6) 成果品の帰属等

- ア 本業務により作成された成果品及び電子データの所有権は、市に帰属するものとする。
- イ 本業務により作成された報告書、分析資料、写真等の著作権（著作権法第27条及び第28条に規定する権利を含む）は、東御市に帰属する。ただし、受託者が従来から保有する固有の技術・ノウハウについては受託者に留保され、東御市は当該権利を非独占的に使用できるものとする。
- ウ 受託者は、市の承認なく、成果品を第三者に公表、貸与又は使用してはならない。