# 上田市温浴施設事業性簡易診断調査業務委託仕様書

## 1 業務名

上田市温浴施設事業性簡易診断調査業務（以下「本業務」という。）

## 2 業務の背景

この仕様書において「本市」とは上田市（委託契約書における発注者）を、「受注者」とは本業務の受託者をいう。

本市は、上田市農林漁業体験実習館（愛称「室賀温泉ささらの湯」。以下「ささらの湯」という。）及び上田市相染閣（愛称「あいそめの湯」。以下「あいそめの湯」という。）の2つの温浴施設を設置し、いずれも指定管理者制度により、利用料金制の下で管理運営を行っている。

両施設は、燃料費及び人件費の上昇により、令和7年4月の使用料改定によってもなお利用料金収入で運営経費を賄えず、指定管理料等による市の財政負担が固定化している。ささらの湯では、延べ利用者数がコロナ禍前の平成 30 年度を上回っているにもかかわらず、収支は改善していない。このため、利用者数の回復のみでは収支の改善が見込めず、利用者数の増減だけでは説明できない収支構造上の課題が存在すると考えられる。

また、両施設の一般入浴料金は、近隣の民間温浴施設の一般入浴料金と比較して低い水準にある。利用者1人当たりの収入の水準及びその要因は、本業務において分析すべき事項の一つである。

本業務においては、課題を集客力だけでなく、利用者1人当たりの収入、費用構造及び運営スキームを含む収益力の観点から、収入面及び費用面の双方にわたり検証することを求める。

本市の施政方針は、公共施設を「コストをかけて維持するもの」から「価値を生み稼げる拠点」へと転換することを掲げており、この方針の下、外部の専門的知見を活用して両施設の経営の現状を把握し、実行可能な収支改善策を得る必要がある。

## 3 業務の目的

本業務は、対象2施設について、経営の現状を簡易に診断し、課題を抽出したうえで、事業性の評価、収益力の向上及び市の財政負担の軽減に資する具体的な改善策を得ることを目的とする。

なお、対象2施設は指定管理者が異なるため、共通の基準による比較分析を行うことにより、施設ごとの要因と共通の要因とを切り分けることを重視する。

## 4 履行期間

契約締結の日から令和9年3月 31 日（水）まで

## 5 対象施設

| 項 目 | 上田市農林漁業体験実習館<br>（愛称「室賀温泉ささらの湯」） | 上田市相染閣<br>（愛称「あいそめの湯」） |
|---|---|---|
| 所管課 | 産業振興部農業政策課 | 健康こども未来部健康推進課 |
| 指定管理者 | 一般財団法人上田市地域振興事業団 | 別所温泉観光協会 |
| 指定管理期間 | 令和6年4月1日～令和 11 年3月 31 日 | 令和6年4月1日～令和 11 年3月 31 日 |
| 開設 | 平成9年 | 平成 20 年 |
| 料金制度 | 利用料金制 | 利用料金制 |
| 延べ利用者数<br>（平成 30 年度） | 282,704 人 | 261,590 人 |
| 延べ利用者数<br>（令和7年度） | 290,431 人 | 255,733 人 |
| 延べ利用者数の<br>集計範囲 | 昼・夜風呂及び朝風呂 | 入館者数、岩盤浴、大ホール<br>及び交流室 |
| 指定管理料<br>（令和7年度） | 38,966 千円 | 22,081 千円 |

※ 数値は各施設の指定管理者モニタリング評価調書による。

※ 延べ利用者数は、上表のとおり両施設で集計範囲が異なるため、そのまま比較することはできない参考値である。施設間の比較に当たっては、入浴利用者と付帯施設利用者とを区分する等、共通の定義による比較値を作成すること（6(1)に定める業務に含む。）。

※ 室賀温泉ささらの湯の農産物直売所は、現在休止中である。

※ 回数券等は、市内4施設（上記2施設のほか、うつくしの湯及びふれあいさなだ館）で共通して利用でき、施設間の精算が生じる。利用者1人当たりの収入を算定する場合は、この取扱いを明らかにすること。

※ 上田市農林漁業体験実習館の指定管理は、上田市室賀温泉スタンドと一の基本協定により行われており、同館に係る指定管理料には、温泉スタンドの維持管理に係るものを含む。

※ 両施設は、市が条例により設置する公の施設であり、施設は市が所有し、指定管理者が基本協定によりその管理運営を行う。基本協定に定めるリスク分担は両施設で同一であり、物価の変動に伴う経費の増は指定管理者の負担（原油価格の高騰による燃料費の増加等、管理運営経費に与える影響が大きいと判断された場合は、協議事項とすることができる。）、法令等の変更、不可抗力及び需要変動は協議事項とされている。

## 6 業務内容

受注者は、次に掲げる事項を明らかにし、報告書に取りまとめること。

調査及び分析の手法、項目の立て方、調査の対象、実施の回数その他の実施方法は、受注者の提案による。

また、本業務の目的の達成に有効と認められる事項は、(1)から(6)までに掲げるもののほか、受注者の提案により追加することができる。本市は、本市が想定していない視点からの提案を期待するものであり、これを評価の対象とする。

(1) 対象2施設の経営の現状

収入及び費用の構造並びに利用の状況を、対象2施設を共通の基準により比較できる形で明らかにすること。

利用者1人当たりの収入を用いる場合は、その算定の前提（分子に算入する収入の範囲、分母に用いる

利用者数の範囲、市内4施設共通回数券の施設間精算の取扱い及び税の内外の別）を明示すること。

⑵ 市場における位置付け

対象2施設の集客上の強み及び制約並びに市場における位置付けを明らかにすること。市内の他の公立温浴施設（うつくしの湯及びふれあいさなだ館）との関係を含めること。

⑶ 課題

⑴及び⑵を踏まえ、対象2施設に共通する課題と施設固有の課題とを区別して抽出し、その要因を明らかにすること。特に、利用者数の増減だけでは説明できない収支構造上の課題について、収入面及び費用面の双方から要因を分析すること。

⑷ 収益力の向上及び市の財政負担の軽減に向けた改善策

実行可能な改善策を示し、各施策について、実施時期、実施主体（市、指定管理者又は事業者の別）、想定される効果額及びその算定の前提を明らかにすること。1か年分のアクションプランとして取りまとめること。

あわせて、施設の改修を行う場合に想定される投資の規模感を示すこと。

⑸ 運営スキームの転換に関する選択肢

現行の指定管理者制度によらない運営形態への転換の可能性について、市の財政負担、施設の保有リスク、利用者サービス、必要となる手続（条例の改廃を含む。）等の観点から比較し、選択肢を整理すること。

なお、本業務は、運営形態の転換の実施を前提とするものではない。

⑹ 報告会

業務の完了に当たり、報告会を開催し、調査結果及び改善策を説明すること。報告会には、本市の関係課及び指定管理者の出席を想定する。報告会は、市内において開催する。ただし、本市と協議のうえ、Web会議システムにより開催し、又はこれを併用することができる。

## 7 成果品

| 成果品 | 形式・部数 |
|---|---|
| 事業性簡易診断調査報告書 | 紙媒体（A4判）3部及び電子データ一式 |
| アクションプラン（1か年分） | 報告書に含めることを可とする |
| 報告書素案 | 電子データ（本市の確認に供するもの） |
| 報告会資料 | 電子データ一式（紙媒体は本市において印刷する） |
| 分析に用いた数値データ | 本市が加工可能な形式（Excel 等）の電子データ |

※ 電子データはUSBメモリ等の記録媒体により提出すること。形式は本市が加工可能なものとする。提出された記録媒体は本市に帰属し、返却しない。

## 8 報告書の素案及び報告会

受注者は、成果品の納入に先立ち報告書の素案を提出し、本市及び指定管理者による事実確認を経た上で、報告会を実施すること。事実確認には、おおむね4開庁日を要する。

素案の提出期限、事実確認の期間並びに報告会の開催日及び開催方法は、契約締結後、本市と協議して定める。

※ 年末年始（12 月 29 日から1月3日まで）は本市の閉庁期間である。

## 9 貸与資料・提供資料及び調査への協力

⑴ 本市は、本業務の履行に当たり必要な資料のうち、本市が保有するものを貸与し、又は提供する。主なものは次のとおり。

ア 指定管理者モニタリング評価調書（各年度）

イ 指定管理者から提出された事業報告書及び収支決算書（毎年度終了後 30 日以内に提出されるもの）

ウ 指定管理者から提出された自主事業報告書及び収支決算書

エ 指定管理者から提出された月次の業務報告（施設等の利用実績、利用料金徴収の実績、利用料金減免の実績、管理に係る経費の収支状況等。報告事項及び頻度は施設により異なる。）

オ 施設の設置及び管理に関する条例及び規則、指定管理者との基本協定書及び年度協定書並びに管理業務仕様書

カ 公の施設における使用料等の考え方（令和6年1月策定）

キ 施設の平面図その他の施設に関する資料

⑵ 前号のほか、本業務の実施に必要な資料については、本市が、指定管理者との基本協定（上田市農林漁業体験実習館にあっては第 15 条第2項、上田市相染閣にあっては第 16 条第2項）の規定により指定管理者に対して臨時に報告を求め、又は実地の調査を行い、これらにより得た資料を受注者に貸与する。

⑶ 現地におけるヒアリング及び実地の確認は、本市が前号の規定により行う実地の調査に受注者を同行させる方法により実施する。実施日程は、本市が指定管理者と調整する。

⑷ 受注者は、資料の提供及びヒアリングの実施を本市を通じて求めるものとし、指定管理者に対して直接これを求めてはならない。

⑸ 指定管理者の営業秘密に属する等の理由により提供することが相当でない資料がある場合は、本市、指定管理者及び受注者で協議の上、代替的な分析方法を定めるものとする。

## 10 業務遂行上の留意事項

⑴ 実行可能性の重視

提案は、一般的な方策の列挙にとどまらず、対象2施設の実情に即し、実施主体、実施時期及び効果額を伴う実行可能なものとすること。

⑵ 一次資料による裏付け

報告書に記載する数値及び事実は、その出典を明示すること。

⑶ 指定管理者への配慮

本業務は、指定管理者の管理運営を評価することを目的とするものではない。ヒアリング等に当たっては、関係者の理解と協力が得られるよう十分に配慮すること。

⑷ 用語の統一

成果品における用語は「温浴施設」に統一すること。ただし、既存の条例、規則その他の資料の表記を引用する場合を除く。

⑸ 連絡調整

受注者は、業務を円滑に遂行するため、逐次本市と連絡調整を行うこと。打合せの結果は、受注者において記録を作成し、本市に提出すること。

⑹ 業務の実施体制

受注者は、業務実施体制調書（様式第4号）に記載した総括責任者及び担当者を本業務に配置すること。やむを得ない事由によりこれを変更しようとするときは、あらかじめ書面により本市の承諾を得ること。この場合において、変更後の者は、同等以上の知識及び経験を有する者でなければならない。

⑺ 業務実施計画書

受注者は、契約締結後速やかに、実施体制、連絡体制及び工程を記載した業務実施計画書を本市に提出すること。現地における調査及びヒアリングの日程は、この計画書に基づき本市が指定管理者と調整する。

## 11 成果品の利用及び著作権

⑴ 受注者が本業務のために新たに作成した成果品の著作権（著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第 27 条及び第 28 条に定める権利を含む。）は、成果品の引渡しをもって本市に譲渡されるものとする。譲渡の対価は、委託料に含むものとする。

⑵ 受注者が本業務の着手前から保有していた著作物、分析手法、様式、汎用資料その他のノウハウ（以下「既存著作物等」という。）の権利は、受注者に留保される。この場合において、受注者は、本市が成果品を利用するために必要な範囲で、既存著作物等を無償かつ無期限に利用することを許諾する。

⑶ 成果品に第三者が権利を有する統計、図表その他の著作物を用いる場合は、その出典及び利用条件を成果品に明示すること。

⑷ 本市は、本業務の成果品の改変を行うことができるものとし、受注者は本業務の成果品に関する著作者人格権を行使しないものとする。

⑸ 受注者は、受注者の責めに帰すべき事由により成果品が第三者の著作権その他の権利を侵害した場合は、その責任を負うものとする。ただし、本市が提供した資料、本市の具体的な指示又は成果品の引渡し後における本市による改変に起因する場合は、この限りでない。

⑹ 受注者は、再委託先及び本業務に従事する者についても、⑷の著作者人格権を行使させないために必要な措置を講ずるものとする。

⑺ 受注者は、本業務により得られた成果品及び資料、情報等を、本市の許可なく他に公表し、貸与し、使用させ、転写し、又は漏えいしてはならない。

⑻ この項の定めと委託契約書の定めとが異なる場合は、委託契約書の定めによる。

## 12 注意事項

⑴ 受注者は、個人情報の保護に関する法律及び個人情報取扱特記事項を遵守し、業務上知り得た個人情報等の秘密を他人に漏らしてはならない。

⑵ 受注者は、本業務により知り得た指定管理者の経営情報を、本業務の目的以外に使用してはならない。

⑶ この仕様書において受注者の業務としたものに係る経費は、旅費交通費、通信費、データ取得費、調査実費その他を含め、すべて受注者の負担とする。

⑷ 業務完了後、受注者の責めに帰すべき理由による成果品の不良箇所が発見された場合は、受注者は速やかに本市が必要と認める訂正、補正その他必要な措置を行うものとし、これに要する費用は受注者の負担とする。

⑸ 本業務の全部又は主要な部分を第三者に再委託してはならない。業務の一部を再委託しようとするときは、あらかじめ書面により本市の承諾を得ること。この場合において、受注者は、再委託先に対し、⑴及び⑵と同等の義務を課し、その履行について本市に対して責任を負うものとする。

⑹ ⑴及び⑵の秘密保持の義務は、本業務に係る契約の終了後も存続する。

⑺ 受注者は、業務の完了後、本市の指示に従い、貸与を受けた資料及びその複製物を返却し、又は復元できない方法により廃棄し、その結果を本市に報告すること。

⑻ 受注者は、業務が完了したときは、速やかに業務完了報告書を提出し、本市の検査を受けること。成果品は、検査に合格した日をもって引渡しがあったものとする。

## 13 その他

この仕様書に定める事項に疑義が生じた場合又は定めのない事項については、必要に応じて双方協議して定めるものとする。