

上天草市交流センタースパ・タラソ天草

将来構想検討最終報告書



平成29年12月

上天草市交流センタースパ・タラソ天草将来構想検討委員会
(上天草市健康福祉部健康づくり推進課)

～ 目 次 ～

はじめに	．．．．．	P 2
第 1 章 施設が抱える現状	．．．．．	P 3
1 施設を取り巻く環境		
2 施設の沿革		
3 施設の概要		
4 今後の設備整備計画		
第 2 章 指定管理者制度の概要	．．．．．	P 10
1 指定管理者制度とは		
2 施設における指定管理者制度		
第 3 章 部門別財務分析及び事業分析	．．．．．	P 13
1 売上高及び利用者数の推移		
2 市の負担額の推移		
3 利用者数の推移及び予測		
4 損益分岐点分析		
5 部門別に見た分析と課題整理		
第 4 章 今後の見直しの方向性	．．．．．	P 19
1 市民の健康意識を踏まえ、健康増進施設としての位置付けを明確にし、健康づくりの拠点としての機能を強化する		
2 見直しの方向性		
3 収支の改善に向けた見直しの具体的内容		
4 改革は計画的かつ着実に取り組む		
【その他】	．．．．．	P 24
Ⅰ．上天草市交流センタースパ・タラソ天草将来構想検討委員会設置要綱		
Ⅱ．上天草市交流センタースパ・タラソ天草将来構想検討委員会構成員名簿		
Ⅲ．協力者		
Ⅳ．参考資料		

はじめに

上天草市交流センタースパ・タラソ天草（以下「施設」という。）は、宮津地域総合開発の一環で、平成16年10月5日に海洋療法温泉施設として開設され、今年で13年を迎えました。施設は、鉄筋コンクリート造（地下1階、地上3階）、公衆浴場及びタラソテラピー（海洋療法）プール、レストランを完備した複合施設で、公衆浴場とタラソテラピー（海洋療法）プールを兼ね備えた類似施設は他にはなく、全国でも珍しいものでした。

施設の運営では、運営に占めるプール部門の経費負担が課題となり、平成20年6月には、プール部門の休止が一度決定されましたが、この方針に対して住民による「プール存続を求める協議会」が設立され、運営管理者や市執行部を交えた協議が行われた結果、経費節減などの条件付きでプール部門の継続が決まりました。

その後、平成21年4月から指定管理者制度を活用した運営がされています。

施設の経営は、近年、徐々に改善しつつあり、年間延べ21万人（H28年度実績値）を超える利用がありますが、市からの指定管理委託料（約3,000万円／年）と将来予想される修繕費等を含めた施設の維持管理費（約3,400万円／年）の増加を踏まえて、施設のあり方について抜本的な検討を行うために、平成29年2月に「上天草市交流センタースパ・タラソ天草将来構想検討委員会」が設置されました。

委員会では、市民の憩いと健康増進を目的とする公の施設として果たしてきた役割や施設運営コストの削減、一層の経営改善などについての意見が出されました。これらの委員会での議論を踏まえ、施設の現状及び課題、そして今後のあり方について、最終報告として取りまとめました。

今後の施設運営の将来構想を市民とともに考えていくための資料として本報告書を御活用ください。

平成29年12月8日

上天草市交流センタースパ・タラソ天草将来構想検討委員会

委員長 上野 眞也

第1章 施設が抱える現状

1 施設を取り巻く環境

(1) 上天草市の状況

天草の玄関口に位置する上天草市（以下「市」という。）は、平成16年3月31日に4町（大矢野町、松島町、姫戸町、龍ヶ岳町）が合併し、誕生しました。

市は、「人と海がふれあう町」をキャッチフレーズにまちづくりに係る各種施策に取り組んでいますが、まちづくりの主役となる市民は年々減少しており、住民基本台帳による平成29年4月1日現在の人口は28,282人です。

また、2010年に実施された国勢調査における市の人口は29,902人でした。国立社会保障・人口問題研究所によれば、若い世代の転出超過等の影響がこのまま続くと2060年には10,612人と現在の約3分の1になると推測されています。そこで市は、上天草市人口ビジョン（平成27年12月作成）を作成し、人口減少の抑制を図るため、雇用・就労機会の創出や安心して快適な暮らしづくり等に積極的かつ確実に取り組むことで、2060年には国立社会保障・人口問題研究所の推計を上回る12,770人の人口を目標としているところです。

■上天草市の総人口の将来展望

	2010年(実績値)	2040年	2060年
社人研推計準拠(人)	29,902	17,188	10,612
上天草市将来展望(人)	29,902	18,480	12,770

このような急激な少子高齢化が進行するなか、施設は、市民の健康づくりを促進するとともに、観光施設としての機能を強化することが期待されています。

(2) 市における施設の位置付け

旧大矢野町の時代、県下全域に公共温泉施設が数多く建設されているなかで、将来の高齢社会を踏まえ、住民の健康寿命延伸化も視野に入れ、他地域にはない複合型の温泉施設を建設する計画が平成13年度から進められました。その結果、海洋性の自然資源活用を取り入れたタラソテラピーを導入し、全国に先駆けて温泉とタラソテラピープール、レストランを兼ね備えた

「複合的施設」として、市民に憩いの場と交流の場を提供し、健康、福祉の増進及び観光、産業の振興を図ることを目的に平成16年10月に開業しました。

タラソセラピーとは、海の恵みを体内に取り込むことで、身体の自然なバランスを取り戻すことを目的とした自然療法です。温めた海水に水流を加え、その中を歩行運動することで血行や代謝が促進され、身体のリフレッシュに繋がるとともに筋肉量低下の防止にも繋がります。

施設には、この機能を取り入れたウォーキングプールが設置され、市民の医療費抑制や健康寿命延伸化を図る事業を通じてタラソセラピープールが活用されてきました。又、観光施設としての機能を充実させるため、温泉とレストラン運営を市の各観光イベントと組み合わせるなどの強化が図られています。

施設運営開始から13年が経過しましたが、市民及び観光客を含め年間延べ21万人を超える利用実績があります。また、プール会員は一時期100人を切った時期もありましたが、現在は280人（平成29年11月現在）まで増加しています。

2 施設の沿革

施設管理に係るこれまでの経緯は次のとおりです。

年 月 日	これまでの経緯
平成 16 年 10 月 5 日	施設開業 「株式会社おおやの（現：上天草さんばーる株式会社）」が運営管理者となり運営をスタート。
平成 17 年 4 月 1 日	<u>企画観光部企画政策課から企画観光部商工観光課（現 経済振興部観光おもてなし課）へ所管が移された。</u> （運営の基礎固め期間 ⇒ 本格的な運営実施期間）
平成 20 年 6 月 23 日	「2階プール施設の休止」を運営管理者の「株式会社おおやの」が取締役会で決定した。
8 月 6 日	プール利用者によって「プール存続を求める協議会（約100人）」を設立 協議会を含め各種団体や市議会、市役所執行部を含めた協議が実施され、プール営業の存続が経費削減等の条件付きで決定した。
平成 21 年 4 月 1 日	指定管理者制度をスタートさせ、「スパ・タラソ天草管理運営共同体」が指定管理者として運営を開始した。 (H21.4.1～H26.3.31)
平成 26 年 4 月 1 日	「株式会社ウェルネスデベロップメント（東京都）」が指定管理者として運営を開始した。 (H26.4.1～H31.3.31)
平成 28 年 4 月 1 日	<u>所管を、産業振興を目的とした経済振興部観光おもてなし課から、市民の健康増進施策をより推進させるため、健康福祉部健康づくり推進課へ移管した。</u>

3 施設の概要

(1) 設置目的

施設の設置目的は、上天草市交流センタースパ・タラソ天草の設置及び管理に関する条例第2条に次のとおり定められています。

【上天草市交流センタースパ・タラソ天草の設置及び管理に関する条例（抜粋）】

第2条 市民に憩いと交流の場を提供し、健康、福祉の増進及び観光、産業の振興を図るため、スパ・タラソ天草を設置する。

(2) 施設内容及び規模

施設は、公衆浴場及びタラソテラピー（海洋療法）プール、レストランを備えています。詳細な規模は次のとおりです。

ア 敷地面積	12,741.42 m ²			
イ 建築面積及び構造	鉄筋コンクリート造・一部鉄骨3階建て 建物延面積 4,783.01 m ²			
ウ 施設内容 (主な施設の広さ)	公衆温泉浴場	393.0 m ²	アクアトニックプール	674.8 m ²
	セミナー室	55.9 m ²	厨房	72.3 m ²
	更衣室	219.1 m ²	事務室	54.7 m ²
	機械室	591.3 m ²	休憩室	419.2 m ²

(3) 営業日及び営業時間並びに利用料金等

施設の営業は次のとおり実施しています。

ア 開館時間 午前10時から午後10時まで

イ 休館日 毎月第2・第4火曜日

ウ 利用料金

温泉入浴	大人	500円
	小人（4歳以上12歳以下）	300円
	3歳以下	無料
アクアトニックプール (元気海プール)	大人	1,000円
	小人（4歳以上12歳以下）	500円
	3歳以下	無料
家族湯 潮さい	1時間まで	1,200円
	延長30分毎	600円
家族湯 タなぎ	1時間まで	1,000円
	延長30分毎	500円
セミナー室	2時間まで	3,000円
	延長30分毎	800円
キャビントリートメント (バンジェ・アルゴパック・アロママッサージ・パッシブストレッチ)	各3,000円/回	
リラクゼーションルーム	大人	400円
	小人（4歳以上12歳以下）	300円
	3歳以下	無料

(4) 施設建設事業費

平成11年度に実施した海洋療法温泉源調査を皮切りに施設の建設に支出した経費の内訳は次のとおりです。

項目	金額（千円）	内訳（千円）
委託料	110,712	ア) 調査委託 4,778 イ) タラソテラピー基本計画策定委託 9,206 ウ) 各設計業務委託 72,949 エ) 各工事監理業務委託 23,779
工事費	1,799,764	ア) 温泉掘削工事 90,825 イ) 敷地造成工事 36,514 ウ) 建設工事 1,029,788 エ) 電気設備工事 134,633 オ) 衛生設備工事 205,678 カ) 空調設備工事 127,442 キ) 浄化槽設備工事 58,444 ク) 外構工事 49,663 ケ) 駐車場工事 32,249 コ) ポンプ設備工事 18,058 サ) その他工事 16,470
備品購入費	61,496	主な備品：事務備品、公用車 温泉施設用備品、タラソ施設用備品
土地購入費	63,373	交流センター用地
合 計	2,035,345	

(5) 全国の類似施設

所在地	施設名	設置 形態	開設 年度	施設概要	利用料金(円)	
					大人	小人
青森県 所川原市	し〜うらんど海遊館	指定 管理	H12	1F スパ・タラソ	1,020	510
香川県 さぬき市	ケアタラソ さぬき 津田	業務 委託	H5	1F スパ・タラソ 2F フィットネス	1,500	800
愛媛県 上島町	潮湯	直営	H16	1F スパ・タラソ	510	310
福岡県 福岡市	海のめぐみとフィットネ ス福岡	民間	H14	閉鎖中。 H30年度運営再開に向けて準備中	—	
長崎県 高島町	高島いやしの湯	指定 管理	H17	1F スパ・タラソ	1,020	510
鹿児島県 沖永良部	タラソおきのえらぶ	指定 管理	H17	1F スパ・タラソ	1,000	500
鹿児島県 奄美大島	タラソ奄美の竜宮	指定 管理	H18	1F タラソ	1,020	510
沖縄県 宜野座村	かりゆし・かたタラソ ガナ	指定 管理	H15	2F スパ・タラソ	2,160	1,080
島根県 出雲市	マリンタラソ出雲	指定 管理	H26	1F スパ・タラソ 2F レストラン	1,080	648
島根県 美保関町	メテオプラザ	指定 管理	H7	1F 船発着所, レストラン 2F リラックスルーム 3F スパ・タラソ	610	300

4 今後の設備整備計画

(1) 指定管理者との負担関係

市と指定管理者とは、上天草市交流センタースパ・タラソ天草の管理運営に関する協定を交わし、上天草市交流センタースパ・タラソ天草指定管理者仕様書第11において、施設設備の維持に関して経費の負担を定めているところとす。

【上天草市交流センタースパ・タラソ天草指定管理者仕様書（抜粋）】

11 管理経費等

- (1) 指定管理者は、当該施設の管理に必要な一切の経費を負担すること。
- (2) 原則として、1件50万円未満の施設、設備及び機器の維持管理上の修繕については、指定管理者の費用と責任のもと執行すること。ただし、特別な事情があると認められているときは、市と指定管理者との協議により実施すること。
- (3) 指定管理者の維持管理業務に瑕疵がなく公益上必要と認められる50万円以上の施設、設備及び機器の修繕については、市が費用負担し執行することとする。

(2) 上天草市交流センタースパ・タラソ天草ストックマネジメント計画基礎調査の内容

平成27年3月の専門業者による評価報告「上天草市交流センタースパ・タラソ天草ストックマネジメント計画基礎調査」（以下「ストックマネジメント計画基礎調査」という。）では、施設の外壁及び屋上の改修工事を含め、内部の施設設備改修の必要性についても報告されています。その内容は、空調設備に1億8,496万円、給排水設備に4,056万円、温泉設備に1億4,708万円で総額3億7,260万円の改修費用が必要となるとされています。

ただし、本報告を受けた後（H27～H28年度）に修繕等を済ませ、今年度においても計画的に修繕を行う設備もあります。

よって、今後必要となる改修費用は2億9,000万円程と想定されます。

【空調設備】

注1) 優先順位（◎優先順位1位、○優先順位2位）

注2) *1 既存の空調設備（停止中）は、修繕するのではなく、代替品で対応を検討している。

番号	機器名称	予算額（千円）	優先順位
1	換気扇設置（タラソ室内）	1,800	◎
2	片吸込シロッコファン（給排気用）	4,540	◎*1
3	片吸込シロッコファン（給排気用）	720	◎*1
4	ユニット形空気調和機（タラソ施設内エアコン）	42,360	◎*1
5	電気設備取外し及び再取付け、天井・ダクト改修	23,703	◎*1
6	ヒートポンプチャラー	49,600	○
7	マルチエアコン（室外機、集中抑制リモコン含む）	10,730	○
8	外気処理エアコン	7,700	○
9	空調機（室外機、集中リモコン含む）	30,384	○

10	全熱交換器（集中リモコン含む）	4,130	○
11	換気扇	1,381	○
12	排気ファン	1,780	○
13	換気扇	168	○
14	エアーカーテン（厨房）	130	○
15	冷温水ポンプ	441	○
16	温水ポンプ	250	○
17	拡張タンク	1,764	○
18	ストレートシロッコファン	690	○
19	全熱交換機	161	○
20	除塩フィルター、オイルサービスタンク、ダクト除去	2,530	○
小 計		184,962	

【吸排気設備】

番号	機器名称	予算額（千円）	優先順位
1	タンク類	5,360	○
2	ポンプ類	23,332	○
3	消火栓	2,344	○
4	凝集剤注入装置, 凝集剤注入タンク, 遊離残留塩素濃度計	9,520	○
小 計		40,556	

【温泉設備】

番号	機器名称	予算額（千円）	優先順位
1	各種タンク	22,650	○
2	各種ポンプ	10,332	○
3	直結給水用増圧ポンプユニット	12,610	○
4	各種ろ過装置	40,880	○
5	各種補給装置	2,225	○
6	無圧ヒーター	16,200	○
7	空冷式ウォーターチリングユニット	4,500	○
8	洋風呂装置, リラックス浴超音波装置, 気泡浴ブロー装置	2,170	○
9	除鉄・除マンガン装置	25,600	○
10	サウナ加湿装置, ミキシング装置	341	○
11	低周波浴装置, 自動塩素供給装置	1,292	○
12	シャワー金具等, 流し台	4,136	○
13	タンク清掃等（スケール防止剤注入）	537	○
14	温水器、給湯器、グリーストラップ	990	○
15	消火栓（ポンプユニット, 補給水槽, BOX）	2,620	○
小 計		147,083	

(3) 地方債の借入及び償還額

施設の建設及び改修工事等に伴う地方債の借入及び償還の執行状況は次のとおりです。なお、施設建設に伴う地方債はすでに平成28年度に償還済みです。[未償還額：16,900 千円]

【単位：千円】

	対象事業費	地方債	償還額	償還 完了（予定）日	事業内容	地方債の種類
平成14年度	880,819	800,300	800,300	H28.3.1	施設建設に伴う用地購入、敷地造成、 工事費に充当	観光商工債 （観光施設債）
平成15年度	944,875	894,000	894,000	H28.9.1	施設建設に伴う用地購入、敷地造成、 工事費及び備品購入費に充当	観光商工債 （観光施設債）
平成27年度	11,762	11,700	0	H41.3.25	漏水改修工事に伴う工事費、監理費に 充当	過疎対策事業債
平成28年度	5,235	5,200	0	H42.3.31	施設設備の修繕に充当	過疎対策事業債

第2章 指定管理者制度の概要

1 指定管理者制度とは

(1) 指定管理者制度

指定管理者制度とは、平成15年9月に地方自治法の改正により導入されたもので、公の施設の管理や運営を議会の議決により指定された民間事業者や、NPO法人など幅広い団体に委ねることができる制度です。

当該制度の導入により、公の施設の管理や運営に民間のノウハウを取り入れることで、利用者に対するサービスの向上や、管理運営経費の削減によって、施設を所有する地方公共団体の負担が軽減されるなどのメリットがあります。

指定管理者の指定は、自治体の長が条例で定め、民間等へ管理権限を委任するもので、市においては、公の施設の管理運営手法について、上天草市公の施設に係る指定管理者の指定手続きに関する条例を平成16年7月1日に制定しています。

(2) 指定管理者制度による利用料金制

施設の利用料金は条例によって定められますが、条例の範囲内で地方公共団体の長の承認を得たうえで、指定管理者が定めることができます。また、地方公共団体は、利用料金を指定管理者の収入として収受させることができます。

このため、指定管理者が施設の管理を行うための必要経費は、施設の種類等により全てを利用料金で補う「完全利用料金制」と、指定管理委託料と利用料金で賄う「一部利用料金制」、全て地方自治体の指定管理料で賄う方式のいずれかで行うこととなります。

一般的に集客施設等にあっては、完全又は一部利用料金制を採用することで、指定管理者のインセンティブが高まり、サービスの質や量が向上することに繋がり、結果として利用者の増加に繋がります。

2 施設における指定管理者制度

(1) 市で実施している制度の根拠

市においては、地方自治法第244条の2及び条例に基づき、公の施設の指定管理者の指定までの標準的な事務処理及び指定管理者による施設の管理運営等の監視・評価の標準的な実施方法等について定めた上天草市公の施設の指定管理者制度に係る運用指針に基づいて指定管理者制度を運用して

います。

施設においても、上天草市交流センタースパ・タラソ天草の設置及び管理に関する条例第4条で指定管理者制度について規定されており、平成21年度から指定管理者制度を適用しています。

(2) 指定管理者の募集方針

施設の指定管理者となる条件は、上天草市公の施設の指定管理者制度に係る運用指針第5(2)応募者の参加資格に基づかれています。なお、その内容は次のとおりで、指定管理者の指定期間が満了し、新たな指定管理者を指定する場合においても同様です。

【上天草市公の施設の指定管理者制度に係る運用指針（抜粋）】

第5 指定管理者の募集に関する事項

(2) 応募者の参加資格

- ア 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しないこと。
- イ 上天草市から指名停止措置に基づく指名除外措置を受けていないこと。
- ウ 労働者災害補償保険に加入していること。
- エ 市税、法人税、消費税及び地方消費税等を滞納していないこと。
- オ 会社更生法、民事再生法等に基づく更生又は再生手続を行っていないこと。また、手形交換所による取引停止処分、主要取引先からの取引停止等の事実があり、経営状態が著しく不健全である者でないこと。
- カ 賃金不払いに関する厚生労働省からの通報が市長に対してあり、当該状態が継続している場合であって、明らかに指定管理者として不適当と認められる者でないこと。

(3) 指定管理者のモニタリング

上天草市交流センタースパ・タラソ天草の管理運営に関する協定書及び指定管理者制度導入施設の管理運営に係るモニタリング実施要綱に基づき、市及び指定管理者は次の内容についてモニタリングを実施しています。

【指定管理者制度導入施設の管理運営に係るモニタリング実施要綱（抜粋）】

第3条 指定管理者が行うモニタリングの内容は次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 管理業務の実施状況に関して日報として記録すること。
- (2) 利用者へのアンケート調査を実施すること。
- (3) 管理業務の実施状況に関する自己評価の実施をすること。

第6条 市が行うモニタリングの内容は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 協定書及び仕様書に基づく各種報告書の点検を行うこと。
- (2) 実地調査（現場点検）を行うこと。
- (3) 苦情・事故等の対応状況について指導を行うこと。
- (4) 管理運営状況の評価及び指導を行うこと。

(4) これまでの経緯

施設が開業した年から平成21年3月までは、第三セクターの「株式会社

おおやの」によって運営され、平成21年度から指定管理者制度を導入し、市外の機関によって運営しています。

実施期間	運営機関
H16.10 ～ H21.3	株式会社おおやの（現上天草さんばーる株式会社）
H21.4 ～ H26.3	スパ・タラソ天草管理共同企業体（3社共同） 株式会社パブリックジャパン、株式会社日本ビル管理 株式会社エムロード
H26.4 ～ 現在	株式会社ウェルネスデベロップメント

第3章 部門別財務分析及び事業分析

1 売上高及び利用者数の推移

施設の利用者数・営業利用料金収入・運営費用の推移を平成23年度から比較し、1人当たりの売上高及び費用を算出しました。指定管理者が変わった平成26年度から利用者数が伸びたことによって利用料金が増加し、費用の減少により、損益は改善傾向にあります。

	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
利用者数 (人)	138,197	206,238	195,812	205,084	204,966	214,061
営業利用料金収入 (千円)	161,947	158,309	142,909	128,997	130,402	140,748
運営費用 (千円)	194,758	210,380	193,529	167,581	158,320	168,396
1人当たり売上 (円)	817	768	730	629	636	658
1人当たり費用 (円)	982	1,020	988	817	772	787

2 市の負担額の推移

指定管理者の収支は改善傾向にありますが、市からの指定管理委託料を除いた営業損益としてはマイナスが続いています。

市の指定管理委託料とストックマネジメント計画基礎調査の報告を踏まえると年間6,400万円程度の負担が見込まれます。

【単位：千円】

		23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
指定 管理 者 収 支	管理委託料	28,035	28,035	28,035	29,376	29,376	29,376
	利用料金収入	161,948	158,309	142,909	128,997	130,402	140,748
	雑収入	3,497	4,611	8,192	2,436	6,534	2,063
	収入計	193,480	190,955	179,136	160,809	166,312	172,187
	支出計	194,764	210,384	198,460	167,581	158,320	168,396
	収支	△1,284	△19,429	△19,324	△6,772	7,992	3,791
	内管理委託料を除く	△29,319	△47,464	△47,359	△36,148	△21,384	△25,585
市	管理委託料	28,035	28,035	28,035	29,376	29,376	29,376
	修繕費・工事費	12,018	6,491	9,046	9,975	37,272	11,988
	備品購入費	1,898	121	2,789	0	172	0
	その他経費	356	356	356	4,080	3,780	6,762
	支出計	42,307	35,003	40,226	43,431	70,600	48,126

3 利用者数の推移及び予測

平成29年度以降の利用者数の予測は、過去10年間（平成18年～平成28年）の対前年増減額の平均を部門毎に集計し、前年度金額に加減算して算出しています。

市人口の5年間の増減率と、利用者数の増減率は概ね近似しており、今後の人口増減によって利用者数も影響を受けます。

【単位：人】

	17 年度	22 年度	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度	31 年度	32 年度
温泉	141,841	138,761	128,610	122,883	121,160	119,436	117,713	115,989
プール	43,555	9,310	27,389	44,217	44,277	44,337	44,398	44,458
レストラン	69,506	69,915	48,967	46,961	44,911	42,862	40,812	38,763
合計	254,902	217,986	204,966	214,061	210,348	206,635	202,923	199,210

4 損益分岐点分析

この施設は、市の公の施設としての位置付けとともに、観光施設としての複合的な位置付けがなされていることから、施設の部門別に事業としての損益分岐点分析を行ってみました。

なお、赤字部門となっている温泉部門とプール部門については、利用料金値上げ及び利用者数増加が必要となりますが、現在の指定管理者との協定書では収益が改善しても、改善分は指定管理者に帰属するため、市の負担額は減少しません。そのため、市としては協定書を見直して指定管理委託料の見直しを行う事も必要となります。

【施設全体】

	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度	28 年度
損益分岐点収入（千円）	441,094	569,640	364,946	356,789	268,962
売上不足額①（千円）	282,784	426,730	235,949	222,344	128,213
利用者 1 人当たり収益不足額（円） ＝①*1000/利用者数	1,371	2,179	1,151	1,085	599
利用者不足数（人） ＝①*1000/1 人当たり収益	368,397	584,697	375,120	338,971	194,998

利用者が現在と同じであると仮定しても 599 円の値上げが必要となり、値上げをしないのであれば、利用者数を 19 万人増やす必要があります。

【温泉部門】

	26 年度	27 年度	28 年度
損益分岐点収入（千円）	134,904	96,250	94,215
売上不足額①（千円）	84,178	45,343	44,593
利用者 1 人当たり収益不足額（円） ＝①*1000/利用者数	671	353	363
利用者不足数（人） ＝①*1000/1 人当たり収益	208,216	114,552	110,427

利用者が現在と同じであると仮定しても、363 円の値上げが必要となり、値上げをしないのであれば、利用者を 11 万人増やす必要があります。

【プール部門】

	26 年度	27 年度	28 年度
損益分岐点収入（千円）	1,010,402	326,003	84,821
売上不足額①（千円）	989,613	308,487	59,361
利用者 1 人当たり収益不足額（円） ＝①*1000/利用者数	32,265	11,263	1,343
利用者不足数（人） ＝①*1000/1 人当たり収益	1,459,987	482,350	103,094

利用者が現在と同じであると仮定しても、1,343 円の値上げが必要となり、値上げをしないのであれば、利用者を 10 万人増やす必要があります。

【レストラン部門】

	26 年度	27 年度	28 年度
損益分岐点収入（千円）	69,696	61,273	54,541
売上不足額①（千円）	12,215	△705	△11,124
利用者 1 人当たり収益不足額（円） ＝①*1000/利用者数	250	△14	△237
利用者不足数（人） ＝①*1000/1 人当たり収益	10,400	△557	△7,956

利用者が現在と同じであると仮定すると 237 円の値下げが可能であり、料金はそのままであれば、利用者が 7 千人減っても赤字にはなりません。

5 部門別に見た分析と課題整理

損益分岐点分析及び施設ヒアリングを実施した結果、施設の課題と見直しの方
向性としての対策を次のとおりまとめます。

（１） 施設全体の課題と対策

ア 市における施設の設置目的が多義的

対策：市民の健康と福祉の増進を目的に市民利用の有効性を優先する
部門（市が負担する領域）と観光振興を目的とした利用者数や
収支を優先する部門（採算性を重視する領域）を分けて判断し、
税金を投入する目的と事業に応じた成果を把握することが必要
です。

イ 部門毎の事業目的と成果のアウトプットが未整理

対策：開業後 13 年しか経過していない施設を廃止することは、21
万人の利用者の存在、施設の利用目的が限定的で他に転用が難
しいこと、また、民間への譲渡等について課題が大きいことから
現実的ではなく、現時点においては、温泉、プール、レスト
ランの 3 部門毎に課題を検証したうえで、公の施設として様々

な工夫を重ねつつ効果を発揮し、収支改善や利用者増加に繋げる改革をする必要があります。

ウ 指定管理委託についての内容を要検討

対策：指定管理委託料、仕様書、リスク分担の見直しを行うとともに、設備維持管理業務マニュアルを作成し、指定管理者に対し、定期点検の実施年月・場所・内容など具体的に指示する慣例を構築する必要があります。

エ 耐用年数を見据えた改修計画の必要性

対策：部門別に継続又は廃止を決定したうえで、修繕計画及び設備管理計画を作成し、進行管理を把握する必要があります。

(2) 温泉部門の課題と対策

温泉部門については、次のアからウによる分析結果をまとめたなかで「利用者増加に向けた対策」を強化するために、旅行業者との連携や対外的なPRを強化する観光面の強みを活かした運営と、値上げ検討を含めた利用料金のあり方、設備維持管理のあり方について対策を講じる必要があります。

ア 内部要因

- ・ 泉質が良く、海が一望できるロケーションです。
- ・ 事業目的の成果を把握する方法が不明確です。
- ・ 外国製の設備を多く使用し、修繕や取替に費用がかかります。
- ・ 設備が老朽化しており、多額の修繕費がかかります。
- ・ 利用料金を低く設定しており、損益がマイナスになりやすくなります。

イ 外部要因

- ・ 市内に他の公共温泉施設がありません。
- ・ 観光客の誘致に有利な立地です。
- ・ 市の人口減少の影響を受けます。

ウ 損益分岐点分析結果

- ・ 利用料は、利用者数が減少しているものの1人当たり単価はほぼ横ばいです。市内の大幅な利用客の増加は見込めません。
- ・ 費用は削減傾向ですが、損益改善のためには引き続き削減が必要です。
- ・ 変動費が減少しており、限界利益率が改善しています。
- ・ 限界利益率が改善したことで、損益分岐点売上も減少傾向にあり、より損益が改善されやすい体質になっています。
- ・ 損益が改善傾向ですが、固定費の回収までには至りません。

- ・損益に対し、過大な維持費（修繕費）負担が懸念材料です。

（３） プール部門

プール部門については、次のアからウによる分析結果をまとめたなかで「海水利用のプール部門の存続検討」を検証するために、現施設を維持するために会員増加や値上げ等の利用料金のあり方、海水から真水又は温泉使用への切替えを含めて検証する設備維持管理のあり方、踏み込んだところでは、部門廃止についても対策の１つとして検証しなければなりません。

ア 内部要因

- ・国内でも数少ないタラソテラピー施設を運営しています。
- ・市民の健康増進に一定の効果があります。
- ・事業目的の成果を把握する方法が不明確です。
- ・外国製の設備を多く使用し、修繕や取替に費用がかかります。
- ・海水の汲上コストが高く、設備が老朽化しており、多額の修繕費がかかります。
- ・タラソテラピーの訴求力（インパクト）が高くありません。

イ 外部要因

- ・観光客の誘致に有利な立地です。
- ・市の人口減少の影響を受けます。

ウ 損益分岐点分析結果

- ・利用料は増加傾向にあります。１人当たり単価は減少傾向ですが、利用者数が増加しており、今後会員の増加も見込めます。
- ・変動費が減少しており、限界利益率が改善しているものの、依然として低水準にあります。
- ・限界利益率が改善したことで、損益分岐点売上も減少傾向にあり、損益が改善されやすい体質となっています。
- ・損益が改善傾向ですが、固定費の回収までには至りません。
- ・損益に対し、過大な維持費（修繕費）負担が懸念材料です。

（４） レストラン部門

レストラン部門については、次のアからウによる分析結果をまとめたなかで「集客戦略の見直しで売上増加」を検証するため、抜群のロケーションを活用し、地元産の食材を使ったメニュー開発やプール・温泉とのパックメニュー等、PR活動を行う観光面の強みを活かした運営のあり方や、自

然食材を使ったヘルシーメニュー開発等の健康志向の特徴を活かした運営のあり方について対策を講じる必要があります。

ア 内部要因

- ・ レストランからの眺望は海が一望できるロケーションです。
- ・ メニューの目的設定が不明確です。
- ・ レストラン単独での集客力が低く、温泉、プール利用者の数に影響を受けます。

イ 外部要因

- ・ P R 次第で集客が見込めます。
- ・ 温泉やプールの利用者に活用されます。
- ・ 市の人口減少の影響を受けます。

ウ 損益分岐点分析結果

- ・ 利用料は、利用者数が増加していることから増加傾向にあります。
- ・ 費用は仕入原価を抑えており、削減されています。
- ・ レストランの利用者は、大半が温泉やプールの利用者で、その利用者が増減するとレストランの営業にも影響を受けます。

第4章 今後の見直しの方向性

1 市民の健康意識を踏まえ、健康増進施設としての位置付けを明確にし、健康づくりの拠点としての機能を強化する

市民の健康意識の特性として、国民健康保険被保険者の状況をみると、被保険者数は8,613人（前年度比 4.6%減）で、人口減少に伴い年々減少していますが、65～74歳の被保険者数の割合は高齢化の進展に伴い、増加しており、一人当たりの医療費は32,372円（前年度比 3.5%増）と年々増加しています。その中でも糖尿病、高血圧症、脂質異常症等の生活習慣病は、全医療費の約35%を占めており、市民の健康に関して生活習慣病の予防や早期治療が大きな課題となっています。

また、特定健康診査の受診率は、28.6%（前年度比 1%増）と依然として県下で最も低い状況ですが、健診データの分析結果からも高血糖（HbA1c 5.6以上）の人の割合が66.3%、高血圧（収縮期血圧130以上）の人の割合が46.7%、脂質異常（LDLコレステロール120以上）の人の割合が53%と高い状況にあり、ここでも市における生活習慣の課題が指摘されるところです。

また、生活習慣の状況については、食生活の改善はもとより運動習慣が重要となりますが、運動習慣がない人が60%以上もいることから市民の健康意識への希薄さも課題と考えられます。

こうした市民の不健康な状態が、一人当たりの介護保険料や国民健康保険税の増加へも繋がることから、市民の医療費抑制を推進するため、健康管理や疾病予防に関する意識を高め、特定健康診査及び各種がん検診受診や健康づくりに取り組む市民を増やす市の施策を実行していくなかで、生活習慣病の改善又は予防の手段として、施設を活用した健康増進事業に取り組み、健康づくりの拠点としての機能を強化することが必要です。

注）数値は平成28年度の速報値。

2 見直しの方向性

（1） 収支計画の見直し

施設建設に伴う当初の利用者数の見直しは、プール会員が860人で年間利用者数を5万3,000人とし、温泉利用者数は年間20万4,000人を見込み、収支シミュレーションによると初年度の売上は約1億6,400万円、施設維持に係る支出は、人件費・水道光熱費・修繕維持費・その他管理費を含み1億6,200万円を予測し、営業利益の黒字化が予測されています。

した。また、収支計画は10年計画で構成され、5年に一度のリニューアル整備も計画されていました。収支計画には、設定した利用者数は現実的に不可能ではなく、営業プロモーション次第でそれ以上が十分見込める人数とも記載されていました。

しかし、施設利用者数は平成18年度の約25万4,000人がピークで、平成25年度には20万人を割り切ったものの平成28年度には21万4,000人まで回復している状況です。なお、利用者数が一番多かった平成18年度においても収支状況は4,300万円程の赤字で、施設維持に相当額の費用が掛かっていたことが確認できます。

指定管理者制度を導入して7年目の平成27年度から、指定管理者の運営努力もあり、収支状況が黒字化しております。

注) 平成14年1月に策定された「大矢野町タラソテラピー基本計画」内に記載されている収支計画を参考

①建設当時のシミュレーションには、レストラン及び自動販売機の収入は含まれていない。

②収支計画による温泉利用料は、大人400円/人・小人200円/人

プール利用料は、大人1,000円/人・小人500円/人で設定。

(2) 施設の目的の明確化

施設は、市民の憩いと健康増進、観光施設としての機能を兼ね備えた複合的施設として整備された公の施設であり、本来、公的負担により運営されるべき施設ではありますが、利用者からの利用料金も徴収することから、施設の収支状況を改善するためには市内外からの利用者増をさらに目指すことが必要です。

なお、市民の健康意識の特性を分析するなかで、健康に対する意識はまだまだ低い状況にあり、健康に対する市民の意識改革を行う手段として周辺自治体にはないこの施設を活用し、市民の健康増進に繋げる事業を検討し、これまで以上に利用者増に繋げることが必要です。

	Aさん(女性) H21.5入会(8年) 利用頻度: 24回程度/月		Bさん(女性) H22.5入会(7年) 利用頻度: 12回程度/月		Cさん(男性) H28.4入会(1年) 利用頻度: 5回程度/月	
	H21	H27	H21	H27	H27	H28
体重(kg)	85.5	79.7	51.4	48.3	68.4	69.3
BMI(kg/m ²)	32.2	30.7	20.2	19	22.9	23.3
腹囲(cm)	107.0	102.0	85.0	79.6	83.0	82.7
血圧(mmHg)	154/70	119/72	149/89	150/98	148/83	129/85

【施設プール会員の医療データ比較】

(3) これからの見直し策

年間21万人を超える利用実績がある公の施設として一定の成果が上

っているものの、これから施設維持に係る費用が多額になることや指定管理委託料が年間3,000万円程度かかることを踏まえ、一層の収入増加、コスト削減、利用者の満足度向上を目標とし、改革に取り組む必要があります。

3 収支の改善に向けた見直しの具体的内容

(1) 市が取り組む改革

市が取り組む改革として、市の負担軽減と指定管理者の経営努力を促す観点から、次のアからウの事項について実施する必要があります。

この取組を行うことで、市の負担削減が図られ、指定管理者の収益増に繋がります。

なお、海水利用のプール部門の存続については、引き続き検討する必要があります。

ア 指定管理委託料の見直し

指定管理委託料については、指定管理者の積極的な営業努力（営業損益黒字化）を喚起する点からも、現在の指定管理委託料について、約3割程度の削減を目指す必要があります。

イ 施設設備維持管理の見直し

既存の外国製品は、設備更新や修理の機会に逐次、国産の製品に変更する等、年間1割程度のコストダウンを目指す必要があります。また、今後予想される維持修繕経費については、一層のコストダウンを目指す観点から年次計画（10年程度）を立てて優先すべきものから取りかかる必要があります。ただし、自然災害等突発的に発生したものは除きます。

ウ 利用料金の見直し

温泉部門及びプール部門の利用料金の値上げについては、優待制度を構築し、指定管理委託料の削減幅を埋め、指定管理者のモチベーションが下がることを防がなければいけません。

○ 温泉部門

一人あたりの利用単価を約1割程度の増加で、平成28年度の利用者実績ベースにして年間600万円程度の増収を目指す必要があります。

○ プール部門

市の保健事業等との連携を図り、会員数の目標値を350人としたうえで、月会費を約1割程度の増加で、平成28年度利用者実績ベースにして年間810万円程度の増収を目指す必要があります。

(2) 指定管理者に求める改革

施設の改革を行うためには、指定管理者の協力が必要不可欠です。施設運営に関する民間のノウハウを取り入れ、これまで以上に斬新なアイデアで施設をPRし、売り上げを伸ばす必要があると考えています。主な改革案は次のとおりです。

ア 温泉部門の見直し

旅行者との連携を強化し、メディアを活用した周知等、対外的なPRを強化するとともに市民の利用者増加策の検討が必要です。

〔取組事例〕 湯島（猫の島観光・恋する灯台）、さんばーる、スパ・タラソ天草を観光するツアーや健康志向の観光客をターゲットとしたヘルスツーリズムなどの日帰りツアーの構築。

イ レストラン部門の見直し

温泉部門・プール部門等との連携や特色あるメニュー作りを展開し、一人当たりの利用単価を1割程度増加させ、売上増加を図ることが必要です。

〔取組事例〕 地元産の食材を活用したメニューや健康志向者を対象としたヘルシーメニューの開発・提供を行い、絶好のロケーションを活用したビアホール等の実施を検討。

ウ プール部門の見直し

プール部門は、会員数の目標値を350人とし、赤字幅の縮小に繋げる必要があります。また、2階休憩室を活用して既存運動教室のレベルアップを図ると増収に繋がります。

〔取組事例〕 市の介護予防事業や社会福祉協議会の各種事業を活用するとともに、市民団体や各事業所へのPR強化で会員数増加。

エ 受付ホールの見直し

受付ホールの展示・物産販売については、地元産品の販売を強化することで、地域の所得増に繋がります。

オ 営業損益の黒字化

増収・コスト削減に創意工夫し、営業損益の黒字化を目指すことが必要です。

4 改革は計画的かつ着実に取り組む

施設の将来構想については、本章で示しているところですが、後1年となった現指定管理者との委託期間中にも、部門毎の改革や指定管理委託料見直しに伴う協議等、改革は着実かつ速やかに進めていかなくてはなりません。

なお、行政側としては今回明らかとなった課題を整理し、次年度に向けて施設の指定管理者制度に係る各仕様書・協定書等の総点検を今年度中に行い、各仕様書・協定書を改め、平成30年度の次期指定管理者募集及び協定の締結がスムーズに遂行できるよう事業を進める必要があります。

今後も収支やコスト削減についての議論だけでなく、市民や市外利用者の利用促進と満足度の向上につながる取組を強化し、施設が市民の憩いと健康増進、観光施設としての2つの側面の役割を担い、公の施設としての機能が十分果たせるというPDCAサイクルに基づき事業を進めていくことが重要です。

■ 本計画に基づく今後のスケジュール

【今後予定されるスケジュール】		平成30年												平成31年		
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
運営方針	市の判断期間	←→														
	方針決定		←→													
	市議会へ報告 (平成30年第1回上天草市議会定例会)			←→												
	運営方針の周知			←→												
運営方針に基づく次期指定管理者募集準備	施設運営に係る仕様内容及び協定内容の見直し	←→	←→	←→												
	新料金体制を踏まえた収支状況の分析 (指定管理委託料の算出)	←→	←→	←→	←→											
	募集に係る準備 (募集公示内容の作成、選定委員選任等)			←→	←→	←→	←→									
	施設見学会(公募予定者)							←→								
	募集公示								←→							
	選定委員会									←→						
	施設利用料金改正に伴う条例改正										←→					
	議会提案・議決											←→				
	協定の締結													←→		

I. 上天草市交流センタースパ・タラソ天草将来構想検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 上天草市交流センタースパ・タラソ天草（以下「施設」という。）の時代の変化に応じた効率的かつ効果的な運営とサービスの実現に向けて、新たな手法で今後の施設の将来構想について検討するため、上天草市交流センタースパ・タラソ天草将来構想検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 検討委員会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 施設の建物及び設備機器について、長期的視点に立った改修計画を把握し、今後の売上収入及び支出の予測を立てた上で時代の変化に応じた効率的かつ効果的な運営とサービスの実現に向けた施設の将来構想報告書の策定に関すること。
- (2) その他、報告書作成のための調査・研究に関すること。

(組織)

第3条 検討委員会は、構成員20人以内をもって組織する。

2 前項の構成員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) その他市長が適当と認める者

(構成員の任期)

第4条 構成員の任期は、委嘱の日から翌年度の末日までとする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 検討委員会に委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長は、委員の互選によりこれを定める。
- 3 副委員長は、委員長が指名し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 検討委員会は、委員長が招集し、主催する。

- 2 検討委員会は、半数以上の委員の出席がなければ開くことができない。
- 3 検討委員会の議事は、出席構成員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。
- 4 前項の場合において委員長は、構成員として議決に加わることができない。
- 5 委員長は、必要と認めるときは、構成員以外の者を出席させ、その者から説明

又は意見を聴くことができる。

(謝金等)

第7条 検討委員会は、会議に係る会合に出席した構成員に対して、謝金及び費用弁償を支払うことができる。

2 謝金及び費用弁償の支払に係る詳細は別に定める。

(事務局)

第8条 検討委員会の事務局は、健康福祉部健康づくり推進課に置く。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が検討委員会に諮り定める。

附 則

この要綱は、平成28年12月28日から施行し、平成30年3月31日限り、その効力を失う。

Ⅱ. 上天草市交流センタースパ・タラソ天草将来構想検討委員会構成員名簿

番号	所属機関	氏名	備考
1	熊本大学	上野 眞也	政策創造研究教育センター
2	上天草市議会	桑原 千知	文教厚生常任委員長
3	上天草市議会	何川 雅彦	文教厚生常任副委員長 H29.3.21（第2回まで）
4	上天草市議会	高橋 健	文教厚生常任副委員長 H29.6.22（第3回から）
5	天草四郎観光協会	川口 修平	事務職員
6	上天草市商工会	林 新一	理事
7	上天草市社会福祉協議会	藤川 勝久	会長
8	上天草市区長連合会	川本 一夫	貝場区長
9	上天草市地域婦人会連絡協議会	小嶋 富子	登立地域婦人会会長
10	スパ・タラソ天草タラソ会員	直江 幸子	大矢野町中
11	スパ・タラソ天草タラソ会員	井手口 豊子	松島町合津
12	スパ・タラソ天草タラソ会員	三島 正光	姫戸町姫浦
13	スパ・タラソ天草タラソ会員	赤瀬 恵子	龍ヶ岳町大道
14	公募による申込者	小坂 スエ子	大矢野町中
15	公募による申込者	松田 一弘	松島町阿村
16	公募による申込者	松本 素子	姫戸町二間戸
17	公募による申込者	木戸 真一	龍ヶ岳町高戸
18	上天草総合病院	森 千壽	事務次長兼総務課長
19	上天草市	小嶋 一誠	副市長
20	上天草市	村川 和敬	経済振興部長
21	上天草市	辻本 智親	健康福祉部長

Ⅲ. 協力者

福岡県福岡市中央区警固二丁目 1 2 番 5 号

篠原公認会計士事務所グループ 篠原公認会計士事務所

公認会計士 篠原 俊

公認会計士 首藤恒之

公認会計士 南谷朝子

公認会計士 山本教貴

(提供資料)

①上天草市交流センタースパ・タラソ天草現状分析報告書

②上天草市交流センタースパ・タラソ天草最終調査結果報告書

上天草交流センタースパ・タラノ天草

現状分析報告書



篠原公認会計士事務所グループ

篠原公認会計士事務所

福岡市中央区警固2-12-5 〒810-0023

TEL : 092-751-1605 (代表) FAX : 092-741-2581



篠原公認会計士事務所グループ
SHINOHARA CPA OFFICE GROUP

上天草交流センタースパ・タラノ天草 現状分析報告書

2017年6月2日

福岡県福岡市中央区警固二丁目12番5号

篠原公認会計士事務所

公認会計士 篠原 俊

公認会計士 首藤恒之

公認会計士 南谷朝子

公認会計士 山本教貴

篠原公認会計士事務所 以下、当事務所」というのは、平成29年5月1日付の契約に基づきまして、上天草市交流センタースパ・タラノ天草将来構想検討委員会の参考資料として、施設の財務分析、事業分析、調査結果の論点整理等を実施いたしましたので、ご報告申し上げます。

当事務所が実施した手続きは、主として所管課および施設の担当者に対する質問、会計帳簿その他経営管理資料等の閲覧に限定されています。さらに、ご提供いただいた会計帳簿その他経営管理資料等については、その個々の正確性、網羅性及び真正性についての検証手続は実施しておらず、これらの情報を正確かつ完全なものとして利用しております。従いまして、一般に公正妥当と認められる監査基準その他の証明基準および保証基準に従っておらず、本報告書は、過去の財務諸表及び将来の財務情報についての何ら保証するものではありません。また、当事務所は、本報告書作成日以降起こった事象や状況に対応して、本報告書を更新する義務を負いません。

なお、本報告書は、検討委員会内部での利用を前提として作成しております。もし外部に開示される場合には、開示の範囲もしくは開示の方法等について、事前に当事務所と十分に協議する必要があることをご了承下さい。

本調査の実施に当たり、関係部署各位のご協力を得ましたことを、あらためて御礼申し上げます。

Section 1.受託業務の概要		3
Section 2.施設の概要		6
Section 3.指定管理者制度の概要		21
Section 4.部門別の財務分析		27
Section 5.部門部の事業分析		45
Section 6.部門別分析結果に基づく課題整理		49

Section 1.受託業務の概要

1.1 業務内容について

(1) 受託業務名

上天草市交流センタースパ・タラソ天草将来構想検討事業委託業務（以下、業務）という。）。

(2) 業務の目的

本業務は、上天草市交流センタースパ・タラソ天草将来構想検討委員会（以下、委員会）という。）の参考資料として、施設の財務分析、事業分析（費用対効果を含む）、調査結果の論点整理等を行うものとする。

(3) 業務対象施設

名称：上天草市交流センタースパ・タラソ天草（以下、施設）という。）

住所：上天草市大矢野町上732番地14

(4) 業務内容

本報告書は、本業務のうち下記を対象としている。

現状分析報告書の作成

現状分析報告書の作成は、次のア及びイに基づき、財務・事業等の分析及び課題の整理を行い、取りまとめるものとする。

ア 施設の部門別の財務分析及び事業分析

イ) スパ（温泉）部門

ロ) タラソ（プール）部門

ハ) レストラン部門

イ 部門別分析結果に基づく課題の整理

1.2 業務の手続きの概要

(1) 実施した手続き

① 所管課および施設の担当者（指定管理者）への質問、会計帳簿その他経営管理資料等の閲覧

施設の状況や経営管理等について、所管課および施設（指定管理者を含む）の担当者への質問及び関連する文書等の閲覧を行った。

② 施設の現地調査

施設の状況を把握するため、施設を訪問し現況視察等を行った。

③ 財務・事業等の分析及び課題の整理

①および②で入手した資料等により、部門別財務分析、事業分析を行い、その結果に基づく課題の整理について報告書を作成した。

(2) 実施期間

平成29年5月1日から平成29年6月2日まで（現状分析報告書）

(3) 調査実施者

責任者	公認会計士	篠原 俊
補助者	公認会計士	首藤 恒之
同	公認会計士	南谷 朝子
同	公認会計士	山本 教貴

Section 2.施設の概要

6

Section 2.施設の概要

2.1 施設を取り巻く環境

Discussion purpose only

(1)上天草市の状況

上天草市 以下、市」というのは、平成16年3月末に4町合併により新設された。人口は、平成29年2月28日現在で、総数 28,455人 男性 13,456人、女性 14,999人)、世帯数 11,918世帯である。

平成27年12月に策定した「上天草市人口ビジョン」によれば、2010年(平成22年国勢調査)における市の人口は、29,902人であった。若い世代の転出超過等の影響により、国立社会保障・人口問題研究所によれば、2060年には10,612人と約3分の1になると推測されている。そこで、市は、人口減少の抑制を図るため、雇用・就労機会の創出や安心して快適な暮らしづくりなどに積極的かつ確実に取り組むことにより、2060年の市の人口12,770人を目指しているところである。

このように、人口の減少が予想されているが、若い世代の転出等により、高齢化も進むことも見込まれる。

【年齢3区分別人口の推移】

(単位：人、%)

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総人口数	総人口に占める 65歳以上の割合
2014年	3,152	14,731	10,080	27,963	36.0%
2040年	1,573	7,454	8,160	17,187	47.4%
2060年	924	4,850	4,838	10,612	45.6%

出所：「上天草市人口ビジョン」の予測値に基づき作成

市は、平成25年12月に「上天草市第3次財政計画」を策定し財政再建を目指しているが、将来予想される人口減少と高齢化により税収が減少する場合には、現在よりも施設に対する委託料等の支出の削減が求められる可能性がある。

7

2.1 施設を取り巻く環境

②上天草市における施設の位置づけ

市民に憩いと交流の場を提供し、健康、福祉の増進及び観光、産業の振興を図ることを目的に設置した上天草市交流センタースパ・タラソ天草は、これまで経済振興部に所管を置き、観光及び産業の振興に重点を置き事業を進めてきたが、市民および観光客を合わせ約16万人が利用している実績を踏まえ施設運営の充実強化を図るとともに、市民の健康への関心喚起をより一層進めるため、平成28年4月から健康福祉部に所管換えを行っている。

平成17年度～	経済振興部商工観光課 現 観光おもてなし課)
平成28年度～現在	健康福祉部健康づくり推進課

平成29年度の市長の施政方針のなかでも次のように取り上げられており、市の観光および健康福祉の両面で重要な施設という位置づけである。

新たな取り組みとして、地方創生推進交付金を活用してスパ・タラソ天草を中心に複合型スポーツ&ヘルスツーリズム事業を展開していきます。ぜんそく・花粉症対策として「タラソテラピー」海洋療法、運動と脳トレを合わせたライブキネティックを実施します。また、温泉大学の開催、糖尿病予防のための低カロリー減塩メニュー「ブルーサークルメニュー」を開発し、観光と健康福祉がコラボした新たな取り組みを展開して参ります。

出所：「平成29年度上天草市施政方針」

2.2 施設の概要

①設置目的

設置目的については、上天草市交流センタースパ・タラソ天草の設置及び管理に関する条例に次のとおり規定されている。

第2条 市民に憩いと交流の場を提供し、健康、福祉の増進及び観光、産業の振興を図るため、スパ・タラソ天草を設置する。

出所：「上天草市交流センタースパ・タラソ天草の設置及び管理に関する条例」

施設は、宮津地域総合開発事業の一環で天草四郎メモリアルホールや上天草物産館さんばーに続き、海洋療法温泉施設として計画された施設である。

②施設内容及び規模等

ア 敷地面積	12,701.42㎡			
イ 建築面積及び構造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨3階建て 4,087.96㎡			
ウ 施設内容	温泉浴場	393㎡	アクアトニックプール（タラソテラピー 温海 水プール）	674.8㎡
	セミナー室	55.9㎡	厨房	72.3㎡
	更衣室	219.1㎡	休憩室（一部はレストラン兼）	419.2㎡
	事務室及び職員休憩室	54.7㎡	機械室	591.3㎡
	駐車場（普通車用100台他）等			

③施設建設事業費

平成11年度の調査開始から施設の建設にかかった事業費は、次の通りである。

	金額	内訳
①委託料	110,712,000円	ア)調査委託 4,777,500円 イ)タラソテラピー基本計画策定委託 9,206,400円 ウ)各設計業務委託 72,948,750円 エ)各工事監理業務委託 23,779,350円
②工事費	1,799,763,382円	ア)温泉掘削工事 90,825,000円 イ)敷地造成工事 36,514,388円 ウ)建設工事 1,029,787,500円 エ)電気設備工事 134,633,100円 オ)衛生設備工事 205,678,200円 カ)空調設備工事 127,441,650円 キ)浄化槽設置工事 58,443,630円 ク)外構工事 49,663,008円 ケ)駐車場工事 32,248,650円 コ)ポンプ設備工事 18,057,900円 サ)その他工事 16,470,356円
③当初備品購入費	61,495,574円	主な備品・事務備品、公用車、温泉施設用備品、タラソ施設用備品等
④土地購入費	63,373,000円	交流センター用地)
合計	2,035,343,956円	

10

④営業時間等 平成29年6月2日現在)

ア 休館日

毎月第2・第4火曜日 祝日の場合は、祝日でない翌日)

イ 会館時間

午前10時から午後10時まで

⑤利用料金 平成29年6月2日現在)

ア 温泉利用料金

①温泉料金

大人	500円
大人(会員)	400円
小人	300円
大人回数券(2枚綴り)	5,000円
年会費(温泉会員カード発行)	500円

②イベントデー

シルバーデー 毎週木曜日(65歳以上)	300円
風呂の日 毎月第3水曜日(平日のみ)	大人 300円 小人 200円

③家族風呂料金表

潮さい(60分まで)	1,000円+入浴料*1
夕なぎ(60分まで)	1,200円+入浴料*2

イ タラソ利用料金

大人	1,000円
小人	500円
会員制度入会金*3	5,400円
会費	5,400円
タラソファンカード 入会金 利用3回サービス 利用料20%OFF	3,000円

※大人 中学生以上

※小人 4歳~小学生(保護者同伴)

*1 延長30分毎500円

*2 延長30分毎600円

*3 上天草市内在住で60歳以上の方は2,000円

(6) 類似施設との利用料金の比較 参考)

所在地	施設名	開設年度	施設概要	利用料	
				大人	子供
熊本県 上天草市	スパ・タラソ天草	平成16年	1Fスパ・2Fタラソ	1,000	500
青森県 五所川原市	しーうらんど海遊館	平成12年	1Fスパ・タラソ	1,020	510
香川県 さぬき市	クアタラソ さぬき津田	平成5年	1Fスパ・タラソ 2Fフィットネス 3F事務所	1,500	800
愛媛県 上島町	潮湯	平成16年	1Fスパ・タラソ 2F事務所	510	310
福岡県 福岡市	海のめぐみとフィットネスタラソ福岡	平成14年	PFI→大木建設 2年で民事再生) 福岡臨海PFI(株)に8.5億で売却	2時間	820
長崎県 高島町	高島いやしの湯	平成17年	1Fスパ・タラソ	1,020	510
鹿児島県 沖永良部	タラソおきのえらぶ	平成17年	1Fスパ・タラソ	1,020	500
鹿児島県 奄美大島	タラソ奄美の竜宮	平成18年	1Fタラソ	1,020	510
沖縄県 宜野座村	かりゆし・カンナタラソラゲーナ	平成15年	1F事務所 2Fスパ・タラソ	2,160	1,080
島根県 出雲市	マリントラソ出雲	平成26年	1Fスパ・タラソ 2Fレストラン 3F簡易宿泊施設	1,080	648
島根県 美保関町	メテオプラザ	平成7年	1F船発着所・レストラン 2Fリラックスルーム 3Fスパ・タラソ 4Fミュージアム	610	300

12

(7) 設置時の利用者数の設定 参考)

利用者区分	年間利用者数
アクアトニックプール会員数	860人
アクアトニックプールビジター利用者数	53,000人
年間タラソプログラム利用者数	1,300人
年間タラソトリートメント利用者数	1,700人
温泉入浴利用者数	204,000人

2.3 施設の沿革

(1) 施設管理に係るこれまでの経緯

平成16年10月 5日	施設開業 株式会社おおやの（現：上天草さんばー株式会社）を管理者として運営
平成20年 6月30日	「2階プール施設の休止」を管理者である 株式会社おおやの」が取締役会で決定
平成20年 8月 6日	プール利用者により「プール存続を求める協議会（約100人）」を設立 協議会を含めた各種団体・市議会との協議を実施 その結果、プール営業の継続決定
平成21年 4月 1日	「スパ・タラソ天草管理運営共同体」が指定管理者として運営を開始（平成26年3月31日まで） ・株式会社パブリックビジネスジャパン ・株式会社日本ビル管理 ・株式会社エムロード
平成26年 4月 1日	株式会社ウェルネスデベロップメント（本社：東京都）」が指定管理者として運営を開始 （平成31年3月31日まで）

14

2.3 施設の沿革

(2) 修繕及び工事費用並びに備品購入費

	金額	内訳
①修繕費 主な修繕内容》 ・中央監視サーバー ・超音波ポンプ ・ろ過機 ・海水循環ポンプ ・プールアトラクションポンプ ・合併浄化槽 ・給水車	55,501,648円	ア)H16年度 3件 246,740円 イ)H18年度 1件 1,050,000円 ウ)H19年度 4件 2,540,799円 エ)H20年度 3件 5,166,000円 オ)H21年度 2件 2,441,700円 カ)H22年度 7件 11,727,366円 キ)H23年度 6件 4,794,909円 ク)H24年度 7件 6,491,331円 ケ)H25年度 12件 9,046,263円 コ)H26年度 7件 6,986,520円 サ)H27年度 6件 5,010,020円
②工事費 主な工事内容》 ・空調設備工事 ・機械設備工事 ・天然ガス分離装置設置工事 ・タラソ施設漏水改修工事	52,913,604円	ア)H17年度 2件 10,437,000円 イ)H23年度 1件 7,224,000円 ウ)H26年度 1件 2,989,440円 エ)H27年度 2件 32,263,164円
③備品購入	4,980,919円	ア)H23年度 指定管理者から一括購入) 1,898,230円 イ)H24年度 管理用パソコン2台) 121,300円 ウ)H25年度 指定管理者から一括購入) 2,789,325円 エ)H27年度 消火器37本) 172,064円
合計	113,396,171円	

15

Section 2施設の全般的事項
2.4 今後の修繕計画

(1) 修繕費の負担関係

11 管理経費等

- (1) 指定管理者は、当該施設の管理に必要な一切の経費を負担すること。
 (2) 原則として、1件 50万円未満の施設、設備及び機器の維持管理上の修繕については、指定管理者の費用と責任のもと執行すること。ただし、特別な事情があると認められるときは、市と指定管理者との協議により実施することとする。
 (3) 指定管理者の維持管理業務に瑕疵がなく公益上必要と認められる50万円以上の施設、設備及び機器の修繕については、市が費用負担し執行することとする。

出所：上天草市交流センタースパ・タラソ天草指定管理者仕様書」

(2) 平成29年度改修工事の内容

上天草市交流センタースパ・タラソ天草ストックマネジメント計画基礎調査の結果を踏まえ、平成29年度に施設改修工事を実施する予定である。

ただし、上記基礎調査では測量・設計から工事終了までの期間を3ヶ年（総事業費69,282千円）と計画していたが、総工事費の抑制及び工期長期化に伴うマイナス要因等を検討した結果、2ヶ年に縮小する予定である。

(1) 主な施設の改修内容	ア) 鉄筋腐食抑制 ウ) 屋上のトップコート塗替 オ) 高圧水洗により既存劣化塗膜撤去、全面塗装 キ) 各部分の塗装 ケ) 枠組足場・ネット養生・劣化部詳細調査・マーキング等 イ) アクリル樹脂系ノンカットひび割れ補修 エ) ひび割れ補修部分再塗装 カ) 既存躯体目地・サッシ廻り等のシーリング打替 ク) タラソ室内への換気扇設置		
(2) 設計委託期間	平成28年12月1日～平成29年2月23日まで		
(3) 改修工事期間	平成29年10月以降（工期 約5ヶ月）		
(4) 概算予算額 64,390千円)	ア) 測量・設計委託料	2,289,600円	H28年度契約額)
	イ) 改修工事監理委託料	2,100,000円	H29年度予算要求額)
	ウ) 改修工事費	60,000,000円	H29年度予算要求額)

16

Section 2施設の全般的事項
2.4 今後の修繕計画

⑧ スtockマネジメント計画基礎調査に基づく今後の長寿命化計画の概要

平成27年3月に報告を受けたストックマネジメント計画基礎調査では、外壁及び屋上の改修工事を含め、内部の施設設備改修の必要性についても報告されている。その報告を受けた内容は、空調設備に184,962千円、給排水設備に40,556千円、温泉設備に147,083千円で総額372,601千円であり、その概要は次の表のとおりである。

【空調設備】

番号	機器名称	予算額（千円）	優先順位
1	換気扇設置（タラソ室内）	1,800	◎
2	片吸込シロッコファン（給排気用）	4,540	◎*1
3	片吸込シロッコファン（給排気用）	720	◎*1
4	ユニット形空調和機（タラソ施設内エアコン）	42,360	◎*1
5	電気設備取外し及び再取付け、天井、ダクト改修	23,703	◎*1
6	ヒートポンプチャラー	49,600	○
7	マルチエアコン（室外機、集中抑制リモコン含む）	10,730	○
8	外気処理エアコン	7,700	○
9	空調機（室外機、集中リモコン含む）	30,384	○
10	全熱交換器（集中リモコン含む）	4,130	○
11	換気扇	1,381	○
12	排気ファン	1,780	○
13	換気扇	168	○
14	エアーカーテン（厨房）	130	○
15	冷温水ポンプ	441	○

17

⑧ スtockマネジメント計画基礎調査に基づく今後の長寿命化計画の概要

【空調設備】

番号	機器名称	予算額 (千円)	優先順位
16	温水ポンプ	250	○
17	拡張タンク	1,764	○
18	ストレー トシロッコファン	690	○
19	全熱交換機	161	○
20	除塩フィルター、オイルサービスタンク、ダクト除去	2,530	○
	小 計	184,962	

※優先順位 ◎優先順位1位、○優先順位2位)

*1 既存のエアコン (停止中)は、修理するのではなく、代変え品で対応を検討している。

【給排水設備】

番号	機器名称	予算額 (千円)	優先順位
1	タンク類	5,360	○
2	ポンプ類	23,332	○
3	消火栓	2,344	○
4	凝集剤注入装置、凝集剤注入タンク、遊離残留塩素濃度計	9,520	○
	小 計	40,556	

18

⑧ スtockマネジメント計画基礎調査に基づく今後の長寿命化計画の概要

【温泉設備】

番号	機器名称	予算額 (千円)	優先順位
1	各種タンク	22,650	○
2	各種ポンプ	10,332	○
3	直結給水用増圧ポンプユニット	12,610	○
4	各種ろ過装置	40,880	○
5	各種補給装置	2,225	○
6	無圧ヒーター	16,200	○
7	空冷式ウォーターチリングユニット	4,500	○
8	洋風呂装置、リラックス浴超音波装置、気泡浴ブロー装置	2,170	○
9	除鉄、除マンガン装置	25,600	○
10	サウナ加湿装置、ミキシング装置	341	○
11	低周波浴装置、自動塩素供給装置	1,292	○
12	シャワー金具等、流し台	4,136	○
13	タンク清掃等 (スケール防止剤注入)	537	○
14	温水器、給湯器、グリーストラップ	990	○
15	消火栓 ポンプユニット、補給水槽、BOX)	2,620	○
	小 計	147,083	

(4) 地方債の借入及び償還額
施設の建設及び改修工事に伴う地方債の借入及び償還の執行状況については次のとおりである。
なお、平成28年度末現在の借入残高は、20,800千円である。

(単位：千円)

	対象事業費	地方債	償還額	償還完了 予定)日	事業内容	地方債の種類
平成14年度	880,819	800,300	800,300	平成28年3月1日	施設建設に伴う用地購入、 敷地造成、工事費に充当	観光商工債 観光施設債)
平成15年度	944,875	894,000	894,000	平成28年9月1日	施設建設に伴う用地購入、 敷地造成、工事費に充当	観光商工債 観光施設債)
平成27年度	11,762	11,700	0	平成41年3月25日	漏水改修工事に伴う工事費、 監理費に充当	過疎対策事業債
平成28年度	5,235	5,200	0	平成42年3月31日	施設設備の修繕に充当	過疎対策事業債

Section 3.指定管理制度の概要

3.1 指定管理者制度の全般的事項

(1) 指定管理者制度

指定管理者制度とは、平成15年9月に地方自治法の改正により導入された公の施設の管理、運営を議会の決議により指定された民間事業者やNPOなど幅広い団体（これを「指定管理者」という。）に委ねることができる制度のことである。

当該制度の導入により、公の施設の管理、運営に民間等のノウハウを導入することで、効率化を目指す。①利用時間の延長など施設運営面でのサービス向上による利用者の利便性の向上や②管理運営経費の削減による、施設を所有する地方公共団体の負担の軽減等のメリットがある。

指定管理者の指定は、自治体の長が条例で定め、使用許可を与えるものであるが、上天草市では、公の施設の管理の運営手法につき全体的な見直しを行い、「上天草市公の施設に係る指定管理者の指定手続に関する条例」を制定し、平成18年4月1日から指定管理者制度を導入している。

(2) 利用料金制

利用料金はあらかじめ地方自治体の承認を受ける必要があるが、条例の範囲内で指定管理者が定めることができる。また、地方自治体は、利用料金を指定管理者の収入として収受させることもできる。

このため、指定管理者が管理を行うための必要経費は、①全て利用料金で賄う方式（完全利用料金制）、②一部を指定管理料で残りを利用料金で賄う方式（一部利用料金制）、③全て地方自治体の指定管理料で賄う方式、のいずれかで行うこととなる。

一般に利用料金制（①または②）を採用することにより、指定管理者のインセンティブが高まり、サービスの質や量が向上することになり、結果として利用者の増加につながると言われる。

施設では、②の一部利用料金制を導入しており、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、指定管理者の収入となる。すなわち、指定管理者は、市からの指定管理料と使用料等の収入をもって、施設を管理している。

3.2 施設における指定管理者制度

(1) 施設における指定管理者制度の根拠

管理の代行)

第4条 スパ・タラソ天草の管理は、法第244条の2第3項の規定により、法人その他の団体（以下「団体等」という。）であって、市長が指定するもの（以下「指定管理者」という。）に行わせる。

2 指定管理者は次に掲げる業務を行う。

- (1) スパ・タラソ天草の利用許可に関する業務
- (2) スパ・タラソ天草の施設及び維持管理に関する業務
- (3) 利用料金の収受
- (4) 上記業務に付随する業務

出所：上天草市交流センタースパ・タラソ天草の設置及び管理に関する条例」

(2) 指定管理者の推移

平成19年度～平成20年度	株式会社おおやの（現：上天草さんばー株式会社）
平成21年度～平成25年度	スパ・タラソ天草管理共同企業体 株式会社パブリックビジネスジャパン、株式会社日本ビル管理、株式会社エムロード
平成26年度～現在	株式会社ウェルネスデベロップメント

3.2 施設における指定管理者制度

③指定管理者の募集方針

指定管理者の募集方針では下記の事項が記載されている。

5 参加資格

次の要件を満たす法人その他の団体であること。

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しないこと。
- ② 上天草市から指名停止措置又は暴力団の排除に関する合意書に基づく指名除外措置を受けていないこと。
- ③ 労働者災害補償保険に加入していること。
- ④ 市税、県税、法人税、消費税及び地方消費税等を滞納していないこと。
- ⑤ 会社更生法、民事再生法等に基づく更正又は再生手続を行っていないこと。また、手形交換所による取引停止処分、主要取引先からの取引停止等事実があり、経営状態が著しく不健全である者でないこと。
- ⑥ 貸金不払いに関する厚生労働省からの通報が市長に対してあり、当該状態が継続している場合であって、明らかに指定管理者として不適格と認められる者でないこと。

*複数の法人等でグループを構成して申請する場合は、次の事項について留意すること。

- ① 団体代表を選出し、市とのやり取りについては団体代表が行うこと。
- ② 申請者の記名押印等については、参加者全員が行うこと。

6 審査の方法、審査基準及び配点等

(1) 審査の方法

第1次審査として書類審査（資格審査）を行い、第2次審査として事業計画等について個別に提案（プレゼンテーション）を求め、その内容を審査する。

(2) 審査の基準及び配点

審査の基準、配点及び最低基準については、傾斜配分方式を採用することとし、次のとおり定める。なお、委員8名が5段階評価による採点を行い、審査基準ごとに設定する最低基準価格に満たなかった場合は、失格とする。

24

3.2 施設における指定管理者制度

③指定管理者の募集方針

審査基準	審査項目	配点	最低基準
住民の平等な利用の確保	施設の設置目的及び市が示した管理の方針	適否	
	住民の平等な利用の確保		
施設の効用の最大限の発揮	利用者の増加を図るための具体的手法および期待される効果	35点	21点×8名 (168点)
	サービスの向上を図るための具体的手法および期待される効果		
	施設の維持管理の内容、適格性及び実現の可能性		
経費の縮減	施設の管理運営に係る経費の内容	20点	12点×8名 (96点)
	収支計画の内容、適格性及び実現の可能性		
管理を安定して行う人的、財政的基礎地元雇用	安定的な運営が可能となる人的能力	35点	21点×8名 (168点)
	安定的な運営が可能となる経理的基盤		
その他	類似施設の運営実績	10点	6点×8名 (48点)
	合計	100点	60点×8名 (480点)

6 審査の方法、審査基準及び配点等

③審査基準の適用判断及びその理由

スパ・タラソ天草は、温泉、タラソプール、レストラン等を有する大規模施設であり、施設等の維持管理、保守管理及び警備等については、専門性を必要とすることから、大規模専門施設として位置づけるものである。

出所：上天草市交流センタースパ・タラソ天草における指定管理者の募集方針

④指定管理者のモニタリング方法

施設のモニタリングに関しては、協定書に次のとおり記載されている。

（モニタリングの実施）

第2条 市及び指定管理者は、指定期間において、管理業務が管理業務の基準等に適合して実施されているかどうかを確認するため、管理業務の基準等に基づき、管理業務の実施状況の調査（以下「モニタリング」という。）を行うものとする。

（モニタリングの内容）

第3条 指定管理者が行うモニタリングの内容は、次の各号に掲げるとおりとする。

- ①管理業務の実施状況に関して日報として記録すること。
- ②利用者へのアンケート調査を実施すること。
- ③管理業務の実施状況に関する自己評価の実施をすること。

（市によるモニタリング）

第6条 市が行うモニタリングの内容は、次の各号に掲げるとおりとする。

- ①協定書及び仕様書に基づく各種報告書の点検を行うこと。
 - ②実地調査（現場点検）を行うこと。
 - ③苦情・事故等の対応調査について指導を行うこと。
 - ④管理運営状況の評価及び指導を行うこと。
- 2 指定管理者は、市が実施するモニタリングについて、正当な理由がある場合を除き、これに協力しなければならない。

出所：上天草市交流センタースパ・タラソ天草の管理運営に関する協定書
別記2 指定管理者制度導入施設の管理運営に関するモニタリング実施要項」

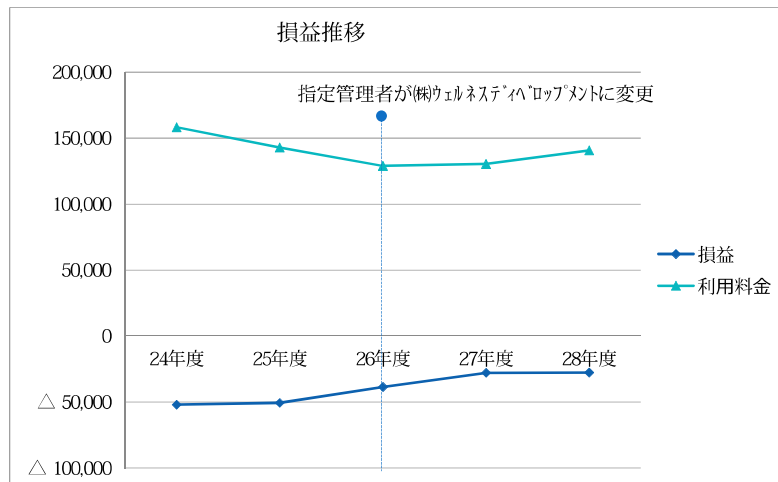
Section 4. 部門別の財務分析

1.1 売上高の推移 施設全体)

(スパ・タラソ天草 各年度別決算)より抜粋 単位:千円)

	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
利用料金 (売上高)	158,309	142,909	128,997	130,402	140,748
費用	210,380	193,529	167,581	158,320	168,396
損益	△ 52,071	△ 50,619	△ 38,584	△ 27,917	△ 27,648

(注)上記支出に、営業外費用は含めていない



<推移の状況>

利用料金:

平成26年度を下限として、増加傾向

費用:

減少傾向

損益:

平成26年度以降は、利用料金(売上高)の増加、費用の減少により、損益は改善傾向にある。ただし、マイナス傾向であることは継続している。

<考慮要件>

平成27年度については、平成28年1月から3月まで、タラソを休業しており、このため、利用料金が減少している。

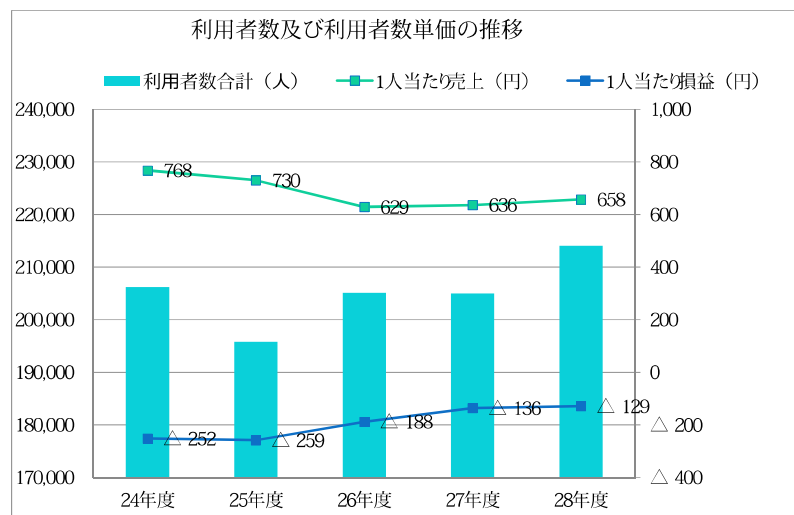
一方、費用については、休業時であっても削減できないものもあるため、通常時より損益は悪化する。

28

1.2 利用者数の推移 施設全体)

(スパ・タラソ天草 各年度別決算)より抜粋)

	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
利用者数合計 (人)	206,238	195,812	205,084	204,966	214,061
1人当たり売上 (円)	768	730	629	636	658
1人当たり費用 (円)	1,020	988	817	772	787
1人当たり損益 (円)	△ 252	△ 259	△ 188	△ 136	△ 129



<推移の状況>

利用者数

増加傾向

1人当たり売上

減少傾向

1人当たり費用

減少傾向

1人当たり損益

改善傾向。ただしマイナス継続

<考慮要件>

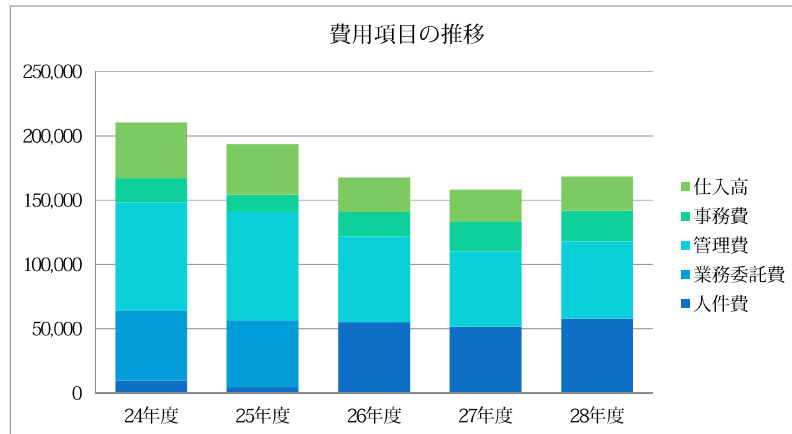
平成27年度については、平成28年1月から3月まで、タラソを休業しており、このため、利用者数が減少している。前述のとおり、費用のうち減少できないものが含まれるため、通常時と比較し、一人当たり損益は少なく算出されている。

29

1.3 費用項目の推移 施設全体)

(スパ・タラソ天草 各年度別決算より抜粋 単位:千円)

	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
人件費	9,849	4,641	55,205	51,644	57,770
業務委託費	54,587	51,933	-	-	-
管理費	83,751	84,188	66,752	58,491	60,236
事務費	19,023	13,333	18,782	22,754	23,907
仕入高	43,168	39,432	26,840	25,429	26,481
費用合計	210,380	193,529	167,581	158,320	168,396



<推移の状況>

全体として、減少傾向

人件費・業務委託費

26年度より指定管理者が変更。業務委託費は人件費見合いと考えられる。人件費・業務委託費合計額は、ほぼ横ばい。

管理費

25年度より毎年度減少傾向

事務費

27年度は研修費を計上し、増加

仕入高

減少傾向。26年度より原価を抑えている。

30

1.4 損益分岐点分析 施設全体)

単位:千円)

	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
利用料金(売上高)①	158,309	142,909	128,997	134,445	140,748
変動費②	125,258	121,875	100,217	95,080	97,237
限界利益③=①-②	33,051	21,034	28,779	39,364	43,510
固定費④	85,122	71,653	67,363	63,239	71,158
損益	△ 52,071	△ 50,619	△ 38,584	△ 23,874	△ 27,648
利用者数合計 (人)A	206,238	195,812	205,084	204,966	214,061
1人当たり収益 (円)B	768	730	629	636	658
変動費率⑤=②/①	79.1%	85.3%	77.7%	70.7%	69.1%
損益分岐点売上高⑥=④/(1-⑤)	407,718	486,814	301,942	215,988	230,186
不足額⑦=⑥-①	249,409	343,905	172,945	81,543	89,438
利用者1人当たり不足額(円)⑦*1000/A	1,209	1,756	843	398	418
利用者不足数 (人)⑦*1000/B	324,917	471,211	274,953	128,168	136,024

28年度を例にすると、固定費を回収するには 損益がゼロとなる売上を得るには、利用者数を所与とした場合、利用料金(売上高)を418円増額する必要がある、利用料金(売上高)を所与とした場合、利用者数を136,024人増加する必要があることを示す。

<推移の状況>

変動比率も固定費も每期減少傾向にあり、損益分岐点損益も低くなっており、改善傾向にある。

<用語の説明>

変動費とは、売上に比例して発生する費用のこと。固定費とは、売上の変動に関係なく発生する費用のこと。

損益分岐点売上高とは、損益がゼロになる売上(利用料金)のこと。

注)27年度の利用料金には、プールの休業補償分4,042千円を加算している。
固定費は人件費、修繕費、施設維持費、保険料、諸会費、新聞図書費の合計 24年度25年度は、業務委託費も人件費とみなし、固定費にしている)

1.5 市の負担額の推移 施設全体)

(「上天草市交流センタースパ・タラソに関する資料 4年度別予算及び決算額」より抜粋 単位:千円)

運営費 建設事業費を除く	23年度以前	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度以降
管理委託料①	129,497	28,035	28,035	29,376	29,376	29,376	58,752
市負担の修繕費	27,967	6,491	9,046	6,986	5,010	11,987	441,883
市負担の工事費	17,661			2,989	32,263		
市負担の備品購入高	1,898	121	2,789		172		
その他	45,017	355	355	4,080	3,780		
合計②	222,041	35,003	40,226	43,432	70,601	41,363	500,635
累計	222,041	257,044	297,270	340,703	411,304	452,667	953,302

損益がマイナスであることに鑑みると、事業損益に対し、過大な運営費がかかっている。
さらに、建設事業費の総額2,035,343千円を加えると、27年度までに総額2,446,648千円を市が負担している。
また、29年度以降、ストックマネジメント計画を実行する場合、計画終了までに、総額2,988,646千円を負担することとなる。

注)市負担の費用額は、28年度は修繕費と管理委託費のみを記載、29年度以降は、管理委託費2年分と平成29年度改修工事予算の69,282千円、及びストックマネジメント計画基礎調査に基づく改修費用372,601千円の合計値を記載

	23年度以前	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	合計
利用者数合計③	1,628,646	206,238	195,812	205,084	204,966	214,061	2,654,807

1人当たり損益がマイナスであることに鑑みると、管理委託料の割合が過大ともいえる。

	23年度以前	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
1人当たり運営費②/③	136	170	205	212	344	193
1人当たり管理委託料①/③	80	136	143	143	143	137

32

1.5 市の負担額の推移 施設全体)

運営費 建設事業費を除く	23年度以前	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度以降
管理委託料①	129,497	28,035	28,035	29,376	29,376	29,376	58,752
運営費合計②	222,041	35,003	40,226	43,432	70,601	41,363	500,635

	23年度以前	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
毎期の損益④	△ 225,793	△ 52,071	△ 50,619	△ 38,584	△ 27,917	△ 27,648
指定管理者の利益 ①+④	△ 96,296	△ 24,036	△ 22,584	△ 9,208	5,501	1,728

損益のマイナスと管理委託料を比較すると、27年度より管理委託料が上回っており、指定管理者は利益となっている。

注)27年度に指定管理者は、プール休業に関する補償金4,042千円を受け取っているため、その分を加算している

	23年度以前	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
管理委託料以外の 運営費⑤=②-①	92,544	6,968	12,191	14,056	41,225	11,987
管理委託しないと仮定した 場合の市の負担額 ⑥=△④+⑤	318,337	59,039	62,810	52,640	69,142	39,635

仮に管理委託しない場合は、市の負担は、毎期の損益と、管理委託料以外の運営費となる。28年度を例にすると、管理委託する場合の市の負担額は②の41,363千円、管理委託しない場合は、⑥の39,635千円となる。
(ただし、市が指定管理者と同様に運営した場合)

Section 4部門別の財務分析
1.5 まとめ 施設全体)

・利用料金（売上高）は、26年度を下限として、増加傾向にある。平成27年度は、プールの休業（1月～3月）にかかわらず売上が増加しており、改善が顕著。

・利用者1人当たり単価は値引き等により減少傾向にあるが、利用者数は増加傾向にあり、結果として、売上増加となっている。

・費用は削減傾向にある。

・費用のうち変動費が減少したことにより、限界利益率が改善。

・限界利益率が改善したことにより、損益分岐点売上も減少傾向にあり、より損益の改善される体質となっている。

・上記のように損益は改善傾向にあり、マイナス幅は減少しているものの、固定費の回収までは至らず、依然としてマイナスである。

・27年度より、指定管理者は利益を計上している。一方で、施設の老朽化が進んでおり、市の修繕費負担が大きい。市の、修繕費の負担割合、指定管理料について交渉する余地がないかも検討すべきといえる。

Section 4部門別の財務分析
2.1 部門別分析の前提

部門別分析の前提として、以下の方法で費用を各部門に配賦している

区分	科目	固定分類	配賦方法
人件費	給与手当	固定費	レストラン部門は、(株)ウェルネスステイア`ロップメントより入手した資料“レストラン収支資料”を集計。レストラン部門以外は、温泉部門とプール部門で各1/2ずつ計上
	賞与	固定費	給与手当と同
	雑給	固定費	給与手当と同
	法定福利費	固定費	給与手当と同
	厚生費	固定費	給与手当と同
管理費	水道光熱費	変動費	レストラン部門は給与手当と同様個別に集計。プール部門は、26年度プール休止期間の削減推定額をもとに計算、残りを温泉部門とした
	リース料	変動費	レストラン部門は給与手当と同様個別に集計。レストラン部門以外は売上高比で配賦
	修繕費	固定費	給与手当と同
	通信費	変動費	リース料と同
	管理諸費	-	間接費のため、配賦しない
	施設維持費	固定費	給与手当と同
	保険料	固定費	給与手当と同

2.1 部門別分析の前提

区分	科目	固変分類	配賦方法
事務費	広告宣伝費	変動費	リース料と同
	荷造運賃	変動費	リース料と同
	消耗品費	変動費	リース料と同
	旅費交通費	変動費	リース料と同
	租税公課（入湯税・消費税等）	変動費	（株）ウェルネス・スパ・ロップメントより入手した資料より、食品衛生関係はレストラン部門、入湯税は温泉部門、その他（主に消費税）は収入比で配賦
	諸会計	固定費	給与手当と同
	車輜費	変動費	リース料と同
	新聞図書費	固定費	給与手当と同
	研修費	-	間接費のため、配賦しない
	雑費（事務用品費を含む）	変動費	リース料と同
	広告宣伝費	変動費	リース料と同
仕入高		変動費	全額レストラン部門へ賦課

36

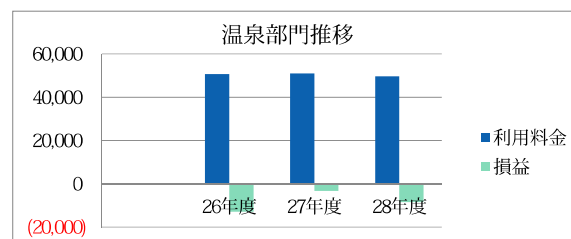
2.2 売上高の推移 部門別

別紙2 直近3年の部門別収支より

単位：千円）

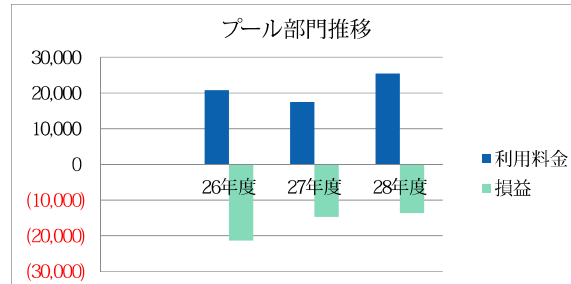
温泉	26年度	27年度	28年度
利用料金（売上高）①	50,726	50,907	49,622
費用合計	63,590	54,179	58,772
損益②	△ 12,864	△ 3,271	△ 9,149
損益率②/①	- 25.4%	- 6.4%	- 18.4%

利用料金は横ばい、費用は28年度は人件費増加により微増しているものの、減少傾向にある。損益率は、毎期マイナスだが27年度より改善傾向。



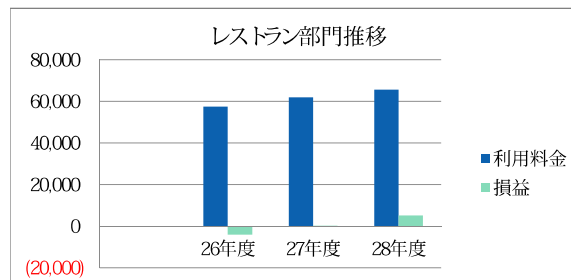
プール	26年度	27年度	28年度
利用料金（売上高）①	20,789	17,516	25,460
費用合計	42,178	32,237	39,470
損益②	△ 21,388	△ 14,720	△ 14,010
損益率②/①	- 102.9%	- 84.0%	- 55.0%

利用料金が27年度は休業の影響で減少しているが28年度は増加。費用は28年度は微増しているものの、減少傾向にある。損益マイナス額が大きく、損益率は毎期マイナスだが改善傾向にある。



レストラン	26年度	27年度	28年度
利用料金（売上高）①	57,481	61,978	65,665
費用合計	61,576	61,703	60,553
損益②	△ 4,094	275	5,111
損益率②/①	- 7.1%	0.4%	7.8%

利用料金は増加傾向にあり、売上原価率も減少したため、損益は、27年度よりプラスに転じている。損益率も改善している。

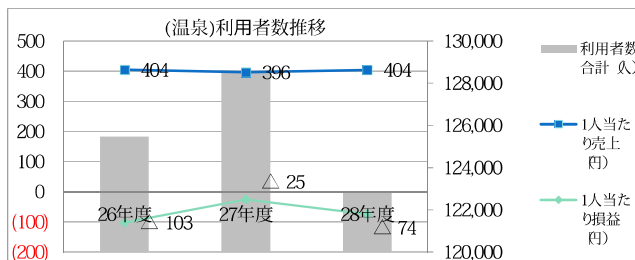


Section 4.部門別の財務分析

2.3 利用者数の推移 部門別

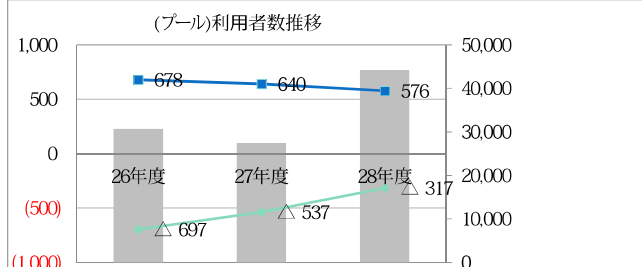
温泉	26年度	27年度	28年度
利用者数合計 (人)	125,473	128,610	122,883
1人当たり売上 (円)	404	396	404
1人当たり費用 (円)	507	421	478
1人当たり損益 (円)	△ 103	△ 25	△ 74

利用者数は増減している。1人当たり売上はほぼ横ばいで推移している。28年度は利用者数の減少、人件費増加による費用の微増のため、1人当たり損益が悪化している。全体としては改善傾向にある。



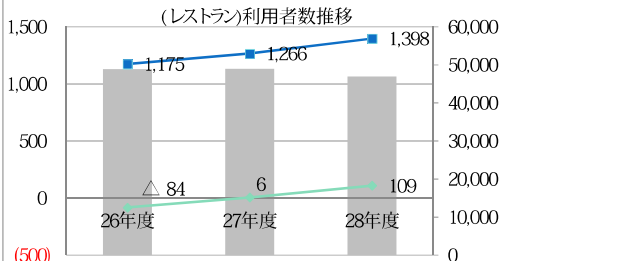
プール	26年度	27年度	28年度
利用者数合計 (人)	30,671	27,389	44,217
1人当たり売上 (円)	678	640	576
1人当たり費用 (円)	1,375	1,177	893
1人当たり損益 (円)	△ 697	△ 537	△ 317

利用者数は増加傾向にある。なお、27年度は1月～3月を休業していたため、減少となっている。1人当たり売上は減少傾向だが、1人当たり費用の減少幅の方が大きいので、損益は改善傾向にある。



レストラン	26年度	27年度	28年度
利用者数合計 (人)	48,940	48,967	46,961
1人当たり売上 (円)	1,175	1,266	1,398
1人当たり費用 (円)	1,258	1,260	1,289
1人当たり損益 (円)	△ 84	6	109

利用者数は増減している。1人当たり売上は増加しており、1人当たり損益は改善傾向にある。



38

Section 4.部門別の財務分析

2.4 費用項目の推移 部門別

温泉	26年度	27年度	28年度
人件費	16,022	13,972	17,767
管理費	35,493	29,909	30,516
事務費	12,074	10,297	10,488
仕入高	-	-	-
費用合計	63,590	54,179	58,772

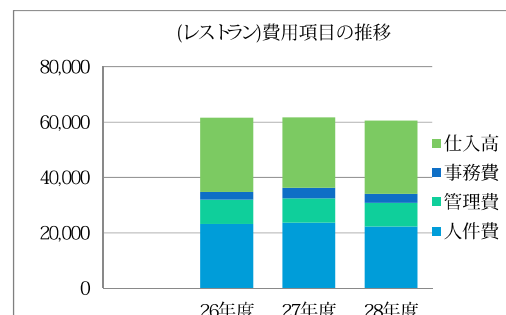
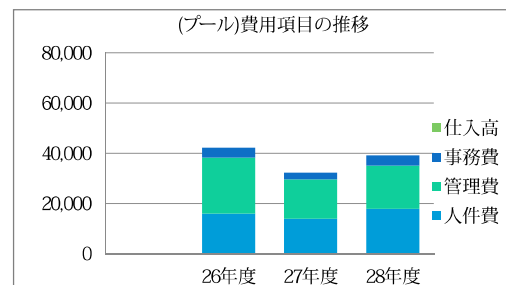
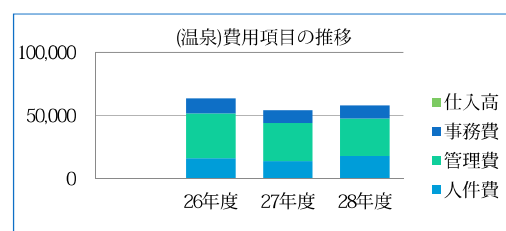
人件費は、28年度は、人員3名増及び賞与支払により増加。管理費は、水道光熱費の割合が高い。事務費の割合が高いのは、租税公課 (入湯税) が約4,000千円毎期発生するため。

プール	26年度	27年度	28年度
人件費	16,022	13,972	17,767
管理費	22,261	15,620	17,571
事務費	3,894	2,643	4,131
仕入高	-	-	-
費用合計	42,178	32,237	39,470

温泉部門とはほぼ同様の発生割合となる。

レストラン	26年度	27年度	28年度
人件費	23,160	23,698	22,234
管理費	8,760	8,760	8,549
事務費	2,813	3,813	3,288
仕入高	26,840	25,429	26,481
費用合計	61,576	61,703	60,553

ほぼ毎期同水準の発生。



39

Section 4.部門別の財務分析

2.5 損益分岐点分析 温泉部門)

温泉部門)

単位:千円)

	26年度	27年度	28年度
利用料金(売上高)①	50,726	50,907	49,622
変動費②	41,590	31,731	32,315
限界利益③=①-②	9,135	19,176	17,307
固定費④	21,999	22,448	26,457
損益	△ 12,864	△ 3,271	△ 9,149

利用者数合計 (人)A	125,473	128,610	122,883
1人当たり収益 (円)B	404	396	404

変動費率⑤=②/①	82.0%	62.3%	65.1%
損益分岐点売上高 ⑥=④/ (1-⑤)	122,157	59,593	75,855
不足額⑦=⑥-①	71,431	8,686	26,233
利用者1人当たり不足額 (円)⑦ *1000/A	569	68	213
利用者不足数 (人)⑦*1000/B	176,687	21,945	64,961

変動費が減少しており、限界利益率が改善。
限界利益率が改善したことにより、損益分岐点売上も減少傾向にあり、より損益が改善されやすい体質となっている。
左表は、28年度を例にすると、固定費を回収するには損益がゼロとなる売上を得るには)、利用者数を所与とした場合、利用料金(売上)を213円あげる必要があり、利用料金を所与とした場合、利用者数を64,961人増加する必要があることを示す。

40

Section 4.部門別の財務分析

2.5 損益分岐点分析 プール部門)

プール部門)

単位:千円)

	26年度	27年度	28年度
利用料金(売上高)①	20,789	17,516	25,460
変動費②	20,178	15,348	17,244
限界利益③=①-②	610	2,168	8,215
固定費④	21,999	16,889	22,226
損益	△ 21,388	△ 14,720	△ 14,010

利用者数合計 (人)A	30,671	27,389	44,217
1人当たり収益 (円)B	678	640	576

変動費率⑤=②/①	97.1%	87.6%	67.7%
損益分岐点売上高 ⑥=④/ (1-⑤)	748,936	136,440	68,877
不足額⑦=⑥-①	728,147	118,924	43,417
利用者1人当たり不足額 (円)⑦*1000/A	23,741	4,342	982
利用者不足数 (人)⑦ *1000/B	1,074,243	185,949	75,402

変動費が減少しており、限界利益率が改善しているものの、依然として低水準にある。
限界利益率が改善したことにより、損益分岐点売上も減少傾向にあり、より損益が改善されやすい体質となっている。

左表は、28年度を例にすると、固定費を回収するには損益がゼロとなる売上を得るには)、利用者数を所与とした場合、利用料金(売上)を982円あげる必要があり、利用料金を所与とした場合、利用者数を75,402人増加する必要があることを示す。
ただし、プールの利用者は会員制度の利用者が多いため、会員の増加ないし会費の増額を検討する必要がある。

41

2.5 損益分岐点分析 (レストラン部門)

(レストラン部門)

単位:千円)

	26年度	27年度	28年度
利用料金(売上高)①	57,481	61,978	65,665
変動費②	38,211	37,800	38,078
限界利益③=①-②	19,269	24,177	27,586
固定費④	23,364	23,902	22,475
損益	△ 4,094	275	5,111

変動費が減少しており、限界利益率が改善している。
限界利益率が改善したことにより、損益分岐点売上も減少傾向にあり、より損益が改善されやすい体質となっている。

27年度より、損益分岐点売上を上回り、損益はプラスになっている。

利用者数合計 (人)A	48,940	48,967	46,961
1人当たり収益 (円)B	1,175	1,266	1,398

変動費率⑤=②/①	66.5%	61.0%	58.0%
損益分岐点売上高 ⑥=④/ (1-⑤)	69,696	61,273	53,498
不足額⑦=⑥-①	12,215	△ 705	△ 12,167
利用者1人当たり不足額 (円)⑦*1000/A	250	△ 14	△ 259
利用者不足数 (人)⑦ *1000/B	10,400	△ 557	△ 8,701

42

2.6 市の負担額の推移 (部門別)

(「スパ・タラソ/天草修繕一覧 市負担分」より28年度までを集計 単位:千円)

温泉部門)

単位:千円)

市負担の修繕費 (28年度まで累計)	38,704
市負担の工事費 (28年度まで累計)	27,957
合計①	66,661
開設よりの累計利用者数② (人)	1,614,436
利用者当り修繕費①/②*1000 (円)	41

温泉部門の修繕費を28年度までの累計温泉利用者数で割ると、1人当たり41円の負担が必要。温泉部門の1人当たり損益がマイナスであることに鑑みると、損益に対し、過大な修繕がかかっているといえる。

プール部門)

市負担の修繕費 (28年度まで累計)	28,146
市負担の工事費 (28年度まで累計)	24,956
合計①	53,103
開設よりの累計利用者数② (人)	303,675
利用者当り修繕費①/②*1000 (円)	175

プール部門の修繕費を28年度までの累計プール利用者数で割ると1人当たり175円の負担が必要。プール部門の1人当たり損益がマイナスであることに鑑みると、損益に対し、過大な修繕がかかっているといえる。過大な修繕の一因として、海水利用による設備の劣化等があげられる。

(レストラン部門)

市負担の修繕費 (28年度まで累計)	637
市負担の工事費 (28年度まで累計)	-
合計①	637
開設よりの累計利用者数② (人)	736,696
利用者当り修繕費①/②*1000 (円)	1

レストラン部門の修繕費を28年度までの累計レストラン利用者数で割ると、1人当たり負担はほとんどない。平成27年の損益275千円を基にすると、修繕費は23年で回収できる水準である (637千円÷275=2.3)。

注)修繕費及び工事費のうち、場所が「スパ+タラソ」の金額は、温泉部門とプール部門で1/2ずつ按分。場所が「空欄」又は「施設」の金額は、修繕費又は工事費の実績比により温泉部門、プール部門、レストラン部門に按分

(温泉部門)

- ・利用料（売上高）は、利用者数および1人当たり単価もほぼ横ばい。市内の大幅な利用客の増加は見込めない。
- ・費用は削減傾向にある。今後も損益改善のためには費用の削減が必要。
- ・変動費が減少しており、限界利益率が改善。
- ・限界利益率が改善したことにより、損益分岐点売上も減少傾向にあり、より損益が改善されやすい体質となっている。
- ・上記のように損益が改善傾向にあるが、固定費の回収までは至らず、損益はマイナス幅は減少しているものの、依然としてマイナスである。
- ・損益に対し、過大な維持費（修繕費）負担が懸念材料である。

(プール部門)

- ・利用料（売上高）は増加傾向にある。1人当たり単価は減少傾向にあるが、利用者数が増加しており、今後会員の増加も見込める。
- ・費用は削減傾向にある。
- ・変動費が減少しており、限界利益率が改善しているものの、依然として低水準にある。
- ・限界利益率が改善したことにより、損益分岐点売上も減少傾向にあり、より損益が改善されやすい体質となっている。
- ・上記のように損益が改善傾向にあるが、固定費の回収までは至らず、損益はマイナス幅は減少しているものの、依然として大幅なマイナスである。
- ・損益に対し、海水利用による過大な維持費（修繕費）負担が懸念材料である。

(レストラン部門)

- ・利用料（売上高）は、利用者数は増加しており、増加傾向にある。
- ・費用は仕入原価を抑えており削減されている。
- ・27年度より損益はプラスとなっている。
- ・レストランの利用者は、大半が温泉、プールの利用者であるため、その利用者数の増減により、レストランの利用者数が影響を受ける。

Section 5.部門別の事業分析

温泉部門のSWOT 6月19日20日のヒアリングより

強み(Strength)	弱み(Weakness)
- 市民の健康・福祉の増進に寄与している - 海が一望できるロケーション - 泉質が良い	- 市における施設の位置付けが不明確 - 事業目的の成果を把握する方法が不明確 - 外国製の設備を多く使用しており、修繕、取替に費用がかかる - 施設が老朽化しており、多額の修繕費がかかる - 利用料金を低く設定しており損益がマイナスになりやすい
機会(Opportunities)	脅威(Threat)
- 上天草市に、他に公共の温泉施設がない - 観光客及び市外からの客を呼び込む余地がある	上天草市の人口減少の影響を受ける

46

プール部門のSWOT 6月19日20日のヒアリングより

強み(Strength)	弱み(Weakness)
- 国内でも数少ないタラソテラピー施設を運営している - 暖かい海水を利用 - 市民の健康・福祉の増進に寄与している	- 市における施設の位置付けが不明確 - 事業目的の成果を把握する方法が不明確 - 海水の汲み上げに費用と手間がかかる - 海水使用により、設備の老朽化が進みやすい - 外国製の設備を多く使用しており、修繕、取替に費用がかかる - 施設が老朽化しており、多額の修繕費がかかる - 利用料金を低く設定しており損益がマイナスになりやすい
機会(Opportunities)	脅威(Threat)
- 近隣に類似施設がない - 観光客及び市外からの客を呼び込む余地がある	上天草市の人口減少の影響を受ける

レストラン部門のSWOT（6月19日20日のヒアリングより）

強み(Strength)	弱み(Weakness)
- 市民の健康・福祉の増進に寄与している - 海が一望できるロケーション	- 市における施設の位置付けが不明確 - 事業目的の成果を把握する方法が不明確 - 施設が老朽化しており、多額の修繕費がかかる - 公共施設であり、利用料金を低く設定している - レストラン単独での集客力は高くなく、温泉、プール利用者数の増減に影響を受ける
機会(Opportunities)	脅威(Threat)
温泉やプールを利用した家族利用客が見込める	- 上天草市の人口減少の影響を受ける - 競合が多い

48

Section 6.部門別分析結果に基づく課題整理

1.1 課題内容 温泉部門)

部門別分析結果と課題 温泉部門)

温泉部門の財務分析結果

・利用料 (売上高)は、利用者数および1人当たり単価もほぼ横ばい。市内の大幅な利用客の増加は見込めない。
 ・費用は削減傾向にある。今後も損益改善のためには費用の削減が必要。
 ・変動費が減少しており、限界利益率が改善。
 ・限界利益率が改善したことにより、損益分岐点売上も減少傾向にあり、より損益が改善されやすい体質となっている。
 ・上記のように損益が改善傾向にあるが、固定費の回収までは至らず、損益はマイナス幅は減少しているものの、依然としてマイナスである。
 ・損益に対し、過大な維持費 (修繕費)負担が懸念材料である。

温泉部門の事業分析結果 弱みと脅威)

・市における施設の位置付けが不明確
 ・事業目的の成果を把握する方法が不明確
 ・外国製の設備を多く使用しており、修繕、取替に費用がかかる
 ・施設が老朽化しており、多額の修繕費がかかる
 ・利用料金を低く設定しており損益マイナスになりやすい
 ・上天草市の人口減少の影響を受ける

課題

- ・市における施設の位置付けを明確にする必要
- ・事業目的の成果を把握する方法の明確化
- ・多額の維持管理コストを市が全額負担し続けることの根拠 (成果)が不明確
- ・利用料金値上げの可否
- ・利用者増加の方法の検討
- ・損益が改善しており、指定管理料の金額設定の妥当性

50

1.1 課題内容 プール部門)

部門別分析結果と課題 プール部門)

プール部門の財務分析結果

・利用料金 (売上高)は増加傾向にある。1人当たり単価は減少傾向にあるが、利用者数が増加しており、今後会員の増加も見込める。
 ・費用は削減傾向にある。
 ・変動費が減少しており、限界利益率が改善しているものの、依然として低水準にある。
 ・限界利益率が改善したことにより、損益分岐点売上も減少傾向にあり、より損益が改善されやすい体質となっている。
 ・上記のように損益が改善傾向にあるが、固定費の回収までは至らず、損益はマイナス幅は減少しているものの、依然として大幅なマイナスである。
 ・損益に対し、海水利用による過大な維持費 (修繕費)負担が懸念材料である。

プール部門の事業分析結果 弱みと脅威)

・市における施設の位置付けが不明確
 ・事業目的の成果を把握する方法が不明確
 ・海水の汲み上げに費用と手間がかかる
 ・海水使用により、設備の老朽化が進みやすい
 ・外国製の設備を多く使用しており、修繕、取替に費用がかかる
 ・多額の修繕費がかかる
 ・利用料金を低く設定しており損益マイナスになりやすい
 ・上天草市の人口減少の影響を受ける

課題

- ・市における施設の位置付けを明確にする必要
- ・事業目的の成果を把握する方法の明確化
- ・多額の維持管理コストを市が全額負担し続けることの根拠 (成果)が不明確
- ・タラソとして海水を使用する費用対効果が不明確
- ・プールの海水使用によってかかる費用 (修繕費等)の明確化
- ・利用料金値上げの可否
- ・利用者増加の方法の検討
- ・損益が改善しており、指定管理料の金額設定の妥当性の検討
- ・損益は改善しているものの依然としてマイナスであり、部門廃止の必要性の有無の検討

51

1.1 課題内容 (レストラン部門)

部門別分析結果と課題 (レストラン部門)

レストラン部門の財務分析結果

収入は、利用者数は増加しており、増加傾向にある。
支出は仕入原価を抑えており削減されている。
27年度より損益はプラスとなっている。
・レストランの利用者は、大半が温泉、プールの利用者であるため、その利用者数の増減により、レストランの利用者数が影響を受ける。

レストラン部門の事業分析結果 (弱みと脅威)

・市における施設の位置付けが不明確
・事業目的の成果を把握する方法が不明確
・施設が老朽化しており、多額の修繕費がかかる
・公共施設であり、利用料金を低く設定している
・レストラン単独での集客力は高くなく、温泉、プール利用者数の増減に影響を受ける
・上天草市の人口減少の影響を受ける
・競合が多い

課題

- ・ 市における施設の位置付けを明確にする必要
- ・ 事業目的の成果を把握する方法の明確化
- ・ 多額の維持管理コストを市が全額負担し続けることの成果が不明確
- ・ 利用料金値上げの可否

1.1 課題内容 (まとめ)

部門別分析結果に基づく課題整理 (まとめ)

- 市における施設の位置付けの再検討
 - ・ 市民のための施設なのか、観光施設なのかの位置付けが不明確
 - ・ 市民の税金を投入することの意義の明確化
 - ・ 税金を投入した結果の成果が不明確
 - ・ 事業目的の成果を把握する方法の検討
- 温泉部門、プール部門について
 - ・ タラソとして海水を使用する費用対効果が不明確
 - ・ 多額の維持管理コストを市が全額負担し続けることの可否
 - ・ 利用料金値上げの可否
 - ・ 利用者増加の方法 (施設の位置付けによる)
 - ・ 部門の廃止の要否
- 修繕費含む運営費が過大であることについて
 - ・ プールの海水使用によってかかる費用の明確化
 - ・ 指定管理者との協定内容 (修繕費負担割合、リスク分担、指定料金の削減等)の見直しの検討
- 指定管理者に関する検討の必要性
 - ・ 指定管理者は利益がでており、指定管理料の金額設定は妥当かの検討
 - ・ 指定管理者との協定内容 (修繕費負担割合、リスク分担、指定料金の削減等)の見直しの検討
 - ・ 指定管理者変更の要否
- 民間企業への譲渡等の要否検討
 - ・ 市民の税金投入と市民への還元の比較衡量
 - ・ 民間に賃貸することの検討 (賃料の受取による修繕費の軽減等)
 - ・ 民間への譲渡の検討



MEMO

上天草交流センタースパ・タラソ天草

最終調査結果報告書



篠原公認会計士事務所グループ

篠原公認会計士事務所

福岡市中央区警固2-12-5 〒810-0023

TEL：092-751-1605(代表) FAX：092-741-2581



篠原公認会計士事務所グループ
SHINOHARA CPA OFFICE GROUP

上天草交流センタースパ・タラソ天草 最終調査報告書

2017年8月25日

福岡県福岡市中央区警固二丁目12番5号

篠原公認会計士事務所

公認会計士 篠原 俊

公認会計士 首藤恒之

公認会計士 南谷朝子

公認会計士 山本教貴

篠原公認会計士事務所(以下、「当事務所」という)は、平成29年5月1日付の契約に基づきまして、上天草市交流センタースパ・タラソ天草将来構想検討委員会の参考資料として、現状分析報告書に引き続き、施設の課題整理、将来構想案の検討等を実施いたしましたので、ご報告申し上げます。

当事務所が実施した手続きは、主として所管課および施設の担当者に対する質問、会計帳簿その他経営管理資料等の閲覧に限定されています。さらに、ご提供いただいた会計帳簿その他経営管理資料等については、その個々の正確性、網羅性及び真正性についての検証手続は実施しておらず、これらの情報を正確かつ完全なものとして利用しております。従いまして、一般に公正妥当と認められる監査基準その他の証明基準および保証基準に従っておらず、本報告書は、過去の財務諸表及び将来の財務情報についての何ら保証するものではありません。また、当事務所は、本報告書作成日以降起こった事象や状況に対応して、本報告書を更新する義務を負いません。

なお、本報告書は、検討委員会内部での利用を前提として作成しております。もし外部に開示される場合には、開示の範囲もしくは開示の方法等について、事前に当事務所と十分に協議する必要があることをご了承下さい。

本調査の実施に当たり、関係部署各位のご協力を得ましたことを、あらためて御礼申し上げます。



Section 1.部門別分析結果による課題整理		3
Section 2.将来構想案の比較検討		8



Section 1 部門別分析結果による課題整理

1.1 最終報告にあたって

(1) 本報告書の目的

本報告書は、前回報告に引き続き、上天草市交流センタースパ・タラソ天草（以下、「施設」という。）の将来構想検討委員会（以下、「委員会」という。）の参考資料として、施設の財務分析、事業分析（費用対効果を含む）、調査結果の論点整理、施設の将来構想案の比較検討等を行うものである。

(2) 施設のあり方についての基本的考え方

前回の報告書にあるように、本施設は「健康、福祉の増進及び観光、産業の振興を図ることを目的に設置」されており、その位置づけは、市民のための福祉目的であるのか、観光目的のいずれであるのかが明確になっていない。

仮に、観光目的の施設であれば、観光資源の一つとして市に収益・収入をもたらすものでなければならない。現時点で施設の損益がマイナスではあるが、市全体に対する波及効果は十分に分析できていないため、今後の検討が必要である。

市民のための福祉目的の施設とした場合と、観光目的の施設とした場合のいずれの場合であっても、公の施設であることに変わりはなく、施設のあり方の検討として、次の各項目について検討することが望まれる。

- ①（必要性の観点から）税金を投入した施設の提供するサービスは、市として本当に提供すべき性質のものであるのか。
- ②（費用対効果の観点から）今後継続して施設に税金を投入することとその効果について、（納税者としての）市民の理解は得られるか。
- ③（有効性の観点から）貴重な市の財産（資産）として、さらに有効に活用することはできないか。

①の施設の必要性の観点からは、市民の健康、福祉の増進という目的から、市民の利用を促進し、最終的には市民の人口流出や人口減少を食い止めるために一定の役割を果たすことが望まれる。また、観光、産業の振興を図るという目的から、観光資源の一つとして市外の観光客からの収益・収入を得るなど一定の役割を果たすことが望まれる。

②の費用対効果の観点も加味し、投入される税金と健康、福祉の増進効果や観光や産業に関する振興効果とのバランスを検討し、必要に応じて不採算の事業の廃止や事業内容の変更を検討することが望まれる。

例えば、平成29年度に予定されている多額の修繕費が本当に必要なのか、また、多額の修繕を行えば当面施設の廃止は難しくなるが、現時点で存続の可否についても検討した方がいいのではないかと、部門の廃止はどうか等についても、多額の税金を投入する以上、慎重に検討した上で、将来構想を決定されることが望まれる。

なお、いずれかの部門を廃止または内容の変更を行なった場合、部門別のそれぞれの損益は3つの事業相互関連性があるため、現在の数字に表れない影響が出る可能性があることについても考慮することが望まれる。

4

1.1 最終報告にあたって

(3) 指定管理者制度と市の収入、支出との関連性

公の施設の運営方法には、市が直接運営する方法と、指定管理者制度を採用する場合がある。

市の直営の場合には、市に使用料収入が入るが、支出も市の負担となる。一方、指定管理者制度を採用した場合には、利用料金制の採用の可否によって、違いがある。利用料金制を採用しない場合は、収入については直営の場合と同様に市の収入となるが、支出は指定管理料となる。利用料金制を採用する場合は、使用料収入は指定管理者の収入となるため、市の収入とはならず、支出は協定に応じて指定管理料を支払うことになる。

【市の収入、支出へ与える影響】

	市直営の場合	指定管理者制度の場合	
		利用料金制 なし	利用料金制 あり
主な収入項目	使用料収入	使用料収入	なし
主な支出項目	人件費 経費	指定管理料 （市の負担する修繕費）	指定管理料（協定による） （市の負担する修繕費）

本施設については、指定管理者制度を導入しており、利用料金制を採用していることから、表の一番右の欄に該当する。収入は指定管理者に入るため、施策として利用者増加や利用料金の値上げをすることで収入の増加を図った場合でも、指定管理者の売上が増加するのみであり、市の収入が直接的に増加することはない。

したがって、利用者が増加したり、使用料を増額したりしても、現在の制度上は市の財政に直接影響を与えることはないことになる。施設を継続する場合には、将来的には指定管理者との協定内容の見直しを考えるべきであるが、指定管理料の減額ないし廃止を一時的に求めた場合には、指定管理者の動機付けがなくなり、現在の売上が減少する事態も生じ得る。

そこで、現在の指定管理者との契約満了の後も指定管理者制度を継続する場合には、一部市町村が導入している、一部還元型の利用料金制を導入したり、指定管理者にも利益が残るような料金設定にしたりすることも検討する必要があるものと考えられる。

1.2 前回報告の課題内容

部門別分析結果に基づく課題整理(前回報告書のまとめ)

1. 市における施設の位置付けの再検討
 - ・ 市民のための施設なのか、観光施設なのかの位置付けが不明確
 - ・ 市民の税金を投入することの意義の明確化
 - ・ 税金を投入した結果の成果が不明確
 - ・ 事業目的の成果を把握する方法の検討
2. 温泉部門、プール部門について
 - ・ タラソとして海水を使用する費用対効果が不明確
 - ・ 多額の維持管理コストを市が全額負担し続けることの可否
 - ・ 利用料金値上げの可否
 - ・ 利用者増加の方法(施設の位置付けによる)
 - ・ 部門の廃止の要否
3. 修繕費含む運営費が過大であることについて
 - ・ プールの海水使用によってかかる費用の明確化
 - ・ 指定管理者との協定内容(修繕費負担割合、リスク分担、指定料金の削減等)の見直しの検討
4. 指定管理者に関する検討の必要性
 - ・ 指定管理者は利益がでており、指定管理料の金額設定は妥当かの検討
 - ・ 指定管理者との協定内容(修繕費負担割合、リスク分担、指定料金の削減等)の見直しの検討
 - ・ 指定管理者変更の要否
5. 民間企業への譲渡等の要否検討
 - ・ 市民の税金投入と市民への還元の比較衡量
 - ・ 民間に賃貸することの検討(賃料の受取による修繕費の軽減等)
 - ・ 民間への譲渡の検討

6

1.2 前回報告の課題内容

前回報告書のまとめ(前頁参照)を踏まえ、取りうる選択肢を次のとおりまとめ、分析を行うこととした。

		現状分析より導かれる選択肢		
存続する	三部門	1	現状	現状のまま
				利用者数増加
				利用料金値上
	部門廃止	2	プールの海水を真水へ	
		3	指定管理者との協定見直し	
存続しない	部門廃止	4	プール部門を廃止	
		5	民間へ賃貸	
		6	民間へ譲渡	建物土地の譲渡
				土地のみの譲渡

7



Section 2 将来構想案の比較検討

8



Section 2. 将来構想案の比較検討

2.1 将来構想案について

			現状分析より導かれる選択肢		市の負担額	参照頁
存続する	三部門	1	現状	現状のまま	指定管理料＋修繕費等 (損益改善分は指定管理者に帰属)	10
				利用者数増加		12～15
				利用料値上		12～15
	三部門	2	プールの海水を真水へ		修繕費及び車両買換え費用減少分だけ負担減 (損益改善分は指定管理者に帰属)	16
		3	指定管理者との協定見直し		協定見直し分だけ負担減	17・18
	部門廃止	4	プール部門を廃止		修繕費減少額 (損益改善分は指定管理者に帰属)	19
存続しない		5	民間へ賃貸		賃料受取によって修繕費の負担が減少するが現実性に乏しい	17・18
	6	民間へ譲渡	建物土地の譲渡		売却代金、固定資産税の受取、ただし、一定の補助が必要となる可能性が高い	20
			土地のみの譲渡		売却代金、固定資産税の受取、建物取り壊し費用の負担	21

9

2.2(1) 市の負担額の推移及び試算

過年度の市の負担額の推移(単位:千円)

運営費 (建設事業費を除く)	23年度以前	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度30年度
管理委託料	129,497	28,035	28,035	29,376	29,376	29,376	58,752
市負担の修繕費	27,967	6,491	9,046	6,986	5,010	11,987	441,883
市負担の工事費	17,661			2,989	32,263		
市負担の備品購入高	1,898	121	2,789		172		
その他	45,017	355	355	4,080	3,780		
合計	222,041	35,003	40,226	43,432	70,601	41,363	500,635
累計	222,041	257,044	297,270	340,703	411,304	452,667	953,302

(注) 市負担の費用額は、28年度は修繕費と管理委託費のみを記載、29年度以降は、管理委託費2年分と平成29年度改修工事予算の69,282千円、及びストックマネジメント計画基礎調査に基づく改修費用372,601千円の合計値を記載

上記のほか、建設事業費の総額2,035,343千円を加えると、27年度までに総額2,446,648千円を市が負担している。
また、29年度以降、ストックマネジメント計画を実行する場合、計画終了までに、総額2,988,646千円を負担することとなる。

現状のままであれば、市としては、毎期、指定管理料が約30,000千円、修繕費が約33,958千円(新築から平成30年までの15年間の年平均修繕額。実際は老朽化が進行しており、増加するといえる)、合計額63,958千円の負担が予想される。加えて、海水運搬用のタンクローリーの購入金額11,144千円、その他耐用年数が到来する機械装置、備品等の取替金額の負担も予想される。

10

2.2(2) 利用者数の推移予想

利用者数の推移及び予測 (単位:人)	(予想)							
	17年度	22年度	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度
温泉	141,841	138,761	128,610	122,883	121,160	119,436	117,713	115,989
タラソ	43,555	9,310	27,389	44,217	44,277	44,337	44,398	44,458
レストラン	69,506	69,915	48,967	46,961	44,911	42,862	40,812	38,763
利用者数合計	254,902	217,986	204,966	214,061	210,348	206,635	202,923	199,210
5年間での増減率		86%	94%					97%

上天草市HPより国勢調査結果(人口)

	17年度	22年度	27年度
人口(人)	32,502	29,902	26,998
対前回調査増減率		92%	90%

- ① 29年度以降の利用者数の予想は、単年度では特殊事情等による増減が反映されるため、過去10年間(平成18年～平成28年)の対前年増減額の平均を部門ごとに計算し、前年度金額に加減算して算定している。
- ② 上天草市の人口の5年間の増減率と、利用者数の増減率は概ね近似しており、今後の人口の増減によって利用者数も影響を受けるといえる。

2.3 損益分岐点分析(施設全体)

事業損益に市の負担する修繕費・工事費(固定費と仮定)を含めた場合

	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
損益分岐点収入(千円)	441,094	569,640	364,946	356,789	268,962
売上不足額①(千円)	282,784	426,730	235,949	222,344	128,213
利用者1人当たり収益不足額(円) =①*1000/利用者数	1,371	2,179	1,151	1,085	599
利用者不足数(人) =①*1000/1人当り収益	368,397	584,697	375,120	338,971	194,998

事業損益とは、管理委託料、市の負担する修繕費等を加味しない、事業そのものから生じた損益のことである。

28年度損益分岐点の比較

	事業損益+ 市負担の修繕費等	事業損益のみ
損益分岐点収入(千円)	268,962	230,186
利用者1人当たり収入不足額(円)	599	418
利用者不足数(人)	194,998	136,024

上記の分析には、建物の減価償却費は含めていない。本来であれば償却資産(建物・機械等)について、減価償却費も事業損益に含めるべき。また、利用者数は、将来の予測を加味せず、一定であることを前提としている(部門別の分析も同様)。

事業損益及び市負担の修繕費を加味した場合(つまり管理委託料負担がなく、市が独自で運営する場合に相当)、利用者数が現在と同じであると仮定しても599円の値上げが必要であり、値上げをしないのであれば、利用者を19万人増やす必要がある。事業損益のみで黒字にするには418円の値上げが必要であり、料金はそのままであれば、利用者を13万人増やす必要がある。但し、利用料金値上げ及び利用者数増加によって収益が改善しても、改善分は指定管理者に帰属するため、市の負担額は減少しない。そのため、収益改善の一部について、指定管理料を見直す等が考えられる(18ページを参照)。また、税金の公平な配分という観点からは、受益者負担として利用料金値上を検討すべきともいえる。

2.4 損益分岐点分析(温泉部門)

(温泉部門)

事業損益に市の負担する修繕費・工事費(固定費と仮定)を含めた場合

	26年度	27年度	28年度
損益分岐点収入(千円)	134,904	96,250	94,215
売上不足額①(千円)	84,178	45,343	44,593
利用者1人当たり収益不足額(円) =①*1000/利用者数	671	353	363
利用者不足数(人) =①*1000/1人当り収益	208,216	114,552	110,427

28年度損益分岐点の比較

	事業損益+ 市負担の修繕費等	事業損益のみ
損益分岐点収入(千円)	94,215	75,855
利用者1人当たり収入不足額(円)	363	213
利用者不足数(人)	110,427	64,961

温泉部門において、事業損益及び市負担の修繕費を加味した場合(つまり管理委託料負担がなく、市が独自で運営する場合に相当)、利用者数が現在と同じであると仮定しても、363円の値上げが必要であり、値上げをしないのであれば、利用者を11万人増やす必要がある。事業損益のみで黒字にするには213円の値上げが必要であり、料金はそのままであれば、利用者を6万人増やす必要がある。但し、利用料金値上げ及び利用者数増加によって収益が改善しても、改善分は指定管理者に帰属するため、市の負担額は減少しない。そのため、収益改善の一部について、指定管理料を見直す等が考えられる。また、税金の公平な配分という観点からは、受益者負担として利用料金値上を検討すべきともいえる。

2.4 損益分岐点分析(プール部門)

(プール部門)

事業損益に市の負担する修繕費・工事費(固定費と仮定)を含めた場合

	26年度	27年度	28年度
損益分岐点収入(千円)	1,010,402	326,003	84,821
売上不足額①(千円)	989,613	308,487	59,361
利用者1人当たり収益不足額(円) =①*1000/利用者数	32,265	11,263	1,343
利用者不足数(人) =①*1000/1人当たり収益	1,459,987	482,350	103,094

28年度損益分岐点の比較

	事業損益+ 市負担の修繕費等	事業損益のみ
損益分岐点収入(千円)	84,821	68,877
利用者1人当たり収入不足額(円)	1,343	982
利用者不足数(人)	103,094	75,402

プール部門において、事業損益及び市負担の修繕費を加味した場合(つまり管理委託料負担がなく、市が独自で運営する場合に相当)、利用者数が現在と同じであると仮定しても1,343円の値上げが必要であり、値上げをしないのであれば、利用者を10万人増やす必要がある。

事業損益のみで黒字にするには982円の値上げが必要であり、料金はそのままであれば、利用者を7万人増やす必要がある。但し、利用料金値上げ及び利用者数増加によって収益が改善しても、改善分は指定管理者に帰属するため、市の負担額は減少しない。そのため、収益改善の一部について、指定管理料を見直す等が考えられる。

また、税金の公平な配分という観点からは、受益者負担として利用料金値上を検討すべきともいえる。

2.4 損益分岐点分析(レストラン部門)

(レストラン部門)

事業損益に市の負担する修繕費・工事費(固定費と仮定)を含めた場合

	26年度	27年度	28年度
損益分岐点収入(千円)	69,696	61,273	54,541
売上不足額①(千円)	12,215	△ 705	△ 11,124
利用者1人当たり収益不足額(円) =①*1000/利用者数	250	△ 14	△ 237
利用者不足数(人) =①*1000/1人当たり収益	10,400	△ 557	△ 7,956

28年度損益分岐点の比較

	事業損益+ 市負担の修繕費等	事業損益のみ
損益分岐点収入(千円)	54,541	53,498
利用者1人当たり収入不足額(円)	△ 237	△ 259
利用者不足数(人)	△ 7,956	△ 8,701

レストラン部門において、事業損益及び市負担の修繕費を加味した場合(つまり管理委託料負担がなく、市が独自で運営する場合に相当)、利用者数が現在と同じであると仮定すると237円の値下が可能であり、料金はそのままであれば、利用者が7千人減っても赤字にはならない。

事業損益のみでは、259円の値下が可能であり、料金はそのままであれば、利用者が8千人減っても赤字にはならない。

2.5 海水と真水の比較

海水汲上に掛かる費用 (単位:千円)

燃料代	267
人件費	384
ポンプ取替修繕(H28予算)	1,220
合計①	1,871

真水の場合の水道費

年間発生予想額②	1,080

海水を真水に変更する場合、毎期の損益が791千円改善する(①-②)。

海水関連の修繕・工事(「修繕一覧 市負担分」件名等より抜粋)

実施年度	件名	交換費用等①	経過年数②	耐用年数③	年間償却額④=①/③	償却累計額⑤=④×②	海水使用の影響⑤-①
H21	プールアトラクションポンプ交換修繕	1,860	5	15	124	620	1,240
H22	タラソ空調設備稼働中止(ストックマネジメント)	71,323	6	15	4,755	28,529	42,794
H23	海水循環ポンプ修繕	697	7	15	46	325	372
H23	海水循環ポンプ修繕(その2)	769	7	15	51	359	410
H25	海水給水ポンプ取替修繕	876	9	15	58	526	350
H26	アトラクションポンプ取替工事	2,989	10	15	199	1,993	996
H28	アトラクションポンプ交換修繕(3期分)	2,948	12	15	197	2,358	590
H29	タンクローリー買替(予定)	11,145	13	15	743	9,659	1,486
H29	29年度改修工事	33,050					17,186
H30	ストックマネジメント計画(空調以外)	70,286					36,548
		195,943					101,972

(注)交換費用=取得価額、給排水設備、空調設備、タンク車の耐用年数を15年とし、通常使用であれば毎期の償却費と現状維持のための修繕費は同額になると仮定し、交換費用が償却累計額を上回る額を海水使用の影響額として算定している。但し29年度改修工事及びストックマネジメント計画は、本来修繕すべき時期を超過していたと考えられるため、海水使用の影響は、修繕見込み額に他の修繕工事等の平均海水影響率0.52を乗じて計算している。

上記仮定にもとづくと、海水使用による修繕費負担は過去14年間(H16~H30)で101,972千円、年平均7,283千円と試算されるため、海水を真水にすることによって、今後毎期約7,283千円の負担減になると考えられる。

16

2.6(1) 指定管理者の損益状況

(単位:千円)

	23年度以前	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度
管理委託料①	129,497	28,035	28,035	29,376	29,376	29,376	29,376

	23年度以前	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
毎期の損益②	△ 225,793	△ 52,071	△ 50,619	△ 38,584	△ 27,917	△ 27,648
指定管理者の利益①+②	△ 96,296	△ 24,036	△ 22,584	△ 9,208	5,501	1,728

(注)27年度に指定管理者は、プール休業に関する補償金4,042千円を受け取っているため、その分を加算している

毎期の損益には、27年度は研修費6,000千円及び管理諸掛費4,200千円(合計10,200千円)の間接費、28年度は研修費6,000千円、管理諸掛3,600千円(合計9,600千円)の間接費を含んでいる。

指定管理者の努力により平成27年度より、指定管理者は利益が獲得できるようになってきている。今後、市との協力によって、収益改善が達成されれば、指定管理者との協定の見直しによって、市の指定管理料及び修繕費負担が減少する余地はある。

2.6(2) 指定管理者の損益状況

(参考)料金制度の比較 (京都市「公の施設の指定管理者制度運用基本指針」より抜粋)

比較項目		使用料方式	使用料の一部還元方式 ※1	利用料金制度
指定管理者へのインセンティブ効果		なし	あり	あり
料 金	収納先	市	市	指定管理者
	設定の主体	市	市	指定管理者(条例の範囲内で設定)
	設定の柔軟性	低い	低い	高い
市 へ の 影 響	指定管理者の経営努力による収入への影響	あり	あり	なし
	会計事務	煩雑	煩雑	簡易
課 税 の 有 無	消費税の賦課	なし	なし	あり
	事業所税の賦課	なし	なし	可能性あり
そ の 他	従前から大きな収益を獲得している施設への導入	適	適	不適 ※2
	減免の適用が多い施設への導入	適	適	不適

(※1)使用料収入のうち、指定管理者の努力による増収効果の一定割合を指定管理者に還元する方式

(※2)指定管理者の経営努力の有無に関係なく利益が出るため、指定管理者へのインセンティブ効果は低くなる

2.7 プール部門の廃止

現在のプール部門の損益 (単位:千円)

プール	26年度	27年度	28年度
利用料金(売上高)①	20,789	17,516	25,460
費用合計	42,178	32,237	39,470
損益②	△ 21,388	△ 14,720	△ 14,010
損益率②/①	△ 102.9%	△ 84.0%	△ 55.0%

プール部門の修繕費等の金額 (単位:千円)

市負担の修繕費(28年度まで累計)	28,146
市負担の工事費(28年度まで累計)	24,956
29年度改修工事	33,050
タンクローリー買替予定額	11,145
ストックマネジメント計画	141,609
合計	238,907
年間平均額(合計÷14年)	17,064

(注)
29年度改修工事は、温泉部門とプール部門で1/2ずつ発生すると仮定している。
ストックマネジメント計画は、発生部門が明確に把握できるもの以外は、温泉部門とプール部門で1/2ずつ発生すると仮定している。

プール部門を廃止した場合、上記の損失が生じなくなるため、指定管理者の利益が毎期約14,000千円増加する。そのため、指定管理者との協定見直しにより、市の負担が軽減する余地がある。また、プール部門の修繕費負担は過去14年間(H16～H30(ストックマネジメント計画実行時まで))で、年平均17,064千円と試算されるため、プール部門を廃止することによって、今後毎期約17,064千円の負担減になると考えられる。

但し、試算上は考慮していないが、懸案事項として以下が考えられる。

- ・ プール廃止による、他部門への損益への影響
- ・ 温泉部門との共通の経費が多いため、プール部門廃止による収益改善効果が上記表ほど生じない可能性がある。
- ・ プール跡地について別の用途を検討する場合、内装工事等の費用負担が生じる。市として再投資する価値のあるプランが出せるかどうか

2.8 民間への譲渡(土地及び建物を譲渡)

建物と土地を譲渡する場合

(単位:千円)

	売却価額の試算①	29年度簿価②	①-②
土地	153,216	99,887	53,329
建物	—	660,120	△660,120
合計金額	153,216	760,007	△606,791

- ①土地の売却価額は、直近の固定資産税評価額107,251千円(上天草市税務課より入手)を0.7で割戻して算定。簿価は、土地購入価額63,373千円と土地造成費用36,514千円の合計。
- ②建物の売却価額は、事業自体が損失であることから、現状の用途では投資の回収が見込めないと判断し、ゼロとしている。ただし、民間業者が全く別用途で使用する等、購入後の利益を見込む場合は、売却価値が生じる(*参考)。
- ③現状の損益がマイナスであるため、何らかの恩典付(税制上の優遇、一定の補助等)でなければ購入業者が見つからない可能性が高い。その場合は、市として毎期どのくらいの負担が可能であるかも検討する必要がある。

(*参考)例えば、購入業者が毎期5,000千円のキャッシュインを見込めると仮定した場合、正味現在価値法により売却価額を算定すると、123,581千円となる。見積期間は建物の残存年数25年(耐用年数39年から29年3月期まで経過年数14年を差引)、割引率は無リスク利子率0.088%(国債10年の金利、財務省HPより)を使用。

売却後、受領する固定資産税の試算

固定資産税評価額	平成16年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度
土地	140,767	107,251	104,673	102,095	99,517	96,938	94,360
建物	1,029,787	660,120	633,715	607,310	580,905	554,500	528,096
合計	1,170,554	767,371	738,388	709,405	680,422	651,438	622,456
固定資産税(合計×100分の1.4)			10,337	9,932	9,526	9,120	8,714

- ①平成30年度以降の土地の評価額は、平成16年から29年度における評価額の逓減率を前年度の評価額に乗じて算定した。
- ②建物の評価額は、耐用年数39年定額法で減価償却計算した簿価とした。
- ③償却資産税の受取は考慮していない。

20

2.9 民間への譲渡(更地にして土地のみ譲渡)

更地にして土地を譲渡する場合

(単位:千円)

土地売却価額	153,216
建物取り壊し費用試算	△54,354～△138,233
合計金額	14,983～98,862

(注)建物の取り壊し費用は、民間業者3社のHPより算定した㎡単価の平均11,364円、及び、総務省HP掲載資料「公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果」(平成25年12月 総務省自治財政局地方債課)より計算した㎡単価の28,901円により計算した。面積は延床面積4783.01㎡。

売却後、受領する固定資産税の試算

固定資産税評価額	平成16年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度
土地	140,767	107,251	104,673	102,095	99,517	96,938	94,360
固定資産税(合計×100分の1.4)			1,465	1,429	1,393	1,357	1,321

2.10 将来構想案の比較検討(まとめ)

			現状分析より導かれる選択肢	市の負担額の試算	参照頁
存続する	三部門	1 現状	現状のまま	最低年間平均約64百万円	10
			利用者数増加	最低年間平均約64百万円 (但し、収益改善分について指定管理者との協定見直す余地あり。 値上げ額は599円で損益ゼロ)	12～15
			利用料値上	最低年間平均約64百万円 (但し、収益改善分について指定管理者との協定見直す余地あり。 利用者数19万人増加で損益ゼロ)	12～15
		2	プールの海水を真水へ	海水による修繕費等每期約7百万円の負担が減少することにより、 最低年間平均約57百万円 (損益の約791千円の改善は、指定管理者に帰属)	16
		3	指定管理者との協定見直し	現状から協定見直し分だけ負担減	17・18
	部門廃止	4	プール部門を廃止	現状のから修繕費年間約17百万円前後の負担減。加えて損益約14 百万円改善分について、指定管理者との協定見直しによる負担減 の余地あり。	19
存続しない					

22

MEMO

IV. 参考資料

上天草市交流センタースパ・タラソ天草の管理運営に関する協定書

上天草市（以下「甲」という。）と株式会社ウェルネスデベロップメント（以下「乙」という。）とは、上天草市交流センタースパ・タラソ天草（以下「スパ・タラソ天草」という。）の管理及び運営に関する業務（以下「管理業務」という。）について、次の条項により協定を締結する。

（趣旨）

第1条 この協定は、上天草市交流センタースパ・タラソ天草の設置及び管理に関する条例（平成16年上天草市条例第205号。以下「条例」という。）第4条の規定により指定管理者に指定された乙が行うスパ・タラソ天草の管理業務に関し、必要な事項を定めるものとする。

（管理業務）

第2条 乙は、次に掲げる業務を行うものとする。

- （1） スパ・タラソ天草の利用許可に関する業務
- （2） スパ・タラソ天草の施設及び維持管理に関する業務
- （3） 利用料金の収受に関する業務
- （4） 前各号に掲げるもののほか、指定管理者がスパ・タラソ天草の管理上必要と認める業務

（管理物件の維持管理）

第3条 乙は、管理する施設及び物品等の管理物件を常に善良なる管理者の注意をもって維持管理に努め、目的外に使用してはならない。

（指定管理者の責務）

第4条 乙は、次の各号に掲げる関係法令及び条例その他の関係規程等並びにこの協定の定めるところに従い、信義に沿って誠実にこれを履行し、スパ・タラソ天草が円滑に運営されるよう管理しなければならない。

- （1） 上天草市交流センタースパ・タラソ天草の設置及び管理に関する条例、同施行規則
 - （2） 地方自治法、同施行令、同施行規則ほか行政関係法令
 - （3） 労働基準法、労働安全衛生法ほか労働関係法令
 - （4） 建築物における衛生的環境の確保に関する法律、同施行規則、水道法、同施行規則、建築基準法、消防法、同施行規則、電気事業法その他施設、設備の維持管理又は保守点検に関する法令
- 2 乙は、業務の実施に当たっては、省エネルギーの徹底と温室効果ガスの排出抑制に努めるとともに、廃棄物の発生抑制、リサイクルの推進、廃棄物の適正処理に努めること。また、環境負荷の軽減に配慮した物品等の調達（グリーン調達）に努めること。
- 3 乙は、施設利用者の被災に対する第一次責任を有し、施設又は施設利用者に災害があった場合は、迅速かつ適切な対応を行い、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。
- 4 乙は、管理業務の継続が困難となった場合、又はそのおそれが生じた場合には、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

（指定の期間）

第5条 甲が乙を指定管理者として指定する期間は、平成26年4月1日から平成31年3月31日までとする。

- 2 管理業務に係る事業年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(委託料)

第6条 管理業務に対する委託料の額は、次の表のとおりとする。ただし、平成27年度から平成30年度については、対象年度の予算の範囲内で変更することがある。

対 象 年 度	委 託 料 の 額
平成26年度	金29,376,000円 (うち消費税及び地方消費税の額2,176,000円)
平成27年度	金29,648,000円 (うち消費税及び地方消費税の額2,448,000円)
平成28年度	金29,920,000円 (うち消費税及び地方消費税の額2,720,000円)
平成29年度	金29,920,000円 (うち消費税及び地方消費税の額2,720,000円)
平成30年度	金29,920,000円 (うち消費税及び地方消費税の額2,720,000円)

2 各事業年度当初に甲、乙協議のうえ、前項の委託料の支払計画書を作成し、その計画に従って乙は請求し、甲は委託料を支払うものとする。

3 甲は、前項の規定による適法な支払請求書を受理した日から30日以内に委託料を乙に支払うものとする。

(委託料の額の変更)

第7条 委託料の額を変更すべき特別な事情が生じた場合には、甲、乙協議のうえ、変更するものとする。

(リスク分担)

第8条 管理業務に関するリスク分担については、別記1のとおりとする。

2 前項に定める事項で疑義がある場合又は前項に定める事項以外の不測のリスクが生じた場合は、甲、乙協議のうえ、リスク分担を決定するものとする。

(事業計画書の提出)

第9条 乙は、各年度の2月末日までに、当該年度の翌年度に係る次に掲げる内容を記載した事業計画書及び当該計画書の電子データを甲に提出しなければならない。

- (1) 管理運営の体制
- (2) 事業の概要及び実施する時期
- (3) 管理運営に要する経費の総額及び内訳
- (4) その他甲が必要と認める事項

2 甲は、前項の事業計画書が提出されたときは、内容を審査し、必要な指示をすることができる。

(業務報告)

第10条 乙は、四半期毎に次に掲げる報告書及び当該報告書の電子データを翌月10日までに、甲に提出しなければならない。

- (1) スパ・タラソ天草の利用者に関する報告書
- (2) 実施した事業の内容及び実績に関する報告書
- (3) 財産及び物品の状況に関する報告書

2 甲は、管理業務の適正を期するため、乙に対し、前項に掲げるもののほか管理業務及び経理の状況に関し必要に応じて臨時に報告を求め、施設を調査し、又は必要な指示をすることができる。

(事業報告)

第11条 乙は、毎事業年度終了後60日以内に管理業務に係る事業報告書及び当該報告書の電子データを甲に提出しなければならない。

2 前項の事業報告書に記載する事項は、次のとおりとする。

- (1) 管理業務の実施状況
- (2) スパ・タラソ天草の利用状況
- (3) 管理経費の収支決算

(4) 財産及び物品の状況に関する報告書

(5) その他甲が必要と認める事項

3 甲は、施設の良好な管理状況を確保するため、管理業務の水準を表す適正な指標を設定し、乙は、前2項の事業報告書と合わせ、指標に対する管理業務の進捗状況を甲に提出しなければならない。

4 乙は、収支に関する帳票その他事業に係る記録を整備し、常に経理状況を明らかにしておくとともに、甲が必要と認めるときは、その状況を報告しなければならない。

5 甲及び乙は、指定期間において、管理業務が管理運営の基準等に適合して実施されているかどうかを確認するため、管理業務の実施状況の調査を別記2「モニタリング実施要綱」のとおり行うものとする。

(暴力団員等からの不当介入に対する通報及び報告の義務)

第12条 乙は、管理業務の実施に当たって、暴力団員等（上天草市暴力団排除条例（平成24年上天草市条例第5号。以下「暴力団排除条例」という。）第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。）による不当若しくは違法な要求又は本協定の適正な履行を妨げる妨害を受けたときは、その旨を甲に報告するとともに、所轄の警察署に届け出なければならない。

(指定の取消し等)

第13条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当すると認めたときは、指定管理者の指定を取り消し、又は業務の全部又は一部を停止させ、支払った経費の全部又は一部の返還及びこれにより生じた損害の賠償を命じることができる。

(1) 本協定に違反したとき。

(2) 業務の処理が著しく不適当と認められるとき。

(3) 募集要項に定めた参加資格に掲げる要件を欠くこととなったとき。

(4) 役員等が暴力団員（暴力団員排除条例第2条第2号に規定する者をいう。）又は暴力団密接関係者（暴力団排除条例第2条第4号に規定する者をいう。以下同じ。）であると認められるとき。

(5) 暴力団（暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団密接関係者が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(6) 前各号のほか乙がスパ・タラソ天草の指定管理者として管理業務を継続することが適当でないと認められるとき。

2 乙が、この協定を指定期間内に解除しようとするときは、その3か月前までに甲の承認を得なければならない。

3 甲は、第1項に定める場合のほか、必要があるときは、業務の全部又は一部を廃止することができる。この場合において、甲は、廃止しようとする日の30日前までに乙に通知しなければならない。

4 前2項により、指定管理者の指定が取り消された場合における損害の賠償については、甲、乙協議のうえ、定めるものとする。

(原状変更等の禁止)

第14条 乙は、スパ・タラソ天草の施設を模様替えし、又は設備の原状を変更してはならない。ただし、甲の承認を得たときは、この限りでない。

(原状回復義務)

第15条 乙は、その指定の期間が満了したとき、又は指定を取り消され、若しくは期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命ぜられたときは、その管理しなくなった施設又は設備を速やかに現状に回復しなければならない。ただし、甲の承認を得たときは、この限りでない。

(損害の賠償)

第16条 乙は、管理物件の管理業務の履行に当たり、乙の責に帰すべき事由により甲又は第三者に損害を与えた場合は、損害を賠償しなければならない。

2 前項の場合において、損害を受けた第三者の求めに応じ甲が損害を賠償したときは、甲は、乙に対して求償権を有するものとする。

(備品等の所有権)

第17条 乙が利用料金収入により購入した備品の所有権は、甲に帰属するものとする。

2 乙が利用料金以外の自己の費用で備品を購入した場合の所有権は、乙に帰属するものとする。

3 乙は、備品を購入しようとする場合は、事前に甲の承諾を受けるものとする。

(再委託の禁止)

第18条 乙は、管理業務を他者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ甲の承認を得た場合は、この限りでない。

(個人情報の保護)

第19条 乙は、管理運営業務を実施するに当たっては、利用者等の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取扱い、別記3「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

(重要事項の変更届出)

第20条 乙は、定款、事務所の所在地又は代表者の変更等を行ったときは、遅滞なく甲に届け出なければならない。

(書類の提出)

第21条 乙は、スパ・タラソ天草の管理業務に必要な諸規則、非常時の体制を整備し、これを甲に届け出なければならない。

(協定の変更)

第22条 スパ・タラソ天草の管理業務に関し、特別な事情が生じたときは、甲、乙協議のうえ、この協定を変更することができる。

(疑義等の解決)

第23条 この協定について疑義のあるとき又はこの協定に定めのない事項については、甲、乙協議のうえ、解決するものとする。

この協定の成立を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、各自その1通を所持する。

平成26年2月10日

甲 熊本県上天草市

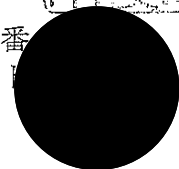
代表者 上天草市長 川 端 祐 樹



乙 東京都中央区日本橋堀留町一丁目8番

株式会社ウェルネスデベロップメント

代表取締役 野 田



別記1

リスク分担表

種 類	内 容	負担者	
		市	指定管理者
物価変動	人件費、物品費物価変動に伴う経費の増		○
金利変動	金利の変動に伴う経費の増		○
周辺地域・住民への対応	地域との協調		○
	施設管理、運営業務内容に対する住民からの反対、訴訟、要望への対応		○
	上記以外	○	
法令の変更	施設管理、運営に影響を及ぼす法令変更	○	
	指定管理者に影響を及ぼす法令変更		○
税制度の変更	施設管理、運営に影響を及ぼす税制変更	○	
	一般的な税制変更		○
政治、行政的理由による事業変更	政治、行政的理由から、施設管理、運営業務の継続に支障が生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の維持管理経費における当該事情による増加経費負担	○	
不可抗力	不可抗力(暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他の市又は指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象)に伴う、施設、設備の修復による経費の増加及び事業履行不能	○	
書類の誤り	仕様書等市が責任を持つ書類の誤りによるもの	○	
	事業計画書等指定管理者が提案した内容の誤りによるもの		○
資金調達	経費の支払い遅延(市→指定管理者)によって生じた事由	○	
	経費の支払い遅延(指定管理者→市)によって生じた事由		○
施設・設備の損傷	経年劣化によるもの(極めて小規模なもの(注))		○
	経年劣化によるもの(上記以外)	○	
	泉源に起因する故障(極めて小規模なもの(注))		○
	泉源に起因する故障(上記以外)	○	
	海水に起因する故障(極めて小規模なもの(注))		○
	海水に起因する故障(上記以外)	○	
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの(極めて小規模なもの(注))		○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの(上記以外)	○	
第三者への賠償	管理者としての注意義務を怠ったことにより損害を与えた場合		○
	上記以外の理由により損害を与えた場合	○	
セキュリティ	警備不備による情報漏洩、犯罪発生		○
運営費の膨張	指定管理者の原因による運営費の膨張		○
	原油価格の高騰による燃料費等の値上げ	協議事項	
事業終了時の費用	指定管理業務の期間が終了した場合又は期間中途における業務を廃止した場合における事業者の撤収費用		○

(注)「極めて小規模なもの」とは、施設・設備の修繕等で、1件につき50万円未満のもの。

別記 2

指定管理者制度導入施設の管理運営に係るモニタリング実施要綱

(目的)

第1条 この要項は、指定管理者による日常的な施設の管理運営や、利用者に対するサービスの提供が、上天草市（以下「市」という。）と指定管理者との間で締結した協定書、仕様書及び指定管理者の事業計画書に基づき適切かつ確実に履行されているかを監視し、評価するための基本的な考え方や標準的な実施方法等について定めるものである。

(モニタリングの実施)

第2条 市及び指定管理者は、指定期間において、管理業務が管理業務の基準等に適合して実施されているかどうかを確認するため、管理業務の基準等に基づき、管理業務の実施状況の調査（以下「モニタリング」という。）を行うものとする。

(モニタリングの内容)

第3条 指定管理者が行うモニタリングの内容は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 管理業務の実施状況に関して日報として記録すること。
- (2) 利用者へのアンケート調査を実施すること。
- (3) 管理業務の実施状況に関する自己評価の実施をすること。

(利用者アンケート)

第4条 指定管理者は、利用者の意見、要望等を把握し、これらを管理業務に反映させるため、管理業務の基準等に基づき、指定期間において、すべての利用者を対象として管理業務の実施状況についてのアンケート調査を実施するものとする。

2 指定管理者は、集計したアンケートの調査の結果及び当該結果についての分析、評価等を記載したアンケート調査結果報告書を市に提出するものとする。

(管理業務の実施状況に関する自己評価)

第5条 指定管理者は、四半期事業報告書及び年次事業報告書に、管理業務の

実施状況に関する次に掲げる事項についての自己評価の結果を記載するものとする。

- (1) 施設の管理の実施内容が管理業務の基準に適合しているかどうか。
- (2) 施設の管理の実施内容が事業計画書の内容に適合しているかどうか。
- (3) 自主事業の実施内容が管理業務の基準に適合しているかどうか。
- (4) 自主事業の実施内容が事業計画書の内容に適合しているかどうか。
- (5) 前各号に掲げる事項のほか、管理業務の実施状況が管理業務の基準等及び協定書に定める基準に適合しているかどうか。

(市によるモニタリング)

第6条 市が行うモニタリングの内容は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 協定書及び仕様書に基づく各種報告書の点検を行うこと。
- (2) 実地調査（現場点検）を行うこと。
- (3) 苦情・事故等の対応状況について指導を行うこと。
- (4) 管理運営状況の評価及び指導を行うこと。

2 指定管理者は、市が実施するモニタリングについて、正当な理由がある場合を除き、これに協力をしなければならない。

(改善の指示等)

第7条 市は、指定管理者が管理業務の基準等、事業計画書若しくは協定書及び仕様書に定める基準に従って管理業務を実施していないと認めるとき又は管理業務の適正を期するために必要があると認めるときは、指定管理者に対し、理由を付して、必要な措置をとるべきことを勧告し、又は地方自治法第244条の2第10項に規定する指示をすることができる。

(雑則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、モニタリングの実施に関し必要な事項は市長が別に定める。

別記3

個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

第1条 乙は、個人情報（個人に関する情報であつて、特定の個人が識別され、又は識別され得るものをいう。以下同じ。）の保護の重要性を認識し、この協定による業務を実施するに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

(秘密の保持)

第2条 乙は、この協定による業務に関して知ることのできた個人情報を他に漏らしてはならない。この協定が終了し、又は解除された後においても、同様とする。

(収集の制限)

第3条 乙は、この協定による業務を行うために個人情報を収集するときは、その業務の目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

(適正管理)

第4条 乙は、この協定による業務に関して知ることのできた個人情報の漏えい、滅失及びき損の防止その他個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(利用及び提供の制限)

第5条 乙は、甲の指示又は承諾がある場合を除き、この協定による業務に関して知ることのできた個人情報を協定の目的以外の目的に利用し、又は第三者に提供してはならない。

(複写又は複製の禁止)

第6条 乙は、この協定による業務を処理するために甲から引き渡された個人情報が記録された資料等を、甲の承諾なしに複写し、又は複製してはならない。

(再委託の禁止)

第7条 乙は、この協定による業務を行うための個人情報の処理は、自ら行うものとし、甲が承諾した場合を除き、第三者にその処理を委託してはならない。

(資料等の返還等)

第8条 乙は、この協定による業務を処理するために甲から引き渡され、又は乙自らが収集若しくは作成した個人情報が記録された資料等は、業務完了後直ちに甲に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、甲が別に指示したときは、その指示に従うものとする。

(従事者への周知)

第9条 乙は、この協定による業務に従事する者に対して、在職中及び退職後において、この業務に関して知ることのできた個人情報を他に漏らしてはならないこと、協定の目的以外の目的に使用してはならないことその他個人情報の保護に関し必要な事項及び上天草市個人情報保護条例（平成17年上天草市条例第4号）第35条又は第36条の規定に該当した場合は罰則の適用があることを周知するものとする。

(実地調査)

第10条 甲は、必要があると認めるときは、乙がこの協定による業務の執行に当たり取り扱っている個人情報の状況について随時実地に調査することができる。

(事故報告)

第11条 乙は、この協定に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれのあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

上天草市交流センタースパ・タラソ天草の管理運営に関する協定の
一部変更協定書

平成26年2月10日甲（上天草市）と乙（株式会社ウェルネスデベロップメント）との間に締結した上天草市交流センタースパ・タラソ天草の管理運営に関する協定（以下「原協定」という。）の一部を変更する協定を次のとおり締結する。

原協定の一部を次のように変更する。

第6条の表を次のように改める。

対象年度	委託料の額
平成26年度	金29,376,000円（うち消費税及び地方消費税の額2,176,000円）
平成27年度	金29,376,000円（うち消費税及び地方消費税の額2,176,000円）
平成28年度	金29,376,000円（うち消費税及び地方消費税の額2,176,000円）
平成29年度	金29,920,000円（うち消費税及び地方消費税の額2,720,000円）
平成30年度	金29,920,000円（うち消費税及び地方消費税の額2,720,000円）

第15条中「現状」を「原状」に改める。

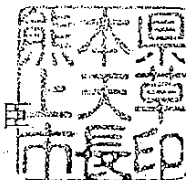
この協定は、平成27年4月1日から効力が生じるものとする。

この契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、原協定書とともに各自その1通を所持する。

平成27年3月31日

甲 熊本県上天草市

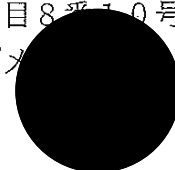
代表者 上天草市長 堀江 隆臣



乙 東京都中央区日本橋堀留町一丁目8番10号

株式会社ウェルネスデベロップメント

代表取締役 野田



上天草市交流センタースパ・タラソ天草の管理運営に関する協定の
一部変更協定書

平成26年2月10日甲（上天草市）と乙（株式会社ウェルネスデベロップメント）との間に締結した上天草市交流センタースパ・タラソ天草の管理運営に関する協定（以下「原協定」という。）の一部を変更する協定を次のとおり締結する。

原協定の一部を次のように変更する。

第6条の表を次のように改める。

対象年度	委託料の額
平成26年度	金29,376,000円（うち消費税及び地方消費税の額2,176,000円）
平成27年度	金29,376,000円（うち消費税及び地方消費税の額2,176,000円）
平成28年度	金29,376,000円（うち消費税及び地方消費税の額2,176,000円）
平成29年度	金29,376,000円（うち消費税及び地方消費税の額2,176,000円）
平成30年度	金29,376,000円（うち消費税及び地方消費税の額2,176,000円）

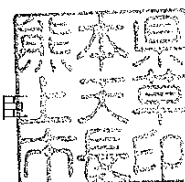
この協定は、平成29年4月1日から効力が生じるものとする。

この契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、原協定書とともに各自その1通を所持する。

平成29年2月1日

甲 上天草市

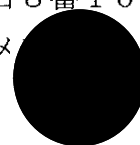
代表者 上天草市長 堀江 隆臣



乙 東京都中央区日本橋堀留町一丁目8番10号

株式会社ウェルネスデベロップメ

代表取締役 野田 史



上天草市交流センタースパ・タラソ天草指定管理者仕様書

1 趣 旨

この仕様書は、上天草市交流センタースパ・タラソ天草の設置及び管理に関する条例及び同条例施行規則に定めるものの他、指定管理者が行う業務の詳細について定めることを目的とする。

2 施設の概要

- (1) 施設の名称 上天草市交流センタースパ・タラソ天草
- (2) 所在地 上天草市大矢野町上732番地14
- (3) 施設内容 上天草市交流センタースパ・タラソ天草4,087.96㎡、温泉浴場、アクアトニックプール（タラソテラピー、温海水プール）、セミナー室、厨房、更衣室、休憩所、レストラン、事務室及び職員休憩所、機械室、駐車場（普通車用10台他）等

【別紙配置図のとおり】

3 管理に関する基本的な考え方

- (1) 施設利用者の安全確保を第一とする。
- (2) 施設の効果的・弾力的運営を行う。
- (3) 適切な広報を行うなど、施設の利用促進を積極的に図る。
- (4) 利用者にとって快適な施設であることに努める。
- (5) 魅力のある自主事業を実施し、市民サービスの向上に努める。
- (6) 個人情報保護を徹底する。
- (7) 施設整備及び備品の保全管理に努める。

4 管理のための体制の整備

(1) 従業員

ア 総括責任者を配置すること。また、管理に係る全従業員（臨時職員を含む。）の勤務形態等については、労働基準法・労働安全衛生法・その他労働関係法令を遵守し、管理に支障のないように配置すること。

イ 特定保健指導業務及び二次予防事業を受託できる体制を整えること。

ウ プール衛生管理者の資格を有するものを配置すること。

エ レストランに従事するものには、調理師免許の資格を有する者を配置すること。

オ 防火管理者の資格を有するものを配置すること。

カ 従業員に対して、施設の管理に必要な研修及び接遇研修を実施すること。

キ 経理事務・受付事務・帳簿作成業務・その他体制の整備に必要な業務を実施すること。

(2) 適正配置等

開館時間内には、各施設の管理運営業務に常に従事する正規職員等を指定管理者が雇用し、効率的な業務遂行を可能とする適正配置を行い、来館者に対するサービス水準の維持及び向上に努めること。

【参考】人件費積算の考え方

○正規職員

・総括責任者	1人
・温泉、プールその他の業務従事者	3人
・レストラン従事者	3人

○常用的パート（嘱託）職員

・温泉、プール、レストラン従事者	21人
------------------	-----

(3) 業務遂行の準備

指定管理者に指定された後は、自己の責任及び負担において、平成26年4月1日から円滑にスパ・タラソ天草の管理に係る業務を遂行できるように、人的及び物的体制を整えること。

なお、業務の引継ぎが必要な場合は随時行うこと。

5 開館時間等

(1) 開館時間

午前10時から午後10時まで

※ただし、指定管理者は必要があると認めるときは、あらかじめ市長の承認を得て開館時間を変更することができる。

(2) 休館日

毎月第2・4火曜日（祝日の場合は、祝日でない翌日）

※ただし、指定管理者は必要があると認めるときは、あらかじめ市長の承認を得て休館日を変更することができる。

6 指定期間

平成26年4月1日から平成31年3月31日までとする。

7 法令等の遵守

上天草市交流センタースパ・タラソ天草の管理に当たっては本仕様書のほか、次に掲げる法令等に基づいて行わなければならない。

(1) 地方自治法、同施行令、同施行規則ほか、行政関係法令

(2) 労働基準法

(3) 上天草市公の施設に係る指定管理者の指定の手続に関する条例・同施行規則

(4) 上天草市交流センタースパ・タラソ天草設置及び管理に関する条例・同施行規則

(5) 温泉法

(6) 公衆浴場法

(7) レジオネラ菌を防止するために必要な措置に関する技術上の指針について

て（平成15年厚生労働省告示264号）

（8） 熊本県入浴施設におけるレジオネラ菌の発生防止のための衛生管理に関する条例

（9） 施設維持、設備保守点検に関する法規、水道法、消防法、電気事業法等

（10） その他業務上必要な関係法令

指定管理期間中、関係法令に改正があった場合は、改正された内容を仕様とする。

なお、改正に伴い費用が増減する場合は、協議により指定管理料を改定するものとする。

8 業務内容

指定管理者が行う業務は次の業務である。

なお、指定管理者が業務を一体的に委託することは認めないが、個別業務を他者に委託することは可能とする。ただし、事前に市長の承認を得られなければならない。

（1） 施設の管理運営に関する業務

ア 施設利用者への便宜供与、利用促進及び安全管理等、適切な運営を行うことを目的とし、常に利用者に関われたものとし、市民をはじめとする全ての施設利用者に対し公平な運営に留意し、指定管理者の判断により適切に行うこと。

イ 接客対応、設営準備等打合せ対応、電話対応、苦情対応等に当たることとし、要望及び苦情に対しては誠意をもって対応するとともに、速やかに内容を市長へ報告すること。

ウ 本施設が公の施設であることを認識し、常に利用者の視点で業務に当たること。

エ 利用者や地域住民の意見・要望の聴取等、利用者のニーズの適切な把握と反映した運営を行い、サービス向上に努めること。

オ 現在実施されている教室等（水泳教室、ヨガ教室、アクアビックス等）の実施については、市と協議すること。

カ 上天草市、各種団体、地域住民、公共機関等と協調を図り利用促進活動に努め、依頼等には誠意をもって対応すること。

キ 近隣地域への応対に当たっては、誠意をもって対応し、地域振興に資する活動等についても積極的に取り組むこと。

ク 緊急時対策、防犯・防災対策について、マニュアルを作成し、職員に指導を行うとともに市長に報告すること。

ケ 防火責任者を配置し、その者の氏名を市長へ報告すること。

コ 災害及び急病人やけが人、犯罪等が発生した場合の対応、救護及び関係部署への速やかな通報、事故報告を行うこと。

サ 災害その他の事故等が発生した場合は、マニュアル等により、利用者の安全確保を第一に迅速に対応すること。また、簡易な薬品、資機材等を常備するとともに、職員に周知する等、非常時の対応について十分な対策を

講じること。

シ 開館時間内においては、施設内を適宜巡回し、不審者・不審車両の進入防止、火の元及び消火器・火災報知機等の点検、放置物の除去等避難導線の常時確保、不審物の発見・処置等を行うこと。

ス 開館時間外の警備においては、必要に応じて機械警備を設置する等、異常の発生に際しては速やかに対応できるようにすること。

セ 利用者が安全・快適にスパ・タラソ天草を利用できるよう努めること。

ソ 明らかに危険のおそれがあると認められる利用者については、直ちにこれを制止して、適正かつ安全な利用が図られるよう努めること。

タ 個人情報保護の体制を取り、職員に周知徹底を図ること。

チ その他施設の管理運営上必要と認める業務を行うこと。

(3) 利用料金の徴収に関する業務

ア 施設等の利用料金は、指定管理者の収入とする。

イ 利用料金の徴収等に関する業務

(ア) 施設等の利用者に対して利用料金の徴収を行うこと。

(イ) 金額の過誤その他の理由で利用料金の還付が必要になった場合は、還付事務を行うこと。

(4) 施設等の維持管理に関する事務

ア 施設内の清掃業務（温泉、タラソプール）

(ア) 日常清掃（日常的に必要な清掃業務）に関する業務

(イ) 定期清掃（ガラス清掃、空調機器フィルター清掃等定期的に必要な清掃作業）に関する業務

(ウ) レジオネラ菌等の発生を防止するため、徹底した衛生管理を行うこと。（温泉施設は每晚全浴槽の水抜き清掃を行うこと。）

(エ) タラソプールは年2回、水抜き清掃を行うこと。（プール室、フロア及び壁等の清掃）

イ 設備・施設内の機器類の保守点検業務

自動ドア、電気設備、空調機器、給排水設備、エレベーター等の設備に関する法定点検、保守に関する業務

ウ 屋外施設の清掃管理

エ 施設の軽微な修繕に関すること。

(5) 施設賠償責任保険等への加入

施設賠償責任保険及び施設災害補償保険に加入すること。

なお、保険範囲等は下記のとおりとする。ただし、建物総合損害共済については市で加入することとする。

なお、下記の保険範囲以外に指定管理者のリスク対応の判断により保険の種類、範囲、内容に関して追加加入をすることを妨げない。

種 類	保 険 内 容		
	基本契約 (支払限度額)	人身事故	1 事故当たり：10 億円 1 人当たり：1 億円
施設賠償責任保険		財物事故	1 事故当たり：3 千万円

施設災害補償保険	被災者 1 人当たり：100 万円
----------	-------------------

- (6) その他上天草市交流センタースパ・タラソ天草の管理に必要な事項
- ア 指定された時間に館内出入り口等の開錠、施錠を行うこと。
 - イ 指定された時間に機械警備の開錠、施錠を行うこと。
 - ウ 年度終了後 60 日以内に事業報告書を提出すること。

9 自主事業に関する業務

自主事業に関する基本的な考え方

- (1) 指定管理者は、積極的に自主事業を企画及び実施するものとする。
 なお、自主事業の実施により収益が発生した場合は、その収益は指定管理者の収入とする。また、自主事業に関して発生した損害賠償等は、市は一切の責任を負わない。
- (2) 自主事業の内容
 原則として施設の設置目的に添ったものであること。
- (3) 自主事業実施における注意点
 自主事業の実施については、施設としての利用とのバランスに考慮するとともに市長と事前に協議し、承認を得てから実施すること。また、飲食物及び物品の販売は、施設の設置目的等に考慮することとし、市と事前に協議し、承認を得てから実施すること。
- (4) 発行済みの回数券について
 新旧指定管理者間で協議し決定することとし、市は関与しない。

10 備品・消耗品等

上天草市交流センタースパ・タラソ天草に附属する市所有の備品等については、その使用及び保管に十分注意すること。また、指定管理者自らが購入した備品等については、指定管理者の所有とし、その都度市に報告すること。

- (1) 上天草市は、【別記 1-1、1-2】に示す備品等（以下「備品等」という。）を無償で指定管理者に貸与する。
- (2) 指定管理者は、指定期間中、備品等を常に良好な状態に保つ者とする。
- (3) 備品等が経年劣化等により本業務実施の用に供することができなくなった場合、市は、指定管理者との協議により、必要に応じて市の費用で当該備品等を購入又は調達すること。
- (4) 指定管理者は、故意又は過失により備品等を毀損滅失したときは、市との協議により、必要に応じて市に対しこれを弁償又は自己の費用で当該物と同等の機能及び価値を有するものを購入し、又は調達しなければならない。
- (5) 指定管理者は、備品等の貸与の依頼があった場合は市と協議し、貸与すること。
- (6) 現指定管理者が契約しているリース（バス、グリストラップ等）は原則、契約満了まで継続すること。

1 1 管理経費等

- (1) 指定管理者は、当該施設の管理に必要な一切の経費を負担すること。
- (2) 原則として、1件50万円未満の施設、設備及び機器の維持管理上の修繕については、指定管理者の費用と責任のもと執行すること。ただし、特別な事情があると認められるときは、市と指定管理者との協議により実施することとする。
- (3) 指定管理者の維持管理業務に瑕疵がなく公益上必要と認められる50万円以上の施設、設備及び機器の修繕については、市が費用負担し執行することとする。

1 2 指定管理料

市は、指定管理料を協定書で定める期日までに指定管理者の請求に基づいて支払う。

1 3 事業計画書及び事業報告書

(1) 事業計画書

指定管理者は、毎年度2月末までに翌年度の管理運営に関する事業計画書を作成し、市に提出すること。

事業計画書の主な内容は、次のとおりとし、作成に当たっては、市と調整を図り、市長の承認を受けること。

なお、指定管理者は、事業計画に変更の必要が生じた場合は、事業変更計画書を市に提出し、承認を受けること。

ア 職員業務分担

イ 年間行事予定計画書

ウ 収支計画書

エ その他必要な事項

(2) 業務報告書

指定管理者は、四半期毎に業務報告書を作成し、市に提出すること。業務報告書の主な内容は、次のとおりとする。

ア 上天草市交流センタースパ・タラソ天草の利用者に関する報告書

イ 実施した事業の内容及び実績に関する報告書

エ 財産および物品の状況に関する報告書

(3) 事業報告書

指定管理者は、毎年度終了後60日以内に事業報告書を市に提出すること。事業報告書の主な内容は、次のとおりとする。

ア 上天草市交流センタースパ・タラソ天草の業務実績報告書

イ 上天草市交流センタースパ・タラソ天草運営に係る収支報告書

ウ 上天草市交流センタースパ・タラソ天草の月間利用状況

エ 上天草市交流センタースパ・タラソ天草の月間収入状況

オ 利用者からの苦情とその対応

カ その他必要な事項

(3) 日報の作成について

施設整備の維持管理等に関する事項については、業務別に日報を作成し、市の求めに応じ提出できる体制を整えておくこと。

(4) その他

ア 帳簿類及び年次報告書、月次報告書の基礎となる書類については、指定管理者は市の求めがあった時はその求めに応じ、速やかに提出すること。

イ 事故や利用者の苦情のうち重要と判断される案件等については、随時、速やかに市に報告すること。

1 4 協定の締結

市と指定管理者は、上天草市交流センタースパ・タラソ天草を適正かつ円滑に管理するために必要な基本事項について、協議の上、協定書を締結する。

1 5 協議

指定管理者は、この仕様書に規定するもののほか、指定管理者の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。

1 6 業務に当たっての注意事項

(1) 公の施設であることを常に念頭におき、公平な運営を行うこととし、特定の団体等に有利又は不利になる運営を行わないこと。

(2) 個人情報の保護について、職員に周知徹底させること。

(3) 緊急時対策、防犯・防災対策について、マニュアルを作成し、職員を指導するとともに、事故・災害等が発生した場合には、速やかに応急処置を講ずること。

(4) 指定管理者は、上天草市交流センタースパ・タラソ天草の設置及び管理に関する条例第12条の規定により、原状回復の義務を負う。

(5) 指定管理者は、個人の権利利益を侵害することのないよう適正に取り扱うものとする。

(6) 指定管理者には、上天草市公の施設に係る指定管理者の手續に関する条例の規定により、施設の管理を行うに当たっての文書は公開の手續事務が課せられる。

(7) その他、仕様書に記載のない事項については、市と協議を行うこと。

○上天草市交流センタースパ・タラソ天草の設置及び管理に関する条例

平成16年9月22日条例第205号

上天草市交流センタースパ・タラソ天草の設置及び管理に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第244条の2の規定に基づき、上天草市交流センタースパ・タラソ天草（以下「スパ・タラソ天草」という。）の設置及び管理に関し必要な事項を定めるものとする。

(設置)

第2条 市民に憩いと交流の場を提供し、健康、福祉の増進及び観光、産業の振興を図るため、スパ・タラソ天草を設置する。

(名称及び位置)

第3条 スパ・タラソ天草の名称および位置は次のとおりとする。

名称 上天草市交流センタースパ・タラソ天草

位置 上天草市大矢野町上732番地14

(管理の代行)

第4条 スパ・タラソ天草の管理は、法第244条の2第3項の規定により、法人その他の団体（以下「団体等」という。）であって、市長が指定するもの（以下「指定管理者」という。）に行わせる。

2 指定管理者は次に掲げる業務を行なう。

- (1) スパ・タラソ天草の利用許可に関する業務
- (2) スパ・タラソ天草の施設及び維持管理に関する業務
- (3) 利用料金の収受
- (4) 上記業務に付随する業務

(利用の許可)

第5条 スパ・タラソ天草を利用しようとするものは、あらかじめ指定管理者の許可を受けなければならない。許可を受けた事項を変更しようとするときも、同様とする。

2 指定管理者は、その利用が次の各号のいずれかに該当するときは、前項の許可をしない。

- (1) 公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害する恐れがあると認められるとき。
- (2) スパ・タラソ天草の施設又は設備を損傷する恐れがあると認められるとき。
- (3) 暴力団員による不当な行為に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に掲げる暴

力団その他集団的に、又は常習的に暴力的不法行為を行う恐れがある組織の利益になると認められるとき。

(4) その他スパ・タラソ天草の管理上支障があると認められるとき。

(利用の制限)

第6条 指定管理者は、次の各号のいずれかに該当するときは、許可した事項を変更し、又は許可を取り消し、若しくは利用の中止を命ずることができる。

(1) 前条第1項の許可を受けた者（以下「利用者」という。）が、許可を受けた利用の目的に違反したとき。

(2) 利用者が、この条例若しくはこの条例に基づく規則又は指定管理者の指示した事項に違反したとき。

(3) 利用者が許可書に偽りの記載をし、又は不正の手段によって許可を受けたとき。

(4) 天災地変その他避けることができない事由により必要があると認められるとき。

(5) 公益上必要があると認められるとき。

(6) その他施設の管理上特に必要があると認められるとき。

(利用料金)

第7条 利用者は、指定管理者にスパ・タラソ天草の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）を納付しなければならない。

2 利用料金は、別表第1に掲げる額の範囲内において、指定管理者があらかじめ市長の承認を得て定めるものとする。

(利用料金の減免)

第8条 指定管理者は、利用者が次の各号のいずれかに該当するときは、利用料金を減額し、又は免除することができる。

(1) 国、又は地方公共団体、その他公共団体において公用又は公共用のために利用するとき。

(2) 身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）第15条第4項の規定により身体障害者手帳の交付を受けているとき。

(3) その他市長が特に必要があると認めるとき。

(利用料金の不還付)

第9条 すでに納付された利用料金は還付しない。ただし、利用者の責めに帰さない理由によりスパ・タラソ天草を利用できなかった場合は、利用料金の全部又は一部を返還することができる。

(特別の設備)

第10条 利用者は、特別の設備をし、若しくは設備に変更を加え、又は備付け以外の器具を持ち込んで利用しようとする場合は、あらかじめ指定管理者の許可を受けなければならない。

（目的外利用、権利譲渡の禁止）

第11条 利用者は、スパ・タラソ天草を許可目的以外の目的に利用し、又はその利用する権利を他人に譲渡し、若しくは転貸してはならない。

（原状回復義務）

第12条 利用者は、その利用が終わったとき、又は第6条第1項の規定により許可を取り消され、若しくは利用の中止を命ぜられたときは、その利用した施設又は設備を速やかに現状に回復しなければならない。ただし、指定管理者の承認を得たときは、この限りでない。

（損害賠償義務）

第13条 利用者は、建物、付属設備等を損傷し、又は滅失したときは、その損害を賠償しなければならない。ただし、市長が利用者の責めに帰することができない特別の事情があると認めたときは、その全部又は一部を免除することができる。

（指定管理者の指定期間）

第14条 指定管理者がスパ・タラソ天草の管理を行う期間は、指定を受けた日の属する年度の翌年度の4月1日（当該指定を受けた日が4月1日である場合は、その日）から起算して5年とする。

2 前項の規定にかかわらず、スパ・タラソ天草の開所年度にあつては、指定を受けた日から当該年度の3月31日までを1年とみなし、その年度を含め5年とする。

（委任）

第15条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1（第7条関係）

温泉入浴	大人500円
	小人（4歳以上12歳以下）300円
	3歳以下 無料
アクアトニックプール（元気海プール）	大人1,000円
	小人（4歳～12歳）500円

	3 歳以下 無料
家族湯潮さい	1 時間まで1,200円 延長30分毎600円
家族湯夕なぎ	1 時間まで1,000円 延長30分毎500円
セミナー室	2 時間まで3,000円 延長30分毎800円
キャビントリートメント（バンジエ・アル ゴパック・アロママッサージ・パッシブス トレッチ）	各3,000円／回
リラクゼーションルーム	大人400円 小人300円（4 歳以上12歳以下） 3 歳以下 無料
※ 家族湯、セミナー室については、人数に関係なく 1 室あたりの料金とし、家族湯については、これに利用者人数分の入浴料金を加算する。 また、セミナー室については貸切りの場合のみ利用料金を徴収するものとする。 ※ 身体障害者福祉法第15条第 4 項の規定による身体障害者福祉手帳の交付を受けている身体障害者が家族湯を利用する場合、1 時間までの利用料金はこれを減免し、入浴料金のみとする。	

○上天草市交流センタースパ・タラソ天草の設置及び管理に関する条例施行規則

平成16年9月22日規則第142号

上天草市交流センタースパ・タラソ天草の設置及び管理に関する条例施行規則

(目的)

第1条 この規則は、上天草市交流センタースパ・タラソ天草の設置及び管理に関する条例（平成16年上天草市条例第205号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めることを目的とする。

(開館時間)

第2条 上天草市交流センタースパ・タラソ天草（以下「スパ・タラソ天草」という。）の開館時間は午前10時から午後10時までとする。ただし、指定管理者が必要であると認めたときは、あらかじめ市長の承認を得て、これを変更することができる。

(休館日)

第3条 スパ・タラソ天草の休館日は次のとおりとする。

(ア) 毎月第2及び第4火曜日

(イ) その他市長が必要であると認めた日

(利用の手続き)

第4条 スパ・タラソ天草を利用する者は、利用券の購入若しくは使用許可を受けなければならない。

(利用者の義務)

第5条 利用者は、指定管理者が別に定めた使用の条件を守り、係員の指示に従わなければならない。

(事故の責任)

第6条 利用者は、施設及び設備の使用に関して生じた事故（設備及び管理の瑕疵に起因する事故を除く。）について、その責めを負うものとする。

(利用者の遵守事項)

第7条 利用者は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 許可なく物品販売等の営業行為をしてはならない。
- (2) 所定の場所以外での喫煙又は火気を使用してはならない。
- (3) 他人の迷惑になる行為をしてはならない。
- (4) 許可なく、敷地や施設内に張り紙等をしてはならない。

(5) 備付の備品等は、正常に使用し、許可なく持ち出してはならない。

(6) 前各号に定めるもののほか、指定管理者が指示した事項は遵守しなければならない。

(帳簿等)

第8条 指定管理者は、スパ・タラソ天草の管理状況及び利用状況を明らかにするため、次の帳簿を備え付け、常に明確にしておかなければならない。

(1) 管理日誌

(2) 利用状況調べ

(3) その他必要な簿冊

(雑則)

第9条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

上天草市公の施設の指定管理者制度に係る運用指針

上天草市

平成16年12月

(平成17年8月一部改正)

(平成22年8月一部改正)

(平成27年3月一部改正)

■上天草市公の施設の指定管理者制度に係る運用指針目次

第1	運用指針の目的	1
第2	指定管理者制度に関する基本的事項	1
第3	個別設置条例の改正及び整備に関する事項	2
第4	指定管理者の募集方針に関する事項	3
第5	指定管理者の募集に関する事項	6
第6	指定管理者の選定に関する事項	8
第7	指定管理者の指定に関する事項	10
第8	モニタリングに関する事項	11
	指定管理者制度の標準事務フロー	14

■準則例集

準則例1	個別条例改正の例	15
準則例2-I	審査基準I分類例	18
準則例2-II	審査基準II分類例	19
準則例2-III	審査基準III分類例	20
準則例2-IV	審査基準IV分類例	21
準則例3	指定管理者募集要項例	22
準則例4-I	指定管理候補者選定結果（指定管理候補者向け）例	28
準則例4-II	指定管理候補者選定結果（指定管理候補者以外向け）例	29
準則例5	指定管理候補者選定委員会集計表	30
準則例6	協定書例（別記1、別記2、別記3）	31
準則例7	指定管理者指定の指令例	40
準則例8	指定管理者指定の告示例	41
準則例9	事業報告書総括表	42
準則例10	管理運営総括表	45

■参考資料

地方自治法（抄）	48
上天草市公の施設の指定管理者の指定の手續に関する条例	51
上天草市公の施設の指定管理者の指定の手續に関する条例施行規則	54
公の施設の指定管理者制度の概要	60

第1 運用指針の目的

この運用指針は、上天草市が、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第244条の2及び上天草市公の施設の指定管理者の指定の手続に関する条例（平成16年上天草市条例第204号。以下「指定手続条例」という。）の規定に基づき、公の施設の指定管理者の指定までの標準的な事務処理及び指定管理者による施設の管理運営等の監視・評価（以下「モニタリング」という。）の標準的な実施方法等について定めるものである。

各部局においては、この運用指針に沿って指定管理者の指定及びモニタリングを進めるものとする。

なお、指定及びモニタリングに当たっては、指定管理者制度の目的が、公の施設に対する多様な住民ニーズにより効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ることであることを十分に認識して取り組むものとする。

また、指定管理候補者の選定過程等については、各部が説明責任を負うものであるもので、事務処理における透明性・公平性の確保に特に留意する必要がある。

第2 指定管理者制度に関する基本的事項

（1）指定管理者制度の導入に当たっての考え方

所管する公の施設に指定管理者制度を導入するか否かの検討に当たっては、制度の目的を踏まえつつ、制度を導入しようとする当該公の施設の設置目的、態様、特性等を考慮する必要がある。

そのためには、当該施設を構成している施設面と機能面の双方において、公の施設としてのサービス提供を継続すべき事柄を各部において整理する必要がある。

（2）指定管理者制度への対応について

① 指定管理者制度を導入している公の施設は、次表のとおり

【平成26年4月現在導入施設一覧】

- 1 上天草市樋合海水浴場休憩施設「海の家」
- 2 上天草市交流センタースパ・タラソ天草
- 3 上天草市松島展望休憩所
- 4 上天草市姫戸小島公園
- 5 上天草市姫戸諏訪公園
- 6 上天草市姫戸白嶽森林公園
- 7 上天草市龍ヶ岳山頂自然公園
- 8 上天草市「ミューイ」天文台
- 9 上天草物産館さんぱーる
- 10 上天草市荷さばき施設
- 11 上天草市（大矢野・姫戸・大道・樋島）老人福祉センター
- 12 上天草市大矢野総合スポーツ公園
- 13 上天草市松島総合運動公園
- 14 上天草市大矢野自然休養村管理センター

- ② 指定管理候補者（指定手続条例第4条に規定する「指定管理候補者」をいう。以下同じ）の選定に当たっては、指定手続条例第4条に定める選定基準に沿い、行政サービスの向上や価格面等を総合的に勘案し、それぞれの公の施設の管理について最も適当な指定管理者を選定委員会において選定するものとする。
- ③ 現在、市が自ら管理運営を行っている直営施設についても、民間の能力を活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の削減等を図る観点から、個別法令の規定で制限があるものを除き、指定管理者制度の導入の可能性を検討するものとする。
- なお、個別法令で管理運営の主体を限定している場合であっても、全ての現場管理業務を市が直接行うことまでを求めているとは限らないので、法令の趣旨に則って検討を行うこと。
- ④ 今後、市が施設整備を行う公の施設については、個別法令の規定で制限があるものを除き、指定管理者制度の積極的な導入に努めるものとする。
- ⑤ 指定を受けて行う施設の管理運営は、指定管理者の本来業務となることから、指定管理者となる団体の施設管理部門への市職員の派遣は行わないものとする。
- ⑥

第3 個別設置条例の改正及び整備に関する事項

指定管理者制度を導入する施設の設置条例（以下「個別設置条例」という。）については、以下の事項について規定の整備を行うこと。

なお、個別設置条例において整備が必要と思われる事項は、「**準則例1**」に示すとおりであり、施設の態様や性格等に応じて適宜必要な事項を整備するものとする。

また、個別設置条例の改正に併せて、指定管理者制度の導入に伴う個別設置条例施行規則（以下「規則」という。）の改正を行う必要がある。

（1）指定管理者による管理

- ① 指定手続条例第2条では、「指定管理者に管理を行わせることのできる公の施設については、それぞれの公の施設の設置及びその管理に関する条例の定めるところによる。」と規定しており、指定管理者制度を導入する場合は、個別設置条例の中で、指定管理者による管理について規定する必要がある。
- ② PFI事業等において、PFI事業者を指定管理者に指定する場合など、指定管理者となるべき法人その他の団体（以下「団体等」という。）が限定される場合については、指定手続条例によらない選定手続について選定の特例として個別設置条例に規定を設ける必要がある。

なお、この場合に限らず、廃止が予定される施設で、廃止までの期間を特定の指定管理者に管理を行わせる場合等、個別設置条例において選定の特例を規定する場合には、事前に総務課と協議を行うこと。

（2）管理の基準

- ① 指定管理者が行う業務に係る管理の基準として、次の事項の規定の整備を行うこと。

- ア 利用時間、休館日、利用制限の要件等
- イ 使用許可の基準
- ウ その他特に必要な事項

- ② 管理の基準は、主たるものを個別設置条例に規定するとともに、その具体的事項は、募集要項や協定書に規定することとなるので、詳細に検討すること。

(3) 業務の範囲

- ① 指定管理者に行わせる業務の範囲については、個別設置条例の施設の目的及び業務を参考に個別設置条例の中で規定の整備を行うこととし、その際、公の施設として行うべき業務を明確にし、指定管理者が行う業務の具体的な範囲を確定すること。
- ② 指定管理者に行わせる業務の具体的な内容は、別途募集要項や指定管理者と締結する協定書に規定することになるので、詳細に検討を行うこと。
*指定管理者に利用者調査等のモニタリングを義務付けることとする。

(4) 利用料金制

- ① 利用料金制については、指定管理者へのインセンティブの提供及び会計事務の効率化の観点から検討を行うこと。
- ② 新たに利用料金制を導入する施設については、利用料金制に係る規定を個別設置条例の中で規定すること。
なお、指定管理者は、個別設置条例に定める利用料金の上限額の範囲内で、市の承認を得て、利用料金を定めることができるものである。

(5) 施行規則の改正

- ① 指定管理者による管理に当たっては、使用許可の申請書、変更許可の申請書、使用の取消しの届出書等の様式を定める規定について、指定管理者独自の取扱いを認めるため、指定管理者による管理の場合の適用除外規定を設けることができる。
- ② 規則改正の施行時期は、個別設置条例の改正の施行時期と整合を図って規定する。

第4 指定管理者の募集方針に関する事項

(1) 募集方針

- ① 指定管理者制度を導入する施設については、募集方針を策定することとし、その内容は以下のとおりとする。
なお、指定管理者の指定期間が満了し、新たに指定管理者を指定する場合についても同様に募集方針の策定を行うこととする。

- ア 指定管理者制度を導入する施設の名称及び位置
 - イ 休館日、利用時間等管理の基準の具体的内容
 - ウ 施設管理運営と指定管理者募集の基本的な考え方
 - エ 指定管理者が行う業務の範囲の具体的内容
 - オ 参加資格とその設定理由
 - カ 審査の方法、審査の基準及び配点等・審査基準の適用判断及びその理由
 - キ 指定管理者の指定期間
 - ク 利用料金制の有無
 - ケ 基準価格（指定管理者へ支払うこととなる委託料の基準）
 - コ 選定委員会の設置及び委員名

- ② 募集方針は原則施設ごとに策定することとするが、サービスの向上、経費の節減、管理運営の一体性などの観点から、複数の施設の管理を同一の指定管理者にまとめて行わ

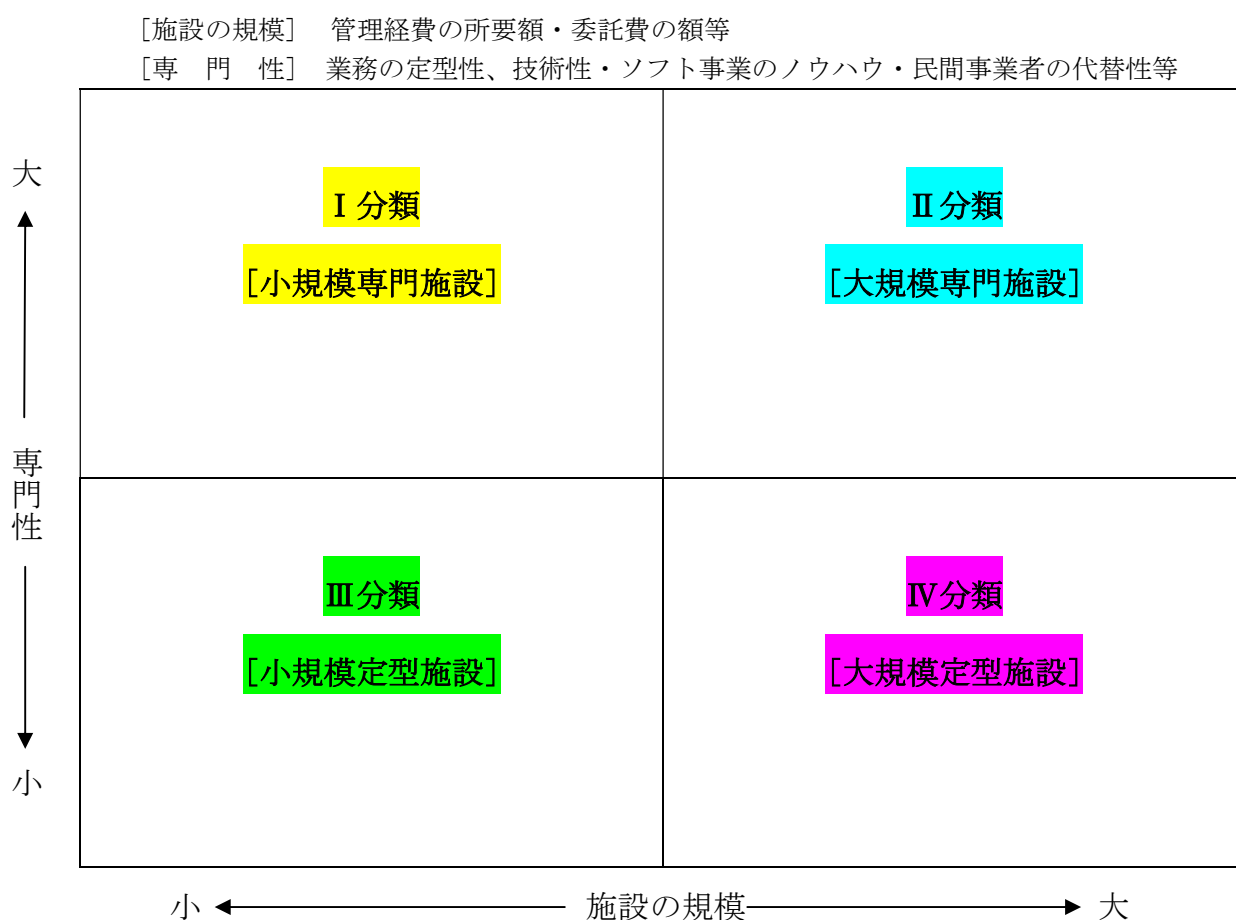
せることが適当と判断できる場合は、一括して募集方針を策定することができる。

- ③ 募集方針の策定に当たっては、あらかじめ選定委員会の意見を聴くこととする。
- ④ 募集方針の決裁は、市長決裁とし、総務企画部長、総務課長及び財政課長に合議を行うこと。

(2) 審査基準

- ① 審査基準については、指定手続条例第4条第1項の選定基準に基づき、施設の性格や設置目的等を踏まえて設定すること。
- ② 審査基準の配点については、基準の項目ごとにそれぞれ得点を配分するものとする。
なお、必要に応じ最低基準を設けることができるものとする。
- ③ 得点の配分方式については、施設の性格や特性を踏まえ、以下の審査基準の類型化を参考に当該施設の特性等を判断して設定すること。
- ④ 審査基準の類型化の中で「⑤その他必要な事項」の欄の得点については、所管部署による配点とし、他の項目の得点に配分することも可能とする。
- ⑤ 公の施設の設置目的、態様、特性等により、審査基準の類型化に当てはめることが困難と認められる場合は、審査基準の項目及び配点について事前に総務課と協議を行うこと。
- ⑥ 審査基準の具体的な項目については、「**準則例2**」を参考とすること。

審査基準の類型化



I 分類（小規模専門施設）

選定項目	審査項目	判 定
住民の平等な利用の確保	設置目的との適合性等	適・不適で判断
	事業内容の偏り等	

	選定項目	審査項目	配 点 (100 点満点)
1	施設の効用の 最大限の発揮	サービスの内容等	3 5
		〇〇〇	
2	管理経費の縮減	提案価格の得点	2 5
		収支計画の内容等	
3	管理を安心して行 う人的、財政的基 礎	人的、財政的基盤等	3 0
		〇〇〇	
4	その他必要な事項→ 部署枠得点として配分		1 0
【審査基準の配点の視点】			
・ 施設で実施する事業内容を重視			
・ 事業者によるサービスの質的向上を重視			

II 分類（大規模専門施設）

選定項目	審査項目	判 定
住民の平等な利用の確保	設置目的との適合性等	適・不適で判断
	事業内容の偏り等	

	選定項目	審査項目	配 点 (100 点満点)
1	施設の効用の 最大限の発揮	サービスの内容等	3 5
		〇〇〇	
2	管理経費の縮減	提案価格の得点	2 0
		収支計画の内容等	
3	管理を安心して行 う人的、財政的基 礎	人的、財政的基盤等	3 5
		〇〇〇	
4	その他必要な事項→ 部署枠得点として配分		1 0
【審査基準の配点の視点】			
・ サービスの安定的な提供能力を重視			
・ 施設で実施する事業内容の優劣を重視			

III 分類（小規模提携施設）

選定項目	審査項目	判 定
住民の平等な利用の確保	設置目的との適合性等	適・不適で判断
	事業内容の偏り等	

	選定項目	審査項目	配 点 (100 点満点)
1	施設の効用の 最大限の発揮	サービスの内容等	3 0
		〇〇〇	
2	管理経費の縮減	提案価格の得点	3 0
		収支計画の内容等	
3	管理を安心して行 う人的、財政的基 礎	人的、財政的基盤等	3 0
		〇〇〇	
4	その他必要な事項➡	部署枠得点として配分	1 0
【審査基準の配点の視点】 ・ 平均的に各審査項目を評価			

IV 分類（大規模提携施設）

選定項目	審査項目	判 定
住民の平等な利用の確保	設置目的との適合性等	適・不適で判断
	事業内容の偏り等	

	選定項目	審査項目	配 点 (100 点満点)
1	施設の効用の 最大限の発揮	サービスの内容等	2 5
		〇〇〇	
2	管理経費の縮減	提案価格の得点	4 0
		収支計画の内容等	
3	管理を安心して行 う人的、財政的基 礎	人的、財政的基盤等	2 5
		〇〇〇	
4	その他必要な事項→ 部署枠得点として配分		1 0
【審査基準の配点の視点】			
・ 経費縮減効果が最も期待できる施設であり、経 費の縮減を重視			

※その他必要な事項の得点は部署枠得点とし、他の審査項目への配点も可能とする。

（3）審査方法

- ① 具体的な審査方法については、募集方針に定めることとする。
- ② 標準的な審査方法を示すと、第1次審査として書類審査（資格審査）を行い、第2次審査として事業計画等について個別に提案を求め、その内容を審査する。
- ③ 指定管理者に管理を行わせる公の施設の規模、業務の内容によっては第1次審査を区別せず、第2次審査と併せて実施することができるものとする。

- ④ 第2次審査に当たっては、原則として、事業計画等の提案をしたものに対して個別ヒアリングを実施するものとするが、公の施設の規模、業務の内容等を勘案し、個別ヒアリングを省略して提出された書類により内容を審査することができるものとする。

(4) 指定期間

- ① 指定期間は原則として5年以内とし、おおむね以下の基準により管理業務の内容を考慮して期間を設定するものとする。

ア 建物施設の維持管理業務が主たる業務の施設

3年以内

イ 業務内容に一定の専門性が認められ、人材の育成確保に相当の期間を要する施設

5年以内

- ② 5年を超える指定を行う場合には、その必要性、合理性等を明確にして、事前に総務課及び財政課に協議を行うこと。

(5) 基準価格

- ① 指定管理者へ管理代行の役務の対価を支払う場合にあっては、当該支払金額について、あらかじめ上限額を設定し、評価の基準となる価格（以下「基準価格」という。）とすること。基準価格の設定に当たっては、財政課と事前協議を行っておくこと。
なお、利用料金制を採用した場合の基準価格は、管理運営経費（見込み）から利用料金収入額（見込み）を引いた価格とする。
おって、基準価格の内容によっては最低制限価格を設けるなど、各部において適宜判断を行うこと。
- ② 利用料金制を採用した場合等で、役務の対価が支払われないときは、基準価格を設定しないものであること。ただし、利用料金収入（見込み）が管理運営費（見込み）を越える場合は、その差額を市へ納入させることができる。
- ③ 基準価格を設定した場合には、基準価格を超える提案価格があったものについては第1次審査で失格になることに留意すること。
- ④ ①で定めた基準価格については、役務の提供を受けることに要する費用であるため、消費税を加えた価格であることに留意すること。

(6) 債務負担行為の設定

- ① 複数年度の期間に及ぶ指定管理者の指定期間を設ける場合、債務負担行為の設定が必要である。
- ② 債務負担行為の設定額は、指定管理候補者の提案価格によるものであること。
なお、債務負担行為の設定額は、上限額として設定するものであることに留意すること。
- ③ 債務負担行為の設定は、指定管理者の指定までに行うこと。また、財政課と事前協議を行っておくこと。

第5 指定管理者の募集に関する事項

(1) 募集方法

- ① 指定管理者の募集については、指定手続条例第3条で規定されており、公募が原則であること。
- ② 選定の特例については、指定手続条例第5条で規定されているが、その適用に当たっては、あらかじめ総務課に協議を行うこと。
- ③ 指定管理者の募集は、原則として、公の施設ごとに行う。ただし、サービスの向上、経費の節減、管理運営の一体性などの観点から、複数の施設の管理を同一の指定管理者にまとめて行わせることが適当と判断できる場合は、一括して募集することができるものとする。
- ④ 指定管理者の募集は、募集要項を作成して行う。なお、募集要項への記載事項は、次表及び「**準則例3**」を参考に、施設の性格等を勘案して設定すること。

【募集要項への記載項目例】

- ・ 募集を行う施設の名称、所在地、施設の規模、施設の内容、事業の目的
- ・ 募集の目的
- ・ 募集期間等（募集要領の配布期間、申請書の受付期間、質問受付期間）
- ・ 説明会、現地見学会の有無
- ・ 指定管理者が行う業務の範囲
- ・ 休館日、利用時間等管理の基準
- ・ 関係法令の遵守
- ・ 応募者の参加資格
- ・ 応募書類
- ・ 今後のスケジュール等
- ・ 審査の方法、審査の基準等
- ・ 指定期間
- ・ 利用料金制の有無
- ・ 基準価格
- ・ 指定管理者と市との責任分担
- ・ 事業の継続が困難になった場合における措置
- ・ 協定の締結及び協定案 など

【申請書類の内容例】

- ・ **申請書**（指定手続条例施行規則で規定）
- ・ **事業計画書**
 - ① 施設の管理に関する基本的な考え方
 - ② 管理組織体制
 - ③ 年間の事業計画、スケジュール
 - ④ 収支計画
 - ⑤ 個人情報の保護に関して講ずる措置
 - ⑥ 同種の施設の運営実績
- ・ **関係書類**
 - ① 法人登記簿謄本
 - ② 法人等の事業計画書及び収支予算書
 - ③ 法人等の事業報告書及び収支計算書、貸借対照表 等
 - ④ 県内事業所にかかる従業員名簿及び賃金台帳
 - ⑤ 消費税及び地方消費税並びに市町村税の未納がないことの証明書
 - ⑥ 法人税等に係る納税証明書
 - ⑦ 法人等の設立趣旨、運営方針、事業内容等の概要が分かるもの
 - ⑧ 法人等の組織及び運営に関する事項を記載した書類
 - ⑨ 指定の申請に関する意思決定を証する書類

- ⑤ 指定管理者の募集に当たっては、指定手続条例第3条第2項の規定により、あらかじめ公告することとされており、市掲示場への掲示のほか、市のホームページ、市広報紙等へ募集概要を掲載するなどして広く周知することが望ましい。
- ⑥ 募集のための周知期間は、周知に十分な期間を確保する必要があることから、原則として1か月程度とする。再公募や緊急を要する場合等においても、少なくとも10日以上期間を設けるものとする。

(2) 応募者の参加資格

- ① 応募者の参加資格は、次表を参考に、各施設の性格、規模、機能等を勘案のうえ設定すること。

なお、警備や緊急時の対応等、施設の適切な管理運営を確保するため、県内及び市内に事業所を有すること等を参加資格とする場合には、その設定理由を明らかにしておくこと。

【資格要件例】

次の要件を満たす法人その他の団体であること。

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しないこと。
- ② 県・市内に事業所を有すること。
- ③ 上天草市から指名停止措置に基づく指名除外措置を受けていないこと。
- ④ 労働者災害補償保険に加入していること。
- ⑤ 市税、法人税、消費税及び地方消費税等を滞納していないこと。
- ⑥ 会社更生法、民事再生法等に基づく更生又は再生手続を行っていないこと。また、手形交換所による取引停止処分、主要取引先からの取引停止等の事実があり、経営状態が著しく不健全である者でないこと。
- ⑦ 賃金不払いに関する厚生労働省からの通報が市長に対してあり、当該状態が継続している場合であって、明らかに指定管理者として不適当と認められる者でないこと。

- ② 施設によっては、類似施設の運営実績を参加資格に盛り込むことも考えられるが、その設定に当たっては、いたずらに応募者が制限されないよう、慎重に設定を行うこと。

第6 指定管理者の選定に関する事項

(1) 指定管理候補者選定委員会

- ① 指定管理制度を導入する施設の所管部ごとに、指定管理者に申し込んだ者の審査を行う指定管理候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置する。
- ② 選定委員会の設置については、「上天草市公の施設に係る指定管理者の指定手続に関する条例施行規則（平成16年上天草市規則第141号）」に規定する。
- ③ 選定委員会は、指定管理制度を導入する施設の所管部長、施設の所管部の課長と外部有識者委員の10人以内で組織する。この場合、外部有識者委員は半数以上とする。
- ④ 選定委員会は、応募者の財務諸表等内部資料を取扱うことに留意し、委員は、審査が終わったときは、当該資料を市に返却すること。
- ⑤ 選定委員会の委員の報酬については、上天草市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（平成16年上天草市条例第33号）の規定に基づき支給する。
- ⑥ 委員の任期は、当該年度における指定管理施設の指定を行うまでの期間とする。ただし、再任を妨げない。
- ⑦ 選定委員会の委員名については、指定管理候補者の選定後公表するので、あらかじめ委員の就任時に氏名の公表について承諾を得ておくこと。

(2) 選定の方法

- ① 選定の方法については、募集方針で定めた審査基準及び審査方法に基づき、選定委員会の各委員が個別に審査し採点する。
- ② 指定管理候補者の選定については、①で求めた各委員の採点を合計した総合点が最も高いものを指定管理候補者として選定する。ただし、最低基準を設置した場合は、指定管理候補者は、その最低基準を超えていなければならない。
- ③ 選定委員会の委員長は、指定管理候補者を選定したときは、市長等に報告を行うものとする。この場合、当該報告は総務課を経由して行うものとする。
- ④ 指定管理候補者の選定結果については、応募者全員に選定結果を通知するとともに、選定の透明性を確保する観点から市のホームページや市広報紙等において情報提供に努めること。また、応募者名、得点状況等を公表することを募集要項にあらかじめ明記し、応募者に対し公表内容について周知を図っておくこと。
 なお、選定結果の通知及び情報公開方法については、「**準則例 4**」、「**準則例 5**」を参考にすること。
- ⑤ 外部に対する情報提供ルールの考え方は、以下に示すとおりである。

【情報提供ルールの考え方】

時 期	情報の内容	公開基準
募集中	・ 基準価格	○
	・ 審査基準の内容と配点	○
	・ 選定委員会の委員数と構成	○
	・ 申請状況（申請者数）	○
	・ 申請者名	△※1
募集締切時	・ 申請状況及び申請者名	○
	・ 応募者の事業計画書の内容	△※2
選定後	・ 指定管理候補者名	○
	・ 指定管理候補者選定理由	○
	・ 応募者の総得点及び項目ごとの得点	○
	・ 委員ごとの総得点及び項目ごとの得点（委員名匿名）	○
	・ 指定管理候補者の事業計画の内容（概要）	○
	・ 応募者の事業計画書の内容	△※2
	・ 応募者の提案価格	○

○…公表又は公開できる情報

△…上天草市情報公開条例に基づく開示請求に基づき、情報提供の可否について個別の判断を要する情報（上天草市情報公開条例第7条各号に定める不開示情報に該当する又は不開示情報が含まれている可能性があるため、個別に情報提供の可否を判断して対応する。）

※1…募集締切前に他の提案者名が分かった場合、不当な圧力や談合等が懸念されるため

※2…事業計画書の提案内容には、提案者独自の独創的な提案が含まれている可能性があるため

(3) 提案価格の得点

- ① あらかじめ指定管理者に支払うべき委託料の上限（基準価格）を設定している場合には、提案された価格について次の算式により算定を行うこと。ただし、業務内容等により別の方法による必要があると認められる場合には、この限りでない。

提案価格の得点＝（1.0－（提案価格／基準価格））×提案価格に配分された得点
 ※提案価格及び基準価格は消費税を含んだ金額

- ② 施設の運営費用が全て利用料金で賄える場合など、市の委託費が発生しない施設や利用料金により多くの収益が見込める施設等については、①の算式によらないことも認めるが、その際の審査方法等については、総務課及び財政課と事前協議を行うこと。

第7 指定管理者の指定に関する事項

(1) 指定管理者の議会の議決

- ① 市長等は、指定管理候補者を選定したときは、地方自治法第244条の2第6項の規定に基づき議会の議決を得るための手続を速やかに進めるものとする。
- ② 議会の議決を要する事項は、次表のとおりである。

【議会の議決事項】

- ア 指定管理者に管理を行わせる公の施設の名称
- イ 指定管理候補者の名称
- ウ 指定期間

(2) 指定管理者との協定の締結

- ① 議会の議決を経て、指定管理候補者を指定管理者として指定するときは、指定手続条例第6条第1項の規定により、指定を行うまでに上天草市と指定管理候補者との間で協定を締結しなければならない。
- ② 協定で締結する内容は、指定手続条例第6条第2項に規定する内容とするが、具体的な内容を示すと次表のとおりとなる。
- なお、標準的な協定書の内容は「**準則例6**」のとおりとする。
- ③ 単年度毎に実施する内容を具体的に協定で定める場合は、指定期間全体に関する協定（包括協定）と単年度ごとの詳細事項を定める協定（年度協定）の二段階に分けて締結することも可能とする。
- ④ 利用料金制を採らない施設で、使用料が発生する施設について、当該使用料の収納についても指定管理者に行わせる場合には、地方自治法施行令第158条に規定する歳入の徴収又は収納の私人への委託が必要であるので、指定管理者と別途委託契約を締結すること。

【協定事項例】

- ・ 指定管理者に行わせる業務の範囲
- ・ 指定管理者が行う管理の基準
- ・ 指定期間
- ・ 施設の使用許可に関する基準
- ・ 管理業務を行うに当たって保有する個人情報の保護に関する事項
- ・ 市が支払う管理運営委託費に関する事項及び管理運営委託費の額の変更にに関する事項
- ・ 開館時間、休館日に関する事項
- ・ 利用料金に関する事項
- ・ 減免の取扱いに関する事項
- ・ 指定管理者と市のリスク分担に関する事項
- ・ モニタリング及び事業報告に関する事項（事業報告書の提出、内容）
- ・ 指定の取消し及び管理業務の停止に関する事項
- ・ 指定期間満了時における原状回復義務
- ・ 指定管理者の損害賠償義務及び保険加入等に関する事項
- ・ 事業の引継ぎに関する事項
- ・ その他市が必要と認める事項等

【協定事項例：二段方式】

○ 包括協定

- ・ 指定管理者に行わせる業務の範囲
- ・ 指定管理者が行う管理の基準
- ・ 指定期間
- ・ 施設の使用許可に関する基準
- ・ 管理業務を行うに当たって保有する個人情報の保護に関する事項
- ・ 開館時間、休館日に関する事項
- ・ 利用料金に関する事項
- ・ 減免の取扱いに関する事項
- ・ 指定管理者と市のリスク分担に関する事項
- ・ モニタリング及び事業報告に関する事項（事業報告書の提出、内容）
- ・ 指定の取消し及び管理業務の停止に関する事項
- ・ 指定期間満了時における原状回復義務
- ・ 指定管理者の損害賠償義務及び保険加入等に関する事項
- ・ 事業の引継ぎに関する事項
- ・ その他市が必要と認める事項 等

○ 年度協定

- ・ 当該年度の事業の実施に関する事項
- ・ 市が支払う管理運営委託費及び管理運営委託費の額の変更に関する事項
- ・ 事業報告に関する事項（市との連絡体制、随時の事業報告、立入調査等）
- ・ リスク管理、責任分担に関する事項（当該年度に必要となる事項）

（３）指定管理者の指定

- ① 指定管理者の指定は、指令で行うものとする。指令の書式は「**準則例 7**」を参考にする
こと。
- ② 指定管理者の指定を行ったときは、指定手続条例第 7 条第 1 項の規定に基づき、遅滞な
く告示を行うこと。なお、告示の書式は「**準則例 8**」のとおりである。

第 8 モニタリングに関する事項

指定管理者制度を導入した公の施設の指定管理者による施設の管理運営及び公共サービスの提供に関し、市と指定管理者との間で締結した協定書や仕様書に基づき適正かつ確実に履行されているかどうかを監視し、評価するものとする。

（１）指定管理者によるモニタリング

① 業務報告書及び事業報告書の作成・提出

協定書に基づき、実施した事業の内容及び実績等を記載した業務報告書（月次報告）及び事業報告書（年次報告）を作成し、市に報告する。

② 利用者調査

ア 調査方法

施設形態や利用形態に応じ、各所管課と協議のうえ、次のいずれかの方法で実施する。

- （ア） 意見箱等の常設によるアンケート調査
- （イ） 現地にて直接利用者に面談法で行うアンケート調査
- （ウ） 利用者に郵送式のアンケート調査
- （エ） 利用実績のある企業・団体に郵送式のアンケート調査

イ 調査項目の構成

施設形態や利用形態に応じ、次の項目を調査する。

- (ア) 施設管理状況
- (イ) 利用条件
- (ウ) 職員対応状況
- (エ) 催し、展示等
- (オ) サービス全般

ウ 調査結果の取扱い

調査結果については、調査終了後、速やかにその対応状況とともに市に報告する。

また、調査結果は、年度終了後の管理運営状況の評価として公表することとする。

③ 苦情・事故等の対応

利用者等から指定管理者に寄せられた苦情、意見等については、その対応状況とともに市に報告する。

事故が発生した場合には、速やかに市に報告する。

④ 自己評価

上記②、③を踏まえ、施設の管理運営状況の自己評価について、事業報告書総括表（準則例 9）に記載し、市に提出する。

（２）市によるモニタリング

① 協定に基づく各種報告書の点検

ア 業務報告書〔例月点検〕

協定書に基づき指定管理者から提出される業務報告書の内容について点検を行い、内容に疑義等が生じた場合は、実地調査等により確認を行い、必要に応じ指定管理者に対し指導等を行う。〔協定書「準則例 6」第 10 条関係〕

イ 事業報告書の点検

協定書に基づき指定管理者から毎事業年度終了後 2 か月以内に提出される事業報告書、事業報告書の内容をとりまとめた事業報告書総括表「準則例 9」の内容について点検を行う。〔協定書「準則例 6」第 11 条関係〕

② 実地調査

ア 定期調査

施設の管理業務の適正を期するため、協定書「準則例 6」第 10 条第 2 項の規定に基づき、当該管理業務の実態を把握するために適当な時期を選び、毎年度、実地調査を行うこと。

イ 調査内容

調査に当たっては、指定管理者から提出された前記の報告書等の内容、苦情情報や利用者調査の結果等を踏まえ、協定書や仕様書等に定められた業務内容が適正かつ確実に実施されているか点検し確認する。特に、次の点については、現場の管理日誌や経理関係帳簿、施設利用の状況等を点検、確認する。

- (ア) 帳簿等の備え付け、記載は適正に行われているか
- (イ) 施設、設備は、常に使用できる状態に管理されているか
- (ウ) 人員配置等公共サービス提供体制が整っているか
- (エ) 安全管理については、チェックリストやマニュアルに基づき適正に点検されているか
- (オ) 適正な経理事務が行われているか

ウ 調査結果に対する対応

調査の結果、改善等を要すると認められる事項があるときは、指定管理者に必要な指示、改善指導を行い、改善結果について指定管理者から報告を求める。

エ 随時調査

上記調査の他、必要に応じて随時、実地調査を実施する。

なお、調査の際、イの調査内容についても、可能な限り、点検、確認すること。

③ 苦情・事故等の対応

市に直接寄せられた苦情、意見等については、必要に応じて実地調査等により確認を行ったうえで、指定管理者に改善等の措置を求める。

所管施設において事故が発生した場合には、速やかに必要な対応をとること。

④ 利用者調査（必要に応じて）

必要に応じて、施設所管課は、施設の利用者にアンケート調査を行う。方法等は、指定管理者が行う利用者アンケート調査と同様とする。

なお、調査結果については、指定管理者に通知し、必要に応じ実地調査、点検を行い、改善指導等を行う。また、調査結果は、年度終了後の管理運営状況の評価として公表することとする。

⑤ 管理運営状況等の評価・公表

ア 管理運営状況等の評価

（１）指定管理者によるモニタリングの結果及び前記①～④の方法により、点検、調査した結果を踏まえ、指定管理者の管理運営についての評価票「**準則例１０**」（管理運営評価票）を作成する。

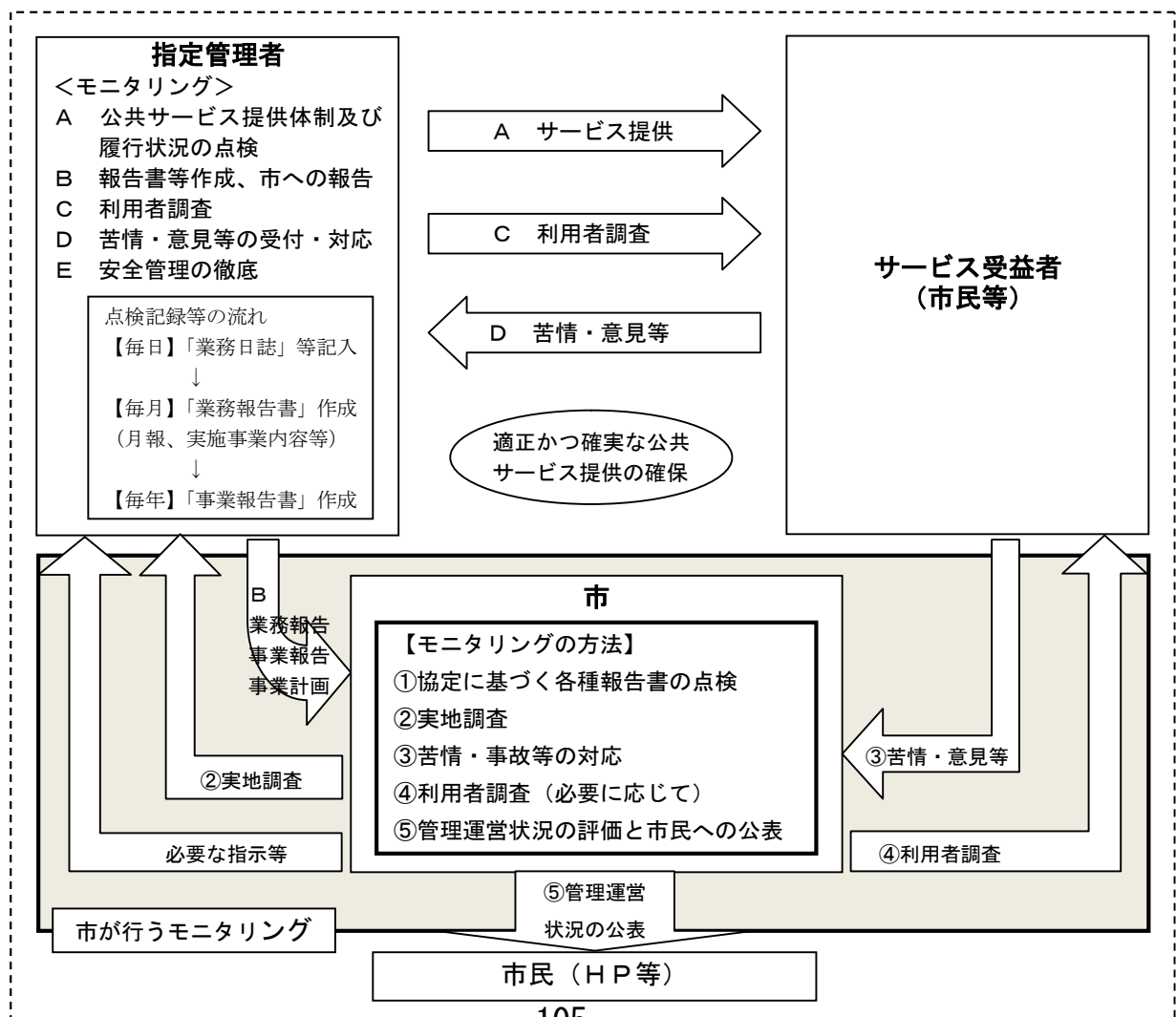
イ 評価結果の公表

評価結果については、市ホームページで公表する。

【公表内容】

・管理運営評価票「**準則例１０**」

【モニタリング標準事務処理フロー】



指定管理者制度導入の標準事務処理フロー

