

函館市ホテル恵風管理業務処理要領

I 目的

この管理業務処理要領は、函館市ホテル恵風（以下「恵風」という。）および附属建物の管理運営業務を安全かつ円滑に遂行するため、指定管理者が行う業務（以下「管理業務」という。）の範囲等を定めることを目的とする。

II 施設の概要

- 所在地 函館市恵山岬町61番地2
- 開館 平成9年10月1日
- 建物構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
- 敷地面積 41,515.47m²
- 建物延面積 3,823.12m² 1F:1,868.77m², 2F:1,007.50m², 3F:629.89m²
B1F:316.96m²
- 施設内容

名称	面積(m ²)	備考
ホテル恵風		
【1階】		
風除室	14.7	
ホール	69.97	
ロビー	56.21	
フロント	18.30	
売店	24.10	
男性用トイレ	7.00	小便器2基, 大便器1基
女性用トイレ	10.56	大便器2基
バリアフリートイレ	8.40	大便器1基
事務室	55.95	従業員用
宿直室	11.48	従業員用
休憩室	12.60	従業員用
給湯室	9.13	従業員用
ロッカー室	8.75	従業員用
会議室	27.60	従業員用
洗濯乾燥室	4.00	従業員用
男性用トイレ	7.50	従業員用:小便器2基, 大便器1基
女性用トイレ	7.50	従業員用:大便器2基
レストラン	206.00	68席, バーベキューコーナー
厨房	93.05	トイレ付(大便器1基)
厨房休憩室	10.12	従業員用
検収室	2.88	
食品庫	6.00	

名 称	面積(m ²)	備 考
塵芥処理室	4.83	
キャベジ室	6.67	
リネン室	12.00	
倉庫	18.00	
プロパン庫	8.10	
下足室	25.87	
男性用トイレ	19.12	小便器3基, 大便器3基
女性用トイレ	19.12	大便器5基
男性温泉浴場	156.04	※男女共: かぶり湯, 一般浴槽(2種), サウナ, 水風呂, 低温ジェット風呂, うたせ湯, レストラン, 露天風呂, 泡沫風呂, 洗い場17か所, シャワー2か所
女性温泉浴場	156.04	
男性脱衣室	48.19	トイレ付(大便器1基)
女性脱衣室	53.32	トイレ付(大便器1基)
サンデッキ	51.72	
リラックスルーム	66.68	
マッサージルーム	12.00	
プレイコーナー	43.83	
自販機コーナー	11.47	
無料休憩室	108.00	
軽食厨房	21.00	
特別和室(客室)	28.62	28.62m ² ×1室: 露天風呂, トイレ付ユニットバス付
和洋特別室(客室)	39.96	19.98m ² ×2室: 室露天風呂・ユニットバス, トイレ付
【2階】		
宴会場	130.32	ステージ付
男性用トイレ	15.55	小便器3基, 大便器2基
女性用トイレ	14.18	大便器3基
研修室	30.55	30.55m ² ×1室
カラオケ室	27.03	14.41m ² ×1室, 12.62m ² ×1室
バントリー	21.93	
食品庫	3.20	
リネン室	6.24	
倉庫	12.85	
和室(客室)	320.58	35.62m ² ×1室: トイレ付 28.95m ² ×1室: トイレ付 25.59m ² ×2室: トイレ付ユニットバス付 20.79m ² ×8室: トイレ付 20.65m ² ×1室: トイレ付 17.86m ² ×1室: トイレ付
洋室(客室)	19.14	19.14m ² ×1室: トイレ付ユニットバス付
【3階】		
男性脱衣室	23.39	トイレ付(大便器1基)

名 称	面積(㎡)	備 考
女性脱衣室	24.79	トイレ付(大便器1基)
男性展望浴室	45.79	※男女共：一般浴槽，露天風呂，洗い場7か所，シャワー1か所
女性展望浴室	45.79	
プレイコーナー	29.73	
リネン室	12.37	
和室(客室)	246.45	28.95㎡×1室：トイレ付 25.59㎡×2室：トイレ付ユニットバス付 20.79㎡×8室：トイレ付
洋室(客室)	19.14	19.14㎡×1室：トイレ付ユニットバス付
【地下1階】		
熱源機械室	154.60	
E V機械室	8.75	
受水槽室	72.25	
電気室	29.73	
【附属建物】		
車庫	92.74	恵山岬町77番地 木造平屋建
水無温泉(4号井)ポンプ室	21.80	恵山岬町90番地1 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建

Ⅲ 供用時間および休館日

1 供用時間

- (1) 和室，洋室，特別和室および和洋特別室 : 午後3時から翌日の午前10時まで
(2) 大宴会場，研修室および温泉浴場 : 午前10時から午後9時まで
※ ただし，市長が必要と認めるときは，変更することができる。

2 休館日

無休

Ⅳ 業務の範囲

業務の遂行は施設の利用者が安全かつ快適に使用できるよう留意し，指定管理者の判断で行うこととする。

なお，部分的な業務を専門の事業者等に再委託しようとする場合は，書面で市長の承認を得なければならない。

1 使用の許可および制限に関すること。

項 目	頻 度	業 務 内 容
使用の許可	随 時	(1) 宿泊・温泉浴場の受付 (2) 利用料金の收受 (3) 利用者への案内・説明 (4) 宿泊者への食事の提供 (5) 利用者へのサービス提供

使用の制限	随時	<p>惠風を使用しようとする者が次に該当する場合の入館拒否または退館処分</p> <p>(1) 秩序もしくは風紀を乱し、または他人に迷惑を及ぼすおそれがあると認められる者</p> <p>(2) 建物、附属設備等を損傷し、汚損し、または滅失するおそれがあると認められる者</p> <p>(3) その他惠風の管理上支障があると認められる者</p>
入館者の安全確保・秩序の維持	随時	<p>(1) 事件・事故を未然に防止するために必要な措置（巡回、防犯対策、関係機関への連絡・通報等）</p> <p>(2) 災害時や事故発生時における被害の拡大防止、避難誘導、事故状況の確認および市を含む関係機関への連絡調整等</p>
意見等の把握、その対応等	随時	<p>(1) 意見・要望等の調査およびその対応</p> <p>(2) 苦情対応</p>
その他	随時	<p>(1) 宿泊予約状況等の情報提供</p> <p>(2) 惠風の利用促進に関する業務</p> <p>(3) その他必要と認められる業務</p>

2 維持管理に関すること。

項目	頻度	業務内容
清掃	随時	<p>(1) 館内清掃</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 客室、脱衣室、浴室、トイレ等館内の清掃 <p>(2) 敷地内清掃および緑地管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場、施設周辺の拾い掃き（粗ゴミ） ・ 芝刈、草刈、前庭樹木剪定などの美観維持 <p>(3) その他</p> <p>使用する資機材、洗剤等は環境汚染の少ないものを優先すること。</p>
衛生管理	随時	<p>建築物における衛生的環境の確保に関する法律、衛生法公衆浴場法、公衆浴場法施行条例および公衆浴場における衛生等管理要領その他の関係規定を遵守するものとする。</p> <p>空気環境測定、ねずみ昆虫駆除、ばい煙測定、貯水槽清掃、飲料水水質検査、浴槽レジオネラ属菌検査、貯湯槽清掃、貯湯用水質検査、グリストラップ洗浄、配水管洗浄、濾過器清掃、地下油タンク漏洩検査等</p>
自家用電気工作物保守点検	隔月1回 年1回	<p>電気事業法（この段において「法」という。）に基づく法定点検ならびにその結果に応じ実施する保守</p> <p>6, 600V受電（屋内キュービクル式）</p> <p>設備容量：400KVA 最大電力：245KW</p> <p>受電電圧：6.6KV</p> <p>非常用発電設備</p> <p>定格容量 53KVA 定格電圧 0.2KV</p> <p>原動機の種類 ディーゼル</p> <p>保安上の責任分界点および財産分界点</p> <p>構内受電柱上の区分開閉器電源側接続点</p> <p>財産分界点以降について、法および受託者が定める保安業務規定に基づき実施するほか、次の業務を行う。</p> <p>(1) 事故発生時の応急措置の指示および事故発生後における精密点検</p> <p>(2) 官庁検査等の立ち会い</p> <p>(3) 法に規定する手続業務の指導</p> <p>(4) 絶縁監視装置設置施設の常時監視</p> <p>(5) 自家用電気工作物にかかる工事中点検（工事期間中週1回）</p>

消防用設備 保守点検	年 2 回	<p>消防法，消防法施行令，消防法施行規則およびこれに基づく告示等に定める消防用設備等の法定点検ならびにその結果に応じ実施する保守</p> <table border="1" data-bbox="619 331 1302 1794"> <thead> <tr> <th>対 象 設 備</th> <th>数 量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>消火器具</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・ A B C 粉末消火器（10型）蓄圧式</td> <td>2 2 本</td> </tr> <tr> <td>・ A B C 粉末消火器（20型）蓄圧式</td> <td>2 本</td> </tr> <tr> <td>屋内消火栓設備</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・ 水源</td> <td>1 式</td> </tr> <tr> <td>・ 加圧送水装置</td> <td>1 式</td> </tr> <tr> <td>・ 配管等</td> <td>1 式</td> </tr> <tr> <td>・ 屋内消火栓箱等（埋込型）</td> <td>6 台</td> </tr> <tr> <td>・ 屋内消火栓箱等（露出型）</td> <td>1 台</td> </tr> <tr> <td>・ 屋内消火栓ホース（40A×15m）</td> <td>1 4 本</td> </tr> <tr> <td>自動火災報知設備</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・ P 型 1 級複合型受信機（40回線）</td> <td>1 台</td> </tr> <tr> <td>・ 副受信機（40回線）</td> <td>1 台</td> </tr> <tr> <td>・ 発信機（P 型 1 級）</td> <td>7 台</td> </tr> <tr> <td>火災報知設備</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・ 火災通報装置</td> <td>1 台</td> </tr> <tr> <td>・ 火災通報装置専用電話機</td> <td>1 台</td> </tr> <tr> <td>非常警報設備</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・ 壁掛型非常用放送設備（本体20回線）</td> <td>1 台</td> </tr> <tr> <td>・ スピーカー専用電話機</td> <td>1 1 6 個</td> </tr> <tr> <td>誘導灯</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・ 避難口誘導灯（大型壁埋込）</td> <td>2 台</td> </tr> <tr> <td>・ 避難口誘導灯（大型壁付）</td> <td>1 台</td> </tr> <tr> <td>・ 避難口誘導灯（大型天井付）</td> <td>9 台</td> </tr> <tr> <td>・ 避難口誘導灯（中型壁埋込）</td> <td>7 台</td> </tr> <tr> <td>・ 避難口誘導灯（中型天井付）</td> <td>8 台</td> </tr> <tr> <td>・ 避難口誘導灯（中型防水）</td> <td>1 台</td> </tr> <tr> <td>・ 避難口誘導灯（小型壁埋込）</td> <td>1 1 台</td> </tr> <tr> <td>・ 避難口誘導灯（小型高輝度）</td> <td>2 台</td> </tr> <tr> <td>・ 避難口誘導灯（小型防水）</td> <td>1 台</td> </tr> <tr> <td>・ 階段通路誘導灯</td> <td>8 台</td> </tr> </tbody> </table>	対 象 設 備	数 量	消火器具		・ A B C 粉末消火器（10型）蓄圧式	2 2 本	・ A B C 粉末消火器（20型）蓄圧式	2 本	屋内消火栓設備		・ 水源	1 式	・ 加圧送水装置	1 式	・ 配管等	1 式	・ 屋内消火栓箱等（埋込型）	6 台	・ 屋内消火栓箱等（露出型）	1 台	・ 屋内消火栓ホース（40A×15m）	1 4 本	自動火災報知設備		・ P 型 1 級複合型受信機（40回線）	1 台	・ 副受信機（40回線）	1 台	・ 発信機（P 型 1 級）	7 台	火災報知設備		・ 火災通報装置	1 台	・ 火災通報装置専用電話機	1 台	非常警報設備		・ 壁掛型非常用放送設備（本体20回線）	1 台	・ スピーカー専用電話機	1 1 6 個	誘導灯		・ 避難口誘導灯（大型壁埋込）	2 台	・ 避難口誘導灯（大型壁付）	1 台	・ 避難口誘導灯（大型天井付）	9 台	・ 避難口誘導灯（中型壁埋込）	7 台	・ 避難口誘導灯（中型天井付）	8 台	・ 避難口誘導灯（中型防水）	1 台	・ 避難口誘導灯（小型壁埋込）	1 1 台	・ 避難口誘導灯（小型高輝度）	2 台	・ 避難口誘導灯（小型防水）	1 台	・ 階段通路誘導灯	8 台
対 象 設 備	数 量																																																																	
消火器具																																																																		
・ A B C 粉末消火器（10型）蓄圧式	2 2 本																																																																	
・ A B C 粉末消火器（20型）蓄圧式	2 本																																																																	
屋内消火栓設備																																																																		
・ 水源	1 式																																																																	
・ 加圧送水装置	1 式																																																																	
・ 配管等	1 式																																																																	
・ 屋内消火栓箱等（埋込型）	6 台																																																																	
・ 屋内消火栓箱等（露出型）	1 台																																																																	
・ 屋内消火栓ホース（40A×15m）	1 4 本																																																																	
自動火災報知設備																																																																		
・ P 型 1 級複合型受信機（40回線）	1 台																																																																	
・ 副受信機（40回線）	1 台																																																																	
・ 発信機（P 型 1 級）	7 台																																																																	
火災報知設備																																																																		
・ 火災通報装置	1 台																																																																	
・ 火災通報装置専用電話機	1 台																																																																	
非常警報設備																																																																		
・ 壁掛型非常用放送設備（本体20回線）	1 台																																																																	
・ スピーカー専用電話機	1 1 6 個																																																																	
誘導灯																																																																		
・ 避難口誘導灯（大型壁埋込）	2 台																																																																	
・ 避難口誘導灯（大型壁付）	1 台																																																																	
・ 避難口誘導灯（大型天井付）	9 台																																																																	
・ 避難口誘導灯（中型壁埋込）	7 台																																																																	
・ 避難口誘導灯（中型天井付）	8 台																																																																	
・ 避難口誘導灯（中型防水）	1 台																																																																	
・ 避難口誘導灯（小型壁埋込）	1 1 台																																																																	
・ 避難口誘導灯（小型高輝度）	2 台																																																																	
・ 避難口誘導灯（小型防水）	1 台																																																																	
・ 階段通路誘導灯	8 台																																																																	
防火対象物 定期点検	年 1 回	<p>消防法の規定に基づき「防火対象物点検資格者」に点検基準に適合しているかどうかを点検させ，その結果を消防長に報告する。</p>																																																																

非常用照明装置 保守点検	年 1 回	<p>建築基準法に基づく法定点検ならびにその結果に応じ実施する保守</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名 称</th> <th>数 量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>直付型</td> <td>5 台</td> </tr> <tr> <td>埋込型</td> <td>3 0 台</td> </tr> <tr> <td>丸形埋込型</td> <td>1 4 7 台</td> </tr> </tbody> </table>	名 称	数 量	直付型	5 台	埋込型	3 0 台	丸形埋込型	1 4 7 台
名 称	数 量									
直付型	5 台									
埋込型	3 0 台									
丸形埋込型	1 4 7 台									
エレベータ 保守点検	月 1 回 毎日	<p>建築基準法および労働基準法に基づく法定検査ならびにその結果に応じ実施する保守</p> <p>乗用エレベータ 1 台</p> <p>(1) 形式 : フジテック(株) WP-750-CO45</p> <p>(2) 制御方式 : 油圧式インバータ制御</p> <p>(3) 定員/積載量 : 11名/750kg</p> <p>(4) 戸閉方式 : 2枚戸中央開き</p> <p>(5) 出入口方式 : 一方向出入口</p> <p>(6) 停止箇所 : 3停止(1~3階)</p> <p>人荷用エレベータ 1 台</p> <p>(1) 形式 : フジテック株 S(P)-400-2S45</p> <p>(2) 制御方式 : 油圧式インバータ制御</p> <p>(3) 定員/積載量 : 6名/400kg</p> <p>(4) 戸閉方式 : 2枚戸片開き</p> <p>(5) 出入口方式 : 一方向出入口</p> <p>(6) 停止箇所 : 2停止(1~2階)</p> <p>保守点検項目 別紙1参照(P12)</p>								
自動扉 保守点検	年 2 回	<p>(1) 設置箇所 : 正面入口(2台)</p> <p>(2) 機種 : フルテック(株) DC-20F</p> <p>(3) 開閉方式 : 引分</p> <p>(4) 保守点検項目 : 別紙1参照(P15)</p>								
浄化槽 保守点検	月 2 回	<p>浄化槽法に基づく法定検査ならびにその結果に応じ実施する保守</p> <p>(1) 処理方式 : 接触ばっ気式</p> <p>(2) 処理対象人員 : 580人槽 115m³/日</p> <p>(3) 処理目標水質 : 30mg/l以下</p> <p>(4) 保守点検項目 別紙1参照(P15)</p>								
温水ヒーター 保守点検	年 1 ~ 2 回	<p>(1) 機種 : 昭和鉄工(株) CVM-1002A 2台</p> <p>(2) 本体圧力 : 真空式3回路</p> <p>(3) 燃料の種類 : A重油</p> <p>(4) 保守点検項目 : 別紙1参照(P15)</p>								
陸上ポンプ 保守点検	月 1 回 隔月1回	<p>(1) 機種 : (株)荏原製作所 65MS8511B 2台</p> <p>(2) 保守点検項目 : 簡易点検(月1回)および簡易清掃(各月1回)</p>								
屋外照明設備 保守点検	随 時	<p>駐車場照明(5基)およびアプローチライト(17基)</p> <p>(1) 灯具の変形, 破損および腐食の点検</p> <p>(2) 沈下, 傾斜, 倒壊, 変形等の危険の点検</p> <p>(3) アンカーボルトの緩みの点検</p>								
自動体外式除細動器(AED)の管理	随 時	<p>自動体外式除細動器(AED)はリース等により指定管理者が準備すること。また, 使用方法を習熟し, 日常点検・記録を行い, 適切に管理する。(現在1台設置)</p>								
塵芥処理	随 時	<p>建物内および敷地内で生じる塵芥の分別・処分</p>								
除雪	随 時	<p>駐車場および主要導線通路の除雪</p>								
備品の管理	随 時	<p>(1) 備品を適正に管理し, 常に良好な状態を保つ。</p> <p>(2) 経年劣化等により備品を更新するときまたは廃棄するときには市の承認を得て行う。</p>								

修繕等	随 時	建物の一部または附属物品の形質を変更して行う修繕および備品または工作物の設置については、市の承認を得て行う。
その他	毎 日	(1) 給湯設備、給水設備、真空ヒーター、温泉供給設備等、恵風の営業に必要な付属設備の運転管理 (2) 巡視・巡回警備 (3) 設備の日常的な点検および温泉配管（源泉供給温泉配管含む）の清掃管理 別紙2参照（P16）

3 その他市長が定める業務

項 目	頻 度	業 務 内 容
消防計画の作成、変更等	随 時	消防計画作成(変更)届出書を函館市東消防署長へ提出する。
自衛消防訓練の定期的な実施	年2回以上	訓練を行う際には、事前に自衛消防訓練等通知書を函館市東消防署長へ提出する。
事業計画および収支計画の作成	—	翌年度の事業計画書および収支計画書について、事前に市と調整を図り、毎年3月末までに提出・承認を受ける。
事業報告	—	事業報告書、収支決算書および経営状況を確認できる書類（貸借対照表、損益計算書等）、自己評価シートを作成し、翌年度の4月末までに提出
入館者アンケート	随 時	入館者の意見や要望を把握するためアンケートを実施し、市へ報告する。
定期報告業務	毎 月	管理業務実績報告書を作成し、翌月末日までに市へ提出 ○管理業務実績報告書に記載すべき主な内容 (1) 事業計画書、協定書および管理業務処理要領に基づく実施状況 (2) 自主事業実施状況 (3) 事業収支状況 (4) 施設使用状況（入館者数等） (5) 事故発生状況、苦情処理状況 (6) その他必要事項
その他	随 時	(1) ホームページの作成・更新 (2) 利用者に対する傷害および賠償保険への加入等に関する業務 (3) 市との連絡調整 (4) 指定期間満了後等の引き継ぎ (5) その他必要な業務

4 備品

(1) 市が貸与する備品

管理業務の実施にあたり、市が購入した備品を指定管理者に無償で貸与する。

※P10：「IV備品一覧」参照

(2) 指定管理者が設置する備品類

ア 指定管理者は、備品等を台帳により管理する。

イ 指定管理者の故意または過失により備品等をき損滅失したときは、指定管理者の費用により当該備品等と同等の機能および価値を有するものを購入または調達するものとする。

ウ 「備品一覧表」に定める備品以外の物品で、指定管理者が必要とするものは、事前に市と協議のうえ、購入または調達するものとする。

この場合において、指定管理者自らの負担により購入する備品は、指定管理者に帰属するものとする。

5 施設・備品等の修繕

施設および備品等は、正常に保持し、適正な利用に供するよう日常的な保守点検を行い、必要に応じて電球などの日常的な管理で必要となる部品や消耗品の購入・交換を行うこと。

なお、1件30万円以上（税込み）の修繕については、市が行うものとする。

6 損害賠償

指定管理者の責任に起因する賠償については、指定管理者が市または第三者に対し、その損害賠償責任を負うことになるので、指定管理者の負担により損害賠償保険に加入するものとする。

なお、市が加入する保険の補償内容で十分と判断した場合は、この限りでない。

7 自主事業

自主事業を行う場合は、事前に事業計画書を提出し、市の承認を得ること。

8 環境への配慮

管理業務を行うにあたっては、次のような環境への配慮をすること。

- (1) 省エネルギー・省資源に努めること。
- (2) ごみの減量・リサイクル・分別に努めること。
- (3) 環境に配慮した製品の使用に努めること。

9 協定の締結

管理に係る細目的事項等を定めるため、市と指定管理者は、次の事項について協定を締結するものとする。

- (1) 管理業務の内容に関する事項
- (2) 利用料金に関する事項
- (3) 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
- (4) 事業報告に関する事項
- (5) 定期報告に関する事項
- (6) 関係法令等の遵守に関する事項
- (7) 管理上発生する責任分担に関する事項
- (8) 事故発生時の報告等に関する事項
- (9) 管理業務の委託の禁止等に関する事項
- (10) 指定の取消し等に関する事項
- (11) 損害賠償に関する事項
- (12) 使用者のニーズ把握に関する事項
- (13) 管理業務等の評価および公表
- (14) 実地調査、指示に関する事項
- (15) その他市長が必要と認める事項

10 準備行為

管理業務開始日前の指定管理者の準備行為については、次のとおりとする。なお、実施について事前に市に報告するものとする。

- (1) 従業員の採用および研修
- (2) 消耗品等、管理業務に必要な物品の発注および設置
- (3) 印刷物（回数券、リーフレット等）の作成
- (4) ホームページの作成
- (5) その他必要な事項

11 指定期間終了時の引継ぎ

- (1) 指定期間の終了に際し、市または市が指定するものに対し、本業務の引継ぎを行うものとする。なお、業務の引き継ぎが完了した際には、完了していることを示す書面を取り交わし、市に対しては、別途指示する業務引き継ぎの完了に関する書類を提出することとする。
- (2) 指定期間終了までに、管理物件を現状に回復し、空け渡すものとする。
- (3) 管理業務を実施するために必要な備品等については、市または市が指定するものに対し引き継ぐものとする。ただし、それ以外の備品等で指定管理者が調達したものは、指定管理者の責任で撤去するものとする。

12 協議

この処理要領に定める事項について、疑義が生じた場合は、市および指定管理者の双方で協議を行い決定するものとする。

V 組織体制および従業員の配置

指定管理者は、管理業務を実施するために必要な業務執行体制を確保するとともに、労働基準法等関係法令を遵守し、管理業務を効率的に行うため、適正な組織体制および従業員の配置を行うものとする。

1 管理責任者の職務

従業員（常勤）の中から管理責任者を定め、管理責任者は、次の事項を所掌するものとする。

- (1) 恵風の効率的、効果的な管理運営を安定して行うこと。
- (2) 市と指定管理者間の連絡調整に関すること。
- (3) 現場における従業員の指揮監督に関すること。
- (4) 適切な管理運営に資するため、従業員の知識・接遇マナーの向上に努めること。
- (5) 事故・労働災害の防止に努めること。
- (6) 各種報告書の提出
- (7) その他市の指示に対する処置および報告等

2 従業員の配置（管理責任者を含む。）

- (1) 恵風の開館中、従業員の勤務態勢は、施設の管理運営に支障がないよう配置するものとする。
- (2) 従業員に防火管理者の資格（取得見込み可）を有する者を配置すること。

3 その他

- (1) 従業員に変更があったときは、速やかに市に届け出ること。
- (2) 管理運営上において疑義が生じたときは、市と協議すること。

VI 備品一覧

品 名	数 量
テーブルチェアセット	1組
ロビーチェア	1台
部屋食用テーブル	1式
レストラン ラタン座椅子	1式
レストランテーブル	1式
食器	1式
ホシザキ プレハブ冷凍ユニット	2台
ホシザキ 食器洗浄機	1台
ホシザキ 冷凍冷蔵庫	1台
ホシザキ テーブル型冷蔵庫	1台
ホシザキ 冷蔵庫	1台
厨房冷凍庫	1台
冷蔵庫／軽食コーナー	1台
冷蔵庫／裏玄関外用	1台
冷凍ショーケース	2台
製氷機	2台
空気清浄機	1台
パナソニックシステムサーバー	1台
ウエストクリーナー	5台
デジタル湿度調整器	1台
パントリーエアコン	1台
浴室エアコン	4台
モノクロレーザープリンター	1台
スチームコンベクション	2台
ホットワゴン	1台
寿司ロボット	1台
電動かき氷器	1台
テレビ	26台
布団一式	100組
座布団	116枚

品 名	数 量
事務机	1 台
パソコン	5 台
プリンター	1 台
キャノンデジタル複合機	1 台
カラオケデンモク	4 台
掃除機 コーポルトフルセット	1 組
コンプレッサー・ジャッキ	1 個
90cm水槽セット	1 個
温泉用シューズロッカー	2 台
温水加圧ユニットポンプ	1 台
浄化槽流量調整ポンプ	1 台
除雪機	1 台
融雪マット	1 枚
道路看板	1 枚
キャリーT 函館480い8708	1 台
バス 函館200は179	1 台
セレナ 函館500ぬ7604	1 台

別紙 1 保守点検項目

区 分	点 検 内 容		
エレベータ 保守点検	技術者派遣点検		
	外観（運転状態）	走行時の乗り心地	起動，加速，減速，着床状態
			定格速度の測定
		走行時の異常音，異常振動	異常音，異常振動の有無
			着床時の段差
	機械室	機械室内の環境	機械室の被水，温度，照明，施錠，障害物有無の確認
			制御盤
			ヒューズの劣化の有無
			メインリレー接点の状態
			リレー端子・端子台の緩み確認
			メインブレーカの固定状態，損傷の有無
			イベントコードの確認，分析
			絶縁抵抗測定
			CPUバッテリー劣化（定期交換）
		油圧ユニット	汚れ，亀裂，異常音，温度の確認
			油圧ユニット・配管部からの油漏れの有無
			Vベルトの磨耗・剥離，テンション確認
		制御弁	制御弁・配管部からの油漏れの有無
			かご沈下量の確認
			BPS圧力の確認（インバータタイプ除く）
			圧力計の作動状態
			リリーフ圧力の確認
		タンク・作動油	タンク本体・配管部からの油漏れの有無
			エアブリーザーのフィルター清掃
			タンクの油量，作動油の汚れ確認
	油圧配管	油圧配管からの油漏れの有無	
	オイルクーラー	ラジエター目詰まり，油漏れの有無	
	温度スイッチ	温度スイッチの動作確認	
	パルスエンコーダ	固定状態，板バネの変形，ゴミ・油の付着	
	昇降路	主ワイヤーロープ	メインロープのテンション確認
メインロープの摩耗，素線切れ			
割ピン・Wナット・回り止めの状態			
ガバナロープ		ガバナロープの摩耗，素線切れ，キック	
調速機		調速機の作動速度測定	
		ガバナプーリの条痕，異音，ロープ外れ止めの取付状態	

		ガバナテンションプーリブラケットの位置確認
	移動ケーブル	ケーブルの捻れ, 変形, 接触痕の有無
	ガイドレール	レール・ブラケット・フィッシュプレートの固定状態
	着床装置・プレート	インダクターの取付状態, プレートとの隙間
	上下リミットスイッチ	スイッチの動作確認, 配線状態の確認 ローラー注油, 亀裂・剥離・摩耗の有無の確認
	ブランジャー	ドレンチューブからの油量確認
	シーブ	シリンダーシーブの摩耗
		ブランジャーシーブの条痕, 亀裂, 取付状態
		カーシーブの条痕, 亀裂, 取付状態
	昇降路内環境状態	被水, 雨水侵入, ヒビ割れ
	昇降路内機器の状態	各機器の外観目視点検
ピット	ピット内環境状態	浸水, 異物の有無
	ピット内機器の状態	緩衝器の固定状態, 錆, 油漏れ 各機器の外観目視点検
かご	かご内室意匠・状態	損傷, 腐食, 変色, 変形, 目地のガタ・隙間
	かご内表示器・ボタン	機能・動作確認
	かご内照明	球切れ, ちらつき, グロー球の劣化
	かご内ファン	動作確認, 異常音の有無
	除菌イオン発生装置	動作確認, 電極部の清掃
かごまわり	ドアの開閉装置	開閉動作の異常の有無
		ドアセフティシューの反転動作
		光電センサーの作動状態, レンズ清掃
		かごドアまわり点検・注油・清掃
		かごドアモータ・ブラシ・プーリの状態
		Vベルト歯付きベルトの損傷, 亀裂, 油脂付着, 緩み
		かごドアハンガーボルトの緩み
		アップスラストローラのギャップと緩み
	ドア閉安全装置の作動	ゲートスイッチの動作点
		ドア連動装置・エアコードの状態
	結線ボックス・ドアポジションボックス	配線状態, コネクターの状態確認
	給油器	給油器オイルの飛散・レールへの回り・給油
	救出口	救出口の開閉, スイッチ動作の確認
	主索緩み検出装置	スイッチの作動状態, ローラの異常音, 条痕, 亀裂
	非常止め装置	セフティとレールのギャップ, ボルトの緩み
	ガイドシュー	ガイドシューの損傷, 剥離, 磨耗

	荷重検出装置	荷重検出装置の作動状態 ロードセルの作動状態
	かご下防振ゴム	かご下防振ゴムの劣化, 損傷
乗場	乗場意匠	乗場まわり各機器の外観点検
	表示器・ボタン	機能・動作確認
	インターロック	スイッチ取付ボルトの緩み, 沈み代
		ロックのギャップ, コンタクトプレートの状態
	ドア開閉状態	乗場ドアまわり点検・注油・清掃・自閉力の確認
		ドアトラックレール清掃
		乗場ドアハンガーボルトの緩み
		アップスラストローラのギャップと緩み
		かご・乗場各キャッチデバイスの隙間, 係合確認
		ドア連動装置・エアコードの状態
非常解錠装置の取付状態		
	ドアとドア・ドアと三方枠の隙間非常装置	
非常装置	停電灯	停電灯停電灯の点灯状態
	外部連絡装置	インターホンの通話テスト
		外部非常ベル(ブザー)の鳴動状態
		かご非常ベル(ブザー)の鳴動状態
遠隔監視装置	遠隔監視装置の機能テスト, 通話テスト	
付加装置	地震時管制運転装置	地震感知器の動作確認
	停電時自動着床装置	着床装置の動作確認
	火災時管制運転装置	信号等による動作確認
	冠水時管制運転装置	フロートスイッチの動作確認
	遮煙エレベータ乗場 ドア	気密材の変形, 損傷, 取付ボルトの緩み確認
		耐火ブラケットの取付状態
		ドアまわりの規定寸法の確認
	防犯カメラ装置 (セキュリア)	カメラユニットの損傷確認・清掃・LED点灯
		録画装置, 人感センサーの動作確認
音声合成アナウンス	音声アナウンスの放送状態	
監視盤	監視盤の表示ランプの確認	
遠隔監視点検		
遠隔監視	制御関連機器	接触器の動作状態
		制御機器の動作状態
	かご・乗場機器	戸の開閉状態
		押しボタンの動作状態
		ゲートスイッチの動作状態
	ドアスイッチの動作状態	

			安全スイッチの動作状態
			遠隔監視装置の動作状態
		昇降路内機器	はかり装置の動作状態
			安全スイッチの動作状態
		運行計測	運転回数
			走行距離
			戸の開閉回数
			かご照明点灯時間
自動扉保守点検	作動履歴	累計開閉回数，過負荷検出状況	
	パラメータ設定値	開き速度，閉じ速度，開き保持時間，過負荷検出感度	
	検出装置	検出装置の取付状態，検出範囲および感度，補助センサーの機能	
	駆動装置	手動開閉操作，駆動装置の取付状態，モーターの異音， 駆動ギア・プーリーの緩み，損傷，摩耗， ベルト/ワイヤ/チェーンの伸び，緩み，損傷，摩耗	
	制御装置	パラメータ設定値に対する制御・作動状況の検査	
	懸架部	走行レール/吊り戸車の汚れ，異音，摩耗，損傷， 脱線防止部材，ストッパー取付状態	
	建具部	点検カバーの取付状態，扉の建付け状態， 扉下部振れ止めの取付状態，指挟み防止対策	
	電気回路	配線/結線/接続状態，電源電圧※，絶縁抵抗※ ※は年1回の測定	
	電気錠	電気錠の作動状況	
	その他	総合動作，自動ドア表示ステッカー，警告表示ステッカー， 指挟み注意ステッカー，故障連絡先シール	
浄化槽保守点検	(1) 浄化槽法10条第1項の規定に基づく各単位処理装置と附属機器の外観および機能に関する項目の点検 (2) 消毒剤は，毎月必要量を補充し，補充した量は，記録票に記入 (3) 年1回，水質検査（生物化学的酸素要求量（BOD），大腸菌数）を実施		
温水ヒーター 保守点検	(1) 年1回 燃焼室高圧洗浄，煙導灰出清掃，附属機器点検清掃，熔解栓Oリング交換， オイルバーナー清掃整備，水面計ガラスOリング交換，電極水柱・連絡管O リング交換，抽気ポンプダイヤフラム交換，ノズルチップ交換 (2) 年2回 真空系統点検，電気系統点検，燃焼系統点検，真空度作成試運転		

別紙 2 主要設備の概要

名 称	仕 様 等	数 量
【ホテル恵風】		
受水槽	F R P 製サンドイッチ構造, 実容量 4 8 . 8 m ³	1 基
加圧給水装置	ステンレス鋼鉄製	1 台
温泉加圧装置	4 号井	ステンレス鋼鉄製
	5 号井	ステンレス鋼鉄製
排湯排水ポンプ	チタン製	2 台
排水水中ポンプ	自動運転装置内蔵型	1 台
屋内消火栓ポンプ	ユニット型	1 台
貯湯槽	ステンレスクラッド鋼板製 容量 8 , 0 0 0 0	1 基
給湯循環ポンプ	ライン型, ステンレス鋼鉄製	3 台
浴槽加熱ポンプ	ライン型	1 台
熱交換機	ブレード式 (チタン)	1 台
冷凍機	空冷式チラーユニット	1 台
冷水循環ポンプ	ライン型	1 台
滅菌装置	ダイヤフラム式ポンプ	9 台
濾過器	サンド式自動逆洗タイプ	7 台
	デブスタイプカートリッジ式	1 台
バイブラ装置	バイブラマット, ブロアーポンプ	2 台
ジェット装置	ジェットノズル (3 連式噴射 4 組), ジェットポンプ	1 台
膨張タンク	密閉式, ダイヤフラム型	4 基
温水ヒーター	真空式 3 回路, A 重油焚	2 台
オイルタンク	地下埋設コロック式, 容量 1 0 , 0 0 0 0	1 基
オイルサービスタンク	鋼板製角形, 容量 3 0 0 0	1 基
オイルポンプ	カスケード型	3 台
熱交換器	ブレード式	3 台
冷却温水ポンプ	床置うず渦巻型	1 台
温水ポンプ	ライン型	7 台
	床置うず渦巻型	1 台
不凍液注入ポンプ	水槽付小型低圧ポンプ, 水槽 2 0 0 0	1 台
電気温水器	壁掛式	1 台
冷却塔	密閉式, F R P 製, 耐塩仕様	1 基
空気調和機	温泉コイルユニット横型	2 台
外調機	エアハンドリングユニット天吊コンパクト型	1 台
温水コイル	ダクト接続型	1 台
温水ヘッダー	鋼管製	2 台
水熱源ヒートポンプ (熱源ユニット)	水熱源冷暖房同時マルチエアコン	1 4 台
ヒートポンプ (室外機ユニット)	冷暖房同時マルチエアコン	2 台

名 称	仕 様 等	数 量
水熱源ヒートポンプ (室内機)	ビルトインオールダクト型	49台
	天井カセット型 4方向タイプ	4台
	天井カセット型 2方向タイプ	6台
	天井吊り型	4台
水熱源ヒートポンプ	天井カセット型 4方向タイプ	8台
空冷式エアコン(室内機)	壁掛式	2台
ファンコンベクター	天井隠蔽型6	6台
	天井カセット型1	1台
エアーカーテン	温水ヒーター式	1台
脱臭機	天吊型	2台
電灯設備	照明, コンセント	一式
拡声設備	天井埋込スピーカー, 壁掛型スピーカー	一式
防災設備用	非常用照明, 誘導灯, 警報, 自動火災報知	一式
動力自動制御盤	暖房設備, 衛生設備	一式
電灯分電盤	照明設備, 誘導灯, 非常灯	一式
合併処理浄化槽	接触ばっ気方式, 580人槽 砂だまり, 流量調整槽, 接触ばっ気槽, 沈殿槽, 消泡ポンプ槽, 消毒槽, 汚泥濃縮槽, 汚泥貯留槽ばっ気ブロワー, 調整槽用ブロワー 自動荒目スクリーン, 調整ポンプ 自動微細目スクリーン, 汚泥移送ポンプ 自動5mm目スクリーン, 消泡ポンプ	一式
自動制御盤	換気・暖房・給湯・空調制御	一式
受変電設備	高圧受電盤, 低圧電灯盤, 低圧動力盤, 発電機回路盤	一式
非常用発電設備	発電機, 4サイクル水冷直列, 自動充電方式, A重油燃料タンク40ℓ	一式
防災設備	複合型火災受信機, 非常通報装置, 発信機, 熱式感知器, 煙式感知器, 非常用照明, 誘導灯等	一式
エレベーター	乗用 油圧式 定員11名(750kg)	1基
	人荷用 油圧式 定員6名(400kg)	1基
【恵山岬温泉(5号井)】		
深井戸水中ポンプ	出力7.5kw, 12段, 吐出量0.22m ³ /min, 予備ポンプ収納庫附属	1台
源泉貯湯槽	鉄筋コンクリート製 地中埋設 W4,200×H3,000×D2,700mm	1基
【水無温泉(4号井)】		
深井戸水中ポンプ	出力7.5kw, 12段, 吐出量0.22m ³ /min	1台
源泉貯湯槽	容量10m ³ , ポンプ室床下設置	1基
陸上ポンプ	出力11kw, 8段, 吐出量0.225m ³ /min ポンプ室内設置	2台

参考資料

1 ホテル恵風利用実績

(単位：人)

年 度		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
利 用 者 数	宿 泊	11,565	11,158	11,791	9,589	9,028
	日 帰 り	46,915	47,713	47,540	40,272	31,125
	計	58,480	58,871	59,331	49,861	40,153

2 ホテル恵風収支実績

(単位：円)

年 度		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
収 入	利用料金収入(売上金) A	176,522,648	193,126,398	196,664,489	171,462,654	162,235,484
	持続化給付金	—	—	—	—	2,000,000
	雇用調整助成金	—	—	—	—	6,954,692
	収支補填金 ※	—	—	—	—	10,297,162
	その他収入	1,196,307	4,202,243	1,062,326	1,194,747	2,639,444
	計 B	177,718,955	197,328,641	197,726,815	172,657,401	184,126,782
支 出	売上原価 C	48,398,759	53,954,284	56,726,997	51,262,651	49,883,105
	人件費	74,289,456	68,906,164	65,353,011	61,156,963	56,147,298
	客用消耗品費	6,251,971	3,992,225	4,065,119	3,328,604	5,836,893
	車両燃料費	2,774,863	2,813,352	2,916,678	2,535,219	1,441,975
	水道光熱費	22,187,319	28,502,916	30,377,770	29,038,311	24,537,275
	修繕費	1,935,033	1,770,388	1,314,157	1,109,578	3,128,563
	車両費	897,635	1,245,633	960,826	1,530,865	1,083,437
	支払手数料	4,613,434	7,890,703	10,520,875	8,718,320	6,549,399
	業務委託費	13,028,408	14,758,814	16,921,447	12,823,603	13,137,484
	衛生費	—	3,044,150	3,147,257	2,881,805	2,444,814
	リース料	3,346,916	4,167,936	3,714,478	3,789,851	4,702,969
	広告宣伝費	3,503,417	3,371,509	5,411,707	3,891,824	2,079,072
	租税公課	1,469,460	135,100	7,296,300	4,227,450	6,640,600
	事務費	2,461,676	2,478,255	2,732,539	2,707,519	2,111,572
	その他の支出	3,592,615	2,621,538	2,742,029	2,198,168	4,402,326
	計 D	188,750,962	199,652,967	214,201,190	191,200,731	184,126,782
売上総利益 A－C		128,123,889	139,172,114	139,937,492	120,200,003	112,352,379
収支 B－D		△11,032,007	△2,324,326	△16,474,375	△18,543,330	0

※ 新型コロナウイルス感染症の拡大による利用者減に伴う収支補填金

