

小諸市農村資源活用交流施設「あぐりの湯こもろ」指定管理業務
特記仕様書

第1章 総則

本仕様書は、小諸市（以下、「発注者」という。）が発注する「小諸市農村資源活用交流施設「あぐりの湯こもろ」指定管理業務（以下、「本業務」という。）」に適用する。

1 業務名

小諸市農村資源活用交流施設「あぐりの湯こもろ」指定管理業務

2 指定管理の期間

令和8年4月1日から令和11年3月31日まで

ただし、指定管理の期間は、小諸市議会における指定管理者指定の議決により確定する。また、指定管理者として業務を継続することが適当でないと認めるときは、期間内であっても指定を取り消すことがある。

3 施設の概要

(1) 施設名

小諸市農村資源活用交流施設「あぐりの湯こもろ」

(2) 所在地

小諸市大字大久保 1145 番地 1

(3) 敷地概要

別添1のとおり

(4) 来館者数

令和6年度 216,167人

4 準拠法令等

本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、次の各号に掲げる関係法令、指針等の規定に準拠して実施するものとする。

(1) 地方自治法

(2) 労働基準法

(3) 労働安全衛生法（機械設備保守に関する）

(4) 最低賃金法

(5) 個人情報保護法

(6) 消防法（消防設備保守管理に関する）

(7) 建築基準法（自動ドア管理に関する）

- (8) 建築物衛生法（環境衛生管理に関する）
- (9) 公衆浴場法（機械設備保守、環境衛生管理に関する）
- (10) 食品衛生法（レストラン運営に関する）
- (11) 電気事業法（電気保安業務に関する）
- (12) その他関係法令等

5 機密の保持及び個人情報の保護

指定管理者は、本業務の遂行上、知り得た事項等を第三者に漏らしてはならない。

6 関係官公署との協議

- (1) 指定管理者は、関係する官公署との協議を必要とするとき、また、協議を求められた場合は誠意をもってこれにあたり、この内容を遅滞なく市に報告しなければならぬ。
- (2) 協議等において求められた場合は、指定管理者は各種帳簿等その他記録を提出、開示等しなければならない。

7 モニタリングの実施

- (1) 市は、施設の円滑な運営及び指定管理業務の実施状況を確認するために、モニタリングを実施する。モニタリングの実施に関して必要な事項は、基本協定に記載することとする。
- (2) モニタリング等により指定管理業務が仕様書を満たしていない等と認められる場合には、市は業務の改善等必要な指示を行い、これに従わない場合は、業務の停止、さらには指定の取消しを行うものとする。
- (3) 市は、必要に応じて、施設、物品、各種帳簿その他記録等の実地検査、監査を行うことが出来るものとする。

8 事業報告書の提出

- (1) 指定管理者は、管理運営業務の利用状況、実施状況等を記載した業務報告書を作成し、市が指定する期間これを補完し、市の求めに応じてこれを提出しなければならない。
- (2) 事業報告書の様式、報告事項、報告する期日等必要な事項については、基本協定に記載することとする。

9 各種会議への対応

指定管理者は、求められたときは各種会議へ出席し、交流施設の管理運営に関する説明を行わなければならない。また、必要に応じて会議における必要資料を作成すること。

第2章 指定管理業務内容

小諸市農村資源活用交流施設「あぐりの湯こもろ」（以下、「交流施設」という。）における管理運営方針の基準と、指定管理者が行う業務内容及びその範囲等について、必要な事項を以下のとおり定める。

10 管理運営に係る方針

交流施設の管理運営にあたっては、小諸市農村資源活用交流施設条例第2条の目的、及び本施設が抱える課題を踏まえ、農業・農村の多面的機能の発揮を理念として、管理運営に係る基本方針と交流施設における業務実施方針を次に掲げる事項とする。

(1) 基本方針

指定管理を行う民間事業者の創意工夫やノウハウを活かした管理運営により、地域住民や利用者へのサービス向上を図るとともに、効率的な管理の実施及び管理運営費の縮減に努める。

(2) 業務実施方針

- ① 地域の雇用創出を図ること。（施設の管理運営にかかわる職員の手配も含む）
- ② 地産地消を目指すこと。（直売所、レストランへの食材供給）
- ③ 専門技術員により直売所への販売に伴う農産物の営農指導を実施すること。
- ④ 隣接する布引いちご園との相乗効果を図ること。（いちご大福・観光等）
- ⑤ 地域農業の活性化に務めること。

11 業務内容及び業務範囲

小諸市農村資源活用交流施設条例第2条の目的を達成するために、「10 管理運営に係る方針」を踏まえ指定管理者は次に掲げる業務を行うこと。なお、詳細については、提案者の提案内容に基づき協議を行い、協定書により定めることとする。

また、業務の全てを第三者に再委託することは認めないが、業務の一部を第三者に委託することは、事前に市長の承認を得ればできるものとする。

(1) 小諸市農村資源活用交流施設条例第2条に掲げる目的を達成するために行う業務

(2) 交流施設の管理運営に関する業務

- ア 指定管理業務において総括的な責任を持つ管理責任者を置くこと。（兼務も可）
- イ 法令等に基づく必要な資格を有する適正な職員を配置すること。（兼務も可）
- ウ 職員の雇用にあたっては、地域振興に寄与する観点から、小諸市民を優先的に雇用すること。

(3) 交流施設の利用の許可とサービスの提供に関する業務

(4) 交流施設、及び設備の維持管理に関する業務

- ア 保守管理・点検
- イ 交流施設所有の設備全般に関する保守管理・点検

- ウ 衛生管理
 - エ 清掃及び環境整備（敷地内を含む）
 - オ 警備（敷地内を含む）
 - カ 交流施設及び所有設備の修繕
- (5) 交流施設の利用促進・広報に関する業務
- (6) 前5号に掲げるもののほか、交流施設の運営に関する事務のうち、市長のみの権限に属する事務を除く業務

12 経費区分表

項目	市負担	指定管理者負担	備考
電気料	○	○	市負担分は引湯電気料のみとする。 太陽光発電に係る需給契約については、市が指定する電力供給事業者と契約すること。
水道料		○	
下水道使用料		○	
冷暖房用燃料		○	
ガス使用料		○	
警備委託料		○	
消防設備保守管理委託料		○	
自動ドア管理委託料		○	
環境整備管理費用		○	
清掃委託料		○	
電気保安業務委託料		○	受電設備の点検・測量及び試験
環境衛生管理業務委託料		○	水質検査・受水槽清掃・空調環境測定ほか
空調設備保守点検委託料		○	ボイラー保守点検、冷暖房機器整備点検、機械設備保守点検ほか

温泉槽等清掃委託料		○	
修繕料	△	○	指定管理者の負担にて行うことを原則とする。ただし、金額、該当修繕箇所等が実施にあたり協議を要する案件については、都度協議する。
施設の大規模・増改築費用	○		
特殊建築物の定期調査報告費用		○	
特定防火設備等定期調査費用		○	

13 管理運営費の取扱い

- (1) 指定管理業務に係る管理運営費は、指定管理料と施設利用料金による収入を基本とする。
- (2) 指定管理料は、事業計画書及び提案のあった金額を参考に決定し、市と指定管理者で協議したうえで協定に定め、予算の範囲内で指定管理者に支払うものとする。
- (3) 指定管理料は、指定期間内は同額とし、施設運営に係る収支が赤字に転じても市はその補填はしない。ただし、市、又は指定管理者は、賃金水準又は物価水準の急激な変動や制度の改正等により、当初合意された指定管理料が不相当と認められた時は、どちらか一方の申出により、変更を協議することができる。

14 施設利用料金の取扱い

- (1) 交流施設の施設利用料金は、指定管理者の収入として扱う。
- (2) 施設利用料の金額については、条例で定める金額とする。

15 市への納付金

- (1) 交流施設の利益が計上される場合、交流施設の管理運営上必要とする経費を差し引いた額の10%に相当する額を市へ納付すること。
- (2) 入湯税は、条例のとおり課税免除とする。

16 保険の加入

- (1) 指定管理者は、指定管理期間中の賠償能力を確保するために、必要な保険に加入する。
- (2) 市は、交流施設に対する建物総合損害共済及び市の瑕疵・過失に起因する事故等に対する総合賠償保険に加入する。

17 協定の締結

市と指定管理者は、交流施設を適正かつ円滑に管理運営するために必要な基本事項について協議の上、協定を締結する。なお、協定は、指定期間全体に共通する事項を定める「基本協定」と、年度ごとの事業内容や委託費等を定める「年度協定」の2種類とする。

18 注意事項

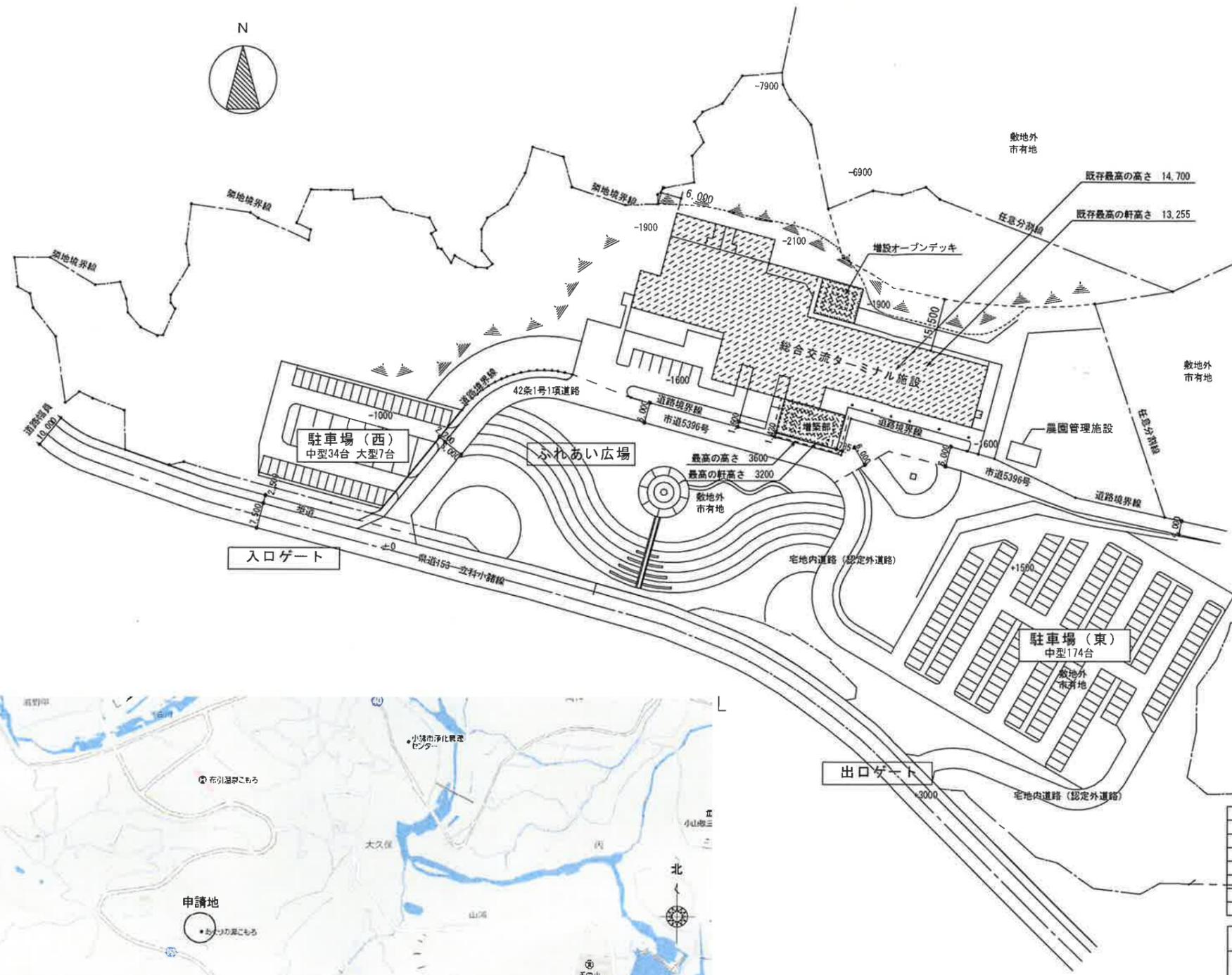
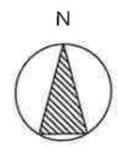
- (1) 指定管理者は、公の施設であることを常に念頭において、公平な運営を行うこととし、特定の個人や団体等に有利あるいは不利になる運営をしないこと。
- (2) 各種規定等がない場合は、市の諸規定に準じて、あるいはその理念に基づき業務を実施すること。

19 災害時等における対応

災害時において避難所となった場合、又は使用が不可能になった場合は、市と指定管理者で別途協議する。

20 その他

この仕様書に定めるものの他に必要な事項については、双方協議して決定するものとする。



階	底辺(m)	高さ(m)	換面積(m ²)	延床面積(m ²)	容積率	床面積(m ²)
1	65.711	23.199	1524.429489	42.030	1.991	74.182669
2	56.866	24.912	1416.645792	42.722	1.205	50.646150
3	81.657	42.977	3509.372889	43.179	0.818	34.946596
4	65.176	4.241	276.411416	44.075	2.654	116.799195
5	73.796	11.682	862.084872	49.991	0.618	30.103398
6	11.313	2.942	33.282846	66.787	2.542	127.077122
7	81.657	26.126	2949.940782	66.787	26.658	1780.407846
8	67.076	20.516	1376.131216	66.787	7.673	275.983992
9	22.311	2.672	59.614992	66.787	3.586	47.191760
10	94.814	36.278	3076.882292	66.787	4.404	6.597532
11	50.249	6.696	335.064814	66.787	6.744	179.343192
12	40.221	22.892	920.539027	66.787	17.016	30.388464
13	38.253	7.258	277.640274	66.787	1.881	33.786522
14	36.135	2.407	86.976245	66.787	16.929	36.431208
15	35.216	2.637	92.864592	66.787	8.418	142.508322
16	30.974	6.183	191.512242	66.787	4.174	48.597882
17	28.274	7.702	218.536548	66.787	2.138	142.901782
18	20.004	4.563	91.228252	66.787	2.172	145.292768
19	18.678	5.966	111.432848	66.787	67.666	4.359
20	12.280	3.459	42.476520	66.787	88.829	38.798
21	12.553	4.142	51.994526	66.787	51.189	13.544
22	8.809	2.479	21.837511	66.787	44.275	2.078
23	12.521	3.130	39.190730	66.787	35.813	101.612544
24	5.099	1.027	5.226673	66.787	23.782	168.070408
25	94.814	52.084	4417.452376	66.787	5.406	128.457372
26	83.447	3.903	325.693641	66.787	21.091	10.134
27	65.754	10.504	690.680016	66.787	13.370	213.092814
28	11.189	1.817	20.330413	66.787	2.498	33.292660
29	55.656	8.411	468.122616	66.787	0.750	3.237750
30	52.062	3.422	178.156164	66.787	88.829	36.425
31	52.728	2.499	131.767272	66.787	73.112	19.992
32	53.746	2.426	130.387296	66.787	19.992	1461.655104
33	53.855	16.458	886.145590	66.787	50.661	4.108
34	54.632	3.212	175.477984	66.787	44.427	21.089
35	54.632	18.083	987.910456	66.787	25.138	3.859
36	32.267	9.504	306.685568	66.787	24.698	1.360
37	19.498	7.456	145.377088	66.787	24.698	5.373
38	14.373	7.739	111.232647	66.787	25.060	9.657
39	12.206	6.160	75.188960	66.787	4.175	108.786325
40	17.962	4.770	85.678740	66.787	16.230	422.937570
41	13.605	2.093	28.475265	66.787	25.212	4.705
42	10.273	1.783	18.029959	66.787	4.705	118.622460
43	33.255	2.698	89.389440	66.787	22.458	10.899
44	32.798	1.787	57.954086	66.787	12.727	244.769742
45	32.187	2.241	72.131067	66.787	10.121	2.686
46	32.223	2.161	69.633903	66.787	3.829	38.753308
47	33.386	3.189	106.467954	66.787	19.560	10.306
48	33.680	2.310	77.800800	66.787	19.560	201.585360
49	37.099	6.042	224.152158	66.787	19.425	4.294
50	7.227	2.235	16.152245	66.787	18.425	184.949300
計				計	3.986	51.670518
				計	12.953	92.957673
				計	4.560	89.275500
				計	44135	081038
				計	22067.54	



案内図

トータル面積表 (m ²)	
敷地面積	22067.54
建築面積	3509.49
床面積(地下1階)	634.50
1階	2802.80
床面積	3537.30
控え率	(3509.49/22067.54) × 100 = 15.91%
容積率	(3537.30/22067.54) × 100 = 16.03%

面積表	既存	増築	合計面積	
農園管理棟	入浴棟棟	3269.96 m ²	189.85 m ²	3459.81 m ²
	農園管理棟	49.68 m ²		49.68 m ²
計	33119.64 m ²	189.85 m ²	3509.49 m ²	
床面積	入浴棟棟	3308.53 m ²	189.85 m ²	3498.38 m ²
	農園管理棟	38.92 m ²		38.92 m ²
計	3347.45 m ²	189.85 m ²	3537.30 m ²	

配置図 S = 1:1000

申請地：長野県小諸市大字大久保726 他28筆

TITLE	平成29年度補給 農村活性化支援事業(国補 中山間地域所得向上支援事業交付金) 地域連携力強化施設工事		NO
SUBTITLE	配置図		A-7
SCALE	1/1000		
DATE	H31.1月	堀越建設株式会社	竣工図

面積区画一覧

床面積表<1階>		
形状	計算式	面積
①	矩形 6.000×11.000	66.000000
②	矩形 12.000×30.000	360.000000
③	矩形 10.500×31.750	333.375000
④	矩形 7.500×37.100	278.250000
面積	計(m ²)	1037.62
	(坪)	313.88

床面積表<1階>		
形状	計算式	面積
⑤	矩形 7.500×6.733	50.497500
⑥	矩形 8.000×4.000	32.000000
⑦	矩形 10.500×4.000	42.000000
⑧	矩形 4.130×2.300	9.499000
⑨	台形 (15.000+12.000)×3.000÷2.0	40.500000
⑩	矩形 15.000×27.000	405.000000
⑪	矩形 10.500×2.500	26.250000
⑫	矩形 21.500×18.500	397.750000
⑬	矩形 25.000×12.750	318.750000
⑭	矩形 9.000×10.000	90.000000
面積	計(m ²)	1412.24
	(坪)	427.20

床面積表<1階>		
形状	計算式	面積
⑮	矩形 25.000×5.750	143.750000
⑯	矩形 9.000×8.500	76.500000
⑰	矩形 1.890×2.070	3.912300
面積	計(m ²)	224.16
	(坪)	67.80

全て<1,500㎡OK

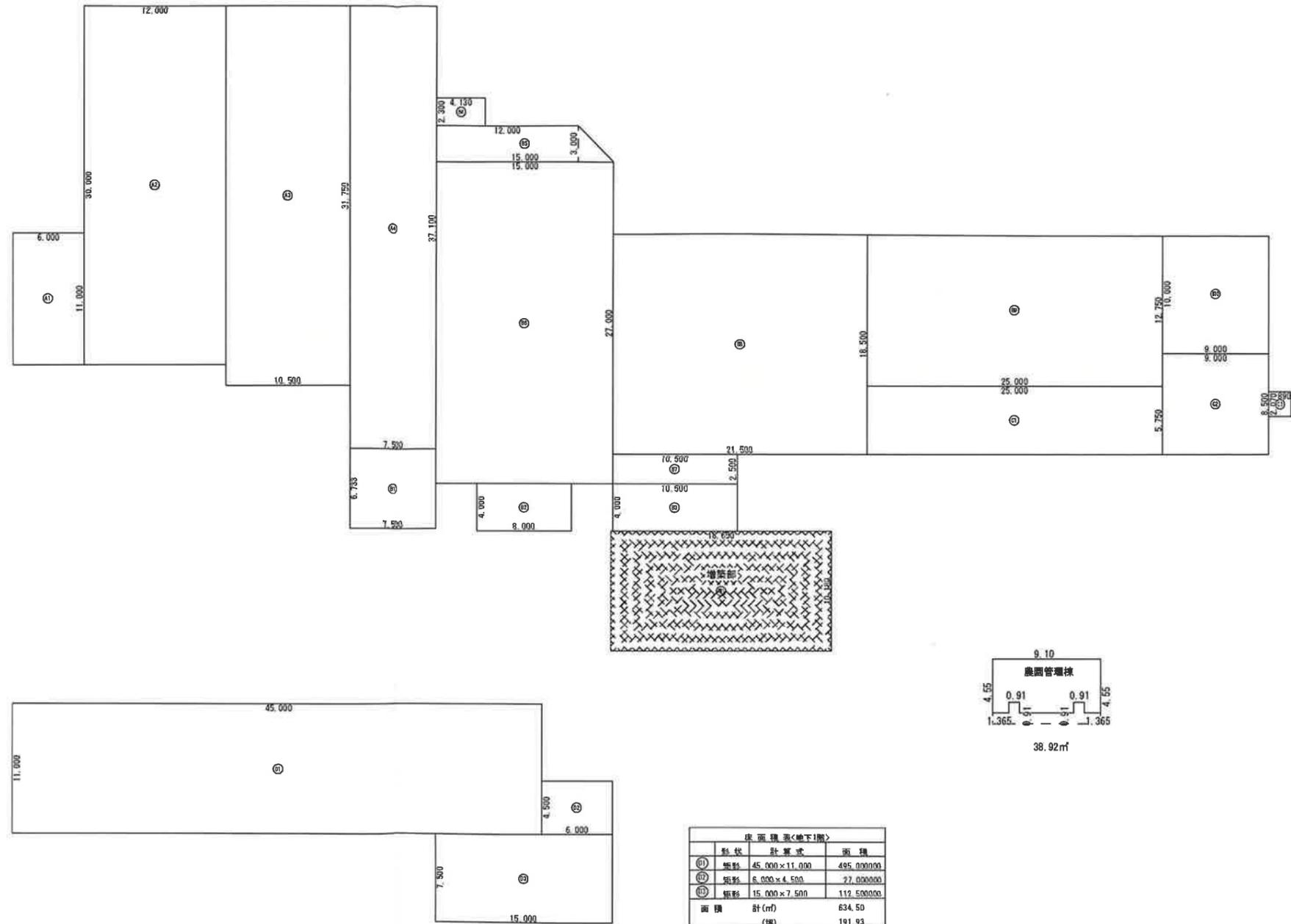
既存1階床面積

既存床面積表<1階>		
形状	計算式	面積
①	矩形 6.000×11.000	66.000000
②	矩形 12.000×30.000	360.000000
③	矩形 10.500×31.750	333.375000
④	矩形 7.500×37.100	278.250000
⑤	矩形 7.500×6.733	50.497500
⑥	矩形 8.000×4.000	32.000000
⑦	矩形 10.500×4.000	42.000000
⑧	矩形 4.130×2.300	9.499000
⑨	台形 (15.000+12.000)×3.000÷2.0	40.500000
⑩	矩形 15.000×27.000	405.000000
⑪	矩形 10.500×2.500	26.250000
⑫	矩形 21.500×18.500	397.750000
⑬	矩形 25.000×12.750	318.750000
⑭	矩形 9.000×10.000	90.000000
⑮	矩形 25.000×5.750	143.750000
⑯	矩形 9.000×8.500	76.500000
⑰	矩形 1.890×2.070	3.912300
面積	計(m ²)	2674.03
	(坪)	808.89

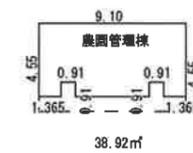
増築床面積表<1階>		
形状	計算式	面積
⑱	矩形 18.650×10.180	189.857000
面積	計(m ²)	189.85
	(坪)	57.43

1階床面積 2,863.88㎡

延床面積 3,498.38

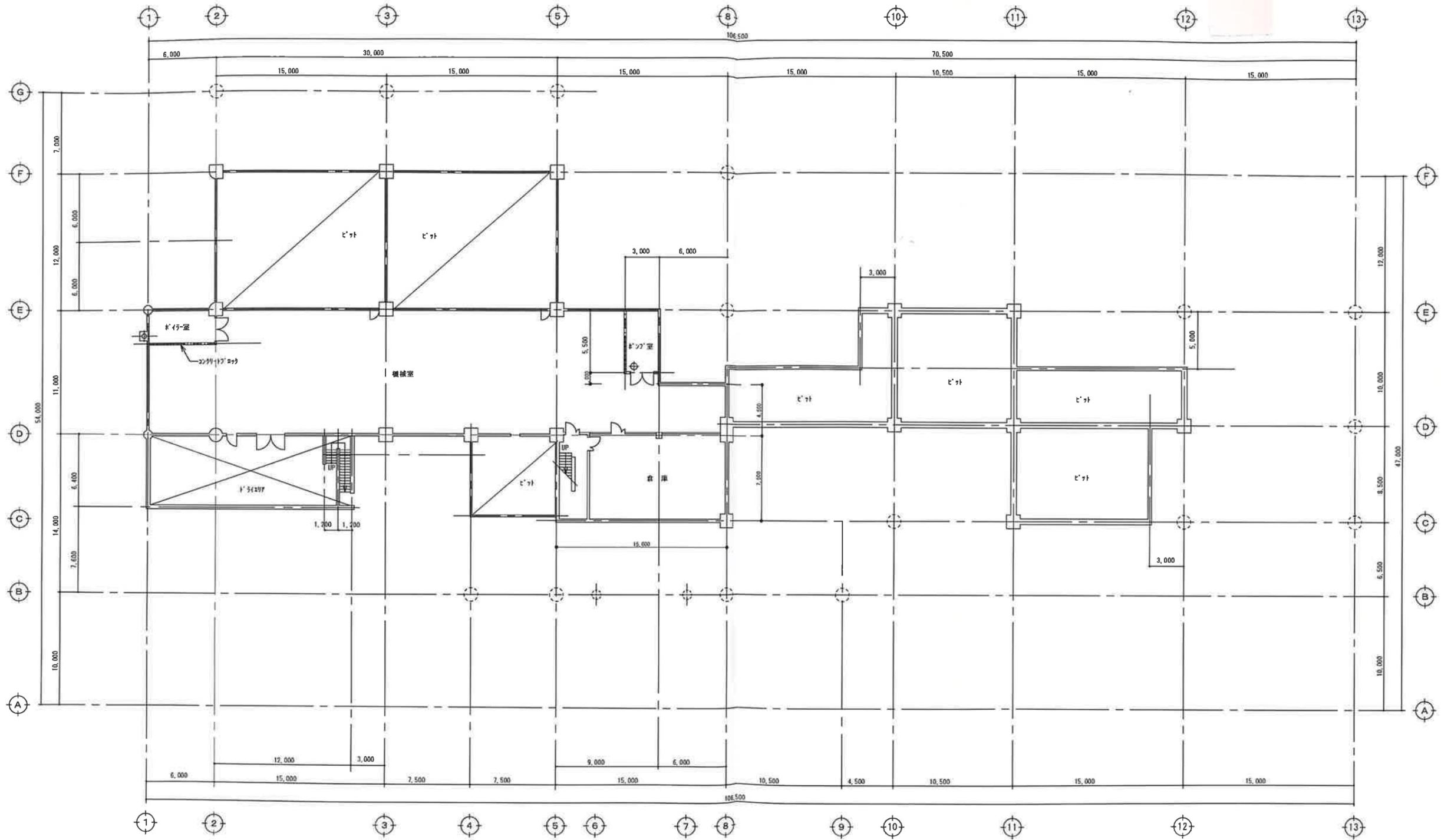


床面積表<地下1階>		
形状	計算式	面積
⑲	矩形 45.000×11.000	495.000000
⑳	矩形 6.000×4.500	27.000000
㉑	矩形 15.000×7.500	112.500000
面積	計(m ²)	634.50
	(坪)	191.93



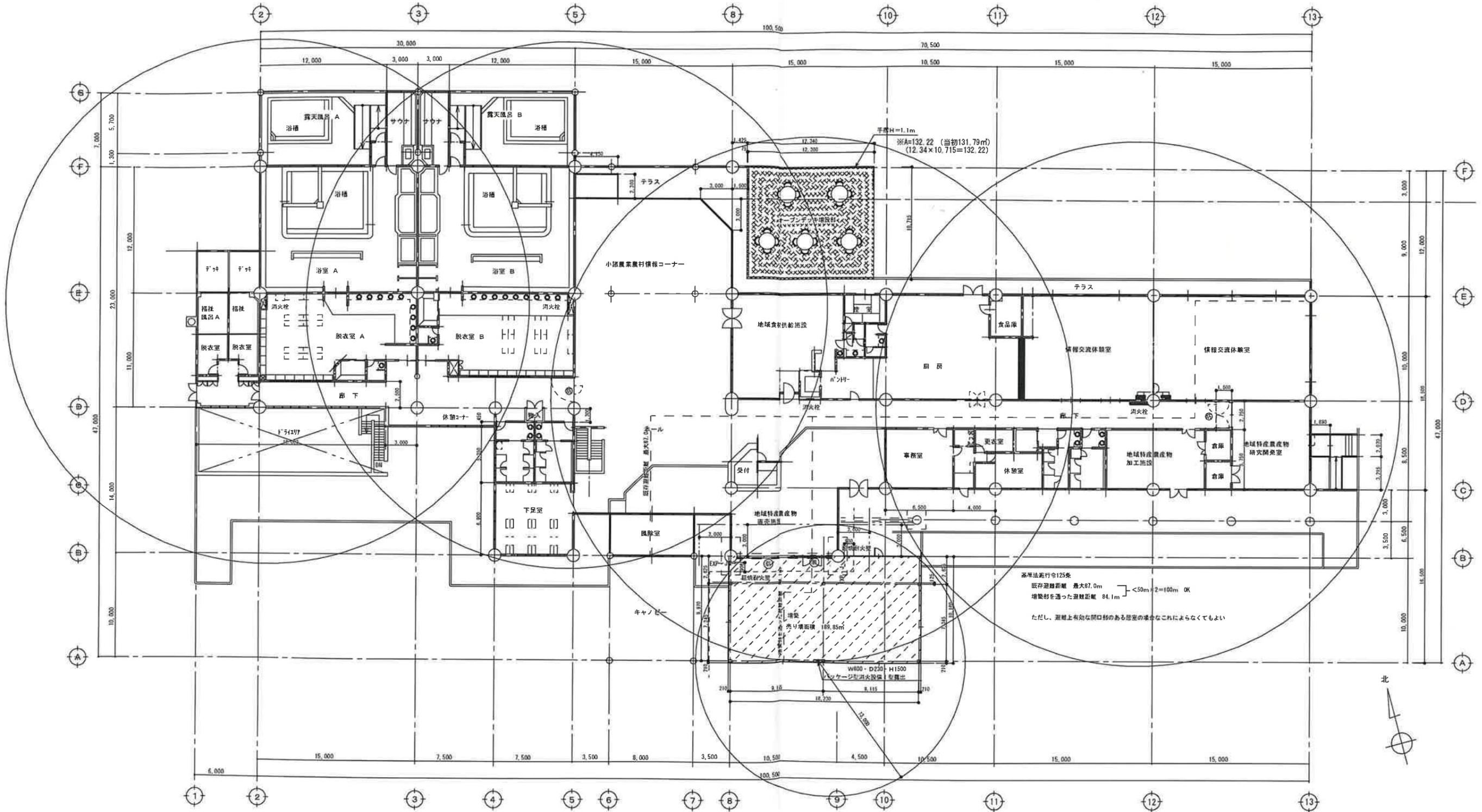
	地盤	1階	計	農園管理棟	合計
既存	634.50	2674.03	3308.53	38.92㎡	3347.45㎡
増築		189.85	189.85		189.85㎡
計	634.50	2863.88	3498.38		3537.30㎡

TITLE 平成29年度繰越 農村活性化支援事業(国補 中山間地域所得向上支援事業交付金) 地域連携力強化施設工事		NO A-8
SUBTITLE 1階 床面積求積図	SCALE 1/300	
DRWN	DATE H31.1月	掘越建設株式会社 竣工図



地下1階 平面図 S:1/250

		TITLE 平成29年度繰越 農村活性化支援事業（国補 中山間地域所得向上支援事業交付金）地域連携力強化施設工事		NO A-10
		SUBTITLE 地下1階 平面図		SCALE 1/250
DRAWN	DATE H31.1月	堀越建設株式会社		竣工図



1階 平面図 S:1/250

TITLE		平成29年度繰越 農村活性化支援事業（国補 中山間地域所得向上支援事業交付金）地域連携力強化施設工事		NO
SUBTITLE		1階 平面図		A-11
DRAWN		DATE	H31.1月	SCALE 1/250
		堀越建設株式会社		竣工図