

こまゆき荘管理業務仕様書

宮田村農業体験実習館こまゆき荘の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲等は、条例及び規則に定めるもの並びに公募要項に記載するもののほか、この管理業務仕様書によります。

第1 宮田村農業体験実習館こまゆき荘の管理に関する基本的な考え方

指定管理者は、施設を管理するにあたり、次に掲げる項目に沿った管理を行うこと。

- 1 農業農村の活性化に寄与することを目的として、地域住民と都市住民との交流及び地域住民の福祉の向上を図るために設置された公共施設であること。また、早太郎温泉の日帰り入浴施設、宿泊施設として観光面で大きな役割を担っている。管理者は、この施設理念に基づいて効率的かつ効果的な管理運営を行うこと。
- 2 特定の個人団体及びグループのみの有益となる取り扱いをしないこと。
- 3 効率的かつ効果的な管理運営を行い、経費節減に努めること。
- 4 施設の適切な維持・保守管理に努めること。
- 5 個人情報の適切な管理を行うこと。
- 6 防火管理者を選任し、安全対策を徹底すること。
- 7 利用者の安全性を確保し、幅広い年代層の村民が安心して利用できる環境整備を図ること。
- 8 地域住民や利用者の意見・要望を管理運営に反映すること。
- 9 地域住民及び関係団体と連携し、観光地の魅力向上に努めること。

第2 法令等

指定管理者は、宮田村農業体験実習館こまゆき荘の管理にあたっては、本仕様書のほか、次の法令に基づかなければならない。

- 1 地方自治法
- 2 宮田村農業体験実習館設置等に関する条例
- 3 宮田村農業体験実習館管理規則
- 4 宮田村公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例
- 5 宮田村個人情報保護条例
- 6 宮田村個人情報保護条例施行規則
- 7 温泉法
- 8 食品衛生法
- 9 消防法
- 10 建築基準法
- 11 その他の関連法令等

第3 施設の概要

- 1 施設の名称 宮田村農業体験実習館 こまゆき荘
- 2 所在地 宮田村 4751 番地 75
- 3 建物概要

敷地面積 2476.26 m²

建築面積 694.97 m²

構造 木造一部 RC 構造 2 階建

4 主要施設

(1) 施設

- ・(1階) 男女浴室各 1 ・食堂、調理室・フロント・事務室・宿直室・機械室
- ・(2階) 宿泊室 6 室・リネン室

・エレベーター 1 基・浄化槽

(2) 付帯設備

・駐車場 44 台

5 運営に関する事項（平成 29 年度の概要）

- 1 開館期間 通年（休館日：毎月第 1・3 木曜日）営業日数 344 日
- 2 開館時間 午前 8 時から午後 9 時（冬期間 午前 9 時から午後 8 時）
- 3 職員配置 フロント 1 人
- 4 入場者数 23,406 人（内宿泊者数 794 人）
- 5 決算状況

第 4 指定管理者が行う業務

指定管理者は善良な管理者の意思をもって管理運営に努めるものとする。なお、指定管理者が業務を一体的に第三者に委託することは認めないが、個別の業務を委託することは可能とする。ただし、特に重要な事項については村に報告又は協議を行うものとする。

1 施設の運営に関する業務

- (1) 利用者の受入れに関すること。
- (2) 利用料金の徴収及び還付に関すること。
- (3) 利用料金の減免の取扱いに関すること。
- (4) 施設の案内、問い合わせ、利用者間の調整等に関すること。
- (5) 食堂等の営業に関すること。
- (6) 集客宣伝のための自主事業に関すること。
- (7) 利用者からの苦情意見の対応に関すること。
- (8) 施設の鍵の保管・管理に関すること。
- (9) 施設の警備取り締まりに関すること。

2 施設・整備の維持管理に関する業務

- (1) 駐車場の維持管理に関すること。
- (2) 機械設備の維持管理に関すること。
- (3) 消防防災設備の維持管理に関すること。
- (4) 放送設備の維持管理に関すること。
- (5) その他施設、設備の故障、不具合、劣化への対応に関すること。
- (6) 施設・設備の点検・安全確認に関すること。

3 備品等に関すること

- (1) 備品台帳整備に関すること。
- (2) 備品の管理及び修理・交換・補充に関すること。

4 清掃業務に関する業務

- (1) 利用者が気持ちよく利用できるよう、日常清掃の実施に関すること。
- (2) 喫煙所の清掃・火気取締り、吸い殻の処理に関すること・

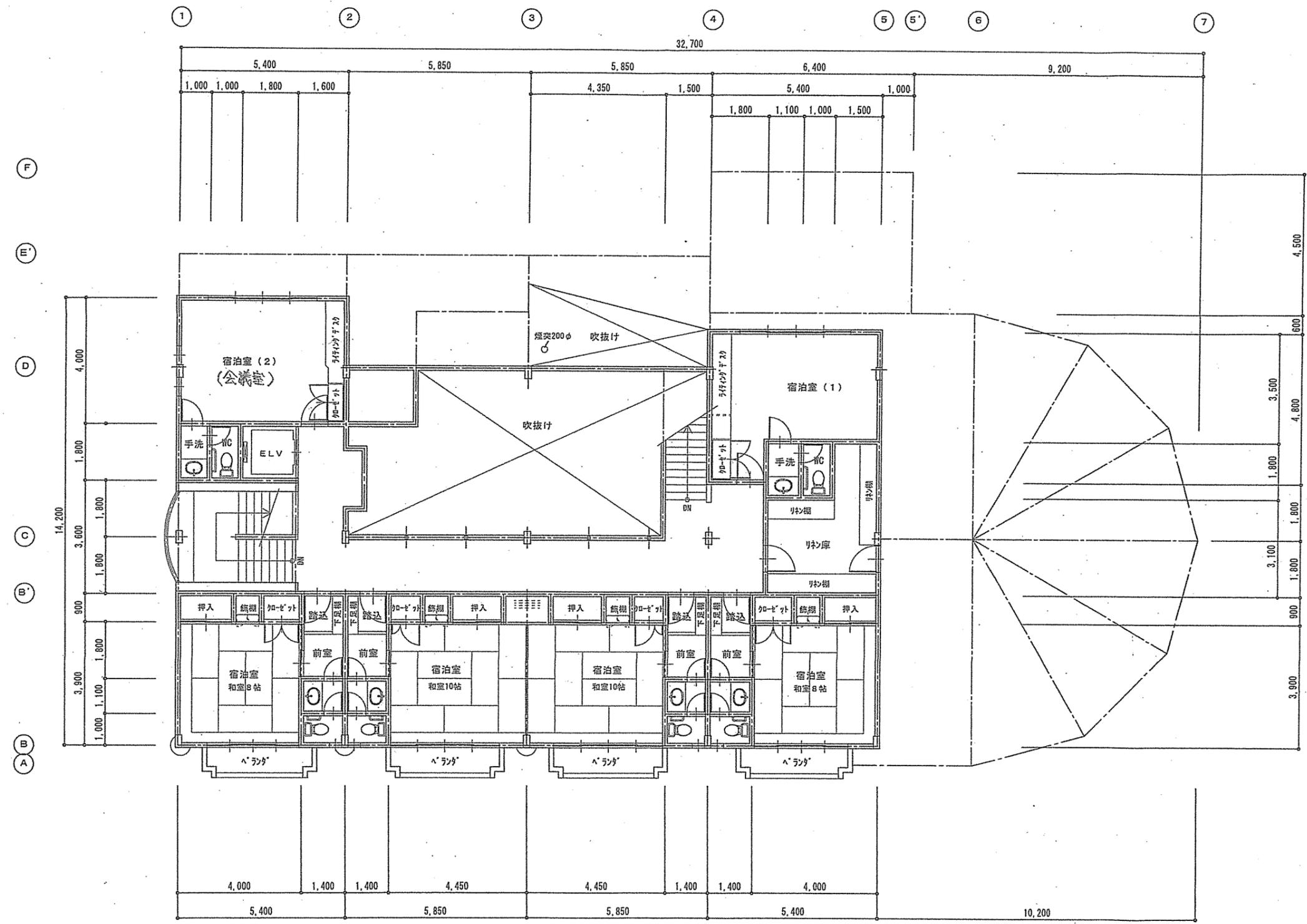
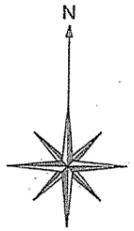
5 書類の作成等に関する業務

- (1) 毎年度、事業計画書及び収支計算書を作成し提出すること。
- (2) 毎年度終了後 30 日以内に管理業務報告書を作成し提出すること。
- (3) 毎日、業務日誌を作成し保管すること。
- (4) 毎月、月例報告書を作成し提出すること。
- (5) 事故、盗難、災害、主要設備の故障、その他異例の事項があったときは、速やかに報告書を作成して提出すること。
- (6) 施設に関する収支について、他の収支と明確に区分して、収支及び支払いの期日・内容・金額・相手方など関係資料を保存すること。

(7) 入湯税の支払いに関すること。

6 その他全般に関する業務

- (1) 傷病人が発生した場合は、必要に応じて応急処置をするとともに、速やかに救急車を要請すること。
- (2) 施設内の巡視を適時に行い、不審者を発見したときは適切に対応すること。
- (3) 利用者からの苦情意見要望等があった場合には、状況に応じて改善すること。
- (4) 指定期間終了にあたり、次期指定管理者に対し必要な事務引継を行うこと。
- (5) その他、施設の管理運営に関して、村と協議して定めた事項に関すること。

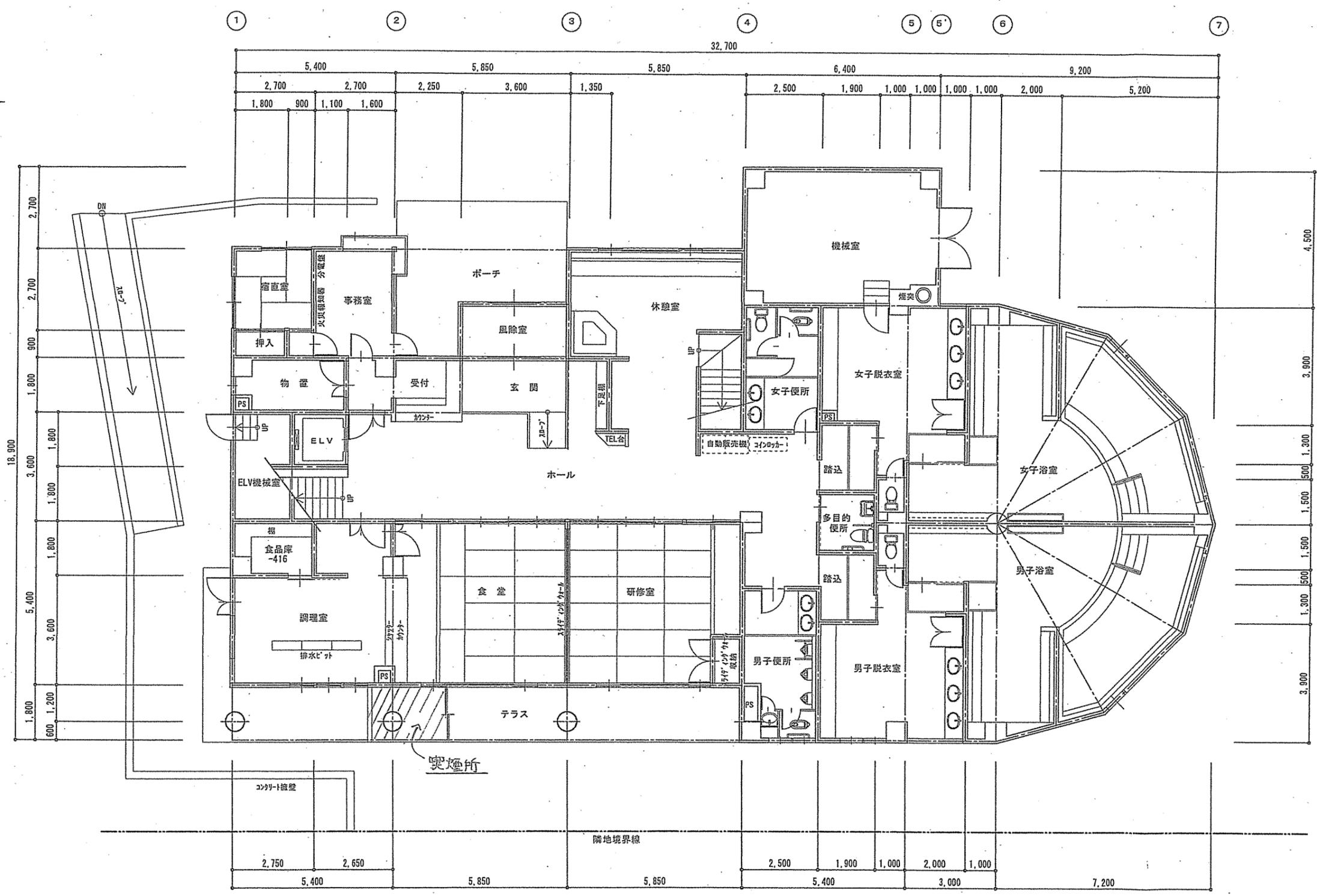
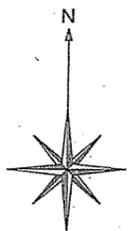


既存 2階床面積 : 235.79 m²

既存 2階平面図 S=1/100

A 3 図面 7 1%縮小図

ピーアンドシー 長野県上伊那郡宮田村2700-2 TEL:0265-85-5507 FAX:0265-85-5520	登録(上伊)D第3Z101号	一級建築士登録第168032号	製図	工事名	こまゆき荘増築・改修工事	図名	既存 2階平面図	制作	平成24年04月20日	No. 4 A
		浦野 宗明	照査	備考				縮尺	S=1/100	



既存 1階床面積 : 459.18 m²

既存 1階平面図 S=1/100

A3 図面 7.1% 縮小図

ピーアンドシー 長野県上伊那郡宮田村2700-2 TEL:0265-85-5507 FAX:0265-85-5520	登録(上伊)D第3Z101号	一級建築士登録第168032号	製図	工事名	こまゆき荘増築・改修工事	図名	既存 1階平面図	制作	平成24年04月20日	No. 3 A
		浦野 宗明	照査	備考			縮尺	S=1/100		

(第7 施設の利用状況)

こまゆき荘利用状況 (28年度～30年度)

年度 月	28		29		30	
	宿泊人数	日帰り人数	宿泊人数	日帰り人数	宿泊人数	日帰り人数
4	31	1,883	52	2080	25	1,752
5	0	2,814	71	1780	32	1,700
6	26	2,448	44	1944	35	1,874
7	15	2,513	14	1630	16	1,592
8	90	2,429	127	1798	89	1,628
9	124	2,810	216	2118	102	1,978
10	76	2,242	75	1700		
11	82	2,338	76	1887		
12	49	1,911	92	1731		
1	22	2,130	9	2007		
2			7	2041		
3			11	1896		
計	515	23,518	794	22,612	299	10,524

注) 30年度は年度途中のため9月利用まで集計

損益計算書

自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日

[0002:こまゆき荘]
(単位:円)

科 目	金 額	
売上高	30,078,506	
仕入高	2,500,332	
純売上高		30,078,506
売上原価		2,500,332
売上総利益		27,578,174
販売費・一般管理費計		24,775,131
営業利益		2,803,043
受取利息	1	
雑収	83,692	
営業外収益		83,693
営業外損益計		83,693
経常利益		2,886,736
税引前当期純利益		2,886,736
当期純利益		2,886,736

販売費及び一般管理費

自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日

[0002:こまゆき荘]
(単位:円)

科 目	金 額	
給与	7,406,017	
広告宣伝費	142,711	
支払手数料	2,895,024	
新聞図書費	126,728	
諸会費	313,386	
通信費	145,368	
事務費	36,742	
消耗品費	2,675,826	
租税公課	2,564,700	
減価償却費	962,582	
修繕費	289,096	
水道光熱費	6,619,430	
水保料	36,000	
洗濯料	254,033	
賃借料	159,840	
雑費	147,648	
販売費・一般管理費計		24,775,131

こまゆき荘備品

	物品名	規格	数量	購入単価	購入年月日	購入先
1	物置	ススキハウス3000×1880	1	298,700	平成8年3月	
2	食器棚	W89×D45×H195	1	84,460	平成8年3月	
3	耐火金庫	コクヨHS-131SF32	1	457,732	平成8年3月	
4	冷蔵庫	パナソニックNR-AK7T1	6	29,664	平成8年3月	
6	テレビ台	シャープTT1-RM2	1	6,592	平成8年3月	
	デジタル対応TV	32型	2			
	デジタル対応TV	24型	6			
7	CDプレイヤー・リハーステッキ	ティアックAD-400	1	43,054	平成8年3月	
8	宿直室テーブル	利ハ-ZT-29	1	28,840	平成8年3月	
9	事務机	コクヨSD-BN107S	2	36,565	平成8年3月	
10	事務椅子	コクヨCR-GP150K	2	21,527	平成8年3月	
11	保管庫	コクヨS-333AY	1	37,801	平成8年3月	
12	〃	コクヨS-330AY	1	18,025	平成8年3月	
13	和机	コクヨKT-N41T	28	35,256	平成8年3月	
14	休憩室テーブル	利ハ-GT-581, BMM	2	32,136	平成8年3月	
15	休憩室椅子	コクヨCK-1520K	4	33,681	平成8年3月	
16	休憩室灰皿	コクヨSS-301R	2	10,022	平成8年3月	
17	コインロッカー	コクヨKL-18GN	3	163,852	平成8年3月	
18	宿泊室金庫	コクヨHS-11N	6	31,003	平成8年3月	
19	宿泊室座卓	オリバー58-066-10	4	50,882	平成8年3月	
20	宿泊室座椅子	オリバー57-066-85	20	11,433	平成8年3月	
21	洋室シングルベッド	オリバー70-237-00	4	95,893	平成8年3月	
22	洋室アームチェア	オリバー00-500-31	4	55,414	平成8年3月	
23	洋室テーブル	オリバー00-500-10	2	28,119	平成8年3月	
24	食堂ホワイトボード	コクヨBB-234-W1	1	16,480	平成8年3月	
25	ナイトテーブル	オリバーNT-237 (改造)	2	48,925	平成8年3月	
26	休憩室ペーパーハンガー	コクヨPH-ZR120	1	21,218	平成8年3月	
27	客室エアコン (10畳用)	パナソニックCS-C25R	5	95,000	平成8年7月	
28	冷蔵庫用物置	ヨド21HG	1	263,500	平成8年8月	
29	業務用冷蔵庫	パナソニックNS-K441RF	1	481,200	平成8年8月	
30	ソイルドシンク	1420×650×820	1	144,000	平成8年8月	
31	食器洗浄機	640×655×1432 JWE-680A	1	610,000	平成25年10月	
32	ガスウォッシャー	260×530×645 WB-17H-T	1	220,000	平成25年10月	
33	消毒保管庫	630×550×1900H202 E-S-5	1	306,000		
34	冷凍冷蔵庫	1200×800×1890 KHRF-120	1	598,000	平成27年7月	
	冷凍庫		2			
35	調理シンク	1200×600×800	1	49,200		
36	盛り付け代	1800×600×800TS-WCT-108	1	76,200		
37	置き台	1200×600×800 TS-R-43S-	1	47,400		
38	ガスレンジ	1500×600×800 R-1532	1	351,000		
39	ゆで麺器	スーパーケトルKSK-106G	1	253,800	平成26年8月	
40	玄関照明器具 (3灯)		3		平成28年3月	
41	冷凍ストッカー	AC-2594R	1			
42	カウンター※	W835×D450×	1			
43	籐スクリーン	B115	1			
	食券販売機		1			
	入浴券売機		1			
	湯沸し器		1			
	テーブル(腰掛用)		8			
	イス		24			
	寝具一式		1			
	その他一式					
	IFD蛍光灯(リース)	楯クレディゼボン		1,205,160	平成25年	
	冷凍庫(リース)	八十二リース		211,680	平成25年	
	湯茶器					

蓄圧粉末消火器					
蓄圧					

○宮田村農業体験実習館設置等に関する条例

平成8年3月12日

条例第1号

改正 平成10年3月18日条例第10号

平成12年3月13日条例第19号

平成15年3月17日条例第14号

平成17年12月16日条例第23号

(趣旨)

第1条 この条例は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2の規定に基づき、宮田村農業体験実習館の設置及びその管理等に関し必要な事項を定めるものとする。

(目的及び設置)

第2条 農業農村の活性化に寄与することを目的として、地域農業者と都市住民との交流及び地域農業者の研修を図るため、宮田村農業体験実習館（以下「実習館」という。）を設置する。

(名称及び位置)

第3条 実習館の名称及び位置は、次のとおりとする。

名称	位置
宮田村農業体験実習館こまゆき荘	宮田村4751番地75

(指定管理者による管理)

第4条 実習館の管理は、地方自治法第244条の2第3項の規定により、指定管理者に行わせるものとする。

(管理)

第5条 実習館は常に良好な状態で指定管理者が管理し、その設置目的に応じ、最も効率的な運営をしなければならない。

(使用の許可)

第6条 実習館を使用しようとする者は、指定管理者に申請し許可を受けな

ればならない。

(使用の制限)

第7条 指定管理者は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、使用の許可をしない。既に許可したものであっても許可を取り消し、又は使用の停止をさせることができる。この場合において、これによって生じた損害に対して、指定管理者はその責めを負わない。

- (1) 公の秩序又は善良な風俗に反するおそれがあると認めるとき。
- (2) 施設、設備を損傷するおそれがあるとき。
- (3) その他管理上必要があるとき。

(使用料)

第8条 実習館を使用しようとする者は、使用料を納めなければならない。

- 2 前項の使用料は、別表に定める額の範囲内で村長の承諾を受け、指定管理者が定める。
- 3 使用料は、指定管理者の収入として収受させる。

(使用料の減免)

第9条 指定管理者は、公益その他必要があると認めるときは、使用料の全部又は一部を減免することができる。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、村長が別に定める。

附 則

この条例は、平成8年4月1日から施行する。

附 則 (平成10年3月18日条例第10号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成10年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行日の前日までに、改正前の宮田村農業体験実習館設置等に関する条例に基づいて使用申込みがされたものについては、なお従前の例に

よる。

附 則（平成12年3月13日条例第19号）

この条例は、平成12年4月1日から施行する。

附 則（平成15年3月17日条例第14号）

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成17年12月16日条例第23号）

この条例は、平成18年4月1日から施行する。

別表（第8条関係）

1 宿泊料（1室につき）

区分	1泊（1人につき）			
	2人まで		3人から5人まで	
	下限	上限	下限	上限
大人	7,000円	15,000円	6,000円	14,000円
小人（小学生）	6,000円	14,000円	5,000円	13,000円
幼児（3歳以上）	2,500円	10,500円	2,000円	10,000円

（備考）

- （1） 宿泊料は、1泊2食付、サービス料込み、税別とする。
- （2） 寝具を提供しない3歳未満の幼児の宿泊料は無料とする。（食事は実費とする。）
- （3） 上記の合計額に消費税及び入湯税を加算する。

2 日帰り入浴料

区分	下限	上限
大人	300円	600円
小人（小学生）	200円	500円

（備考）

大人については、上記の金額に入湯税を加算する。

3 部屋使用料（専用する場合）

区分	金額		備考
	下限	上限	
研修室	1時間 500円	1時間 1,500円	暖房費は実費とする。
食堂	1時間 500円	1時間 1,500円	
宿泊室	1時間 500円	1時間 1,500円	

4 食事

別に定める料金とする。

○宮田村農業体験実習館管理規則

平成8年3月12日

規則第1号

(趣旨)

第1条 この規則は、宮田村農業体験実習館設置等に関する条例（平成8年宮田村条例第1号。以下「条例」という。）第10条の規定に基づき、宮田村農業体験実習館（以下「実習館」という。）の管理等に関し必要な事項を定めるものとする。

(事業)

第2条 条例第2条に規定する目的を達成するため、次に掲げる事業を行う。

- (1) 地域農産物を通じた都市住民との交流
- (2) 地域農業者の技術研修及び情報交換
- (3) 農村文化の伝承と世代間の交流
- (4) 住民の健康増進及び親睦等により心身のリフレッシュを図る。
- (5) その他目的を達成するための事業

(休館日)

第3条 実習館の休館日は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 定期休館日 毎週火曜日（その日が国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日に当たるときは、水曜日）及び12月28日から12月30日まで
- (2) 臨時休館日 前号に定める日以外の日で、村長が特に休館を必要と認めた日

2 前項第1号の規定にかかわらず、村長は必要があると認めたときは、定期休館日に休館せず又は他の日を定期休館日とすることができる。

(使用時間)

第4条 実習館の使用時間は、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、村長が必要と認めたときは、これを変更することができる。

(1) 宿泊施設 午後4時から翌日の午前10時まで。ただし、宿泊以外に使用する場合は、午前11時から午後3時までとする。

(2) その他の施設 午前10時から午後8時まで
(使用の申込み)

第5条 条例第6条の規定による許可を受けようとする者は、こまゆき荘利用申込書(様式第1号)を提出しなければならない。ただし、入浴者については、入浴券を購入したときに許可を受けたものとみなす。

2 前項の規定にかかわらず、宿泊施設を利用しようとする者が遠隔地の者である場合等特別な事情がある場合においては、電話等による申込みをもって前項の利用申込書に代えることができる。

(使用料の納付)

第6条 使用料は、利用申込書に添えて納付しなければならない。ただし、前条第2項に該当する場合にあっては当該使用をした後に使用料を納付させることができる。

(使用許可書の交付)

第7条 村長は、条例第6条の規定による使用の許可をしたときは、農業体験実習館こまゆき荘使用許可書(様式第2号)を交付するものとする。

(使用料の減免申請)

第8条 条例第9条の規定により、使用料の減免を受けようとする者は、農業体験実習館こまゆき荘使用料減免申請書(様式第3号)を村長に提出しなければならない。

(遵守事項)

第9条 使用者は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 実習館の室又は備品を損傷しないこと。
- (2) 実習館内において、他人の迷惑になるような行動をし、又は騒音を発しないこと。
- (3) 使用許可のない室又は備品を使用しないこと。

- (4) 備品を実習館の外に持ち出さないこと。
- (5) 所定の場所以外で喫煙し、又は火気を使用しないこと。
- (6) 実習館内に爆発物、可燃物、銃砲刀剣類等の危険物を持ち込まないこと。
- (7) 前各号に定めるもののほか、実習館の維持について村長が指示すること。

(損害賠償の義務)

第10条 使用者は、不可抗力によるものを除いて施設、設備その他の物件を損傷又は滅失したときは、村長の指示により直ちに自費をもって復旧しなければならない。

(補則)

第11条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成8年4月1日から施行する。

様式第1号(第5条関係)

こまゆき荘利用申込書

利用期間	年 月 日～ 月 日(泊)				
利用部屋	到着予定時刻		時 分頃	駐車場使用	有・無
申込者氏名	住所		()		
	電話				
利用者氏名	大人	小人	幼児	宿泊料金	入湯税
1					
2					
3					
4					
5					
6					
計					
消費税	5%				
入湯税					
その他					
合計金額					

※1 宿泊料金は、1泊2食付サービス料込み、税別とさせていただきます。

2 寝具を御使用しない幼児については、宿泊料は無料です。(食事は実費)

領 収 書

_____様

¥ _____ 円

上記の金額を領収いたしました。

領
収
印

左 の 内 訳	宿泊料	円
	入湯税	円
	暖房料	円
	その他	円
		円
	消費税	円
合計	円	

様式第2号(第7条関係)

農業体験実習館こまゆき荘使用許可書

年 月 日

使用責任者 様

宮田村長

下記のとおり使用を許可します。

記

1 使用を許可した施設(室)名

2 使用を許可した日時

年 月 日(曜日)
時 分から 時 分まで

3 許可条件

4 その他

様式第3号(第8条関係)

農業体験実習館こまゆき荘使用料減免申請書

年 月 日

宮田村長 様

申請者 住所
氏名 印

年 月 日で許可されたこまゆき荘の使用について、使用料を下記のとおり減免してください。

記

- 1 使用年月日 年 月 日
- 2 使用を許可された施設(室)
- 3 理由

様式第1号 (第5条関係)

様式第2号 (第7条関係)

様式第3号 (第8条関係)