

ヘルシーテラス佐久南指定管理業務仕様書

令和8年9月

佐久市 経済部 観光課

ヘルシーテラス佐久南指定管理業務仕様書

【1】趣旨

このヘルシーテラス佐久南指定管理業務仕様書（以下「業務仕様書」といいます。）は、ヘルシーテラス佐久南（以下「施設」といいます。）の管理運営について、公の施設として公的な使命を果たすことを前提としつつ、行財政の効率化と利用者サービスの向上を図るため、指定管理者が行う業務の内容等について必要な事項を定めるものです。

【2】施設の状況

1 名称・所在地

名 称	ヘルシーテラス佐久南
所 在 地	佐久市伴野7番地1

2 施設の規模等

建 築 構 造	木造・平屋建
敷 地 面 積	18,574.62㎡
延 床 面 積	1,797.63㎡
施 設 内 容	○販売施設（農産物販売施設、物産品販売施設、イベントブース） ○加工施設（製造加工施設、加工体験施設） ○飲食施設（地産地消レストラン、軽食コーナー） ○休憩・情報提供施設（休憩スペース、情報提供スペース） ○公衆便所 ○駐車場 ○交流広場 ○ふれあいパーク
建 設 年 月	平成29年3月
そ の 他	詳細は、別紙「施設の概要書」等を参照してください。

【3】管理運営の基準

1 施設の管理運営方針

(1) 施設の目的

「道の駅」として、中部横断自動車道、国道 142 号線、県道相浜・本町線、市道等の結節点にある位置関係を踏まえ、道路サービス機能により各道路の利用者に安全性や利便性を提供するとともに、「産業としての農業」や「暮らしとしての農業」をはじめとした産業の振興による地域経済の活性化、地域間交流の推進による交流人口の創出、佐久市の健康長寿文化の発信等による世界最高健康都市の構築への寄与といった地域振興機能を果たすことなどを目的としています。

また、上記の目的を達成するために、施設が地域内外の人、モノ、情報などをつなぎ合わせる「ゲートウェイ」としての役割を果たすことを目指そうとするものです。

(2) 基本方針

佐久市では、人口減少時代の到来、少子高齢化の進行、地方分権の推進、さらに国・地方の厳しい財政状況を受けた構造改革の推進など、佐久市を取り巻く社会経済環境の大きな変化を踏まえ、諸問題に的確に対処しつつ、広い視点に立った力強いまちづくり及び健全財政に配慮した計画的、効率的な行政運営を進めていくため、その方向性や方策を明らかにする第二次佐久市総合計画を策定しました。

この総合計画において、「農業」及び「観光」に関する計画は、次のとおりとしています。

農業

主要施策名	安心・安全な食料の供給
取組内容	・農商工連携による6次産業化や特産品開発による農産物のブランディングなど、農産物の高付加価値化に向けた取組への支援を推進します。 ・地産地消を図るため、郷土料理の普及や飲食店などでの地元農産物の利用を促進します。

観光

主要施策名	魅力ある観光地づくり 観光基盤の整備
取組内容	・地域の強みである充実した高速交通網を生かし、ヘルシーテラス佐久南や平尾温泉みはらしの湯など、既存施設の機能の充実を図り、さらなる観光客の誘致を進めます。 ・本市を訪れる観光客が安心・快適に観光できるよう、観光施設の適切な運営と計画的な整備を進めます。

この施設は、これらの方向性や方策を実現するための中核的な施設に位置付けられています。

今後も、総合計画掲載内容の実現及び施設の設置目的の達成に向け、これらの方向性に沿った施設の管理運営を行っていきます。

(3) 管理運営方針

施設の管理運営は、下記の方針に基づいて、効果的な事業の展開、恒久的な安定経営を目指すこととします。

- ア 上記の基本方針に基づいた管理運営を行うこと。
- イ 公の施設であることを常に念頭に置き、利用の公平性を確保すること。
- ウ 施設の効用を最大限に発揮し、利用者の増加に努めること。
- エ 独立採算を基本として採算性を確保するとともに、公の施設として地域振興を図ることを前提に、地域の産業関係者・団体等と連携しながら運営すること。
- オ 事業計画に沿った管理運営を効率的かつ適正に執行し、経費縮減が図られること。
- カ 利用者や産業関係者等の意見を施設の管理運営に反映させ、満足度を高めること。
- キ 関係法令等の規定を遵守すること。
- ク 施設の施設、設備及び備品の維持管理を適切に行うこと。
- ケ 個人情報の保護に配慮すること。

2 施設の管理運営目標

施設を管理運営する際の目標は、次のとおりです。

指定管理者は、この目標を達成する努力義務を有するものとします。

管理運営目標	交流人口の増加（年間施設利用者数 38 万人以上）
	市民満足度の向上（出荷農家の所得の向上）

3 管理の基本事項

(1) 休館日

1 月 1 日及び 12 月 31 日

ただし、指定管理者は、佐久市長の承認を得て、これを変更し、又は臨時に休館日を設けることができます。

(2) 開館時間

現行の開館時間は、次のとおりとなっています。

販売施設、加工施設、飲食施設及び休憩・情報提供施設	午前 9 時から午後 8 時まで
公衆便所、駐車場、交流広場及びふれあいパーク	終日

利用許可により交流広場及びふれあいパークを利用させる場合の開館時間は、上記に関わらず、午前 9 時から午後 8 時までとします。

ただし、指定管理者は、佐久市長の承認を得て、これを変更することができます。

(3) 職員

ア 指定管理者が業務を行うに当たり、次に掲げる職員を配置することとします。

(ア) 開館日に管理運営業務を行う総括責任者を1人配置すること。

(イ) 次に掲げる有資格者を配置すること。

(a) 防火管理者<総括責任者との兼務は可能です>

(b) 食品衛生責任者

(c) 危険物取扱者

(d) 電気主任技術者

(e) 安全運転責任者

(ウ) イベント利用等に際しては、専門職員等必要な職員を配置すること。

(エ) その他、各種法令等に規定する配置基準等に従い、必要な職員を配置すること。

イ 職員には、次に掲げる研修を実施することとします。

(ア) 接客に関すること。

(イ) 環境配慮に関すること。

(ウ) 専門的知識、技術に関すること。

ウ 職員の採用は、原則として、佐久市内から行うこととします。

エ 職員の従事時間は、午前9時から午後8時までの範囲内で、管理運営業務に支障を来たさないよう、指定管理者が決定することとします。

(4) 個人情報保護

指定管理者又は管理運営業務の全部又は一部に従事する者は、管理運営業務の実施によって知り得た秘密及び佐久市の行政事務等で一般に公開されていない事項を外部へ漏らし、又は他の目的に使用してはなりません。指定期間が終了し、又は指定を取り消された後においても、同様とします。

また、指定管理者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）の規定に基づき、管理運営業務の実施に関して知り得た個人情報の漏洩、滅失、き損等の事故の防止及びその他の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りません。

(5) 業務の再委託

指定管理者は、事前に佐久市の承諾を受けた場合を除いて、管理運営業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。

指定管理者が管理運営業務の一部を第三者に実施させる場合は、すべて指定管理者の責任及び費用において行い、第三者の責めに帰すべき事由により生じた損害及び増加費用については、すべて指定管理者の責めに帰すべき事由により生じた損害及び増加費用とみなして、指定管理者が負担するものとします。

(6) 法令等の遵守

地方自治法、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）等の行政関連法令、労働基準法（昭和22年法律第49号）、労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）等の労働関係法令、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）、電気事業法（昭和39年法律第170号）、消防法（昭和23年法律第186号）等の施設関連法令、佐久市交流拠点施設条例（平成27年佐久市条例第40号）、佐久市交流拠点施設条例施行規則（平成27年佐久市規則第33号）、個人情報の保護に関する法律及び佐久市と指定管理者が締結する協定書、仕様書等を遵守することとします。

特に業務遂行に当たっては、サービスの低下にならないよう適正な人員配置を行い、また指定管理者のもとで働く職員の労働条件等についても、労働基準法やその他の労働関係法令等を遵守し、適正な取扱いを行うこととします。

(7) 情報公開

指定管理者が指定管理業務を行うに当たり作成し、又は取得した文書等で指定管理者が管理しているものの公開については、指定管理者において別途情報公開に関する基準等を定めるなど、適正な情報公開に努めることとします。

(8) 文書保管

指定管理者が管理運営業務に伴い作成又は受領する文書等は、佐久市文書取扱規程（平成17年佐久市訓令第2号）に準じて、適正に保管することとします。

また、指定期間終了時に、佐久市の指示に従い、佐久市又は新たな指定管理者に引き渡すこととします。

【4】業務の範囲及び内容

指定管理者が行う業務の範囲及び内容は、次のとおりとし、その詳細は、別表1に定めるとおりとします。

- (1) 農産物、物産品等の展示及び販売に関すること。
- (2) 農産物の加工及び加工体験機会の提供に関すること。
- (3) 飲食の提供に関すること。
- (4) 交通の案内及び情報提供に関すること。
- (5) 観光案内及び宣伝に関すること。
- (6) 施設の利用の許可に関すること。
- (7) 施設及び設備の維持管理に関すること。
- (8) 前各号に掲げるものの他、施設の運営に関する業務のうち、佐久市長のみの権限に属する事務を除き、佐久市長が必要と認める業務

【5】責任及びリスクの負担

1 責任分担

指定期間中の佐久市と指定管理者の間における責任分担は、別表2に定めるとおりとします。

2 リスク分担

管理運営業務の遂行上起こり得る主なリスクについて、佐久市と指定管理者の間における分担は、別表3に定めるとおりとします。

なお、詳細については、基本協定を締結する際に協議します。

3 保険

(1) 火災保険

火災保険は、佐久市において全国市有物件災害共済会の「建物総合損害共済」に加入していますが、その他、必要と考える保険があれば、指定管理者の負担において付保することとします。

(2) 賠償責任保険及び補償保険

賠償責任保険及び補償保険については、佐久市として、全国市長会の「市民総合賠償補償保険」に加入しており、当該保険では、原則、指定管理者も被保険者とみなすとしています。ただし、当該保険の対象とならない施設、業務、行事等もありますので、内容等を確認し、佐久市と協議のうえ、必要に応じ、管理経費等により保険を付保することとします。なお、自主事業等、従来の指定管理業務以外の事業等については、当該保険の対象外となることから、指定管理者の責任において、保険を付保することとし、その場合の保険料については、管理経費には含めないこととします。

(3) 自動車損害保険

自動車損害保険は、佐久市が所有する車両であっても、指定管理者の負担において加入することとします。

(4) 当事者の責めに帰すことのできない事由が発生した場合の対応

自然災害等の不可抗力など、佐久市及び指定管理者双方の責めに帰すことのできない事由により、管理運営上の損害等が発生した場合は、損害状況の確認を行ったうえで、指定管理者が、加入する保険で対応できる場合は、保険での対応を優先とし、保険金額を超える部分については、佐久市と指定管理者の協議により、費用負担等を決定することとします。

4 原状回復義務

(1) 施設・設備の改造

指定管理者は、施設又は設備の改造を行おうとする場合は、あらかじめ佐久市と協議するものとします。

また、当該指定管理者の指定期間が満了したとき、又は指定を取り消されたときは、佐久市の指示するところにより、原則としてその管理運営を行わなくなった施設又は設備を原状に復さなければなりません。

(2) 汚損、損傷、亡失など

指定管理者は、施設・設備等を汚損し、損傷し、又は亡失したときは、佐久市の指示するところにより、原状に回復し、又は損害を賠償しなければなりません。

【6】管理運営に要する費用負担

1 管理経費の算定

管理運営に要する経費は、施設の利用料金収入で賄うことになります。

なお、自主事業に要する経費については、指定管理者が負担することになります。

2 利用料金の取扱い

(1) 利用料金の帰属

利用者が納付する利用料金は、実際に利用する日の属する年度にかかわらず、納付された事業年度における指定管理者に帰属するものとします。ただし、指定期間の終了に伴い指定管理者が交代する場合で、旧指定管理者が発行した請求書に基づく利用料金は、旧指定管理者に帰属するものとします。

(2) 利用料金の設定

利用料金の額については、条例で定められた金額の範囲内で、あらかじめ、佐久市長の承認を得て、指定管理者において設定してください。なお、利用料金の額の設定に当たっては、施設の利用率の向上やサービスの向上につながるよう配慮してください。

(3) 過年度還付金の取扱い

利用料金の還付は、利用料金の納付された日の属する年度にかかわらず、利用料金の還付申請書を受理した事業年度における指定管理者が行うものとします。このため、想定される過年度還付金は、過去の実績を参考に必要経費に含め指定管理料を提案してください。

3 事業利益の取扱い

事業利益の算定期間は1年度ごととし、施設の運営に係る事業利益の取扱いは次のとおりとします。

(1) 当該算定期間の事業利益が 10,000,000 円以下の場合、その全額を指定管理者の収入とします。

(2) 当該算定期間の事業利益が 10,000,000 円を超過した場合については、10,000,000 円に加えて、その超過額の 10 分の 8 に相当する額を指定管理者の収入とし、超過額の 10 分の 2 に相当する額は佐久市の収入（佐久市観光施設整備基金積立金）として市に納付するものとします。

4 備品等の取扱い

(1) 施設、設備及び物品の使用

指定管理者は、管理運営業務を行うに当たり、施設並びに当該施設に属する設備及び物品（備品、消耗品等をいいます。）を無償で 사용할 ことができます。

(2) 備品の購入及び所有権

施設機能及び業務遂行上必要な備品について、指定管理料又は利用料金収入により指定管理者が購入した場合（管理運営業務開始時に所在していた備品等の経年劣化等による更新を含む）は、所有権は佐久市に帰属するものとします。

また、指定管理者が自主事業やサービスの質の向上のため、自らの負担と責任により購入又は調達した備品の所有権は、指定管理者に帰属することとします。その場合、指定管理期間終了時には、原則として指定管理者自らの責任と費用で撤去することとします。ただし、佐久市と指定管理者で協議のうえ、佐久市又は佐久市が指定するものに引き継ぐことができるものとします。

なお、その他の事情等により購入や帰属先に疑義が生じた場合は、佐久市と指定管理者で協議のうえ、決定するものとします。

(3) 備品の管理

指定管理者は、備品台帳を整備し、施設の備品を適正に管理することとします。

また、備品の帰属を明確とするため、佐久市と指定管理者の備品台帳を分けて、整備することとします。

【7】事業の計画

指定管理者は、指定管理者の応募時に、指定期間中に係る事業計画書及び収支計画書を策定し、佐久市に提出することとします。指定管理者として管理運営業務を行うときは、これらの計画書に沿った事業展開が求められます。

また、指定管理者は、毎年度当初に、当該年度に係る管理運営事業の計画書と収支予算書を佐久市に提出することとします。

【8】管理運営状況等の報告

指定管理者は、毎年度終了後 30 日以内に管理運営業務の実施状況、施設の利用状況、収支の状況等を記載した事業報告書を提出することとします。

また、別表 1 に定める定期に、当該期間における管理運営の状況等について、佐久市に報告することとします。

【9】管理運営状況の評価及び公表

佐久市は、指定管理者から受けた事業報告書及び定期の報告、必要な場合の实地調査等に基づき、管理運営の状況についてモニタリングのうえ、評価し、その結果を公表します。

【10】指定管理者に対する監督等

1 報告義務等

佐久市は、施設の適正な運営のため、指定管理者に対して、当該業務内容又は経理の状況に関して報告を求め、实地に調査し、又は必要な指示をすることができます。

2 監査

佐久市又は佐久市監査委員が必要と認めるときは、指定管理者が行う管理運営業務に係る経理事務について監査を行うこととします。

【11】事業の継続が困難になった場合の措置

指定管理者は、業務の適正な継続が困難となった場合、又はそのおそれがあると認められる場合は、速やかに佐久市に報告しなければなりません。

その場合の措置については、次のとおりです。

1 指定管理者の責めに帰すべき事由による場合

指定管理者の責めに帰すべき事由により、業務の適正な継続が困難となった場合、又はそのおそれがあると認められる場合には、佐久市は、指定管理者に対して改善勧告等の指示を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施を求めることができます。

この場合、指定管理者がその期間内に改善することができなかった場合等には、佐久市は指定管理者の指定を取り消し、又は業務の全部若しくは一部の停止を命じることができるものとします。

2 指定が取り消された場合等の賠償

上記1により指定管理者の指定が取り消され、又は業務の全部若しくは一部が停止された場合、指定管理者は、佐久市に生じた損害を賠償しなければなりません。

3 不可抗力等による場合

不可抗力等、佐久市又は指定管理者の責めに帰することができない事由により、施設の管理運営の継続が困難となった場合は、佐久市と指定管理者は、施設運営について協議を行い、継続が困難と判断した場合、佐久市は指定管理者の指定を取り消し、又は業務の全部若しくは一部の停止を命じることができるものとします。

この場合に発生した佐久市と指定管理者の損害、損失に係る補償及び増加費用は、その都度協議により決定します。

【12】その他

1 引継ぎ

指定管理者の指定は、議会において、指定管理者の指定が議決された後となります。

指定管理者が交代する場合は、指定後、速やかに前指定管理者、新指定管理者及び佐久市の参加により、管理運営業務の引継ぎを行います。

また、今回の募集に係る指定期間終了後、別の指定管理者と交代する場合においても、次期指定管理者及び佐久市の参加により、管理運営業務の引継ぎを行います。

なお、引継ぎに要した経費は、それぞれの団体の負担とします。

2 指定議案が否決された場合及び議決が得られなかった場合

選定の結果、指定管理者の候補者になった者が、議会で否決された場合又は議決が得られなかった場合（議決を得ることも否決されることもなかった場合等）、管理運営の準備のために支出した費用について、佐久市は補償しません。

3 前指定管理者が雇用している職員の再雇用

新たに職員を雇用する場合は、円滑な業務移行を進めるため、前指定管理者が雇用している職員の再雇用について、配慮をお願いします。

(別表1) 施設の管理運営に関する業務内容

【施設で行う業務】

業務分類	業務概要	標準仕様
業務全般に関すること	コンセプト・位置付けの徹底	佐久市の最大の強みである「健康長寿」を運営のコンセプトとし、施設で行うあらゆる業務に本コンセプトを踏襲させることで、特長の強い事業展開を図ること。
		施設が地域内外の人、モノ、情報を結ぶ「ゲートウェイ」の役割を果たし、地域の魅力を発信することで、地域外から地域内への流動を促すものとなること。
		販売する商品等については、積極的に地元産を取り扱い、地産地消や佐久市の産業振興の推進につなげるものとなること。
販売施設に係る業務の実施に関すること	農産物の販売	「産業としての農業」及び「暮らしとしての農業」の双方の農産物及びその加工品について、出荷者組合から委託を受け（組合員に対し利用許可を行い）、それぞれの特長を踏まえた販売を行うこと。 また、本市のオーガニックビレッジ宣言を踏まえ有機農産物等の取扱いを行うこと。
		出荷者組合と農産物の栽培管理、生産計画、品質の維持向上、利用料金の収受等について調整を行うこと。
	農産物の施設外流通	施設での直売のみならず、「産業としての農業」の多量な農産物の新たな販路として機能するよう、施設における販売とは別に、指定管理者の創意工夫による農産物の施設外流通を行うこと。
	物産品の販売	佐久市の特産品その他の物産品について、出荷者組合からの委託を受け（組合員に対し利用許可を行い）、販売を行うこと。

販売施設に係る業務の実施に関する事	物産品の販売	友好・交流都市等の物販業者と調整の上、物産品等の相互販売を行うこと。
		地域の新たな特産品となる商品の開発や、販売、周知に取り組むこと。
		出荷者組合と物産品の販売計画、取扱商品の検討、利用料金の収受等について調整を行うこと。
	対面販売の促進	学生、6次産業化に取り組む事業者、物販事業者等のイベント的な対面販売を促進すること。
		対面販売を行う者への利用の許可及び利用料金の徴収業務を行うこと。
	販売・出荷管理	POSシステムにより販売管理を行うとともに、システムを活用した出荷者組合への販売状況の情報提供、消費者への販売品情報の提供等を行うこと。
加工施設に係る業務の実施に関する事	加工品の製造	製造加工施設を活用し、地産の農産物やその規格外品を活用した製造加工を行うこと。
	加工品の販売	販売施設における販売その他適した方法により、製造した加工品の販売を行うこと。
	加工体験の実施	地産の農産物やその規格外品を活用した加工体験事業を行うこと。
	加工体験施設の利用許可	加工体験施設について、利用希望者への利用の許可及び利用料金の徴収業務を行うこと。
	加工工程の可視化	利用者の購買意欲の向上等につながるよう、食品衛生上支障を来たさない範囲で加工工程の可視化に努めること。
飲食施設に係る業務の実施に関する事	地産地消レストラン・軽食コーナーの運営	佐久市らしさや健康長寿を踏まえ、地産の農産物やその規格外品を用い、効果的な方法によって地産地消レストラン・軽食コーナーを運営すること。
		地域の新たな特産品となる商品の開発や、販売、周知に取り組むこと。

休憩・情報提供施設に係る業務の実施に関する事 休憩・情報提供施設に係る業務の実施に関する事	交通情報の提供	交通情報を提供するとともに、利用者の求める交通案内等を行うこと。
	観光情報の発信	佐久市、佐久市観光協会と連携して、利用者の求める観光情報（名所史跡、宿泊場所等）の発信を行うこと。
		市内の素材をつなぎ合わせ、ストーリー性を付与した周遊ルートを考案し利用者に提案するなど、効果的な観光情報の発信に努めること。
		デジタルサイネージ、観光パンフレット等の掲示及び管理を行うこと。
屋外施設に係る業務の実施に関する事	イベントの開催・協力	施設で行う各事業の効果の向上につながるイベントを定期的を開催すること。
		佐久市が施設で行おうとするイベントに協力すること。
	交流広場・ふれあいパークの利用許可	交流広場及びふれあいパークについて、利用希望者への利用の許可及び利用料金の徴収を行うこと。
	サンプルほ場の運営	ふれあいパーク内に設置するサンプルほ場における植物の生育管理を行うとともに、利用者が植物や土に触れる機会の提供につながるような取り組みを検討すること。
その他	防災・災害対応施設としての管理	豪雨時の用水の溢水対策、豪雪時の周辺道路の排雪対策等の防災・災害対応機能が果たせるよう日常管理を行うこと。また、本施設は、佐久市地域防災計画において指定避難所に定められており、災害発生時は、避難者等を一定期間施設に滞在させるとともに、駐車場の一部は臨時ヘリポートや災害対応オープンスペースに、ふれあいパークは調整池及び雪捨て場に、イベント広場は防災広場に利用されることが想定されるため、佐久市その他の機関が行う災害対応に協力すること。

その他	地域おこし協力隊への協力	施設内において、市が雇用する地域おこし協力隊員が農業振興・地域振興のために行う事業に協力するとともに、相乗効果につながるよう連携を図ること。
	利用者の利便性の向上	QRコード決済、その他キャッシュレス決済の導入、Wi-Fi環境の整備、インバウンドへの対応等、利用者の利便性の向上につながる環境整備を行うこと。 車椅子やベビーカー利用者等の移動の円滑化及び利便性の向上に十分に配慮すること。

【施設の管理運営】

業務分類	業務概要	標準仕様
施設の利用に関する こと	利用料金の設定	条例の規定の範囲内で利用料金を設定すること。 設定又は変更の際は、佐久市の承認を必要とする。
	開館及び閉館	次に掲げる業務を行うこと。 開錠 設備等の作動確認、点検 館内巡回と利用者の退館確認 消灯、施錠
	案内表示	次に掲げる業務を行うこと。 案内板の表示 正面玄関案内の表示 会議室等入口案内の表示
	受付・窓口	次に掲げる業務を行うこと。 使用申請の受付 問合せへの対応 苦情への対応、佐久市への報告 遺失物・取得物の受付、管理、返還

施設の利用に関する こと	利用者指導補助	次に掲げる業務を行うこと。 館内の案内 イベント打合せ 設備・備品の使用方法の説明、補助 危険行為等の注意
	緊急時の対応	次に掲げる業務を行うこと。 危険管理マニュアルの作成 避難訓練
	使用許可	次に掲げる業務を行うこと。 使用申請に対する許可 使用料金の収受
	減額又は免除の許可	次に掲げる業務を行うこと。 利用料金の減額又は免除申請に対する承認 佐久市への報告又は相談
	印刷物	次に掲げる印刷物を発行すること。 施設の利用案内 料金表等
	広報	次に掲げる業務を行うこと。 施設利用促進のための広報 チラシ、パンフレット等の作成
	利用者意見の聴取	アンケートの実施等の手法により、利用者の 意見を聴取し、その内容を踏まえた事業展開 を図ること。
	看板規制	屋外広告物条例（平成 5 年長野県条例第 23 号）による屋外広告物禁止地域に該当するた め、規定を遵守すること。
	運営協議会	佐久市、出荷者組合、関係機関等で構成する 運営協議会に参画するとともに、協議会の意 見・提案等を管理運営に反映させること。
指定管理者による自主 事業	自主イベント、自主企画 等	指定管理者独自の発想により、施設の有効活 用に資する事業、利用者のサービス向上に資 する事業、利用の促進に資する事業等を企画 し、実施すること。

【施設の維持管理】

業務分類	業務概要	標準仕様
施設・設備等の総合的な管理に関すること	施設・設備等維持修繕年次計画の策定	施設、設備等の維持修繕に係る年次計画を策定し、それに基づき、維持修繕を行うこと。
	保険	佐久市が付保する保険の他、管理運営業務に必要な保険を付保すること。
	環境に配慮した管理運営	気候非常事態宣言を踏まえ、ゴミの分別化、省エネ、温室効果ガス削減対策などについて、具体的な目標を定め実施すること。
設備等の監視運転に関すること	建物管理全般の統括	総合監視室又は中央防災センターに設備運転責任者〇人及び必要な人員配置を行うこと。
	定期的な清掃	次に掲げる業務を行い、異常等が発生したときに発見しやすい状態を保つこと。 各種設備の日常巡視点検
	燃料類・薬品類の点検補充	必要な点検を随時行うこと。
	空調設備の運転操作	次に掲げる業務を行うこと。 定期点検の実施 空調設備等の運転管理
設備等の保守点検に関すること	法定点検等	次に掲げる各種法令に基づく、点検等を行うこと。 電気主任技術者関係 消防関係（防火管理者、消防訓練、点検報告等） 建築物環境衛生管理関係
	各種設備の保守	次に掲げる点検等を行うこと。 異音、発熱、振動等の異常の有無 消耗品の交換、注油 軽微な修理
	事故発生時の応急処置	次に掲げる業務を行うこと。 利用者に対する対応 業者、関係機関への通報 原因の調査

設備等の保守点検に関すること	佐久市との連絡調整	次に掲げる事項について 高額な修繕 高額な消耗品の購入 工事等の計画、相談
建物・設備等の保守点検等に関すること	建物定期検査・調査	法令に基づき行うこと
	自動ドア設備保守点検	年1回以上行うこと
	電気設備保守点検	年1回以上行うこと
	地熱設備保守点検	必要な点検を随時行うこと
	太陽光発電設備保守点検	必要な点検を随時行うこと
	蓄電池設備保守点検	必要な点検を随時行うこと
建築物環境衛生管理に関すること	空気環境測定	法令に基づき行うこと。
	飲料水水質検査	法令に基づき行うこと。
	受水槽清掃	法令に基づき行うこと。
	害虫防除	法令に基づき行うこと。
	汚水層清掃	法令に基づき行うこと。
建物周辺の植栽、駐車場の管理に関すること	清掃、除草、害虫防除、枝払い	安全に努め、常に良好な状態に保つこと。
	ふれあいパーク保守点検	次に掲げる業務を行うこと。 複合遊具保守点検 定期点検 年1回以上行うこと。 目視点検 月1回以上行うこと。 地面の整地（砂の補充等）必要に応じて行うこと。 砂場の清掃・消毒・砂の補充 年1回以上行うこと。
	美化活動等	施設周辺の道路、用水路等の日常的な美化活動を行うとともに、地元地区等が行う維持管理活動に積極的に協力すること。
清掃、警備に関すること	日常清掃	施設の材質又は状況に即した通常の清掃を行うこと。
	定期清掃	次に掲げる業務を行うこと。 床のワックス清掃 窓ガラスの清掃
	植栽、公園、駐車場清掃	日常的な清掃を適宜実施すること。
		イベント開催中、終了後は、急入りに実施すること。

清掃、警備に関すること	植栽、公園、駐車場清掃	積雪があった場合は、除雪作業を行うこと。
	防犯	次に掲げる業務を行うこと。 建物内の巡視 必要箇所の施錠 監視カメラの運転監視
	警備	次に掲げる業務を行うこと 夜間警備 適宜実施すること。 駐車場警備 土日祝日等混雑する場合は、 適宜実施すること。
	防災	次に掲げる業務を行うこと。 防火管理者の設置 消防法に基づく防火管理者が行うべき業務 行政機関、地元地区等が行う防災活動への協力 災害に備えて施設に設置された設備等の保守管理
災害対応に関すること	災害対応	地域、広域の避難場所及び災害対応拠点として、次に掲げる業務を行うこと。 災害発生時の被災者に対する施設・設備・物資等の提供 災害対応活動への協力
消防設備点検に関する こと	法定点検	次に掲げる各種法令に基づく、点検等を行うこと。 日常巡視点検 総合点検 防災訓練企画実施（防災備品の使用確認含む）
修繕に関すること	老朽化による改修	佐久市と協議のうえ、適宜改修を実施すること。
	突発的修繕	一定額の修繕費を設定し、範囲内において指定管理者が実施すること。 実施に当たっては、市と協議すること。
	利用者要望による設備投資	佐久市と協議のうえ、適宜設備整備を実施すること。

備品等の管理に関する こと	管理	次に掲げる管理を行うこと。 帳簿の作成、管理 設備、備品の点検、修繕
	購入、廃棄	佐久市と協議のうえ、備品の購入、廃棄を実施すること。
公衆電話の管理に関する こと	公衆電話の管理及び料 金回収	次に掲げる業務を行うこと。 終日利用可能な公衆電話の管理 使用料金の回収
混雑可視化カメラの管 理に関すること	混雑可視化カメラの維 持管理	混雑可視化カメラ（駐車場満空カメラ、車番 認識カメラ）の維持管理

【その他の業務】

業務分類	業務概要	標準仕様
その他	庶務	次に掲げる業務を行うこと。 現金の管理 経理 職員の福利厚生 職員の給与 物品の管理 文書の管理、保存 その他の事務に関すること。
	日常報告	次に掲げる業務を行うこと。 業務連絡 改修、修繕の相談 その他の相談
	月次報告	利用者数等の報告を行うこと。
	年次報告	会計年度終了後に事業及び収支の状況を記載 した事業報告書を佐久市に提出すること。
	年度事業計画	会計年度開始前に当該年度の事業及び収支の計画 を記載した事業計画書を佐久市に提出すること。
	関係機関との連絡調整	必要に応じ、関係機関との連絡調整を行うこ と。

(別表2) 佐久市と指定管理者の責任分担表

番号	内 容	負 担 者	
		佐久市	指定管理者
1	包括的管理責任	◎	
2	施設の法的管理（占用、行為許可等）	◎	○ 申請受付、許可書の交付に限る。
3	施設・設備の管理運営		◎
4	施設の管理運営上の広報	○ 佐久市の広報媒体に係るものに限る。	◎
5	施設・設備の維持保全		◎
6	物品の管理、購入		◎
7	施設・設備の修繕、改修 ※ ＜施設の実態に則した設定額とし、指定管理者が負担する年間の上限額も必要に応じ設定してください。＞	○ 1件50万円以上のものに限る。	◎ 1件50万円未満（年度内の累計額が300万円未満）のものに限る。
8	非常時の初期対応（待機連絡、被害調査、報告、応急措置等）	○	◎
9	災害復旧	◎	
10	苦情対応	○	◎

(◎印は主となる者を、○印は従となる者を表す。)

(※) 負担の詳細は、発生した原因等に応じ、リスク分担表において定めます。

(別表3) 佐久市と指定管理者のリスク分担表

番号	種 類	内 容	負担者	
			佐久市	指定 管理者
1	法令等の変更	施設・設備設置基準の達成等、施設整備が必要なもの	○	
2		管理運営上の対応で対処可能なもの		○
3	施設利用者、周辺住民及び周辺環境への対応	管理運営上の不備、過失等による周辺器物の損壊、環境対策、住民対策、苦情処理等		○
4		施設・設備の構造上の不備等に起因する事故等による住民対策、苦情処理等	○	
5	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の負担	○	
6	不可抗力	不可抗力（自然災害、暴動等の人為災害、感染症の流行等）による施設・設備の修繕、施設利用者・周辺住民等への損害及び管理運営業務の変更、中止、延期等 ※1	協議事項	
7	利用者に及ぼした損害賠償	管理運営上の不備、過失等に起因するもの		○
8		施設・設備の構造上の不備に起因するもの（施設・設備の維持管理上の瑕疵による場合は、項目7に依拠する）	○	
9	施設・設備等の現状変更	指定管理者の都合による施設の模様替え、設備・備品等の新設及び増設		○
10	施設・設備の修繕、改修	建物の躯体、基礎軸組、鉄骨部分	○	
11		管理運営上の不備、過失等に起因するもの		○
12		管理運営上の不備、過失等に起因しないもので、1件50万円未満のもの		○

13	施設・設備の修繕、改修	管理運営上の不備、過失等に起因しないもので、上記以外のもの	○	
14	施設競合	施設競合による利用者及び利用収入の減によるもの		○
15	需要変動	利用者の減少等、需要見込みと実施結果との差異による収入の減		○
16	運営費の増嵩	佐久市の要因による管理運営経費の増	○	
17		佐久市の要因以外の要因による管理運営経費の増		○
18	債務不履行	佐久市の協定内容の不履行	○	
19		指定管理者の協定内容の不履行		○
20	物価変動	物価水準の変動による経費の増減	協議事項	
21	金利変動	金利変動による経費の増減		○
22	運営リスク	管理運営上の不備、過失等に起因するもの		○
23		施設・設備の構造上の不備に起因するもの（施設・設備の維持管理上の瑕疵による場合は、項目22に依拠する）	○	
24		佐久市が行う大規模改修工事の実施に伴う臨時休館等に起因するもの ※2	協議事項	
25	書類の誤り	業務仕様書等、佐久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		○

（※1）指定管理者が、加入する保険で対応できる場合は、保険での対応を優先とし、保険金額を超える部分については、佐久市と指定管理者が協議して決定するものとします。

（※2）施設の全部又は一部が利用できなくなったことで指定管理者に損失が生じた場合の損失は、佐久市と指定管理者が協議のうえ、原則として佐久市が補償を行います。なお、佐久市が補償する損失の範囲は、休業期間に係る支出から収入を差し引いた差額とし、逸失利益は含まず、自主事業についても原則補償の対象外とします。また、休業期間に係る支出については、合理性の認められる範囲のものとなります。