

吉野ヶ里町東脊振温浴施設指定管理者
募 集 要 項

令和8年8月

佐賀県吉野ヶ里町

目 次

1. 指定管理者選定方針	2
2. 提案に関する条件	2
3. 募集スケジュール	4
4. 応募の資格要件	4
(1) 応募者の資格要件	
(2) 応募者の欠格要件	
(3) 説明会の実施	
(4) 質問の受付及び回答	
5. 応募の手続き	5
(1) 提出書類	
(2) 提案書の作成要領	
6. 審査	7
(1) 審査委員会	
(2) 審査基準	
(3) 審査方法	
(4) 審査結果の発表	
7. 契約	8
8. その他	8
(1) 失格となる場合	
(2) その他一般事項	
(3) 事務局	
所有者別備品一覧表（参考1）	10
過去4年間の温浴施設の利用状況（参考2）	11

吉野ヶ里町東背振温浴施設指定管理者募集要項

吉野ヶ里町では、五ヶ山ダム水源地域整備事業の一つとして、福岡都市圏との交流による地域活性化及び住民の健康増進を目的とした、吉野ヶ里町ならではの立地・資源を活かした癒しの場となる温浴施設を平成 18 年 12 月に開業しました。

運営については、指定管理者の指定を行い運営しているところですが、その指定期間が令和 9 年 3 月末日をもって満了しますので、4 月以降の指定管理者を募集するものです。

1. 指定管理者選定方針

本募集は、町が建設した公の施設について、運営を行う指定管理者をプロポーザル方式により募集し、最も優れた提案を行った応募者を指定管理候補者とするものです。

2. 提案に関する条件

①運営に関する条件

- ・ 公の施設として適切な業態、運営を提案してください。
- ・ 運営は利用料金、売上に基づく独立採算とします。

（営業経費）

- ・ 下水道使用料・・・ 325,000 円／月額+消費税（町の条例に基づく料金）
- ・ 上水道使用料・・・ 30,000 円／月
- ・ 温泉源使用料・・・ 250,000 円／月

（施設賃貸料）

- ・ 最低、年額 2, 292 万円及び総売上額（消費税を除く）の 1. 0%以上とします。

※リニューアルした場合には、施設賃貸料を改定する場合があります。

（リース備品の承継）

リース備品があり、その管理・リース料の支払については承継するものとします。

②施設の概要

- ・ 所在地 佐賀県神埼郡吉野ヶ里町石動 76 番地 4
- ・ 敷地面積 約 22, 000㎡

（施設及び駐車場 駐車台数 166 台、大型バス 4 台、グラウンドゴルフ場 16 コース）

- ・ 施設面積 温泉棟 2267. 61㎡ 休憩トイレ棟 66.23㎡
バーベキュー棟 86.40

移築古民家（木造二階建て築 90 年） 190.57㎡

- ・ 太陽光発電設備 90kW/h
- ・ ボイラー（2 台） 別添図
- ・ 貯湯タンク //
- ・ 貯水タンク //
- ・ LP ガスバルク貯槽 //

③温泉の概要

- ・掘削深度 約 1, 820m
- ・泉 温 39. 8 °C
- ・泉 質 アルカリ性単純温泉 PH 8. 25

(その他詳細について、令和 6 年に調査を行った温泉分析書、平成 15 年の段階湯試験結果参照)

④その他の条件

- ・水源地域振興重点プロジェクト・「温浴施設」の基本的考え方を参考とし行うものとします。
- ・入湯税は、町条例に基づき利用料金に含み徴収し納入するものとします。
- ・基本料金（利用料金）は町の条例で定める額以内とします。ただし、町民の基本料金は町と協議のうえで定めた金額以内とします。
- ・施設の大規模修繕は、別途町が行うものとします。ただし、指定管理者の責に負うものは、指定管理者の負担とします。
- ・指定期間中に施設の大規模改修工事を実施する可能性があります。工事の実施に伴い施設の全部又は一部の利用を停止する場合があります。当該工事により指定管理者の業務運営に著しい影響が生じる場合は、その影響の程度を踏まえ、費用負担その他必要な事項について、町と指定管理者が協議の上、対応を決定するものとします。
- ・日常的な小修理及び維持管理業務は、指定管理者の負担とします。
- ・光熱水費や維持管理費は、指定管理者が負担するものとします。
- ・維持管理、施設運営に必要な備品、事務器具、消耗品は、指定管理者の負担とします。
参考：現在の所有者別備品等一覧・・・（P10）
- ・町広報に掲載する以外の宣伝広告は、指定管理者が行うものとします。
- ・町が委託する以外のイベント等は、指定管理者が独自事業として行うものとします。
- ・施設に関する火災保険等は町の負担とし、その他の維持管理・運営に関する保険は、指定管理者の負担とし、保険の内容も提案によるものとします。
- ・指定管理者が上記業務を行うにあたっては、公募要項などに示された町の条件を満たした上で、民間事業者の創意工夫により、経営能力・技術的能力を十分に活用するものとします。
- ・移築古民家、休憩トイレ棟、バーベキュー棟、グラウンドゴルフ場も一体的に運営を行うものとします。
- ・原則として、現在の雇用者が希望すれば再雇用するものとします。
- ・指定管理者の指定期間は、5年間を予定しています。
- ・施設については、現状のまま新たな指定管理者に引き継ぐものとします。ただし、指定管理者所有の物件については除くものとします。
- ・管理業務の実施に要する経費として指定管理者に支払うべき管理料は、指定管理者が収受する売上収入等をもって代えるものとし、管理業務実施に係る収支が赤字になった場合においても管理料の支払いは行いません。

3. 募集スケジュール

募集に関するスケジュール（予定）は下表の通りとします。

・スケジュール（予定）

時 期	項 目
令和 8 年 8 月 27 日～令和 8 年 10 月 15 日	募集要項の配付期間
令和 8 年 9 月 1 日～令和 8 年 9 月 10 日	指定管理者募集応募希望書受付
令和 8 年 9 月 14 日	現地案内、説明会、図面の閲覧
令和 8 年 9 月 14 日～令和 8 年 9 月 18 日	質問受付期間
令和 8 年 9 月 14 日～令和 8 年 10 月 15 日	提案書提出期間
令和 8 年 9 月 30 日	質問に対する回答
令和 8 年 10 月 15 日 午後 5 時まで	提案書提出締切り
令和 8 年 10 月下旬頃	選抜審査・ヒアリング審査 指定管理候補者決定
令和 8 年 11 月中	基本協定の締結
令和 8 年 12 月中	指定管理者の指定について町議会の議決
令和 9 年 1 月中	指定管理者の指定・管理業務協定書の締結
令和 9 年 4 月 1 日	指定管理開始

4. 応募の資格要件

（1）応募者の資格要件

- ① 指定管理者は、公営・民営（自社所有を含む）を問わず、施設（外食、宿泊、温浴、流通等）の運営実績、また運営受託実績を有しており、本事業の対象施設の運営管理能力を備える法人、その他の団体及び運営実績、運営受託実績はないが本事業の対象施設の運営管理能力を備えると判断できる法人、その他団体であることとします。

（2）応募者の欠格要件

次の者は参加することができません。

- ① 地方自治法施行令第 167 条の 4 に該当すると認められる者またはその者を代理人、支配人その他の使用人もしくは入札代理人として使用する者
- ② 会社更生法に基づく更生手続き開始の申し立て及び民事再生法に基づく民事再生手続き開始の申し立てがなされている者であって、決定がなされていない者
- ③ 審査委員会の委員との資本関係又は人的関係において次に掲げるア～ウのいずれかに該当する者
 - ア. 委員が発行済み株式の 50%を超える株式を所有している者
 - イ. 委員が資本総額の 50%を超える出資をしている者
 - ウ. 委員が役員又は職員となっている者

(3) 説明会の実施

指定管理者募集応募希望書（様式A）を提出した者を対象に指定管理者の募集全般についての現場説明会を実施します。

○日時 令和8年9月14日（月）午前9時～

○場所 吉野ヶ里町東脊振温浴施設

※参加者は、2名までとします。

※該当日以外には説明会を予定しておりません。

※説明会は営業時間中に設定していますが、基本的には施設全体の見学が可能です。

また、他の営業日（有料）にも施設の自主的な見学は可能ですが、営業中の見学については施設の性質上制限がありますのでご注意ください。

※この募集要項、現場説明会及びこれに伴う資料提供や質問の受付等を除き、応募のために町から資料提供を行うことは原則としてありません。応募団体は、町が提供した情報及び独自に合法的に入手した情報により応募してください。

(4) 質問の受付及び回答

指定管理者の募集全般について、質問の受け付けを次のとおり行います。

①受付期間

令和8年9月14日（月）から令和8年9月18日（金）午前9時から午後5時まで

②方法

ファックス、電子メール又は持参のいずれかで、質問（様式任意）を町担当課まで期間内に送付してください。

なお、電子メール、ファックスの場合は電話による受信確認をしてください。

③回答方法

令和8年9月30日（水）に指定管理者募集応募希望書提出者全員に対し、電子メール又はファックスで回答します。

5. 応募の手続き

本業務の指定管理者に応募される方は、下記により提出してください。

ア. 提出先

〒842-0193 神埼郡吉野ヶ里町三津 777 番地

吉野ヶ里町役場（東脊振庁舎） 商工観光課

☎0952-37-0350 ファックス 0952-53-1106

E-mail shoukougankou@town.yoshinogari.lg.jp

※令和8年9月24日に新庁舎へ移転を行います。移転後の住所は下記になります。

電話番号、ファックス、メールアドレスに変更はありません。

〒842-8501 佐賀県神埼郡吉野ヶ里町吉田 1262 番地2

吉野ヶ里町役場（新庁舎） 商工観光課

イ. 提出期限

(指定管理者募集応募希望書)

令和 8 年 9 月 10 日 (木) 午後 5 時まで

(指定管理者募集応募希望書以外)

令和 8 年 10 月 15 日 (木) 午後 5 時まで

ウ. 提出方法

指定管理者募集応募希望書は持参、郵送、ファックス又は電子メールで提出してください。

指定管理者募集応募希望書以外の指定申請書等は土日、祝祭日を除く午前 9 時から午後 5 時まで持参又は郵送で提出してください。

郵送の場合は、書留郵便により最終日の午後 5 時まで必着とします。

提出期限後の受付は行いません。

(1) 提出書類

指定管理者募集応募希望書は 1 部、指定管理者募集応募希望書以外の指定申請書等は正、副各 1 部を提出してください。

指定管理者募集応募希望書・・・・・・・・・・様式 A

指定管理者指定申請書・・・・・・・・・・様式 1

※添付書類

(1) 団体の定款、規約又はこれらに類する書類

(2) 団体の活動実績及び事業の収支を説明する書類

(3) 法人にあっては、法人登記簿の謄本

(4) 課税されている団体にあっては、町長が必要とする納税証明書

(最近 3 年間の法人税(個人にあっては所得税)、消費税及び地方消費税納税証明書)

(5) 事故歴とその対応(火災、食中毒、経営者の責による事故)

誓約書(グループ構成員表)・・・・・・・・・・様式 2

法人概要(各社分)・・・・・・・・・・様式 3

指定管理者に関する資格・・・・・・・・・・様式 4

運営計画説明書・・・・・・・・・・様式 5-1~6

運営体制説明書・・・・・・・・・・様式 6

賃借料説明書・・・・・・・・・・様式 7

審査結果通知用封筒(送付先を明記し、簡易書留郵便相当の切手を貼付したもの)

(2) 提案書の作成要領

提案書の作成は下記の要領で、以下の項目等について記載してください。

(1) 共通事項

提案書は下表による。各様式は「様式集」に従い、様式ごとに指定された MS Word (バージョンは MS-WORD2000 以降のものとし、原則 10.5 ポイント活字) 又は MS Excel を使用して作成し、その内容を記録した CD-R を添付して提出してくだ

さい。また、提出書類は2穴A4サイズのファイルに綴じた状態で正1通、副1通（コピー可）を提出してください。

なお、取り外し可能なものとしてください。

- (2)運営計画説明書（A4判 20枚程度）・・・・・・・・・・・・・様式5
- ・施設運営の基本方針（コンセプト）・・・・・・・・・・・・・様式5-1
 - ・業態と営業項目（営業施設構成案）・・・・・・・・・・・・・様式5-2
 - ・地域振興のアイデアとその具現化策（町内産業との連携等）・・・様式5-3
 - ・経営基本計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式5-4-1～3
（マーケティング戦略・オペレーション戦略・マネージメント戦略）
 - ・競合施設(応募グループの判断で選出)との差別化のポイント・・・様式5-5
 - ・フィージビリティスタディ（収支予想レベルでも可、5年間分）・・・様式5-6
- 様式は自由ですが、賃貸料の項目は必ず入れてください。
- (3)運営体制説明書（A4判 1枚）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式6
- ・運営業務の受託体制等について記載してください。
- (4)賃借料説明書（A4判 1枚）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式7
- ・賃借の年額を記載してください。定額あるいは定率及びその組合せ等、考え方や算出方法も併せて記載してください。
- (5)申請書作成、提案書作成及び応募に要する経費は、すべて応募者の負担とします。

6. 審査

(1) 審査委員会

本応募の審査にあたっては、審査委員会による審査を行い、その審査結果に基づき最優秀者を決定します。なお、審査委員に対する審査の過程、結果についての質問や異議は一切認めません。

(2) 審査基準

審査にあたっては、提出された提案書の内容及びヒアリングの結果に基づき、審査採点基準書（別紙）の項目について総合的に評価し、最優秀者及び次点者を選定します。また、応募者が1社の場合においても、本要項の趣旨に照らし、適正な提案であるか審査します。

なお、審査にあたり、必要に応じて応募者の経営状況、財務状況等について調査を行い、当該結果を踏まえて選定を行う場合があります。

(3) 審査方法

- a. 応募者が多数となった場合は、ヒアリング審査の参加者を選抜する審査を行います。
 - b. 提案書によりヒアリング審査を行います。
- ①日 程 令和8年10月下旬（別途案内通知）
- ②方 法 ヒアリング審査について次の方法で実施します。
- ・ヒアリング審査は3名以内での出席とします。

- ・ヒアリング審査の内容は提案書の説明、提案書の補足及び審査委員からの質疑とします。
- ・説明の時間は、1 応募者当たり 30 分以内を予定し、10～15 分の質疑を行います。
- ・説明に際して、プロジェクター等を用いて提案書の表現を補足することができます。プロジェクター以外は準備してください。

③ヒアリング審査に要する経費は、すべて応募者の負担とします。

④指定管理の候補者の変更

町議会の承認を得られないとき、又は指定手続きの過程で指定管理者に指定することが著しく不適当と認められる事情が生じたとき等の場合には、指定管理の候補者を指定管理者に指定しないことがあります。

(4) 審査結果の発表

審査結果は、令和 8 年 11 月上旬までにヒアリング審査を行った応募者へ文書で通知します。

また、電話等による問い合わせには応じないこととします。

7. 契約

- ・最優秀者は、町と吉野ヶ里町東脊振温泉施設に関する基本協定書の締結をするものとします。
- ・最優秀者は、議会議決後、町と吉野ヶ里町東脊振温泉施設管理業務協定書を締結するものとします。
- ・最優秀者と町との基本協定締結に際し、細部において調整を行い、万一支障が生じた場合は、吉野ヶ里町公の施設の指定管理者の指定の手続き等に関する条例（平成 18 年条例第 47 号）第 2 条又は第 5 条によることとします。

(1) 失格となる場合

次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- ①提出期間を経過してから提出された書類
- ②提出された書類に虚偽の記載があった場合
- ③審査の公平を害すると思われる行為があった場合
- ④その他、本募集要項に違反すると町が認めた場合

(2) その他一般事項

- ①本応募における使用言語は日本語とし、通貨は円、単位はメートルとします。
- ②提出書類は返還しません。
- ③提出された書類の著作権は応募者に帰属し、無断で使用しませんが、審査作業に必要な範囲において複製を作成します。

④本応募への提案に係る費用は全て応募者の負担とします。

(3) 事務局

本募集に係る事務局は下記のとおりです。

事務局

住 所 〒842 - 0193 神埼郡吉野ヶ里町三津 777 番地
吉野ヶ里町役場 商工観光課

電 話 0952-37-0350 (直通)

ファックス 0952-53-1106

E-mail shoukougankou@town.yoshinogari.lg.jp

※令和 8 年 9 月 24 日に新庁舎へ移転を行います。移転後の住所は下記になります。

電話番号、ファックス、メールアドレスに変更はありません。

〒842 - 8501 佐賀県神埼郡吉野ヶ里町吉田 1262 番地 2
吉野ヶ里町役場 (新庁舎) 商工観光課

(参考 1)

現在の所有者別備品一覧表

1 町所有備品等

品 名	数量	備 考
物産館（背振千坊市場）什器	一式	農産物陳列台、農産加工品冷蔵庫
パントリー什器	一式	飲食施設における中継基地的なスペース
厨房機器	一式	飲食施設の厨房機器
氷乃屋厨房機器	一式	無料休憩室及び喫茶室の厨房機器
グラウンドゴルフ場芝刈り機	一台	乗用芝刈り機

2 運営業者所有備品等

品 名	数量	備 考
ロビーソファー及びテーブル	一式	
下駄箱	一式	
事務所用家具	一式	
貴重品ロッカー	一ヶ所	
リネン室・倉庫用アングル棚	一式	
マッサージベッド・椅子	一式	
厨房備品（調理器具）	一式	
食器（卓子小物を含む）	一式	
レストラン和室座布団&座椅子	一式	
脱衣室備品	一式	ドライヤー・体重計・ゴミ箱・灰皿・椅子
岩盤浴用浴衣	一式	
浴室備品	一式	湯桶・湯椅子・シャンプー台・棚
氷乃屋厨房備品	一式	
氷乃屋食器（卓子上小物を含む）	一式	
休憩室用卓子	一式	
休憩室用座布団	一式	
POSシステム	一式	
従業員用ユニフォーム	一式	
客用くつろぎ着	一式	
消耗品	一式	清掃用品・浴用用品
グラウンドゴルフ用具	一式	スティック・ボール

(参考 2)

過去 4 年間の吉野ヶ里町東脊振温浴施設（ひがしせふり温泉 山茶花の湯）の利用状況

年 度	入 場 者 数 (人)	備 考
令和 4 年度	238,783	
令和 5 年度	256,035	
令和 6 年度	271,123	
令和 7 年度	271,222	

過去 4 年間の吉野ヶ里町東脊振温浴施設（ひがしせふり温泉 山茶花の湯）の売上状況

年 度	売 上 額 (千円)	備 考
令和 4 年度	279,397	
令和 5 年度	310,496	
令和 6 年度	327,667	
令和 7 年度	317,004	

※上記の金額は、入湯税、消費税を除いた金額となります。