

吉野ヶ里町東脊振地域産物加工販売施設
運営事業者募集要項

令和 8 年 6 月
佐賀県吉野ヶ里町

目 次

1. 事業者選定方針	3
2. 提案に関する条件	3
3. 募集スケジュール	4
4. 応募の資格要件	5
(1) 応募者の資格要件	
(2) 応募者の欠格要因	
(3) 説明会の実施	
(4) 質問の受付及び回答	
5. 応募の手続き	6
(1) 提出書類	
(2) 提案書の作成要領	
6. 審 査	8
(1) 審査委員会	
(2) 審査基準	
(3) 審査	
(4) 審査結果の発表	
7. 契 約	9
8. その他	9
(1) 失格となる場合	
(2) その他一般事項	
(3) 事務局	

吉野ヶ里町東脊振地域産物加工販売施設運営事業者募集要項

吉野ヶ里町では、地域農産物等の販売や展示、地域住民の交流、観光地等の紹介や情報の提供等を行い、町の活性化を図ることを目的に東脊振地域産物加工販売施設(さざんか千坊館)を平成18年8月に開業し、平成19年5月に道の駅吉野ヶ里となりました。

この施設は、施設の効率的・効果的な運営を図るために指定管理者による管理運営を行っており、その指定期間が令和9年3月末に満了しますので、令和9年4月1日以降の指定管理者を募集します。

1. 事業者選定方針

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。
- ・運営は原則独立採算としつつ、町が負担する費用を除き、指定管理者が収受する売上収入等をもって運営するものとします。
- ・管理業務の実施に要する経費として町が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ます。また、指定期間中に指定管理者が行う管理業務の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。
- ・指定管理者は施設賃貸料を町に支払わないものとします。
- ・合併処理浄化槽の管理費及び駐車場・トイレの電気代については町負担とします。
- ・販売施設に係る清掃業務(加工販売施設、新館、屋外トイレ棟、駐車場、屋外テーブルを含む)については町負担とします。ただし、日常的な軽微な清掃(施設周辺のごみ拾い等)については指定管理者が行うものとします。

②施設の概要

- ・所在地 佐賀県神埼郡吉野ヶ里町松隈 1710 番 11
- ・道の駅登録番号 佐賀第 7 号
- ・施設面積 全体 8,394 m²(施設用地 6,546 m²、法面 1,848 m²)
- ・施設 地域産物加工販売施設 498 m²、木造平屋
新館 155.23 m²(1階 75.81 m²、2階 79.42 m²)、木造 2 階建て
屋外トイレ棟 50 m²(男性用小 3・大 2、女性用 4、障害者用 1)木造平屋
駐車場 普通車 83 台、障害者用 4 台、大型車 2 台

- ・上水施設 地域産物加工販売施設、新館、トイレ、水汲み場、防火水槽にトンネル水を利用する。
- ・下水施設 合併浄化槽を設置。

③建物の概要

風除室、観光案内コーナー(休憩スペース)、管理室、レジコーナー、ロッカー室、便所、惣菜加工所、菓子加工所、厨房A、厨房B、厨房C、厨房D、軽食コーナー、特産品販売所、パン加工所、パン店倉庫、パン販売所、サンドイッチコーナー、新館厨房、新館店舗、新館物入、新館休憩所

④その他の条件

- ・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。
- ・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、それ以外の施設運営に必要な保険については指定管理者の負担とし、保険の内容は提案によるものとします。
- ・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。
- ・テナントについては既存のテナントを基本とします。
- ・運営指定期間は、5年間(令和9年4月1日～令和14年3月31日)を予定しています。
- ・指定管理者が上記業務を行うにあたっては、募集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。
- ・指定管理者は、道の駅に関する業務を行うものとします。
- ・大規模改修を予定しており、休館又は営業制限が生じる可能性があります。大規模改修に伴い、概ね10日程度の一時的な休館又は営業制限が生じる場合は、原則として補償の対象としないものとします。ただし、当該措置により指定管理者に著しい損失が生じた場合は、町と指定管理者が協議のうえ対応を決定します。

3. 募集スケジュール

募集に関するスケジュール(予定)は、下表のとおりとします。

スケジュール(予定)

時 期	項 目
令和8年6月25日	運業者公募開始
令和8年7月1日～7月9日	応募希望書受付
令和8年7月10日～7月31日	提案書提出期間
令和8年7月13日	現地説明会
令和8年7月13日～17日	質問受付期間

令和 8 年 7 月 27 日	質問回答
令和 8 年 7 月 31 日	提案書提出(公募)締切り
令和 8 年 8 月中旬	ヒアリング、審査委員会、最優秀者決定
令和 8 年 9 月中	指定管理者の指定について町議会の議決
令和 8 年 10 月頃	指定管理者の基本協定書、指定・管理業務協定書の締結
令和 9 年 4 月 1 日	運営開始

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、流通等)の運営実績又は運営受託実績を有し、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であること。ただし、運営実績又は運営受託実績を有しない場合であっても、本事業の対象施設の運営管理能力を有すると認められる法人その他の団体については、この限りでない。

(2) 応募者の欠格要因

次の者は参加することが出来ません。

- 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もしく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7月 13 日(月) 午前 10 時～

○場所 道の駅吉野ヶ里「さざんか千坊館」

※参加者は、2 名までとさせていただきます。

※該当日以外には説明会を予定しておりません。

※説明会当日以外にも施設の自主的な見学は可能です。

※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、質問の受付を次のとおり行います。

① 受付期間

令和8年7月13日(月)から令和8年7月17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7月27日(月)までに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 佐賀県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)商工観光課商工観光係

電話:0952-37-0350 ファックス:0952-53-1106

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

イ. 提出期限

(指定管理者募集応募希望書)

令和8年7月9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7月31日(金)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管理者指定申請書等は土日、祝祭日を除く午前9時から午後5時までに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時までの必着とします。

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管理者指定申請書等は正、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

誓約書(グループ構成員表)・・・・・・・・・・様式2

法人概要・・・・・・・・・・様式3

- 運営事業者に関する資格・・・・・・・・・・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
- 既存施設の改修提案・・・・・・・・・・様式7
- 団体の定款、規約又はこれらに類する書類
- 団体の活動実績及び事業の収支を説明する書類
- 法人にあつては、法人登記簿の謄本
- 課税されている団体にあつては、町長が必要とする納税証明書
(最近3年間の法人税(個人にあつては所得税)、消費税及び地方消費税納税証明書)
- 事故歴とその対応(火災、食中毒、経営者の責による事故)
- 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、様式毎に指定された 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。

様式	名称(作成する様式)
5-1～6	運営計画説明書 (MS WORD)
6	運営体制説明書 (MS WORD)
7	既存施設の改修についての提案 (MS WORD)

② 法人概要(個人事業者及び法人登記予定者の場合は、下記に準ずるものを提出してください)

法人名、代表者、所在地、法人設立年次、社員数、運営方針、事業実績(取り組み状況)

- ・事故歴とその対応(火災、食中毒、経営者の責による事故)

③ 運営計画説明書(A4判 20枚程度)・・・(「様式集」様式5)

以下の項目等について記載してください。

- ・施設運営の基本方針(コンセプト)・・・(「様式集」様式5-1)
- ・業態と営業項目(営業施設構成案)・・・(「様式集」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)・・・(「様式集」様式5-3)
- ・経営基本計画・・・(「様式集」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・・・(「様式集」様式5-5)

・事業収支計画及び経営シミュレーション(フィジビリティスタディ)・・・(「様式集」様式5-6)※収支予想レベルでも可、5年間分、形式は自由

④ 運営体制説明書(A4判 1枚)・・・(「様式集」様式6)

運營業務の受託体制等について記載してください。

⑤ 既存施設の改修提案(A4判 1枚)・・・(「様式集」様式7)

既存施設の改修についての提案を求めます。

6. 審査

(1) 審査委員会

本募集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

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8月中旬頃(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応募者あたり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。町ではプロジェクター及びスクリーンを準備します。プレゼンテーション用のパソコン及びケーブル等その他の必要な機器は事業応募者で準備して下さい。

③ 経費 ヒアリングに要する経費は、すべて応募者の負担とします。

(4) 審査結果の発表

審査結果は令和8年8月下旬までに応募者に文書で通知します。

なお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地域産物加工販売施設に関する基本協定書を締結するものとします。
- ・最優秀者は、議会承認後、町と吉野ヶ里町東脊振地域産物加工販売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。

8. その他

(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提案
- 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本募集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、無断に使用しませんが、審査作業に必要な範囲において複製を作成します。
- ④本募集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 佐賀県神埼郡吉野ヶ里町三津 777(東脊振庁舎)
吉野ヶ里町役場商工観光課商工観光係
電 話 0952-37-0350(直通)
ファックス 0952-53-1106
E-mail shoukoukankou@town.yoshinogari.lg.jp