

「旧松崎旅籠油屋」指定管理者

募 集 要 項

令和 7 年 5 月
福岡県小郡市

用語の定義

本募集要項及び「旧松崎旅籠油屋」指定管理に係る仕様書に示す用語の定義は、特段に示すものの以外は以下のとおりとする。

用 語	定 義
(1 段項目番号) - (2 段項目番号) - (3 段項目番号・3 段表題名)	要項等において、他項目から引用する場合における標記については(1 段項目番号) - (2 段項目番号) - (3 段項目番号・3 段表題名)とする。 具体例:『Ⅲ. 指定管理者候補事業者の選定手続き』中、『6. 申請の手続き』の『(3) 質問の受付及び回答の公表』を引用する場合、『Ⅲ-6-(3) 質問の受付及び回答の公表』と表記
市	小郡市をいう。
本事業	「旧松崎旅籠油屋」指定管理者候補事業者選定事業を指す。
「旧松崎旅籠油屋」	「小郡市指定文化財 旧松崎旅籠油屋」を含む関連する土地と建物をいう。具体的には、本書「Ⅱ-3. 関連する土地・建物の規模」を参照。
要項等	公募の際に市が公表する書類一式を言う。具体的には、本実施要項(様式を含む)、仕様書及び本募集に係る書類一式をいう。
提出書類	本募集に関し、要項等で定められる申請者が提出した書類一式をいう。
指定管理者	本募集手続き・市議会の承認及び協定の締結を経て、「旧松崎旅籠油屋」の指定管理業務を担う事業者をいう。
法人等	法人その他の団体をいう。 登記済・未登記は問わないものとするが、1 人のみで組織された団体は除くものとする。
申請者	要項等に基づき、「旧松崎旅籠油屋」指定管理者候補事業者選定に係る書類を提出した法人等をいう。
選定委員会	要項等による指定管理者候補事業者を選定するために、市が有識者・専門家で組織する委員会をいう。 なお、委員会は非公開とし、委員名簿についても、公平性を担保するため非公表とする。
指定管理者候補事業者	審査において、市及び選定委員会が定める最低基準点を上回り、かつ最高得点となり、選定委員会により選定された事業者をいう。 また、次点の事業者を「次点の指定管理者候補事業者」という。
実務者(リスク分担表)	事業を遂行する者を指す。

I. 実施目的及び指定管理業務等

1. 実施目的

市では、「旧松崎旅籠油屋」において、管理及び事業を、効率的かつ効果的な実施により施設の機能を最大限に活かした質の高いサービスの提供を図るため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定及び旧松崎旅籠油屋設置条例（令和6年条例第28号）第17条の規定により、指定管理者候補事業者の募集を行う。

2. 指定管理業務の内容及び基準

指定管理者は、次に掲げる業務を行うものとし、各業務内容及び管理運営基準については、『「旧松崎旅籠油屋」指定管理者業務に係る仕様書』のとおりとする。

- 施設、設備などの維持管理に関する業務
- 施設の利用に関する業務
- 普及啓発に関する業務
- 設置目的を発揮し、利用者・来館者の利便性を向上させる為に必要な業務

3. 指定管理期間

令和7年10月1日から令和12年3月31日までの4年6カ月間

4. 指定管理業務に関する財源経費等

(1) 指定管理業務に係る財源

指定管理業務に係る費用は、市から支払われる指定管理料をもって充てることとする。詳細については、『「旧松崎旅籠油屋」指定管理業務に係る仕様書』のとおりとする。

(2) 指定管理料の支払方法

指定管理料の支払い方法は、協定書に定めるものとする。

(3) 業務分担及びリスク分担の概要

市及び指定管理者の業務分担の概要については、『仕様書別添4「業務分担表」』のとおりとする。また、リスク分担については、『仕様書別添5「リスク分担表」』のとおりとする。

5. 本提案に係る指定管理料の上限額

指定期間中の指定管理料については、市と指定管理者で協議を行い、年度協定書に基づいて市が指定管理料の上限額の範囲内において指定管理者に支払う。

なお、指定管理料の提案の上限額は4年6カ月間で17,780千円（消費税及び地方消費税を含む。）とする。

指定管理料については施設を運営するために使用するものであり、管理を任された管理者の団体の財産とならないよう注意すること。

※消耗品費、修繕費（軽微なもの）、光熱水費等は指定管理者が指定管理料から負担するものとする。

Ⅱ.「旧松崎旅籠油屋」の概要

1. 施設の名称 旧松崎旅籠油屋
2. 所在地（代表地番） 福岡県小郡市松崎786番地1
3. 関連する土地・建物の規模

敷地	地番	福岡県小郡市松崎786番1 他3筆
	敷地全体の地籍	1, 410. 72㎡（全筆 国土調査済み）
現有建造物	市指定文化財	
	指定年月日	平成13年12月20日
	主屋	延床面積：1階181. 18㎡ 2階130. 11㎡ ※営利活動はできない。
	座敷	延床面積：1階63. 11㎡
	トイレ棟	延床面積：1階46. 28㎡（男女兼用洋式2個）
大正座敷		延床面積：1階109. 09㎡
駐車場		車約15台 ※市が別途単年度契約で借上げを行っている

※備品等の詳細については、『仕様書別添1「旧松崎旅籠油屋」に関連する施設・設備及び備品』を参照。

※現有建造物の敷地内配置については、『仕様書別添2「全体の配置図」』を参照。

※主屋と座敷の平面図については、『仕様書別添3「建物の平面図」』を参照。

但し、トイレ棟及び大正座敷は図面なし。

※指定管理者が、市より許可を受けた指定管理業務以外の自主事業のうち、営利活動を伴う場合にあっては、座敷と庭を利用することができる。

※大正座敷は、文化財調査が未調査のため現状では見学・施設利用はできない。

但し、今後の文化財課の調査によっては、施設を公開できる可能性がある。

Ⅲ. 指定管理者候補事業者の選定手続き

1. 指定管理者候補事業者等の募集選定方法

指定管理者候補事業者の選定については、公募によるプロポーザル方式により、指定管理者候補事業者及び次点の指定管理者候補事業者の選定を行う。審査は、『Ⅲ－3. 申請資格要件』の適否及び提出書類内容による書類審査と、プレゼンテーション及びヒアリングにより行う。詳細については、『「旧松崎旅籠油屋」指定管理者審査基準書』のとおりとする。

なお、審査・選定は、旧松崎旅籠油屋指定管理者選定委員会（以下「選定委員会」という。）（非公開）で行い、申請者が1者であった場合でも審査・選定は行うとともに、申請者が1者のみであっても申請資格要件を満たしていないと判断された場合、または市及び選定委員会が求める基準を上回る申請者がいなかった場合は、「候補者なし」とする。

2. 市議会の議決後における協定書の締結

指定管理者候補事業者の選定後、地方自治法第244条の2第6項の規定により、市議会の議決を経た後に、指定管理者の業務上の詳細な事項については、指定期間全体に係る包括的な基本協定及び年度協定を締結する。

まず、選定委員会で選定された指定管理者候補事業者と施設の管理運営に関して詳細事項の協議を行う。

次に、議会の議決を経て指定管理者と指定された後、上記の協議に基づき、市と協定を締結する。なお、協定書については、指定期間を通じて基本的事項を定めた「基本協定書」と年度毎の業務に関する事項を定めた「年度協定書」の作成を行う。

3. 申請資格要件

本事業に申請しようとする事業者は、指定管理者指定申請書の受付期限時において、法人等であって、次の要件をすべて満たす事業者とする。

(1) 資格事項

①指定管理期間中、『「旧松崎旅籠油屋」指定管理業務に係る仕様書』に基づき「旧松崎旅籠油屋」を安全かつ円滑・適正に管理・運営することが見込める法人等。

②指定文化財の範囲以外も含む「旧松崎旅籠油屋」一体での管理・運営することが見込める法人等。

(2) 法人等が次の事項に該当しないこと。

①法律行為を行う能力を有しない者

②破産者で復権を得ない者

③地方自治法第244条の2第11項の規定による指定の取消しを受けた者

④地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4（一般競争入札の参加資格）の規定に抵触する者

⑤会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による更正又は再生手続きを開始している団体

⑥国税又は地方税を滞納している者

⑦市・他の自治体において、指定管理者の責めに帰すべき事由により途中で指定管理者の取り消しを受けた法人等

⑧小郡市暴力団等排除条例（平成22年小郡市条例第7号）第2条第1号に規定する暴力団等である者又はこれらと密接な関係を有している者

4. 申請者等の資格及び提出書類の無効

申請者が、次の事項に該当する場合は失格とし、当該申請者から提出された提出書類の全てを無効とする。

なお、審査により選定された指定管理者候補事業者が失格となった場合は、次点の指定管理者候補事業者を指定管理者候補事業者とする。

- ①申請書提出後、申請資格を満たさなくなった場合
- ②提出書類に虚偽又は重大な不備があった場合
- ③指定管理料における総計17,780千円（消費税及び地方消費税を含む。）
または各年度について『令和7年度：1,900千円（消費税及び地方消費税を含む。）、令和8年度～令和11年度：各年度3,970千円（消費税及び地方消費税を含む。）』の上限額を超えている場合
- ④選定委員へ、選定における便宜を図ることを依頼する等、選定の公平を害することがあった場合。
- ⑤「辞退届（様式12号）」の提出なく審査に参加しなかった場合
- ⑥その他、指定管理者としてふさわしくないと市又は選定委員会が認定した場合

5. 選定スケジュール

内 容	期 間
(1) 要 項 等 の 公 表 (募集要項等の配布)	令和7年5月8日（木）から令和7年6月6日（金）
(2) 質 問 の 受 付 質 問 の 回 答 公 表	令和7年5月8日（木）から令和7年5月23日（金） 令和7年5月30日（金）
(3) 現地見学会の参加申し込み 現 地 見 学 会 の 開 催	令和7年5月8日（木）から令和7年5月14日（水） 令和7年5月16日（金）・19日（月）
(4) 申 請 書 の 受 付 期 間	令和7年5月8日（木）から令和7年6月6日（金）
(5) 公募型プロポーザル提案資格 確認通知書の発送	令和7年6月9日（月）から令和7年6月13日（金） の何れかの日に通知（メール）
(6) 提案書等の提出	令和7年6月16日（月）から令和7年6月30日（月）
(7) プレゼンテーション・ ヒアリング	令和7年7月7日（月） *対象者には別途ご連絡します
(8) 審査結果通知発送日	令和7年7月中旬

※締切日の受付時間は、いずれも午後5時00分までとする。（期限厳守）

6. 申請の手続き

(1) 共通事項

- 使用する言語は日本語とし、通貨は日本円とする。また、使用する単位は計量法に規定するところによるものとする。
- メールを除く窓口での受付期間には、土・日及び祝祭日は含まれない。また、メールを除く窓口での受付時間は、特に定めがあるものを除き午前8時30分から午後5時00分までとする。
- ひとつの団体が複数の提案（申請）をしてはならない。
- 提出書類の作成及び申請手続きに必要な費用等（提出書類の作成費、審査の参加に係る旅費等）は、申請者の負担とする。
- 電子メール等の通信事故について、市はいかなる責任も負わない。
- 提出された書類は返却しない。また、特段の理由がある場合（配置予定責任者等の退職等のやむを得ない理由）を除き、提出書類受理後の差し替え・追加は認めない。
- 提出された書類は、指定管理者候補の選定以外には使用しないものとする。
- 提出された書類の著作権は、提出したそれぞれの申請者に帰属するものとし、第三者の著作権の使用の責は、使用した事業者にすべて帰するものとする。ただし、市が審査・結果の報告等のためなど必要な場合は、申請者の承諾を得ずに、複写・データ化等により公表する権利を有するものとし、公表・複写等の際の使用料等は無償とする。
- 審査は非公開で行うが、提出書類は、公平性・透明性及び客観性を期する観点から公表することがあり、小郡市情報公開条例（平成12年条例第10号）の対象となることに留意して作成すること。
- 市は、申請書の提出書類の受付を締め切った時点で、申請者の名前を公表することができるものとする。
- 特段の定めがない様式については、任意とする。
- 各様式の記載にあっては、記載事項を確実に表示させるため、適宜、記載枠を拡大・縮小及び行・列の追加は可とするが、特段定めている場合を除き、項目を削除することは認めない。
- 提出部数のうち、「正」は押印済（電子印も可）のもの、「副」は写しで可とする。
- 郵送の場合における受け取り日については、消印日ではなく『V. 提出及び問合せ窓口』の到着日時をもって判断するものとする。
- 審査結果に対する異議申し立ては、一切受け付けない。
- この要項等に定めのない事項については、地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）及び小郡市会計事務規則（平成21年規則第4号）等関係法令等の定めるところにより、市及び選定委員会が定めるものとする。

参考 本業務に関連する以下の資料については、市ホームページに掲載していますので、参考資料としてご活用ください。

- 小郡市第6次総合振興計画
- 小郡市歴史文化基本構想

(2) 要項等の公表（要項等の配布）

項 目	日 程 ま た は 内 容
要 項 等 の 公 表 (要項等の配布)	令和7年5月8日(木) (令和7年5月8日(木)から令和7年6月6日(金))
要項等の受取手法	以下のいずれかにより、要項等の取得ができます。 ●『V. 提出及び問い合わせ窓口』での受取 ●市ホームページからのダウンロード
そ の 他	●窓口での配布は、要項等一式の印刷物での配布のみ。 (持参を含む) USB・CD 等によるデータでのお渡しは不可。

(3) 質問の受付及び回答の公表

項 目	日 程 ま た は 内 容
質問書の受付期間	令和7年5月8日(木) から 令和7年5月23日(金) 午後5時00分 ※期限厳守
提 出 様 式	様式11号「質問書」
質 問 書 提 出 の 流 れ	要項等の内容に不明な点がある場合は、上記の様式に必要事項を記載し、FAX・または電子メールで提出して下さい。また、提出した際には、併せてその旨を電話にて連絡してください。
質 問 書 の 回 答	令和7年5月30日(金) 午後5時00分までに市ホームページに掲載
留 意 事 項	●齟齬を防ぐために、電話での受付・回答は一切行いません。 ●提出された質疑の趣旨を確認するため、お問い合わせを行うことがあります。 ●市ホームページにて公表する質問及び回答において、提出した事業者名・個人名が特定されると危惧される内容は、質問意図を代えない範囲での校正または公表しないことがあります。 ●質問に対する回答は、要項等の追加・修正等とみなします。

(4) 現地見学会の参加申し込み、現地見学会の開催

項 目	日 程 ま た は 内 容
現 地 見 学 会 の 申 込 受 付 期 間	令和7年5月8日(木) から 令和7年5月14日(水) 午後5時00分 ※期限厳守
提 出 様 式	様式10号「現地見学会参加申込書」
現地見学会参加 申込書の提出	●上記の様式に必要事項を記載し、持参またはFAXもしくは電子メールで、『V. 提出及び問い合わせ窓口』へ提出してください。 ●確定日程を電話もしくは電子メールにて連絡します。
現 地 見 学 会 開 催 日 時	令和7年5月16日(金)・令和7年5月19日(月) 10:00～12:00、13:30～15:30
留 意 事 項	●見学時は、1申請者につき1時間以内、5名以内でお願いします。 ●金曜日は、開館日のため一般の来館者がいる場合があります。ご了承ください。 ●建物及び敷地については、バリアフリー等には十分な対応ができていません。 ●指定管理者選定への申請を検討するためのカメラ・ビデオ等の撮影は可能ですが、他の目的に使用しないでください。(防犯面及び個人情報保護を考慮し、SNSへの掲載等は厳禁。) ●オンラインでの現地見学会は行っていません。 ●旧松崎旅籠油屋開館日での、自主見学も可能です。 ●見学中の質疑には対応しません。質問書で質問ください。

※現地見学会に不参加であっても、申請することは可能とします。

(5) 申請書の受付

○資格審査（1次審査）

項 目	日程または内容		
申請書の受付期間	令和7年5月8日（木）から 令和7年6月6日（金）午後5時00分 ※期限厳守		
提 出 書 類	①指定管理者指定申請書	様式第5号	正1部・副5部
	②公募型プロポーザル参加表明書	様式第1号	
	③参加資格確認申請書	様式第1号ー2	
	④添付書類提出確認書	様式第1号ー3	6部 ※「商業登記簿謄本」と「直近の納税証明書」は正1部・副5部
	⑤参加資格報告書	様式第1号ー4	正1部・副5部
	⑥役員等調書及び照会承諾書	様式第1号ー5	
申請書等の提出の流れ	上記の提出期限までに、提出書類一式を、持参または郵送（※信書扱いとなるため送付種別に留意すること。）により、『V. 提出及び問い合わせ窓口』に提出してください。		
留意事項	●同一番号書類をホッチキス等により綴じ、一連の提出書類1部ずつを一式としてクリップ綴じまたはファイルに綴じ提出してください。（一連のホッチキス綴じは行わないでください。） ●申請書の受付後、追加・補足資料の提出をお願いする場合があります。		

○提案審査（2次審査）

項 目	日程または内容		
申請書の受付期間	令和7年6月16日（月）から 令和7年6月30日（月）午後5時00分 ※期限厳守		
提 出 書 類	①提案書	様式第7号	正1部・副5部
	②事業計画書	様式第7号ー2	6部
	③収支計画書	様式第7号ー3	正1部・副5部
	④年度ごとの収支計画書	様式第7号ー4	6部
	⑤配置予定の責任者に関する調書	様式第7号ー5	
	⑥業務実績調書	様式第7号ー6	
申請書等の提出の流れ	上記の提出期限までに、提出書類一式を、持参または郵送（※信書扱いとなるため送付種別に留意すること。）により、『V. 提出及び問い合わせ窓口』に提出してください。		
留意事項	●同一番号書類をホッチキス等により綴じ、一連の提出書類1部ずつを一式としてクリップ綴じまたはファイルに綴じ提出してください。（一連のホッチキス綴じは行わないでください。） ●申請書の受付後、追加・補足資料の提出をお願いする場合があります。その際には、指定された追加・補足資料を指定日時までに6部持参提出してください。		

(6) プレゼンテーション及びヒアリング

項 目	日 程 ま た は 内 容
審 査 実 施 日 及 び 実 施 場 所	令和7年7月7日(月) 小郡市役所 ※実施時間、場所等については別途通知する。
審 査 の 方 法	●申請者による提出書類の詳細内容を説明いただくプレゼンテーション(20分以内)と、選定委員会からのヒアリング(20分程度)の実施による評価により、「指定管理者候補事業者」及び「次点の指定管理者候補事業者」を選考します。 ●審査は、『旧松崎旅籠油屋』指定管理者審査基準書』及び「別添 評価基準及び配点」に基づき個別評価を行う。詳細は、『旧松崎旅籠油屋』指定管理者審査基準書 第3章提案審査 2. 総合審査 3』総合審査の方法』を参照ください。 ●申請者が1者であった場合でも審査・選定は行うとともに、1社または複数を問わず、申請資格要件を満たしていないと判断された場合、または市及び選定委員会が求める基準を上回る申請者がいなかった場合は、「候補者なし」とします。
候補事業者選定 最低基準点数	60点
申 請 者 の 出 席 数 上 限	3名以内
留 意 事 項	●プレゼンテーションのプレゼンターは、可能な限り管理責任予定者が主体的に行ってください。(補足説明及び質疑に対する回答等を、他の出席者が行うことは可能。) ●プロジェクターの使用によるプレゼンテーションは可能としますが、使用するデータは、提出した提出書類と同一またはその一部抜粋したものとし、提出書類に記載した内容以外の事項は盛り込まないでください。 なお、使用するデータ(提出書類と同一の場合も含む)をPDF化し、前日までに、『V. 提出及び問い合わせ窓口』に電子メールにて送信してください。 (パワーポイント等を使用する場合のスライドサイズは、市所有のスクリーンの都合上、標準サイズ(4:3)を推奨。) ●プロジェクター・スクリーン及び接続ケーブル(Dサブコネクタ・HDMI)のみ市で用意しますが、パソコン・ポインター(指し棒)等は参加者においてご持参ください。 ●市または選考委員会の都合により、申請者と調整を行ったうえで、実施日を変更する場合があります。

(7) 審査結果通知

項 目	日 程 ま た は 内 容
審 査 結 果 通 知 発 送 予 定 日	令和7年7月中旬
審 査 結 果 及 び 公 表 の 流 れ	●審査の結果については、選定・落選を問わず郵送にて通知するとともに電子メールにて通知し、後日、市ホームページにて、申請者総数・指定管理者候補事業者(次点を除く)の名称・所在及び代表者名を公表します。 ●市議会の議決後における協定書の締結後にあっては、市の告示板及び市ホームページにて公表します。
留 意 事 項	審査内容・結果についての異議は、一切認めないものとします。

(8) 申請後の辞退について

本事業に関する書類の提出後、途中で申請を辞退する場合は、速やかに様式第12号「辞退届」を、『V. 提出及び問い合わせ窓口』まで電子メールで送信するとともに、原本を郵送または持参により提出すること。

IV. 「指定管理者候補事業者」等の取扱い及び遅延等の場合の市の補償

市は、選定された指定管理者候補事業者と業務に関する協定締結に向けた交渉を行うこととする。仕様の内容は、要項等及び提案された内容を基本とするが、指定管理者候補事業者と市との協議により最終的に決定するものとする。

なお、指定管理者候補事業者が、辞退その他の理由で協定締結等に至らなかった場合は、次点の指定管理者候補事業者と交渉を行うものとする。

また、選定された指定管理者が議会において議決を得られなかった場合や、議決後に指定管理者の事情により、指定期間開始日までに施設の管理を開始できなくなった場合においても、施設に係る業務及び管理業務の準備のために支出した費用等について、市は補償しない。

V. 提出及び問い合わせ窓口

〒838-0106

福岡県小郡市三沢5147番地3

小郡市教育委員会 文化財課 (担当：西江・金子・杉本)

TEL：0942-75-7555

FAX：0942-75-2777

メールアドレス：bunzai@city.ogori.lg.jp