

四万十町旧都築邸
指定管理者募集要項

令和7年9月

四万十町

四万十町旧都築邸指定管理者募集要項

1. 募集の概要

四万十町旧都築邸条例(平成21年3月25日条例第3号。以下「条例」という。)第3条の規定に基づき、四万十町旧都築邸の管理運営を指定管理者に行わせるため、下記のとおり指定管理者を募集する。

(1) 対象施設の概要

ア 名 称 四万十町旧都築邸(以下旧都築邸という。)

イ 所在地 四万十町茂串町2番3号

ウ 建物及び施設概要

改築年度：平成21年3月

構造規模：木造・平屋建て

建築面積

①旧都築邸：339.52m²

②トイレ棟： 24 m²

③藏 : 44.58 m²

工 管理備品：別紙「四万十町備品台帳(旧都築邸)」

四万十町旧都築邸 指定管理範圍図



(2) 指定期間

指定管理期間は令和8年4月1日から令和13年3月31日まで（5年間）とする。

2. 施設の設置目的及び管理運営方針

(1) 施設の設置目的

四万十町旧都築邸(以下「施設」という。)は、伝統的建造物の保存及び地域文化の振興及び地域住民の交流活動等に寄与するための施設である。

(2) 基本方針

指定管理者の創意工夫に基づいた管理運営により、観光案内及びカフェ業務を主要業務として質の高いサービスを利用者に提供するとともに、四万十町の観光拠点施設として観光情報発信や観光客誘致活動を行う。

(3) 維持管理方針

施設や設備は、その機能と特性を十分把握したうえですべての施設を清潔に保ち、かつ、その機能を正常に保持するとともに、安定的な経営を視野に入れて適正な維持管理と必要に応じた保守点検を行う。

(4) 施設の現状

【参考①】利用者実績（カフェ）

(単位：人)

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
4月	230	811	984	847	1,019
5月	59	1,020	970	1,157	917
6月	636	789	963	829	723
7月	973	1,288	1,421	1,239	1,207
8月	1,534	1,382	1,162	1,255	1,342
9月	1,003	759	629	1,004	970
10月	1,140	1,044	1,108	1,089	973
11月	1,329	1,185	1,004	894	945
12月	593	712	698	569	749
1月	677	621	721	770	676
2月	1,046	971	1,243	1,098	1,155
3月	1,340	1,033	1,268	1,606	1,242
合計	7,497	11,615	12,171	12,357	11,918

【参考②】収支

(収入)

(単位：円)

区分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
売上	6,183,796	7,451,445	8,424,903	9,163,628	8,985,609
利子	9	15	25	17	1,538
雑収入	2,825	218,080	118,453	1,680	13,056
委託料(指定管理料)	4,500,000	5,100,000	5,100,000	5,100,000	5,100,000
計	10,686,630	12,769,540	13,643,381	14,265,325	14,100,203

(支出)

(単位：円)

区分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
人件費	6,734,990	8,660,660	8,296,120	8,166,240	8,245,595
法定福利費	590,207	639,052	1,134,300	1,105,051	1,141,520
売上原価	2,280,479	2,122,064	2,596,456	2,549,853	2,259,134
水道光熱費	383,294	516,215	505,677	481,979	531,405
旅費交通費	0	7,240	12,914	99,449	3,969
通信費	77,866	122,055	105,671	112,032	118,866
広告宣伝費	49,510	44,070	20,410	28,900	122,150
接待交際費	0	2,850	24,626	91,261	2,739
保険料	31,120	0	16,900	0	8,490
消耗品費	232,202	543,737	417,527	313,358	435,702
福利厚生費	0	2,630	70,444	95,828	113,100
報酬代	45,000	0	30,000	0	72,000
研修費	0	0	5,500	35,710	246,549
支払手数料	0	640	7,360	44,755	17,320
委託料	0	0	0	148,060	0
雑費	18,429	660	4,400	800	0
修繕費	108,383	67,000	67,400	71,000	93,500
合計	10,551,480	12,728,873	13,315,705	13,344,276	13,412,039
純利益	135,150	47,958	327,676	921,049	688,164

(5) 法令等の遵守

- ① 四万十町旧都築邸条例
- ② 地方自治法、地方自治法施行令ほか行政関連法規
- ③ 労働基準法、労働安全衛生法ほか労働関係法規

- ④ 食品衛生法、食品衛生関係法規
- ⑤ 消防法、消防法施行規則
- ⑥ 水質汚濁防止法、浄化槽法ほか衛生関係法規
- ⑦ 四万十町個人情報保護条例及び施行規則
- ⑧ その他、旅館業法など経営内容により遵守すべき法令等

3. 指定管理者が行う業務の範囲

指定管理者は、条例第4条に規定する業務の実施にあたり、以下の点についても取り組みを行うこととする。

(1) 施設の管理運営に関すること

① 職員の配置に関すること。

ア 職員の勤務形態は、就業規則を定め施設の運営に支障がないよう定めること。

イ 職員に対して、施設の管理運営に必要な研修を実施すること。

ウ 地元雇用の創出・推進に配慮すること。

② 施設の運営に関すること。

ア 多くの利用者に満足いただけるよう明るく、真摯な態度で接客に努めること。

イ 四万十町の観光拠点として、PRができるようにホームページ・SNS等の活用
に努めること。

ウ 施設設備が、十分活用されるよう企画すること。

エ 施設の改変に当たっては、事前に町と協議し、了承を得ること。

オ 火気の利用、喫煙に当たっては、事前に町と協議し、了承を得ること。

カ 利用者ニーズを十分に把握し、営業時間及び定休日は町と協議して決定すること。

キ 安全を第一とすること。

ク 環境保全に配慮すること。

(2) 施設及び設備の維持管理に関すること。

指定管理者の負担で施設及び設備の維持管理を行うこと。

① 保守管理業務

ア 建物は、ひび割れ、はがれ、カビ、浮き等の発生がない状態を維持し、かつ、美観を保持すること。

イ 建築設備（給排水設備、空調設備、電気設備、消防設備等）は、日常点検、法定点検等を行い、初期の性能維持に努めること。

② 清掃業務

施設の環境を維持し、快適な環境に保つため、清掃業務を適切に行うこと。

③ 設備・備品管理業務

ア 施設内設備・備品の保守管理

イ 新規備品の購入

施設内の備品以外に指定管理者が必要とする備品が生じた場合は、備品を購入し管理を行うこと。なお、指定管理者が購入した備品については、指定管理者に属するものとし、指定管理終了後は、指定管理者が処分するが、協議により町又は町が定める者に引き継ぐことができること。

④ 原状回復

ア 指定管理者が、管理を終了した場合は、原状に回復して返還すること。

4. 管理経費

- ① 指定管理者は、管理業務に必要な経費を事業収入および指定管理料によって賄うものとする。
- ② 管理施設の修繕・不具合他、維持管理に必要な設備については、直ちに町に報告するとともに、リスク分担表に従い指定管理者が負担を要する場合、直ちに修繕等を実施すること。
- ③ 火災保険料については、リスク分担表に従うこととする。
- ④ 施設賠償責任保険については、指定管理者において負担すること。

5. 業務実施状況の確認等

指定管理者は、施設の管理の業務に関し業務報告書を毎年度終了後、町に提出するとともに、町は必要に応じ業務の実施状況及び施設の管理状況を確認する。

運営状況が適切でないと認められる場合は、町は指定管理者に対して指導する。

なお、指導に従わない場合は、地方自治法第244条の2第11項を適用する。

6. リスク分担

町と指定管理者とのリスク分担は、原則として次表の定める通りとする。なお、次表に記載のない事項については、協議により解決するものとする。

《リスク分担表》

種類	内容	負担者	
		町	指定管理者
物価変動	人件費、物品費等物価変動に伴う経費の増		○
金利変動	金利の変動に伴う経費の増		○
税制度の変更	当該施設の管理、運営にのみ影響を及ぼす税制変更	○	
	消費税の増加、減少、廃止等に伴う指定管理料の増加・減少		○
	上記以外		○

法令の変更	当該施設の管理、運営にのみ影響を及ぼす法令変更	○	
	上記以外		○
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あとの維持管理経費における当該事情による増加経費負担	○	
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他の件又はいずれの責めにも返すことのできない自然的または人為的な現象）に伴う、施設、設備の修復による経費の増加及び事業履行不能	○	
書類の誤り	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		○
支払い遅延	経費の支払い遅延によって生じた事由		○
第三者への賠償	管理者としての注意義務を怠ったことにより第三者に損害を与えた場合		○
	上記以外の理由により第三者に損害を与えた場合	○	
セキュリティ	警備不備による犯罪の発生		○
収益の減少	利用者の減少に伴う指定管理者の収益の減少		○
個人情報の漏えい			○
火災共済保険	甲の所有財産に当たる施設等の共済保険加入及び仕様に係る事務手続き	○	
	火災共済保険料の負担	○	
施設・設備及び備品の損傷、修繕	指定管理者の故意または重大な過失によるもの		○
	施設・設備の設計・構造上の原因によるもの	○	
	修繕の費用が5万円を超えたもの	○	

※ 本表に定める事項で疑義がある場合または本表に定めのないものについては、町と指定管理者が協議のうえ決定する。

7. 指定管理者指定申請資格

指定管理者の指定申請には、次の事項のすべての要件を満たすことが必要である。

- ① 法人その他の団体（以下「団体等」という。）であること。法人等は、株式会社、NPO及びその他の任意の団体等、組織の形態は問わないが、個人での申請はできないものとする。

- ② 四万十町内に住所又は事業所を有する団体等であること。
- ③ 団体等又はその代表者が、次のものに該当しないこと。
 - ア 法律行為を行う能力を有しない者。
 - イ 破産者で復権を有しない者。
 - ウ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項（動向を準用する場合を含む。）の規定により四万十町における一般競争入札等の参加を制限されている者。
 - エ 地方自治法第244条の2第11項の規定による指定の取り消しを受けたことがあるもの。
 - オ 地方自治法第92条の2、第142条、第166条、第180条の5に該当する者。
 - カ 国税、町県民税、法人税等を滞納している者。
 - キ 宗教活動又は政治活動を主たる目的とする者。
 - ク 四万十町暴力団排除条例第8条に該当する者。

8. 提出書類

指定管理者の指定を受けようとする者は、提出期限内に次の書類を持参又は郵便により町長に提出すること。

提出書類は、原則A4とし、返還はしない。書類の提出等に要する費用は、すべての申請者の負担とする。

- ① 指定申請書（別記様式第1号）
- ② 法人登記簿の謄本（法人の場合）
- ③ 団体の定款、寄付行為、規約その他これらに相当する書類
- ④ 代表者の身分証明書（非法人の場合）
- ⑤ 申請の資格に関する申立書（別記様式第1号別紙）
- ⑥ 国税及び地方税の納税証明書又は納税義務がない旨及びその理由を記載した申立書（別記様式第1号別紙）
- ⑦ 管理を行う公の施設の事業計画書（別記様式第2号）
- ⑧ 管理に係る収支計画書（別記様式第3号）
- ⑨ 前事業年度の収支（損益）計算書又はこれらに相当する書類（財産的取引活動をしている者のみ。また、複数の事業を実施しているものはすべての当該書類）
- ⑩ 前事業年度の貸借対照表及び財産目録又はこれらに相当する書類（作成している者のみ。また、複数の事業を実施している者はすべての当該書類）
- ⑪ 現事業年度の収支予算書及び事業計画書（財産的取引活動をしている者及び新たに指定管理者になろうとする施設の業務以外の事業を開始する者のみ）
- ⑫ 団体の事業報告書を作成している場合は、当該報告書
- ⑬ 団体の役員名簿及び組織に関する事項について記載して書類又はこれらに相当す

る書類

9. 選定の方法等

(1) 指定管理者の公募及び選定の方式

指定管理者の公募及び選定は、「四万十町指定管理者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）において、公募型プロポーザル方式により、指定管理者の候補者（以下、「候補者」という。）を選定する。また、議会上程までに申請者から辞退があった場合等を想定して、合わせて次点候補者を選定する。

具体的な手順については以下に示すとおりである。

ア 第1次審査

申請書類の内容について審査を行う。応募者が5人以上の場合は、最大5者程度に絞り込みを実施する。

イ 第2次審査

第1次審査の通過者に対して、申請書類及びプレゼンテーション等に基づいて審査し、候補者及び次点候補者を選定する。

審査方法：申請書類の内容審査及びプロポーザルの内容に基づく、プレゼンテーション

- ※ プレゼンテーション（機器のセッティングを含む）は発表20分以内、質疑30分以内とする。
- ※ プレゼンテーションへの出席者数は5名以内とし、申請内容の補足説明及び質疑応答を行うために必要に応じて、申請者と取り引きのある者の同席を認めるものとする。
- ※ プロジェクター及びスクリーンは本町が準備する。PCを使用する際は持参すること。

(2) 選定基準

四万十町公の施設に係る指定管理者の指定手続き等に関する条例第4条の規定による

- ア 利用者の平等な利用の確保及びサービスの向上が図られるものであること。
- イ 公の施設の効用を最大限に発揮するものであること。
- ウ 公の施設の適切な維持及び管理並びに管理に係る経費の縮減が図られるものであること。
- エ 公の施設の管理を安定して行う人員、資産その他の経営の規模及び能力を有しており、又は確保できる見込みがあること。

(3) 審査方法

選定委員会で審査を行い、その結果に基づき、主管課が指定候補者及び次点候補者を選定する。審査は応募者の提出書類及びプロモーションに基づき、指定管理者評価基準に従い、総合的に実施する。

なお、応募団体が1団体のみの場合であっても、選定委員会の定める最低基準に満たない場合は選定されず、再度公募を行うこととする。次点候補者となるためにも、最低基準を満たすことが必要である。又、財務状況の評価が著しく悪い場合は、選定から除外する場合がある。

(4) 申請書類の公表と開示

申請書類については、「四万十町情報公開条例」に基づく情報開示請求が提出された場合は、原則として請求者に対して開示する。ただし、同条例6条6号に基づき、町長が指定管理候補者を決定するまでの間は非公開とする。その他、主管課が必要と認めるときには、主管課は提案書類の全部又は一部を使用できるものとする。

10. 利用料金

利用料金等については、条例のとおりとする。

11. 指定管理料

指定管理業務に必要な経費を以下の金額を上限に、毎年度の予算の範囲において指定管理料として支払う。

年間指定管理料上限額5,100,000円以内とする。

12. その他

- (1) 利用者の安全確保、緊急事対策及び防犯、災害対策の危機管理について、マニュアルを作成し職員に指導を行うこと。
- (2) 施設又は施設利用者に災害等があった場合には、迅速かつ適切に対応し、直ちに主管課に報告すること。
- (3) 指定管理者が施設の管理運営に係る各種規定・要綱などを作成する場合は、主管課と協議すること。
- (4) 主管課は必要に応じて、施設、物品、各種帳簿等の現地調査を行うことがある。
- (5) この要綱に記載のない事項については主管課と協議を行い決定する。

13. 現地視察

現地施設を視察したい場合は、前もって主管課に連絡すること。

14. 募集要項のおしらせ等

(1) 募集要項の配布先

四万十町役場 にぎわい創出課及び大正地域振興局、十和地域振興局

(2) 主管課及び募集要項等に対する問い合わせ

四万十町役場 にぎわい創出課

電話：0880-22-3281

FAX：0880-22-5040

(3) お知らせの方法

四万十町ホームページ <http://www.town.shimanto.lg.jp>

広報「四万十町通信」9月号

15. 質問期間

令和7年9月1日（月）から令和7年10月10日（金）

午前8時30分から午後5時15分

（正午から1時間を除く、土日・祝日を除く）

16. 書類提出

(1) 提出先

〒786-8501 高知県高岡郡四万十町琴平町16-17

四万十町役場 にぎわい創出課

電話：0880-22-3281

(2) 提出期限

令和7年10月17日（金） 午後5時15分必着とする。

郵便による申請の場合も、同日時までに到着したものを有効とする。

(3) 提出部数

正本1部、写し1部 計2部

※提出期限以後の申請書類の変更及び追加は認めない。