

# (仮称) 豊丘村古民家宿「井桁屋」指定管理者募集要項

令和8年5月22日

長野県豊丘村

豊丘村では、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項及び豊丘村ゲストハウスの設置及び管理条例（令和3年条例第6号）の規定により、指定管理者が施設の管理に関する業務を実施することとし、この要項の定めるところによりその指定管理者の募集を行います。

## 1 募集の概要

### (1) 指定期間（予定）

令和8年10月1日から令和13年9月30日まで（5年間）

### (2) 指定管理者の募集及び選定の方式

指定管理者の募集及び選定は公募型プロポーザル方式を採用し、二段階による提案審査実施のうえ、指定管理者候補者を一団体選定します。選定については、(仮称) 豊丘村古民家宿「井桁屋」指定管理者選定委員会により行います。

### (3) 豊丘村議会の議決

指定管理者候補者を選定後、豊丘村議会（令和8年9月定例会予定）の議決を経て指定管理者として指定します。

### (4) 協定の締結

指定の後、村と指定管理者は、業務の実施等に関し細目事項等について施設の管理に関する協定書を締結します。

### (5) 担当

豊丘村役場 産業振興課 観光振興係

〒399-3202 長野県下伊那郡豊丘村大字神稲 12407 番地

観光拠点施設とよおか旅時間 内

電話：0265-35-9055 FAX：0265-49-3396

電子メール：kanko@vill.nagano-toyooka.lg.jp

## 2 施設の概要

### (1) 名称

(仮称) 古民家宿「井桁屋」(旧ゲストハウス井桁屋)

(2) 所在地

長野県下伊那郡豊丘村大字河野 5731 番地



(3) 建物の概要

用途	宿泊施設（古民家宿）
敷地面積	1223.29 m <sup>2</sup> （うち駐車場 258.47 m <sup>2</sup> ）
施設概要	古民家（母屋）、土蔵等 概ね 320 m <sup>2</sup>
活用可能な地域資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 芦部川周辺の自然環境（川辺散策、夏季水辺体験等）</li> <li>・ 林道を活かしたサイクリング・散策</li> <li>・ 地域農業（りんご、南天等）を基盤とした農業体験</li> <li>・ 地域に根付く松茸文化（松茸料理提供や文化発信等）</li> </ul>

※参考ホームページ：豊丘村観光協会「ゲストハウス井桁屋の紹介ページ」

※URL：<https://www.vill-nagano-toyooka-kanko.jp/tourism/stay/5460/>



※敷地・施設位置図



※施設平面図



3 指定管理者が行う業務の範囲

(1) 施設の利用の許可に関する業務

(2) 施設の管理及び運営に関する業務

① 宿泊施設の管理運営（予約管理、客室管理、清掃、接客等）

- ② 地域体験プログラムの企画・提供（農業体験、自然体験、地域文化体験等）
  - ③ 松茸文化の発信（料理提供、体験プログラム構築等※安全・合法性の範囲内）
  - ④ 飲食提供に関する業務（必要な許認可の取得を含む）
- (3) 施設保全・維持管理（建物・設備の維持、安全管理等）
  - (4) 地域連携業務（地域住民・自治会等との連絡調整）
  - (5) 条例の目的に資する利用促進
  - (6) その他村長が必要と認める業務

※詳細は、別添「(仮称)豊丘村古民家宿井桁屋指定管理者業務仕様書」を参照

#### 4 管理に要する経費

本施設は、「利用料金制」を採用します。指定管理者は、利用者が支払う利用料金により得る売上げ、または自らが企画・実施する各事業の収入等を自らの収入とします。なお、村から指定管理者へ支払う指定管理料については、応募者からの提案を踏まえ、選定後に協議により決定します。また、収入の減など、指定管理者の運営に起因する不足額について、村は原則として補填しません。

##### (1) 納付金（施設使用料を徴収しないことについて、使用料相当の考え方）

年度（4月1日から翌年3月31日まで）を基準とし、売上の一部を村へ納付することについて、指定管理者としての考え方をお示してください。

##### (2) 収益還元

年度（4月1日から翌年3月31日まで）を基準とし、利益が発生した場合の収益還元について、指定管理者としての考え方をお示してください。

##### (3) 留意事項

上記(1)、(2)の金額及び納付方法等については、村と指定管理者が締結する協定書で定めることとします。

#### 5 村と指定管理者との責任分担

村と指定管理者との責任は、原則として次の表の左欄に掲げる項目について同表の右欄に○印のついた者が負うものとします。なお、詳細については、村と指定管理者が締結する協定書で定めるものとします。

項 目		村	指定管理者
施設、設備及び備品等(以下「施設等」という)の修繕等	管理上の瑕疵による修繕		○
	10万円以上の修繕	○	
	上記以外の修繕	協議事項(※備考)	
	施設等の改修	○	
	消耗品の交換(購入)		○
備品の購入	施設の管理の観点から、村が必要と認める備品(指定管理者へ貸与する備品)	○	
	その他の備品		○
利用者又は入場者への損害賠償	管理上の瑕疵に係るもの		○
	上記以外のもの	協議事項	
火災保険への加入(指定管理者所有物を除く)		○	
上記のほか管理業務に要する経費			○

- ・施設や設備等の修繕等及び備品の購入にあたっては、すべて村の承認を得ることとします。
  - ・修繕とは、施設等の劣化若しくは損傷部分又は機器の性能若しくは機能を実用上支障のない状態まで回復させるものをいいます。(本体の維持管理、現状復旧)
  - ・改修とは、資産価値の向上、効用の増加又は耐用年数の延長につながるものをいいます。
  - ・備品とは、購入単価が5万円以上であり、耐用年数が5年以上のものとし、ただし、事務用什器、情報通信機器、保守管理を要する物品については、基準未満であっても備品とします。
- ※緊急的な修繕については、指定管理者も実施できる(指定管理者の負担)ものとなりますが、事前に村と協議することとします。(指定管理者が任意に設置した備品等については除きます)

## 6 指定管理者の募集等に関する事項

### (1) 募集等スケジュール(予定)

- |                  |                 |
|------------------|-----------------|
| ① 募集周知(村公式HPで公開) | 令和8年5月22日～7月15日 |
| ② 現地説明の申込・開催     | 令和8年5月22日～6月30日 |
| ③ 質問書の受付         | 令和8年5月22日～6月30日 |

- |                 |                |
|-----------------|----------------|
| ④ 申請書類の受付       | 令和8年7月1日～7月15日 |
| ⑤ 第1次審査（書類審査）   | 令和8年7月下旬       |
| ⑥ 第2次審査（ヒアリング等） | 令和8年8月上旬       |
| ⑦ 候補者の決定        | 令和8年8月上旬       |
| ⑧ 指定管理者の指定      | 令和8年9月         |
| ⑨ 指定管理者との基本協定締結 | 令和8年9月         |
| ⑩ 指定管理者との年度協定締結 | 令和8年9月         |

※上記スケジュールは予定であり、変更する場合があります。

## （2）募集手続き

### ① 現地説明会の開催

現地説明期間中は古民家宿井桁屋に関する説明を随時申込受付・開催します。

- ・現地説明期間：令和8年5月22日（金）～6月30日（火）
- ・申込方法：質問及び回答書（別紙1）に施設説明希望の旨を記入のうえ、ファクシミリで提出してください。
- ・申込先：豊丘村産業振興課観光振興係 ファクシミリ 0265-48-3396
- ・その他：日時等詳細については、参加申込者あて別途ご連絡します。

### ② 質問書の受付

募集要項の内容等に関する質問を下記のとおり受け付けます。

- ・受付期間：令和8年5月22日（金）～6月30日（火）
- ・質問事項は、質問書（別紙1）によりファクシミリで提出してください。電話及び口頭では受け付けません。

### ③ 質問書の回答

質問及びその回答は、村ホームページで公表します。回答にあたっては、質問をした団体名は公表しません。また、意見の表明と解されるもの、質問内容が不明瞭なものについては、回答しないことがあります。

### ④ 申請書類の受付

申請書類を下記のとおり受け付けます。

- ・受付期間：令和8年7月1日（水）～7月15日（水）  
午前8時30分から正午、午後1時から午後5時15分
- ・受付方法：持参又は郵送で提出してください。（郵送の場合は7月15日必着）
- ・提出先：豊丘村役場 産業振興課 観光振興係  
〒399-3202 長野県下伊那郡豊丘村大字神稲 12407 番地

観光拠点施設とよおか旅時間 内

電話：0265-35-9055

⑤ 第1次審査結果の通知

第1次審査結果は、全応募団体へ文書にて通知します。なお、村は第1次審査の合格団体に対して、補足説明資料を求めることがあります。

⑥ 第2次審査の開催

第1次審査の合格団体に対し、プレゼンテーション及びヒアリングを7月下旬に開催します。（詳細については、第1次審査の合格団体あてに別途通知します。）

⑦ 候補者の決定

優秀提案者の中から、候補者を1団体決定します（8月上旬予定）。審査結果は、第2次審査対象の全団体へ文書にて通知します。

7 応募に関する事項

(1) 応募者

① 応募資格

法人格を有する団体（法人格を持たない団体及び個人での応募はできません。）  
※単独の団体で担えない場合、共同で応募することも可能とします。その場合は、応募時に共同事業体を結成し、代表団体（他の団体は構成団体とします。）を定めてください。なお、代表団体は法人格を持つ団体とします。また、構成団体についても法人格を持つことが望ましいものとします。

② 応募者の制限

次に該当する団体（共同応募の場合、構成団体も含まれます。）は、応募者となることはできません。

- ・ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する団体
- ・ 直近2年間に、国税、県税並びに村税等の滞納がある団体
- ・ 応募時点において、村から一般競争入札の参加停止又は指名競争入札の指名停止処分を受けている団体
- ・ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始を申し立てている団体、又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始を申し立てている団体
- ・ 村長及び村議会議員本人が経営に関わる団体
- ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2

条第2号に規定する暴力団又はその構成員の統制の下にある団体

③ 業務の再委託の制限

すべての業務を一括して再委託することはできません。個別の業務の再委託には村の承認が必要です。

(2) 申請書類

豊丘村公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例（平成18年条例第13号）に規定する以下の書類と審査に必要となる事業提案書類を提出してください。なお、書類の不備は、審査時の減点対象となります。

① 豊丘村公の施設指定管理者指定申請書（様式第1号）

- ・管理を行う施設の事業計画書
  - (ア) 施設の管理運営方針
  - (イ) 選定の基準を満たすための具体的な対策等
  - (ウ) 地域との協働に関する方針及び具体的な取組
  - (エ) 宿泊・体験事業の方針と具体的な計画
  - (オ) 松茸文化の継承・発信に関する考え方及び具体的な取組
  - (カ) 利用促進及び広報戦略
  - (キ) 施設の維持管理計画
  - (ク) 人員配置計画（運営体制、スタッフ配置等）
- ・申請資格を有していることを証する書類
  - (ア) 定款、規約その他これらに相当する書類
  - (イ) 法人にあっては、当該法人の登記簿謄本
  - (ウ) 国税及び地方税の納税証明書（募集開始日以降に交付されたものに限る。）又は納税義務がない旨及びその理由を記載した申立書
- ・当該団体の経営状況を証する書類
  - (ア) 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
  - (イ) 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
  - (ウ) 現事業年度の収支予算書及び事業計画書
  - (エ) 団体の事業報告書を作成している場合は、当該報告書
- ・管理に係る収支計画書
  - (ア) 事業計画書
  - (イ) 指定管理収支計画書（指定期間5年間の各年度の収支見込みを記載）
- ・その他村長が別に定める書類
  - (ア) 団体の役員名簿及び組織に関する事項について記載した書類又はこれ

らに相当する書類

(イ) 自主事業計画提案書

(ウ) 危機管理・緊急時対応計画書

(エ) 反社会的勢力排除に関する誓約書

②上記のほか審査項目の説明に必要な書類

### (3) 留意事項

#### ① 村職員との接触

この要項の公開日以降、施設説明会等、村が提供する機会を除き、選定委員、村職員並びに本件関係者に対して、本件提案に関する（質疑を含む。）接触はできません。やむを得ない理由がある場合を除き、接触の事実が認められた場合には失格となることがあります。

#### ② 重複提案について

応募一団体につき、提案は一案とします。複数の提案はできません。

#### ③ 提案内容の変更

提出された書類の内容を変更することはできません。

#### ④ 虚偽の記載

応募書類に虚偽の記載があった場合は失格とします。

#### ⑤ 応募書類の取扱い

応募書類は理由の如何を問わず返却しません。

#### ⑥ 応募の辞退

応募書類を提出した後に辞退する際には辞退届を提出してください。

#### ⑦ 費用負担

応募に関して必要となる費用は応募者の負担とします。

#### ⑧ 提出書類の取扱い・著作権

応募者の提出する書類の著作権はそれぞれ作成した団体に帰属します。なお、指定管理者の選定結果及び提案内容等を公表する場合、その他村が必要と認めるときには、村は応募者の承認を得ず、無償で提出書類の全部又は一部を使用できるものとします。ただし、団体の財務に関する書類については公表しません。

#### ⑨ 共同事業体による応募の構成団体の変更

共同事業体による応募の場合、代表団体及び構成団体の変更については村と協議が必要です。

## 8 応募者の選定に関する事項

## (1) 基本的な選定基準

- ① 利用対象者の平等な利用が図られること及びサービスの向上が図られること
- ② 施設の効用を最大限に発揮するものであること
- ③ 施設の適切な維持及び管理を図ることができること並びに管理に係る経費の縮減が図られること
- ④ 施設の管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有していること
- ⑤ その他、施設の設置の目的を達成するために十分な能力を有していること

※具体的な審査項目は次頁以降を参照

## (2) 審査方法

## ① 第1次審査

資格要件等について、書類審査を行います。

## ② 第2次審査

第1次審査合格団体に対し、書類審査とプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、提案いただいた事業計画等の内容について説明を求めるとともに、不明な点について質疑を行います。その際は、提出いただいた申請書により実施していただきます。第2次審査後、豊丘村古民家宿「井桁屋」指定管理者選定委員会において採点を及び内容を審査し、指定管理候補者を一団体選定します。

## (3) 審査項目

選定基準	審査項目	配点	審査内容（ポイント）
① 利用対象者の平等な利用が図られること及びサービスの向上が図られること	ア. 管理運営方針	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の設置目的を理解しているか</li> <li>・施設運営のあり方に関する基本方針を理解しているか</li> </ul>
	イ. 地域との連携 地域に根差した運営	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元住民が利用しやすい施設の考え方となっているか</li> <li>・地元住民との交流を大切に考えているか</li> <li>・村並びに地元行事等への積極的な参加を考えているか</li> <li>・近隣住宅の生活環境への配慮は適切か</li> </ul>
		10	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元との連携によるイベント開催内容は適切か</li> <li>・地元 事業者との連携 を計画しているか</li> </ul>
ウ. 宣伝・広報	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・村の観光や関係人口の創出に具体的方法が示されているか</li> <li>・広報活動及び施設の宣伝方法は適切か</li> </ul>	

	エ. 利用者への対応円滑かつ平等な運営	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の平等利用が確保されているか</li> <li>・利用者の意見・要望が確実に反映されるか</li> <li>・利用料金の考え方は適切か</li> <li>・個人情報保護は適切か</li> </ul>
② 施設の効用を最大限に発揮するものであること	ア. 防災・安全対策	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯、防火、救急その他緊急時の対策は適切か</li> <li>・災害対策、環境への配慮の方法は適切か</li> </ul>
	イ. 宿泊事業内容	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宿泊事業の取組み内容は、基本方針に沿っているか</li> <li>・施設の有する機能を活用した内容となっているか</li> </ul>
	ウ. 体験事業内容	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>・体験事業の取組み内容は、基本方針に沿っているか</li> <li>・地域資源を活用した内容となっているか</li> </ul>
	エ. 松茸文化の継承	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>・松茸文化の継承への理解と取組みは適切か</li> </ul>
③ 施設の適切な維持及び管理を図ることができること並びに管理に係る経費の縮減が図られること	ア. 適切な維持管理	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設等の保守点検内容は適切か</li> <li>・施設等の定期点検内容は適切か</li> <li>・施設等の清掃業務内容は適切か</li> <li>・植栽管理業務内容は適切か</li> </ul>
	イ. 古民家としての維持管理	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古民家の特性を踏まえた維持管理として適切な内容か</li> </ul>
	ウ. 管理経費の縮減努力	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有効的な経費縮減方法となっているか</li> </ul>
④ 施設の管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有していること	ア. 経営の安定性・継続性	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組織体制（指揮系統など）は適切か・安定的な管理運営を行っていくため、財政状況は良好となっているか</li> <li>・収支計画と事業計画は整合性がとれているか</li> <li>・必要な経費が見込まれているか</li> <li>・納付金・収益還元金の考え方は適切か</li> </ul>
	イ. 管理運営体制	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設運営に支障のない従業員配置計画となっているか</li> <li>・施設運営に必要な従業員の研修計画となっているか</li> <li>・外部委託の業務内容は適切か</li> </ul>
	ウ. 施設等の管理運営実績	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の管理運営を適切に行える能力があるか</li> </ul>

⑤ その他、施設の設置目的を達成するために十分な能力を有していること	ア. 応募の動機及びアピール事項	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 応募の動機は適切か</li> <li>・ 古民家宿井桁屋を選択した理由は適切か</li> <li>・ 感染症拡大防止施策への対応は適切か</li> <li>・ アピール事項は適切か</li> <li>・ 施設運営のあり方に関する基本方針達成への有効性</li> </ul>
合 計		120	

## 9 協定に関する事項

### (1) 基本的な考え方

村議会の議決を経て、候補者を指定管理者として指定するとともに、村は指定管理者と細目的事項について協議し、協定を締結します。

### (2) 主な協定内容（予定）

- ① 総則
- ② 本業務の範囲と実施条件
- ③ 本業務の実施
- ④ 備品等の扱い
- ⑤ 業務実施に係る村の確認事項
- ⑥ 指定管理料及び利用料金
- ⑦ 損害賠償及び不可抗力
- ⑧ 指定期間の満了
- ⑨ 指定期間満了以前の指定の取り消し
- ⑩ その他

## 10 法令等の遵守

業務を遂行するにあたっては、次の法令等を遵守してください。

### (1) 主な法令等

- ① 地方自治法、同施行令
- ② 豊丘村ゲストハウスの設置及び管理条例、同施行規則
- ③ 豊丘村公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例、同規則
- ④ 豊丘村個人情報保護法施行条例、同施行規則
- ⑤ その他、旅館業法、食品衛生法等の業務履行に必要な法令等

### (2) その他関連法規、その他、業務実施に必要な許可申請及び届出は村と事前に協議

のうえ行っていただきます。

## 11 その他

### (1) 事業の継続が困難となった場合の措置（指定の取消し等）

村が次の理由により当該指定管理者による業務継続が適当でないと認めるときは、その指定を取消し、又は期間を定めて業務の全部又は一部の停止を命ずることができるものとします。この場合において、指定管理者に損害が生じても、村はその賠償の責めを負わないものとしますが、村に生じた損害、損失や増加費用については、指定管理者は賠償するものとします。なお、不可抗力等、指定管理者の責めに帰すことのできない事由により、業務の継続が困難になった場合は、事業継続の可否について村と協議するものとします。

- ① 関係法令、条例、規則、基本協定の条項又は年度協定の条項に違反したとき。
- ② 指定管理者の責めに帰すべき事由により業務を履行できないとき又は履行の見込みがないと認められるとき。
- ③ その他村が当該指定管理者による業務の継続が適当でないと認めるとき。

### (2) 協定書の解釈に疑義が生じた場合又は協定書に定めのない事項が生じた場合の措置

村と指定管理者は誠意を持って協議するものとします。

### (3) 募集要項の内容に変更が生じた場合の措置

募集要項の内容が変更となった場合、すみやかに更新版を村ホームページに掲示しますが、応募者等へ個別に通知することはありません。

## 12 お問い合わせ先

豊丘村役場 産業振興課 観光振興係

〒399-3202 長野県下伊那郡豊丘村大字神稲 12407 番地

観光拠点施設とよおか旅時間 内

電話：0265-35-9055 FAX：0265-49-3396

電子メール：kanko@vill.nagano-toyooka.lg.jp