春日市ふれあい文化センター、（仮称）地域共生交流施設及び春日市老人福祉センターの指定管理料等概算見積り 及び 債務負担行為設定額の検討に係るサウンディング型市場調査実施要領

令和８年１１月１９日
春 日 市 経 営 企 画 課

１ 調査の趣旨・目的

現在、本市では、春日市ふれあい文化センター（以下「文化センター」という。）、（仮称）地域共生交流施設（以下「交流施設」という。）及び交流施設内に移転予定の春日市老人福祉センター（以下「老人福祉センター」という。）について、指定管理者制度を導入し管理運営を行うことを検討しています。

本年７月に実施した「（仮称）地域共生交流施設への指定管理者導入検討に係るサウンディング型市場調査」の調査結果及び後続調査の結果を踏まえ、令和１０年度から既設の文化センターの管理を開始しつつ、翌令和１１年度からは交流施設（老人福祉センター部分を除く。）を含む一体的な複合施設として、指定管理候補者を選定する予定としています。また、老人福祉センターは、文化センター・交流施設とは別に公募手続きを行い、指定管理候補者を選定する予定としています。

本調査は、各対象施設の指定管理者の募集に先立ち、民間事業者等との対話を通じて、各施設の管理運営に係る参入意向、必要な管理運営体制、業務範囲、施設間及び指定管理者間の役割分担、費用負担その他の条件を把握するとともに、以下の区分に応じて、指定管理料等の概算額を把握し、その結果を債務負担行為の設定額、公募条件、管理運営仕様書及び費用負担区分等の検討に活用することを目的とします。

２ 調査内容

以下の事項を調査内容とし、意見、提案及び概算見積りの提出を求めます。

（１）指定管理料等の概算額及び債務負担行為の設定額の検討

参加事業者が参加を希望する以下の区分ごとに、指定管理に係る指定管理料等の概算額を把握し、債務負担行為の設定額を検討します。

区分	対象施設	指定管理期間(予定)
A	文化センター・交流施設（※）	令和１０年度から令和１４年度まで
B	老人福祉センター	令和１１年度から令和１５年度まで

（※）交流施設は令和１１年４月供用開始予定。

ア　各区分の留意点

（ア）区分A

文化センター・交流施設は、令和１０年度から令和１４年度までの５年間に係る指定管理料等の概算見積りを求めます。

なお、令和１０年度は文化センターのみを管理対象とし、令和１１年度以降は文化センター及び交流施設を管理対象とします。

（イ）区分Ｂ

老人福祉センターは、令和１１年度から令和１５年度までの５年間に係る指定管理料等の概算見積りを求めます。

（ウ）両方の区分（Ａ及びＢ）への参加

区分Ａ及びＢの両方へ参加することも可能です。

イ　概算見積りに当たり示すべき事項

概算見積書は、各施設の管理運営仕様書及び業務一覧等を参考に、「収入の部」及び「支出の部」に区分して作成してください。支出については、施設の管理運営に必要となる経費を可能な範囲で項目別に区分し、記載してください。

ウ　概算見積りの前提条件（重要項目）

（ア）文化センターの指定管理料の積算資料について【区分Ａ】

市ウェブページ（ページ ID：1017587）に掲載している「令和８年度のふれあい文化センターの非公募・再指定の申請書一式」及び「令和７年度春日市ふれあい文化センター事業報告書」を前提とします。

なお、既存業務について応募検討の際に参入障壁となりうる固有の業務がある場合は、見積書の備考欄等に、その旨を明示してください（任意）。

（イ）交流施設の指定管理料の積算資料、施設・設備の詳細について【区分Ａ】

以下の資料を前提とします。

① 交流施設 管理区域図（平面図・求積図）
② 交流施設 管理分担表（主体・面積）
③ 各施設 開館日・開館時間 一覧
④ 建築本体工事の実施設計図書
⑤ 電気設備工事の実施設計図書
⑥ 機械設備工事の実施設計図書
⑦ 交流施設 管理運営仕様書（サウンディング市場調査用）
⑧ 交流施設 業務一覧（サウンディング市場調査用）

交流施設の建築物、外構、電気設備、機械設備、消防設備、昇降機、通信・情報設備、植栽、遊具、駐車場管理システムその他の対象物の仕様、数量、設置場所、系統及び保守条件は、④建築本体工事、⑤電気設備工事及び⑥機械設備工事の各実施設計図書等により確認してください。

なお、工事の進捗その他の事情により、最終的な業務範囲、対象設備、供用開始時期、実施頻度及び費用負担区分が変更となる場合があります。

（ウ）老人福祉センターの指定管理料の積算資料、施設・設備の詳細について【区分Ｂ】

（イ）①～⑧の資料に係る老人福祉センターに関連する部分のほか、以下の資料を前提とします。

⑨ 老人福祉センター 基本協定書（R11-15）（サウンディング市場調査用）

⑩ 別紙１ 管理物件（サウンディング市場調査用）

⑪ 別紙２ 管理運営仕様書（サウンディング市場調査用）

⑫ 別紙３ 業務一覧（サウンディング市場調査用）

⑬ 別紙４ 人員配置及び第三者委託に関する整理表(サウンディング市場調査用)

⑭ 別紙５ リスク分担・費用負担表（サウンディング市場調査用）

（エ）老人福祉センターで行う健康運動トレーニング事業及び高齢者運動教室に係る指定管理料の積算上の考慮事項について【区分Ｂ】

老人福祉センター内のトレーニングルーム及びスタジオで行うことを予定している「健康運動器具リース・設置業務」や「運動指導事業」等は、介護保険法第１１５条の４５第１項に基づく地域支援事業として実施する部分と、その他の業務にかかる部分を区別して整理する必要があります。そのため、指定管理料の積算に当たっては、次の区分ごとに作成してください（⑫別紙３「業務一覧」を参照）。

ⅰ）地域支援事業として実施する健康運動トレーニング事業及び高齢者運動教室に係る経費

ⅱ）老人福祉センターの管理運営等に係る経費

ⅲ）両事業に共通する経費

共通経費を計上する場合は、対象経費、算定根拠及び按分方法を明記してください。また、地域支援事業分については、当該事業の実施に直接必要な経費であることが確認できるよう、費目及び数量等の内訳を具体的に記載してください。

（オ）交流施設、老人福祉センターの管理主体（施設維持管理及び運営管理）及び管理区域について【区分Ａ・区分Ｂ】

交流施設の管理主体（施設維持管理及び運営管理）は、「① 管理区域図（施設平面図・求積図）」及び「② 管理分担表（管理主体・施設面積）」を前提とします。

本調査にあたっては、区分Ａ・区分Ｂいずれの区分で参加する場合においても、「老人福祉センターの『施設維持管理』」を行うことを前提として、概算見積りを作成してください（「② 管理分担表（管理主体・施設面積）」において、施設維持管理の管理主体を「指（文化）or 指（老人）」にしている箇所）。

もっとも、「③ 管理運営仕様書（サウンディング市場調査用）」の「第１の２ 交流施設の運営管理に係る対象外業務」は交流施設の指定管理者の対象外業務になる点にご留意ください。

なお、本調査における結果等を踏まえて、今後、当該箇所の施設維持管理の管理

主体を決定する予定としています。

（カ）各施設に共通する業務の取扱い

ｉ）文化センターと交流施設に共通する業務の取り扱い【区分Ａ】

交流施設の業務一覧は、業務内容を不足なく示すため、文化センターの業務一覧と重複する業務についても、参考として掲載しています。そのため、交流施設の業務一覧に記載している業務が、すべて交流施設分として追加的に発生することを示すものではありません。

文化センター及び交流施設に共通すると考えられる業務については、同一の業務を重複して積算せず、原則として、文化センターに係る概算見積りに含めてください（例えば、駐車場管理業務、ホームページの作成及び更新業務 等）。

また、事業者の業務実施体制、施設間の距離、作業方法、職員配置その他の条件を踏まえ、文化センターと交流施設で一体的又は効率的に実施できると考えられる業務については、交流施設分を文化センターに含めて積算することができることとします。（例えば、清掃業務、設備の運転・監視・保守点検業務、警備・防災業務等を想定）。

なお、「⑦ 交流施設 管理運営仕様書（サウンディング市場調査用）」の「第１の２ 交流施設の運営管理に係る対象外業務」は交流施設の指定管理者の対象外業務になる点にご留意ください。（再掲）

ⅱ）文化センター・交流施設と老人福祉センターに共通する業務の取り扱い【区分Ａ及び区分Ｂの両方に参加する場合】

区分Ａ・Ｂ両方に参加する場合、文化センター・交流施設と老人福祉センターに共通する業務が想定されます。老人福祉センターに係る指定管理料の概算見積りは、上述の（エ）を踏まえた上で、文化センター・交流施設とはできる限り分けて作成してください。

（キ）光熱水費について【区分Ａ・区分Ｂ】

文化センターの光熱水費は、市が提示する既存の使用実績（(資料 15) 水光熱費、修繕費、工事費、備品購入費の実績）その他の条件等を踏まえ見積ってください。

交流施設及び老人福祉センターの光熱水費は、新設施設であり供用開始後の使用実績がないため、令和１１から１２年度までの光熱水費は、施設規模、設備概要、想定利用状況その他現時点で把握可能な条件に基づく概算見積りで差し支えないものとします。なお、当該２年間は、供用開始後の実績に基づく実費精算を行うことを想定しています。

令和１３から１４年度までの光熱水費については、令和１１～１２年度の使用実績等を基礎として、改めて積算し、指定管理料を見直すことを想定しています。見直しの方法及び精算の取扱いについては、指定管理者との協議により定める予

定としています。

（ク）交流施設の貸館（会議室）の利用料収入について【区分Ａ】

交流施設の貸館（会議室）は、施設の設置目的を踏まえ、主として公益団体、福祉関係団体その他の公共的な活動を行う団体による利用を想定しています。また、これらの利用については、利用料金の減免又は減額が適用されることを想定しており、相当額の利用料金収入を安定的に見込むことは困難です。

このため、本調査における指定管理料等の概算見積りでは、交流施設の貸館（会議室）に係る利用料金収入を見込まないこととします。見積書上は、当該利用料金収入を０円として取り扱い、指定管理料の算定上、収入として控除しないものとします。

なお、実際に利用料金収入が生じた場合の取扱いについては、施設整備への充当又はその全額を市へ納付することを基本として、指定管理者の募集時までに、市が別途定めるものとします。

（２）その他施設維持管理、管理運営に関連する内容の検討

各施設の「管理運営仕様書（サウンディング市場調査用）」「業務一覧（サウンディング市場調査用）」等の資料を踏まえ、以下のような事項について、意見交換等を行います。なお、以下の内容は例示です。

ア　管理運営体制及び業務範囲の検討

・令和１０年度からの文化センターの管理運営体制、令和１１年度以降の交流施設の開館準備及び運営管理体制（区分Ａ）
・令和１１年度以降の老人福祉センターの開館準備及び管理運営体制（区分Ｂ）
・複合施設内における共用部分、共用設備及び共通業務の管理方法
・受付、案内、料金徴収、清掃、警備、保守点検、修繕等の業務範囲
・修繕費、清掃費、警備費、保守点検費その他の費用負担
・文化センター・交流施設、老人福祉センターの各指定管理者、交流施設を使用する市及びその他事業者との役割分担及び連携方法　等

イ　公募条件等の検討

・必要な人員配置、勤務体制及び有資格者の配置
・指定管理料の算定方法及び変動要因
・光熱水費の実費精算等の取扱い
・修繕費その他の費用負担区分
・施設活用、自主事業等の活用可能性
・正式な公募時に提示すべき資料、条件及び留意事項等

３　調査対象者

本調査の対象者は、次の業務に関心又は実績を有する法人、団体、共同事業体その他の事業者とします。

・指定管理施設の管理運営

・文化センター、交流施設又は老人福祉センターの運営（区分Ａ）

・建築物及び設備の維持管理

・清掃、警備、植栽管理、遊具管理、駐車場管理等

・高齢者福祉、介護予防、健康づくり、地域福祉又は地域交流に関する事業（区分Ｂ）

なお、複数事業者による共同参加も可とします。共同参加の場合は、参加申込書及び参加者名簿の提出の際に、役割分担を明示してください。

４　参加条件及び提出見積書

（１）参加条件

本調査の参加にあたり、参加を希望する指定管理区分に応じ、「指定管理料等概算見積書及び見積内訳書を提出すること」を条件とします。

（２）区分Ａに参加する場合

区分Ａに参加する者は、文化センター及び交流施設について、令和１０年度から令和１４年度までの５年間に係る指定管理料等概算見積書を提出してください。

見積書は、少なくとも次の内容を区分して記載してください。

・文化センターの収入見込額

・文化センターの管理運営費

・交流施設の管理運営費

・両施設に共通する管理運営費

・交流施設の開館準備費

・指定管理料見込額

・概算見積りの前提条件、除外事項及び不確定事項

（３）区分Ｂに参加する場合

区分Ｂに参加する者は、老人福祉センターについて、令和１１年度から令和１５年度までの５年間に係る指定管理料等概算見積書を提出してください。

見積書は、少なくとも次の内容を区分して記載してください。

・老人福祉センターの管理運営費

・高齢者福祉、健康増進、教養、交流及び自主事業に係る事業費

・開館準備費

・共用部分及び共用設備に係る負担見込額

・収入見込額

・指定管理料見込額

・概算見積りの前提条件、除外事項及び不確定事項

（４）区分Ａ及び区分Ｂの両方に参加する場合

区分Ａ及び区分Ｂの両方に参加する者は、それぞれの指定管理期間に対応する指定管理料の概算見積書を提出してください。

また、両区分を一体的又は連携して実施し、共通経費の削減、職員配置の効率化、業務連携その他の効果を見込むことができる場合は、可能な限り、その内容及び金額を別途記載してください。

（５）見積書の取扱い

提出された見積書は、債務負担行為の設定額、指定管理料、公募条件、管理運営仕様書及び費用負担区分を検討するための資料として使用します。提出された見積額は、債務負担行為の限度額、指定管理料、協定金額その他の支払額を確定するものではありません。

５　実施方法

（１）実施形態

対話は、「対面」「オンライン」「対面・オンラインの併用」による形式で実施します。

（２）対話時間

１事業者又は１グループ当たり、９０分程度とします。

（３）参加人数

１事業者又は１グループ当たり、原則として３～５人程度を想定しています。

（４）参加者の要件

対話には、提出する見積書の内容、管理運営体制及び業務実施方法について説明できる者を含めてください。

６　提出書類等

（１）共通提出書類

ア　参加申込書・参加者名簿

イ　見積条件確認書

（２）区分Ａの参加者が提出する書類

ア　令和１０年度から令和１４年度までの指定管理料等概算見積書

イ　区分Ａに係る見積内訳書

（３）区分Ｂの参加者が提出する書類

ア　令和１１年度から令和１５年度までの指定管理料等概算見積書

イ　区分Ｂに係る見積内訳書

（４）共同参加の場合の留意点

参加申込書の共同参加事業者情報に事業者情報を記載するとともに、参加者名簿に役割を記載してください。

７　申込み方法、提出先等

（１）申込み方法

本調査への参加を希望する者は、提出書類を電子メールにより市へ提出してください。

（２）提出先等

ア　提出メールアドレス：kikaku@city.kasuga.fukuoka.jp

経営企画課企画担当（担当者：有吉・松尾・新田・田中）

イ　指定管理料等概算見積書・見積内訳書は、Excel 形式及び PDF 形式で提出してください。

ウ　各ファイル名は、書類の種類と事業者名が分かるように記載してください（任意）。

（※ 各提出書類の提出期限は、項目９のスケジュール参照）

８　質問の受付及び回答

（１）質問方法

本調査に関する質問がある場合は、所定の質問書に質問事項を記載し、電子メールにより提出してください。

（２）回答方法等

質問及び回答は、質問者が特定されない形で、市ホームページに随時掲載します。

ただし、質問内容が参加事業者固有の提案、ノウハウ又は競争上の地位に関わると市が判断する場合は、個別に回答し、又は回答を公表しない場合があります。

（※ 質問の受付期間は項目９のスケジュール参照）

９　スケジュール

項目	期限（期間）
①　参加申込書・参加者名簿の受付期限	１２月４日（金）まで
②　質問書の受付期限	１２月１１日（金）まで
③　指定管理料等概算見積書・見積内訳書見積、条件確認書の提出期限	１２月１８日（金）まで
③　調査期間（対話形式）	③の書類提出の２営業日以降から １２月２５日（金）まで（※）

（※）実施要領の公表時点での予定であり、調査の進捗状況に応じて、年明けまで調査期間を延長する場合があります。

１０　結果の取扱い及び公表

市は、対話及び提出資料により得られた意見、提案及び見積額を、債務負担行為の設定額、指定管理料、公募条件、管理運営仕様書、費用負担区分その他の検討に活用します。

対話の実施結果については、参加事業者の名称、個別の発言内容、個別の見積額及び事業者のノウハウ等を公表せず、事業者を特定できない形で、全体の傾向及び主な意見を整理した概要を市ホームページで公表する予定です。

１１　留意事項

・本調査では、文化センター、交流施設及び老人福祉センターに関する複数の資料を提示しています。交流施設は建築前であり、施設の複合的な構成や施設間の業務の重複・除外等もあるため、現時点では、仕様書等の資料において、資料相互の関係、業務範囲及び費用負担区分等を十分に整理して示すことが難しい部分があります。また、老人福祉センターについては、制度上の取扱いを踏まえて整理が必要となる事業が含まれているため、見積書の作成に当たっては、事業内容や経費の区分等について、一定の詳細な記載をお願いしています。資料の内容、事業の区分、経費の整理方法又は概算見積りの前提について、不明な点や判断に迷う点がある場合は、随時、質問受付において遠慮なくお尋ねください。

・提出された見積額は、債務負担行為の限度額、指定管理料又は協定金額を確定するものではありません。

・市は、本調査の参加事業者に対し、指定管理者としての応募又は契約を約束するものではありません。

・本調査に参加するために必要な費用は、参加事業者の負担とします。

・市は、必要に応じて、提出書類や対話内容について追加の確認を行う場合があります。

・交流施設の実施設計図書、工事工程、条例・規則、供用開始時期、管理範囲、業務内容及び費用負担区分は、今後変更となる場合があります。
・交流施設には老人福祉センターのほか、多様な関係者が利用することを想定しており、最終的な共用部分の管理や費用負担の方法は、公募時までに市が整理するものとします。
・参加事業者は、提出書類に秘密情報又は公開により不利益を受ける情報が含まれる場合は、できる限り、当該箇所及び理由を明示してください。
・提出書類は、春日市情報公開条例に基づく公開請求の対象となる可能性があります。市は、法令及び条例に基づき、公開・非公開を判断します。

１２　連絡先・お問い合わせ先

（１）交流施設・本サウンディング市場調査に関すること
経営企画部経営企画課企画担当
担当者：有吉・松尾・新田・田中
ＴＥＬ：０９２－５８４－１１３３（直通）
E-mail：kikaku@city.kasuga.fukuoka.jp

（２）文化センターに関すること
協働推進部文化スポーツ課文化担当
担当者：岩下・平山
ＴＥＬ：０９２－５７５－４１２１（直通）
E-mail：bunka@city.kasuga.fukuoka.jp

（３）老人福祉センターに関すること
地域共生部高齢課高齢者支援担当
担当者：塚元・高尾・大和
ＴＥＬ：０９２－９８１－０１１５（直通）
E-mail：kourei@city.kasuga.fukuoka.jp