

簡易評価型プロポーザル方式による業務委託の実施について（公告）
簡易評価型プロポーザル方式による業務委託を実施するので、次のとおり公告します。

令和 7 年 6 月 2 7 日

長 岡 市 長 磯 田 達 伸

1 実施方法

今回実施する簡易評価型プロポーザル方式による業務委託は、「旧機那サフラン酒製造本舗 P P P / P F I 導入可能性調査業務委託」について、参加希望者に提案書の提出を求め、その提案を別に定める選考評価基準によって評価する方法により、最も適した提案者と契約するものです。

2 委託内容

- (1) 委 託 名 旧機那サフラン酒製造本舗 P P P / P F I 導入可能性調査業務委託
- (2) 委託期間 契約締結日から令和 8 年 3 月 1 3 日（金）まで
- (3) 業務内容 旧機那サフラン酒製造本舗 P P P / P F I 導入可能性調査業務委託仕様書のとおり

3 参加資格要件

このプロポーザルに参加しようとする者は、次の全ての要件に該当するものであることを要します。

- (1) 本業務に際して、現地打合せやオンライン会議を通して十分な協議を行える体制を整えていること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和 2 2 年政令第 1 6 号）第 1 6 7 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- (3) その役員に次のア又はイのいずれかに該当する者がいないこと。
 - ア 破産者で復権を得ない者
 - イ 拘禁以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から 2 年を経過しない者
- (4) この公告の日から本業務委託契約締結の日まで、本市から入札参加資格に係る指名停止を受けていないこと。
- (5) この公告の日以降に、民事再生法（平成 1 1 年法律第 2 2 5 号）に基づき、再生手続開始の申立てがなされていない者であること。
- (6) この公告の日以降に、会社更生法（平成 1 4 年法律第 1 5 4 号）に基づき、更生手続開始の申立てがなされていない者であること。
- (7) 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 7 7 号）第 2

- 条第 2 号に規定する暴力団及びその利益となる活動を行うものでないこと。
- (8) 宗教活動や政治活動を主たる目的とする者でないこと。

4 参加表明書の提出

このプロポーザルに参加を希望する者は、令和 7 年 7 月 4 日（金）午後 4 時までに以下の書類を長岡市観光企画課に提出してください。

提出方法は、郵送又は電子メール（配達確認ができるものに限る。提出期限までに必着のこと。）とします。なお、郵送の場合は、必ず電話で郵送した旨を連絡してください。

(1) 様式 1 「簡易評価型プロポーザル参加表明書兼誓約書」

(2) 様式 2 「誓約書」（※ 本市の入札参加資格名簿に登録されている場合及び概ね過去 2 年以内に本市へ提出している場合は除く。）

5 質問書の受付及び回答

参加表明書を提出した者は、令和 7 年 7 月 11 日（金）午後 4 時までに、このプロポーザルの内容について、様式 3 「簡易評価型プロポーザルに関する質問書」により質問することができます。質問方法は電子メールに限り、これ以外の方法では受け付けません。

質問に対しては、令和 7 年 7 月 17 日（木）までに、質問者名を伏した形式で参加表明書を提出した者全員に電子メールにより回答します。

6 参加表明書提出後の辞退について

参加表明書提出後にプロポーザル参加を辞退する者は、令和 7 年 7 月 22 日（火）午後 4 時までに様式 4 「簡易評価型プロポーザル参加辞退届」を提出してください。

提出方法は、郵送又は電子メール（配達確認ができるものに限る。提出期限までに必着のこと。）とします。

なお、郵送の場合は、必ず電話で郵送した旨を連絡してください。

7 提案書の提出について

上記 4 により参加表明書を提出した者は、別に定める「旧機那サフラン酒製造本舗 P P P / P F I 導入可能性調査業務委託 簡易評価型プロポーザル実施要領」及び「旧機那サフラン酒製造本舗 P P P / P F I 導入可能性調査業務委託仕様書」を熟読の上、その内容を踏まえた提案書を令和 7 年 7 月 24 日（木）午後 4 時までに提出してください。

提出方法は、持参又は郵送（配達確認ができるものに限る。提出期限までに必着のこと。）とします。

なお、郵送の場合は、必ず電話で郵送した旨を連絡してください。

8 選考方法

選考委員会において、別に定める「簡易評価型プロポーザル提案書評価要領」に基

づき、このプロポーザルの参加者の中から、提案書やヒアリングの内容等により総合的に選考し、最優秀者及び次点者を決定します。

9 選考結果通知

- (1) 選考結果は、参加者全員に通知します。
- (2) 不採用の通知を受けた者は、通知を受けた日から起算して7日以内にその理由の説明を書面で求めることができます。

10 留意事項

- (1) 詳細は「旧機那サフラン酒製造本舗PPP/PFI導入可能性調査業務委託 簡易評価型プロポーザル実施要領」によります。
- (2) 要領、様式等は、長岡市のホームページからダウンロードすることができます。

11 各種書類提出先及び問い合わせ先

〒940-0062

長岡市大手通2-6 フェニックス大手イースト6階

長岡市観光企画課

電話：0258-39-2344

電子メール：kanko@city.nagaoka.lg.jp

簡易評価型プロポーザル参加表明書兼誓約書

令和 年 月 日

長岡市長

磯田達伸様

参加希望者 住所(所在地)
商号又は名称
代表者職・氏
名 印

令和7年6月27日付けで公告のありました下記業務の簡易評価型プロポーザルに参加します。

なお、当社は「旧機那サフラン酒製造本舗PPP/PFI導入可能性調査業務委託簡易評価型プロポーザル実施要領」の「6 参加資格要件」の要件を全て満たしていることを誓約します。

業務名 旧機那サフラン酒製造本舗PPP/PFI導入可能性調査業務

以後の連絡は下記あてにお願いします。

所属・氏名 _____

住所 〒 _____

電話番号 _____

FAX番号 _____

電子メール _____

誓 約 書

令和 年 月 日

長 岡 市 長 様

住 所 (所在地)

商 号 又 は 名 称

代表者職・氏名

電話番号

私（弊社）は、次の事項について、いずれにも該当しないことを誓約いたします。

また、次の事項に該当することとなった場合には、速やかに届け出るとともに、参加資格の取消しなど、長岡市等の行う一切の措置について異議を申し出ません。

- 1 暴力団（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をいう。以下同じ。）又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者
- 2 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められる者
- 3 暴力団員と認められる者
- 4 暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められる者
- 5 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有すると認められる者
- 6 法人にあっては、その役員（その支店又は営業所を代表する使用人を含む。7 において同じ。）が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められるもの
- 7 法人にあっては、その役員のうちに 3 から 5 までのいずれかに該当する者があるもの

簡易評価型プロポーザルに関する質問書

長岡市長 磯田達伸様

令和 年 月 日

業務名 旧機那サフラン酒製造本舗PPP/PFI導入可能性調査業務
住所(所在地) _____
商号又は名称 _____
代表者職・氏名 _____
担当者氏名 _____
電話番号 _____
Eメールアドレス _____

No.	資料名称	ページ数	項目名	質問項目	質問内容
(例)	プロポーザル実施要領	P1	3 参加資格要件	文言の解釈について	本項目記載の「〇〇〇〇」については「××××」という解釈で相違ないでしょうか。
1					
2					
3					
4					
5					

- ※ 質問がない場合は、質問書の提出は不要です。
※ 「質問項目」の欄には、質問したい事項を簡潔にまとめた見出しを記載すること。
※ 「質問内容」の欄には、質問したい事項を分かりやすく簡潔に記載すること。
※ 行が足りない場合は、追加して記載すること。

簡易評価型プロポーザル参加辞退届

令和 年 月 日

長岡市長 磯田達伸様

住所（所在地）：

商号又は名称：

代表者職・氏名：

旧機那サフラン酒製造本舗PPP/PFI導入可能性調査業務委託における簡易評価型プロポーザルへ参加表明しましたが、次の理由により辞退します。

理由：

**旧機那サフラン酒製造本舗 P P P / P F I 導入可能性調査業務委託
簡易評価型プロポーザル実施要領**

1 実施目的

本プロポーザルは、旧機那サフラン酒製造本舗の活用及び運営におけるコンセッション方式を含めた P P P / P F I 導入可能性調査業務委託（以下、「本業務」という。）を実施するに当たり、専門的知識や優れた提案力及び企画力、実績を有する事業者を選定し、業務を遂行していく必要があるため、価格のみによる競争ではなく、業務遂行能力や技術力を総合的に評価した上で、長岡市（以下「本市」という。）の当該業務の履行に最も適した者を契約候補者として選定することを目的に実施するものである。

2 委託業務名

旧機那サフラン酒製造本舗 P P P / P F I 導入可能性調査業務委託

3 業務内容

別紙仕様書のとおり

4 業務期間

契約締結日から令和 8 年 3 月 1 3 日（金）まで

5 選考方法

簡易評価型プロポーザル方式により選考します。

6 参加資格要件

このプロポーザルに参加しようとする者は、次の**全ての**要件に該当するものであることを要します。

- （1）本業務に際して、現地打合せやオンライン会議を通して十分な協議を行える体制を整えていること。
- （2）地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- （3）その役員に次のア又はイのいずれかに該当する者がいないこと。
 - ア 破産者で復権を得ない者
 - イ 拘禁以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から 2 年を経過しない者
- （4）この公告の日から本業務委託契約締結の日まで、本市から入札参加資格に係る指名停止を受けていないこと。
- （5）この公告の日以降に、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき、再生手続開始の申立てがなされていない者であること。
- （6）この公告の日以降に、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき、更生手続開始の申立てがなされていない者であること。
- （7）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及びその利益となる活動を行うものでないこと。
- （8）宗教活動や政治活動を主たる目的とする者でないこと。

7 提案上限額

10,000,000円（消費税及び地方消費税を含む）

※ この金額は契約予定額を示すものではありません。

※ 提案見積額は、この金額を超えてはならない。

8 スケジュール

項目	日程
公告及び実施要領の公表	令和7年6月27日（金）
参加表明書の提出期限	令和7年7月4日（金）
質問書の提出期限	令和7年7月11日（金）
質問に対する回答期限	令和7年7月17日（木）
参加辞退届の提出期限	令和7年7月22日（火）
提案書の提出期限	令和7年7月24日（木）
ヒアリング審査	令和7年7月30日（水）
選定結果の通知	令和7年8月5日（火）
委託業務の契約締結	令和7年8月下旬

9 参加表明書の提出

このプロポーザルに参加を希望する者は、以下により必要書類を提出してください。

提出書類	・ 様式1「簡易評価型プロポーザル参加表明書兼誓約書」（1部） ・ 様式2「誓約書」（1部）※ ※ 本市の入札参加資格名簿に登録されている場合及び概ね過去2年以内に本市へ提出している場合は除く
提出方法	郵送又は電子メール（配達確認ができるものに限りです。提出期限までに必着のこと）。 ・ 郵送の場合は、必ず電話で郵送した旨を連絡してください。
提出先	〒940-0062 長岡市大手通 2-6 長岡市役所大手通庁舎 6 階 観光企画課（電話：0258-39-2344）
提出期限	令和7年7月4日（金）午後4時まで

10 質問書の受付及び回答

このプロポーザルに関して質問がある場合は、以下により質問することができます。

なお、提出期限までに到着しなかった質問及び指定の提出方法以外での質問については、いかなる場合であっても回答しません。

提出書類	様式3「簡易評価型プロポーザルに関する質問書」
提出方法	電子メールで提出すること。 ※ 電子メール以外の方法による質問は受け付けません。 ※ 必ず開封通知を要求してください。
提出先	長岡市観光企画課 e-mail：kanko@city.nagaoka.lg.jp

提出期限	令和7年7月11日（金）午後4時まで
質問の回答	参加表明書提出者全員に、令和7年7月17日（木）までに質問者名を伏して電子メールにより回答書を送付します。

11 参加表明書提出後の辞退について

参加表明書提出後にプロポーザル参加を辞退する者は、以下により必要書類を提出してください。

提出書類	様式4「簡易評価型プロポーザル参加辞退届」
提出方法	郵送又は電子メール（配達確認ができるものに限り、提出期限までに必着のこと）。 その他、9「参加表明書」と同じ
提出先	9「参加表明書」の提出先と同じ
提出期限	令和7年7月22日（火）午後4時まで

12 提案書の提出について

（1）参加表明書を提出した者は、次のとおり提案書を提出してください。

提案書内容	・別紙仕様書を熟読の上、下記内容を含む提案書を作成してください。 ・提案者を特定できる表記（社名等）は記載せず、「当社」としてください。 ア 会社概要 ・所在地、代表者名、従業員数、資本金、業務内容等 イ 過去の実績 ・過去5年度（令和2年4月1日～令和7年3月31日）又は現在受注しているPPP/PFI導入可能性調査業務等、類似業務と類似実績 ウ 本業務への取組体制 ・主担当者及び従事者の氏名及び業務経歴、経験年数等 ※ 主担当者は原則、契約期間中は本業務を担当すること エ 取組方針と実施手法 ・別紙仕様書を踏まえた上で、取組方針や実施手法、施設の整備設計に向けた取り組み等について、実務をイメージできるよう提案すること ・旧機那サフラン酒製造本舗整備検討専門家会議や地元を含めた関係機関との連携を想定した提案を行うこと ・別紙仕様書にある別紙「旧機那サフラン酒製造本舗整備・活用に向けたサウンディング型市場調査実施要領」の「2 活用にあたっての基本方針等」及び別紙「旧機那サフラン酒製造本舗整備・活用に向けたサウンディング型市場調査結果」や他地域における事例等
-------	--

	を踏まえ、対象施設及び所在する地域の特性を生かした整備・運営となるような具体的なイメージを提案すること。 オ 業務スケジュール - 令和7年8月下旬から令和8年3月13日（金）までの行程を記載すること。 カ 費用見積 - 具体的な作業項目ごとに概算経費（千円単位）を記載すること。
提案書の書式	- 様式は任意としますが、用紙の大きさはA4／片面印刷としてください。用紙の向き（縦・横）、カラー・白黒は問いません。 - 上記ア～カを、アから順に表紙含め合計10枚以内にまとめ、1部ごとに左上1ヶ所をホチキスでとじてください。 - 文字の大きさは11ポイント以上とします。（注釈は除く）
提出部数	10部 提出後、長岡市観光企画課へ提案書データ（PDF形式）を電子メールで送付してください。
提出方法	持参又は郵送（配達確認ができるものに限ります。提出期限までに必着のこと。） その他、9「参加表明書」と同じ。
提出先	9「参加表明書」の提出先と同じ
提出期限	令和7年7月24日（木）午後4時まで

（2）提案書の提案条件及び留意事項

- ア 参加者は、本書及び関連書類に記載されている一切の内容について同意したものとみなします。
- イ 提出期限以降に提出された提案書は受け付けません。
- ウ 提出期限以降の提案書の差替え及び再提出は認めません。
- エ 提案書の提出は、1参加者あたり1提案のみとします。
- オ 提案書に記載した本業務に携わる主担当者は、病休、死亡、退職等の特別な場合を除き、変更できないものとします。
- カ 提案書が次のいずれかに該当する場合は、無効となる場合があります。
- 提案書の作成要領に定められた内容及び様式に適合しないもの
 - 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
 - 虚偽の内容が記載されているもの
- キ 提案書に記載された項目については、原則として契約時の仕様に反映します。

13 ヒアリングの実施

提案書の内容を確認するため、次のとおりヒアリングを実施します。

（1）日程（予定）

令和7年7月30日（水）

（2）会場（予定）

まちなかキャンパス長岡 4階 創作交流室（長岡市大手通2丁目6番地）

（3）実施方法

ア 開始前準備…3分

イ プレゼンテーション…15分

ウ 質疑応答…10分

エ 審査終了後片付け作業…2分

※ 各設定時間を経過した時点でプレゼンテーションが終了していない場合でも、その時点で終了すること。

※ ヒアリング参加事業者数に応じてプレゼンテーション等の時間は変動する可能性があります。

（4）その他

ア ヒアリングの出席者は2名までとし、プレゼンターは、本業務の**主担当者**とします。

イ ヒアリングの時間等詳細は、プロポーザル参加表明書の提出により参加事業者が確定後、別途通知します。ヒアリングの順は、申込み順とします。

ウ ヒアリングは提案書その他、P C（スクリーン）を使用した説明も認めます。ただし、提案書説明の際の補足説明に使用するものであり、期日までに提出した提案書以外の当日の配布資料は認めません。

エ P C、プロジェクタ、スクリーンは用意しますが、ヒアリングに使用するデータを格納したU S Bメモリをお持ちください。

14 選考方法

選考委員会において、提案書の提出者であり、かつ、ヒアリングの参加者である者で、次の**全ての**要件に該当するものの中から、提案書やヒアリングの内容、見積金額により総合的に選考し、最優秀者（優先交渉権者）及び次点者を決定します。

（1）提案者が「6 参加資格要件」を満たしていること

（2）提案書が「12 提案書の提出について」で定めた事項を満たしていること。

（3）業務スケジュールが妥当であること

（4）見積金額が、「7 提案上限額」以内であること。

なお、提案者が1者の場合でもヒアリングを実施し、提案書やヒアリングの内容、見積金額により総合的に評価した上で適格と認められた場合、優先交渉権者として決定します。

15 選考結果通知

（1）選考結果は、参加者全員に通知します。

（2）不採用の通知を受けた者は、通知を受けた日から起算して7日以内にその理由の説明を書面で求めることができます。

16 契約

（1）提案内容の再確認・協議

最優秀者は、「優先交渉権者」となり、第1位契約交渉権が与えられます。

・優先交渉権者は、全ての提案内容と業務の流れの再確認を行い、本市の承認を

得ること。

・提案書等に虚偽、誤りの記載等が判明した場合、優先交渉権者の都合により提案内容を契約に反映することができないなど協議が整わなかった場合には、次点の者に第1位契約交渉権を与える。

(2) 契約予定額

契約を予定する額は、提案見積書に記載された額をもとに、契約に向けた協議の中で決定することとします。

17 その他留意事項

- (1) このプロポーザルの参加に要する経費は、すべて参加者の負担とします。
- (2) 提出いただいた提案書は、辞退した場合を含め、返却しません。
- (3) 提出された提案書等の著作権は提案者に帰属することとし、このプロポーザル以外の目的には使用しません。長岡市情報公開条例（平成7年長岡市条例第33号）に基づき開示又は一部開示することがあります。ただし、本市において情報公開条例第6条第1項第3号に掲げる内容が含まれると判断した場合は、その部分の開示を行いません。

旧機那サフラン酒製造本舗 P P P / P F I 導入可能性調査業務委託仕様書

本仕様書は、長岡市（以下「市」という。）が「旧機那サフラン酒製造本舗 P P P / P F I 導入可能性調査業務（以下「本業務」という。）」を委託するにあたり、必要とする基本的事項について定めるものである。

1 業務名

旧機那サフラン酒製造本舗 P P P / P F I 導入可能性調査業務委託

2 業務目的

旧機那サフラン酒製造本舗は 1 1 の登録有形文化財で構成される歴史的建築物群であり、活用方法及び運営方式について検討中である。

令和 7 年 1 月に民間事業者に対してマーケットサウンディングを行った結果、2 社から宿泊施設を組み合わせることでコンセッション方式による運営が可能との見解が示された。

本業務は、長岡市が旧機那サフラン酒製造本舗の未整備建物の保存・活用にあたり、別紙「旧機那サフラン酒製造本舗整備・活用に向けたサウンディング型市場調査実施要領」の「2 活用にあたっての基本方針等」及び別紙「旧機那サフラン酒製造本舗整備・活用に向けたサウンディング型市場調査結果」により基本仕様を明らかにするとともに、整備・運営に関して民間の能力を積極的に活用し、より効率的かつ質の高い公共サービスの提供と市財政負担の軽減及び平準化を図り、早期に整備する手法としてコンセッション方式を含めた P P P / P F I の民間活力導入の可能性について調査を行うものである。

3 委託期間

契約締結日から令和 8 年 3 月 1 3 日（金）まで

4 対象施設の概要（別紙「旧機那サフラン酒製造本舗整備・活用に向けたサウンディング型市場調査実施要領」の「5 本施設の施設概要等」も参照）

旧機那サフラン酒製造本舗（敷地面積（庭園含む）：約 9,809.06 m²）

- （1）主屋（木造 2 階建 桟瓦葺 建築面積 523.13 m²）
- （2）離れ座敷（木造 2 階建 桟瓦葺 建築面積 274.56 m²）
- （3）鰻絵蔵（土蔵造 2 階建 桟瓦葺 建築面積 89.24 m²）
- （4）衣装蔵（土蔵造 2 階建 桟瓦葺 建築面積 89.24 m²）
- （5）調整蔵（土蔵造 2 階建 桟瓦葺 建築面積 327.22 m²）
- （6）貯蔵蔵（土蔵造 2 階建 桟瓦葺 建築面積 248.70 m²）
- （7）道具蔵（土蔵造 2 階建 桟瓦葺 建築面積 350.62 m²）

- (8) 一号蔵（土蔵造 2 階建 棧瓦葺 建築面積 93.40 m²）
- (9) 七連蔵（土蔵造 2 階建 鉄板葺 建築面積 76.99 m²）
- (10) 米蔵（土蔵造平屋建 棧瓦葺 建築面積 150.38 m²）※令和 2 年度改修
- (11) 石垣（自然石積）

5 業務内容

業務内容については下記の項目内容を予定しているが、プロポーザルの提案内容を踏まえて、仕様書の内容を一部追加・修正することもある。

(1) 基本仕様の検討

基本仕様を明らかにするため、令和 6 年度に実施した別紙「旧機那サフラン酒製造本舗整備・活用に向けたサウンディング型市場調査実施要領」の「2 活用にあたっての基本方針等」及び別紙「旧機那サフラン酒製造本舗整備・活用に向けたサウンディング型市場調査結果」を参考に、次のことを行う。

なお、その他現在検討中の旧機那サフラン酒製造本舗保存活用計画やサウンディング型市場調査の結果の詳細資料について、必要に応じて市が提供する。

ア 与条件の確認及び調査

用地条件、環境条件、地域の意向など諸条件について、確認・調査を行う。

イ 整備・運営管理方針（案）の策定

ウ 諸施設の検討及び設定

今回整備区域に導入する諸施設の仕様等について検討し、設計条件を設定する。

(2) 事業手法の検討

本事業において、採用の可能性がある官民連携事業手法を整理及び検討する。また、既存施設の管理運営状況を踏まえて、コンセッション方式を含めた PPP / PFI の民間活力導入の事業範囲を検討する。

ア 事例整理

旧機那サフラン酒製造本舗の利活用に関して、適用候補となる民間活力導入事業手法について、概要及び特徴を整理する。また、同種の先進事例の調査及び整理を行う。

イ 導入範囲の整理

ウ 事業手法の導入パターン整理

エ 事業方式の検討

オ 事業形態の検討

カ 事業期間の検討

キ 法制度上の課題等の整理

(3) 民間事業者の参入意向調査

令和 7 年 1 月に実施したマーケットサウンディングで提案のあった事業者をはじめ、民間事業者（4 社程度）を対象に、本事業に対する意見・要望、及び事業参

画意向を把握するため、市場調査を行い、その取りまとめを行う。

(4) 概算事業費の算出

設計建設事業費を算出するため、建設会社等（3社以上）に参考見積を徴取する。また、運営管理費についても、施設運営会社等にヒアリング等を行い、最適な概算事業費を算出する。

なお、経済性の評価に必要な事業費を、各事業方式ごとに算出する。

(5) VFMの検討

コンセッション方式を含めたPPP/PFI導入とした場合、市が実現可能性を適切に判断できるよう定量的及び定性的な評価を行い、事業化シミュレーションを実施し、VFMを算定する。事業化シミュレーションを実施するにあたり、財務シミュレーションによるライフサイクルコスト（LCC）の算出及び資金の財源内訳を整理する。

(6) 事業手法の総合評価

上記で検討した、事業内容、VFMの算定結果、民間事業者の参入意向等を踏まえ、民間活力導入の実現可能性を経済性、民間参画の可能性の観点から総合的に判断し、事業スキーム及び財源計画を整理する。

(7) 事業スケジュールの検討及び課題の整理

本事業で想定される事業手法ごとに事業スケジュールを検討し、想定される課題を抽出する。

(8) 成果とりまとめ

受注者は納期限までに本市に成果品を提出すること。

(9) 打合せ

本業務を円滑に履行するため、初回、中間（3回）、最終の計5回程度の打合せを実施する。

6 成果品

本業務における成果品は、令和8年3月13日（金）までに、納品すること。

- ・報告書（A4判、縦型、横書き、左綴じ、簡易製本） 20部
- ・概要版（A3判） 20部
- ・基本計画図（A3判） 20部
- ・成果品を格納した電子データ 一式

7 打合せ協議

本業務において必要な打ち合わせを実施し、打合せ及び協議の都度、議事録を作成し市に提出すること。その他、市の求めに応じて、調査の状況や進捗に関する報告や資料の提出を市に行うこと。

また、打合せ回数は5回程度とするが、緊急的な案件が発生した場合はオンライ

ン会議を開催できる体制を整えておくこと。

8 提出書類

受注者は、業務の着手及び完了時に、以下の書類を提出し、承諾を受けること。

- (1) 着手届
- (2) 技術者届及びその経歴書
- (3) 業務計画書
- (4) 工程表
- (5) 完了届
- (6) その他必要書類

9 関係機関との協議

受注者は、関係機関（地元の団体や専門家会議を含む）と協議を行うとき、若しくは協議を求められた場合は、誠意を持ってこれにあたるものとし、その内容は遅滞なく市に報告しなければならない。

10 業務管理体制

(1) 技術者の要件

受注者は、業務の円滑な進捗を図るために必要な技術者を配置すること。なお、主任技術者は、業務の全般にわたり技術的管理を行うものとする。特に定める技術者の要件は次のとおりとする。

区分	要件
照査技術者	・ 技術士（建設部門）の資格を有すること。 ・ 平成24年度以降に受注・完了した委託業務でPPP/PFI導入可能性調査の実績を有すること。
主任技術者	・ 技術士（建設部門 都市及び地方計画）の資格を有すること。 ・ 平成24年度以降に受注・完了した委託業務でPPP/PFI導入可能性調査の実績を有すること。
担当技術者	・ 一級建築士の資格を有すること。 ・ 平成24年度以降に受注・完了した委託業務でPPP/PFI導入可能性調査の実績を有する技術者を1名以上配置すること。

(2) 技術者の交代

各技術者は、原則として変更しないこと。ただし、やむを得ず技術者を変更する場合、その理由と新たに配置する技術者が上記に該当する資格要件を満たすことを証明する書類を市に提出し、承諾を受けること。

11 資料の貸与等

本業務の遂行に必要な資料の収集、調査等は原則として受注者が行うものとするが、現在、市が所有し、業務に利用できる資料はこれを貸与することができる。

受注者が資料の貸与を受ける際には、そのリストを作成し、市に提出する。貸与された資料は業務完了までに、全て返却するものとする。なお、貸与した資料は本業務に関する目的以外に使用してはならない。

12 検査及び引渡し

成果品について、受注者は市の審査を受けなければならない。その結果、修正を指示された事項については、受注者は速やかにこれを処理しなければならない。

本業務は、本仕様書に指定された成果品一式を納品し、市が実施する検査合格をもって、業務の完了とする。

13 再委託の制限

受注者は、本業務の全部を再委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、本業務の一部を再委託し、又は請け負わせる場合であって、事前に書面により市の承諾を得たときは、この限りではない。

14 所有権、著作権

成果品の所有権、著作権（著作権法第 27 条・第 28 条に規定する権利を含む）、利用権は、市に無償、無条件で帰属するものとする。また、成果品の一部に第三者が権利を有する著作物を使用した場合は、所有者、著作権、利用権等に関して必要な手続きを行い、利用料等の負担及び責任は受注者において負うものとするとともに、今後の成果品の活用に支障が出ないようにすること。

15 その他

- (1) 本業務の実施に当たっては、指定する市の職員（監督員）との打合せを行い、その指示に従うこと。
- (2) 本仕様書に記載されていない事項が発生した場合、あるいは仕様書の記載事項に疑義が生じた場合は市と協議すること。
- (3) 業務に伴う必要な経費は、受注者の負担とする。

きゅうきな しゅ
旧機那サフラン酒製造本舗
整備・活用に向けた
サウディング型市場調査
実施要領



江戸時代から続く
醸造・発酵のまち
「^{せったや}撰田屋」の登録有形
文化財建造物群を活用
してみませんか。



令和6年11月
新潟県長岡市観光企画課

1 調査の目的

旧機那サフラン酒製造本舗（以下「本施設」という）は、大正時代には養命酒と人気を二分したと言われる「機那サフラン酒」を創業した「吉澤仁太郎（よしざわにたろう）」の酒製造所兼自宅跡です。

敷地内には全10棟の建造物、唯一無二の「仁太郎ワールド」が表現された庭園、石垣が現存しており、国登録有形文化財に指定され、歴史ある醸造・発酵のまち摂田屋地区のシンボルとなっています。

本市では、平成30年に約10,000㎡に及ぶ本施設の敷地と建物を取得し、整備に着手しました。令和2年には米蔵、駐車場、トイレが完成し、「醸造・発酵のまち」の観光拠点として、知名度、集客力を徐々に高めています。

これを機に、近隣に多様な民間事業者の出店が加速している状況等を踏まえ、「街全体で機能を担う」という考えのもと、地域の皆様とともに協議会を立ち上げ、令和5年に「摂田屋・宮内エリア観光ビジョン」を策定し、さらなる地域活性化に資する本施設のあり方及び民間活力の導入による最適な整備手法などについて検討を開始しました。

このたび、広く事業者の皆様から、本施設の活用に係る自由かつ実現可能なアイデアやノウハウをご提案いただくとともに、整備・事業者募集において配慮すべき事項をお聞きするため、サウディング型市場調査（以下「本調査」という）を実施します。

2 調査の基本方針等

（1）施設の基本情報・提案を求める範囲

ア 位置及び施設の情報

本施設は、J R信越線宮内駅から南方向へ約0.7kmに位置し、摂田屋地区（主に住宅地）内に所在しています。

施設を構成する10棟の建物群と庭園（石垣）は、すべて国登録有形文化財に指定されています。施設の詳細については、後述の「5 本施設の施設概要等」を参照してください。

イ 提案を求める範囲

敷地内すべてを対象とします。

本施設の敷地内には、一般の利用に供するため、本市による整備が終了した建物（以下「整備済建物」という。）と未整備の建物（以下「未整備建物」という。）があります。（※P6 配置図参照）

提案にあたり、必ずしもすべての建物を整備する必要はありませんが。提案を受ける範囲（管理運営の範囲）は、整備済みの建物を含む敷地内全てとします。

（2）基本的な条件、考え方

ア 事業の検討方針

- ・民間活力を積極的に取り入れ、適切かつ合理的な施設改修と効率的な施設運営により、事業費の削減を図ることを目指します。
- ・整備後の管理運営は、民間事業者による持続可能なサービス提供を原則とする考えです。
- ・費用については、民間事業者が整備、管理運営を行うにあたって必要なものについて、適切な費用を提案いただくものとし、パブリックの部分における管理費など、市の負担が必要なものについては、その内容や負担の手法を含めて提案してください。

イ 建造物等に係る基本事項

- ・建造物は国登録有形文化財であり、文化財保護法により外観の変更について制限があります（1/4以上は変更不可）。提案にあたっては、長岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（令和2年条例第39号）を適切に活用します。
- ・本施設は、長岡市景観重要建造物であることに留意し、整備による良好な住環境保全、周辺景観へ配慮をお願いします。

2 活用に当たっての基本方針等

(3) 機能

本施設は、摂田屋・宮内エリアの観光拠点（ゲートウェイ）としての役割を担います。
また、管理運営にあたっては、地域の住民、事業者等による市民活動、観光まちづくり活動と連携を図ることとします。

導入を期待する機能は以下のとおりです。

- ・本施設の拠点性を活かした「**観光拠点機能**」と、広い視点からの「**自由提案機能**」とが、調和した新たな事業提案を期待します。
- ・「**観光拠点機能**」として、建物内（どの建物でも可）に次の3つの機能を備えることとします。機能導入の手法は限定しません。また、整備済建物についても、その用途をあらかじめ限定するものではありません。
 - ①「**見学機能**」
 - ②「**展示・学習機能**」
 - ③「**貸館スペース（一部）機能**」
- ・「**自由提案機能**」は、次の「(4) 施設の保存・活用に関する考え方」を踏まえたうえで、土地・建物のすべて（新たな建物の建築等を含む）について、様々な活用を提案できます。

例) 宿泊施設、結婚式場、醸造・発酵食品製造所 など

(4) 施設の保存・活用に関する考え方

本施設は、かつて機那サフラン酒製造本舗として栄えた場所で、創業者の吉澤仁太郎が、明治から昭和初期に建てた独創的な全10棟の建造物群と庭園からなる施設です。

入母屋造の主屋を中心として複数の建物が正面に構え、それらを取り巻く建造物群と庭園が一体となって、まとまりのある歴史的景観を形成しており、その一つ一つが登録有形文化財に登録されています。

特徴的な意匠とその規模から「醸造・発酵のまち摂田屋」のシンボルとして、地域の個性ある観光まちづくりの拠点化を図るため、次の視点に基づき、保存・活用の具体的な手法を決定していく考えです。

■施設の保存について

- 歴史的建造物が群として保存されていることが大きな特徴であり、建造物群の佇まいが一体として生み出している風合いや魅力を活かした、新しい保存・活用を検討する。
- 鰻絵蔵、主屋、離れ座敷については、意匠性に富んだ外観ファサードを保存継承するなど、特に外観意匠性の保存を重視した整備を図る。
- 離れ座敷は、往時を忍ばせる特徴的な内装を活かした保存・整備を図る。
- その他の建物については、劣化状況に応じ新材活用するなど、建物群としての影響・効果の観点から整備の可否、範囲、手法を検討する。

■防災・安全管理について

- 長岡市歴史的建造物の保存及び活用に関する条例を適切に活用し、施設の防火対策や消防用施設の整備を図る。有事に備えた防火・避難誘導・消火体制等の構築など、ソフト対策を組み合わせながら適切な防火管理体制を整える。
- 構造計画については、建築基準法による補強や文化庁基準による柔軟な補強など、施設状況とその用途に応じて補強方法を使い分け、耐震性を確保する。

3 スケジュール

以下のスケジュールで実施します。

内 容	実施日・期限等
実施要領の公表	令和 6 年11月19日（火）
参加希望受付（エントリーシート提出）	令和 6 年11月19日（火）～12月18日（水）
事前説明会及び現地見学会	令和 6 年11月25日（月）・27日（水）
個別対話の実施日時決定、連絡	令和 6 年12月下旬に連絡
提案書提出	令和 7 年 1 月17日（金）まで
個別対話（サウンディング）	令和 7 年 1 月21日（火）～24日（金） ※個別の事業者ごとに実施
本調査結果公表	令和 7 年 2 月下旬（予定）

4 調査の実施について

（1）個別対話（サウンディング）の目的等

- ・個別対話（サウンディング）は、本施設の有効活用について、民間事業者の視点から自由かつ実現可能なアイデアや実現に向けた運営方式、本施設の市場性などについて、ご意見、ご意向をお聞かせいただくものです。
- ・個別対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。参加者は3名以内としてください。
- ・必要に応じて追加対話（文書照会含む）を行うことがありますので、御協力くださるようお願いいたします。
- ・対話の実施結果（概要）は本市ホームページで公表します。

実施日時	令和 7 年 1 月21日（火）～1 月24日（金）のいずれか 1 事業者ごとに 2 時間程度
集合場所	新潟県長岡市大手通2ー6 フェニックス大手イースト6階 長岡市観光企画課

（2）対象者

本施設の利活用及び摂田屋・宮内エリアの観光まちづくりに参画する意向や意見のある民間事業者、NP0法人等の法人、個人事業主、各種団体等とします。
ただし、次のいずれかに該当する場合は、除きます。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年度政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- イ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等に基づく更生または再生手続きを行っている者
- ウ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される者
- エ 本市の指名停止を受けている者
- オ 暴力団（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をいう。）又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）である者。また暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者

4 調査の実施について

- カ 法人税、消費税若しくは地方消費税又は市税を滞納している者
- キ 社会保障（健康保険、厚生年金保険、雇用保険）の未加入、若しくはこれらに係る保険料を滞納している者
- ク 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

（３）対話内容

次の項目について提案書を提出いただき、それを基に個別対話を実施させていただく予定です。

なお、全ての項目にお答えいただかなくても構いません。可能な範囲でお聞かせください。

- ア 予定する事業内容（アイデア）
- イ アを実現するための運営方式とその運営スキーム
- ウ イを実現するための概算事業費（整備費と管理・運営費に区分）
- エ イ、ウを実現するために市に期待すること
- オ その他

（４）申込方法

別紙「エントリーシート」に記入のうえ、以下のとおりメールで提出してください。

申込期間	令和 6 年11月19日（火）～12月18日（水）
提出先	新潟県長岡市大手通2-6 フェニックス大手イースト6階 長岡市観光企画課（担当：小島） アドレス：kanko@city.nagaoka.lg.jp
その他	・エントリーシート等の作成に要する費用は参加事業者の負担となります。 ・対話においてご意見、ご提案いただいた内容は、本施設活用にあたっての参考にさせていただくものであり、必ず条件等に反映されるものではありません。

（５）事前説明会及び現地見学会の開催（事前申込）

個別対話（サウンディング）への参加を希望される事業者を対象に、事前説明会及び現地見学会を開催します。どちらか一方の参加でも構いません。

参加を希望される方は、希望日をお知らせください。

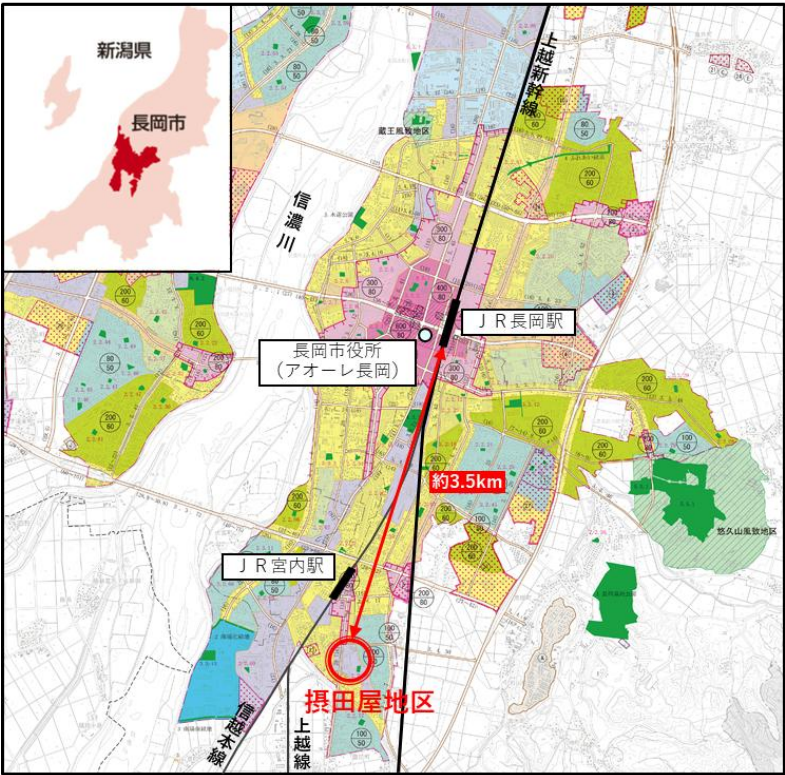
やむを得ず、指定の日時に参加が難しい場合は、申込先へご相談ください。

日 時	令和 6 年11月25日（月）又は 11月27日（水） 【事前説明会】午後 1 時 0 0 分～2 時 0 0 分 【現地見学会】午後 2 時 0 0 分～3 時 0 0 分
集合場所	新潟県長岡市摂田屋 4 丁目 6-3 3 旧機那サフラン酒製造本舗 米蔵
その他	・事前説明会に参加される方は、市のホームページに掲載している実施要領をダウンロードしてご持参ください。 ・現地見学会に参加される方は、未整備建物内の見学に必要なとなりますので、各自ヘルメットを持参してください。 ・事前説明会及び現地説明会への参加は、個別対話（サウンディング）への必須条件ではありません。
申込先	長岡市観光企画課 小島【11月22日（金）ㄉ切】 E-mail:kanko@city.nagaoka.lg.jp ※メールの件名を「現地説明会等参加希望（事業所名）」としてください。

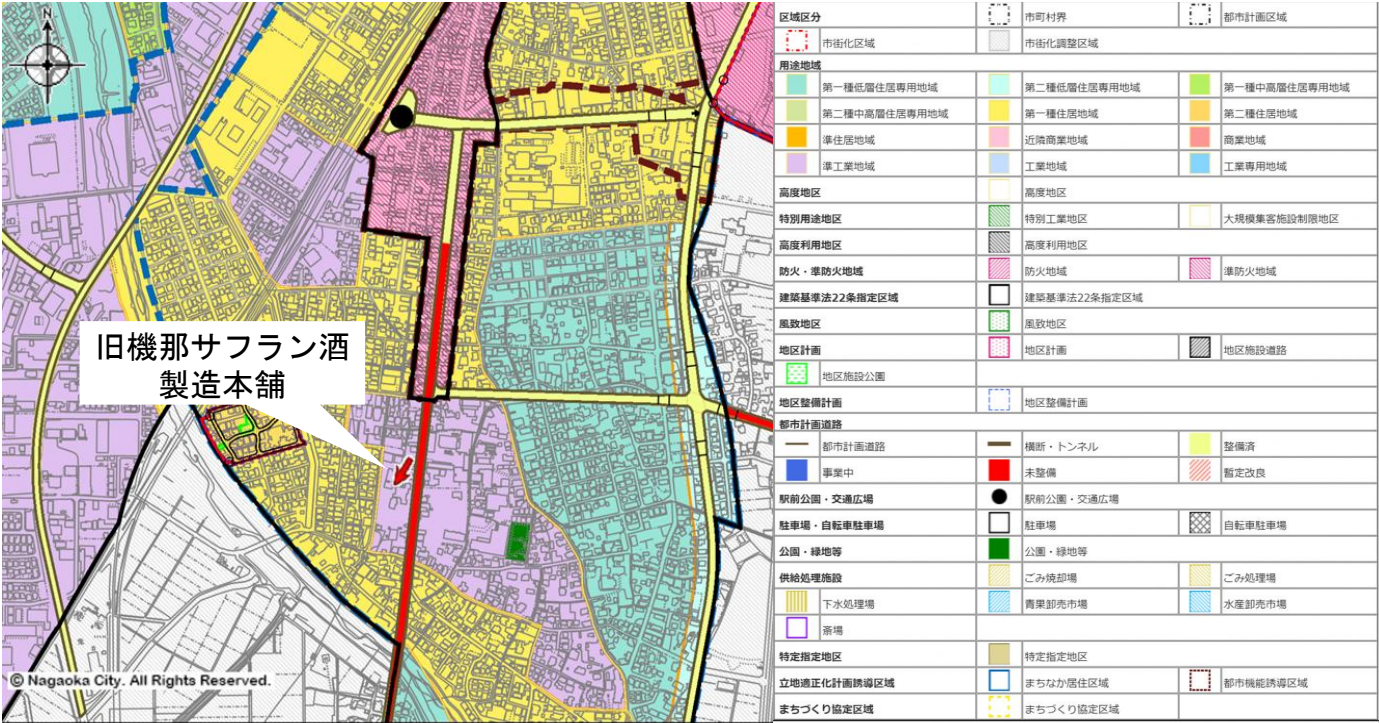
5 本施設の施設概要等

(1) 位置図

新潟県長岡市摂田屋4丁目6-3 3
※市営摂田屋駐車場含む



(2) 都市計画情報



区域区分	長岡都市計画区域 市街化区域	用途地域	準工業地域 (建ぺい率:60%,容積率:200%) 高さ制限:無し 外壁後退:無し
高度地区	-	特別用途地区	大規模集客施設制限地区
高度利用地区<高度 利用地区について>	-	防火・準防火地域	-
建築基準法第22条指 定区域	建築基準法第22条第1項の規定により 指定する区域	風致地区<風致地区 について>	-
地区計画<地区計画 制度について>	-	地区整備計画	-
都市計画道路	-	道路整備状況	-
特定指定地区<特定 指定地区について>	-	駅前広場・交通広場	-
駐車場	-	自転車駐車場	-
公園・緑地等	-	ごみ焼却場	-
ごみ処理場	-	下水処理場	-
青果卸売市場	-	水産卸売市場	-
畜場	-	立地適正化計画誘導 区域	まちなか居住区域
まちづくり協定区域	-		

※詳細は長岡市HPにある
「ながおか便利地図」を検索く
ださい。

5 本施設の施設概要等

(3) 配置図 (①～⑪までは国登録有形文化財)



① 七連蔵

大正時代中期頃に建てられた土蔵造2階建棧瓦葺の建物。昔は花火の製造に使われていた。



⑥ 道具蔵

大正7年に建てられた土蔵造2階建棧瓦葺の建物。昔は製品の貯蔵や諸道具の保管に使われていた。



② 離れ座敷

昭和6年に建てられた木造2階建棧瓦葺の建物。昔は客間、もてなしの場に使われていた。



⑦ 調整蔵

大正15年に建てられた木造2階建棧瓦葺真壁造の建物。昔はサフラン酒などの調整に使われていた。



③ 貯蔵蔵

大正9年に建てられた土蔵造2階建棧瓦葺の建物。昔はサフラン酒などの貯蔵に使われていた。



⑧ 米蔵 (整備済)

昭和時代初期に建てられた土蔵造平屋建棧瓦葺の建物。昔は米の保管に使われていた。



④ 衣装蔵

大正5年に建てられた土蔵造2階建棧瓦葺の建物。昔は貴重品の保管に使われていた。



⑨ 一号蔵

大正15年に建てられた土蔵造2階建棧瓦葺の建物。昔は住居などに使われていた。



⑩ 主屋

明治27年に建てられた木造2階建棧瓦葺の建物。昔は住居、店舗に使われていた。



⑪ 石垣

明治時代後期に築かれた亀甲積の石垣。県道側には約80mにも渡る石垣が施されている。



こてえぐら
⑤ 鰻絵蔵 (整備済)

大正15年に建てられた土蔵造2階建棧瓦葺の建物。昔は店舗、事務室に使われていた。



第1回都市景観賞受賞

敷地面積 (庭園含む)

9,809.06㎡ ※実測値

建物名	延べ面積
七連蔵	76.99㎡
離れ座敷	274.56㎡
貯蔵蔵	248.70㎡
衣装蔵	89.24㎡
鰻絵蔵※	89.24㎡
道具蔵	350.62㎡
調整蔵	327.22㎡
米蔵※	150.38㎡
一号蔵	93.40㎡
主屋	523.13㎡
合計	2,289.09㎡

※整備済
この他、庭園と駐車場、
トイレを整備済



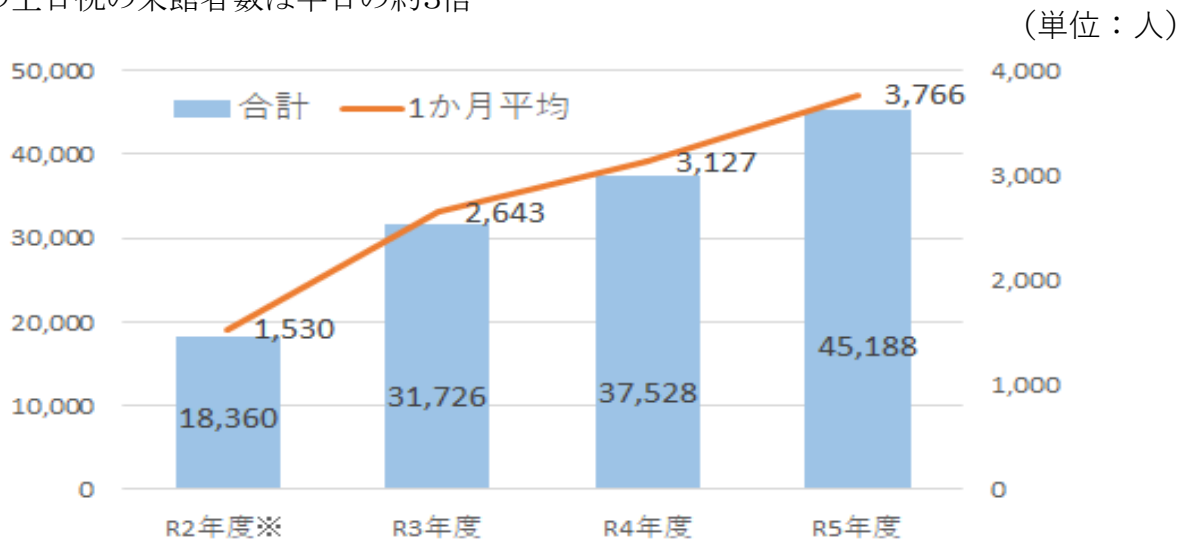
(4) 平面図



6 参考資料（R5年度米蔵来館者数）

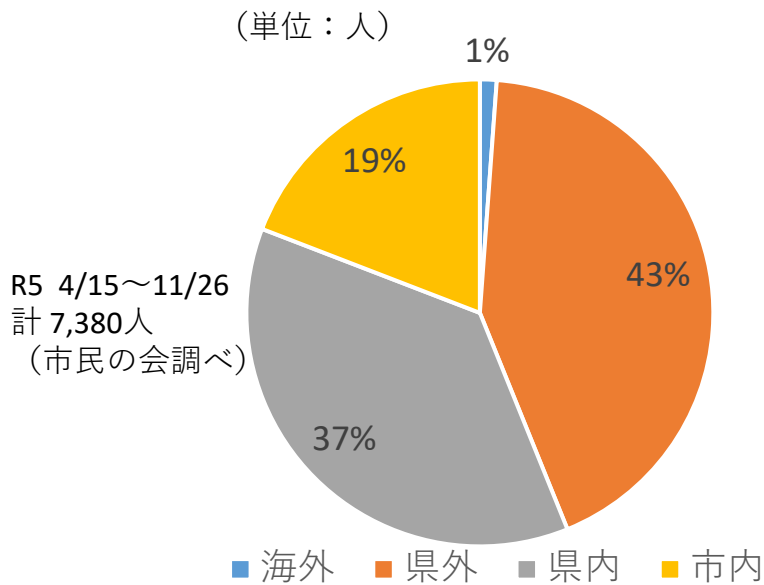
（1）年度別合計

- ・毎年度増加（増加率：約120％）
- ・R5年度の土日祝の来館者数は平日の約3倍



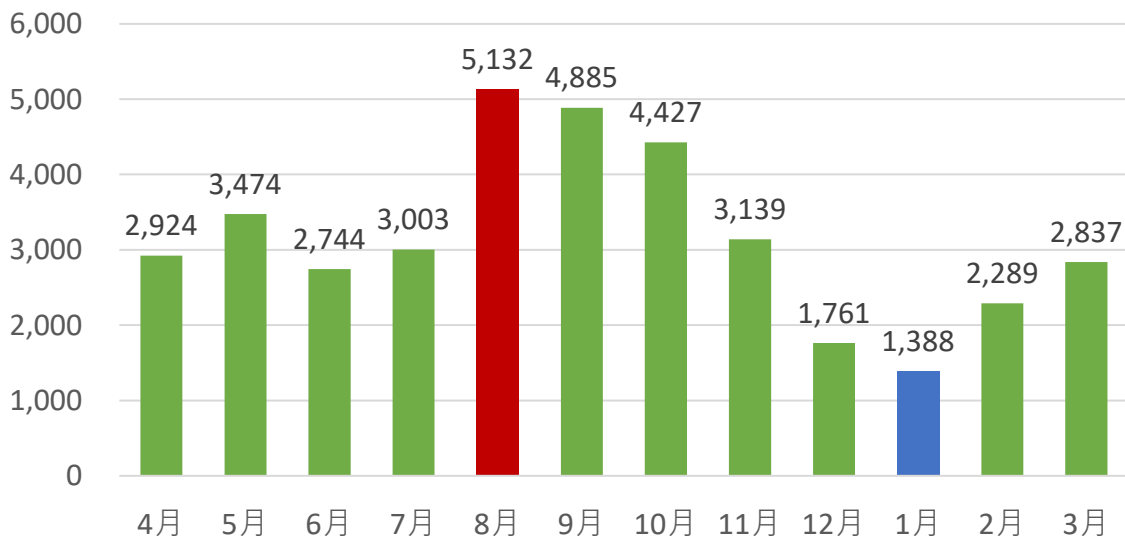
（2）年度来訪者の居住地（聞き取り）

- ・県内（市内含む）が56％（海外は1％）



（3）月別合計※

- ・8月が最も多く、1月が最も少ない。（1月は8月の1/3程度） ※R2～R5年度平均値



6 参考資料（周辺状況）

(4) 周辺状況

・半径500m圏内に6蔵(うち1は旧機那サフラン酒製造本舗)あり、5蔵は現在も操業を続けている。

醸造のまち 摂田屋
まち歩き散策マップ

江戸時代から続く、酒、みそ、しょうゆの蔵元が集まった醸造のまち摂田屋。旧三国街道をぶらりと歩く、とちやしょうゆの香りに包まれます。摂田屋地区には、長岡市内に40件ある国の登録有形文化財のうち、17件があります。歴史的建造物が多く残る、歴史のまちをぜひとも散策してください。

7 越のむらさき 主屋・土蔵
明治10年に建てられた木造2階建の主屋と土蔵2階建の土蔵。蔵の前のレンガ造りの煙突は、190年続く醤油蔵の看板であるとともに、摂田屋のランドマークとして古くからまちを見守ってきた。

6 旧三国街道
蔵元の建物の間を通る街道。摂田屋地区では旧三国街道と呼ばれ、地元の方から親しまれている。歩くに飽きられ、道中には道しるべ地蔵などがある。

5 星野本店 三階蔵
明治15年に建てられた土蔵造3階建切妻造瓦葺の建物。蔵入口は当時と同じ姿が残っている。本店入館の醤油の桶は、昭和30年代後半まで使われており、醸造のまちのランドマークとして、観光客を出迎える。

4 長谷川酒造 主屋
明治19年に建てられた木造2階建切妻造瓦葺の建物。外壁の上部は漆喰塗を施し、豪傑に二重の梁組を表している。大正時代に建てられた蔵のレンガの外壁は当時のまま残っている。

1 旧機那サフラン酒製造本舗
旧機那サフラン酒製造本舗には、10棟の建造物、庭園、石垣がある。これらの特徴的な意匠とその規模から、醸造のまち摂田屋のシンボルとなっている。専門家からは、約9,000㎡ある敷地内に、10棟の建造物などが現存していることに対する評価を受けている。

2 吉乃川 常倉
大正12年に建てられた鉄筋コンクリート造りで天井に鉄骨が三角形で組まれた「トラス工法」が特徴的な建物。かつては酒の瓶詰め作業が行われていた「常倉（じょうぐら）」が、令和元年度に観光施設「酒ミュージアム醸蔵（じょうぐら）」としてリニューアルされた。

3 星六 土蔵
土蔵造2階建切妻造、置屋根式の鉄板葺の建物。星野本店から移築し、明治後期に曳家された蔵。1回目の曳家で現在の店舗兼主屋の場所に、2回目の曳家で現在の場所へ移った。

(5) 摂田屋・宮内エリア 観光ビジョン（R5年度策定）

※全文は長岡市HPからご覧ください。
URL : <https://www.city.nagaoka.niigata.jp/kankou/miru/brewing/file/vision-00a.pdf>

目標／エリアの方々と目指す姿

■目標

住むひと、訪れるひと、もてなすひと、みんなしあわせのまち
～あつまる笑顔、いにしえより、これからも～

<設定のキーワード>

「摂田屋」の地名は「接待屋」から

摂田屋は、室町時代に設けられた、修験者や旅人などの休息・宿泊所としての「接待屋」が地名の由来とされる珍しい地域です。古くから歴史あるエリアとして、地味な醸造のまち上げはもとより、みんなの「おもてなし」によってその魅力をさらに高めるとともに、地域の「誇り」も醸成しています。

「持続可能な観光」の確立

現在、観光の潮流は「持続可能な観光」です。国連世界観光機関は、これを「訪問客、業界、環境および訪問客を受け入れるコミュニティのニーズに対応しつつ、現在および将来の経済、社会、環境への影響を十分に考慮する観光」と定義しています。オーバーツーリズムの抑制に配慮し、このまちの日常と観光が調和し、それが訪れる人々に魅力的に映えるような、持続可能な観光を確立します。

「三方よし」の観光まちづくり

「近者説、遠者来～近き者よこば、遠き者来たる～」
これは「論語」にある孔子の言葉です。政治の要諦を問われた孔子は、「近頃から徳を施し喜ぶで仕える政治を行えば、遠方の方々はその徳を慕って訪ねてくる」と答えました。
この言葉は「観光まちづくり」にも当てはまります。観光の力によって日々の暮らしや地域に豊かさがもたらされるよう、住民、来訪者、観光事業者など観光に関わる方々が、お互いを尊重し、温度な関係性（ルーズ＝ゆるい）を維持しながら、三者にとって、質・満足度がともに高い観光まちづくりを目指します。

目標／エリアの方々と目指す姿

■観光まちづくりを推進するにあたっての3つの視点

このエリアのゲートウェイ（拠点）である「旧機那サフラン酒製造本舗」。そのシンボリックな存在である「サフラン」の花言葉「「喜び」「愉快・陽気」「態度ある美」」になぞらえ、次のとおりとします。

「ただいま」「おかえり」ふれあいがいさるる出会いを生み出す視点

「摂田屋」の地名の由来でもある「おもてなし」の伝統。住むひと、訪れるひと、もてなすひとが、顔をかけあい、心に触れる。温かいまちのつながりがある。そのつながりが、新たな出会い・豊かさをもたらす。にぎやかなまちを創出する視点

「Art, Eat, Heart」の魅力で「立ち寄るまち」から「過ごしたいまち」へと育む視点

言葉から受け継がれる芸術性や自然美、緑地帯に見られる歴史性（Art）、醸造・発酵や農林文化が育む食の世界（Eat）、愛する人々の思い、心意気（Heart）・・・この3つが濃がり合うことで「行くたびに新しい」「おもしろい」まちへと進化。ずっと居たい、何度も来たいまちへと育む視点

「いつも風景」にある美しさをみんなでシェアする視点

地域の美しさを分ける世界での観光ではなく、地域で暮らす人々の日常的な生活の美しさとこの地の誇りを、訪れるひととシェアする。訪れるひとの心を惹きつける、持続可能な観光まちづくりを創出する視点

■対象期間

本ビジョンは「長岡市観光振興重点方針（令和4年度策定）」と連携するものとし、ビジョンの対象期間を令和5年度までとします。

成果指標一基準となる目標数値の考え方

本ビジョンに基づく様々な取組により、以下の達成を目指す。

■米産米消費数
48,000人/年以上（令和4年度の概ね1.3倍）
※米産米消費数＝令和4年度：37,528人/年

■旅行消費額
調査方法確立及び摂田屋・宮内エリアの店舗における1人あたり物品購入額 4,000円以上（令和4年度の1.5倍）
※1人あたり物品購入額＝令和4年度：約2,700円

■体験型コンテンツ数
新たに10のコンテンツを造成（ツアーに組み込まれたものを含む）
※摂田屋・宮内エリア内での体験型コンテンツ数＝令和4年度8つ

旧機那サフラン酒製造本舗整備・活用に向けたサウンディング型市場調査結果

1 実施概要

(1) 目的

長岡市では、旧機那サフラン酒製造本舗の地域活性化に資する本施設のあり方及び民間活力の導入による最適な整備手法などについて検討しています。

検討の参考とするため、広く事業者の皆様から、本施設の活用に係る自由かつ実現可能なアイデアやノウハウをご提案いただくとともに、整備・事業者募集において配慮すべき事項をお聞きするため、その提案内容について対話を行うサウンディング型市場調査を実施しました。

(2) 調査の実施スケジュール等

① 募集期間

令和6年11月19日(火)～12月18日(水)

② 現地説明会

令和6年11月25日(月)・27日(水) ※2事業者が参加

③ 個別対話の実施

令和7年1月22日～24日 ※4事業者が参加

2 実施結果

(1) 個別対話について

① 個別対話の内容

各事業者より、以下について提案を求め、個別対話を実施しました。

ア 予定する事業内容(アイデア)

イ アを実現するための運営方式とその運営スキーム

ウ イを実現するための概算事業費(整備費と管理・運営費に区分)

エ イ、ウを実現するために市に期待すること

オ その他

提案いただける部分のみ

② 総括

各事業者の上記に関する考え方を確認することができました。

2事業者からは、事業主体として本事業に関わることが可能であるとの提案、さらに別の1事業者からは、部分的に本事業に関わることが可能であるとの提案がありました。

③ 事業者別提案・個別対話概要

<予定する事業内容(アイデア)>

観光拠点機能に複合的に組み合わせる事業について、以下のとおり提案がありました。

○ 観光滞在・地域ハブ拠点の創造

- ・ 敷地内の一部に高級な宿泊施設を整備し、その中に「街のセンター機能」を設ける。
- ・ 長岡全体の広告塔として市内の地域資源をしっかりとつなぎ、ゲストに体感してもらう場を

創出する。

- ・ 摂田屋地区の入り口玄関の創造と摂田屋地区までのアクセスルートの磨き上げ、新規プレイヤー流入のしかけをつくり、街全体の活性化を図る。

○ 地域の面的な開発拠点となる観光交流拠点＋地域に開かれた公園

- ・ 敷地内には観光案内所、見学展示等を置き、中庭は住民も観光客も利用できる開かれた公園とするなど、面的なまちづくり・観光の拠点となるような施設とする。
- ・ 摂田屋地区全体でのまちづくりを基本として、空家を活用し、宿泊施設、店舗、住居などを面的に開発し、面的な観光まちづくりを推進する。

○ 五感で楽しむサフラン酒の体験施設

- ・ 歴史的な資料や展示を通して、その背景や当時の技術を体験できるエリアを設け、「学び」と「楽しみ」を同時に得ることができる施設とする。
- ・ 地域の特産品と連携したショップやイベントを実施し、その文化と魅力を深く理解できる場を設ける。

＜市に期待すること＞

市に期待することとして、以下のとおり提案がありました。

- 整備にあたり、国補助金等を活用した支援
- 機能、事業手法、スケジュールの早期決定
- 地域のプレイヤーを巻き込んだ全体計画の策定(土台づくり)
- 要求水準書における民間事業者の裁量の確保
- 駐車場の確保
- 積極的な情報提供

旧機那サフラン酒製造本舗 P P P / P F I 導入可能性調査業務委託に係る 簡易評価型プロポーザル提案書評価要領

1 目的

この要領は、簡易評価型プロポーザル方式により旧機那サフラン酒製造本舗 P P P / P F I 導入可能性調査業務委託事業者を決定するにあたり、評価方法について必要な事項を定めることを目的とする。

2 事業者の選考

- (1) 提案書の評価及び事業者の選考は、選考委員会を設置して行う。
(詳細は「旧機那サフラン酒製造本舗 P P P / P F I 導入可能性調査業務委託事業者 選考委員会設置要綱」参照)
- (2) 選考委員会の委員は別に定め、長岡市観光企画課が庶務を行う。
- (3) 選考委員会は、提案書の提出者かつヒアリング参加者の中から、最も優秀と認められる事業者 1 者を選考する。

3 選考方法

- (1) プレゼンテーションは、各事業者 2 人以内、準備 3 分、プレゼンテーション 1 5 分、質疑応答 1 0 分、片付け作業 2 分、計 3 0 分とする。
※ヒアリング参加事業者数に応じてプレゼンテーション等の時間は変動する可能性があります。
- (2) 提案書の記述項目及びプレゼンテーションの内容に関して「4 選考評価基準」をもとに各委員が採点する。
- (3) 参加資格要件を満たしていない者、見積書の金額が提案上限額を超えている者は失格とする。各委員の評価点数を提案者ごとに集計し、最も点数の高い 1 事業者を最優秀者として決定する。評価点数が同点となった場合は、委員による選考投票で決定する。1 回目の投票で過半数を占めた参加者がいない場合は、最多得票数の参加者と次点の参加者で決選投票を行い決定する。
- (4) 提案者が 1 者の場合でもヒアリングを実施し、提案書やヒアリングの内容、見積金額により総合的に評価した上で適格と認められた場合、優先交渉権者として決定する。

4 選考評価基準

審査項目		着眼点	配点
①	会社概要 過去の実績	・事業者の体制として、業務を確実に遂行できる組織体力、実績を有しているか ・これまでの類似実績から、本業務を円滑かつ主体的に実施できると見込まれるか・業務推進体制及び担当者等が明確であり、本業務を円滑に実施できる体制が整っているか	10
②	本業務への取組体制	・業務推進体制が明確で、任せられるものか ・主担当者の経歴や実績等から、質が高く、市と円滑な連絡調整を図りながら業務を進められるか	10
③	取組方針と実施手法	・別紙仕様書を踏まえた上で、取組方針や実施手法、施設の整備設計に向けた取り組み等について、実務をイメージできるような提案となっているか ・専門家会議や地元を含めた関係機関との連携を想定した提案となっているか ・令和7年1月のサウンディング結果や他地域における事例等を踏まえ、対象施設及び所在する地域の特性を生かした整備・運営となるような具体的なイメージを提案しているか	40
④	業務スケジュール	・市に確認を取りながら、効率的に期間内（R8.3.13）に業務を遂行できる工程であるか。	10
⑤	費用見積	・業務内容に対する見積金額は適切か	5
⑥	その他	・提案書の内容は業務内容を理解し、実現性が高く、わかりやすいものであるか。 ・プレゼンテーションでは要領を得た聞き取りやすい説明であり、本事業に対する熱意を感じられるか	5
評価点合計			80