

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プ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プ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 P P P / P F I 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、30ha 以上の運動公園の基本構想又は基本計画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。