

大手通中央地区市街地再開発事業（仮称）に伴う市有財産最適活用計画  
コーディネート業務委託 簡易評価型プロポーザル参加説明書

## 1 業務の概要

### (1) 業務の目的

ながおか市民センター（長岡市大手通2丁目2番6号）は老朽化が進んでいるため、同じく老朽化が進む隣接する建物の所有者とともに、大手通中央地区市街地再開発準備組合を設立し、事業化に向けた具体的な検討を進めています。

市は、ながおか市民センターの建物所有者として権利を有しておりますが、市の所有する権利について、長岡市の財政状況を踏まえ、将来負担を考慮した適正な事業手法の調査検討を行い、具体的な事業化検討を行うことが必要です。

本業務は、不動産証券化、地方自治等に関する法令・条例等の前提条件を整理し、事業手法における民間資金の活用を検討し、その具体的なファイナンススキーム（民間資金調達方法等）の検討・評価を加えたうえで、ファイナンススキーム導入に向けたロードマップ（工程）の検討を行い、最適な資産活用の実現に資することを目的とするものです。

### (2) 業務内容

本業務では、上記目的を達成するため、以下に記載する項目を業務内容とし、具体的な業務実施手法や調査時期等については、プロポーザルにより特定された業者の提案をもとに長岡市と協議のうえ決定するものとします。

#### ア 前提条件の整理

- (ア) 地区現況の整理
- (イ) 関係する法令・条例の整理
- (ウ) 類似事例の整理

#### イ 事業手法の検討

民間資本活用の基本的な考え方の整理

#### ウ 市保有資産の権利処分の方角性・ファイナンススキームの比較検討と総合評価

- (ア) 各ファイナンススキームの検討
- (イ) ファイナンススキームに関する総合評価

#### エ ファイナンススキーム導入に向けたロードマップの作成

#### オ 報告書の作成

#### カ 打合せ協議

### (3) 履行期間

契約締結日 ～ 令和9年3月31日 を予定。ただし、契約期間中に成果の一部の提出を求められることがあります。

### (4) 実務実施上の条件

配置予定管理技術者の保有が望ましい同種又は類似業務等の実績

- (ア) 同種業務：不動産証券化に係る調査検討業務
- (イ) 類似業務：公的資産のPPP/PFI活用等に係る調査検討業務

### (5) 成果品

成果品は次のとおりとする。

報告書（A4版：簡易製本）3部、電子データ（CD-R等）1部

## 2 受託業者の選考

簡易評価型プロポーザルにより受託業者を選考します。

## 3 提案書の作成

### (1) 提案書作成上の基本的事項

本プロポーザルは、大手通中央地区市街地再開発事業（仮称）の実施に伴い、市有財産の最適活用に係る民間資金活用の事業手法の検討業務における具体的な取組手法や取組の創意工夫について提案を求めるものであり、当該業務の具体的な内容や成果品の一部の作成や提出を求めるものではありません。

### (2) 提案書の作成方法

下記事項について、資料を作成してください。

#### ア 業務実施体制（様式3）

本業務の実施体制を記載してください。

また、当該業務の一部を再委託する場合は、その内容と予定される再委託先を記載してください。ただし、業務の主たる部分を再委託することはできません。

#### イ 業務管理技術者の経歴（様式4）

本業務の業務管理技術者について、氏名及び所属・役職、経歴、類似業務の実績（3件まで）、新潟県内での業務実績等を記載してください。

#### ウ 業務管理技術者の過去5年間の類似業務実績について（様式5）

予定される業務管理技術者が過去5年間に従事した類似の業務実績から1件について、記載してください。なお、当該実績がない場合は「なし」と記載してください。

#### エ 業務費用見積り（様式なし）

#### オ 取組方針や業務実施手法等について（様式なし）

(3)に規定する書式により、取組方針や実施手法、実施する調査検討の概要、作業体制、工程等についての提案を記載してください。なお、提案書の作成にあたっては、最低限、下記テーマに対する提案者の考察を記載してください。

- ・今後、地方都市で実施する公共事業に対する資金調達の課題
- ・上記に対する金融面による解決手法とその有効性
- ・不動産証券化スキームを組成するうえでの優先度判断の基準

### (3) 提案書の書式

- ・ 提案書の用紙サイズはすべてA4判とします。
- ・ 表紙、様式3～5及び見積書を1式として、縦版片面印刷で左上1箇所ホチキス止めとし、1部提出してください。表紙の様式は任意とし、記載事項は、業務名、会社名とします。
- ・ (2)オの取組方針等について、10ページを上限（1ページ目を提案全体が把握できる概要版としてください）とし、片面印刷、左上1箇所ホチキス止めとし、7部提出してください。カラーでもモノクロ印刷でも構いません。なお、この提出資料への会社名記載や、会社名を推測

できるような表記をすることを禁止します。

(4) 業務量の目安

本業務の規模は、800万円（税込み）以内を予定しています。

(5) 参考資料の提供

提案書の作成にあたり、本件の概要資料を参考提供することができます。

必要な方は、下記まで連絡してください。御指定のメールアドレスに資料を送付します。

ア 連絡方法 件名を「市有財産最適活用計画コーディネータ業務委託 参考資料送付希望」として、下記連絡先までメールにて連絡してください。

イ 連絡先 shigaichi-seibi@city.nagaoka.lg.jp  
長岡市中心市街地整備室 担当：丸山・布川宛て

#### 4 書類の提出方法、提出先及び提出期限

(1) 参加意思表明書（様式1）

※本市の入札参加資格名簿に登録されていない者は、「誓約書」（様式2）も併せて提出すること

ア 提出方法

持参又は郵送、電子メールでも結構です。提出期限までに必着とし、持参以外の場合は必ず到達を確認してください。

イ 提出先

長岡市中心市街地整備室

住 所 〒940-0062 長岡市大手通2丁目6番地 フェニックス大手イースト7階

電 話 0258-39-2807（直通）

e-mail shigaichi-seibi@city.nagaoka.lg.jp

ウ 提出期限

令和8年5月11日（月曜日）午後5時

(2) 提案書

ア 提出方法

持参又は郵送で提出してください。提出期限までに必着とし、郵送の場合は必ず到達を確認してください。

イ 提出先

(1)と同じ

ウ 提出期限

令和8年5月22日（金曜日）午後5時

#### 5 ヒアリング

(1) 期日：令和8年5月29日（金曜日） 午後2時

(2) 会場：長岡市大手通2丁目6番地 フェニックス大手イースト 7階会議室

(3) 実施要領

ヒアリングの参加者は3名までとし、説明者は配置予定の業務管理技術者としてください。

ヒアリングの時間等は、プロポーザル参加意思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。ヒアリングの順は提案書の提出順とします。

## 6 本説明書の内容についての質問受付、回答

- (1) 質問は、文書（様式自由、ただし用紙サイズはA4判）により行うものとし、電子メールで送信するとともに、メール送信後に必ず着信を電話で確認してください。

ア 提出先：4(1)イと同じ

イ 質問受付期間：令和8年5月11日（月曜日）午後5時まで

- (2) 質問に対する回答は、令和8年5月18日（月曜日）午後5時までに、参加意思表明書を提出した全社に電子メールにより行います。

## 7 選考方法

本市職員及び有識者で組織する選考委員会において、提案書の内容とヒアリング結果を総合的に評価し、提案者を特定します。この場合において、見積金額が3(4)に記載する金額を超えている場合はその他の評価に関わらず特定しません。

## 8 選考結果の通知

- (1) 特定、非特定の通知は参加全社に通知します。
- (2) 特定されなかった事業者に対しては、非特定理由を付して通知します。
- (3) 非特定通知を受けた事業者は、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。
- (4) 上記(3)の回答は、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して7日以内に書面により行います。
- (5) 非特定理由の説明書請求の受付場所及び受付時間は以下のとおりです。

ア 受付場所：4(1)イと同じ

イ 受付時間：土曜日、日曜日及び休日を除く、午前8時30分から午後5時まで

## 9 その他の留意事項

- (1) 提案書の作成、提出及びヒアリングに関する費用は、全て提出者の負担とします。
- (2) 提案書に虚偽の記載をした場合、著作物の不正使用等不法行為が発覚した場合、その提案書は特定しません。また、特定後に発覚した場合はその決定を取り消すものとし、この場合において、選考結果が次点の事業者の提案を特定するものとし、
- (3) 提出された提案書は返却しません。
- (4) 特定された提案書に記載した内容についての著作権は、当市に帰属するものとし、
- (5) 参加意思表明書及び提案書に記載した業務管理技術者は、原則として変更できません。ただし、病気、死亡、離職等のやむを得ない理由により変更を行う場合には、同等以上の業務実施能力があるとの了解を発注者から得なければなりません。