

長岡市中心市街地企業誘致市場調査業務委託 簡易評価型プロポーザル実施要領

1 業務名

長岡市中心市街地企業誘致市場調査業務委託

2 業務の目的

中心市街地における再開発事業及び民間事業者による建物更新を契機として、企業立地の促進による新たな雇用創出及びまちなかの賑わい創出を図るため、中心市街地への立地が期待される企業の市場動向、立地ニーズ及び進出意向を調査する。

本業務を通じて、オフィス需要や企業ニーズの把握、誘致ターゲットの明確化及び効果的な誘致戦略の立案を行い、今後の施設運営及び企業誘致施策の展開に資する基礎資料を作成するとともに、将来的な企業進出に向けた具体的な誘致活動や企業との接点形成につなげることを目的とする。

3 業務実施期間

契約締結日から令和9年3月31日までとする。ただし、契約期間中に成果の一部の提出を求めることができる。

4 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（案）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者と長岡市と協議の上、決定する。

（1）誘致ターゲットの絞り込み

長岡駅周辺中心市街地における現況を整理し、誘致ターゲット候補の抽出を行うこと

ア 立地ポテンシャルの整理と誘致に向けた課題の抽出

イ 再開発物件の特性等を踏まえたターゲット候補及びヒアリング対象企業群の抽出・分類

（2）誘致ターゲットへのヒアリング

抽出したターゲット候補・企業群に対して、企業ヒアリングを実施すること。ヒアリング方法は、電話、WEB 会議、対面等によるものとし、ヒアリング対象企業数は提案事項とする。

主なヒアリング項目は次のとおりとする。

ア 地方拠点設置動向

イ 人材確保の考え方

ウ 周辺環境等の立地ニーズや入居条件

エ 長岡市への進出に関する評価及び進出判断に影響を与える課題や条件

オ 再開発施設への入居可能性

（3）次年度へ向けた誘致戦略の提案と営業先リストの作成

調査及びヒアリング結果を分析し、それを踏まえた今後の誘致戦略の提案を行うとともに、次年度以降の具体的な誘致候補を抽出すること

ア 誘致戦略の提案

- ・誘致ターゲット企業群の分析
- ・周辺機能の整理
- ・長岡市の支援制度の方向性
- ・再開発床に求められるオフィス仕様や周辺機能の方向性

イ 次年度以降の誘致活動に向けたターゲット企業の抽出とリスト作成

(4) 打合せ協議

打合せ協議は原則として次のとおりとし、各1回以上実施するものとする。

- ア 着手時
- イ 中間報告
- ウ 成果報告

(5) 成果品

成果品は次のとおりとする。

- ア 報告書（A4版：簡易製本）3部
- イ 電子データ（CD-R等）1部

なお、報告書には、誘致ターゲットの設定、企業ヒアリング調査結果、再開発に向けた示唆、次年度誘致先企業リスト等の内容を含めたものとする。

5 提案上限額

5,000,000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ない。

※上記上限額には、本業務の実施に必要なすべての経費を含むものとする。

6 受託業者の選考方法

簡易評価型プロポーザルにより受託業者を選考する。

7 参加資格要件

本プロポーザルに参加しようとするものは、次の全ての要件に該当するものであることを要する。

- (1) 令和元年度以降に、本業務の内容と同種の業務又は類似の業務を実施した実績を有すること。
- (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) その構成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 拘禁刑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、長岡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) この公告の日以後に、民事再生法（平成11年法律第225号）、会社更生法（平成14年法律第154号）、破産法（平成16年法律第75号）に基づき、手続き開始の申立てがなされていない者であること。

- (6) 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項に規定する暴力団及び構成員、その利益となる活動を行う者でないこと。
- (7) 宗教活動や政治活動を主たる目的とする者でないこと。
- (8) 国税及び地方税を滞納していない者であること。

8 失格基準

次の事項のいずれかに該当した場合は、失格とする。

- (1) 参加説明書に定められた方法によらず、提案書その他の提出書類が提出されたとき。
- (2) 提案書その他の提出書類について、記載すべき事項が記載されていないとき。
- (3) 提案書その他の提出書類について、虚偽の内容が記載されていることが判明したとき。
- (4) 本業務のプロポーザル手続きにおいて、不正行為が行われたことが判明したとき。
- (5) 市が定める委託上限額を超えて委託料の提案をしたとき。
- (6) 不法行為等、本業務の実施にふさわしくない行為が行われたとき。

9 スケジュール

令和8年10月 9日（金曜日）	公募開始
10月19日（月曜日）	参加表明書、誓約書提出期限
10月21日（水曜日）	質問書提出期限
10月27日（火曜日）	質問書回答期限
11月 4日（水曜日）	提案書提出期限
11月10日（火曜日）	プレゼンテーション及びヒアリングの実施（予定）
11月下旬	選考結果の通知

10 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、次のとおり書類を提出してください。

ア 提出種類

- ・簡易評価型プロポーザル参加意思表明書（様式1）
 - ・誓約書（様式2）
- ※本市の入札参加資格名簿に登録済の場合は、様式2の提出は不要

イ 提出方法

持参、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。）又は電子メールのいずれかの方法とする。ただし、電子メールの場合は、着信を必ず確認すること。

ウ 提出先

〒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 長岡市役所大手通庁舎6F
 長岡市商工部産業支援課 産業立地担当
 電話 0258-39-2298
 E-mail sangyou@city.nagaoka.lg.jp

エ 提出期限 令和8年10月19日（月曜日）午後5時まで

11 質問書の受付及び回答

本プロポーザルに関する質問は、「簡易評価型プロポーザルに関する質問書」（様式3）により、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すること。なお、軽易な事実確認を除き、電話等による個別の問い合わせには応じない。

（1）質問の受付及び回答課

長岡市商工部産業支援課 産業立地担当

E-mail sangyou@city.nagaoka.lg.jp

（2）提出期限

令和8年10月21日（水曜日）午後5時まで

（3）質問への回答

令和8年10月27日（火曜日）までに参加者全員に電子メールにより回答する。

12 提案書の提出について

（1）提出方法

参加申し込みをした者は、郵送（配達確認ができるものに限る。提出期限までに必着。）により提案書を提出すること。

ア 提出部数

- ・ 正本1部
- ・ 副本6部（正本の写し）

イ 提出 長岡市商工部産業支援課 産業立地担当（参加表明書の提出先と同じ）

ウ 提出期限

令和8年11月4日（水曜日）午後5時まで

（2）提案書の基本事項

本プロポーザルは、本業務に係る提案を求めるものであり、業務の具体的な内容や成果品の一部を作成及び提出するものではない。具体的な業務内容は、提案書に記載された取組方法を反映し、本市が提示する資料に基づいて協議・決定し、契約を締結した上で開始する。

（3）提案書の項目

審査の対象となる下記事項について、資料を作成すること。

ア 会社概要（様式4）

イ 業務実施体制（様式5）

本業務の実施体制を記載すること

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すること。ただし、業務の主たる部分を再委託することはできない。

ウ 業務管理者の経歴等（様式6）

エ 主たる担当者の経歴等（様式7）

オ 企画提案（様式任意） 「2 業務の目的」及び「4 業務の内容」を踏まえ、調査・分析の具体的方法について、イメージできるよう提案すること。

カ 業務スケジュール（様式任意）

キ 提案見積書（様式任意）

- ・本業務に関する所要経費について、算出内訳が分かるように記載すること。
- ・消費税及び地方消費税を含まないこと。また、代表者名を記名すること。

（４）提案書の書式等

ア 文字の大きさは 10.5 ポイント以上とし、モノクロ・カラーは問わない。

イ （３）「オ 企画提案」は 10 ページを上限とし、ページ番号をふること。

ウ 提案書は片面印刷とし、表紙、（３）ア～キを一式とし、左上 1 か所をホチキス止めすること。なお、表紙の様式は任意とし、記載事項は、業務名、会社名とする。

13 選考方法

本市職員で組織する選考委員会において、提案書の内容、本業務に対する提案者の意欲や理解力等を確認するためのプレゼンテーション及びヒアリングを行い、選考評価基準に基づき点数化し、最優秀者及び次点者を決定する。

（１）選考評価基準

別紙「簡易評価型プロポーザル提案書評価基準」のとおり

（２）実施日（予定）

令和 8 年 1 1 月 1 0 日（火曜日）

時間及び会場等詳細は参加者に別途通知する。

（３）実施要領

ア 参加者は 3 名までとし、主たる説明者は配置予定の業務管理技術者とする。

イ 提案者の説明時間は 20 分間とし、その後質疑応答を 10 分程度予定

ウ プレゼンテーション会場にはスクリーン、プロジェクター（HDMI 対応）を用意する。
ただし、パソコンはないため、各参加事業者で用意すること。

エ 追加資料の配布は認めないが、プロジェクターやパネル等で追加情報を提示することは可能とする。

14 選考結果の通知

選考結果は、参加者全員に電子メールで通知する。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る。

15 契約

本市と最優秀者双方で協議の上、仕様書に定めた後に見積合わせを行い、合意ができれば随意契約を締結する。ただし、合意に至らなかった場合は、次点者に書面により通知し、本業務に係る協議を行う。

16 その他の留意事項

- （１）本プロポーザル参加に要する経費は、全て参加者の負担とする。
- （２）提出された提案書は返却しない。

- (3) 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ない。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する。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する。
- (4) 特定された提案書の著作権は、参加した事業者に帰属する。ただし、本市がこのプロポーザルの結果の報告や公表等のために必要となる場合は、提出した事業者の承諾を得た上で、提出書類の内容を無償で利用できるものとする。
- (5) 本プロポーザルに係る情報公開請求があった場合は、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、提出書類を公開することがある。