旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業

事業者募集要項

令和８年 10 月
長岡市

【目次】

第１　本事業の内容に関する事項　・・・・・・　１
１．募集要項の位置づけ
２．事業内容に関する事項

第２　事業者の募集及び候補者選定に関する事項　・・・・・・　７
１．募集及び選定方法
２．募集及び選定スケジュール
３．応募者の備えるべき参加資格要件等
４．応募の手続き
５．審査及び選定に関する事項
６．提案書類等の取り扱い
７．優先交渉権者の決定及び公表

第３　基本協定に関する事項　・・・・・・・１４
１．企画提案内容の修正
２．基本協定の締結
３．次点候補者の地位

第４　事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項　・・・・・・・１５
１．予想されるリスクと責任分担
２．リスクが顕在化した場合の費用負担の方法
３．本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング
４．契約保証金等

第５　対象施設の立地並びに規模及び配置に関する事項　・・・・・・・１６
１．対象施設の概要

第６　その他本事業の実施に関し必要な事項　・・・・・・・１７
１．議会の議決
２．応募に伴う費用負担
３．現地見学会
４．募集要項等に関する質問及び回答
５．問合せ先（事務局）

■ 別表　・・・・・・・１８
別表１　リスク分担表
別表２　役割・費用分担表

■ **別添資料**

ａ．旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業要求水準書
ｂ．旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業事業者選定基準
ｃ．旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業様式集

■ **参考資料**

1. 旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業実施方針
2. 旧機那サフラン酒製造本舗保存活用計画

第１　本事業の内容に関する事項

１．募集要項の位置づけ

この旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業事業者募集要項（以下「募集要項」という。）は、長岡市（以下「本市」という。）が実施する旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者（本事業の各業務を行う民間事業者を個別に又は総称していう。以下、同じ。）の募集及び選定にあたり、提案の募集、審査、優先交渉権者（選定手続を経て決定された基本協定締結交渉の相手方をいう。以下、同じ。）の選定及び契約等の締結に関する手続を定めるものです。

また、次のａ～ｃの書類並びにこれらに付属する資料は、募集要項と一体のものとします（以下、募集要項及びこれら一体のものをあわせて「募集要項等」という。）。

ａ　旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）

ｂ　旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業事業者選定基準（以下「選定基準」という。）

ｃ　旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業様式集（以下「様式集」という。）

なお、本事業の事業概要及び実施方針は、「長岡市旧機那サフラン酒製造本舗建造物の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例」（令和８年長岡市条例第 37 号。以下、「実施方針条例」という。）及び「旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業実施方針」（以下、「実施方針」という。）に明記しています。

２．事業内容に関する事項

（１）事業名称

旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業

（２）事業の対象となる公共施設

本事業で対象とする公共施設は、旧機那サフラン酒製造本舗を構成する次の施設とします。（以下、「対象施設」という。）

ア　主屋：登録有形文化財
イ　調整蔵：登録有形文化財
ウ　道具蔵：登録有形文化財
エ　醸造蔵：登録有形文化財
オ　衣装蔵：登録有形文化財
カ　鏝絵蔵（土蔵）：登録有形文化財
キ　離れ座敷：登録有形文化財
ク　一号蔵：登録有形文化財
ケ　シチレン蔵：登録有形文化財
コ　庭園
サ　石垣：登録有形文化財
シ　敷地南側駐車場

対象施設の詳細については、要求水準書に示すものとします。

本施設については、「旧機那サフラン酒製造本舗保存活用計画」が策定されており、本事業における整備及び活用に当たっては、当該計画の保護の方針に基づき実施するものとします。

なお、本事業の対象外である米蔵については、対象施設と一体的な活用を図ることを想定するものの、現在の観光案内・情報発信機能等を継承し、引き続き観光拠点として活用することを基本とします。

また、鰻絵蔵、庭園、石垣及び敷地南側駐車場については、既に一定の整備が行われているものの、対象施設全体の魅力向上及び活用促進の観点から、これらの施設を含めた一体的な活用方法について事業者からの提案を求めるものとします。

（3）公共施設の管理者の名称

長岡市長　磯田　達伸

（4）本事業の目的

本市には、旧機那サフラン酒製造本舗をはじめとする歴史的建造物や摂田屋地区に形成された醸造・発酵産業の歴史的資源が現存しており、地域固有の歴史的景観及び文化的価値を形成しています。旧機那サフラン酒製造本舗は、本市を代表する歴史文化資産の一つであり、摂田屋・宮内エリアの魅力創出において重要な役割を担う施設です。

一方で、対象施設の一部では老朽化が進行しており、その歴史的・文化的価値を将来にわたり継承していくためには、適切な保存整備を進めるとともに、持続可能な運営を実現することが求められています。

本事業は、旧機那サフラン酒製造本舗の歴史的・文化的価値を将来へ継承するとともに、事業者の創意工夫やノウハウを活用した持続可能な施設運営を実現し、摂田屋・宮内エリアの魅力向上、交流人口の増加、観光振興及び地域活性化を図ることを目的とします。

また、対象施設は、地域住民、地域事業者、関係団体その他関係者の長年にわたる保存、維持管理及び公開等の取組により、その歴史的・文化的価値が今日まで守り継がれてきました。本事業の実施に当たっては、こうした地域の主体的な取組の成果を踏まえ、関係者の知見や活動実績を活かしながら、地域と共に持続可能な運営を推進するものとします。

なお、本事業では、公共施設等運営権方式（コンセッション方式）を導入し、市が施設の所有権を保持したまま事業者に運営権を設定することで、効率的かつ効果的な運営を行い、施設の価値向上及び利用者サービスの向上を図るものとします。

（5）対象施設利活用のコンセプト

対象施設の利活用にあたっては、次に掲げるコンセプトに基づき実施することとします。

ア　文化財としての価値の保存・継承
本施設が有する歴史的・文化的価値を将来にわたり確実に継承するため、「旧機那サフラン酒製造本舗保存活用計画」に基づき、歴史的建造物群の意匠、構造及び空間構成等を適切に保存し、文化財としての価値の維持及び向上を図る。
イ　醸造・発酵文化の魅力発信
摂田屋・宮内エリアに受け継がれてきた醸造・発酵文化の歴史や魅力を広く発信するとともに、地域ならではの体験や交流の機会を創出し、新たな観光価値の創造につながる利活用。
ウ　観光拠点としての機能強化（宿泊、飲食、体験、交流等）
醸造・発酵文化の発信拠点及び市内観光のゲートウェイとして、宿泊、飲食、体験、交流等の機能を導入し、多様な来訪者のニーズに対応するとともに、高付加価値なサービスの提供により、滞在時間の延伸及び観光消費の拡大に資する利活用。
エ　エリアの回遊性向上と価値創出
対象施設単体の魅力向上にとどまらず、摂田屋・宮内エリアに点在する歴史、文化、醸造・発酵、食等の地域資源との連携を図ることで、エリア全体の回遊性向上やブランド価値向上につながる利活用。
オ　地域との共生及び持続可能な運営
地域住民、地域事業者及び関係団体との連携・協働を図りながら、地域に根差した運営を行うとともに、事業者の創意工夫及びノウハウを活用し、文化財の保存と活用を将来にわたり持続できる管理運営体制を構築する利活用。

（6）事業方式及び事業範囲

ア　事業方式

本事業は、公募型プロポーザル方式によって選定された優先交渉権者が、DB（デザインビルド）方式※1により対象施設の改修設計及び改修工事を行い、ＰＦＩ法に基づくコンセッション※2（公共施設等運営権、以下「運営権」という。）を設定し、独立採算で運営を行う、DB＋コンセッション方式により実施します。

※1 市が資金調達を行い、施設の設計及び整備を一括して事業者に発注する方式

※2 施設の所有権は市が有したまま、運営権を事業者に設定する方式

イ　業務範囲

本事業の業務範囲は以下のとおりです。なお、業務範囲の詳細については、別途要求水準書において示します。

(ｱ)　設計業務

・事前調査業務
・対象施設の設計業務
・各種申請及び関係機関協議業務
・その他、上記業務の実施に必要な関連業務

(ｲ)　建設業務

・対象施設の整備工事業務
・その他、上記業務の実施に必要な関連業務

(ｳ)　工事監理業務

・対象施設の工事監理業務
・その他、上記業務の実施に必要な関連業務

(ｴ)　運営及び維持管理業務

・対象施設の維持管理業務
・対象施設の修繕業務
・対象施設の運営業務
・利用料金の収受に関する業務
・利用促進及び広報に関する業務
・一般公開及びガイダンスに関する業務
・新たに導入する機能の企画、実施及び運営に関する業務
・デジタルサービスの導入及び運営に関する業務
・地域との連携に関する業務
・セルフモニタリング及び事業実績報告に関する業務
・事業終了時の引継業務
・その他、上記業務の実施に必要な業務

（7）事業期間・事業スケジュール

本事業の事業期間は、実施契約の締結日から運営期間終了日までとします。また、本事業の事業スケジュールは、次のとおりとします。

ア　設計業務・建設業務及び工事監理業務期間

令和９年度から令和 11 年度まで

事業者は、自らの提案に基づき設計業務、建設業務及び工事監理業務を実施するものとします。なお、対象施設の整備は、文化財としての価値の保存及び継承に十分配慮した上で実施するものとします。

イ　運営業務期間

令和 12 年度から令和 31 年度まで（20 年間）

運営権者は、対象施設について PFI 法に基づく公共施設等運営権の設定を受け、コンセッション契約に基づき、維持管理及び運営業務を実施するものとします。なお、運営期間の延長については、実施方針及び実施契約の定めによるものとします。

（表１）事業スケジュール（予定）

項目	日程
優先交渉権者の選定	令和８年度
DB 契約締結	令和８年度
設計期間	令和９年度～令和 10 年度
整備・工事監理期間	令和 10 年度～令和 11 年度
供用開始	令和 12 年度
維持管理・運営期間	令和 12 年度～令和 31 年度

（8）事業者及び運営権者の収入

事業者及び運営権者の収入は、次に掲げる対価及び収入により構成されます。

ア　設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る対価

本市は、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る対価を、実施契約に定めるところにより事業者に支払うものとします。

支払方法及び支払時期については、DB 契約書において定めるものとします。

イ　運営に係る収入及び維持管理業務

運営権者は、対象施設の利用料金その他本事業の実施に伴う収入を収受し、その収入をもって維持管理及び運営を行うものとします。

（9）本事業の上限価格及び運営権対価に係る条件

ア　設計業務、建設業務及び工事監理業務等に係る対価の上限価格

本事業において、本市が事業者に支払う設計業務、建設業務及び工事監理業務等に係る対価の上限価格（消費税及び地方消費税を含む。）は、総額 2,000,000 千円とします。

応募者は、当該上限価格の範囲内で要求水準を満たす施設整備を提案するものとします。

なお、応募者は、自らの事業計画に基づき、要求水準を上回る追加投資を提案することができます。この場合、追加投資の内容は企画提案書において具体的に記載するものとし、追加投資に係る費用は事業者が全て負担することとします。また、要求水準を満たす施設整備に係る費用（上限価格 2,000,000 千円）と区分するものとします。

優先交渉権者選定後は、実施契約等の締結に向けて、提案内容の具体化に伴う協議を行うものとします。

イ　各経費の要件等について

本事業については、国の地域未来交付金（地域未来推進型）の活用を予定しているため、応募者は対象施設整備費等内訳書の作成に当たり、各経費を次の区分に整理して記載すること。なお、交付対象経費の範囲その他の取扱いについては、国の制度によるものとする。

(ｱ)　建築物整備費

建築物本体の整備に要する費用を計上すること。また、建築物と構造上不可分となる設備（電気設備、給排水設備、空調設備、ガス設備等）は、建築物整備費に含めること。

(ｲ)　設備整備費

建築物と不可分ではない設備の整備に要する費用を計上すること。ICT 機器、Wi-Fi 設備、デジタルサイネージ、キャッシュレス決済設備、展示設備等は設備整備費として整理すること。

(ｳ)　外構・解体等

駐車場整備、植栽、案内サイン等の外構工事並びに既存施設の解体・撤去工事については、外構・解体等として整理すること。

(ｴ)　備品費

家具、什器、展示機器その他の備品購入費を計上すること。なお、地域未来交付金に係る要綱等を十分確認の上、交付金制度上、備品費には一定の制限があるため留意すること。

(ｵ)　工事監理費

工事監理業務に要する費用を計上すること。

(ｶ)　対象外となる経費

・用地取得費
・基本計画策定費
・地質調査費、埋蔵文化財調査費等の事前調査費
・提案・企画立案に係るコンサルティング費
・その他、地域未来交付金制度上の対象外経費

ウ　運営権対価等の取扱い

運営権者は、運営権の設定後、コンセッション契約に定める金額及び方法により、運営権対価等を市に支払うものとします。

応募者は、納付方法等について提案するものとします。

運営権対価等の額は、第１　２．（９）アに定める設計業務、建設業務及び工事監理業務等に係る対価として応募者が提案する額の 25%（消費税及び地方消費税を含む総額）とします。

なお、運営権対価によることを基本としますが、事業の特性や提案内容を踏まえ、25%相当の額であれば、運営権対価以外の方法を提案することを妨げるものではありません。

（１０）対象施設の改修・修繕・更新等

対象施設の整備に係る必要な工事については、設計業務、建設業務及び工事監理業務の対象とし、提案上限額の範囲内において実施するものとします。

運営権設定後の対象施設の維持管理、修繕及び更新については、運営権者が実施するものとし、その詳細は実施契約において定めるものとします。

ただし、大規模修繕、災害復旧その他特別な費用負担を要する事項については、市と運営権者が協議の上、その費用負担及び実施方法を定めるものとします。

（１１）本事業の実施に関する協定・実施契約等

本市は、本事業を実施するに当たり、次に掲げる協定及び契約等を事業者と締結する予定です。

ア　基本協定

市は、事業者選定手続を経て決定された優先交渉権者との間で、本事業を円滑に実施するために必要な基本的事項を定めた基本協定を締結します。

イ　実施契約等

本市は、基本協定の定めるところにより、事業者との間で、本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた実施契約等を締結します。

実施契約等のうち、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る契約については、一括して締結（DB 契約）する予定です。

また、対象施設の維持管理及び運営に係る契約については、PFI 法に基づく公共施設等運営権の設定後、運営権者との間でコンセッション契約を締結する予定です。

なお、実施契約等の締結及び公共施設等運営権の設定に当たっては、市議会の議決を経るものとします。

（１２）事業期間終了時の措置

運営権者は、事業期間終了後において、市が継続して対象施設の運営及び維持管理を行うことに支障のない状態で対象施設を市に引き渡すものとします。

また、運営権者は、市又は市が指定する者が円滑に対象施設の運営及び維持管理を行うことができるよう、必要な資料の提供その他必要な引継ぎを行うものとします。

なお、市は、事業期間中の運営実績、施設の管理状況その他の事業成果を総合的に勘案し、事業期間終了後の対象施設の管理運営のあり方について検討するものとします。

詳細については、実施契約等において定めるものとします。

（１３）遵守すべき法制度等

事業者は、本事業の実施に当たり必要とされる関係法令等（当該法令の施行令及び施行規則等の政令、省令、市条例及び規則等を含む。）及び関連する要綱、基準等を遵守するものとします。

第２　事業者の募集及び候補者選定に関する事項

１．募集及び選定方法

本事業においては、事業者の企画力、技術力及び経営能力等のノウハウを活用し、最適かつ効率的で持続可能なサービスの提供について提案を求めることから、市は優先交渉権者の選定に当たり、提案内容を総合的に判断することが必要であると考えています。

したがって、優先交渉権者の選定方法は、応募者が提案する価格に加え、施設整備に関する能力、維持管理及び運営に関する能力、事業の継続性並びに独自提案等を総合的に評価して決定する「**公募型プロポーザル方式**」により行うものとします。

２．募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、次のとおりとします。

内容	日程
現地見学会	令和８年 10 月 28 日～12 月 25 日 ※ただし火曜日（祝日の場合は翌平日）を除く
募集要項等に対する質問受付（第１回目）	令和８年 10 月 23 日～11 月６日
募集要項等に対する質問回答の公表（第１回目）	令和８年 11 月 12 日（木）
募集要項等に対する質問受付（第２回目）	令和８年 11 月 13 日～12 月２日
募集要項等に対する質問回答の公表（第２回目）	令和８年 12 月８日（火）
参加表明書兼資格審査申請書の受付締切	令和８年 12 月 14 日（月）
資格審査結果の通知	令和８年 12 月 18 日（金）
提案書類等の受付締切	令和９年１月６日（水）
プレゼンテーション・ヒアリング	令和９年１月 18 日（月）
優先交渉権者の公表	令和９年１月 22 日（金）

３．応募者の備えるべき参加資格要件等

（１）応募者の構成等

応募者は、単独の民間事業者又は複数の民間事業者で構成するグループとします。グループで応募する場合は、グループ全体で本事業の実施に必要な能力を有するものとします。

また、応募者は、本事業が地域との連携及び地域経済への波及効果を重視する事業であることを踏まえ、長岡市内に本社を有する企業（以下「地元企業」という。）を１者以上参画させるものとします。

なお、地元企業は建設業務に参画するものとし、その参画方法は、構成企業、協力企業又は下請企業のいずれでも差し支えないものとします。提案時点において具体的な地元企業が決定している場合は、その役割及び実施体制を提案書に明示するものとします。地元企業を協力企業又は下請企業として参画させる場合であって、その具体的な企業が未定のときは、地元企業活用方針及び選定方法を提案書に記載するものとし、当該企業については事業開始までに決定するものとします。

応募者内の同一の事業者が複数の業務を行うことを妨げません。

なお、設計業務、建設業務及び工事監理業務を実施する事業者は、必要に応じて共同企業体（JV）を組成して当該業務に当たることができるものとします。

応募及び事業実施に当たり、SPC（特別目的会社）の設立は必須としません。ただし、応募

者の提案によりSPCを設立することを妨げるものではありません。
　また、維持管理及び運営業務を複数の事業者で実施する場合は、そのうち１者を運営権者として定めるものとします。SPCを設立する場合は、当該SPCを運営権者とすることができます。

（２）代表企業の選定

　グループで応募する場合は、構成企業の中から代表企業を１者定めるものとします。代表企業は、応募手続その他本市との連絡調整等を行うものとします。
　なお、単独の民間事業者により応募する場合は、当該応募者を代表企業とみなします。
　事業期間中に代表企業を変更しようとする場合は、あらかじめ本市の承認を得るものとします。

（３）応募者の参加資格要件

ア　応募者を構成する全ての民間事業者に共通する事項

　応募者の代表企業及び構成企業は、次の要件を全て満たすものとします。

(ｱ)　本事業を円滑かつ確実に遂行するために必要な経営基盤及び財務基盤を有していること。
(ｲ)　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こと。
(ｳ)　PFI法第９条第１項各号のいずれにも該当しないこと。
(ｴ)　長岡市建設工事請負業者指名停止等措置要綱その他関係規程に基づく指名停止措置を受けていないこと。
(ｵ)　会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。
(ｶ)　他の応募者の代表企業又は構成企業として参加していないこと。
(ｷ)　次のいずれにも該当しないこと。
　a　長岡市暴力団排除条例（平成24年長岡市条例第50号）第２条第１号に規定する暴力団
　b　長岡市暴力団排除条例第２条第２号に規定する暴力団員
　c　暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与している者
　d　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者
　e　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、暴力団の維持又は運営に協力し、若しくは関与している者
　f　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者
(ｸ)　法人税、消費税及び地方消費税並びに都道府県税及び市町村税を滞納していないこと。

イ　設計事業者

　設計業務を担当する事業者（以下「設計事業者」という。）は、次の要件を満たすものとします。なお、設計業務を複数の事業者で実施する場合は、少なくとも１者が次の要件を満たしていることとします。

(ｱ)　建築士法に基づく一級建築士事務所の登録を受けていること。
(ｲ)　平成23年４月１日以降において、登録有形文化財、歴史的建造物又は築50年以上の木造建築物の保存修理、改修又は耐震改修に係る実施設計業務の実績を有すること。
(ｳ)　本事業に配置する管理技術者・工事監理者は、一級建築士の資格を有すること。
(ｴ)　設計業務・工事監理業務を複数の事業者で実施する場合は、少なくとも１者が上記の要件を満たしていることとする。
(ｵ)　設計事業者が工事監理事業者を兼ねることを妨げないものとする。

ウ　建設事業者

建設業務を担当する事業者（以下「建設事業者」という。）は、次の要件を満たすものとします。

(ｱ)　建設業法に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を有していること。

(ｲ)　長岡市の入札参加資格を有し、建築一式工事の総合評点が 800 点以上であること。

まだ入札参加資格を有していない場合は、本事業の応募者であることを明記したうえ、入札参加資格申請書に必要書類を添えて、令和８年 12 月 14 日（月）（参加資格要件確認基準日）までに申請すること。

(ｳ)　平成 23 年４月１日以降において、登録有形文化財、歴史的建造物又は築 50 年以上の木造建築物の保存修理、改修又は耐震改修工事の施工実績を有すること。

(ｴ)　本事業に配置する監理技術者又は主任技術者は、法令に定める必要な資格を有すること。

エ　運営及び維持管理事業者

運営業務及び維持管理業務を担当する事業者（以下「運営・維持管理事業者」という。）は、次の要件を満たすものとします。

(ｱ)　平成 23 年４月１日以降において、観光施設、文化施設、宿泊施設その他これらに類する施設の運営実績を有すること。

(ｲ)　本事業を継続的かつ安定的に実施できる経営能力及び実施体制を有すること。

（４）参加資格要件確認基準日

参加資格要件確認基準日は、令和８年 12 月 14 日（月）とします。

４．応募の手続き

（１）参加表明（資格審査申請）

応募者は、必ず参加表明をしてください。参加表明をしていない者の提案書類等は受付しません。参加表明にあたっては、募集要項等、関連法令等を理解・遵守の上で、次の表６の書類を備考及び様式集の作成要領等に従って提出してください。

参加表明（資格審査）に必要な書類　**（表６）**

書類名称	様式番号	備考
参加表明書兼参加資格確認審査申請書	様式 2-1	
グループ協定書	様式 2-2	グループで申請する場合に使用
会社概要書	様式自由	
直近３事業年度分の次の書類 ・財務諸表の写し ・法人税申告書の控え ・電子申告の控え ・勘定科目内訳書	当該様式 又は 様式自由	
法人登記事項証明書（現在事項証明）	当該様式	（3 箇月以内発行）
納税（完納）証明書 (3.(3)ア(ｸ)に記載の税について)	当該様式	

※参加表明は応募者の「代表企業」が作成し、提出してください。なお、応募者に子会社が含まれる場合、親会社に関する書類の提出を求める場合があります。

※設計業務、建設業務、運営業務及び維持管理業務並びにグループで応募する事業者に係る提出書類については、様式集を参照すること。

ア　提出期限　　令和８年 12 月 14 日（月）　17 時まで**（必着）**

イ　提出方法　　持参又は郵送（配達証明付書留郵便）とします。
なお、提出期限後に到着又は持参したものについては受付を認めません。

ウ　提出場所　（令和８年11月６日まで）
〒940-0062　長岡市大手通2-6
フェニックス大手イースト　長岡市役所大手通庁舎６階
長岡市 観光・交流部 観光課
（令和８年11月９日から）
〒940-0062　長岡市大手通 2-2-14
米百俵プレイス東館５階　長岡市 観光・交流部 観光課
電子メール　kanko@city.nagaoka.lg.jp

エ　提出部数　　各１部
ただし、参加表明（資格審査）に必要な書類は紙媒体での提出とは別に、PDFファイル等を電子メール提出してください。（要提出確認）

オ　結果通知　　令和８年 12 月 18 日（金）までに、参加資格審査の結果を応募者の代表企業に対して通知（電子メール）します。

（2）提案書類等

参加資格審査を通過した応募者からの提案書類等を以下のとおり受け付けます。応募に必要な提案書類等は次の表７のとおりとし、表の備考及び様式集の作成要領等に従って作成（全て片面で作成）し提出してください。

なお、企画提案書については、様式は特に指定しませんが、募集要項等を熟読し、本事業の趣旨等を理解した上で作成してください。

提案書に必要な書類等　　（表７）

書類名称		様式番号	備考
提案書類等提出届		様式 4-1	
提案書類等確認書		様式 4-2	提案書類等の必要部数を確認し作成すること。
要求水準に関する確認書		様式 4-3	
企画提案書	審査内容に対応する概要書 （企画提案書 A）	様式自由	選定基準で示す非価格要素評価細目の審査内容に対応する概要を A3 判 1 枚で記載すること。 フォントサイズは 11 ポイント以上とする。 なお、本資料は優先交渉権者決定後、市が公表する場合がある。
	運営スケジュール （工事工程表含む）	様式自由	A3 判 2 枚にまとめること。
	審査内容に対応する提案書 （企画提案書 B） ・事業計画全般に関する事項 ・設計業務に関する事項 ・建設業務に関する事項 ・工事監理業務に関する事項 ・運営・維持管理業務に関する事項 ・対象施設の改修・整備計画	様式自由	各業務の概要や内容などを A3 判で 15 枚以内でまとめること。 フォントサイズは 11 ポイント以上とする。 なお、本資料は審査及び契約協議に使用するものであり、原則として公表しない。
価格提案書	価格提案書	様式 5-1	設計業務、建設業務及び工事監理業務等に係る対価と、運営権対価等の額を記入してください。
	対象施設整備費等内訳書	様式自由	対象施設の整備費並びに提案事業に係る費用の根拠を示した内訳概算書（施設別及び工種別の費用内訳が分かるものとし、数量の算出までは求めない。）を提出すること。※ p7 参照
	運営収支内訳書	様式自由	事業年度ごとの収支予定を記入すること。

ア　提出期限　　令和９年１月６日（水）　17 時まで**（必着）**

イ　提出方法　　持参又は郵送（配達証明付書留郵便）とします。
なお、提出期限後に到着又は持参したものについては受付を認めません。

ウ　提出場所　　〒940-0062　長岡市大手通2-2-14
米百俵プレイス東館５階　長岡市 観光・交流部 観光課
電子メール　kanko@city.nagaoka.lg.jp

エ　提出部数　　11部
提案書は紙媒体での提出とは別に、PDFファイル等を電子メール提出してください。（要提出確認）
オ　注意事項　　提案書には、法人の名称やロゴマークなど応募者を特定できるような表示はしないでください。

（3）応募の失格事項

応募者が次のいずれかに該当する場合は、失格とします。
ア　優先交渉権者決定の日までの間に、代表企業又は構成企業のいずれかが参加資格要件を欠くこととなった場合
イ　提出書類に虚偽の記載があった場合
ウ　選定基準により失格とされた場合
エ　その他、本募集要項に定める事項に違反し、市が不適当と認めた場合

（4）参加辞退に関する事項

参加表明書等提出後に、事業者選定手続への参加を辞退する場合は、令和９年１月６日（水）までに参加辞退届（様式３）を提出してください。

（5）応募に関する注意事項

ア　提出されたすべての書類は返却しません。
イ　提出後の書類の差し替え及び追加・削除は認めません。
ウ　本市が審査等を行うにあたり、必要と認める場合は、追加資料を求めることがあります。
エ　本事業への応募は、1者（社）につき１提案とします。
オ　参加登録に必要な書類、応募に必要な提案書類等の作成及び提出に係る費用等の必要経費は、すべて提案者の負担とします。
カ　市が事業者選定結果の公表その他必要と認める場合は、優先交渉権者の提案書類の一部を無償で使用できるものとします。なお、事業者となった場合は、提出された提案書類等について、市が必要と認めるときは、あらかじめ当該事業者に通知した上で、その一部又は全部を無償で使用（複製、転記又は転写をいう。）することができるものとします。

５．審査及び選定に関する事項

（1）選定方法

候補者の選定は、本市が設置する事業者選定委員会（以下、「委員会」という。）において、「参加資格審査」と「事業提案審査」により行います。また、応募が1者（社）のみの場合においても、選定基準に基づき選考を行います。

なお、審査及び選定に関する基準等は、選定基準において示します。選定結果をもとに、本市がDB＋コンセッション基本協定締結の優先交渉権者及び次点候補者を決定します。

（2）提案内容の審査

委員会において、応募者からの提案及びプレゼンテーション・ヒアリング（以下、「プレゼンテーション等」という。）により候補者を選定します。
ア　プレゼンテーション等は、対面・非公開で行います。
イ　プレゼンテーション等は、30分以内の提案内容説明及び60分程度の質疑応答とします。
ウ　プレゼンテーション等の参加人数は、５人以内とします。なお、各業務内容に対する質問に簡潔に応答できる体制で参加することとします。
エ　プレゼンテーション等では、内容説明用のプレゼンテーションソフト（パワーポイント、アニメーション等を含む。）を使用（ノート型パソコン等は持参してください。）すること

を認めます。（プロジェクタ、スクリーン、HDMI ケーブル等は、本市が用意します。）

（3）その他

実施契約等の締結日までの間に、優先交渉権者の代表企業又は構成企業のいずれか１者（社）が参加資格要件を欠くことになった場合には、実施契約等を締結しません。ただし、優先交渉権者公表後に構成企業のいずれか１者（社）が参加資格要件を欠くこととなった場合は、本市との速やかな協議の上、代表企業の責任のもとに参加資格要件を満たす民間事業者への変更を提案し、本市が資格・能力の面で支障がないと認めたときは、当該構成企業の変更を可とし、実施契約等を締結できることとします。

優先交渉権者と実施契約等の締結に至らなかったときは、次点候補者が優先交渉権者に繰り上がるものとします。

６．提案書類等の取り扱い

（1）著作権

本市が公表した書類の著作権は本市に帰属し、提案書類等の著作権は、応募者に帰属するものとします。ただし、本市が必要と認める場合は、本市は応募者に確認の上、提案書類等の一部又は全部を無償で使用できるものとします。また、契約に至らなかった応募者の提案書類等については、本市が事業者選定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとします。

（2）特許権等

本事業の提案において、特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法及び運営方法等を使用する場合、これらの使用に関する一切の責任は応募者が負うものとします。

（3）情報公開

応募者から提出された参加登録書類及び提案書類等のうち、開示することにより、当該法人又は当該個人の競争上の地位、財産権その他正当な利益を害するおそれがあるものについては、長岡市情報公開条例の規定に基づき開示しないものとします。

なお、企画提案書 A（概要書）については、事業者選定結果の公表その他市が必要と認める場合に、その全部又は一部を公表することがあります。

一方、企画提案書 B（詳細提案書）については、応募者の技術上又は営業上のノウハウその他の機密情報を含む資料として取り扱い、法令等に基づき開示が必要となる場合を除き、原則として公表しません。

７．優先交渉権者の決定及び公表

委員会において総合的に審査し、本事業を最も適切に実施できると認める者を優先交渉権者候補者として選定し、選定結果をもとに、本市が優先交渉権者を決定します。また、次点候補者も併せて決定します。

決定後、本市ホームページに公表します。また後日、応募者全員に電子メールにより審査結果を通知します。

第３　基本協定に関する事項

１．企画提案内容の修正

優先交渉権者が企画提案した内容は、これを確約するものではありません。必要に応じて修正等をしていただくことがあります。

２．基本協定の締結

優先交渉権者は、本市からの選定通知後、速やかに事業内容について本市と協議を行います。運営事業の基本的事項について協議が成立した後、優先交渉権者と本市との間で基本協定を締結します。

３．次点候補者の地位

優先交渉権者と契約等の合意に至らなかったとき又は優先交渉権者が辞退したときは、次点候補者が優先交渉権者に繰り上がるものとします。

第４　事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

１．予想されるリスクと責任分担

本市と事業者のリスク分担の基本的な考え方は、別表１（リスク分担表)、業務における役割と費用分担の考え方は、別表２（役割・費用分担表）のとおりとします。

２．リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

本市又は事業者の責めに帰すべきリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその責任を負う者が負担するものとします。

また、いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、本市と事業者が協議の上、その負担を定めるものとし、詳細は実施契約等で定めるものとします。

３．本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

（１）モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、事業者が定めた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、モニタリングを行うこととします。

（２）モニタリングの時期

モニタリングは、調査・設計時、工事施工時、工事完成時、運営及び維持管理時の各段階において実施します。

（３）モニタリングの方法

モニタリングは、別途提示する方法により本市が実施します。事業者は、各業務の要求水準を確保するためセルフモニタリングを行うとともに、本市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとします。

（４）モニタリングの結果

モニタリングの結果は、要求水準書に示されたサービス水準を一定限度下回る場合に限り、改善勧告、契約解除その他必要な措置の対象となります。詳細は、別途示します。

４．契約保証金等

事業者は、関係法令等及び実施契約等の定めに基づき、契約保証金の納付その他必要な保証措置を講ずるものとします。

第５　対象施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

１．対象施設の概要

所在地　長岡市摂田屋四丁目地内
用途地域　準工業地域
※詳細は旧機那サフラン酒製造本舗保存活用計画による。
本事業の対象施設は、次のとおりです。

施設名	文化財区分	建築年	構造	延床面積
主屋	国登録有形文化財	1883～1897 年	木造２階建	523.13 ㎡
調整蔵	国登録有形文化財	1926 年	土蔵造２階建	327.22 ㎡
道具蔵	国登録有形文化財	1918 年	土蔵造２階建	350.62 ㎡
醸造蔵	国登録有形文化財	1920 年	土蔵造２階建	248.70 ㎡
衣装蔵	国登録有形文化財	1916 年	土蔵造２階建	89.24 ㎡
鏝絵蔵（土蔵）	国登録有形文化財	1912-1925 年	土蔵造２階建	89.24 ㎡
離れ座敷	国登録有形文化財	1931 年	木造２階建	274.56 ㎡
一号蔵	国登録有形文化財	1883～1897 年	土蔵造２階建	93.40 ㎡
シチレン蔵	国登録有形文化財	1912～1918 年	土蔵造２階建	76.99 ㎡
庭園	―	―	―	―
石垣	国登録有形文化財	1898～1912 年	石垣	総延長 122m
敷地南側駐車場	―	―	―	343 ㎡

第６　その他本事業の実施に関し必要な事項

１．議会の議決

本市は、対象施設の設計業務・建設業務・工事監理業務契約（DB 契約）に関する議案並びに、ＰＦＩ法に基づく運営権の設定議案を本市議会に提出する予定です。

２．応募に伴う費用負担

本事業の応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とします。

３．現地見学会

対象施設の現地見学会を、令和８年 10 月 28 日（水）～12 月 25 日（金）までの期間（火曜日（祝日の場合は翌平日）を除く。）において随時実施します。なお、事業者ごとに個別で実施し、資格審査結果通知後は審査を通過した事業者のみを対象とします。

現地見学を希望する事業者は、別添資料の現地見学会申込書（様式第 1-1）に記入の上、5.の事務局宛に電子メールによりお申し込みください。事務局にて日程調整の上、開催日時を連絡します。

なお、現地見学会は期間内であれば、1 者（社）につき複数回の参加も可能です。

4. 募集要項等に関する質問及び回答

募集要項等に関する質問を、次のとおり受付、回答します。

（１）受付期間

①　第１回目　令和８年 10 月 23 日（金）から令和８年 11 月６日（金）17 時まで
②　第２回目　令和８年 11 月 13 日（金）から令和８年 12 月２日（水）17 時まで

（２）提出方法

質問は質問書（様式第１－２）により、5.の事務局宛に電子メールにて提出してください。（要提出確認）

（３）回答の公表

本市は、募集要項等に関する質問への回答を本市のホームページに第１回目は、令和８年 11 月 12 日（木）以降に、第２回目は、令和８年 12 月８日（火）以降に公表します。質問者への個別の回答はいたしません。ただし、事業者のノウハウや知的財産等に係るもの、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると本市が認めるものについては、公表の対象としません。

5. 問合せ先(事務局)

本事業等に関する問合せ先は、以下のとおりです。

長岡市 観光・交流部 観光課

所在地　（令和８年 11 月６日まで）
〒940-0062
長岡市大手通 2-6　フェニックス大手イースト
長岡市役所大手通庁舎６階
（令和８年 11 月９日から）
〒940-0062
長岡市大手通 2-2-14　米百俵プレイス東館５階
電子メール　kanko@city.nagaoka.lg.jp
電話番号　0258-39-2221
担当者　廣瀬、萩野

別表１

■リスク分担表

（１）共通事項

リスクの種類	リスクの内容	長岡市	事業者
事業計画	本市の政策変更による事業の変更・中断・中止など	○	
	上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止		○
許認可	本市の帰責事由による許認可等取得遅延	○	
	上記以外の事由による許認可等取得遅延		○
法令変更	本事業に直接関係する法制度の変更（税含む）	○	
	上記の法制度以外の法制度の変更		○
住民対応	本事業の実施（全般部分）に対する周辺住民等の反対運動、要望等に計画遅延、条件変更、費用の増大等に関するもの	○	
	事業者が実施する事業に起因する周辺住民等の対応に関するもの		○
環境	本市が実施する業務に起因する環境の変化による費用変動	○	
	事業者が実施する業務（対象施設の整備・維持管理・運営等）における環境の変化による費用変動		○
第三者保証	本市の提示条件、指図、行為を直接の原因とする事故によるもの	○	
	上記以外によるもの		○
債務不履行	本市の債務不履行の場合	○	
	事業者の債務不履行の場合		○
物価変動	全て	協議による	
資金調達	全て		○
不可抗力	双方に生じた損害は双方が負担する	協議による	

（２）契約締結前

リスクの種類	リスクの内容	長岡市	事業者
契約	本市の帰責事由により契約が締結できない、契約手続きに長期間を要する場合等に関するもの	○	
	事業者の帰責事由により契約が締結できない、契約手続きに長期間を要する場合等に関するもの		○
議会議決	議会の不承認　※双方に生じた負担は双方が負担する	○	○

（3）契約締結後

リスクの種類	リスクの内容	長岡市	事業者
工事・運営開始の遅延	本市の帰責事由による設計・改修工事の遅延及び運営開始の遅延に関するもの	○	
	事業者の帰責事由による設計・改修工事の遅延及び運営開始の遅延に関するもの		○
維持管理・運営内容変更等	本市の帰責事由による事業内容の変更（用途変更など）	○	
	上記以外の要因によるもの（不可抗力を除く）		○
維持管理費の変動	本市の帰責事由による事業内容の変更等に起因する維持管理費の変動	○	
	上記以外の要因によるもの		○
運営権設定後の光熱水費等の変動	全て		○
需要・収入	全て		○
対象施設の損傷	本市の責めによる事故・火災等による施設の損傷に関するもの	○	
	上記以外（不可抗力を除く）の要因及び施設・設備等の損傷・劣化によるもの		○

（4）事業終了後

リスクの種類	リスクの内容	長岡市	事業者
事業終了後の移管手続き	対象施設の移管手続きに伴う諸費用等の発生、終了手続きに伴う評価損益等		○
施設の状態	本事業が継続可能な状態の未達		○

別表２

■役割・費用分担表

（１）事業提案段階

役割・費用の種類	役割・費用分担の内容	長岡市	事業者
資料作成	応募にかかる資料作成等の負担		○

（２）契約締結前

役割・費用の種類	役割・費用分担の内容	長岡市	事業者
資料作成	運営権の判断に必要な資料作成費用		○
住民対応	本事業実施に対する住民説明等	○	○

（３）設計・改修工事期間中

役割・費用の種類	役割・費用分担の内容	長岡市	事業者
設計・工事監理業務	本事業実施に対する設計及び工事監理業務等		○
建設業務	本事業実施にかかる改修工事		○
設計・改修工事中の対象施設の維持管理	設計・改修工事実施中に発生する対象施設の維持管理費（光熱水費・保守点検料等）	○	
	上記のうち、工事に起因し発生する維持管理費（工事で使用する光熱水費・建設保険等）		○
資金調達	設計（工事監理業務を含む）及び改修工事に係る費用の資金調達（上限価格以内に限る）	○	
	設計（工事監理業務を含む）及び改修工事に係る費用の資金調達（上限価格を超える部分）		○
残存物品等の処分	対象施設内に残置された残存物品（備品・消耗品等に限る）の処分	○	
	対象施設内に残置された残存物品のうち、産業廃棄物に該当する物品の処分		○

（４）運営権設定後（施設運営・維持管理期間）

役割・費用の種類	役割・費用分担の内容	長岡市	事業者
安全確保	対象施設の維持管理・運営等における安全性の確保		○
保険	対象施設の保有をカバーする保険	○	
	対象施設の維持管理・運営をカバーする保険		○
備品管理	全て		○
対象施設の修繕	全て（第 1.2.(10)の大規模修繕を除く）		○
対象施設の PR	対象施設の集客等に関するプロモーション、HP 製作・運営、広告宣伝等の費用		○
モニタリング	本市が実施するモニタリングにかかる費用	○	
	運営権者自らが実施するセルフモニタリング		○
	本市が要求する事業者が保有する資料の提出にかかる費用		○