旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業
要求水準書

令和８年 10 月
長岡市

【目次】

第１　総則　・・・・・　1
１．要求水準書の位置付け
２．本事業の目的
３．対象施設整備及び運営の基本方針
４．対象施設の概要
５．遵守すべき法令等
６．本事業の性能規定
７．個人情報の保護及び秘密の保持
８．要求水準の変更
９．著作・特許権等の使用

第２　対象施設の機能及び性能等に関する事項　・・・・・　7
１．法規制の解釈と整備の考え方
２．基本要件
３．機能
４．建築計画
５．構造計画
６．設備計画

第３　対象施設の設計、建設及び工事監理に関する要求水準　・・・・・１８
１．基本要件
２．設計業務
３．建設業務
４．工事監理業務
５．その他

第４　対象施設の運営及び維持管理に関する要求水準　・・・・・２５
１．基本要件
２．設置目的を発揮するための事業に関する業務
３．対象施設の維持管理に関する業務
４．建築設備保守管理に関する業務
５．警備・保安に関する業務
６．修繕に関する業務
７．モニタリングに関する業務
８．要求水準未達時の措置
９．リスク分担に関する事項
10．事業期間終了時の要求水準

■別紙　・・・・・３４
別紙１　対象施設配置図
別紙２　対象施設一覧
別紙３　法規制の目安
別紙４　保存活用計画との整合確認フロー
別紙５　歴史的建築物保存活用条例適用フロー
別紙６　消防協議フロー

別紙７　リスク分担表
別紙８　モニタリング項目一覧
別紙９　事業終了時要求水準確認表

第１　総則

１．要求水準書の位置付け

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。）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・選定にあたり公表する募集要項と一体のものとなります。

この要求水準書は、本事業を実施するにあたって最低限満たすべき水準を示すものです。事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ、技術力等を最大限に生かすため、各要求水準については基本的な考え方を示すに留めることとし、本事業の目的を達成する具体的な方法・手段等は事業者の発想に委ねることとします。

なお、本要求水準書は募集要項及び実施方針に基づくものであり、事業条件の詳細は募集要項及び実施契約によるものとします。

２．本事業の目的

旧機那サフラン酒製造本舗は、明治期から昭和初期にかけて建築された歴史的建造物及び庭園で構成される本市を代表する歴史的資源であり、主屋をはじめとする建造物群は国の登録有形文化財に登録されています。また、摂田屋・宮内エリアの醸造・発酵文化を象徴する施設として、高い歴史的・文化的価値を有しています。

一方で、施設の一部では老朽化が進行しており、文化財として適切な保存及び活用を進めるためには、計画的な改修・修繕が必要な状況となっています。また、施設全体の活用が十分とはいえず、観光資源としての魅力やポテンシャルを十分に発揮できていません。

本市では、摂田屋・宮内エリアを中心として、醸造・発酵文化を活かした観光まちづくりを推進しており、旧機那サフラン酒製造本舗についても、歴史的・文化的価値を将来へ継承するとともに、その価値を活かした活用を図ることが求められています。

このため、本事業では、事業者の創意工夫及びノウハウを活用し、宿泊、飲食、体験、交流その他の機能の導入及び運営により、滞在時間の延伸、観光消費の拡大及び交流人口の増加を図ることを目指します。

また、地域住民、地域事業者及び関係団体その他関係者との連携・協働により、摂田屋・宮内エリアの魅力向上、観光振興及び地域活性化を図るとともに、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ことを目的とします。

３．対象施設整備及び運営の基本方針

本事業の業務を行う事業者は、次の基本方針に沿って事業を実施することとします。

（１）本事業の目的に沿った施設整備及び管理運営を行うこと。
（２）国登録有形文化財としての価値を十分理解し、文化財価値を損なわない保存活用を行うこと。
（３）旧機那サフラン酒製造本舗保存活用計画（以下「保存活用計画」という。）を踏まえながら、文化財の保存と観光利用の両立を図ること。
（４）主屋、離れ座敷、鏝絵蔵及び庭園については一般公開機能を確保すること。
（５）観光拠点としての機能強化に資する宿泊、飲食、体験、展示、交流及びその他の機能を適切に組み合わせ、持続可能な運営を実現すること。
（６）摂田屋・宮内エリアの他の文化財や観光資源との連携を図り、エリア全体の魅力向上に寄与すること。
（７）地域住民、地域事業者及び関係団体との連携を図ること。
（８）関係法令、条例、保存活用計画及び契約関係書類を遵守すること。

（9）市と密接な連携を行うこと。

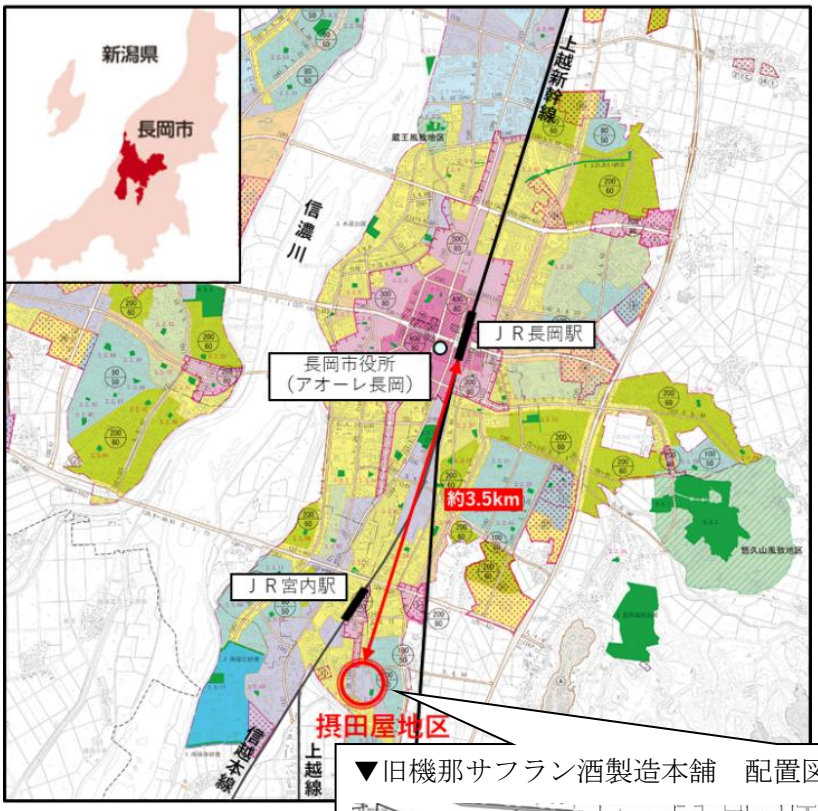
4．対象施設の概要

（1）敷地概要

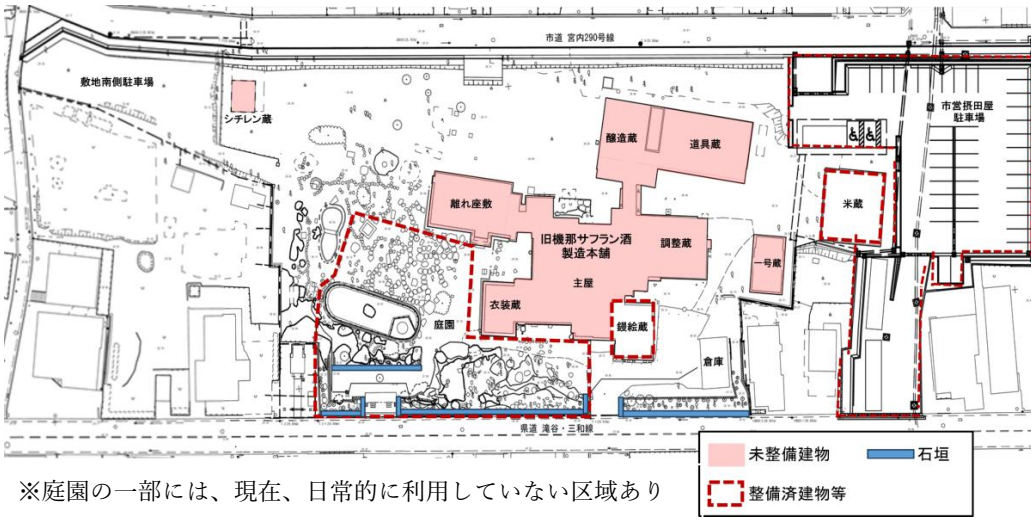
募集要項に記載のとおりとします。

（2）施設内容

▼ 対象施設 位置図　　住所：新潟県長岡市摂田屋４丁目６−３３



▼旧機那サフラン酒製造本舗　配置図



※庭園の一部には、現在、日常的に利用していない区域あり

主屋：本施設の中心的建築物として位置付け、観光拠点形成に資する機能を導入することとします。

項目	概要
募集条件	・観光交流機能を有すること ・一般公開機能を有すること ・飲食機能、体験機能、交流機能、宿泊機能及びその他の活用については提案によること
利用時間	・事業者提案による（開業までに市との調整が必要）
開館日及び休館日	・事業者提案による

鏝絵蔵：本施設を象徴する建築物として適切な保存活用を図ることとします。

項目	概要
募集条件	・一般公開機能を有すること ・飲食機能、体験機能、交流機能、宿泊機能及びその他の活用については提案によること
利用時間	・事業者提案による（開業までに市との調整が必要）
開館日及び休館日	・事業者提案による

離れ座敷：本施設の中でも特に歴史的価値が高い建築物であることを踏まえ、適切な保存活用を図ることとします。

項目	概要
募集条件	・一般公開機能を有すること ・飲食機能、体験機能、交流機能、宿泊機能及びその他の活用については提案によること
利用時間	・事業者提案による（開業までに市との調整が必要）
開館日及び休館日	・事業者提案による

調整蔵・道具蔵・醸造蔵・衣装蔵・一号蔵・シチレン蔵：
文化財価値を損なわない範囲において、事業者の創意工夫による活用提案を認めることとします。

項目	概要
募集条件	・飲食機能、体験機能、交流機能、宿泊機能及びその他の活用については提案によること
利用時間	・事業者提案による（開業までに市との調整が必要）
開館日及び休館日	・事業者提案による

庭園：歴史的景観を構成する重要な要素であることを踏まえ、適切な保存及び公開を行うこととします。

項目	概要
募集条件	・一般公開機能を有すること ・飲食機能、体験機能、交流機能及びその他の活用については提案によること
利用時間	・事業者提案による（開業までに市との調整が必要）
開館日及び休館日	・事業者提案による

石垣：景観価値を損なわないよう適切な保存及び公開を行うこととします。

項目	概要
募集条件	・該当なし
利用時間	・該当なし
開館日及び休館日	・該当なし

敷地南側駐車場：本施設の附帯施設として活用することとします。

項目	概要
募集条件	・利便性向上及び対象施設全体の活用促進に資する活用については提案によること
利用時間	・事業者提案による（開業までに市との調整が必要）
開館日及び休館日	・事業者提案による

５．遵守すべき法令等

事業者は、本事業の実施にあたり、関係法令、条例、規則、要綱、基準等を遵守すること。

また、対象施設は国登録有形文化財であることから、文化財保護法、建築基準法、消防法、長岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例その他関係法令等との整合を図るとともに、旧機那サフラン酒製造本舗保存活用計画に基づき、文化財としての価値の保存及び活用に配慮して事業を実施すること。

６．本事業の性能規定

（１）設計、工事監理及び建設業務

設計、工事監理及び建設に関する要求水準は、本市が本事業に求める最低水準を示すものであり、応募者は要求水準書で定める水準と同等又はそれ以上の提案を行うこととします。

なお、本施設の設計、工事監理及び建設にあたり、要求水準書において仕様が定められている項目については、当該規定を遵守することとします。

ア　設計業務

(ｱ)　保存改修設計及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
(ｲ)　活用改修設計及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
(ｳ)　保存活用計画との整合確認業務
(ｴ)　長岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例、文化財保護法、建築基準法、消防法その他関係法令等への対応業務
(ｵ)　関係機関協議業務

イ　建設業務
（ｱ）　保存改修工事及びその関連業務
（ｲ）　活用改修工事及びその関連業務
（ｳ）　外構整備工事及びその関連業務
（ｴ）　保存活用計画に基づく建設業務
（ｵ）　関係機関協議業務

ウ　工事監理業務
（ｱ）　保存改修工事及び活用改修工事に係る工事監理業務
（ｲ）　関係機関協議業務

（２）運営及び維持管理業務

運営及び維持管理に関する要求水準は、原則としてこれらに含まれる各種業務の守るべき水準を規定するものであり、個々の業務の実施体制、作業頻度、実施方法等の具体的な仕様については、応募者がその要求水準を満たす提案を行うこととします。

また、本施設は歴史的建造物であることから、その文化財価値の維持及び継承を前提とした維持管理及び運営を行うこととします。

（３）創意工夫の発揮

要求水準書は、本市が本事業に求める最低水準を規定するものです。

応募者は、要求水準書に具体的な仕様が定められている事項についてはこれを遵守し、具体的な仕様が定められていない事項については、積極的に創意工夫を発揮した提案を行うこととします。

特に、
・歴史的建造物群の保存活用
・観光拠点機能
・宿泊機能
・飲食機能
・体験機能
・展示学習機能
・交流機能
・摂田屋・宮内エリアとの連携
・地元事業者との連携及び活用
・インバウンド対応
については、事業者のノウハウ及び創意工夫を期待するものとします。

性能を規定している事項について、規定する水準以上の提案を行った場合には、本市は事業者選定基準に基づき適切に評価するものとします。

７．個人情報の保護及び秘密の保持

事業者は、各業務を実施するにあたり知り得た個人情報について、漏えい、滅失又は毀損の防止その他適切な管理のために必要な措置を講じることとします。

また、事業者及び業務従事者は、業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならないものとし、契約終了後においても同様とします。

特に、
・利用者情報
・顧客管理システム情報
・決済システム情報
・予約システムその他業務システム情報
・市が提供する非公開資料
については厳重な管理を行うこととします。

８．要求水準の変更

（１）要求水準の変更事由

本市は、次の事由により、本事業期間中に要求水準を変更する場合があります。

ア　法令等の変更により業務内容の変更が必要となった場合
イ　本市の事由により業務内容の変更が必要となった場合
ウ　文化財保護に関する新たな知見又は保存上の必要性が生じた場合
エ　保存活用計画の変更又は見直しが行われた場合
オ　その他、本市が特に必要と認めた場合

（２）要求水準の変更手続き

本市は、要求水準を変更する場合、事前に事業者へ通知することとします。

また、要求水準の変更に伴い契約条件、事業費又は事業期間等の変更が必要となる場合は、本市と事業者が協議の上、必要な変更手続を行うものとします。

（３）事業期間終了時の要求水準

運営権者は、事業期間終了時において本施設の全てが正常に使用できること、かつ、要求水準書で提示した性能及び機能を発揮できる状態で本市へ引き継ぐことができるよう維持管理を行うこととします。

また、対象施設の歴史的建造物及び庭園については、その歴史的・文化的価値を著しく損なう損傷がない状態で引き継ぐこととします。

本市及び運営権者は、事業期間終了後の円滑な引継ぎを実現するため、事業期間終了に先立ち、引継ぎ条件その他必要な事項について協議を行うものとします。

９．著作・特許権等の使用

（１）著作権

本市が作成した資料の著作権は本市に帰属するものとします。応募者が提出した提案書、設計図書及びその他成果物の著作権は原則として作成者に帰属するものとします。

ただし、本市は本事業の実施、広報、維持管理、改修、再公募及びその他必要な目的において、これらを無償で利用できるものとします。

（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、商標権及びその他法令に基づき保護される権利の対象となっている技術、工法、設備、運営手法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任及び費用負担は応募者又は事業者が負うものとします。

第２　対象施設の機能及び性能等に関する事項

１．法規制の解釈と整備の考え方

対象施設は、国登録有形文化財である歴史的建造物群であり、文化財保護法及び建築基準法の適用対象です。

整備に際しては、主として文化財保護法及び建築基準法において必要となる手続を行うこととします。

なお、施設ごとの法制度上の取扱いについては、保存活用計画及び関係機関協議を踏まえ整理するものとします。

（１）文化財保護法上の位置付け

対象施設は、国登録有形文化財として登録された建造物群及び石垣により構成されています。

国登録有形文化財は以下のとおりです。

・主屋
・調整蔵
・道具蔵
・醸造蔵
・衣装蔵
・鏝絵蔵（土蔵）
・離れ座敷
・一号蔵
・シチレン蔵
・石垣

これらの建造物及び石垣については、その歴史的・文化的価値を十分尊重した整備を行うこととします。

（２）建築基準法上の取扱い

対象施設は歴史的建築物であることから、必要に応じて「長岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」を活用し、建築基準法の適用除外を受けることを想定しています。

ただし、
・利用者の安全性
・避難安全性
・防火性能
については代替措置を含め十分な水準を確保することとします。

２．基本要件

（１）インフラ等の整備状況と整備条件

対象施設における上水道、下水道、電気、通信設備等の現況については、本市が保有する既存資料を参考とすることとします。

設計及び施工に必要となる詳細調査については事業者の責任において実施することとします。

（２）地盤状況

設計及び施工の実施にあたり、地盤調査等が必要な場合は設計業務に含むものとします。

（３）測量

設計及び施工に必要な測量等については、事業者の責任において実施するものとします。

（4）既存建物調査

本施設については、詳細な設計図書や劣化状況資料が十分に整備されていない建物が含まれています。

そのため、事業者は設計業務の中で必要な現況調査、構造調査及び劣化調査を実施することとします。

（5）整備における留意事項

設計及び施工の実施にあたり、主として文化財保護法、建築基準法、消防法その他関係法令への対応を行うこととします。

以下に文化財上及び建築上の制約条件の目安を示しており、計画内容により、必要な手続きが生じる場合は、全て事業者の負担で対応を行うこととします。

ア　法規制の目安

項目	内容
文化財区分	国登録有形文化財
A 文化財保護法	改修の程度により、登録有形文化財の現状変更許可が必要
外観	原則現状維持
屋根	既存の意匠、形状及び材料を尊重する
外壁	既存の意匠及び仕上げを尊重する ※鏝絵蔵及び衣装蔵については、鏝絵の保存を最優先とする
建具	保存を基本とする
内装	可逆性に配慮した改修
耐震補強	活用内容に応じ実施
設備機器	景観に配慮して設置
B 建築基準法	適用除外を受けることを想定
C 消防法	活用内容に応じて消防機関との協議により決定

※詳細については保存活用計画、長岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例を基に本市（関係部局等）と協議を行うこと。

イ　保存活用計画との関係

事業者は、設計及び施工に当たり、保存活用計画を基本とすることとします。

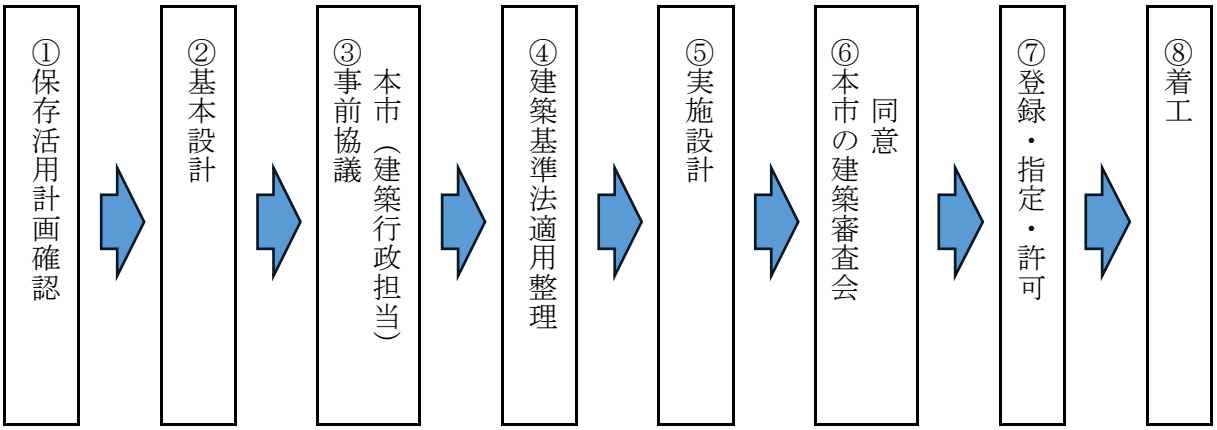
また、対象施設の保存及び活用に当たっては、保存活用計画で定める「保存部分」「保全部分」及び各部位の保護基準（基準１～４）を遵守することとし、これらに影響を与える改変を行う場合は、本市及び関係機関と協議のうえ実施することとします。

基準１及び基準２に位置付けられた部位については、原則として保存又は同種同材による復原を基本とし、基準３及び基準４に位置付けられた部位についても、文化財価値との調和及び可逆性に配慮することとします。

ウ　建築基準法適用除外手続

本施設は歴史的建造物であることから、必要に応じて「長岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の活用を想定しています。

手続の基本的な流れは以下を想定します。



なお、事業者は制度活用の可否について設計段階から本市及び関係機関と協議することとします。

エ　消防協議手続

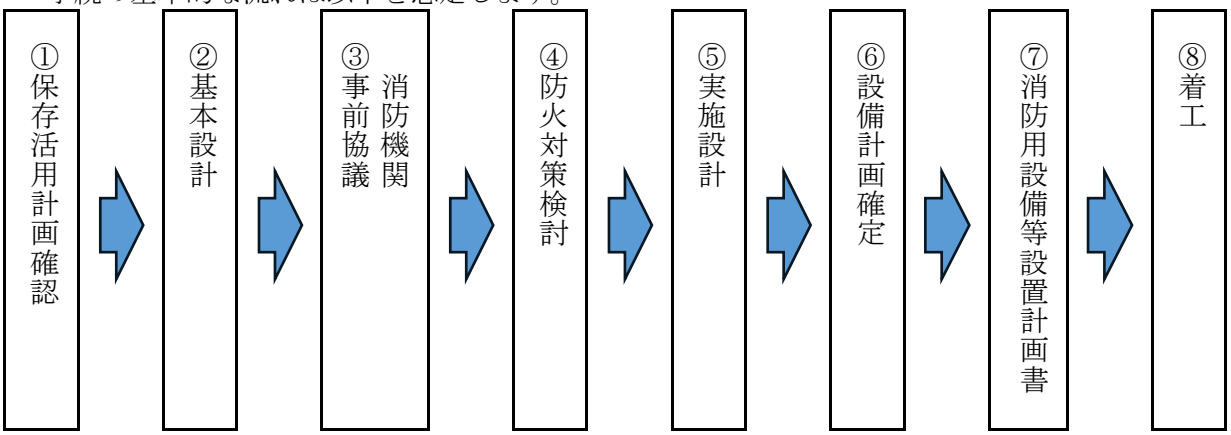
対象施設は歴史的木造建造物群であることから、防火対策を重要事項として位置付けます。

事業者は活用内容に応じて消防機関と協議を行い、

・避難安全性
・初期消火体制
・火災報知設備
・消防設備
・夜間利用時の安全確保

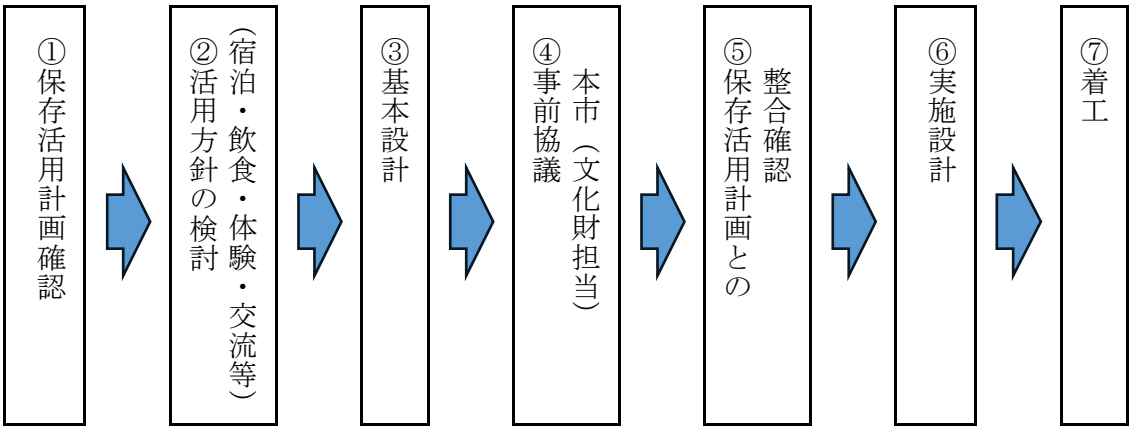
について必要な措置を講じることとします。

手続の基本的な流れは以下を想定します。



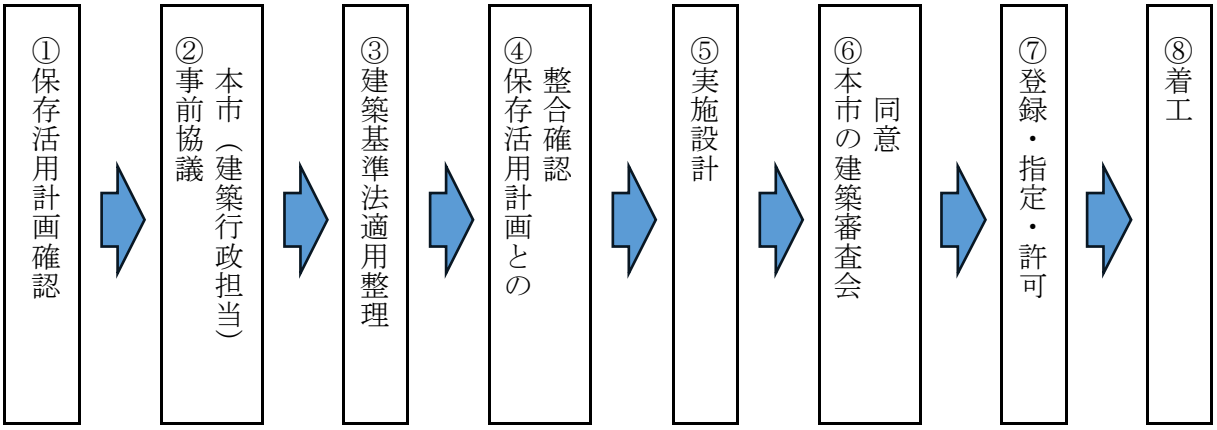
オ　手続フロー

(ｱ)　保存活用計画との整合確認フロー　（文化財保存活用に係る基本フロー）



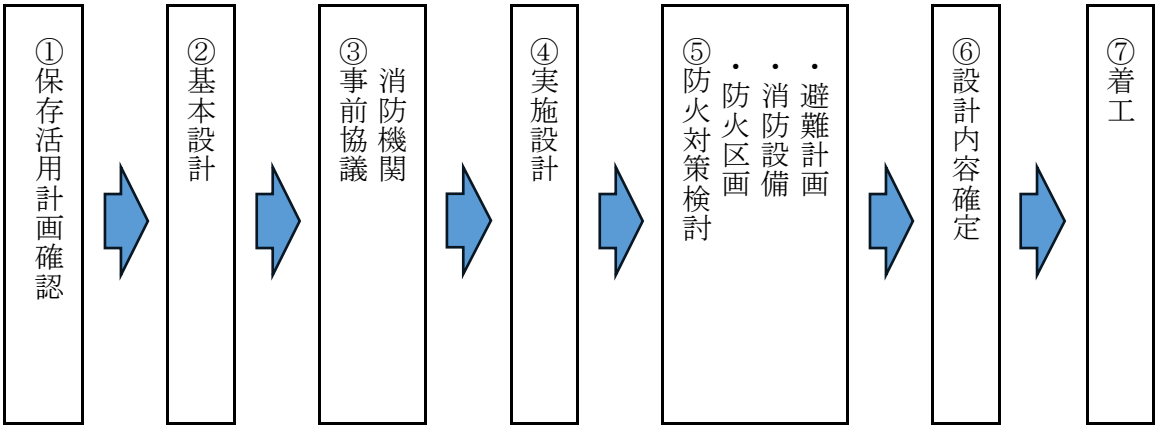
※事業者は、保存活用計画を基本として設計を行うこと。

(ｲ)　歴史的建造物保存活用条例適用フロー　（建築基準法適用除外を活用する場合）

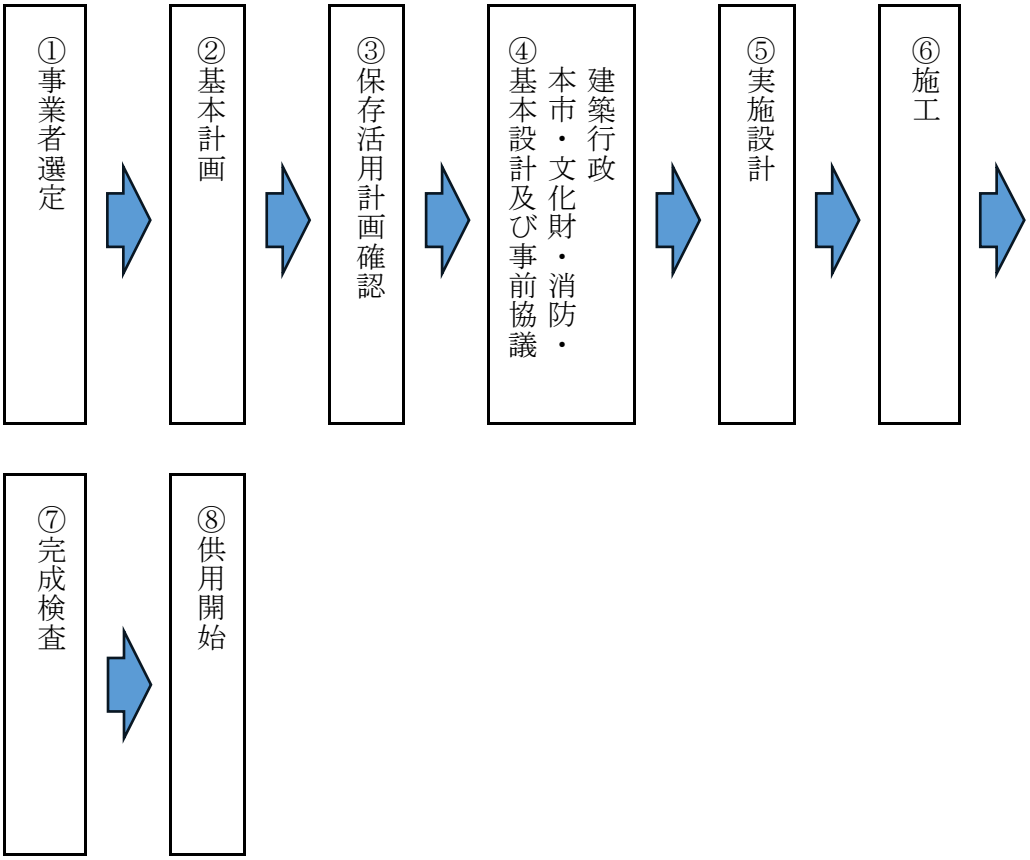


※条例適用の可否については、事業者提案内容を踏まえ本市が関係機関と協議のうえ判断する。

(ｳ)　消防協議フロー　（防火・避難安全対策に係るフロー）



(ｴ)　事業全体の協議フロー



３．機能

全ての対象施設について、利用方法、料金、利用範囲、営業時間及びその他運営方法については事業者提案によることとし、市と協議のうえ決定することとします。

なお、施設整備に当たっては、提案内容を基に市と協議を行い、最終的な整備内容を決定することとします。

（1）主屋

項目	要求水準
用途	・事業者提案による。 ・観光交流機能を有すること。 ・一般公開機能を有すること。
公開	・施設の一部を一般公開すること。
仮設工事	・工事期間中は来訪者及び周辺住民への安全対策を行うこと。
屋根工事	・必要な調査を実施し、雨漏り等の不具合を解消すること。 ・文化財価値に配慮した改修を行うこと。
外壁工事	・文化財価値を損なわない改修とすること。
耐震補強工事	・必要な耐震補強を実施すること。
建具工事	・歴史的価値を有する建具は保存を基本とすること。
内装工事	・文化財価値を損なわない改修とすること。 ・観光利用及び一般公開に必要な改修を行うこと。 ・保存活用計画に基づき、表座敷、奥座敷、仏間その他歴史的価値の高い空間については、その保存及び復原に配慮した計画とすること。 ・可逆性に配慮した改修を行うこと。
活用機能	・宿泊機能、飲食機能、体験機能、交流機能その他収益機能の導入を可とする。 ・旧機那サフラン酒製造本舗の歴史及び文化を伝える機能を設けること。 ・施設の歴史、文化財的価値及び摂田屋・宮内エリアの醸造・発酵文化を紹介するガイダンス及び解説機能を設けること。
その他工事	・一般公開と収益利用の両立を図ること。

（2）鏝絵蔵

項目	要求水準
用途	・事業者提案による。 ・一般公開機能を有すること。
公開	・一般公開を行うこと。
仮設工事	・工事期間中は来訪者及び周辺住民への安全対策を行うこと。
屋根工事	・必要な調査を実施し、雨漏り等の不具合を解消すること。 ・文化財価値に配慮した改修を行うこと。
外壁工事	・鏝絵の保存を最優先とすること。 ・鏝絵の現状保存を最優先とし、補修又は修復を行う場合は、保存方法及び施工内容について市と協議のうえ実施すること。また、施工前後の記録及び修復内容の記録を作成し保存すること。
耐震補強工事	・必要な耐震補強を実施すること。
建具工事	・歴史的価値を有する建具は保存を基本とすること。
内装工事	・文化財価値を損なわない改修とすること。 ・当該活用機能の実現に必要な改修を行うこと。 ・可逆性に配慮した改修を行うこと。
活用機能	・宿泊機能、飲食機能、体験機能、交流機能その他収益機能の導入を可とする。 ・鏝絵の歴史的・文化的価値を伝える機能を有すること。
その他工事	・一般公開と収益利用の両立を図ること。

（3）離れ座敷

項目	要求水準
用途	・事業者提案による。 ・一般公開機能を有すること。
公開	・施設の一部について一般公開を行うこと。
仮設工事	・工事期間中は来訪者及び周辺住民への安全対策を行うこと。
屋根工事	・必要な調査を実施し、雨漏り等の不具合を解消すること。 ・文化財価値に配慮した改修を行うこと。
外壁工事	・文化財価値を損なわない改修とすること。
耐震補強工事	・必要な耐震補強を実施すること。
建具工事	・歴史的価値を有する建具は保存を基本とすること。
内装工事	・文化財価値を損なわない改修とすること。 ・一般公開に必要な改修を行うこと。 ・可逆性に配慮した改修を行うこと。
活用機能	・宿泊機能、飲食機能、体験機能、交流機能その他収益機能の導入を可とする。
その他工事	・一般公開と収益利用の両立を図ること。

（4）その他蔵群（調整蔵、道具蔵、醸造蔵、衣装蔵、一号蔵、シチレン蔵）

項目	要求水準
用途	・事業者提案による。
公開	・事業者提案による。
仮設工事	・工事期間中は来訪者及び周辺住民への安全対策を行うこと。
屋根工事	・必要な調査を実施し、雨漏り等の不具合を解消すること。 ・文化財価値に配慮した改修を行うこと。
外壁工事	・文化財価値を損なわない改修とすること。 ・衣装蔵に現存する鏝絵については保存を原則とし、その歴史的価値を損なわないこと。補修又は修復を行う場合は、市と協議のうえ適切な保存措置を講じること。
耐震補強工事	・必要な耐震補強を実施すること。
建具工事	・歴史的価値を有する建具は保存を基本とすること。
内装工事	・文化財価値を損なわない改修とすること。 ・可逆性に配慮した改修を行うこと。
活用機能	・宿泊機能、飲食機能、体験機能、交流機能その他収益機能の導入を可とする。
その他工事	・事業者の創意工夫による。

（5）庭園

項目	要求水準
用途	・事業者提案による。 ・一般公開機能を有すること。
公開	・一般公開を行うこと。
景観	・庭園景観及びその価値を維持するとともに、池、灯籠その他の庭園構成要素については、その歴史的価値に配慮し、原則として現状を保持すること。
外構工事	・必要最小限の整備とすること。
活用	・イベント利用その他観光利用を妨げないものとすること。
維持管理	・適切な植栽管理及び景観維持を行うこと。

（6）石垣

項目	要求水準
景観	・景観的価値に配慮すること。
外構工事	・保全に配慮すること。
活用	・歴史的価値及び景観的価値の向上に資する活用については事業者提案によること。

（7）敷地南側駐車場

項目	要求水準
用途	・利便性向上及び施設運営に必要な駐車場として利用すること。
外構工事	・駐車場としての機能確保に必要な外構整備を行うこと。

４．建築計画

（１）共通事項

ア　対象施設の文化財としての価値を尊重し、各建造物及び庭園の歴史的価値を最大限発揮できるよう、文化財価値を損なわない範囲での改修計画とすること。なお、機那サフラン酒製造本舗の大看板については、本施設の歴史的・文化的価値を伝える資源として位置付け、その保存及び活用方法について提案すること。

イ　施設の長寿命化の観点に立ち、供用開始後の維持管理及び修繕が容易な施設計画とすること。

ウ　既存建物の劣化状況、腐朽状況及び構造状況を十分調査した上で、可能な限り既存部材の保存及び再利用を図ること。

エ　対象施設の歴史的・文化的価値を維持しながら、観光利用に必要な安全性及び快適性を確保すること。

オ　DB＋コンセッションによる一体的事業手法のメリットを最大限活用し、設計段階から運営事業者及び維持管理事業者の意見を反映した施設計画とすること。

カ　設計内容については、本市（関係部局）、消防機関及びその他関係機関との協議を行い、必要な資料作成及び説明に協力すること。

（２）平面・内部計画

ア　施設利用者動線、一般公開動線、収益利用動線及び管理動線を適切に整理し、安全かつ円滑な施設利用が可能な計画とすること。

イ　一般公開機能と収益機能を併用する場合は、双方の利用に支障が生じないよう配慮すること。

ウ　施設利用者及び従業員等のバックヤード動線を可能な限り区分すること。

エ　防犯面に十分配慮した施設計画とすること。

オ　高齢者、障害者、外国人旅行者及びその他多様な利用者に配慮した施設計画とすること。

カ　建築基準法の適用除外制度を活用する場合においても、利用者の安全性及び利便性の確保に配慮すること。

（３）景観等

ア　歴史的建造物としての景観を保ち、摂田屋・宮内エリアの歴史的景観との調和に配慮した計画とすること。

イ　対象施設の外観意匠については、原則として既存意匠を継承すること。

ウ　増築及び新設工作物を設置する場合は、歴史的建造物及び庭園景観との調和を図ること。

エ　設備機器、配管類、ダクト、室外機、受変電設備、案内サイン等については、景観に十分配慮した配置及び意匠とすること。

オ　夜間景観については、歴史的建造物の魅力向上及び安全性確保の観点から適切な照明計画を行うとともに、周辺環境及び近隣住民への影響に配慮すること。

カ　庭園については、その価値及び景観を損なわない照明計画及び外構計画とするとともに、騒音その他の周辺環境及び近隣住民への影響に配慮すること。

キ　石垣等その他歴史的建造物については、保存を基本とし、その景観価値を損なわないこと。

（４）仕上げ

ア　内外装仕上げについては、文化財価値との調和を図るとともに、供用開始後の維持管理、保全及び清掃が容易な材料を選定すること。

イ　既存部材の保存及び再利用を優先し、やむを得ず更新する場合は既存意匠との調和を図ること。
ウ　取り外した保存対象部材については、記録を作成した上で保管し、可能な限り再利用すること。再利用が困難な場合は、本市と協議のうえ、本市による保管に必要な措置を講じること。
エ　開口部については、断熱性能及び結露対策に配慮しつつ、文化財価値を損なわない改修方法を検討すること。
オ　利用者の快適性と文化財保存の両立を図る仕上げ計画とすること。
カ　仕上げ材の選定にあたっては、耐久性、維持管理性及び更新性に配慮すること。

５．構造計画

（１）耐震安全性

ア　対象施設は歴史的建造物であることから、文化財価値の保存に配慮しながら必要な耐震性能を確保すること。
イ　耐震診断については、対象施設ごとの構造特性を十分把握したうえで実施すること。
ウ　耐震補強工法については、文化財価値の保存、可逆性への配慮、景観への配慮及び利用者の安全確保の観点から総合的に検討すること。
エ　使用目的に応じた耐震性能の目標値については、事業者が提案を行い、本市と協議のうえ決定すること。

（２）基礎構造

ア　建造物及び工作物については、不同沈下等が生じないよう適切な基礎構造及び工法を採用すること。
イ　基礎補強又は地盤補強が必要な場合は、文化財価値に十分配慮した工法を採用すること。
ウ　地盤改変を伴う工事については、事前に本市及び関係機関と協議を行うこと
エ　歴史的景観を損なわない整備計画とすること。
オ　耐震補強及び基礎補強に必要な改修内容については、本市及び関係機関との協議を踏まえて決定すること。

６．設備計画

（１）電気・通信設備計画

ア　施設運営に必要な電気設備容量を確保し、将来的な設備更新及び機能追加に対応できる設備計画とすること。
イ　環境負荷の低減及び省エネルギーに配慮した設備を採用すること。
ウ　設備機器類及び照明設備については、可能な限り自動制御化を図り、維持管理の効率化に配慮すること。
エ　安全性、更新性及びメンテナンス性に配慮した設備計画とすること。
オ　受変電設備、分電盤、通信設備及びその他設備機器を設置する場合は、対象施設の歴史的・文化的価値に十分配慮した配置とすること。
カ　来訪者が利用可能な通信環境を整備すること。
キ　来訪者向けの無料 Wi-Fi 設備を整備すること。なお、運用に要する費用は運営事業者の負担とする。
ク　導入する機能及び事業内容に応じて必要なデジタル環境を整備すること。
ケ　施設運営に係る光熱水費については運営事業者の負担とすること。

（2）空調・換気設備計画

ア　文化財保存及び利用者の快適性の両立を図るため、適切な空調及び換気設備を整備すること。
イ　環境負荷の低減及びエネルギー効率に配慮した設備を選定すること。
ウ　空調設備の更新及び維持管理が容易な設備計画とすること。
エ　空調室外機及び換気設備については、対象施設の歴史的・文化的価値に十分配慮した配置とすること。
オ　感染症対策その他衛生管理の観点から、適切な換気を確保できる設備計画とすること。

（3）給排水衛生設備計画

ア　給排水設備については、維持管理及び更新が容易な計画とすること。
イ　腐食及び漏水リスクの少ない材料を選定すること。
ウ　省エネルギー及び節水に配慮した設備計画とすること。
エ　凍結のおそれがある箇所については適切な凍結対策を講じること。
オ　導入する機能に応じて必要となる衛生設備を整備すること。
カ　施設運営に係る光熱水費及び使用量管理のため、必要に応じて個別計測設備を設置すること。

第３　対象施設の設計、建設及び工事監理に関する要求水準

１．基本要件

（１）業務期間

設計業務、建設業務及び工事監理業務の期間は、募集要項に示す本事業の全体スケジュールによるものとします。

（２）業務契約

設計業務、建設業務及び工事監理業務については、設計・施工一括発注方式（ＤＢ方式）により一括して契約するものとします。

なお、維持管理・運営業務については、同一事業者と別途コンセッション契約を締結するものとします。

（３）適用基準等

設計、建設及び工事監理業務の実施に当たっては、公共建築工事標準仕様書、公共建築改修工事標準仕様書及び各工事監理指針の最新版を参考とし、適切に対応すること。なお、本施設は国登録有形文化財であることから、保存活用計画との整合を優先し、本市及び関係機関との協議により必要な調整を行うものとする。

（４）業務内容

ア　設計業務

設計業務を行う事業者（以下「設計事業者」という。）は、要求水準書及び提案書類等に従い設計業務を実施することとします。

設計業務履行のために必要な業務は、本市が実施するものを除き、設計事業者の責任において実施することとします。

主な業務内容は以下のとおりとします。

(ｱ) 現況調査業務
(ｲ) 建物劣化調査業務
(ｳ) 構造調査業務
(ｴ) 耐震診断業務
(ｵ) 耐震補強計画業務
(ｶ) 保存改修設計業務
(ｷ) 活用改修設計業務
(ｸ) 積算業務
(ｹ) 各種申請及び協議業務
(ｺ) 年度ごとの出来高精算業務及び検査立会業務
(ｻ) その他必要な関連業務

イ　建設業務

建設業務を行う事業者（以下「建設事業者」という。）は、要求水準書及び提案書類等に従い建設業務を実施することとします。

建設業務履行のために必要な業務は、本市が実施するものを除き、建設事業者の責任において実施することとします。

主な業務内容は以下のとおりとします。

(ｱ) 対象施設の保存改修工事
(ｲ) 対象施設の活用改修工事

(ｳ) 耐震補強工事
(ｴ) 外構整備工事
(ｵ) 設備改修工事
(ｶ) 年度ごとの出来高精算業務及び検査立会業務
(ｷ) その他必要な関連業務

ウ　工事監理業務

工事監理業務を行う事業者（以下「工事監理事業者」という。）は、要求水準書及び提案書類等に従って工事監理業務を行うこととします。

工事監理業務履行のために必要な業務は、本市が実施するものを除き、工事監理事業者の責任において実施することとします。

主な業務内容は以下のとおりとします。

(ｱ) 工事監理業務
(ｲ) 関係機関との協議支援
(ｳ) 年度ごとの出来高精算業務及び検査立会業務
(ｴ) その他必要な関連業務

２．設計業務

（１）基本業務

ア　業務体制の確立

設計事業者は、設計業務に係る管理技術者及び照査技術者を配置し、設計業務着手前に設計業務体制表を本市へ提出することとします。

また、文化財建造物の改修実績を有する技術者を配置することとします。

設計期間中は年度ごとに出来高精算を行い、本市の検査を受けることとします。

イ　業務計画書の作成

設計事業者は、設計業務着手前に設計業務計画書を作成し、本市へ提出することとします。

設計業務計画書には、次の事項を記載することとします。

(ｱ)　設計業務計画
(ｲ)　設計業務工程表
(ｳ)　関係機関協議工程
(ｴ)　文化財協議工程
(ｵ)　消防協議工程
(ｶ)　その他設計業務に必要な書類

ウ　事前調査等の実施

設計事業者は、設計に必要な事前調査を実施することとします。

主な調査内容は以下を想定します。

(ｱ)　現況調査
(ｲ)　建物劣化調査
(ｳ)　構造調査
(ｴ)　耐震診断
(ｵ)　地盤調査
(ｶ)　測量調査
(ｷ)　設備調査
(ｸ)　雨漏り調査

(ｹ)　周辺環境調査
(ｺ)　その他設計及び施工に必要な調査
なお、調査範囲は設計及び施工に影響が及ぶ範囲とします。

エ　各種申請・許認可取得手続等の実施

設計事業者は、事業スケジュールに支障をきたさないよう、必要な申請及び許認可取得手続を実施するとともに、必要に応じて本市、消防機関、保健所、警察署、その他関係機関との協議・調整を行うこととします。

オ　設計図書の作成

設計事業者は、設計業務計画書に基づき設計業務を行うこととし、業務の進捗に合わせて、建設事業者、運営事業者、本市及び関係機関との協議を実施することとします。
なお、設計業務完了時には、次の表に示す書類を本市へ提出するものとします。
提出図書は、紙媒体１部及びデジタルデータ１部（CAD データを含む。）とします。

図書名	備考
設計概要（※1）	設計コンセプト、活用方針、パース等を含む
要求水準書との整合性確認書（※2）	任意様式
提案書類との整合性確認書（※3）	任意様式
工事費概算書（※4）	任意様式
保存活用計画との整合性確認書（保存部分・保全部分・保護基準 1～4 との対応を整理したもの）（※5）	任意様式
基本設計図書（※6）	A3 版
実施設計図書	A3 版
意匠設計図	A3 版
構造設計図（構造計算書を含む）	A3 版（A4 ファイル綴じ）
設備設計図	A3 版
外構設計図	A3 版
器具・備品等リスト及びカタログ	A3 版
工事設計書（積算書を含む）	A4 ファイル綴じ
耐震診断報告書	A4 ファイル綴じ
耐震補強計画書	A4 ファイル綴じ
建物劣化調査報告書	A4 ファイル綴じ
外観・内観パース	デジタルデータのみ可
設計図書製本	A3 版（２つ折り製本）
設計図書データ	CAD（JW-CAD 又は DXF）及び PDF
計画通知、各種許認可及び届出書	副本（写し）
関係機関協議記録	任意様式
その他必要な図書	市の指示による

※１～6 については、実施設計着手前に提出すること。

３．建設業務

（１）基本業務

ア　業務計画書の作成

建設事業者は、建設業務着手前に総合施工計画書等を含む建設業務計画書を作成し、次の書類とともに本市へ提出することとします。

建設業務計画書に変更があった場合も同様とします。なお、その他の詳細については、本市の指示に従うものとします。

(ｱ)　建設業務計画書
(ｲ)　建設業務工程表
(ｳ)　建設業務実施体制表
(ｴ)　現場代理人・監理技術者等届（経歴書を添付）
(ｵ)　仮設計画書
(ｶ)　安全管理計画書
(ｷ)　その他建設業務の実施に必要な書類

イ　事前調査等の実施

(ｱ)　建設事業者は、必要に応じて事前調査を実施すること。
(ｲ)　調査等に着手するまでに、地域住民、関係団体及び関係機関等との調整を行うこと。
(ｳ)　調査着手前に調査計画書を作成し、本市へ提出すること。
(ｴ)　調査等の実施に当たっては、歴史的建造物及び庭園へ影響を与えないよう十分配慮することとします。
(ｵ)　公開施設及び周辺観光施設への影響を最小限とするよう努めることとします。

（２）建設工事及び外構整備工事に関する業務

ア　基本事項

(ｱ)　関係法令等を遵守し、設計図書及び施工計画書に基づき対象施設の建設工事（外構整備を含む。）を実施すること。
(ｲ)　建設事業者は、工事記録及び施工状況を適切に管理し、本市の求めに応じて提出できるようにすること。
(ｳ)　本市は、定例会議への参加及び施工状況の確認を行うことができるものとする。
(ｴ)　工事中における来訪者及び周辺住民への安全対策について万全を期すること。
(ｵ)　地域住民及び関係者への周知を適切に行い、工事内容及び工程を明示すること。
(ｶ)　歴史的建造物の工事に当たっては、既存部材の保存及び再利用を基本とし、やむを得ず交換する場合は市と協議すること。
(ｷ)　工事期間中は年度ごとに出来高設計書を作成し、本市の検査を受けること。
(ｸ)　工事完了時には施工記録を作成し、本市へ提出すること。

イ　留意事項

(ｱ)　騒音、振動、粉塵その他周辺環境へ影響を及ぼす要因について十分な対策を講じること。
(ｲ)　歴史的建造物及び庭園に悪影響を与えない施工方法を採用すること。
(ｳ)　工事に起因して周辺施設又は文化財に損傷を与えた場合は、建設事業者の責任において復旧すること。
(ｴ)　発生した廃棄物については関係法令に従い適切に処理すること。
(ｵ)　再利用可能な既存部材については、可能な限り保存又は再利用を図ること。
(ｶ)　地域住民及び関係者からの意見、要望等については適切に対応すること。
(ｷ)　工事に必要な電力、工事用水等の費用は建設事業者の負担とする。
(ｸ)　現場事務所及び資材置場については、本市と協議のうえ決定すること。
(ｹ)　工事期間中も一般公開又は施設利用が継続されるエリアがある場合は、安全性及び利用

環境に十分配慮すること。

ウ　竣工図書の提出

建設事業者は、本市による完成検査に必要な次の表に示す竣工図書を本市へ提出するものとします。なお、提出分とは別に1部を対象施設において保管することとします。

書類	部数	備考
工事写真	1部	着工前、施工中、完成
竣工図	1部	建築・電気・機械・外構・設備等
施工図	1部	必要に応じて
竣工設計書	1部	年度別出来高が分かるもの
器具・備品等リスト	1部	型式及び設置場所を記載
各種保証書	1部	
取扱説明書	1部	
竣工写真	1部	専門カメラマンによる撮影
各種検査済証	1部	
竣工調書	1部	市の指定様式による
耐震補強施工記録	1部	
建物劣化補修記録	1部	
文化財保存記録	1部	施工前後比較を含む
保存部材記録	1部	保存・再利用部材一覧
外構整備記録	1部	
完成図書データ	1式	CAD及びPDF
その他必要な図書	1式	本市の指示による

エ　工事監理事業者による完成検査

(ｱ)　工事監理事業者は、自らの責任及び費用において対象施設の完成検査及び設備試運転検査等を実施すること。

(ｲ)　本市は、工事監理事業者が実施する完成検査及び試運転検査等に立ち会うことができるものとする。

(ｳ)　工事監理事業者は、完成検査及び試運転検査等の結果について、検査済証及びその他関係書類を添えて本市へ報告すること。

(ｴ)　歴史的建造物については、完成検査時に保存改修内容及び文化財価値への影響について確認を行うこと。

(ｵ)　保存活用計画との整合性確認を行うこと。

オ　本市の完成検査等

(ｱ)　建設事業者は、工事完成後、工事監理事業者による完成検査を実施したうえで、本市へ工事完成届を提出し、本市の完成検査を受けること。

(ｲ)　本市は、工事監理事業者による自主検査後に、市の基準に基づく完成検査を実施するものとする。

(ｳ)　完成検査において是正事項が確認された場合は、建設事業者の責任において速やかに是正を行うこと。

(ｴ)　完成検査終了後、本市は供用開始に必要な手続きを実施する。

４．工事監理業務

（１）基本業務

ア　工事監理事業者は、建築基準法及び建築士法その他関係法令に基づき工事監理者を配置し、工事監理を実施すること。

イ　工事監理事業者は、工事監理業務着手前に工事監理業務計画書を作成し、市の承認を得ること。

ウ　工事監理業務計画書には、次の事項を記載すること。

(ｱ) 工事監理業務実施体制
(ｲ) 工事監理工程
(ｳ) 品質管理方針
(ｴ) 出来高確認方法
(ｵ) 文化財保護確認方法
(ｶ) 関係機関協議方法
(ｷ) その他必要事項

エ　工事監理事業者は、工事監理者に工事監理を行わせ、その状況について定期的（毎月１回以上）に市へ報告すること。

オ　市が必要に応じて現場確認又は協議を求めた場合は、これに応じること。

カ　工事監理事業者は、文化財建造物に関する施工について、保存活用計画及び設計図書との整合を確認すること。

キ　工事期間中は年度ごとに出来高設計書を作成し、市の検査を受けること。

ク　市への完成検査報告は、工事監理事業者を通じて行うこと。

５．その他

（１）会計検査への対応

本事業については、国の地域未来交付金等の活用を予定していることから、会計検査院による検査対象となる場合があります。

そのため、設計業務、建設業務及び工事監理業務においては、「３．（２）ウ　竣工図書の提出」に基づき、適切な資料整理及び記録保存を行うこととします。

事業者は、会計検査等への対応として、次の事項を実施することとします。

ア　施工前、施工中及び施工後の写真撮影及び整理
イ　出来高管理資料の整理
ウ　設計変更資料の整理
エ　補助対象経費及び対象外経費の整理
オ　保存改修工事に係る施工記録の整理
カ　会計検査資料の作成支援
キ　会計検査時の立会い及び説明対応
ク　本市に対する技術的助言及び資料提供
ケ　その他本市が必要と認める資料等の提供

（２）提出資料の作成等

事業者は、関係法令、補助制度その他行政手続により、本市が関係機関へ資料を提出する必要がある場合は、本市の指示に従い資料作成、修正及び説明補助を行うこととします。

また、次に掲げる事項について、本市から資料作成の協力を求められた場合は、速やかに対応することとします。

ア　国、県その他関係機関への提出資料
イ　交付金及び補助金に関する資料
ウ　地方債に関する資料
エ　議会説明資料

オ　報道機関向け資料
カ　事業進捗説明資料
キ　文化財関係協議資料
ク　その他本市が必要と認める資料

（3）保存記録の作成及び引継ぎ

事業者は、本施設が歴史的建造物群であることを踏まえ、整備過程における保存記録を作成することとします。

保存記録には、少なくとも次の事項を含むこととします。

ア　改修前の現況記録
イ　解体調査記録
ウ　部材調査記録
エ　補修及び交換箇所記録
オ　施工状況写真
カ　施工後記録
キ　保存活用計画との整合確認記録
ク　その他本市が必要と認める記録

これらの資料は、事業期間中及び事業終了後の維持管理、修繕及び将来の保存活用に活用できるよう整理し、本市へ引き渡すこととします。

第４　対象施設の運営及び維持管理に関する要求水準

１．基本要件

（１）運営及び維持管理業務の対象範囲

運営事業者は、契約書、要求水準書、提案書類、運営業務仕様書、運営業務計画書等に基づき、利用者に対して適切なサービスを提供し、円滑な運営及び維持管理業務を継続的に実施することとします。

また、本施設が国登録有形文化財であることを踏まえ、文化財価値の維持及び継承に十分配慮した運営を行うこととします。

運営事業者は、次に掲げる業務を実施することとします。

ア　対象施設の運営に関する業務
イ　対象施設の利用料金の設定及び収受に関する業務
ウ　対象施設の利用促進に関する業務
エ　観光コンテンツの企画及び実施業務
オ　地域連携事業の企画及び実施業務
カ　情報発信及び広報業務
キ　対象施設の維持管理業務
ク　対象施設の修繕業務
ケ　事業終了時の引継業務
コ　その他上記業務に附帯する業務

（２）運営及び維持管理業務期間

運営及び維持管理業務期間は、運営権設定日から事業期間終了日までとします。

なお、事業期間は 20 年間を予定しており、詳細は募集要項において示すものとします。

（３）運営業務仕様書

運営事業者は、運営業務開始前に、本市と協議のうえ、業務範囲、実施方法、履行確認方法及びその他必要事項を明確にした運営業務仕様書及び運営マニュアルを作成することとします。運営業務仕様書には、少なくとも次の事項を記載することとします。

ア　公開運営方針
イ　収益事業運営方針
ウ　施設利用方針
エ　文化財保全方針
オ　緊急時対応方針
カ　維持管理方針
キ　地域連携方針

（４）運営業務計画書

運営事業者は、毎年度、運営業務の開始前に、運営業務計画書を作成し、本市の承認を受けることとします。

運営業務計画書には、少なくとも次の事項を記載することとします。

ア　実施体制
イ　年間運営計画
ウ　一般公開計画
エ　導入機能別運営計画
オ　イベント実施計画
カ　広報計画
キ　維持管理計画
ク　修繕計画
ケ　地域連携計画

コ　収支計画
サ　その他運営上必要な計画

（5）業務報告書

運営事業者は、業務遂行状況及び自己評価を記載した業務報告書を作成し、本市へ提出することとします。報告書は月報及び年報として作成するものとします。

報告内容には、少なくとも次の事項を含むものとします。

ア　施設利用者数
イ　施設別利用状況
ウ　導入機能別利用実績
エ　利用料金及び売上状況
オ　一般公開実績
カ　イベント実施実績
キ　地域連携実績
ク　利用者意見及び対応状況
ケ　維持管理実施状況
コ　修繕実施状況
サ　決算状況
シ　要求水準との整合性確認結果
ス　提案内容との整合性確認結果

（6）各種提案

運営事業者は、利用者ニーズ、市場動向及び運営実績を踏まえ、必要に応じて改善提案を市へ提出することとします。

提案内容については、本市との協議を経て運営業務計画書を修正できるものとします。

（7）費用に関する事項

ア　施設及び土地の使用

施設及び土地の使用条件については、コンセッション契約に基づくものとする。

イ　光熱水費の負担

運営及び維持管理業務に要する光熱水費は、運営事業者の負担とする。

ウ　運営権対価

運営権対価の取扱いについては、募集要項及び契約書において示すものとする。

エ　備品等の負担

運営及び維持管理業務に必要な什器備品、消耗品及び営業用備品は、原則として事業者が調達するものとする。ただし、施設の整備に併せて本市が整備する備品については、この限りでない。

（8）業務遂行上の留意事項

ア　コンセッション（公共施設等運営権）制度

本市は、運営事業者について、PFI 法に基づく公共施設等運営権者として指定する予定です。運営事業者は、運営権者として、本施設の運営及び維持管理を自らの責任において実施することとします。

また、本施設は文化財施設としての公共性を有することから、事業者は収益性のみならず、文化財保存、一般公開、観光振興及び地域連携を踏まえた運営を行うこととします。

イ　法令等の遵守

運営事業者は、関係法令、条例、規則及び保存活用計画その他関係資料を遵守し、適切な運営及び維持管理を実施すること。

ウ　業務実施体制の確立

運営事業者は、運営業務及び維持管理業務を適切に実施するための実施体制を構築し、本市へ届け出ること。

(ｱ) 総括責任者

運営事業者は、本施設の運営及び維持管理業務を総括する責任者を配置すること。

総括責任者は、本市との調整、地域との調整及び維持管理業務との調整を行うものとする。

(ｲ) 業務責任者

運営事業者は、各業務を適切に実施するため、必要な責任者を配置すること。

(ｳ) 配置場所

業務責任者は、本施設に常駐すること。

エ　業務従事者

(ｱ)　運営事業者は、業務内容に応じた適切な人員配置を行うこと。
(ｲ)　法令上資格を必要とする業務については、有資格者を配置すること。
(ｳ)　文化財施設の運営に必要な知識及び接遇能力の向上に努めること。
(ｴ)　業務従事者は、来訪者に対し適切な接遇を行うこと。

オ　研修等

(ｱ)　運営事業者は、業務従事者に対する教育及び研修を継続的に実施すること。
(ｲ)　研修内容には、接遇、安全管理及び文化財施設としての適切な運営に関する事項を含むこと。
(ｳ)　実施内容は業務報告書に記載し、本市へ報告すること。

カ　安全・衛生管理

(ｱ)　運営事業者は、利用者及び従業員の安全確保に努めること。
(ｲ)　導入する機能に応じて必要となる衛生管理その他の管理については、関係法令等に基づき適切に実施すること。
(ｳ)　安全管理上の不備が確認された場合は、本市が定める期間内に改善すること。

キ　緊急時（急病・災害等）の対応

(ｱ)　運営事業者は、事故、急病、災害その他緊急事態に対応できる体制を整備すること。
(ｲ)　事故又は災害発生時には、本市及び関係機関へ速やかに連絡すること。
(ｳ)　災害対応マニュアルを作成し、定期的に訓練を実施すること。

ク　クレーム対応

(ｱ)　利用者からの意見、要望及び苦情に対して迅速かつ適切に対応すること。
(ｲ)　重大な案件については、本市へ速やかに報告すること。
(ｳ)　再発防止策を講じ、その結果を記録すること。

ケ　地域住民への対応

(ｱ)　運営事業者は、地域住民及び地域団体との良好な関係構築に努めること。
(ｲ)　本事業の開始時及び必要に応じて住民説明会等を開催すること。
(ｳ)　地域団体その他関係者との継続的な連携及び情報共有を図ること。

コ　本市への報告

運営事業者は、施設利用状況、運営状況及び維持管理状況について定期的に本市へ報告すること。

サ　関係諸機関への届出・報告

運営事業者は、必要な届出及び報告を関係機関へ適切に行うこと。

シ　保険への加入

運営事業者は、自己の負担により、導入する機能及び事業内容に応じて必要な保険に加入すること。なお、施設賠償責任保険、火災保険、動産保険等についても、必要に応じて加入すること。

ス　地域関係者との連携

運営事業者は、地域住民、地域事業者、関係団体その他関係者と連携しながら事業を実施すること。

セ　その他

運営事業者は、本市の承認を受けた場合に限り、運営業務の一部を第三者へ委託することができるものとする。

（9）公開に関する基本要件

主屋、離れ座敷、鰻絵蔵及び庭園については、それぞれの歴史的・文化的価値を広く発信するため、定期的な一般公開を実施すること。

公開日数、公開方法及び公開範囲については事業者提案によるものとするが、年間を通じた継続的な公開を基本とし、本市との協議により決定すること。

また、公開に当たっては、文化財の保存、安全管理及び利用者の利便性に配慮すること。

2．設置目的を発揮するための事業に関する業務

（1）広報業務

ア　運営事業者は、対象施設に関する情報を掲載したホームページ及び SNS 等を開設し、継続的な情報発信を行うこと。

イ　運営事業者は、施設利用促進及び誘客促進を図るため、効果的な広報及びプロモーションを実施すること。

ウ　本市が実施する観光プロモーションとの連携に努めること。

エ　国内旅行者のみならず、インバウンド誘客を見据えた情報発信を行うこと。

オ　摂田屋・宮内エリア全体の魅力向上につながる情報発信に努めること。

（2）一般公開業務

ア　運営事業者は、次に掲げる施設等について一般公開を実施すること。

(ｱ) 主屋
(ｲ) 離れ座敷
(ｳ) 鰻絵蔵
(ｴ) 庭園

イ　公開方法については、事業者提案によるものとする。

ウ　一般公開に当たっては、各施設等の歴史的・文化的価値を理解できるよう配慮すること。

エ　公開による対象施設等への負荷軽減について十分配慮すること。

（3）ガイダンス及び展示業務

ア　運営事業者は、本施設の歴史的・文化的価値を来訪者へ伝えるための展示又はガイダンス機能を設けること。

イ　展示又はガイダンスの内容には、少なくとも次の事項を含めること。
(ｱ) 旧機那サフラン酒製造本舗の歴史
(ｲ) 創業者の功績
(ｳ) 摂田屋・宮内エリアの歴史
(ｴ) 醸造・発酵文化
(ｵ) 鏝絵及び鏝絵蔵の歴史的・文化的価値
ウ　展示方法については、事業者提案によるもの。
エ　多言語対応に努めること。

（4）デジタルサービス導入業務
ア　運営事業者は、来訪者サービス向上のため、デジタル技術の活用に努めること。
イ　導入するサービスは事業者提案によるものとし、以下の機能を想定することとします。
(ｱ) デジタルガイド
(ｲ) 多言語案内
(ｳ) AI チャットボット
(ｴ) 音声ガイド
(ｵ) 電子チケット
(ｶ) キャッシュレス決済

（5）飲食機能運営業務
ア　飲食機能を導入する場合は、地域食材及び地域文化を活かしたサービス提供に努めること。
イ　摂田屋地区の醸造・発酵文化との連携に努めること。

（6）体験プログラム等の実施
ア　運営事業者は、本施設及び摂田屋・宮内エリアの魅力向上に資する体験プログラム等を企画及び実施すること。
（体験プログラムの例）
・醸造・発酵文化体験
・まち歩きガイドツアー
・文化財見学ツアー
・地域食文化体験
・季節イベント
イ　実施内容は事業者提案によるものとする。

（7）地域住民及び地域経済との連携
ア　運営事業者は、市内雇用の創出、地元事業者との連携及び地域経済への波及効果創出に努めること。
イ　地域イベント及び地域活動との連携を積極的に図ること。
ウ　地域団体その他関係者との連携に努めること。
エ　地域住民向けイベント等を実施し、地域との共生を図ること。
オ　本事業による地域波及効果について積極的に情報発信すること。

３．対象施設の維持管理に関する業務
運営事業者は、対象施設の建造物、庭園及び外構について、文化財価値及び景観価値を維持しながら、常に安全かつ良好な状態を保つこととします。
また、対象施設の運営に必要な性能及び機能を維持するとともに、将来にわたり継続的な活用が可能となるよう適切な維持管理を行うこととします。
ア　建造物管理
建造物については、外観、内装及び構造部材の状態を適切に把握し、良好な状態を維持

すること。

イ　文化財管理

文化財価値の維持を最優先とし、定期的な点検及び記録を実施すること。

ウ　庭園管理

景観及び文化財価値を維持するため、適切な植栽管理及び清掃を実施すること。

エ　劣化状況の把握

部材の劣化、腐食、変形、漏水その他不具合について定期的に調査を実施し、必要な措置を講じること。

オ　デジタル設備等

本事業で導入したデジタル設備、予約システム及び情報発信設備について、適切な性能及び機能を維持すること。

４．建築設備保守管理に関する業務

運営事業者は、対象施設の建築設備について、関係法令を遵守するとともに、常に正常な機能及び性能を維持することとします。

保守管理業務の対象は次の設備を想定します。

・電気設備
・通信設備
・受変電設備
・空調設備
・換気設備
・給排水衛生設備
・消防設備
・防火設備
・防犯設備
・情報通信設備

（１）定期保守点検業務

ア　設備が正常な状態にあるかについて定期的な点検を実施すること。
イ　点検結果については記録し、市の求めに応じて提出すること。
ウ　設備に異常が確認された場合は、速やかに必要な措置を講じること。
エ　文化財保存に必要な温湿度環境の維持に努めること。
オ　空調設備及び換気設備については、定期的な清掃及び保守点検を行うこと。
カ　利用者の安全確保のため、設備の運転状況を適切に監視すること。

５．警備・保安に関する業務

運営事業者は、対象施設及び敷地を保全し、利用者の安全を確保するとともに、文化財の保護を図るため、適切な警備及び保安業務を実施することとします。

（１）共通

ア　警備方法は機械警備を基本とし、必要に応じて有人警備を実施すること。
イ　営業時間外の出入管理を適切に行うこと。
ウ　営業時間外の建物及び敷地への不審者侵入防止を図ること。
エ　文化財保護の観点から、防犯体制の強化に努めること。

（２）防犯・警備業務

ア　開館時間中は定期巡回を実施し、利用者の安全確保に努めること。
イ　夜間等無人となる場合においても、機械警備その他必要な措置を講じること。
ウ　防犯カメラ等を設置する場合は、景観及び文化財価値に配慮すること。

（3）防火・防災業務

ア　避難経路及び避難設備を適切に維持管理すること。
イ　火災報知設備及び消防設備の点検を定期的に実施すること。
ウ　事故又は災害発生時には、速やかに現場対応を行い、本市及び関係機関へ報告すること。
エ　防災訓練を定期的に実施すること。

6．修繕に関する業務

運営事業者は、対象施設が事業期間終了後も継続して利用できる状態を維持することを前提として修繕を実施すること。

ア　長期修繕計画
運営事業者は、事業期間全体を対象とした長期修繕計画を作成し、本市へ提出すること。
長期修繕計画には、建築物、設備、外構、庭園を含むものとする。

イ　修繕の実施
運営期間中に必要となる日常修繕及び計画修繕については、運営事業者が実施すること。
ただし、
・災害復旧
・大規模改修
・本市が特に必要と認める修繕
については、本市と事業者の協議により負担区分を決定するものとする。

ウ　修繕記録
運営事業者は、本市との協議により定める基準に該当する修繕について、その内容及び施工状況を記録し、本市へ報告すること。
特に歴史的建造物に係る修繕については、修繕内容及び施工状況を保存記録として整理すること。

7．モニタリングに関する業務

（1）基本方針

本市は、本事業が要求水準書、提案書類及び契約書に基づき適切に実施されていることを確認するため、モニタリングを実施するものとします。
運営事業者は、本市が実施するモニタリングに協力することとします。

（2）モニタリングの種類

ア　セルフモニタリング
運営事業者は、自ら要求水準の達成状況を確認し、その結果を本市へ報告すること。

イ　定期モニタリング
市は定期的に、運営状況、維持管理状況、修繕状況、利用状況及び財務状況を確認することとします。

ウ　随時モニタリング
市は必要に応じて現地確認、資料確認又はヒアリングを実施できるものとする。

（3）主なモニタリング項目

運営事業者は、次の事項について報告を行うこととします。

ア　施設運営
・利用者数
・導入機能別利用者数
・売上高
・イベント実施件数

イ　文化財公開
・公開対象ごとの公開日数
・公開対象ごとの利用者数

ウ　維持管理

・点検実施状況
・修繕実施状況
・劣化状況

エ　地域連携

・地域事業者との連携実績
・地域イベント実施状況

８．要求水準未達時の措置

（１）改善要求

本市は、要求水準を満たしていないと認める場合、運営事業者へ改善を求めることができるものとします。

（２）改善計画書

運営事業者は、本市から改善要求を受けた場合、改善計画書を提出することとします。
改善計画書には次の事項を記載することとします。

・発生原因
・改善内容
・実施時期
・再発防止策

（３）重点改善対象

次の事項については重点的な改善対象とします。

ア　文化財保全

・建物損傷の放置
・雨漏りの放置
・防火管理不備

イ　一般公開

・公開義務の未履行
・実施契約等に定める公開日数を達成できない場合

ウ　安全管理

・消防設備不備
・避難経路不備

（４）重大な要求水準未達

次のいずれかに該当する場合、本市は契約上の措置を講じることができるものとします。

・文化財価値を著しく毀損した場合
・公開義務を継続的に履行しない場合
・事業継続が困難と認められる場合
・法令違反が確認された場合

９．リスク分担に関する事項

（１）基本方針

リスクは、当該リスクを最も適切に管理できる者が負担することを基本とします。

（２）主なリスク分担

別紙７を参照

（３）文化財特有リスク

文化財建造物については、隠れた劣化、解体後判明事項、予見困難な補修等が発生する可

能性があるため、本市及び事業者が協議により対応することとします。

10. 事業期間終了時の要求水準

（1）基本方針

運営事業者は、事業終了後も対象施設が継続利用可能な状態で本市へ引き渡すこととします。なお、実施契約に基づき運営期間の延長が行われる場合は、本要求水準を継続して適用するものとする。

（2）施設状態

引渡し時点において、建築物、設備、外構及び庭園が正常に使用できる状態であることとします。

（3）文化財状態

文化財価値を著しく損なう損傷がないこと、継続利用可能な状態であること、維持管理記録が整備されていることを求めるものとします。

（4）引継ぎ

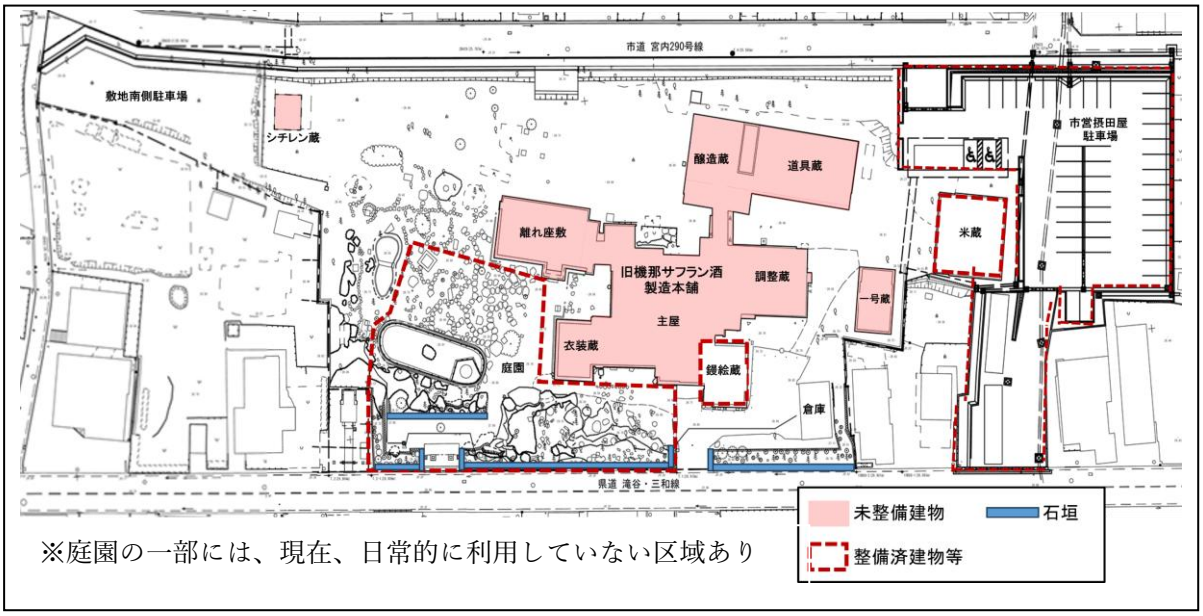
事業期間終了に向けて、本市と運営事業者は、引継ぎ方法等について協議を開始することとします。

また、事業終了時には次の資料を引き継ぐこととします。

・運営記録
・維持管理記録
・修繕記録
・保存記録
・図面データ
・長期修繕履歴
・その他本市が必要と認める資料

別紙１　対象施設配置図

対象施設配置図は以下のとおりとします。



なお、米蔵は既整備施設であり、本事業との連携施設として活用するものとする。

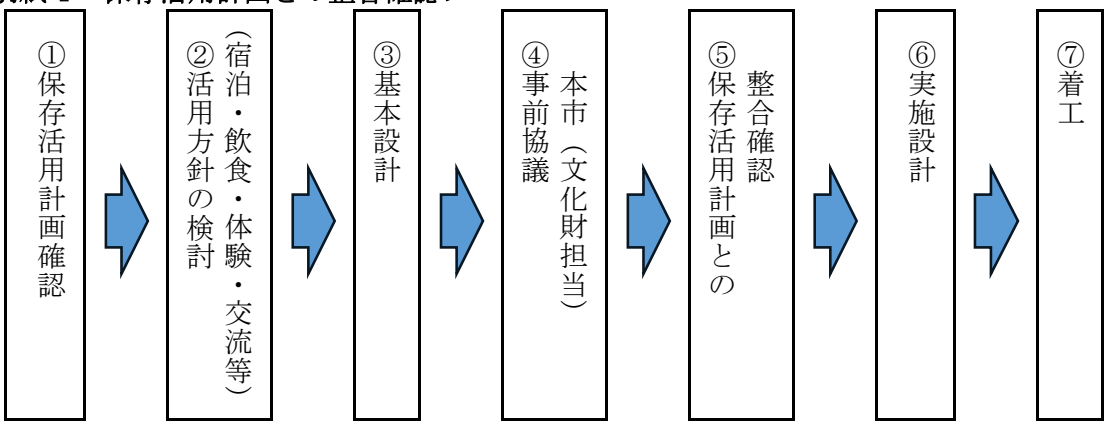
別紙２　対象施設一覧

施設名	区分	主な取扱い
主屋	登録有形文化財	施設の一部を一般公開必須
調整蔵	登録有形文化財	活用提案可
道具蔵	登録有形文化財	活用提案可
醸造蔵	登録有形文化財	活用提案可
衣装蔵	登録有形文化財	活用提案可
鰻絵蔵（土蔵）	登録有形文化財	一般公開必須
離れ座敷	登録有形文化財	施設の一部を一般公開必須
一号蔵	登録有形文化財	活用提案可
シチレン蔵	登録有形文化財	活用提案可
庭園	文化財構成要素	一般公開必須
敷地南側駐車場	付帯施設	利用者対応等
石垣	登録有形文化財	適切な保存等

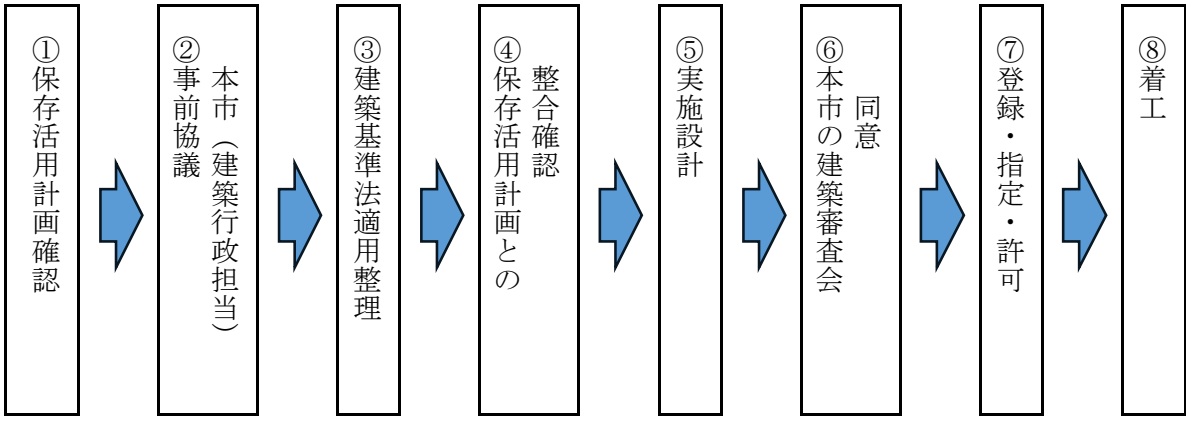
別紙３　法規制の目安

項目	主屋・離れ座敷	鰻絵蔵・衣装蔵	その他蔵群	庭園
外観	原則現状維持	原則現状維持 鰻絵の保存を最優先	原則現状維持	現状維持
屋根	既存仕様を基本	既存仕様を基本	既存仕様を基本	―
外壁	既存仕上げを基本	鰻絵保存優先	既存仕上げを基本	―
建具	保存を基本	保存を基本	保存を基本	―
内装	可逆性への配慮	可逆性への配慮	可逆性への配慮	―
耐震補強	実施可	実施可	実施可	―
設備設置	景観配慮	景観配慮	景観配慮	景観配慮
一般公開	必須	鰻絵蔵は必須	提案による	必須

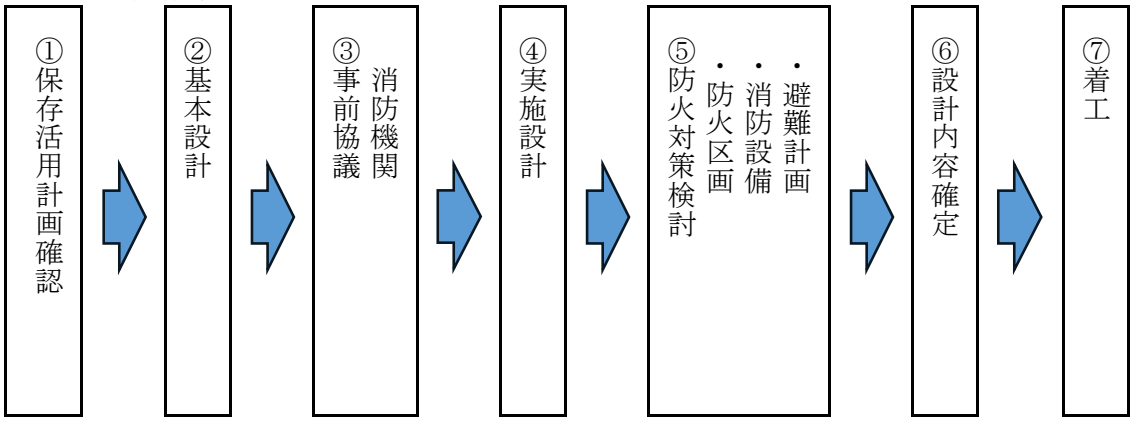
別紙４　保存活用計画との整合確認フロー



別紙５　歴史的建造物保存活用条例適用フロー



別紙６　消防協議フロー



別紙７　リスク分担表

リスク項目	市	事業者	備考
募集手続	○		
設計		○	
建設		○	
工事費増加		○	
維持管理		○	
運営		○	
利用者需要変動		○	
光熱費上昇		○	
人件費上昇		○	
法令変更（一般）	△	△	
法令変更（本事業特有）	○		
不可抗力	△	△	協議
災害復旧	△	△	協議
解体後判明事項	△	△	協議
文化財修繕の追加対応	△	△	協議
一般公開業務		○	
文化財の保存		○	
引継ぎ		○	

※詳細は事業契約書において定める。

別紙８　モニタリング項目一覧

区分	項目
利用状況	利用者数
利用状況	導入機能別利用実績
利用状況	売上高
公開状況	公開対象ごとの公開日数
公開状況	公開対象ごとの利用者数
維持管理	点検実施状況
維持管理	修繕実施状況
維持管理	劣化状況
地域連携	イベント実施件数
地域連携	地域事業者連携件数
利用者対応	苦情件数
利用者対応	満足度調査結果

別紙９　事業終了時要求水準確認表

確認項目	確認内容
建築物	正常利用可能
設備	正常利用可能
外構	正常利用可能
主屋	文化財価値維持
調整蔵	文化財価値維持
道具蔵	文化財価値維持
醸造蔵	文化財価値維持
衣装蔵	文化財価値維持
鏝絵蔵（土蔵）	文化財価値維持
離れ座敷	文化財価値維持
一号蔵	文化財価値維持
シチレン蔵	文化財価値維持
庭園	景観維持
石垣	文化財価値維持
維持管理記録	整備済み
修繕記録	整備済み
保存記録	整備済み
CAD データ	引継ぎ済み
点検記録	引継ぎ済み
長期修繕履歴	引継ぎ済み