

歴史文化の振興及び産業活性化業務 公募型プロポーザル実施要領

1 趣旨・目的

長野県下諏訪町（以下「町」という。）は、国の地域未来交付金を活用し、国登録有形文化財「旧矢崎商店」を中核拠点として、「移住・定住促進」「創業・開業促進」「歴史・文化継承」を一体的に推進する官民連携プロジェクトを実施する。

本プロポーザルは、本施設の持つ歴史的価値を最大限に引き出し、持続可能な運営と地域経済への波及効果を生み出すため、優れた専門性と企画力を有する民間運営事業者を募集するものである。

2 対象施設の概要

- (1) 施設名称：旧矢崎商店（国登録有形文化財）
- (2) 所在地：長野県諏訪郡下諏訪町3156番地19（御田町商店街内）
- (3) 施設供用開始時期：令和9年10月頃（予定）※令和8年度中は改修工事期間となる。

3 事業スキーム及び契約形態

本事業は、移住相談等の公益的機能と旧矢崎商店の宿泊事業等の民間収益事業を両立させるため、ソフト事業の業務委託と施設の使用許可を組み合わせた官民連携スキームにより実施する。

- (1) **業務委託契約（公益事業）**：移住・創業促進等のソフト事業について、仕様書に基づく委託契約（3年間の長期継続契約を予定）を締結する。
- (2) **施設使用許可（収益事業）**：令和9年度の施設供用開始以降、宿泊事業等の収益事業は事業者の独立採算とし、施設使用許可は町の「行政財産の目的外使用に関する条例」に基づくものとする。

4 委託期間

業務委託期間：契約締結日から令和11年3月31日まで

【留意事項】

業務委託は「下諏訪町長期継続契約とする契約を定める条例」第2条4号に基づく3年間の長期継続契約の締結を予定。なお、予算編成の状況や受託者の業務不履行などにより契約の短縮または解除が生じる可能性があります。

5 委託上限額及び費用負担の原則

- (1) 委託上限額 年額：4,500,000円、総額：13,500,000円（消費税及び地方消費税を含む）
- (2) 施設供用後において、事業者は、町の条例に基づき算定される行政財産使用料（月額60,000円）を使用料として町に納付するものとする。また、当該使用料とは別途、受託者の提案に基づき、事業収益に応じた町への利益還元（売上連動型の利益還元等）を行うものとする。

- (3) 令和9年度以降の宿泊事業等に係る専用設備・備品は全額事業者の負担とし、施設供用開始までに納入を済ませること。
- (4) 光熱水費の取扱いの特則：本施設は公共的利用と民間利用が混在するため、施設供用後においても町が一括して支払いを行うが、民間事業者の収益事業に係る光熱水費相当分については、合理的な基準で按分し、施設使用料に含めて、又は別途負担金として事業者が町へ納付するものとする。

6 応募資格要件

以下の要件をすべて満たす者とする。

- (1) 団体であること（法人格の有無は問いません。）。
- (2) 下諏訪町の指名停止措置の期間中でない。
- (3) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当していない。
- (4) 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がされていない。
- (5) 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されていない。
- (6) 銀行取引停止をされていない。
- (7) 国税、地方税、町の使用料及び手数料を滞納していない。
- (8) 暴力団等の反社会勢力に該当しない。
- (9) 当該業務の達成及び事業計画の遂行に必要な組織、人員を有している事業者であること。
- (10) 地域活性化・移住定住・観光・宿泊・まちづくり等の分野における業務実績を有すること。
- (11) 施設の本格運営開始までに、旅館業法に基づく営業許可の取得が見込まれること。
- (12) 歴史的建造物・文化財施設の運営又は活用に関する知識・経験を有することが望ましい。

7 プロポーザル日程

時期	内容
令和8年5月7日（木）	公募開始（実施要領・仕様書・様式集の公表）
令和8年5月15日（金）	現地説明会（任意参加・施設内覧含む）
令和8年5月21日（木）	質問受付締切
令和8年5月28日（木）	質問回答期限（町ホームページ掲載）
令和8年6月1日（月）	参加申請書の提出締切
令和8年6月5日（金）	提案書及び見積書の提出締切
令和8年6月15日（月）	プレゼンテーション審査（選定委員会）
令和8年6月17日（水）	契約交渉候補者の決定・公表
令和8年6月下旬	契約交渉
令和8年7月1日（水）	契約締結・業務開始

(1) 実施要領及び仕様書等の配布・公表

期間：令和8年5月7日（木）～6月1日（月）

方法：町公式ホームページよりダウンロード

(2) 質問書の受付及び回答

受付期間：令和8年5月7日（木）～5月21日（木）

提出方法：電子メールにて所定の様式を提出

回答方法：令和8年5月28日（木）までに、質問者名を伏せた上で町ホームページに掲載する。

(3) 参加申請書の提出

本プロポーザルに参加しようとする者（以下「参加申請者」という。）は、「7 プロポーザル日程」に記載の参加申込書の提出期限までに次の書類を郵送（書留郵便に限る）又は持参により提出すること。

提出書類	提出部数
参加申請書（様式1）	1部
事業者概要書（様式2）	1部
業務実績調書（様式3）	1部
誓約書（様式4）	1部
納税証明書（発行日が申請日前3か月以内のもの） 国税：法人税と消費税及び地方消費税に未納の税額がないことの証明書 長野県税：長野県に納税義務がある場合、未納がないことの証明書 下諏訪町税：下諏訪町に納税義務がある場合、未納がないことの証明書	各1部
団体種別に応じた下記証明書類（発行日が3か月以内のもの） 法人：登記事項証明書 法人以外の団体：代表者の身分を証する書類、会則、構成員名簿等	各1部

(4) 提案書及び見積書

参加申請者は、「7 プロポーザル日程」に記載の提案書及び見積書の提出期限までに次の書類を提出すること。

① 必要書類

提出書類	提出部数等
提案書	A4用紙、フォント10.5以上、ページ番号を付すこと。 「8 企画提案書に求める内容」、「9 選定基準」及び仕様書に記載の項目を網羅すること。枚数制限はなし。 紙媒体6部 及び電子データ
見積書	ア 見積書 ・上限4,500,000円（消費税額及び地方消費税額含む） ・別紙仕様書及び提案内容に基づき、業務にかかる一切の費用を計上すること。 電子データ

・仕様書及び提案の3カ年の計画に基づき、令和8年度から令和10年度の見積書をそれぞれ作成し提出すること。
--

② 提出方法

- ・紙媒体の提出書類は、郵送（書留郵便に限る）又は持参（開庁日の午前9時00分から午後4時30分まで）によること。
- ・電子データの提出書類は、PDFファイルにより電子メールで送信するか、データCDの郵送（書留郵便に限る）又は持参（開庁日の午前9時00分から午後4時30分まで）によること。

③ 提出先 下諏訪町産業振興課 メール iju@town.shimosuwa.lg.jp

(5) プレゼンテーション審査（選定委員会の開催）

開催日：令和8年6月15日（月）予定（参加申込状況により日程調整する場合あり）

内容：提出された企画提案書に基づくプレゼンテーション（20分）及び質疑応答（15分）を実施し、選定委員会が評価・採点を行う。

(6) 契約交渉候補者の決定及び結果通知

プレゼンテーション審査の結果に基づき、最も評価点の高い者を契約交渉候補者として決定し、全提案者に結果を書面にて通知する。

(7) 業務委託契約の締結

優先交渉権者と詳細な仕様等について協議を行い、合意に達したのち、令和8年7月1日（予定）に業務委託契約を締結する。

8 企画提案書に求める内容

提案者は、本事業が掲げる3年間のKPI目標達成を達成するための3カ年事業計画を提案すること。

本施設の運営及びソフト事業に関する「3カ年事業計画」として、以下の項目（1～6）を網羅した企画提案書を作成し提出すること。

【提案における予算の前提条件】

町が負担する委託業務（移住促進、創業支援、歴史文化発信等）に係る提案見積額は、各年度とも4,500,000円（消費税及び地方消費税を含む）を上限とする。事業者は、この各年度の上限額の範囲内で最大の事業効果（KPI達成）を生み出す業務の配分・実施体制を提案すること。なお、令和9年度以降の施設供用開始に伴う「宿泊等の収益事業」については業務委託の対象外とし、独立採算による自主事業として収支計画に計上すること。

項目	提案を求める内容
(1)旧矢崎商店 運営計画	① 施設コンセプト ② 機能構成（空間の使い分け等） ③ 運営計画（営業日、人員体制、料金設定等） ④ 施設使用料及び町への利益還元に関する提案（町の条例に基づき算定される使用料「月額 65,000 円目安」の納付を前提とした上で、別途、宿泊等の収益見込みを踏まえた町への利益還元（売上歩合による上乘せ納付金、事業協力金等）の具体的な方法・金額等を提案すること） ⑤ 自主事業（収益）と委託事業を合わせた 3 カ年全体収支計画
(2) 歴史文化魅力発信	3 カ年計画：下諏訪の歴史や文化を活かした具体的なイベント、プログラム内容、及びその実施体制。
(3)移住促進	3 カ年計画：移住体験プログラムの具体的な内容、実施体制、及び町内の空き家活用に向けたアプローチ方針。
(4)創業支援	3 カ年計画：町内での創業希望者に対する伴走支援の手法、及び金融機関や商工会議所等との連携機関・ネットワークの構築方針。
(5) 交付金終了後の自立運営計画	令和 11 年度以降、国からの交付金（委託料）が終了又は減少した場合の収支見通しと、民間主導による自立運営（自走化）の考え方。
(6)官民連携の推進方針	町役場、地域おこし協力隊、地域住民、その他関係機関とどのように連携・協働し、事業を推進していくかの方針

9 選定基準（審査の視点）

選定委員会において、以下の評価項目及び「審査の視点」に基づき総合的に審査・採点（100 点満点）を行う。

(1) 施設運営計画及び収支の妥当性（配点：30 点）

【審査の視点】

- ・施設コンセプトが本施設の歴史的価値や下諏訪町の地域性に合致し、魅力的なものとなっているか。
- ・運営計画（人員体制や営業日）は現実的であり、安定したサービスの提供が見込めるか。
- ・3 カ年の収支計画が具体的かつ客観的な根拠に基づいているか。
- ・町への利益還元は、町の財政負担軽減に寄与する意欲的な提案となっているか。

(2) ソフト事業（文化・移住・創業）の企画力・実現性（配点：30 点）

【審査の視点】

- ・歴史文化発信、移住体験、創業支援の各プログラムが、町の課題解決や KPI（UIJ ターン数等）の達成に寄与する効果的な内容であるか。
- ・単なるイベントの羅列ではなく、ターゲット層に届く具体的な集客・プロモーション戦略があるか。
- ・提案者のこれまでの実績や専門的ネットワークが活かされた提案となっているか。

(3) 官民連携・地域協働の推進方針（配点：20点）

【審査の視点】

- ・町（行政）や地域おこし協力隊の役割を正しく理解し、相乗効果を生み出す「協働パートナー」としての具体的な連携手法が提案されているか。
- ・地域住民や地元事業者、商工会議所等と良好な関係を築き、地域を巻き込む姿勢が見られるか。

(4) 持続可能性（自立運営に向けた出口戦略）（配点：20点）

【審査の視点】

- ・令和11年度（交付金終了後）を見据えた自立運営のシナリオが明確であり、公費に依存し続けない事業モデルが構築されているか。
- ・トラブル発生時や収益悪化時に対するリスクマネジメントの考え方が示されているか。

10 失格要件

以下に該当する場合は失格とする。

- (1) 提出期限を過ぎた提案書
- (2) 参加資格要件を満たさない場合
- (3) 提案書に虚偽の記載があった場合
- (4) 委託費上限額（450万円）を超える見積書を提出した場合
- (5) 選定委員会委員への接触・働きかけが確認された場合
- (6) 提出書類に不備があり、補正に応じない場合

11 契約交渉・不調時の対応

- (1) 契約交渉候補者と契約内容について協議・交渉を行う。
- (2) 協議が整わない場合（不調）は、次点者と交渉を行う。
- (3) 次点者との協議も整わない場合は、本プロポーザルを中止することがある。

12 情報の公表

- (1) 契約交渉候補者の法人名・選定理由・評価点数を町ホームページで公表する。
- (2) 質問及び回答は、町ホームページで全応募者に公開する。
- (3) 選定結果は全応募者に書面で通知する。

13 その他

- (1) 提案書の作成費用は応募者の負担とする
- (2) 提出書類は返却しない
- (3) 本プロポーザルに関する問い合わせ先：下諏訪町産業振興課（TEL：0266-27-1111 担当：増澤）
- (4) 受付時間：平日 午前8時30分～午後4時30分