

「山形まるごと館 紅の蔵」店舗運営業務 公募型プロポーザル実施要領

目次

1	「山形まるごと館 紅の蔵」事業の概要	1
2	施設及び建物の概要	2
3	公募に関する事項	4
4	参加資格等	4
5	スケジュール	5
6	実施要領等の配布	6
7	実施要領及び仕様書に対する質問	6
8	見学会・説明会	6
9	参加申込及び参加要件の適格性の確認	6
10	事業計画書等の提出	8
11	選定方法	10
12	審査結果の通知・公表	11
13	契約に関する基本事項	11
14	評価表	12
15	問い合わせ先及び書類提出先	13

令和8年7月

一般財団法人山形市都市振興公社

1 「山形まるごと館 紅の蔵」事業の概要

(1) 目的

山形市発展計画 2030 の推進政策である「まちの賑わい向上」を実現するため、かつて紅花商人として栄えた長谷川家の土地・建物を活用した観光複合施設として、中心市街地においてアンテナショップ機能を持った「山形まるごと館 紅の蔵」の運営を行い、特産品の販売・PR と山形ブランドの魅力発信を行うとともに、市街地観光拠点として中心市街地の活性化を図るものである。

(2) 基本コンセプト

山形らしさの体験

- ・山形の歴史・文化の魅力発信と体験（「文化」には、“紅花・蔵・食”を含む）
- ・賑わい拠点の創出と中心市街地の活性化

(3) 事業展開（事業の戦略）

- ・「山形まるごと館 紅の蔵」固有の資源である紅花や蔵、十日町等の歴史・文化の発信
- ・五感で楽しめる体験型コンテンツの充実による賑わいの創出
- ・地場産の食材や山形の魅力ある食、地域特産品の提供

(4) ターゲット

- ・国内外から山形を訪れる観光客
- ・山形市民

(5) 機能

部 門	事業展開内容
食事部門 1	山形の郷土料理等を提供し、山形の食の魅力を発信する。あわせて、山形の食文化を通じた「体験」を提供する。 ☐ 山形市を中心とした周辺地域の四季折々の食材を使用した郷土料理の提供 ☐ 山形市を中心に県内で製造された酒類の提供 ☐ 山形の食を五感で楽しめる体験型コンテンツの造成
食事部門 2	山形の食材を活用した料理と、街歩きを促進する軽食・飲物・空間を提供し、山形の食の魅力を発信する。あわせて、山形の食文化を通じた「体験」を提供する。 ☐ 山形市を中心とした周辺地域の地場産の農産物を活かした創作料理等の提供 ☐ 街なかの回遊性や滞留性を高める商品や空間の提供 ☐ 山形の食を五感で楽しめる体験型コンテンツの造成
物販・体験 部門 公募対象	山形の特産品等の販売と、山形の文化を通じた「体験」の提供により、山形の文化の魅力を発信する。 ☐ 紅花や山形市の伝統工芸をはじめとした特産品や日本酒等の販売 ☐ 山形の文化を五感で楽しめる体験型コンテンツの造成
観光情報 部門	「山形まるごと館 紅の蔵」固有の資源や観光に係る情報発信を行い、街なか観光・街歩きを促進する。 ☐ 紅花や蔵、十日町等の歴史・文化の情報発信 ☐ 各種広報媒体を活用した市内観光情報の発信 ☐ 観光情報を発信する関係機関との連携 ☐ 回遊性を持たせた街なか観光の促進

イベント部門	各部門と連携し、山形ならではの体験・体感を提供するコンテンツ・イベントを充実させ、山形の歴史・文化の発信並びに中心市街地の賑わい創出の拠点機能を担う。 □山形の歴史・文化を五感で楽しめる、常設の体験型コンテンツの造成 □四季折々の山形の魅力を体感できるイベントの開催 □伝統工芸品等の体験型イベントの開催
産直部門	地場産の農産物を産直方式で販売すること等により、山形の農産物の魅力を発信する。 □山形の伝統野菜などの直売 □山形の食材の魅力発信のためのイベントの開催

(6) 運営について

山形市が平成 21 年に開設し、5年間を1期(第4期:R6～R10 年度)として、山形市が一般財団法人山形市都市振興公社(以下「公社」という。)に管理運営業務を委託し運営している。

観光情報発信・イベント部門は公社が運営し、食事・物販・産直部門は、公社が各運営事業者に委託し運営している。

2 施設及び建物の概要

(1) 所在地(地番)

- ・山形県山形市十日町二丁目 90 番地 7(旧長谷川家邸宅及び土蔵5棟)
- ・山形県山形市十日町二丁目 91 番地 6(専用駐車場)

(2) 施設全体の状況

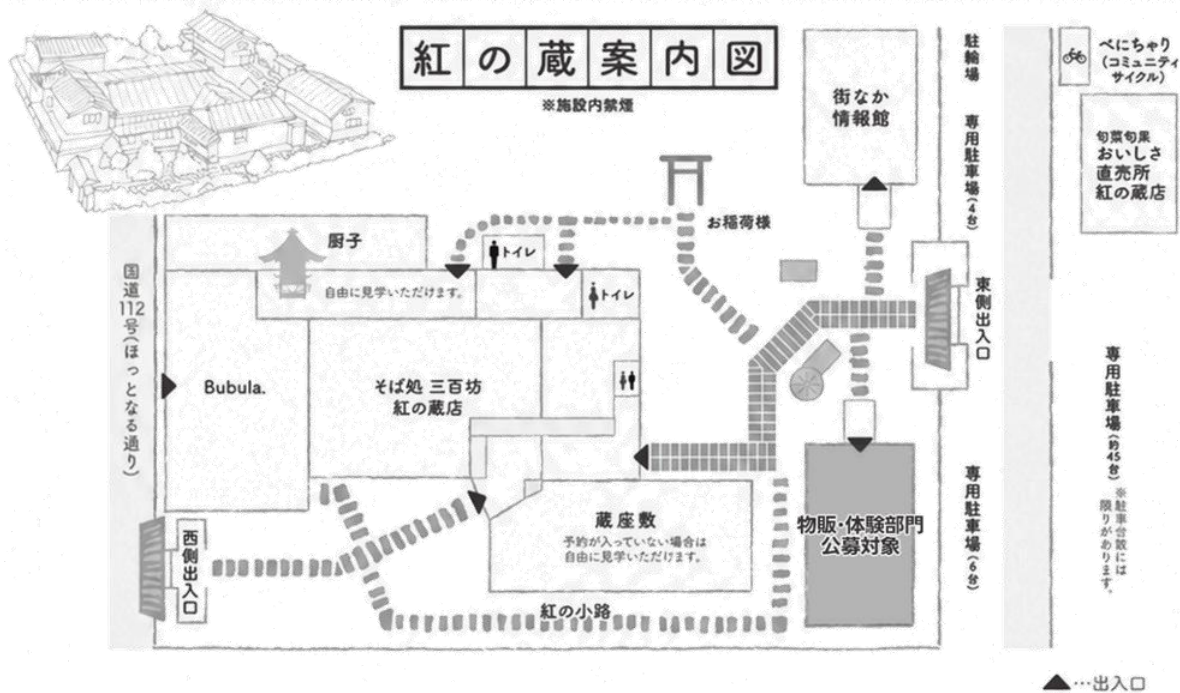
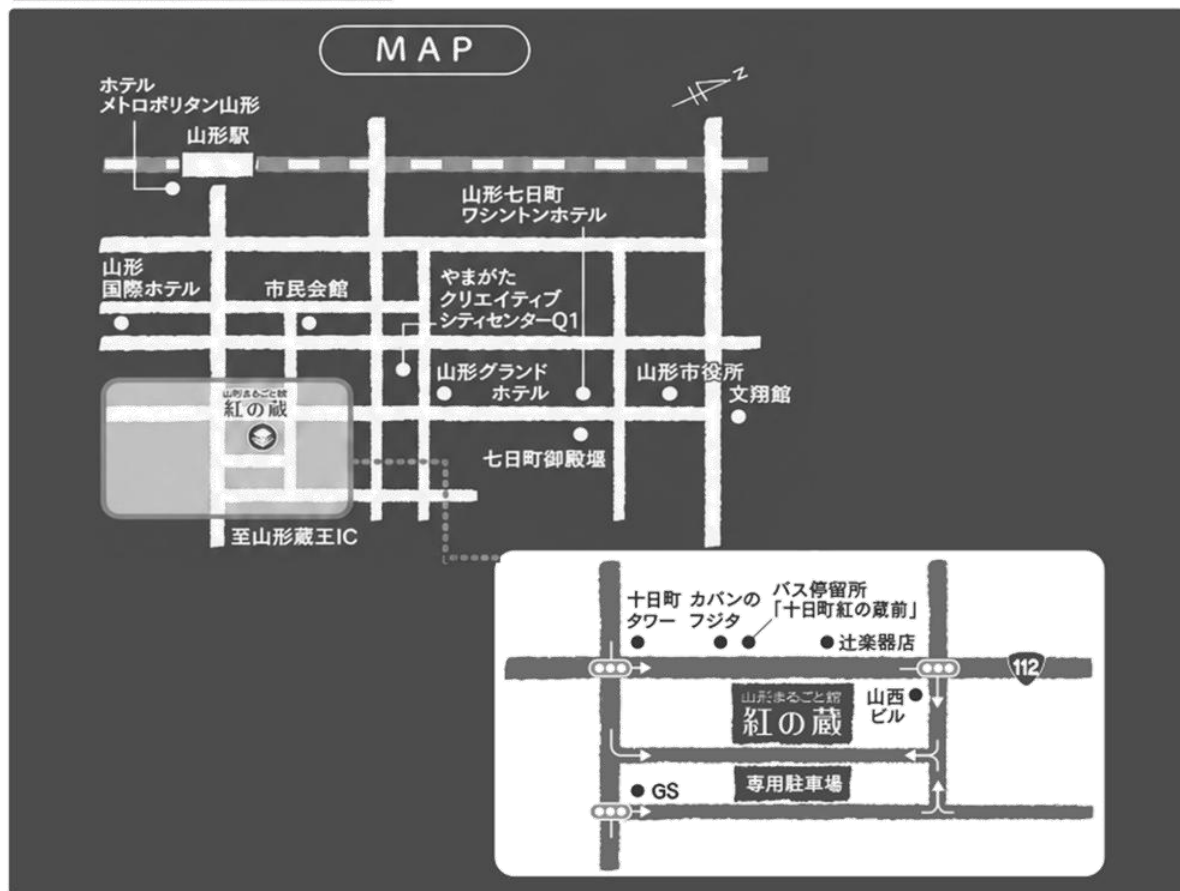
- ・旧長谷川邸敷地面積(90 番地 7) 1,397.66 m²
- ・建物延床面積(うち使用可能部分面積) 901.53 m²(641.96 m²)
- ・専用駐車場(91 番地 6)60台 1,608.66 m²

(3) 建物の構造、建築年及び面積(面積は使用可能部分のみ)

※公募の対象は網掛け(蔵5)部分です。

建 物	構 造	建 築 年	使用可能面積
母屋	木造一部 2 階建(使用可能部分は 1 階のみ)	明治 34 年	124.47 m ²
蔵 1	土蔵造一部鉄筋コンクリート造 2 階建(使用可能部分は 1 階の一部のみ)	明治 34 年	36.92 m ²
蔵 2	土蔵造一部鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 2 階建(使用可能部分は 1 階と地下 1 階のみ)	明治 34 年	1 階 67.92 m ² 地下 1 階 53.06 m ²
蔵 3	土蔵造 2 階建(使用可能部分は 1 階の一部のみ)	明治 34 年	84.85 m ²
蔵 4	土蔵造 2 階建	昭和初期	99.38 m ²
蔵 5	土蔵造一部 2 階建	昭和初期	1 階 49.69 m ² 2 階 10.37 m ²
共用部分 (廊下、トイレ等)	—	—	115.30 m ²

詳細位置図



3 公募に関する事項

(1) 公募の目的

「山形まるごと館 紅の蔵」をより魅力的な施設とし、更なる中心市街地の活性化を図るため、「物販・体験部門」の運営事業者を公募する。

「山形まるごと館 紅の蔵」では、

山形らしさの体験

- ・ 山形の歴史・文化の魅力発信と体験（「文化」には、“紅花・蔵・食”を含む）
- ・ 賑わい拠点の創出と中心市街地の活性化

を新しい施設コンセプトに据えて、山形らしさを体験・体感できる機能を拡充し魅力向上を図ることとしており、本プロポーザルにおいても、特産品等の販売だけではなく、魅力的な「体験」を提供し、中心市街地活性化に寄与する事業の提案を求める。

(2) 業務内容

物販・体験部門の運営 ※詳細は別紙仕様書のとおりに

(3) 契約期間

契約締結の日から令和 11 年 3 月 31 日まで。

各部門の令和11年4月1日以降の運営については、「山形まるごと館 紅の蔵」の運営と合わせて、今後検討します。

(4) 運営の条件

仕様書に定める事項のほか、運営の条件は以下のとおりとする。

- ① 運営事業者が毎月公社に支払う家賃に相当する「施設使用料」の金額は、毎月の店舗売上額に一定の割合を乗じて算定する。ただし、その算定方法により算出した金額が基礎額（※）以下となる場合は、運営事業者は基礎額分を公社に支払うこととする。ただし、大規模災害の発生や感染症の流行等の影響により店舗売上額が著しく減少し、基礎額分の支払いが困難な場合は、対応について公社と運営事業者が協議する。

なお、上記施設使用料算定に用いる「割合」については、下限を物販・体験部門の場合は2%とし、運営事業者の提案をもとに公社と運営事業者の協議により決定する。

※基礎額

物販・体験部門の場合は 40,900 円とする。

- ② オープンにあたって、内装工事、什器備品等整備費用については、運営事業者の負担とする。
- ③ 店舗名称については、公社と運営事業者の協議により決定する。
- ④ 業務実施にあたり中庭を活用する提案も可能とする。
- ⑤ 提供する商品等の価格については、提案をもとに公社と運営事業者の協議により決定する。
- ⑥ 建物の改修を伴う提案も可能とするが、改修の実施可否については、優先交渉権者に選定された後に、別途、公社及び建物所有者との協議が必要となる。

また、改修に係る費用は運営事業者の負担とし、契約終了時に原状回復すること。

4 参加資格等

(1) 単独での参加

本業務の公募型プロポーザルに参加するものは、次のすべての要件を満たさなければならない。

- ① 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。
- ② 参加申込の際、現に一般競争入札等の指名停止措置の制限をされていないこと。
- ③ 会社法(平成 17 年法律第 86 号)に基づく清算の開始がなされていないこと。
- ④ 破産法(平成 16 年法律第 75 号)に基づく破産手続開始の申立てがなされていないこと。
- ⑤ 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なされていないこと。
- ⑥ 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。
- ⑦ 山形市暴力団排除条例(平成 22 年市条例第 25 号)第 2 条に規定する暴力団、暴力団員又はこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。
- ⑧ 税の滞納がないこと。
- ⑨ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としていないこと。

(2) 共同(事業グループ)での参加

- ① 事業グループの代表(以下、「代表事業者」という。)が公社との連絡窓口となり、諸手続きを行い、業務遂行の責を負うこと。なお、事業グループの構成員の変更は、原則、認めない。
- ② 事業グループ内の事業者は、4(1)の参加資格等のすべてを満たした者であること。
- ③ 同一事業者が複数の事業グループの構成員を兼ねることはできない。
- ④ 単独で参加する者は、他の事業グループの構成員となることはできない。

5 スケジュール

本プロポーザルのスケジュールは以下のとおり。

項目	日程
① 公募開始及び資料等の公開	7 月 27 日(月)
② 見学会・説明会申込受付	7 月 27(月)～8 月 6 日(木)
③ 質問の受付	7 月 27 日(月)～8 月 17 日(月)
④ プロポーザル参加申込受付	7 月 27 日(月)～8 月 25 日(火)
⑤ 見学会・説明会	8 月 10 日(月)
⑥ 質問回答日	8 月 19 日(水)
⑦ 参加資格審査結果の通知	9 月 4 日(金)
⑧ 事業計画書の提出締切	9 月 10 日(木)
⑨ 書類審査結果の通知(※書類審査を実施した場合)	9 月 14 日(月)
⑩ プレゼンテーション審査	9 月 17 日(木)(予定)
⑪ プロポーザルの結果通知	9 月 18 日(金)(予定)
⑫ 委託契約内容に係る打ち合わせ等	9 月下旬～10 月中旬(予定)
⑬ 契約締結	10 月下旬(予定)

6 実施要領等の配布

実施要領及び仕様書の配布は次のとおり実施する。

- (1) 配布期間 令和8年7月27日(月)～8月25日(火)※土日祝日を除く。
午前9時～正午、午後1時～午後5時

- (2) 配布場所

「15 問い合わせ先及び書類提出先」において配布するほか、「山形まるごと館 紅の蔵」ホームページに掲載する。URL <https://beninokura.com>

※「山形まるごと館 紅の蔵」ホームページからダウンロードした資料を使用してもかまわない。

7 実施要領及び仕様書に対する質問

本プロポーザルに関する質問がある者は、次のとおり質問することができる。ただし、評価基準及び他の参加者に関する質問は受け付けない。

- (1) 受付期間 令和8年7月27日(月)～8月17日(月)
- (2) 質問方法 質問票【様式第1号】を使用し、電子メール又は郵送、持参(持参する場合は、土日祝日を除く午前9時から午後5時まで)により提出すること。
- (3) 質問先 一般財団法人山形市都市振興公社 施設管理課
〒990-8540 山形市旅籠町二丁目3番25号
電話:023-631-0831
電子メール:info@yamagata-parking.jp
- (4) 回答日時 令和8年8月19日(水)
- (5) 回答方法 原則、「山形まるごと館 紅の蔵」ホームページに掲載。
URL <https://beninokura.com>
ただし、質問者のアイディア及びノウハウの保護等に配慮し、公開することが望ましくないと認められる場合は、ホームページへの掲載は行わず質問者のみに回答する。

8 見学会・説明会

本プロポーザルに関する見学会・説明会を以下のとおり開催する。

- (1) 日時

日時	内容
令和8年8月10日(月) 午後2時～午後4時	説明会、蔵5

- (2) 場所 山形まるごと館 紅の蔵
- (3) 申込期限 令和8年8月6日(木)
- (4) 申込方法 見学会・説明会参加申込書【様式2】を電子メール又は郵送、持参(持参する場合は、土日祝日を除く午前9時から午後5時まで)により公社へ提出する。
- (5) その他 見学会・説明会当日、実施要領及び仕様書を各自持参してください。

9 参加申込及び参加要件の適格性の確認

本プロポーザルへの参加は、以下の方法により行う。申込の提出書類受理後に参加要件の適格性を確認し、その結果を電子メールにて通知する。なお、参加事業者は、参加表明書【様式 3-

1(法人・団体)又は様式 3-2(個人)】の提出をもって、実施要領の記載内容に同意したものとする。

(1) 提出書類

① 法人・団体の場合

ア 参加表明書【様式3-1(法人・団体)】

事業グループで参加する場合は、様式3-1(法人・団体)別紙「共同参加事業者構成表明書」も提出すること。

イ 事業者概要書【様式4】

ウ 定款

エ 役員名簿

オ 誓約書【様式5】

カ 秘密保持誓約書【様式6】

キ 直近 3 ヶ月以内に発行された、法人税、消費税及び地方消費税に未納がないことの証明書の原本、並びに山形市に本社・支社がある者は法人市民税及び固定資産税の未納がないことの証明書の原本

② 個人の場合

ア 参加表明書【様式3-2(個人)】

事業グループで参加する場合は、様式3-2(個人)別紙「共同参加事業者構成表明書」も提出すること。

イ 事業者概要書【様式4】

ウ 誓約書【様式5】

エ 秘密保持誓約書【様式6】

オ 直近 3 ヶ月以内に発行された、住民税及び所得税の未納がないことの証明書の原本、並びに消費税の納税義務がある場合は消費税及び地方消費税に未納がないことの証明書の原本

(2) 申込期間

令和 8 年 7 月 27 日(月)から令和 8 年 8 月 25 日(火)

(3) 申込方法

申込書類を郵送又は持参(持参する場合は、土日祝日を除く午前 9 時から午後 5 時まで)により公社へ提出する。

(4) 提出場所

一般財団法人山形市都市振興公社 施設管理課

〒990-8540 山形市旅籠町二丁目 3 番 25 号

(5) 提出部数

1部

(6) 参加要件の適格性の確認

提出された書類について、参加要件の適格性が確認できた者に対しては、参加要件適格通知書により電子メールにて通知を行う。参加要件を満たしていない者に対しては、参加要件不適格通知書により電子メールにて通知を行い、本プロポーザルへの参加を認めない。

通知予定日:令和 8 年 8 月 31 日(月)

10 事業計画書等の提出

9(6)で参加要件適格の通知を受けた者は、次のとおり事業計画書等(以下、「提出書類」という。)を提出すること。

(1) 提出書類

① 事業計画等提出書【様式7】

② 事業計画書【様式8】

ア 様式8(物販・体験部門)を使用すること。

イ A4 縦用紙、横書き両面、左綴じ印刷、文字サイズは 10.5 ポイント以上とする。

ウ 事業計画書の下部中央にページ番号を記載する。

エ 事業計画書及び添付資料の枚数は合計10枚以下とする。

③ 収支計画書【様式9】

ア 様式9(物販・体験部門)を使用すること。

④ 貸借対照表・損益計算書(前年度分)

(2) 事業計画書の内容について

① 運営の基本方針

→当該部門の運営(特産品等の販売び体験型コンテンツの提供)を通して、どのように山形の文化の魅力を発信していくか。

店舗のコンセプトや、貴社(貴殿)が運営する場合の強み・特色

② 山形の文化の魅力を発信するための体験型コンテンツの造成について

③ 商品・価格、商品の流通計画(現在考えている商品について)

※写真添付

④ 従業員に関する計画

⑤ 営業に関する計画(営業日・営業時間、従業員配置、服装、従業員教育・研修等)

⑥ 食事部門1、食事部門2、観光情報部門、イベント部門、産直部門及び関係機関との連携について

⑦ 店内のレイアウト(図面・写真等の添付可)

※改修費用は事業者負担とし、契約終了時に原状回復

⑧ 店舗改修の内容

※改修を希望する場合のみ記入

⑨ 宣伝・PRについての計画

⑩ 危機管理について

→クレーム対応等の危機管理について

⑪ 店舗営業開始までのスケジュール

⑫ 店舗運営に係るその他要望等

(3) 提出部数

3部(正本1部、副本2部)

副本は、審査用の資料として使用する。

(4) 提出期限

令和8年9月10日(木)

(5) 提出方法

提出書類を郵送(締切日必着)又は持参(持参する場合は、土日祝日を除く午前 9 時から午後 5 時まで)にて提出すること。

(6) 提出場所

一般財団法人山形市都市振興公社 施設管理課
〒990-8540 山形市旅籠町二丁目 3 番 25 号

(7) 留意事項

① 提案内容

提案内容は、実施要領「1 「山形まるごと館 紅の蔵」事業の概要」、「3 公募に関する事項」及び提案する部門の仕様書の内容に沿うものとしてください。

② 失格又は無効

次のいずれかの事項に該当する場合は、失格又は無効とする。

ア 実施要領に定める資格、要件が備わっていない場合

イ 期限を過ぎて提出書類が提出された場合

ウ 提出した書類に虚偽の内容を記載した場合

エ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合

オ その他不正な行為があった場合

③ 辞退

事業計画書提出後に、辞退する場合は辞退届【様式10】にて連絡すること。

④ 著作権・特許権等

事業提案に関する提出書類の著作権等の取り扱いについて、提出書類に含まれる著作物の著作権は提案者に帰属する。ただし、選定結果の公表等において、公社が本業務に関し必要と認めるものについては、提出書の全部または一部を無償で利用できるものとする。

⑤ 複数提案の禁止

提案者は、同一の部門において複数の事業計画書等の提出はできない。

⑥ 提出書類の変更禁止

一度提出した書類の訂正、変更、差し替え又は再提出は原則認めない。ただし、誤字等の修正及び公社が必要と認めるときは、この限りではない。

⑦ 返却等

提出書類は、理由の如何を問わず返却しない。

⑧ 費用負担

提出書類の作成、提出、プロポーザル参加に要する経費等は、すべて提案者の負担とする。

⑨ その他

ア 提案者は、参加表明書の提出をもって、実施要領記載内容に同意したものとする。

イ 提出された書類について、公社の情報公開規程に基づく公開請求があった場合は、原則として公開対象文書となる。ただし、公開により、その者の権利、競争上の地位、その利益を害すると認められた情報は、非公開となる場合があるので、該当すると考える部分がある場合には、あらかじめ文書(任意様式可)で申し出ること。なお、本プロポーザルの契約候補者選定前において、決定に影響が出る恐れのある情報については、決定後の公開となる。

1 1 選定方法

(1) 選定方法

① 参加資格の審査

参加申込を行った事業者の参加資格について、公社にて審査を行う。

② 書類審査

4 者以上から事業計画書等の提出があった場合は、「山形まるごと館 紅の蔵」店舗運営事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、提出書類を評価表に基づき審査する「書類審査」を実施する。原則として、配点合計の 6 割（最低基準点）以上の得点を獲得し、且つ得点の高かった各部門 3 者までをプレゼンテーション審査の対象とする。

③ プレゼンテーション審査

審査委員会において、提出書類及び事業者からのプレゼン、質疑応答を評価表に基づき審査する「プレゼンテーション審査」を実施する。最低基準点以上の得点を獲得し、且つ得点が最も高かった者（契約候補者）を優先交渉権者とし、その次に得点が高かった者を次点契約候補者とする。

契約候補者が2者以上となった場合は、評価表の評価項目における「①基本コンセプト」「②事業展開」の合計得点が高い事業者を上位とする。ただし、得点が最低基準点に満たない場合は、契約候補者として選定しない。

(2) 審査項目

書類審査及びプレゼンテーション審査は、12 ページの評価表に基づき、審査委員が評価を行う。

(3) プレゼンテーション審査の開催について

① 開催予定日

令和 8 年 9 月 17 日（木）（予定）

※詳細はプレゼンテーション審査に参加する事業者に別途連絡する。

② 場所

別途連絡する（山形市役所内若しくは山形市役所近隣の会議室）

③ プレゼンテーション審査への出席者

原則として、本業務を担当予定の業務実施責任者が必ず出席し、説明及び回答すること。

また、出席人数は 3 名以内とする。

④ 実施方法

ア 印刷された事業計画書等に沿って口頭で説明とする。その後審査委員による質疑応答を実施する。（事業計画書等の提出書類は事前に公社が審査委員に配付する。）

イ 実施時間は 1 事業につき 45 分間程度とし、説明時間を 30 分間以内、質疑応答時間を 15 分間以内とする。

⑤ その他

感染症の拡大等の懸念がある場合や書類審査が不要となった場合には、プレゼンテーション審査の日程や実施方法を変更する場合がある。

(4) 提案者が 1 者のみの場合の取り扱い

部門における提案者が 1 者のみの場合であってもプレゼンテーション審査を実施するが、その

場合は各審査委員の合計得点が最低基準点以上となった場合に限り、契約候補者として選定する。

1 2 審査結果の通知・公表

審査結果は提案者へ電子メールで送付し、その後、書面でも通知する。契約候補者は、「山形まるごと館 紅の蔵」ホームページにて公開する、なお、審査結果の詳細について問い合わせは一切応じない。

1 3 契約に関する基本事項

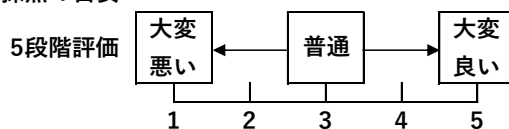
- (1) 公社と契約候補者との協議を行い、仕様書を確定させ契約を締結する。
- (2) 契約候補者との協議の結果、令和 8 年 10 月 31 日までに契約締結に至らず、その後も契約締結に至る見込みが無いと公社が判断した場合は、契約候補者との協議を終了し、次点契約候補者と契約締結に係る協議を行う。
- (3) 契約期間は、契約締結の日から令和 11 年 3 月 31 日とする。

「山形まるごと館紅の蔵」店舗運営事業者 評価表

物販・体験部門

評価項目	評価の視点	係数	配点
①基本コンセプト	山形の歴史・文化の魅力発信と体験が実現可能な内容であるか	2倍	10
	賑わいの創出と中心市街地の活性化に寄与する内容であるか	2倍	10
	店舗のコンセプトは魅力的か。	2倍	10
①小計 (A)			30
②事業展開	以下の「事業展開内容」に沿った事業計画となっているか		
	・紅花や山形市の伝統工芸をはじめとした特産品や日本酒等の販売	2倍	10
	・山形の文化を体験・体感できるコンテンツの造成	2倍	10
②小計 (B)			20
③店舗運営計画	体験型コンテンツの内容は魅力的か。	3倍	15
	商品選定の基本的な考え方は魅力的か	3倍	15
	商品の分類及びそれぞれの想定アイテム数は適切か。商品の流通計画は適切か。	3倍	15
	持続可能な経営計画となっているか。（従業員に関する計画、営業に関する計画、危機管理、収支計画）	1倍	5
	食事部門1、食事部門2、観光情報部門、イベント部門、産直部門及び関係機関との連携は図られているか。	1倍	5
	集客に効果的な内装や宣伝方法となっているか。（店内のレイアウト、宣伝・PR）	1倍	5
	施設使用料の設定は適切か。	1倍	5
③小計 (C)			65
④営業実績	同種業務の実績を有しているか。	1倍	5
④小計 (D)			5
合計 (A+B+C+D)			120

※採点の目安



全ての評価項目を5段階評価（1～5）により評価し、5段階評価の点数に係数を乗じて求めた点数を得点とする。

1 5 問い合わせ先及び書類提出先

一般財団法人山形市都市振興公社 施設管理課

〒990-8540 山形市旅籠町二丁目 3 番 25 号

TEL 023-631-0831

FAX 023-631-9914

E メール info@yamagata-parking.jp