

きゅうきな しゅ
旧機那サフラン酒製造本舗
整備・活用に向けた
サウディング型市場調査
実施要領



江戸時代から続く
醸造・発酵のまち
「^{せったや}撰田屋」の登録有形
文化財建造物群を活用
してみませんか。

令和6年11月
新潟県長岡市観光企画課

1 調査の目的

旧機那サフラン酒製造本舗（以下「本施設」という）は、大正時代には養命酒と人気を二分したと言われる「機那サフラン酒」を創業した「吉澤仁太郎（よしざわにたろう）」の酒製造所兼自宅跡です。

敷地内には全10棟の建造物、唯一無二の「仁太郎ワールド」が表現された庭園、石垣が現存しており、国登録有形文化財に指定され、歴史ある醸造・発酵のまち摂田屋地区のシンボルとなっています。

本市では、平成30年に約10,000㎡に及ぶ本施設の敷地と建物を取得し、整備に着手しました。令和2年には米蔵、駐車場、トイレが完成し、「醸造・発酵のまち」の観光拠点として、知名度、集客力を徐々に高めています。

これを機に、近隣に多様な民間事業者の出店が加速している状況等を踏まえ、「街全体で機能を担う」という考えのもと、地域の皆様とともに協議会を立ち上げ、令和5年に「摂田屋・宮内エリア観光ビジョン」を策定し、さらなる地域活性化に資する本施設のあり方及び民間活力の導入による最適な整備手法などについて検討を開始しました。

このたび、広く事業者の皆様から、本施設の活用に係る自由かつ実現可能なアイデアやノウハウをご提案いただくとともに、整備・事業者募集において配慮すべき事項をお聞きするため、サウディング型市場調査（以下「本調査」という）を実施します。

2 調査の基本方針等

（1）施設の基本情報・提案を求める範囲

ア 位置及び施設の情報

本施設は、J R信越線宮内駅から南方向へ約0.7kmに位置し、摂田屋地区（主に住宅地）内に所在しています。

施設を構成する10棟の建物群と庭園（石垣）は、すべて国登録有形文化財に指定されています。施設の詳細については、後述の「5 本施設の施設概要等」を参照してください。

イ 提案を求める範囲

敷地内すべてを対象とします。

本施設の敷地内には、一般の利用に供するため、本市による整備が終了した建物（以下「整備済建物」という。）と未整備の建物（以下「未整備建物」という。）があります。（※P6 配置図参照）

提案にあたり、必ずしもすべての建物を整備する必要はありませんが。提案を受ける範囲（管理運営の範囲）は、整備済みの建物を含む敷地内全てとします。

（2）基本的な条件、考え方

ア 事業の検討方針

- ・民間活力を積極的に取り入れ、適切かつ合理的な施設改修と効率的な施設運営により、事業費の削減を図ることを目指します。
- ・整備後の管理運営は、民間事業者による持続可能なサービス提供を原則とする考えです。
- ・費用については、民間事業者が整備、管理運営を行うにあたって必要なものについて、適切な費用を提案いただくものとし、パブリックの部分における管理費など、市の負担が必要なものについては、その内容や負担の手法を含めて提案してください。

イ 建造物等に係る基本事項

- ・建造物は国登録有形文化財であり、文化財保護法により外観の変更について制限があります（1/4以上は変更不可）。提案にあたっては、長岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（令和2年条例第39号）を適切に活用します。
- ・本施設は、長岡市景観重要建造物であることに留意し、整備による良好な住環境保全、周辺景観へ配慮をお願いします。

2 活用に当たっての基本方針等

(3) 機能

本施設は、摂田屋・宮内エリアの観光拠点（ゲートウェイ）としての役割を担います。
また、管理運営にあたっては、地域の住民、事業者等による市民活動、観光まちづくり活動と連携を図ることとします。

導入を期待する機能は以下のとおりです。

- ・本施設の拠点性を活かした「**観光拠点機能**」と、広い視点からの「**自由提案機能**」とが、調和した新たな事業提案を期待します。
- ・「**観光拠点機能**」として、建物内（どの建物でも可）に次の3つの機能を備えることとします。機能導入の手法は限定しません。また、整備済建物についても、その用途をあらかじめ限定するものではありません。
 - ①「**見学機能**」
 - ②「**展示・学習機能**」
 - ③「**貸館スペース（一部）機能**」
- ・「**自由提案機能**」は、次の「(4) 施設の保存・活用に関する考え方」を踏まえたうえで、土地・建物のすべて（新たな建物の建築等を含む）について、様々な活用を提案できます。

例) 宿泊施設、結婚式場、醸造・発酵食品製造所 など

(4) 施設の保存・活用に関する考え方

本施設は、かつて機那サフラン酒製造本舗として栄えた場所で、創業者の吉澤仁太郎が、明治から昭和初期に建てた独創的な全10棟の建造物群と庭園からなる施設です。

入母屋造の主屋を中心として複数の建物が正面に構え、それらを取り巻く建造物群と庭園が一体となって、まとまりのある歴史的景観を形成しており、その一つ一つが登録有形文化財に登録されています。

特徴的な意匠とその規模から「醸造・発酵のまち摂田屋」のシンボルとして、地域の個性ある観光まちづくりの拠点化を図るため、次の視点に基づき、保存・活用の具体的な手法を決定していく考えです。

■施設の保存について

- 歴史的建造物が群として保存されていることが大きな特徴であり、建造物群の佇まいが一体として生み出している風合いや魅力を活かした、新しい保存・活用を検討する。
- 鰻絵蔵、主屋、離れ座敷については、意匠性に富んだ外観ファサードを保存継承するなど、特に外観意匠性の保存を重視した整備を図る。
- 離れ座敷は、往時を忍ばせる特徴的な内装を活かした保存・整備を図る。
- その他の建物については、劣化状況に応じ新材活用するなど、建物群としての影響・効果の観点から整備の可否、範囲、手法を検討する。

■防災・安全管理について

- 長岡市歴史的建造物の保存及び活用に関する条例を適切に活用し、施設の防火対策や消防用施設の整備を図る。有事に備えた防火・避難誘導・消火体制等の構築など、ソフト対策を組み合わせながら適切な防火管理体制を整える。
- 構造計画については、建築基準法による補強や文化庁基準による柔軟な補強など、施設状況とその用途に応じて補強方法を使い分け、耐震性を確保する。

3 スケジュール

以下のスケジュールで実施します。

内 容	実施日・期限等
実施要領の公表	令和 6 年11月19日（火）
参加希望受付（エントリーシート提出）	令和 6 年11月19日（火）～12月18日（水）
事前説明会及び現地見学会	令和 6 年11月25日（月）・27日（水）
個別対話の実施日時決定、連絡	令和 6 年12月下旬に連絡
提案書提出	令和 7 年 1 月17日（金）まで
個別対話（サウンディング）	令和 7 年 1 月21日（火）～24日（金） ※個別の事業者ごとに実施
本調査結果公表	令和 7 年 2 月下旬（予定）

4 調査の実施について

（1）個別対話（サウンディング）の目的等

- ・個別対話（サウンディング）は、本施設の有効活用について、民間事業者の視点から自由かつ実現可能なアイデアや実現に向けた運営方式、本施設の市場性などについて、ご意見、ご意向をお聞かせいただくものです。
- ・個別対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。参加者は3名以内としてください。
- ・必要に応じて追加対話（文書照会含む）を行うことがありますので、御協力くださるようお願いいたします。
- ・対話の実施結果（概要）は本市ホームページで公表します。

実施日時	令和 7 年 1 月21日（火）～1 月24日（金）のいずれか 1 事業者ごとに 2 時間程度
集合場所	新潟県長岡市大手通2ー6 フェニックス大手イースト6階 長岡市観光企画課

（2）対象者

本施設の利活用及び摂田屋・宮内エリアの観光まちづくりに参画する意向や意見のある民間事業者、NP0法人等の法人、個人事業主、各種団体等とします。
ただし、次のいずれかに該当する場合は、除きます。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年度政令第16号）第167条の 4 の規定に該当する者
- イ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等に基づく更生または再生手続きを行っている者
- ウ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される者
- エ 本市の指名停止を受けている者
- オ 暴力団（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 号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。）である者。また暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者

4 調査の実施について

- カ 法人税、消費税若しくは地方消費税又は市税を滞納している者
- キ 社会保障（健康保険、厚生年金保険、雇用保険）の未加入、若しくはこれらに係る保険料を滞納している者
- ク 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

（３）対話内容

次の項目について提案書を提出いただき、それを基に個別対話を実施させていただく予定です。

なお、全ての項目にお答えいただかなくても構いません。可能な範囲でお聞かせください。

- ア 予定する事業内容（アイデア）
- イ アを実現するための運営方式とその運営スキーム
- ウ イを実現するための概算事業費（整備費と管理・運営費に区分）
- エ イ、ウを実現するために市に期待すること
- オ その他

（４）申込方法

別紙「エントリーシート」に記入のうえ、以下のとおりメールで提出してください。

申込期間	令和 6 年11月19日（火）～12月18日（水）
提出先	新潟県長岡市大手通2-6 フェニックス大手イースト6階 長岡市観光企画課（担当：小島） アドレス：kanko@city.nagaoka.lg.jp
その他	・エントリーシート等の作成に要する費用は参加事業者の負担となります。 ・対話においてご意見、ご提案いただいた内容は、本施設活用にあたっての参考にさせていただくものであり、必ず条件等に反映されるものではありません。

（５）事前説明会及び現地見学会の開催（事前申込）

個別対話（サウンディング）への参加を希望される事業者を対象に、事前説明会及び現地見学会を開催します。どちらか一方の参加でも構いません。

参加を希望される方は、希望日をお知らせください。

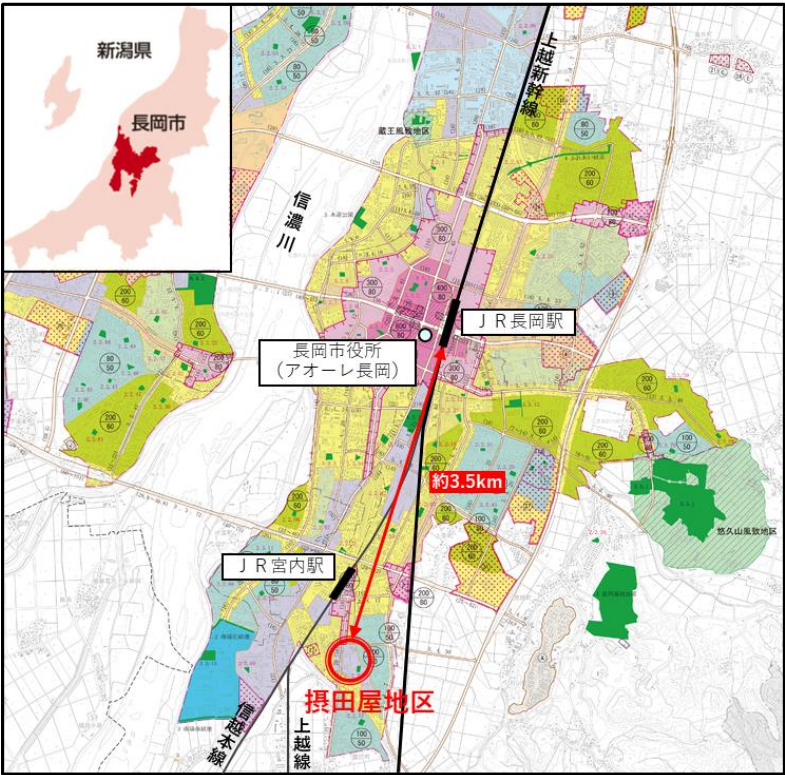
やむを得ず、指定の日時に参加が難しい場合は、申込先へご相談ください。

日 時	令和 6 年11月25日（月）又は 11月27日（水） 【事前説明会】午後 1 時 0 0 分～2 時 0 0 分 【現地見学会】午後 2 時 0 0 分～3 時 0 0 分
集合場所	新潟県長岡市摂田屋 4 丁目 6-3 3 旧機那サフラン酒製造本舗 米蔵
その他	・事前説明会に参加される方は、市のホームページに掲載している実施要領をダウンロードしてご持参ください。 ・現地見学会に参加される方は、未整備建物内の見学に必要なとなりますので、各自ヘルメットを持参してください。 ・事前説明会及び現地説明会への参加は、個別対話（サウンディング）への必須条件ではありません。
申込先	長岡市観光企画課 小島【11月22日（金）ㄉ切】 E-mail:kanko@city.nagaoka.lg.jp ※メールの件名を「現地説明会等参加希望（事業所名）」としてください。

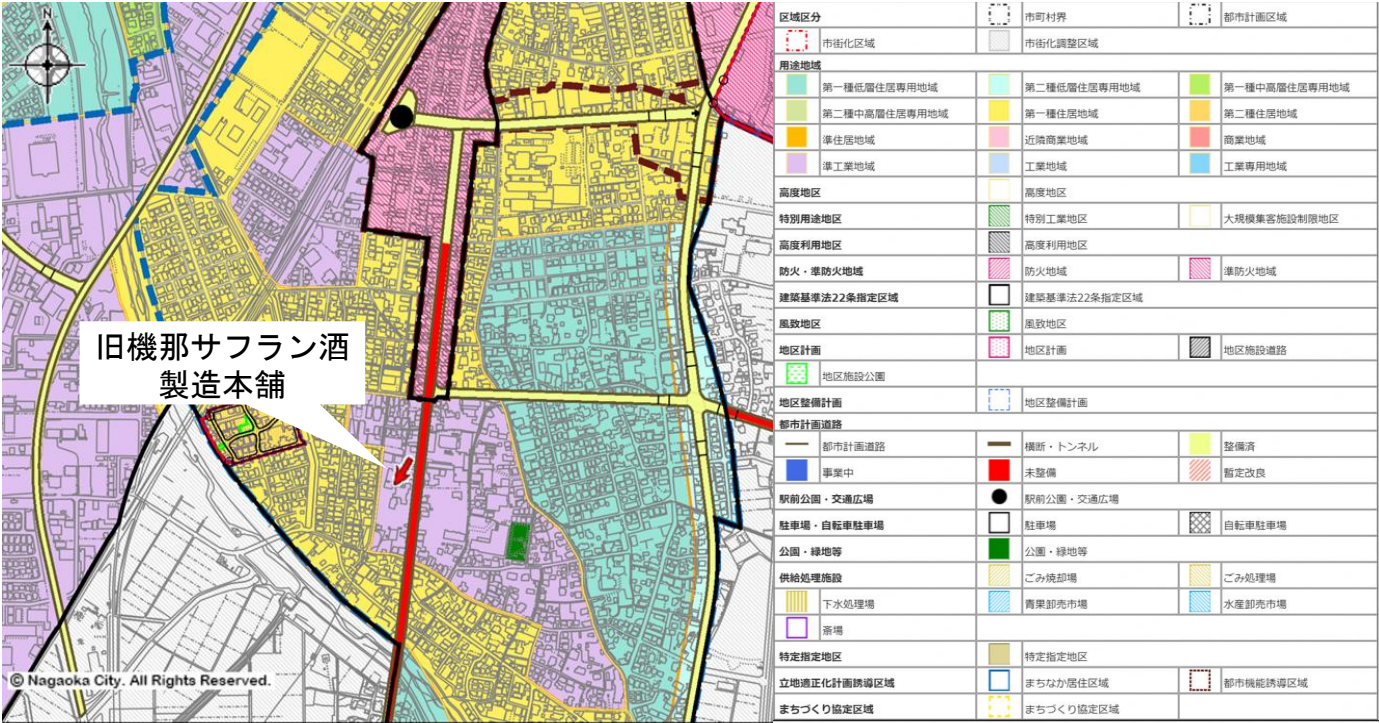
5 本施設の施設概要等

(1) 位置図

新潟県長岡市摂田屋4丁目6-3 3
※市営摂田屋駐車場含む



(2) 都市計画情報



区域区分	長岡都市計画区域 市街化区域	用途地域	準工業地域 (建ぺい率:60%,容積率:200%) 高さ制限:無し 外壁後退:無し
高度地区	-	特別用途地区	大規模集客施設制限地区
高度利用地区<高度 利用地区について>	-	防火・準防火地域	-
建築基準法第22条指 定区域	建築基準法第22条第1項の規定により 指定する区域	風致地区<風致地区 について>	-
地区計画<地区計画 制度について>	-	地区整備計画	-
都市計画道路	-	道路整備状況	-
特定指定地区<特定 指定地区について>	-	駅前広場・交通広場	-
駐車場	-	自転車駐車場	-
公園・緑地等	-	ごみ焼却場	-
ごみ処理場	-	下水処理場	-
青果卸売市場	-	水産卸売市場	-
斎場	-	立地適正化計画誘導 区域	まちなか居住区域
まちづくり協定区域	-		

※詳細は長岡市HPにある
「ながおか便利地図」を検索く
ださい。

5 本施設の施設概要等

(3) 配置図 (①～⑪までは国登録有形文化財)



① 七連蔵

大正時代中期頃に建てられた土蔵造2階建棧瓦葺の建物。昔は花火の製造に使われていた。



⑥ 道具蔵

大正7年に建てられた土蔵造2階建棧瓦葺の建物。昔は製品の貯蔵や諸道具の保管に使われていた。



② 離れ座敷

昭和6年に建てられた木造2階建棧瓦葺の建物。昔は客間、もてなしの場に使われていた。



⑦ 調整蔵

大正15年に建てられた木造2階建棧瓦葺真壁造の建物。昔はサフラン酒などの調整に使われていた。



③ 貯蔵蔵

大正9年に建てられた土蔵造2階建棧瓦葺の建物。昔はサフラン酒などの貯蔵に使われていた。



⑧ 米蔵 (整備済)

昭和時代初期に建てられた土蔵造平屋建棧瓦葺の建物。昔は米の保管に使われていた。



④ 衣装蔵

大正5年に建てられた土蔵造2階建棧瓦葺の建物。昔は貴重品の保管に使われていた。



⑨ 一号蔵

大正15年に建てられた土蔵造2階建棧瓦葺の建物。昔は住居などに使われていた。



⑩ 主屋

明治27年に建てられた木造2階建棧瓦葺の建物。昔は住居、店舗に使われていた。



⑪ 石垣

明治時代後期に築かれた亀甲積の石垣。県道側には約80mにも渡る石垣が施されている。



こてえぐら

⑤ 鎧絵蔵 (整備済)

大正15年に建てられた土蔵造2階建棧瓦葺の建物。昔は店舗、事務室に使われていた。



第1回都市景観賞受賞

敷地面積 (庭園含む)

9,809.06㎡ ※実測値

建物名	延べ面積
七連蔵	76.99㎡
離れ座敷	274.56㎡
貯蔵蔵	248.70㎡
衣装蔵	89.24㎡
鎧絵蔵※	89.24㎡
道具蔵	350.62㎡
調整蔵	327.22㎡
米蔵※	150.38㎡
一号蔵	93.40㎡
主屋	523.13㎡
合計	2,289.09㎡

※整備済

この他、庭園と駐車場、トイレを整備済



5 本施設の施設概要等

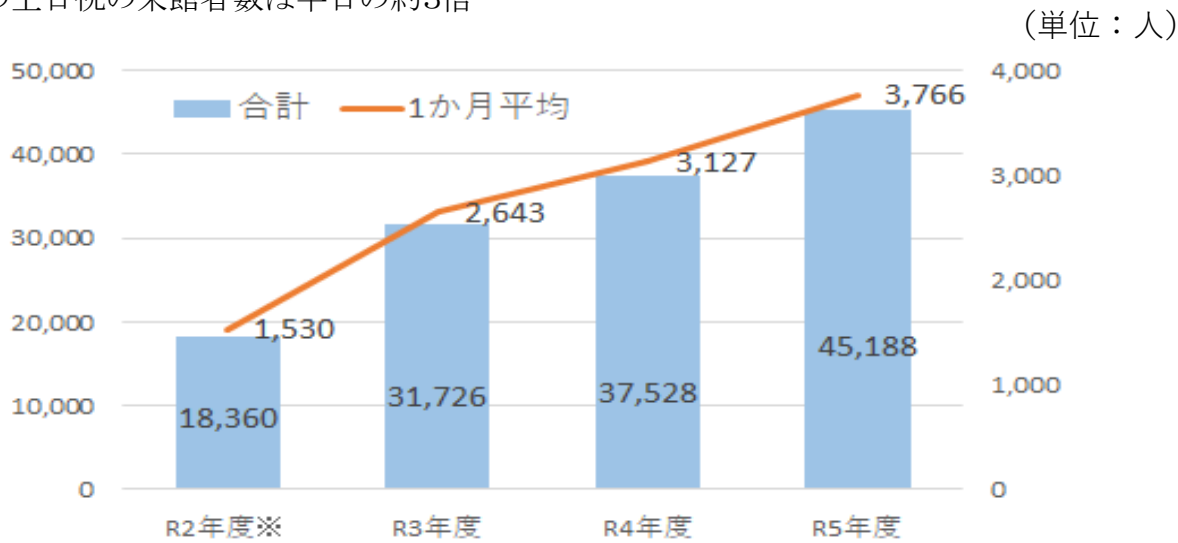
(4) 平面図



6 参考資料（R5年度米蔵来館者数）

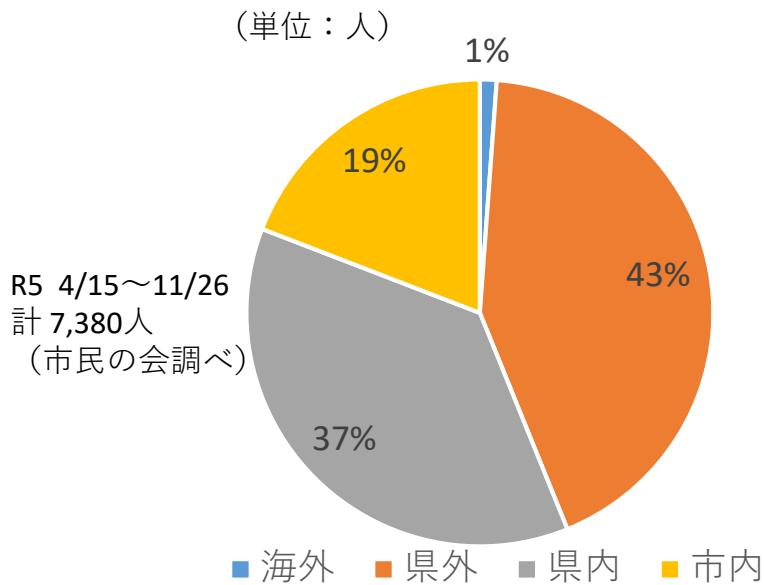
（1）年度別合計

- ・毎年度増加（増加率：約120%）
- ・R5年度の土日祝の来館者数は平日の約3倍



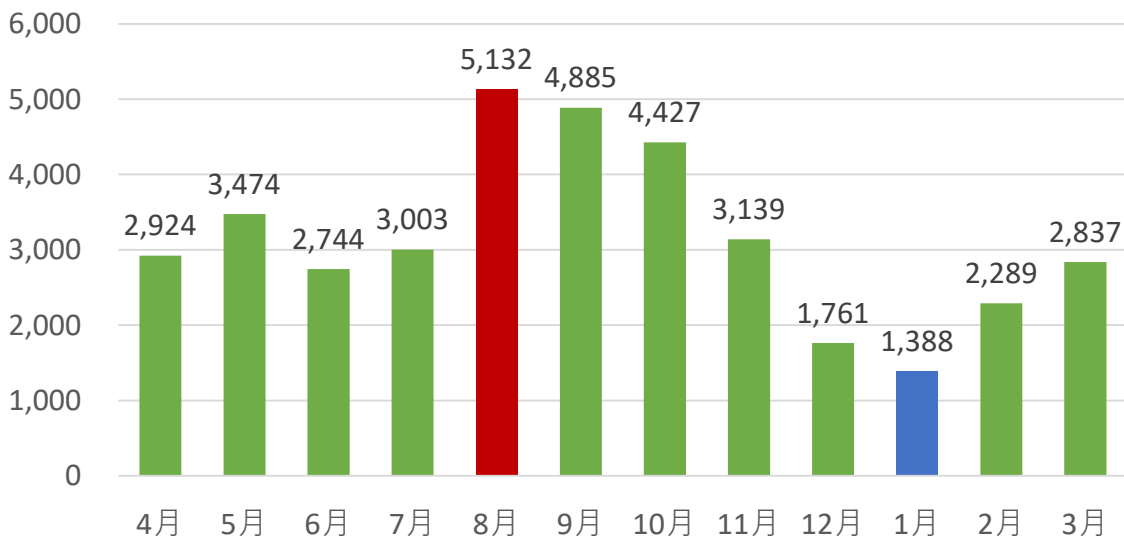
（2）年度来訪者の居住地（聞き取り）

- ・県内（市内含む）が56%（海外は1%）



（3）月別合計※

- ・8月が最も多く、1月が最も少ない。（1月は8月の1/3程度） ※R2～R5年度平均値



6 参考資料（周辺状況）

(4) 周辺状況

・半径500m圏内に6蔵(うち1は旧機那サフラン酒製造本舗)あり、5蔵は現在も操業を続けている。

醸造のまち 摂田屋
まち歩き散策マップ

1 旧機那サフラン酒製造本舗
建造物群 (10 棟の建造物・石垣)
約350m 徒歩約5分

2 吉乃川 常倉
(酒ミュージアム醸蔵)
約30m 徒歩約1分

3 星六 土蔵
約100m 徒歩約2分

4 長谷川酒造 主屋
約100m 徒歩約2分

5 星野本店 三階蔵
約60m 徒歩約8分

6 旧三國街道
約350m 徒歩約5分

7 越のむらさき 主屋・土蔵
約350m 徒歩約5分

江戸時代から続く、酒、みそ、しょうゆの蔵元が集まった醸造のまち摂田屋。旧三國街道をぶらりと歩く、趣やしょうゆの香りに包まれます。摂田屋地区には、長岡市内に40件ある国の登録有形文化財のうち、17件があります。歴史的建造物が多く残る、歴史のまちをぜひとも散策してください。

7 越のむらさき 主屋・土蔵
明治 10 年に建てられた木造 2 階建の主屋と土蔵 2 階建の土蔵。蔵の前のレンガ造りの煙突は、190 年続く醤油蔵の看板であるとともに、摂田屋のランドマークとして古くからまちを見守ってきた。

6 旧三國街道
蔵元の建物の間を通る街道。摂田屋地区では旧三國街道と呼ばれ、地元の方から親しまれている。歩くに飽きられ、道中には道しるべ地蔵などがある。

5 星野本店 三階蔵
明治 15 年に建てられた土蔵造 3 階建切妻造瓦葺の建物。蔵入口は当時と同じ姿が残っている。本店入館の醤油の桶は、昭和 30 年代後半まで使われており、醸造のまちのランドマークとして、観光客を迎える。

4 長谷川酒造 主屋
明治 19 年に建てられた木造 2 階建切妻造瓦葺の建物。外壁の上部は漆喰塗を施し、豪傑に二重の梁組を表している。大正時代に建てられた蔵のレンガの外壁は当時のまま残っている。

1 旧機那サフラン酒製造本舗
旧機那サフラン酒製造本舗には、10 棟の建造物、庭園、石垣がある。これらの特徴的な意匠とその規模から、醸造のまち摂田屋のシンボルとなっている。専門家からは、約 9,000 m²ある敷地内に、10 棟の建造物などが現存していることに対する評価を受けている。

2 吉乃川 常倉
大正 12 年に建てられた鉄筋コンクリート造りで天井に鉄骨が三角形で組まれた「トラス工法」が特徴的な建物。かつては酒の瓶詰め作業が行われていた「常倉(じょうぐら)」が、令和元年度に観光施設「酒ミュージアム醸蔵(じょうぐら)」としてリニューアルされた。

3 星六 土蔵
土蔵造 2 階建切妻造、置屋根式の鉄板葺の建物。星野本店から移築し、明治後期に曳家された蔵。1 回目の曳家で現在の店舗兼主屋の場所に、2 回目の曳家で現在の場所へ移った。

4 長谷川酒造 主屋
明治 19 年に建てられた木造 2 階建切妻造瓦葺の建物。外壁の上部は漆喰塗を施し、豪傑に二重の梁組を表している。大正時代に建てられた蔵のレンガの外壁は当時のまま残っている。

(5) 摂田屋・宮内エリア 観光ビジョン (R5年度策定)

摂田屋・宮内エリア 観光ビジョン

※全文は長岡市HPからご覧ください。
URL : <https://www.city.nagaoka.niigata.jp/kankou/miru/brewing/file/vision-00a.pdf>

目標／エリアの方々と目指す姿

■目標

住むひと、訪れるひと、もてなすひと、みんなしあわせのまち
～あつまる笑顔、いにしえより、これからも～

<設定のキーワード>

「摂田屋」の地名は「接待屋」から
摂田屋は、室町時代に設けられた、修験者や旅人などの休息・宿泊所としての「接待屋」が地名の由来と言われる珍しい地です。古くから続く歴史あるエリアとして、地味な酒造の働き上げはもとより、みんなの「おもてなし」によってその魅力をさらに高めるとともに、地域の「誇り」も醸成します。

「持続可能な観光」の確立
現在、観光の潮流は「持続可能な観光」です。国連世界観光機関は、これを「訪問客、業界、環境および訪問客を受け入れるコミュニティのニーズに対応しつつ、現在および将来の経済、社会、環境への影響を十分に考慮する観光」と定義しています。オーバーツーリズムの抑制に配慮し、このまちの日常と観光が調和し、それが訪れる人に魅力的に映るような、持続可能な観光を確立します。

「三方よし」の観光まちづくり
「近者説、遠者来～近き者よこば、遠き者来たる～」
これは「論語」にある孔子の言葉です。政治の要諦を問われた孔子は、「近頃から徳を施し喜ぶで仕える政治を行えば、遠方者はその徳を慕って訪ねてくる」と答えました。
この言葉は「観光まちづくり」にも当てはまります。観光の力によって日々の暮らしや地域に豊かさがもたらされるよう、住民、来訪者、観光事業者など観光に関わる方々が、お互いを尊重し、温度な関係性(ルーズ＝オール)を維持しながら、三者にとって、質・満足度がともに高い観光まちづくりを目指します。

目標／エリアの方々と目指す姿

■観光まちづくりを推進するにあたっての3つの視点

このエリアのゲートウェイ(拠点)である「旧機那サフラン酒製造本舗」。そのシンボリックな存在である「サフラン」の花言葉「「喜び」「愉快・陽気」「態度ある美」」になぞらえ、次のとおりとします。

「ただいま」「おかえり」ふれあいがいさるる出会いを生み出す視点
「摂田屋」の地名の由来でもある「おもてなし」の伝統。住むひと、訪れるひと、もてなすひとが、顔をかけあい、心に触れる、温かいまじり合いがふりあう。そのつながりが、新たな出会い・豊かさをもたらす。にぎやかなまちを創出する視点

「Art, Eat, Heart」の魅力で「立ち寄るまち」から「過ごしたいまち」へと育む視点
言葉から受け継がれる芸術や自然、緑地に見られる歴史色(Art)、醸造・発酵や農林文化が育む食の世界(Eat)、愛する人々の思い、心意気(Heart)・・・この3つが濃がり合うことで「行くたびに新しい」「おもしろい」まちへと進化。ずっと居たい、何度も来たいまちへと育む視点

「いつも風景」にある美しさをみんなでシェアする視点
地域の宝と分ける世界での観光ではなく、地域で暮らす人々の日常的な生活の美しさとこの地への誇りを、訪れるひととシェアする。訪れるひとの心を惹きつける、持続可能な観光まちづくりを促す視点

■対象期間
本ビジョンは「長岡市観光振興重点方針(令和4年度策定)」と連携するものとし、ビジョンの対象期間を令和5年度までとします。

成果指標一基準となる目標数値の考え方
本ビジョンに基づく様々な取組により、以下の達成を目指す。

■米蔵未踏者数
48,000人/年以上(令和4年度の概ね1.3倍)
※米蔵未踏者数→令和4年度:37,528人/年

■旅行消費額
調査方法確立及び摂田屋・宮内エリアの店舗における1人あたり物品購入額 4,000円以上(令和4年度の1.5倍)
※1人あたり物品購入額→令和4年度:約2,700円

■体験型コンテンツ数
新たに10のコンテンツを造成(ツアーに組み込まれたものを含む)
※摂田屋・宮内エリア内での体験型コンテンツ数→令和4年度8つ