

牛久シャトー株式会社 経営コンサルティング及び実行支援業務仕様書

1. 業務の背景

牛久シャトー株式会社は、令和2年1月に、牛久市等が出資して設立された。当社の経営は、設立直後からコロナ禍と重なり、来場者の減少や飲食部門の休業などに見舞われたほか、設立時に市と定めた年間約5,500万円に上る土地建物の賃料など管理費用の負担が売上に比して大きいことなどにより、現在まで赤字が続き、債務超過の状態にある。牛久シャトーは、国指定重要文化財である建物を含め、日本のワイン文化を伝承する重要な文化施設であるとともに、市民の憩いの場であり、牛久市のシンボルでもある。市を代表するこの歴史的な施設を、次代へ継承し、市民が身近に感じ、愛される存在として維持していくためには、安定的な運営体制を構築することが必要である。

こうした状況を背景に牛久市は、牛久シャトー株式会社の経営改善と市の体制整備を図ることを目的に有識者会議を立ち上げ令和7年10月に事業再生計画を策定した。本計画を踏まえ牛久市は、牛久シャトーの保存活用と市民の憩いの場として公設化することを決定し「牛久市文化観光公園牛久シャトーの設置及び管理に関する条例」（以下「条例」という。）を令和7年12月に制定（令和9年4月1日施行）し、本条例に基づき令和9年4月からの指定管理制度の導入に加え、牛久シャトーの今後の施設の在り方の整備に向け準備を進めているところである。

指定管理者による管理は、条例において「牛久市が出資する法人であって、市長が指定するもの」と規定されており、当社は指定管理団体として選定されるべく外部の専門的知見や技術を活用しながら、当社の経営の目指す方向性を明確にし、職員一人一人に定着させながら、収益の向上と財務基盤の強化に取り組まんとするものである。

2. 目的

本業務は、牛久市のシンボルである牛久シャトーを次代へ継承し、市民が身近に感じ、愛される存在として維持していくため、牛久シャトー株式会社の収益力の向上及び財務基盤の強化を図り、安定的且つ持続的な経営体制を構築支援することを目指し、全体コンセプトの提案をはじめ、収益向上策の提案及び実行とロードマップの策定及び伴走支援により、経営改善を支援することを目的とする。

3. 委託業務名

牛久シャトー株式会社 経営コンサルティング及び実行支援業務

4. 契約期間

契約締結日から最長令和12年3月31日までとし、選定された事業者との協議により決定する。

※なお、この期間は事業期間の範囲を指示するものであり、予定工期を示すものではない。プロポーザルに参加する事業者は、この範囲内で支援期間を提案すること。

※受注者による収益向上策の提案及びその実行支援について、発注者が提案内容、実施状況、進捗、成果その他の事情を総合的に勘案し、当該支援が発注者の収益向上に結び付いていないと合理的に判断した場合には、発注者及び受注者は対応方針を協議するものとし、協議後もなお改善の見込みが乏しいときは、契約期間中であっても発注者は通知により本業務に係る契約の全部を解除することができるものとする。詳細条件は業務委託契約書にて定める。

5. 業務内容

受託者は、令和7年10月29日に作成した「牛久シャトー株式会社事業再生計画」を踏まえ、牛久シャトーが国指定重要文化財建造物を有する日本初の本格的ワイン醸造場としての歴史的・文化的価値を有すること、並びに牛久市が所有者と締結している賃貸借契約を十分に尊重したうえで、以下の課題の解決に向けた総合的な支援を行うものとする。

5-1. 収益力の向上策の提案と実行

(1) シャトー全体のコンセプトの策定

牛久シャトーの運営を取り巻く環境や、歴史・文化、地域性を踏まえ牛久シャトーが目指す方向性、コンセプトを提案・策定すること。その際、牛久シャトーが、牛久市のシンボルとして、市民のシビックプライドを支える存在であることや市民に憩いを提供する場として機能していることを十分に踏まえること。

(2) 全体コンセプトに基づく各部門の収益向上策の提案と実行

① 全部門共通

- ・ 販売戦略の立案・実行支援
- ・ 誘客企画の提案・実行支援
- ・ デジタルマーケティング、SNS・Web活用等による売上向上策の提案・実行支援
- ・ 遊休施設の活用・既存施設の有効活用
- ・ 業務効率化によるコスト及び固定費の削減
- ・ 原価管理体制の構築並びに人件費等の適正化

② 飲食施設（レストラン、BBQ）

- ・ より市民が利用しやすい営業スタイルの導入
- ・ メニュー構成及び価格設定の見直し
- ・ 収益性向上に資するサービス内容の改善提案および実行支援 など

③ 物販施設（ショップ）

- ・ 商品構成、価格の見直し
- ・ 地域住民及び観光客を対象とした品揃えの充実、新商品の開発 など

④製造（ワイン・ビール）

- ・ ビール及びワインの販売量拡大・新商品の開発、その他販売量拡大に向けた施策の提案及び実行支援 など

※業務遂行にあたっては、別に契約しているワイン醸造コンサルティング業務との整合を図ること。

5-2. ロードマップ作成と伴走型の実行支援

（1）ロードマップ等の作成

- ・ 5-1の支援内容を含めた収支シナリオ及びロードマップの策定
- ・ 具体的な数値目標（売上・利益・キャッシュフロー）及び経営計画の策定
- ・ ロードマップ、経営計画の進行・進捗管理

（2）伴走支援

- ・ 定期的な実行指導に加え、随時の指導及び相談対応など、常に寄り添った伴走支援
- ・ 月次経営会議への参加、経営陣への助言、社員の意識改革に係る支援
- ・ 財務運営の安定化に向けた支援および金融機関との交渉支援
- ・ 事業推進に必要な各種申請に係る書類の作成支援 など

6. 委託料について

委託料は以下の考え方を基に、選定後に選定事業者と協議し決定する。

（1）委託料の構成

委託料は、基本委託料（固定報酬）と成果報酬を組み合わせた金額で提案すること。

成果報酬は、各支援年度の収益実績に基づくものとし、達成実績の基準及び報酬の計算方法を明確にして提案すること。

本仕様に定める業務に係る実費経費は、すべて契約代金に含まれるものとする。

（2）基本委託料（固定報酬）の目安について

月額1,500,000円（消費税及び地方消費税の額を含む）

※ 基本委託料とは、本業務の遂行にあたり必要と考えられる支援に対する委託料である。ただし、これは契約の予定額ではなく、金額の目安を示すものであることから、プロポーザルに参加する事業者は支援内容に基づく具体の月額ベースで提案すること。

（3）成果報酬について

売上前年比に連動した額あるいは、前年比が一定割合を超えた場合の額など、成果報酬の指標と報酬額を提案すること。

(4) 支払方法

前払い、中間払い、完了払いに対応し、選定された事業者との協議により決定する。
いずれの場合も、請求書を受領した日から30日以内に支払うこととする。

7. 守秘義務

- (1) 受託者は、本委託業務（再委託した場合を含む）の履行により直接又は間接に知り得た個人情報を第三者に漏らしてはならない。また、本業務に関して知り得た情報の漏洩、滅失、棄損の防止、その他適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。契約期間満了後又は契約解除後も同様とする。
- (2) 受託者は、本委託業務（再委託した場合を含む）に関わる全ての作業責任者及び作業従事者に対して、秘密保持に関する誓約書を提出させなければならない。

8. 再委託

- (1) 受託者は、本業務委託を発注者の許可なく第三者へ委託（以下「再委託」という。）してはならない。
- (2) 受託者は、本業務委託の一部を再委託する必要がある場合は、再委託先の名称、再委託する理由、再委託して処理する内容、再委託先において取り扱う情報、再委託先における安全性及び信頼性を確保する対策並びに再委託先に対する管理及び監督の方法を明確にした上で、業務の着手前に、書面により再委託する旨を発注者に申請し、その承認を得なければならない。
- (3) 前項の場合、受託者は、再委託先に本契約に基づく一切の義務を遵守させるとともに、発注者に対して、個人情報の取り扱いを含む再委託先の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。
- (4) 受託者は、再委託先との契約において、再委託先に対する管理及び監督の方法及び方法について具体的に規定しなければならない。
- (5) 受託者は、再委託先に対して本業務委託を委託した場合は、その履行状況を管理・監督するとともに、発注者の求めに応じて、管理・監督の状況を発注者に対して適宜報告しなければならない。

9. 個人情報保護

本業務を処理するための個人情報の取り扱いについては、「牛久市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年3月28日条例第3号）」等関係法令を遵守し、適切な管理に努めなければならない。

10. 成果物について

受託者は、発注者に以下のとおり納品し、発注者の検査を受けること。

- (1) 業務内容を実施するにあたり必要となる資料等を随時、発注者が指定する期日までに納入すること。
- (2) 業務完了報告書4部（正本1部、副本3部）及び電子データを契約期間満了までに発注者に納入すること。
- (3) 納入する電子データは、加工が可能なファイル形式で電子媒体（USBメモリ）により提出すること。

11. 成果品の利用及び著作権

- (1) 受託者は、発注者に対し、本業務の成果品に関する全ての著作権（著作権法【昭和45年 法律第48号】第27条【翻訳権、翻案権等】及び第28条【二次的著作物の利用に関する原作者の権利】に定める権利を含む）を譲渡するものとする。ただし、本業務内容等により別途協議が必要な場合は、この限りではない。
- (2) 発注者は、本業務の成果品の改変を行うことができるものとし、受託者は、本業務の成果品に関する著作人格権を行使しないものとする。
- (3) 受託者は、成果品が第三者の著作権を侵害しないことを保証し、第三者から成果品に関して著作権侵害を主張された場合の一切の責任は、受託者が負うものとする。

12. その他

- (1) 牛久シャトー整備基本構想について

牛久市は、牛久シャトーを市民の憩いの場となる公園や交流と賑わいを創出する観光拠点としての機能を両立する「文化観光公園」として再整備し、今後の「施設の在り方」を検討するため、令和8年度中に牛久シャトー整備基本構想の策定に着手する予定である。業務遂行にあたっては、この基本構想とも整合を図ること。

【参考情報】

牛久シャトー及び牛久シャトー株式会社に係る牛久市の対応について（予定含む）

令和7年10月	牛久シャトー株式会社事業再生計画の決定
令和7年12月	牛久市文化観光公園牛久シャトーの設置及び管理に関する条例を制定
令和8年 7月～10月	牛久シャトー株式会社経営コンサルティング及び実行支援業務委託の公募型プロポーザルの実施（本件）
令和8年度中（予定）	牛久シャトー整備基本構想の策定着手
令和9年 4月（予定）	条例施行、指定管理制度の開始

- (2) 留意事項

- ・ 業務遂行にあたっては、発注者と密接な協議・連携・調整を図るものとする。
- ・ 業務遂行にあたっては、別に契約しているワイン醸造コンサルティング業務との整

合を図ること。

- ・ 本仕様書に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、その都度両者協議のうえ決定するものとする。