

スモールコンセプションによる空き家・公共施設の再生・活性化に関する調査業務仕様書

1 業務名

スモールコンセプションによる空き家・公共施設の再生・活性化に関する調査業務

2 業務目的

砥部町は「砥部焼」の産地として知られ、対象エリアである五本松・大南地区は政治・経済・文化の中心的役割を果たす集落であるが、人口減少に伴う深刻な空き家の増加や、観光入込客数の減少、観光消費額単価の低迷など、エリア全体での慢性的な賑わい低下が課題となっている。

本業務は、五本松・大南地区を対象に、エリア内の公共施設（砥部焼伝統産業会館、坂村真民記念館等）と空き家を周遊観光の拠点としてリノベーションし、一体的な事業として実施することで、滞在・周遊観光と地域ブランディングを展開し、観光客の誘客促進を図ることを目的とする。

3 業務対象区域

愛媛県砥部町 五本松・大南地区

4 履行期間

契約締結の翌日から令和9年3月5日まで

5 業務内容

本業務においては、本仕様書「2 業務目的」を達成するため、以下の各種調査・検討を実施すること。

（1）砥部町及び公共施設現況調査

ア 砥部町の現況調査

イ 対象施設（砥部焼伝統産業会館、坂村真民記念館等）の老朽化、管理運営、利活用状況及び低い採算性などの課題の把握・整理

（2）空き家現況調査

対象エリア内の空き家について、以下の調査を実施する。

ア 建物状況（老朽化の程度、改修の可否、立地環境）

イ 利用状況（長期不在、二次的利用、賃貸用）

ウ 管理実態（年何回程度か）

エ オーナー意向（売却/相続/建替/賃貸等）

（3）類似・先進事例調査

ア まちづくりの担い手が不在の自治体で、持続可能なまちづくり会社の設立を実施した事例の調査

イ 空き家改修による面的なまちづくりに取り組んでいる事例の調査

(4) まちづくり会社担い手発掘

まちづくり会社の関与に積極的な地元事業者（窯元等）及び、店舗運営や空き家改修等のノウハウを持つ協力可能性の高い外部パートナーを調査し、各ニーズに合わせて各関係者のマッチングを実施する。

(5) 関係者会議の設立・運営

砥部町、まちづくり会社の担い手候補、地元金融機関等の参加のもと、関係者会議を実施し、以下の方針を検討する。

面的なまちづくり実現に向けた取組方針検討

ア 分散している施設に対して一体的に事業を行い、周遊環境を整えるための施策検討。

イ 滞在時間の延長による観光客の消費額単価の増加を目指した高付加価値なサービス提供のためのブランディング、商品磨き上げ、PR等の施策検討。

(6) 市場調査（サウンディング）の実施

検討した事業スキームや空間利用計画案に基づき、民間事業者（地元事業者、デベロッパー、マスターリース会社等）の本事業に対する参入意欲や要望を把握するためのサウンディング（ヒアリング）を実施・整理する。

(7) 官民連携手法の調査・検討

ア スマールコンセッション等による官民連携での空き家・公共施設の整備・運営などの事業手法・体制、利活用手法の検討

イ エリア一体での周遊を促進させるまちづくりにすべく、各施設との連携が取れるような事業手法・体制の検討

ウ 店舗運営等において、地元事業者だけでは不足するノウハウについて地域外事業者（外部パートナー）との連携についての検討

エ 地元金融機関がサブリース先事業者の相談窓口を担う等、事業計画策定や運営改善に向けた支援スキームの検討

オ 官民連携事業として実施する場合の、法制度上の課題及び官民の適切なリスク分担（町、まちづくり会社、空き家オーナー等）について整理する。

(8) 概算事業費の検討及び事業収支シミュレーション

ア 本事業の実施にあたり必要となる概算事業費（設計費・改修費・維持管理費・運営費等）を算出する。

イ まちづくり会社等の民間事業者が参画した場合の事業収支シミュレーションを実施し、持続可能な運営体制に向けた資金計画案を作成する。

ウ 従来方式による総事業費（PSC）と官民連携スキームによる総事業費（LCC）を比較し、VFM（財政負担の軽減効果）を算定する。

6 成果品

- (1) 業務報告書（A4版製本） 3部
- (2) 対象エリアの目指す方針案の合意形成に関する資料
（対象エリアの目指すべき方向性、各施設の利活用の方向性、次年度以降のアクションプラン等）
- (3) 望ましい官民連携手法の導出・継続的な検討体制（実効的な協議会等）に関する資料
- (4) 打合せ会議録 一式
- (5) 上記電子データ一式（CD-R等）

7 著作権等

- (1) 成果品の著作権は、使用分、未使用分に関わらず、砥部町及び受託者の双方に帰属するものとする。
- (2) 受託者は、成果品等については砥部町の承諾なしには、他のいかなる者に対してもそれを閲覧に供し、複写及び譲渡、又は提供してはならない。

8 個人情報の保護及び適正管理

個人情報を取り扱うに際しては、砥部町個人情報保護条例を十分に認識し、個人の権利利益を侵害することのないようにしなければならない。

9 その他

- (1) 受託者は、契約書及び仕様書に基づき、常に砥部町と綿密な連絡をとり、その指示に従わなければならない。
- (2) 本業務に関する協議、打ち合わせ等の必要経費、その他調査等に要する費用は全て受託者の負担とする。
- (3) 業務内容、データ内容その他この契約履行により知り得た事項を第三者に漏らし又は委託の範囲を超えて利用してはならない。
- (4) その他、仕様書に定めのない事項については、その都度、砥部町と受託者双方の協議の上定める。
- (5) 業務が完了し、成果品の引渡し後、内容に不備、不完全等が発見された場合は、受託者の負担と責任で補正等の処理を行うこと。
- (6) 本業務は国土交通省総合政策局所管の先導的官民連携支援事業に選定されていることから、受託者は当事業の募集要項や補助金交付要綱を踏まえて業務にあたるものとする。また、調査結果の報告書は、当事業の募集要項に基づく報告書フォーマットの記載事項に留意の上、作成するものとする。なお、業務の実施や報告書の作成等に当たり、国土交通省から情報提供や調整等の依頼があった場合には、これに協力するものとする。

10 貸与資料・参照資料

本業務の実施にあたり、受託者は以下の資料を参照すること。また、町は必要に応じて資料の貸与等を行う。

- ・第2次砥部町総合計画
- ・砥部町空家等対策計画
- ・その他、業務遂行に必要と認められる庁内資料