

公有古民家群を核としたスモールコンセッションによる 中心市街地活性化・PPP 導入可能性調査業務仕様書

本仕様書は、杵築市が実施する「公有古民家群を核としたスモールコンセッションによる中心市街地活性化・PPP 導入可能性調査業務」（以下「本業務」という。）について、発注者が必要とする基本的事項について定めるものである。

1 業務名称

公有古民家群を核としたスモールコンセッションによる中心市街地活性化・PPP 導入可能性調査業務

2 業務目的

杵築地域の旧城下町地区は、武家屋敷や町家が残る歴史的景観が特徴であり、観光資源としての価値が高いが、近年空き家が増え、その有効活用が大きな課題となっている。この空き家となった伝統的建築物群について、市民サービスの向上に寄与しつつ、保存・再生を促進し、市の財政負担を最小化する官民連携事業導入の可能性を検討する。

可能性調査に当たり、市民ニーズを踏まえて、対象地とその周辺の特長、課題等を整理の上、最適な導入機能、事業規模を設定し、官民連携スキーム導入の有効性、最適な事業スキームを特定する。次いで、これらをもとに候補事業者に実現可能性について確認の上、対象施設の有効活用、及び持続可能なまちづくり運営体制の構築と、周辺地域については杵築市全体への波及効果の最大化につなげることを目的とする。

3 履行場所

旧城下町地区の伝統的建築物群（詳細別紙）

4 契約期間

委託契約締結日から令和9年3月5日まで

5 予算上限額

見積額の上限は11,121千円（消費税、地方消費税を含む。）

6 業務内容

（1）与条件の整理

1）地域特性の整理

旧城下町地区における伝統的建築物群、及び周辺地域の地域特性を整理する。

2）地域ポテンシャルの検討

周辺地域の人口分布・推移、観光来訪者の傾向、その他類似事例における傾向等を参考に、対象地における観光・宿泊等に関するポテンシャル分析を行う。

3）問題点・課題の整理

対象地の活用に当たり、対象地とその周辺の問題点、課題について整理する。

(2) 活用方針の整理

1) エリアコンセプトの検討

前項までの整理を踏まえて、対象地周辺エリアのエリアコンセプトを検討する。

2) まちづくり方針の検討

前項での整理、エリアコンセプトを踏まえて、対象地周辺エリアのソフト・ハードのまちづくり方針、導入機能等、今後の利活用方針等を検討する。

(3) 官民対話の実施

1) サウンディング実施計画の作成

2) サウンディング調査の実施

3) サウンディング結果の整理

(4) 事業計画の検討

1) 事業の枠組みの検討

事業対象の範囲、持続可能な管理運営体制を踏まえた特定事業案等について検討する。

2) 整備計画の検討

前項で設定した導入機能、施設規模等を踏まえ、施設整備のボリュームスタディを行う。

3) 概算事業費の算定

前項で設定した条件を踏まえて、事業全体の概算事業費を算定する。

(5) 事業スキームの検討

1) 事業手法の検討

当該事業の実現に向けて、最適な事業手法について検討する。

2) 事業期間の検討

多角的な観点から、最適な事業期間について検討する。

3) 制約条件の整理

法制度上の制約条件等について整理する。

4) リスク分担の検討

官民のリスク分担について検討する。

(6) 事業効果の検討

1) VFM の検討

通常発注及び官民連携手法を導入した場合について、定量的評価のためのVFMを検討する。

2) 定性的評価の検討

通常発注及び官民連携手法を導入した場合について、定性的な視点での評価を行う。

3) 総合評価

前項までの検討を踏まえて、官民連携手法の有効性について、定量的、定性的両面からの包括的な視点での総合評価を行う。

(7) 共通業務内容

ア 成果報告書の作成

上記の検討結果、協議結果を整理した、成果報告書を作成する。

イ 打合せ協議

初回、納品時及び中間 3 回程度、調査の進捗状況において打合せ協議を行う。

7 業務計画書の提出

(1) 受注者は、契約締結後 14 日以内に業務計画書を作成の上、本市の承認を得るものとする。

(2) 業務計画書には次の事項を記載する。

ア 検討業務内容

イ 業務詳細行程

ウ 業務実施態勢及び組織図

エ 管理技術者、主任担当技術者、担当技術者一覧及び経歴書

オ 協力者がある場合は、協力者の概要及び担当技術者一覧表

カ 打ち合わせ計画

キ その他本市が必要とする事項

(3) (2) に定める事項の記載内容に追加及び変更が生じた場合は、速やかに本市に文書で提出し、承諾を受けること。

8 協議記録の作成

本業務を適正かつ円滑に行うため、受注者と発注者は定期的に協議（打合せ）を行い、常に発注者の意向を確認し、業務を進めるものとする。なお、受注者は、協議事項について後日確認がとれるよう協議内容、決定事項、出席者等を書面に記録し、相互に確認すること。

9 成果品

本業務の成果品は、各業務で次のものを提出する。

(1) 業務報告書（A4版：ファイル綴じ）1部

(2) 「業務報告書（概要版）」

・ A4縦型左綴じ正本したものをカラー刷りで、10部

(3) 上記成果物の電子データ一式

・ CD-R等：1部（業務報告書に綴じ込み）

・ 電子データについては直接印刷が可能な解像度の完成原稿のデータ形式（PDF）も格納するものとする。また、編集が可能であるデータ形式（MS-Word, MS-Excel, MS-PowerPoint など）で原稿及びその添付図（グラフ・図形・写真など）、根拠資料など一式を納入するものとする。データは整理して Windows 対応の電子媒体（CD-R 等）に格納するものとする。

10 成果品の検査及び手直し

(1) 受注者は、業務完了時に成果品及び必要な資料を業務完了届とともに提出し、発注者の検査を受け、不備な点は指示に従い直ちに訂正しなければならないものとする。

(2) 成果品の受け渡し後においても、明らかに受注者の責に帰すべき理由による成果品の不良個

所が発見された場合は、受注者は速やかに訂正し、補足その他の措置を行わなければならないものとする。

1.1 支払方法

本業務の完成検査合格後、受託者の請求書に基づき一括で支払うものとする。

1.2 その他

- (1) 受注者は、個人情報の保護に関する法律を遵守し、業務上知り得た個人情報等の秘密を他人に漏らしてはならない。本業務の処理を行うために個人情報を取り扱う場合は、別記「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。
- (2) 本業務の履行に当たっては、地方自治法、地方自治法施行令、本市条例・規則等の関係法令を遵守しなければならない。
- (3) 本業務で作成した資料は、全て発注者に帰属するものとし、発注者の許可なく、公表、貸与又は複写してはならない。
- (4) 受注者は、業務の遂行上知り得た秘密事項を他に漏らしてはならない。
- (5) 本業務の遂行に伴う費用は、本仕様書に明記がないものであっても、原則として、全て受注者の負担とする。
- (6) 作成した資料には、引用元や出典を明記し、業務履行報告書やそのバックデータについては、計算過程も明記すること。
- (7) 受注者は、発注者に引き渡した成果品の全てについて第三者の有する著作権等を侵害するものではないことを保証するとともに、第三者の有する著作権等を侵害した場合は、その損害を補償し、必要な措置を講じなければならない。
- (8) 本業務において必要な手続き及び発注者が貸与する以外の資料収集は、原則として受注者が行うこととし、最新の資料を用いること。
- (9) 本業務において作成した資料は、公表することを前提としたものにする。
- (10) 本仕様書に定めた事項及び定めのない事項について、疑義が生じた場合や改善の必要性があると認められた場合には、発注者と受注者が協議の上これを定め、本業務を円滑に遂行するものとする。
- (11) 本業務は補助金を活用する。会計検査等で報告が必要な場合は、報告の支援や助言等、誠実に対応すること。

1.3 連絡先・問い合わせ先

〒873-0001

大分県杵築市大字杵築377番地1





















みらい都市創生課 グランドデザイン推進係 二宮

電話：0978-62-1803

FAX：0978-62-3293

E-mail：mirai@city.kitsuki.lg.jp

文化財施設一覧 (8施設)

No.	名称	建築物	住所	文化財指定区分	公開/非公開	延床面積 (㎡)	写真
1	1 一松邸	主屋	杵築市大字南杵築184番地1	特定物件 建造物	公開	331.69	
2	2 中根邸	1 主屋	杵築市大字南杵築193番地1	特定物件 建造物	公開	99.00	
		2 長屋門		特定物件 建造物	非公開	68.78	
		3 石垣		特定物件 建造物	公開		
		4 土塀		—	公開		
		5 前庭		特定物件 環境物件	公開		
3	3 旧田嶋家住宅	1 主屋	杵築市大字南杵築238番地1	特定物件 建造物	非公開	160.08	
		2 離れ		特定物件 建造物	非公開	48.67	
		3 四脚門		特定物件 建造物	非公開	3.93	
		4 石垣・土塀		特定物件 工作物	非公開		
4	4 旧興津家住宅	1 主屋	杵築市大字杵築220番地	特定物件 建造物	非公開	154.54	
		2 離れ		特定物件 建造物	非公開	79.33	
		3 長屋門		特定物件 建造物	非公開	46.27	
		4 土蔵		特定物件 建造物	非公開	39.66	
		5 石垣・土塀		特定物件 工作物	非公開		
5	5 旧大原家住宅主屋及び長屋門 (通称：大原邸)	1 主屋	杵築市大字杵築207番地	県指定有形 特定物件 建造物	公開	233.61	
		2 長屋門		県指定有形 特定物件 建造物	公開	72.80	
		3 土蔵		特定物件 建造物	公開	26.62	
		4 石垣・土塀		特定物件 工作物	公開		
		5 庭園		特定物件 環境物件	公開		

文化財施設一覧 (8施設)

No.	名称	建築物	住所	文化財指定区分	公開/非公開	延床面積 (㎡)	写真	
6	能見邸	主屋	杵築市大字杵築208番地1	特定物件 建造物	公開	198.34		
		石垣		特定物件 工作物	公開			
		土塀		—	公開			
		薬医門		—	公開			
		前庭		特定物件 環境物件	公開			
7	磯矢邸	主屋	杵築市大字杵築211番地1	市指定有形 特定物件 建造物	公開	271.53		
		土蔵		指定なし (内部：栗原美術館)	公開		48.00	
		石垣・土塀		特定物件 工作物	公開			
		薬医門		特定物件 工作物	公開			
		庭園		特定物件 環境物件	公開			
8	佐野家	主屋	杵築市大字杵築329番地	風致形成建造物 (候補)	公開	261.80		
		病棟		風致形成建造物 (候補)	非公開		200.80	
		土蔵		風致形成建造物 (候補)	非公開			91.00

