

商店街等エリア魅力向上モデル事業 仕様書

【事業名称】 商店街等エリア魅力向上モデル事業

1 事業目的・概要

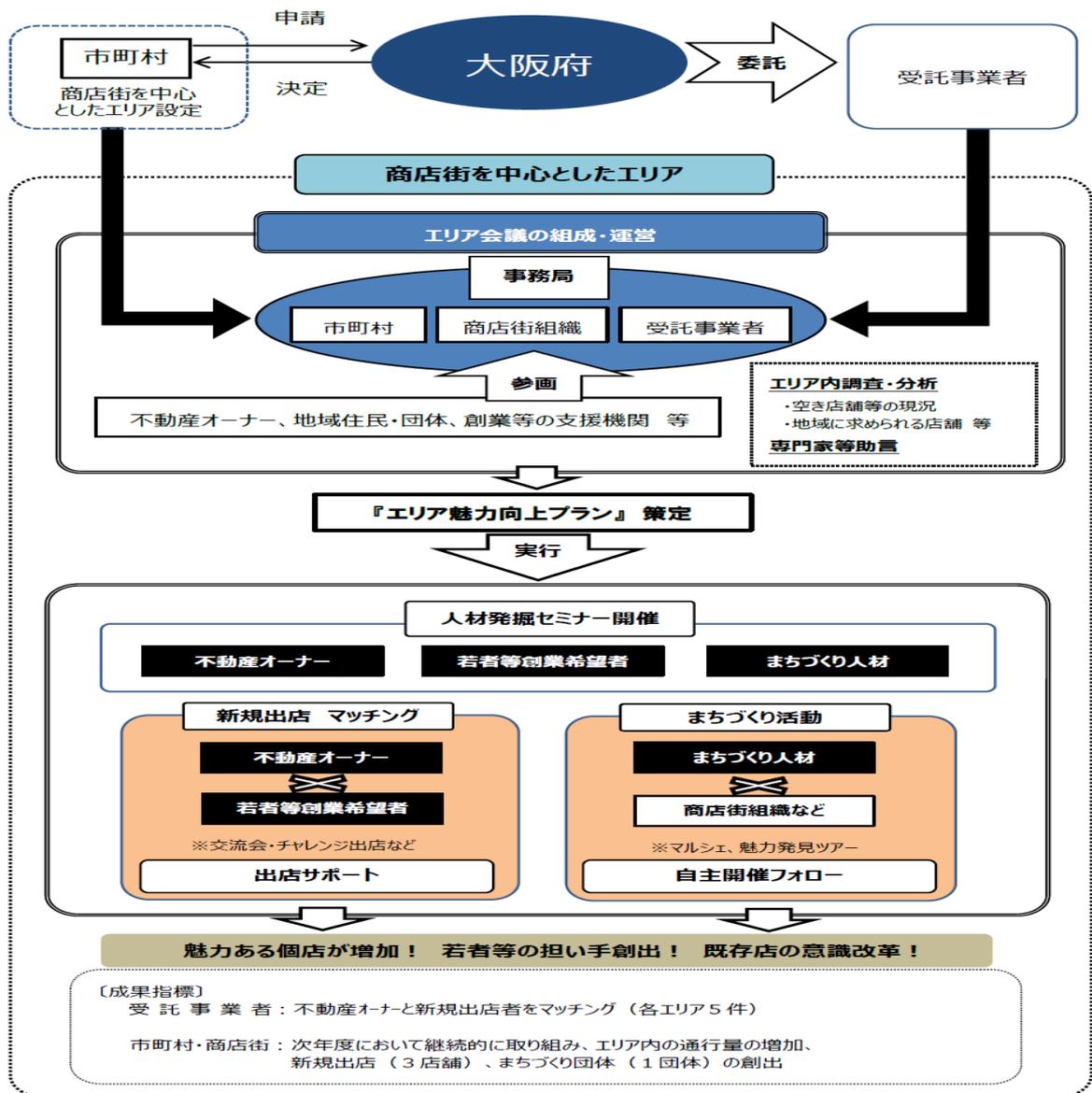
(1) 事業目的

商店街では、店主の高齢化や後継者不足などにより空き店舗が増加傾向にあるが、商店街組織においては、担い手不足などからその対策を十分に実施できていないところも多い。

今後の商店街活性化には、商店街店主だけでなく、商店街周辺の店主、若者等創業希望者、まちに貢献したいといった志ある不動産オーナー及び新たなコンテンツを創出できるまちづくり人材等の様々なプレイヤーとともに、商店街を中心としたエリアの魅力向上に取り組む視点が重要である。

そこで、大阪府では、「エリアの新陳代謝の促進により商店街活性化をめざす」新たな視点に立ち、商店街を中心としたエリアの魅力を高める集客力ある新規個店集積のモデル事例の創出を図る。

(2) 事業概要



(3) 契約期間、事業対象エリア

契約期間：契約締結日～平成31年3月29日

事業対象エリア：府が指定する事業対象エリア（府内2市町村（各1エリア））

事業実施市町村の決定・・・大阪府において事業実施を希望する市町村を募集し平成30年4月下旬に決定予定。
エリア・・・本事業のエリアは、商店街を中心とした徒歩約5分圏内（半径200m）を想定しているが、今後、市町村がエリアの実情に応じて設定する予定のため、エリアの範囲が想定を超える可能性あり。

(4) 事業スケジュール（予定）

実施内容	時期	各エリアの目標値
エリア会議の組成、運営	平成30年5月～平成31年3月上旬	5回以上開催
「エリア魅力向上プラン」の策定等 ・エリア内調査分析（空き店舗等） ・エリア魅力向上プランの策定 ・結果の検証と課題整理	平成30年8月下旬まで 平成30年8月下旬まで 平成31年3月上旬まで	
新規出店促進・まちづくり活動の活性化 ・恒常的な人材発掘の取組み ・人材発掘セミナー等の開催 ・不動産オーナーと新規出店者との恒常的なマッチング ・不動産オーナーと新規出店者とのマッチングイベント ・出店サポート ・まちづくり活動のフォロー	随時 平成30年10月上旬まで 随時 平成31年2月下旬まで 随時 随時	2回以上開催 マッチングイベント： 2回以上開催 マッチング件数： 5件以上
ホームページ等による情報発信	平成30年6月～平成31年3月下旬	

2 委託業務の内容

エリア活性化に協力的な不動産オーナーを掘り起こし、若者など創業希望者とのマッチングを図ることにより、魅力ある個店の出店を促進する。また、新規出店者をはじめ様々なプレイヤーが積極的にまちづくり活動に参加することにより、エリアの新陳代謝が持続的に起こる環境づくりを促進するため、以下の(1)～(4)の業務を実施することとする。

また、提案及び事業実施にあたっては、以下に記載する業務の説明並びに提案を求める事項の説明等を踏まえて行うものとする。

(1) エリア会議の組成、運営

①エリア会議の組成

市町村、商店街組織、商工会・商工会議所、地域のNPO法人、不動産オーナー等をメンバーとした「エリア会議」を組成する。また、事務局は受託者、市町村、商店街組織とし、本事業の進捗管理を行う。なお、エリア会議メンバーについては、市町村や府と協議して選定する。

②エリア会議の運営

各エリアにおいて、「エリア会議」を5回以上開催する。想定される主な議題は以下のとおり。

第1回	事業概要説明、エリア概況説明、エリア内調査分析項目確定など
第2回	会議メンバーから意見聴取、専門家等からの先進事例報告・アドバイスなど
第3回	エリア内調査分析結果報告、エリア魅力向上プランの決定など
第4回	当該年度の取組結果の検証と課題整理、専門家等からのアドバイスなど
第5回	今年度の取組み結果報告など

【提案を求める事項1】

- エリア会議の議題設定、開催回数など、より効果的な会議運営手法を提案すること。
- 新規出店によるエリアの魅力向上に関する知識やノウハウを有している学識経験者や、空き店舗解消等の先進事例に関わっている専門家など、受託者の人的ネットワークにより、エリア会議に招へい可能な専門家等を数名程度リストアップすること。なお、それぞれの専門家のプロフィールやリストアップした理由を示すこと。

(2) 「エリア魅力向上プラン」の策定等

①エリア内調査分析

エリア会議の議論等を踏まえ、エリア内の空き店舗・空き家（賃貸されていない物件も含む）の現状を調査するとともに、本事業で活用可能な物件を抽出し、エリアマップへプロットするなどその結果をまとめる。また、エリアの魅力向上させるために必要な住民ニーズ把握調査を実施し、その結果をまとめる。（概ね100人以上から回答を得ること）

②「エリア魅力向上プラン」（案）の提示及び策定

エリア内調査分析結果やエリア会議の議論等を踏まえ、どのような店舗が出店すればエリアの魅力向上につながるか、地域住民に求められる店舗や機能は何なのか、また、地域の継続的にぎわいづくりをめざす方策などをとりまとめた「エリア魅力向上プラン」（案）を作成し、エリア会議で「エリア魅力向上プラン」を決定する。

また、プラン策定にあたっては、エリア会議に専門家等を招へいし、先進事例の紹介やアドバイスを受けるとともに、事業を実施する市町村・商店街が次年度においても継続的に取組むことができるような方策等を検討すること。

③結果の検証と課題整理

各エリアの当該年度の取組結果を検証し、次年度に向けた課題を整理すること。また、エリア会議に専門家等を招へいしアドバイスを受けること。

【提案を求める事項2】

- エリア内の空き店舗・空き家（賃貸されていない物件も含む）の調査・分析、また、「エリア魅力向上プラン」の策定にあたりどのような住民ニーズ把握調査等が必要かについて、その調査項目や手法を提案すること。
- 「エリア魅力向上プラン」に盛り込むべき項目、内容等を抽出するなど、プラン案の骨子を提案すること。あわせて、本事業により事業を実施する市町村・商店街が次年度においても継続した取組みができるような仕組みについても提案すること。

(3) 新規出店促進・まちづくり活動の活性化

①人材発掘に関する恒常的な取組み及び人材発掘セミナー等の開催

まちに貢献したいといった志ある不動産オーナー、若者等創業希望者及び新たなコンテンツを創出できるまちづくり人材を発掘するため、恒常的に人材発掘に関する取組みを行うとともに、以下の項目に関するセミナーやイベントを開催する。（各エリア 各項目1回以上開催）

- ア 不動産オーナーの賃貸意欲向上や創業希望者の出店意欲向上
- イ まちづくり人材の活動意欲向上

【提案を求める事項3】

- まちに貢献したいといった志ある不動産オーナー、若者等創業希望者及び新たなコンテンツを創出できるまちづくり人材を発掘する恒常的な取組みについて、効果的な手法を提案すること。
- まちに貢献したいといった志ある不動産オーナー、若者等創業希望者及び新たなコンテンツを創出できるまちづくり人材を発掘できる効果的な企画内容（テーマ設定、手法、講師など）のセミナーやイベントを提案すること。また、受託者の人的ネットワークにより、人材発掘セミナー等に招へい可能な講師等を数名程度リストアップすること。なお、それぞれの講師のプロフィールやリストアップした理由を示すこと。
- セミナーやイベントについて、多数の人材が積極的に参加するよう効果的な募集や告知の方法を提案すること。

②不動産オーナーと新規出店者マッチング及び出店サポート

エリア内での新規出店を促進するため、発掘した不動産オーナーと若者等創業希望者を恒常的にマッチングするとともに、交流会やイベント等を通じてマッチングを行う。（各エリア 2回以上開催）

また、エリア内の新規出店に意欲的な創業希望者と新規出店に協力的な不動産オーナー（賃貸されていない物件も含む）を個別に結びつけ、新規出店に向けての諸条件（家賃、改装など）の調整や事業計画のブラッシュアップに関する調整など、創業希望者が不動産オーナーに対して、具体的に事業計画を提案できるよう出店サポートを行うこととする。（マッチング件数 各エリア5件以上）

※本事業におけるマッチングは、受託者が出店サポートを実施し、創業希望者が不動産オーナーに対して、新規出店に向けた事業計画の提案までを行った場合を1件とする。

【提案を求める事項4】

- 発掘した物件の魅力や諸条件（家賃、改装など）を効果的に発信する手法を提案するとともに、不動産オーナーと若者等創業希望者の恒常的なマッチングについて、効果的な手法を提案すること。
- 若者等創業希望者の出店意欲や空き店舗オーナーの賃貸意欲の向上が期待できる受託者の創造性、構想力などを活かした交流会やイベントの企画内容（テーマ設定、手法、講師など）を提案すること。
- 不動産オーナーが創業希望者の事業計画等をより理解し、新規出店に結びつけられるよう受託者が有するノウハウやネットワーク等を活かした出店サポートの手法等を提案すること。

③まちづくり活動のフォロー

まちづくり人材や団体がエリア内でまちづくり活動を自主的に実施できるよう商店街組織等との調整、活動ノウハウの提供及び専門人材等の紹介など、新たなまちづくり活動のフォローを行う。
※受託者が行う相談対応等の人件費は本事業費の対象とするが、イベント開催経費は本事業費の対象外とする。

【提案を求める事項5】

- まちづくり人材や団体によるまちづくり活動の自主的な実施に向けて、どのような手法でフォローができるかについて提案すること。

④上記2（3）①～③の業務の遂行にあたっては、必要に応じて、府が指定した団体や専門家等の協力を仰ぐこと。

（4）事業全体の適切な管理運営及び成果報告書作成

- ①2（1）から（3）で記載した事業を実施するにあたり、確実かつ効果的に実施する体制を整えるとともにコンプライアンスや情報管理を適正に行う。
- ②ホームページやSNSなどを効果的に活用し、本事業の取組みや、各イベントの周知を図り、より多くの不動産オーナー、若者等創業希望者、まちづくり人材が参加できるようにする。
- ③本事業の取組みをまとめた成果報告書を作成し、大阪府に提出する。また、大阪府が別途指定する報告会等でその成果を報告するなど大阪府に協力する。

【提案を求める事項6】

- 提案した事業計画を確実かつ効果的に実施する体制（スタッフ構成）や、全体スケジュールについて提案すること。
- コンプライアンスや情報管理を適正に行う体制について提案すること。
- 本事業の周知、及び多くの事業者の参加を促すため、ウェブサービスなどの効果的な活用方法について提案すること。

(上記(1)から(4)までの留意事項)

- ア 紙媒体やインターネット上の広報においては、公の事業として不適切な内容とならないよう、文章や表現には細心の注意を払うこと。
- イ 活用するウェブサービスやホームページ、SNSなどについては、本事業終了後はこれらの管理・運営を大阪府に引き継ぐこと。
- ウ 交流会等に係る飲食費は本事業費に含まないため、必要となる場合は受託者において実費を別途徴収するなどの方法により対応すること。
- エ 受託者は、エリア会議の組成・運営、「エリア魅力向上プラン」の策定、新規出店促進・まちづくり活動の活性化など、本事業にかかる一切の業務（会議場の確保、調査・分析、資料作成、専門家等の招へいに係る謝礼・旅費の支払い等）を行うこと。

3 委託費の上限

委託費の総額は、12,289千円（税込）を上限とする。

4 委託事業の一般原則

- (1) プライバシーの保持に十分配慮するとともに、業務上知り得た個人情報を紛失し、又は業務に必要な範囲を超えて他に漏らすことのないよう、万全の注意を払うこと。
また、他の機関等に個人情報を提供する際には、個人情報保護に係る法令等に準拠した手順により行うとともに、当該機関等との間で個人情報の保護に関する取り決めを交わすなど、適切な措置を講じること。
- (2) 業務の遂行に当たっては、常に公正かつ中立的な姿勢を保つことを心がけること。
- (3) 本事業の実施で得られた成果、情報（個人情報を含む）等については大阪府に帰属する。
- (4) 事業の再委託は原則禁止とし、必要が生じた場合は大阪府と協議するとともにその決定に従うこと。

5 委託事業の運営

受託者は、会計に関する諸記録を整備し、事業年度終了後5年間保存すること。

6 委託事業の実施状況の報告

- (1) 受託者は、契約締結後、毎月、委託事業の実施状況を書面により、大阪府に報告すること。
- (2) 受託者は、大阪府から事業内容等について臨時に報告を求められた場合は協力すること。

7 その他

(1) 事業の効果検証の実施等

本事業の実施において判明した課題や改善点などについて、検証し随時事業に反映させること。

また、セミナーや交流会等については概要を記録するとともに、アンケート調査を実施し、満足度などについて分析し、結果（満足度などで不評だった点など）を次回の内容に反映させること。なお、上記の検証・分析結果については、随時、大阪府へ報告すること。

(2) 関係者との連絡・調整

本事業の実施にあたっては、大阪府及び市町村・商店街組織等と十分協議を行いながら進めること。

また、セミナーや交流会等の会場や講師など、本事業に必要な関係者との調整を行うこと。

(3) その他

提案内容については、大阪府と協議を行いながら真摯に履行すること。

別途、大阪府が指定する会議等がある場合、出席すること。

本事業を実施するにあたり、本仕様書に明示なき事項及び疑義が生じた時は、大阪府と受託者で協議の上、業務を遂行すること。