

和歌山市北ぶらくり丁商店街における既存建物を活用した事業計画検討等業務 仕様書

1 業務目的

当機構は、和歌山市と令和6年4月に継続締結した「和歌山市における新しいまちづくりの推進に関する基本協定」に基づき、和歌山市中心市街地において、同市が目指すまちづくりの実現に向け、ウォークブル推進都市、リノベーションまちづくり、都市再生推進法人との連携など官民連携まちづくり等の推進支援に取り組んでいる。

本業務は、今後の上記取組による相乗効果が期待される本町公園及び北ぶらくり丁商店街のエリアにおいて、商店街アーケード撤去及び道路整備（以下、「北ぶらくり丁再整備」という。）の整備方針検討及び詳細設計（以下、「北ぶらくり丁再整備設計」という。）が進む北ぶらくり丁商店街に着目し、建物と前面道路の一体的空間（以下、「一体的空間」という。）を形成して人の滞留と消費を誘導する既存建物活用事業の事業計画検討を支援するとともに、その検討プロセスにおいて一体的空間を暫定的に一部試行（以下、「空間暫定活用」という。）し、上記推進支援に活用することを目的とする。

2 履行期間

契約締結日翌日～令和9年3月5日(金)

3 業務実施場所

和歌山県和歌山市北ぶらくり丁商店街（別図参照）

4 業務内容

(1) 前提条件の整理

既存調査の確認を行った上で、本業務に係る前提条件、課題等の整理を行う。

・既存調査の確認

当機構における既存調査の内容等を確認する。

主な既存調査

- ・和歌山市北ぶらくり丁商店街における空間整備方策検討等支援業務（以下、「令和7年度検討等支援業務」という。）
- ・令和7年度和歌山市中心市街地における暫定的空間活用に係る企画・実施業務
- ・前提条件、課題等の整理

本業務に係る前提条件、課題等の整理を行う。

(2) 既存建物利活用事業計画検討支援業務

北ぶらくり丁商店街において、空家を活用した民間不動産活用事業の当機構検討を支援する。本検討にあたり、(3)、(4)の空間活用企画の実施結果を適宜反映させながら検討支援を進めるものとする。

① 既存建物を活用した事業計画素案の作成

民間事業者が既存建物を活用してテナントへの賃貸、自主運営事業を組み合わせる実施する事業を想定し、事業計画案を検討する。事業計画案は、次の項目に沿った構成とする。

- ・事業コンセプト
- ・各階概略平面図
- ・空間デザインイメージ図（前面道路空間と建物低層部の一体的空間イメージ図）
- ・初期投資計画
- ・事業収支計画（月平均・月別・10年）

② 既存建物を活用した事業計画の作成

①の事業計画案を基に、(3)、(4)の空間活用企画の実施結果に基づき精査し、事業計画を作成する。

- ・事業コンセプト
- ・各階概略平面図
- ・空間デザインイメージ図（前面道路空間と建物低層部の一体的空間イメージ図）
- ・初期投資計画
- ・事業収支計画（月平均・月別・10年）
- ・断熱改修・省エネ設備導入等の脱炭素の取組
- ・前面道路空間との一体的利活用計画
- ・課題と対応方針のとりまとめ

(3) 企画検討業務

令和7年度検討等支援業務及び(2)で作成した事業計画素案ベースとして、空間利活用の企画を次の通り検討する。

① 空間利活用企画内容の検討

「5 本業務の前提条件」を踏まえ、既存建物と北ぶらくり丁全体の持つレトロな雰囲気を活かしながら、北ぶらくり丁再整備設計で具体化される道路の広場空間化と整合を図った空間利活用の企画内容を検討する。既存建物の1～3階を現状有姿で一時使用し、あわせて前面道路の占用許可範囲内（敷地境界から1.5m）を利活用する。令和7年度検討等支援業務で想定した用途を参考にして暫定的に空間を整備し、空間利活用を行う。

② 企画実施方法の検討

②で検討した空間利活用企画内容の実施方法を、具体的な運営体制も含めて検討する。

③ 建物使用に係る関係機関・近隣住民との事前調整の支援

②の企画内容に基づき商店街組合、和歌山市、近隣住民等との事前調整の支援を行う。調整への同行回数は、1回1時間、5回程度を想定する。

(4) 企画実施業務

① 空間利活用の実施

(2)の①及び(3)に基づき、空間利活用を実施する。

② 安全管理業務

空間利活用期間中の以下に示す安全管理業務を実施する。

- ・既存建物の施錠
- ・既存建物内部利用に係る保全管理
- ・その他、発注者との協議により必要な事項

③ 企画実施による効果調査

次の効果調査を実施し、とりまとめを行う。

- ・既存建物への来場者数
- ・物販売上高

(5) 和歌山市、商店街振興組合、民間事業者等との協議支援

本業務の検討過程において、当機構が和歌山市及び商店街振興組合等に助言、提案等を行う協議に必要な資料等を作成し、協議を支援する。協議回数は1回1時間、10回以上を想定する。

※リモートでの対応を可とする。

5 本業務の前提条件

検討、実施にあたっての前提は次の通りとし、詳細は発注者と協議すること。

(1) 基本的日程

① 企画を実施する曜日及び時間帯

毎週水・木・金曜日の12時～18時及び毎月第2、第4週土・日曜日の11時～16時の時間帯。なお、発注者及び関係者等との協議の上で、これに追加した期間で実施することも可能とする。

② 企画内容毎の日数と業務量の目安

企画内容毎の日数と業務量の目安を示す。なお、発注者及び関係者等との協議の上で、これに追加した内容及び日数とすることも可能とする。

企画内容	日数	業務量の目安
建物内外部の空間利活用	14日程度	受注者による企画実施を想定し、①で提示する時間帯のうち1日当たり1名4時間程度
自主企画	8日程度	受注者自らの企画実施を想定し、1日当たり2名5時間程度
担い手によるまちづくり活動の試行	1日程度	他者による実施と受注者による支援を想定し、1日当たり2名5時間程度

③ マーケットイベントとの併催

期間中、月の第2日曜日の空間利活用は、北ぶらくり丁商店街のマーケットイベントと併催する自主企画とすること。併催内容については、北ぶらくり丁商店街組合と十分な協議を図ること。

④ 準備、片付け等

次の期間は、準備・片付け等のため、企画を実施する日時に含まないこと。

・令和8年10月1日～11月24日及び令和8年12月28～31日

⑤ 企画に反映する事項

「4 業務内容」で検討、実施する企画に下記事項をすべて取り入れること。

- ・人の滞留や消費の促進
- ・地域に必要な担い手によるまちづくり活動
- ・防災啓発
- ・環境啓発
- ・その他上記に資する事項

⑥ 建物概要

- ・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
1～4階 約170～190㎡ 5階 約20㎡
- ・1、2階 元店舗 3階 元事務室・作業室 4階 元住居 5階 階段室
- ・残存している什器について、建物所有者の承諾を得たものは利用可能

⑦ 必要な費用

建物使用に必要な費用の支払いについては次のとおりとする。

- ・水道代及び電気代は受注者が支弁する
- ・建物の使用に関して、建物所有者、当機構及び受注者間で協議し、建物所有者と受注者との間で賃貸借契約等を約定の上、受注者が賃貸料を支払う。
- ・建物使用の期間は建物の使用準備及び撤去後の現状復旧等に必要な期間を含めて4か月間、土地使用料は近傍賃料を参考として算出した額を基本とし、建物所有者との協議を経て定める。

本業務上の目安として、候補建物の賃料（水道光熱費含む）を次に示す。

使用期間の目安	算定賃料の目安（水道光熱費含む）
4ヵ月	1月当たり 383,000 円

6 業務量

本業務に必要な業務量（人・日）については、別紙1を参考とする。

7 成果品

- (1) 報告書 2部
- (2) 打合せ議事録 一式
- (3) 企画実施時の写真、動画、作成物等の電子データ

なお、成果品の規格、仕様等については、当機構の調査職員と協議するものとする。
また、報告書の作成においては当機構の検討及び提供資料等も含めたものとする。

8 その他

- (1) 当機構は、本業務の履行に必要な図書を貸与する。契約書第10条第1項に規定する引渡場所は、原則、当機構西日本支社都市再生業務部まちづくり支援室とする。なお、不要となった貸与品については、速やかに返却すること。
- (2) 成果品等に誤謬が発見された場合は、本業務の成果品の引渡後といえども、受託者の責任において補正するものとする。
- (3) 法令及び条例等の関係諸法規を遵守すること。
- (4) 本業務に係る入札説明書及び技術提案書の内容を遵守すること。
- (5) 本仕様書に記載のない事項等、疑義が生じたときは、その都度当機構担当者と協議すること。また、当該業務の実施上知り得た情報は、第三者に漏らしてはならない。
- (6) 下請は原則認めない。ただし、下請負人届が提出され、発注者が業務に支障がないと判断される場合は、承諾書を交付し認めることとする。

- ① 下請を認める場合

業務の重要性により、イ 主たる部分の業務、ロ 軽微な業務及びハ その他の業務、の3つに分類し、次の通り取り扱う。

イ 主たる部分の業務の下請は認めない。

ロ 軽微な業務は下請負人届での確認を要しない。

ハ その他の業務は提出された下請負人届を審査し、業務に支障が無いと判断した場合に承認する。

② 業務の重要性の定義は次による。

イ 主たる部分の業務

業務の総合的企画、業務遂行管理、技術的判断、業務手法の比較検討及び決定、説明資料・報告書の作成方針の決定及び成果物の照査をいう。

ロ 軽微な業務

ワープロ、コピー、印刷、製本資料の整理、トレース、単純な集計、データ入力及び単純な計算処理などの業務をいう。

ハ その他の業務

イ又はロのいずれにも当たらない業務をいう。

(7) 本業務成果品に係る著作権等一切の権利はすべて発注者に帰属するものとする。

(8) 本業務は業務成績評定対象業務である。受注者には、業務完了後業務成績評定点を通知する。付与した業務成績評定点は、将来業務発注時に価格以外の評価項目として使用することがある。

(9) 暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について

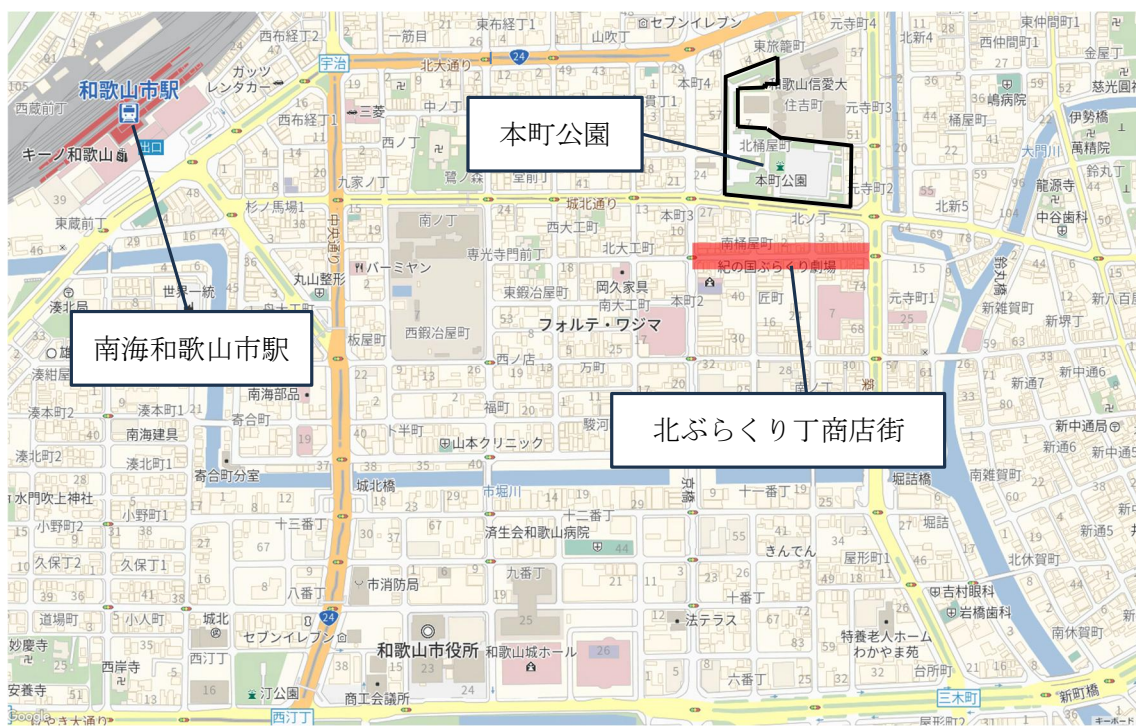
①業務の履行に際して、暴力団員等による不当要求又は業務妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。

②①により警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を記載した文書により発注者に報告すること。

③暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議を行うこと。

以 上

業務実施場所：北ぶらくり丁商店街



地図©GeoTechnologies,Inc.「PL21001」

北ぶらくり丁商店街の拡大



地図©GeoTechnologies,Inc.「PL21001」

別紙 2

調査・検討業務等の業務量〔都市再生事業及び団地再生事業（計画業務）〕

業務項目	業務量 (人・日)	備考
(1) 前提条件の整理	5.3	
(2) 既存建物利活用事業計画検討支援業務		
① 既存建物を活用した事業計画素案の作成	13.7	
② 既存建物を活用した事業計画の作成	13.7	
(3) 企画検討業務		
① 建物使用に係る関係機関・近隣住民との事前調整の支援	1.6	
② 空間利活用企画内容の検討	8.6	
③ 企画実施方法の検討	2.1	
(4) 企画実施業務		
① 空間利活用の実施	28.3	
② 安全管理業務	1.9	
③ 企画実施による効果調査	3.8	
(5) 和歌山市、商店街振興組合、民間事業者等との協議支援	3.3	

注意：想定業務量（人・日）は、仕様書に示した内容に対し、上司の包括的指示のもとに一般的な定型業務を担当、または、上司の指導のもとに高度な定型業務を担当できる職階相当で換算した業務量を記載している。

参考資料

調査・検討業務等の積算基準について 〔都市再生事業及び団地再生事業（計画業務）〕

1 委託費用の算定

$$\begin{aligned} \text{委託費用} &= \text{委託価格} + \text{消費税相当額} \\ \text{委託価格} &= \text{直接人件費} + \text{直接経費} + \text{諸経費} \\ \text{消費税相当額} &= \text{委託価格} \times \text{消費税額} \end{aligned}$$

2 直接人件費の算定根拠

仕様書別紙2に記載の業務量（人・日）に基づき、直接人件費を計上すること。

3 経費の積算について

(1) 直接経費

業務上必要な事務用品費、旅費交通費、その他直接経費の実費を計上すること。

(2) 諸経費の積算

$$\text{諸経費} = \text{直接人件費} \times \text{諸経费率} (110/100)$$

以上