

1 委託業務の名称

商店街店舗活性化支援業務委託

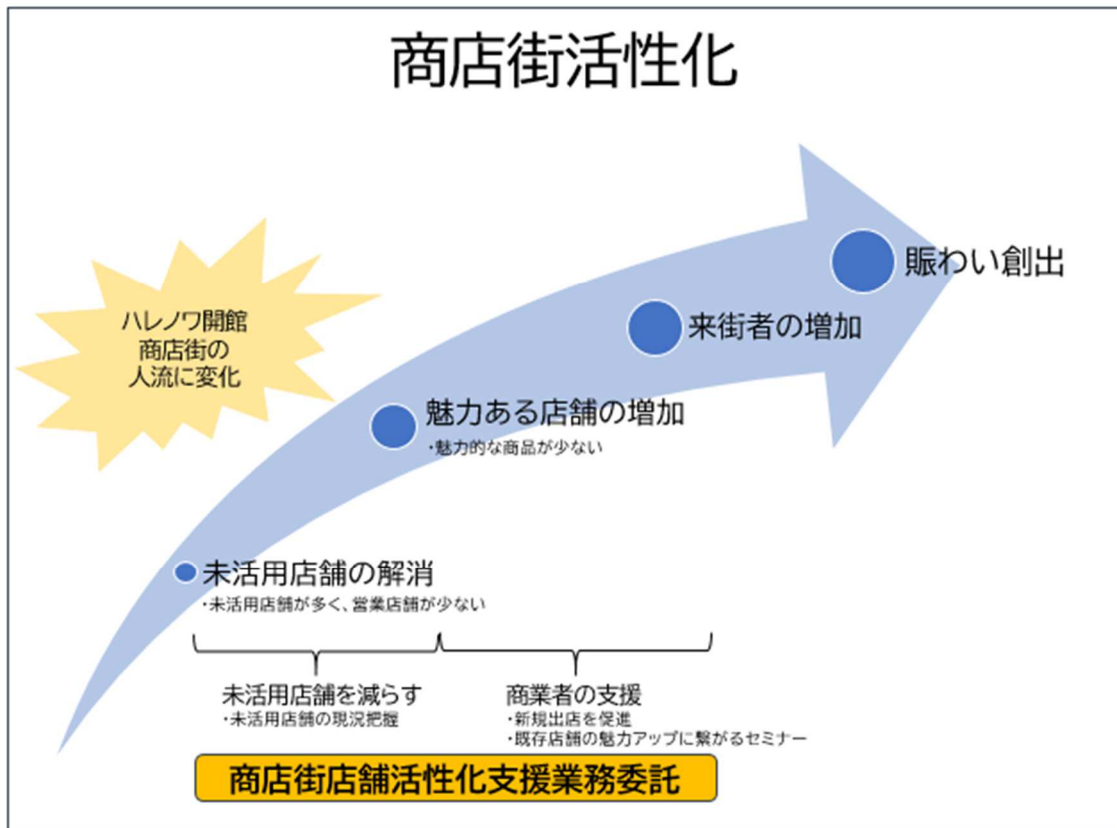
2 事業目的

市内中心部に位置する商店街を取り巻く環境は、令和5年9月に岡山芸術創造劇場ハレノワが開館したことで来街者数が増加するなど変化が訪れてきているものの、店主の高齢化や店舗の老朽化等により店舗を閉店し、商店街にありながら営業店舗として現在活用されていない店舗(以下、未活用店舗という)が散見される状況である。このような状況にある商店街の未活用店舗の現況を把握し、活用に向けた所有者への働きかけを行うとともに外部の視点から新陳代謝を促すことで商店街の活性化を図り、市内中心部の賑わいを創出することを目指し、本業務委託を実施する。

なお、今年度は、未活用店舗を入居者募集が可能な状態にすることを目的とし、未活用店舗の解消に向けて、現況を把握するための調査を重点的に実施するものとする。

また、商店街の活性化には魅力的な店舗経営や商店街としての組織運営等が必要不可欠であり、持続的に地域で活躍する事業者の育成を支援することを目的とする。

□事業目的イメージ図



3 委託期間

契約締結日から令和7年3月31日まで

4 委託場所

岡山市内商店街

エリア(別紙位置図①、②参照)	商店街名	商店会名(組合名)
表町	上之町商店街	岡山上之町商業(協)
	中之町商店街	(協)中之町商店会
	下之町商店街	(協)岡山市下之町商店会
	栄町商店街	(協)岡山市栄町商店街
	紙屋町商店街	岡山表町南部商店街(振)
	西大寺町商店街	(協)西大寺町商店会
	新西大寺町商店街	新西大寺町商店街(協)
	千日前商店街	岡山千日前商店街(振)
岡山駅東口	岡山駅前商店街	岡山駅前商店街(振)
岡山駅西口	奉還町商店街	奉還町商店街(振)
	西奉還町商店街	(協)西奉還町商店会

※仕様書中、商店街は場所を、商店会は振興組合、協同組合等の組織を示す。

5 委託内容

(1) 未活用店舗の調査

ア 調査店舗の選定

- ① 委託者同席のもと、委託場所の商店会の現状、抱える課題等のヒアリングを実施し、調査店舗を選定すること。
- ② 選定する店舗数は50件以上とする。

イ ヒアリングの実施

・調査店舗の所有者等へヒアリング及び実地調査を行い、1件ごとに1枚のレポート(A4版)を作成すること。

○レポートへの記載内容(調査項目)

- ・建物情報
(所在地、所有者情報(氏名、連絡先等)、面積、構造、築年数、現在の使用用途)
- ・旧店舗情報(店舗名、業種、閉店日)
- ・外観及び建物内の状況
- ・賃貸状況(募集の有無、期間、提携不動産業者)
- ・賃貸または売却等の可否及びその理由
- ・希望家賃又は希望売却額
- ・5(2)を踏まえて、提案者が必要と考える項目
- ・商店街ごとに未活用店舗の位置を示した位置図を作成すること。
- ・調査の実施にあたっては、委託者の同行を想定している。
- ・市が保有している空き店舗調査結果などを活用できるものとする。

ウ イの調査結果をもとに、以下について実施すること。

- ・未活用店舗を解消するための課題を分析し、分類すること。
- ・分類した課題について、その解決の困難度を判断する基準を提案すること。

・判断基準をもとに、課題解決の可能性が高い順に店舗の順位付けを行うこと。

エ プランの策定に向けて、必要に応じた追加調査を実施すること。

オ ウ及びエについて、調査結果報告書としてとりまとめること。

(2) 未活用店舗の解消に向けたプランを策定する店舗の選定

・(1)ウの結果をもとに、プラン策定の対象とする店舗を5件以上選定すること。

(3) 未活用店舗の解消に向けたプラン策定及び伴走支援

ア (2)で選定した店舗について、未活用店舗を解消するためのプランを策定し、所有者に提案すること。対象店舗については、委託者と協議の上、決定すること。なお、未活用店舗を解消するためのプランとは、未活用店舗を入居者の募集が可能な状態にするためのプラン策定を想定しており、入居店舗の誘致を目的としたリノベーション案や業種・業態を指定した店舗改装案までは求めない。

イ アで策定したプランを実施し、未活用店舗の解消に向けて、各種専門家(中小企業診断士、司法書士、税理士、宅地建物取引士、ファイナンシャルプランナーなど)と連携し、伴走支援を行うこと。なお、伴走支援については、プランの実現性の高い内容を提案すること。

(4) 商業者育成塾の企画実施

ア 下記のセミナーを実施すること

内 容	①開業予定者が、個性的で魅力的な店舗を出店するために必要な手法が学べること。 ②既存店舗経営者が、店舗経営を見直し、発展させるために必要な手法が学べること。 ③商店街等に出店している既存店舗の経営者が、必要な経営手法や魅力的で集客に繋がる店舗運営の手法が学べること
回 数	4回以上とし、各回で内容が完結すること。うち①を1回以上、②を1回以上、③を2回以上とすること。
日 時	1回 30名程度
場 所	市内中心部の利便性の高い場所を選定すること

イ 広報・参加者の募集方法

- ① 効果的な募集方法を十分検討し、チラシ及びホームページその他必要と考えられる広報物を作成し、広報すること。
- ② チラシ等の広報物の電子データについては、募集開始日の1カ月前までに委託者に納品すること。
- ③ 開催日2カ月前には募集開始できるように準備すること。
- ④ 参加者の募集及びそれに伴う申込受付等を行うこと。
- ⑤ 参加者数が過大となった場合は、委託者と協議の上、調整を行うこと。

ウ 運営業務

- ① 当日の受付や会場設営、司会進行等の運営に必要な業務は全て受託者が行うこと。
- ② 当日の資料は受託者が印刷を行い、参加者数に予備を加えた部数を用意すること。
- ③ 参加者に対して、受託者と協議の上、アンケートを実施すること。

エ 実施計画の策定

契約締結後、内容、回数、日時、場所、講師、募集方法、運営業務等の商業者育成塾企画実施に係る実施計画書を策定し、委託者に提出すること。なお会場に係る経費が必要になる場合は受託者の負担とする。

(5) 商店会活動の強化に向けた情報提供

ア 他都市の商店会活動の好事例を各商店会に対して情報提供を行うこと。

イ 商店会活動の強化に繋がる国等の補助金等を商店会に情報提供を行うこと。

(6) その他、独自提案があれば自由に提案すること。

6 業務の管理・執行体制

(1) 統括担当の設置

業務全体の統括、委託者及び各商店会等との調整窓口等を担う統括担当を契約後速やかに設置すること。

(2) 全体のスケジュール管理

受託者は、契約後速やかに本業務に係る全体スケジュールを委託者に提示し、承認を得ること。

(3) 執行体制の構築

ア 適正かつ確実な業務執行体制を整えること。また、委託者からの求めがあった際には、速やかに報告が可能な状態にすること。

イ 受託者は、効率的な業務の遂行のために委託者と密接な連携を図ること。

7 提出物

各業務実施後速やかに該当する下記書類を作成し、紙媒体(2部)及び電子データを提出すること。

(1) 「5. (1)未活用店舗の調査」について

- ・レポート
- ・商店街毎の未活用店舗の位置図
- ・調査結果報告書
- ・追加調査を実施した場合は、実施報告書

(2) 「5. (3)未活用店舗の解消に向けたプラン策定及び伴走支援」について

- ・未活用店舗を解消するためのプラン
- ・未活用店舗の所有者とのやり取りを記した記録

(3) 「5. (4)商業者育成塾の企画実施」について

- ・実施報告書
- ・商業者育成塾で使用した資料
- ・アンケート結果

(4) 「5. (5)商店会活動の強化に向けた情報提供」について

- ・商店会に情報提供した資料

(5) 独自提案の実施報告書

(6) 実績報告書

8 留意事項

- (1) 本事業に係る相談者、参加者等から費用を徴さないこと。
- (2) 受託者は賃貸借等の媒介契約など、本委託契約以外の契約行為を行わないこと(当該物件の取引に受託者は関与しないこと)。
- (3) 目的を鑑み、商店街の活性化に寄与する店舗の誘致に努めること。商店街の来街者増加に資さない、専ら事務を事業内容とする事務所等は誘致しないこと。
- (4) 新規出店希望者の誘致に関しては、商店会及び委託者と十分に協議の上、行うこと。また、商店会及び新規出店希望者にとって有意義な誘致になるよう、各段階において必要な助言・調整を行うこと。
- (5) 以下のいずれかに該当する新規出店希望者の誘致行為は禁止する。
 - ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)の対象となる営業を行う事業者
 - イ 政治活動及び宗教活動を行う団体
 - ウ 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。以下「法」という。)第2条第2号に規定する暴力団をいう。)、暴力団員(法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。)、法人にあっては、代表者又は役員のうち暴力団員に該当する者があるもの及び法人格を持たない団体にあっては、代表者が暴力団員に該当するもの。
- (6) 業務遂行上で疑義が生じた場合や、業務上重要な事項の決定、また本仕様書等に定めのない事項については、あらかじめ委託者と協議の上でその指示又は承認を受けること。
- (7) 委託業務における計算の根拠、関係資料などはすべて明確にしておくこと。
- (8) 委託業務の実施にあたり情報漏洩に留意すること。また、電子メールを使用する際は、次の誤送信防止対策等を講じること。
 - ア 電子メールを送信する前に、送信先アドレス、アドレス区分(TO、CC、BCC)、件名、本文及び添付ファイル等に誤りがないか再確認すること。
 - イ 一斉送信する場合は、必要がある場合を除き、他の送信先アドレスがわからないようBCCを利用すること。

9 委託料の支払いについて

委託料は、委託業務完了後に実績報告書を提出し、実績報告書に基づき委託者が検査した後に支払うものとする。

10 再委託について

- (1) 受託者は、委託業務の中核となる総合企画、業務遂行管理、業務手法の決定及び技術的判断等について再委託することはできない。また、業務のうち一部を再委託する場合、委託者に事前に承認を受けること。
- (2) 再委託を行う場合、必ず再委託先の事業者と個別に契約を交わし、業務にかかる責任の分担をあらかじめ取り決めておくこと。
- (3) 再委託にあたり、市内事業者の活用に努めること。

11 特記事項

- (1) 当該業務に係る一切の費用は、契約金額に含むものとする。
- (2) 本業務により作成した成果物の所有権は、委託者に帰属する。
- (3) 「委託契約書」のほか、「個人情報の取扱委託に関する覚書」を遵守すること。また、業務を遂行する上で関連する法規がある場合は、それらを遵守すること。
- (4) 本業務の実施にあたり知り得た個人情報については厳重に管理し、無断で第三者に開示しないこと。
- (5) 本業務によって作成した資料については、委託者の了解なく使用、公表してはならない。
- (6) 本仕様書に記載の成果と同等以上の成果が得られる場合、委託者と協議の上、仕様書の一部を変更可能とする。

12 その他

本仕様書に定めのない事項は、委託者との協議によって決定する。