

令和8年度商店街店舗活性化支援業務委託 仕様書(案)

本仕様書は、岡山市(以下、「委託者」という。)が発注する令和8年度商店街店舗活性化支援業務委託(以下、本業務)という。)を受注する者(以下、「受託者」という。)の業務について、必要な事項を定める。

1 委託業務の名称

令和8年度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、出店者を募集している店舗(以下、「空き店舗」という。)や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空き店舗や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旨とし、本業務を実施する。

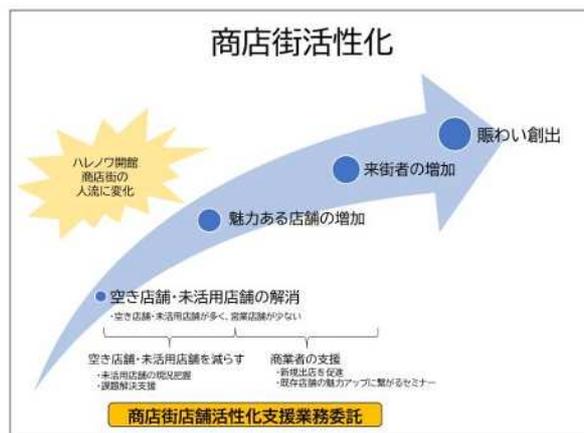
令和6年度は、未活用店舗を入居者募集が可能な状態にすることを目的とし、未活用店舗の解消に向けて、現況を把握するためのヒアリング等の個別調査を行うとともに、空き店舗・未活用店舗の所有者等に対して、出店につなげるためのリノベーションプラン(以下、「プラン」という。)の提案を実施した。

令和7年度は、未活用店舗を入居者募集が可能な状態にするとともに、空き店舗や未活用店舗への出店につなげるため、未活用店舗の所有者等へのヒアリングや商店街への出店を希望する事業者の発掘・出店に向けた支援を行った。

令和8年度も引き続き、空き店舗や未活用店舗への出店につなげるための支援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9年3月31日まで

(前期 契約日から令和8年9月30日)

(後期 令和8年10月1日から令和9年3月31日)

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)
	ロマンチック通り商店街	ロマンチック通り商店街(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
岡山市役所周辺	医大前商店街	医大前商店街(振)

※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。

※上記表のエリア欄の商店街において、新たに振興組合、協同組合等が設立された場合は、当該商店街も委託場所の対象とすること。

5 委託内容

(1) 空き店舗及び未活用店舗の調査

ア 商店会へのヒアリング

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すること。

イ 調査店舗の選定

- ① 商店街の店舗(約400件)が営業店舗・空き店舗・未活用店舗のいずれの状態にあるか目視により確認し、令和7年度「商店街店舗活性化支援業務委託」において作成した商店街店舗リスト及び店舗位置図(契約後、委託者から支給)を更新すること。
- ② 商店街ごとに令和7年度「商店街店舗活性化支援業務委託」において、上記5(1)イ①とは別に作成された空き店舗及び未活用店舗の位置を示した位置図(契約後、委託者から支給)を更新すること。
- ③ ①により、新たに空き店舗や未活用店舗になっていることが判明した店舗に対し、5(1)ウの実施に向けて、必要に応じた追加調査(電話、訪問、登記情報の確認、近隣店舗へのヒアリング等)を実施すること。また、電話等により必要な情報が得られない場

合には、専門家(弁護士、司法書士等)と連携し調査等を行うこと。なお、その場合に発生する謝金等については受託者の負担とする。

- ④ ①により作成した商店街店舗リストの空き店舗または未活用店舗から、委託者と協議の上、調査店舗を選定すること。

ウ 調査店舗へのヒアリング等の実施

調査店舗の所有者等へアンケート、ヒアリング又は実地調査を行い、別紙レポートを作成すること(最大40件)。なお、調査の実施にあたっては、委託者の同行を想定している。また、所有者等の出店意向につなげるにあたり、必要が生じた場合は、専門家(不動産鑑定士等)と連携した追加のヒアリングを行うこと。なお、その場合に発生する謝金等については受託者の負担とする。

エ (3)の実施に向けて、必要に応じた追加調査を実施すること。

オ 上記ア～エに関して、調査結果報告書を取りまとめること。なお、調査にあたっては、令和6年度「商店街店舗活性化支援業務委託」または令和7年度「商店街店舗活性化支援業務委託」において実施した同様の調査の調査結果報告書(契約後、委託者から支給)を参照できる。

(2) 空き店舗及び未活用店舗の店舗化に向けた伴走支援

ア 賃貸や売却の意欲がありながら貸出等ができていない、または長期(1年以上)にわたって借り手が見つからない店舗の所有者等から求めがあった場合には、所有者等に対して出店につなげるためのプランを提案すること(最大5件)。さらに、プラン実施に向けた相談対応等の必要な伴走支援を行うこと。

(参考)令和6年度は5件、令和7年度は3件のプラン提案を実施。

イ 令和6年度及び令和7年度に実施した「商店街店舗活性化支援業務委託」においてプラン提案を行った店舗(計8件)の所有者等から求めがあった場合には、プラン実施に向けた相談対応等の必要な伴走支援を行うこと。

ウ 上記ア～イのプランを実施するにあたって必要が生じた場合は、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)と連携すること。なお、その場合に発生する謝金等については受託者の負担とする。

(3) 商店街への出店に向けた企画及び支援

商店街の空き店舗・未活用店舗を出店につなげるための方法や出店に至るまでの具体的な支援について、以下の点を考慮した上で提案し、実施すること。

- ① 空き店舗・未活用店舗を出店につなげるにあたって、商店街の特性に合わせた出店希望者の発掘手法を提示するとともに、実施すること。
- ② 空き店舗・未活用店舗と出店希望者をどのような方法でマッチングするのかを提示すること。
- ③ 令和7年度「商店街店舗活性化支援業務委託」において発掘した出店希望者(15者程度)に対し、委託者との協議の上、出店につなげていく方法を提示すること。

(4) 商業者育成塾(セミナー)の企画実施

ア 以下の点を考慮した上で、セミナーを3回以上、各回の目的や解決したい課題を明示した上で必要な内容を提案し、実施すること。

内 容	既存店舗経営者が、店舗経営を見直し、事業成長するために
-----	-----------------------------

	必要な手法が学べること
ターゲット	小売業、飲食サービス業、生活関連サービス業等の店舗経営者(商店街関係者のみの参加を想定したものではない。)
回数	3回以上とし、各回で内容が異なるものとし、各回で完結すること
時間	2時間程度を基本とすること
規模	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

【これまで実施した商業者育成塾のテーマ】

令和 6年度	第1回	魅力ある店舗・まちづくりについて
	第2回	地域・店舗の一体的魅力向上について
	第3回	ブランディング・マーケティングの手法・実践事例について
	第4回	資金調達するための知識及び数値計画の作成方法について
令和 7年度	第1回	負けないお店作りと成長戦略について
	第2回	地元に愛されるお店のブランディング術について
	第3回	SNS等を活用した“選ばれるお店”の作り方について

イ 広報・参加者の募集方法

- ① 各種広告媒体を活用するなど、ターゲットを踏まえた効果的な集客方法を提案し、実施すること。
- ② 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 参加者の募集及びそれに伴う申込受付等を行うこと。
- ④ 参加者数が過大となった場合の対応策について、委託者と協議の上で決定し、対応すること。

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、委託者と協議の上、アンケートを実施し集計すること。

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、運営業務等の企画実施に係る実施計画書を委託者と協議の上で策定し、委託者に提出すること。なお会場及び広報に係る経費が必要になる場合は受託者の負担とする。

6 業務の管理・執行体制

(1) 統括担当者及び調整窓口担当者の配置

業務全体の統括担当者、委託者及び各商店会等との調整窓口担当者を契約後速やかに配置すること。なお、調整窓口担当者は岡山市内に拠点をもち、緊急対応等の際に迅速な対応が可能で、岡山市内商店街に対する知見を有する者が望ましい。

また、地域の事情に精通するアドバイザー等の協力が必要となった場合は、委託者と協議の上で本事業に参画させること。なお、その場合に発生する謝金等については受託者の負

担とする。

(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。また、定期的に会議を開催し、進捗状況を報告すること。

(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) 前期終了時

ア 「5. (1)空き店舗及び未活用店舗の調査」について

- ・ 商店街店舗リスト及び店舗位置図
- ・ 商店街毎の空き店舗及び未活用店舗の位置図

イ 実績報告書

- ・ 委託業務全体の進捗状況や前期に完了した業務内容が分かる報告書

(2) 後期終了時

ア 「5. (1)空き店舗及び未活用店舗の調査」について

- ・ レポート
- ・ 調査結果報告書

イ 「5. (2)空き店舗及び未活用店舗の店舗化に向けた支援」について

- ・ 空き店舗及び未活用店舗を出店につなげるためのプラン
- ・ 空き店舗及び未活用店舗の所有者等とのやり取りを記した記録

ウ 「5. (3)商店街への出店に向けた企画及び支援」について

- ・ 商店街への出店に向けた企画の実施報告書
- ・ 出店希望者、空き店舗及び未活用店舗の所有者等とのやり取りを記した記録

エ 「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

オ 実績報告書

- ・ 委託業務全体のまとめ

8 留意事項

(1) 本業務に係る相談者、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) 事業目的を鑑み、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) 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つては、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) 本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) 本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

支払いは半期毎とし、提出物に基づき委託者が検査した後に以下のとおり支払うものとする。

- (1) 前期
委託料の金額を2で除した額を支払額とする。ただし1円未満の端数が生じる場合は前期の支払時に支払うものとする。
- (2) 後期
前期に支払ったものの残額を支払額とする。

10 再委託について

- (1) 受託者は、本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、本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 秘密の保持等

受託者は、本業務の実施において知り得た事項を第三者に漏らしてはならない。受託者は、本業務を通じた得た個人情報保護の取り扱いについては、「市の保有する個人情報の取扱委託に関する覚書」を結ぶものとする。

12 特記事項

- (1) 本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、「市の保有する個人情報の取扱委託に関する覚書」を遵守すること。また、本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。
- (5) 本業務の実施については、委託者と協議の上、令和8年度商店街店舗活性化支援業務委託企画競争(令和8年2月24日公示)において提出した企画提案書に基づき履行すること。
- (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。

別紙

No	空き店舗・未活用店舗調査票(レポート No.-)		
1	調査日		
2	所属(商店街)		
3	所在地		
4	所有者情報		
5	面積・構造		
6	築年数(建築年)		
7	現在の用途		
8	旧店舗情報	店舗名:	業種: 閉店日:
9	外観及び建物内の状況	建物外観	建物内
		—	—
10	賃貸状況	募集の有無	
		募集期間	
		提携不動産業者	
11	賃貸の可否及びその理由	賃貸の可否	
		理由	
12	希望家賃額		
13	売却の可否及びその理由	売却の可否	
		理由	
14	希望売却額		
15	抵当権設定状況		
16	資産状況		
17	固定資産税額		
18	ヒアリング回答	実施の有無	
		店舗の現況	
		貸出・売却意向	
		店舗の課題	
		店舗の今後	
		支援の意向	
		その他	

岡山市内商店街 位置図①

岡山駅前東口エリア



表町エリア



岡山市内商店街 位置図②

岡山駅西口エリア



岡山市役所周辺エリア

