

## 古民家を活用したまちづくり推進業務 仕様書

### 1 業務名

古民家を活用したまちづくり推進業務

### 2 総則

本業務の履行にあたっては、本仕様書によるほか、「測量、調査及び設計業務等委託必携」(大阪府都市整備部)以下「必携」という。)によるものとする。ただし、契約締結以降に改正等があった場合は、契約期間中に受発注者間で協議の上、必要に応じて最新版の適用に代えるものとする。

なお、必携は大阪府都市整備部ホームページ(以下の URL 参照)に記載している。

(<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130030/jigyokanri/giken/index.>)

優先順位は、①本仕様書、②測量、調査及び設計業務等委託必携とする。

### 3 業務目的

大阪府内には、昭和 25 年以前に建築された木造住宅が全国で最も多く残されている一方、近年は老朽化等の課題から減少が進んでいる。

こうした中、古民家を宿泊施設や飲食施設等へと用途転換(コンバージョン)し、観光や交流、地域活性化の拠点として活用することへの期待が高まっている。

このため、大阪府では、万博後の大阪の成長・発展を見据えた魅力づくりの一環として、「古民家コンバージョン促進事業」を新たに実施し、大阪府内に数多く残る古民家を地域の重要な資源として捉え、保存と利活用の両立を図りながら、古民家を活用した観光まちづくりをモデル的に推進することとしている。

本業務においては、その初動段階として、府内の古民家集落を対象に、立地条件や歴史的背景等を踏まえた調査・評価を行い、まちづくりのポテンシャルが高い地区の選定を支援するとともに、関係者へのヒアリングを通じて、事業性や持続性を考慮したエリアリノベーションシナリオの検討を行う。あわせて、将来的な地域の組織体形成を見据えた推進準備体制の検討や、府民に向けた情報発信・普及啓発を行うことにより、次年度以降の本格的な事業展開につなげることを目指す。

なお、古民家については、法律上の明確な定義はないが、本業務では、昭和 25 年 11 月の建築基準法施行以前に建築された、伝統的工法による木造住宅を指すものとする。

### 4 業務内容

本業務は、以下の(1)～(6)について、大阪府が別途設置する(仮称)事業地区選定委員会(以下、「選定委員会」とする。)(選定前審議、第一次評価、第二次評価の計 3 回程度)における学識経験者の意見を参考にしながら検討を行うものとする。

なお、選定委員会に係る学識経験者等への報酬については、本業務委託費には含まれず、大阪府が負担するものとする。一方、本業務を遂行する上で必要となるその他のヒアリングに要する一切の費用(学識経験者等への報酬、交通費等の実費を含む。)については、本業務委託費に含むものとする。

また、業務の遂行にあたっては、建設コンサルタントのみではなく、地域資源の活用、観光振興、商業活性化、地域経済分析等の多面的な視点が求められる。このため、受注者においては、必要に応じて、観光、商業、旅行、地域経済等の専門的知見を有する人材を活用・連携することで、適切な業務実施体制を構築することが望ましい。

### **(1)府内の古民家集落の発掘業務**

大阪府が別途実施した府内市町村への事前アンケート結果のほか、既存文献やインターネット上の情報の活用、現地踏査および現地ヒアリング等により、府内に所在する古民家集落の全体像について把握に努める。

あわせて、府内の古民家集落に関する基礎情報を整理するとともに、観光まちづくりの観点から事業ポテンシャルの高い古民家集落の発掘を行うものとする。

なお、本業務の着手にあたり、今後の業務スケジュール、具体的な調査方法等について審議するための選定委員会の開催を支援するものとする。

#### **【選定委員会開催支援の内容】**

- ・選定委員会において使用する資料の作成
- ・プレゼンテーションの実施に関する支援
- ・議事進行の補助
- ・議事録の作成
- ・委員からの意見の整理
- ・府職員が指示する事項

#### **【提案を求める内容】**

- 府内に所在する古民家集落の全体像を把握するための効率的な手法を提案すること。
- 観光まちづくりの観点から事業ポテンシャルの高い古民家集落の発掘を行うにあたって、古民家集落ごとに整理すべき基礎情報項目、合理的な整理手法を提案すること。

#### **【留意点】**

- 古民家集落の発掘にあたり、他の地域資源を組み合わせた観光促進策を検討するものとする。地域資源の組合せ方については、以下のようなものが想定される。  
(イメージ例)・地場産業の体験機能
- ・地元産の食材を活かした食の提供機能
- ・当時の生活を体験できる宿泊機能

### **(2)事業地区選定にかかる評価・検討業務**

#### **A.第一次評価にかかる業務**

(1)において把握した古民家集落の中から、第一次選定として約 20 地区を選定するた

めの評価手法を設計するとともに、当該手法に基づき第一次評価を実施するものとする。  
あわせて、約 20 地区を選定するための選定委員会の開催を支援する。

#### 【選定委員会開催支援の内容】

- ・選定委員会において使用する資料の作成
- ・プレゼンテーションの実施に関する支援
- ・議事進行の補助
- ・議事録の作成
- ・委員からの意見の整理
- ・府職員が指示する事項

#### 【提案を求める内容】

- 第一次選定として約 20 地区を選定するにあたり、必要となる着眼点と評価手法の設計の考え方を提案すること。

#### 【留意点】

- 地区の設定については、個々の古民家集落を 1 地区とすることを基本とするが、複数の古民家集落をネットワーク化することにより、より効果的な観光まちづくりの推進や波及効果が期待できる場合には、複数集落を一体的に 1 地区として扱うことも考えられる。

- なお、農村部の古民家集落については、大阪府環境農林水産部が別途実施している「ガストロノミーを活かした地域ブランド化推進業務委託」の「3 観光拠点創出に向けた検討業務」において、農業及び農空間等の地域資源を活かした農泊等による滞在型観光を、民間事業者の活力により推進し、地域農業の振興に資する取組が行われている。

このため、当該業務で府が指定する地域(北部、泉州地域 各1か所)においては、宿泊業、飲食業等の民間事業者をはじめ、観光農園や直売所の運営者、地元住民、自治体等と連携した検討が進められることから、当該取組との連携を図り、情報収集に努めながら、業務を推進すること。

参考:

「ガストロノミーを活かした地域ブランド化推進業務」に係る企画提案事業者の公募・選定について

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o120110/gastronomy.html>

#### **B.第二次評価にかかる業務**

(2)A において選定した約 20 地区の古民家集落を対象に、現地における古民家所有者、地域でまちづくり活動を実施している者、古民家を活用したまちづくりへの参画意欲を有する民間事業者等に対するヒアリングを行い、第二次選定として事業実施地区約4地区を選定するための評価手法を設計するとともに、当該手法に基づき第二次評価を実施するものとする。

第二次評価にあたっては、地区ごとの簡易的な将来イメージの作成を行い、詳細なエリ

エリアリノベーションシナリオの検討は(3)において実施するものとする。

あわせて、事業実施地区約4地区を選定するための選定委員会の開催を支援する。

#### 【選定委員会開催支援の内容】

- ・選定委員会において使用する資料の作成 ・プレゼンテーションの実施に関する支援
- ・議事進行の補助 ・議事録の作成 ・委員からの意見の整理 ・府職員が指示する事項

#### 【提案を求める内容】

- 第二次選定として約4地区を選定するにあたり、必要となる着眼点と評価手法の設計の考え方、必要となる関係者の把握とヒアリングの方法を提案すること。

#### 【留意点】

- 第二次選定にあたって、4地区を選定するための評価基準や選定プロセスを明確化し、客観性、透明性および説明責任を十分に確保できるように検討すること。
- 前述の大阪府環境農林水産部が実施する「ガストロノミーを活かした地域ブランド化推進業務委託」との関係から、本業務における約4地区の選定にあたっては、農村部の古民家集落については、原則として対象としないことを想定する。

### (3) エリアリノベーションシナリオの検討業務(約4地区)

(2)B において選定した約4地区について、古民家を活用したまちづくりに向けたエリアリノベーションのシナリオを検討するものとする。

#### 【提案を求める内容】

- 古民家集落を観光拠点化するためのエリアリノベーションシナリオを検討するにあたり、必要となる着眼点とシナリオ構築の考え方を提案すること。
- エリアリノベーションの検討を行う上で、必要なヒアリング先(5者程度)を理由とともに提案すること。

#### 【留意点】

- 本業務におけるエリアリノベーションとは、個別施設の改修にとどまらず、地区一帯の空間・機能・活動を再編し、観光客の滞在、回遊、消費及び交流を促進することで、地域価値の向上を図る取組をいう。
- シナリオの検討にあたっては、関係者へのヒアリング結果を踏まえ、各地区の特性や課題、将来像を具体的に描く内容とすること。
- 国内の先進事例、成功事例の調査は、学識経験者、専門家へのヒアリング(計5回程度)を実施しながら、内容を整理し、分析する。なお、ヒアリングに要する一切の費用(学識

経験者等への報酬・交通費の実費など)は、本業務委託費に含むものとする。

#### **(4) 試行実施地区における推進準備体制の検討業務**

(2)B において選定した事業実施地区約4地区のうち、試行実施地区として2地区を選定し、次年度以降の事業推進の円滑化に向けた推進準備体制の検討を行う。

##### **【推進準備体制の検討内容】**

- ・推進準備体制の設計
- ・民間事業者の発掘および参画促進
- ・検討会の開催(各地区1回)

##### **【提案を求める内容】**

- 試行実施地区における推進準備体制を構築するにあたって、必要となる着眼点と構築プロセスの提案をすること。
- 推進準備体制の構築にあたり、民間事業者の発掘手法、参画意欲を高めるためのアプローチ手法、地域と事業者をつなぐマッチング手法等、推進に向けた効果的な手法を提案すること。

##### **【留意点】**

- 大阪府では、令和9年度以降の取組として、選定地区ごとに、建築士や経営コンサルタント等の専門的なノウハウを有する外部人材と、地域でまちづくり活動を行う団体や古民家の所有者等の当該地区に関わる人材が連携した地域の組織体の構築を支援し、この地域の組織体を通じて、古民家を活用した観光まちづくりを推進することを想定している。本業務においては、将来的な地域の組織体形成を見据えた推進準備体制の検討を行うこととする。
- 推進準備体制が次年度以降に推進組織として発展できるようにすることを念頭に検討すること。
- 試行実施地区(2地区)は、発注者と協議の上、選定すること。

#### **(5) 情報発信・普及啓発コンテンツ作成業務**

本業務の成果を踏まえ、府民に対する情報発信および普及啓発を目的としたコンテンツの企画・制作を行う。

##### **【提案を求める内容】**

- 一般府民にとって分かりやすい内容とするとともに、効果的な情報発信コンテンツの考え方を提案すること。

## (6)業務遂行スケジュール及び実施体制

契約期間内に計画的かつ効率的に遂行できるよう体制をとり、進行管理を行うこと。詳細については、事前に発注者と協議を行い、スケジュールの進捗状況を、発注者が随時確認可能な業務体制とし、窓口となる担当者を定める。

### 【提案を求める内容】

- 契約期間内に業務を効率的に遂行できるようにするための考え方と事業全体のスケジュール及び業務ごとのスケジュールを提案すること。
- 事業の運営体制及び配置人数を提案すること。事業全体を統括する業務責任者及び担当者スタッフについて明記(所属、役職、専門分野)すること。未定の場合でも、想定している人材の専門分野等に関して提案すること。
- 観光・商業・旅行・地域経済等の専門的知見を有する人材の活用・連携の考え方に関して提案すること。

### 【留意点】

- 業務責任者及び担当スタッフについては、同種又は類似の業務(地域の関係者と連携し、地域資源の活用によるまちづくり又はエリア再生に関する調査・検討、計画作成又は事業化支援に係る業務)について、実績を有していることが望ましい。

## 5 契約期間

契約締結日から令和9年3月24日(水曜日)まで

## 6 委託上限金額

金 21,048,000 円(消費税及び地方消費税を含む)

## 7 提出書類

業務の着手時、実施中及び業務完了時に以下の書類を提出すること。

### (1)業務の着手時に提出する書類

- |               |                   |
|---------------|-------------------|
| ・業務着手通知書      | 1部                |
| ・業務実施計画書及び工程表 | 1部 (契約締結後 14 日以内) |
| ・業務責任者等通知書    | 1部                |

### (2)業務の実施中に提出する書類

- |             |               |
|-------------|---------------|
| ・貸与品借用書・返納書 | 1部(必要に応じて、随時) |
| ・業務打合せ書     | 1部(必要に応じて、随時) |
| ・納品書        | 1部(必要に応じて、随時) |

※ただし、日時・場所・参加者・内容等については、常時簡易な記録(メモ)を作成し、保管しておくこと。

### (3)業務完了時に提出する書類

・納品書	1部
・業務完了通知書	1部

## 8 成果品

成果品及び提出部数は以下のとおりとし、その帰属についてはすべて発注者の所有とする。

(1)報告書(A4版もしくはA3版) 2部

(2)報告書の概要 2部

※概要については、報告書の内容をA4またはA3判2～3枚程度にまとめること。

(3)図面集 2部

(4)その他、本業務実施にあたり作成、収集した資料一式 ※データのみでの納品

(5)上記(1)～(4)の電子データ 2部

※媒体は、CD-RまたはDVD-Rとする。

・電子データの作成について、ソフトウェアは Word(マイクロソフト社製)及び Excel(同社製)、PowerPoint(同社製)を使用すること。

・電子データは、コンピュータウイルスによるデータの紛失や改ざん及び外部へのコンピュータウイルスの拡散を防止するため、ウイルスチェックを行い、チェック日付及び使用ソフトウェアを表面に記載すること。

・成果品については、外観にタイトル等を表記し、内容がわかるようにしておくこと。

## 9 秘密の保持

・受注者は、業務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。

・本業務の遂行にあたり発注者から提供した情報については、電子データのパスワードの設定などのセキュリティ対策により、機密保持を講じなければならない。

## 10 所有権・著作権の帰属

・本委託契約により受注者が作成した成果物等に掲載された内容に関する所有権・著作権については、発注者に帰属する。

・受注者は、業務の実施に当たり第三者が権利を有する著作物(映像・写真・音楽等)を使用する場合、著作権、肖像権等に厳重な注意を払い、当該著作物の使用に関して費用の負担を含む一切の手続きを行うものとする。

・受注者は、本業務に関し、第三者との間で著作権に係る権利侵害の紛争等が生じた場合には、当該紛争等の原因が専ら発注者の責に帰す場合を除き、自らの責任と負担において一切の処理を行うものとする。

## 11 再委託の取扱い

受注者は、この契約の履行について、業務の全部若しくは一部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、受注者が、必要事項を書面に記載の上、発注者に協議し、発注者の承認を得て業務の一部を委託し、又は請け負わせるときは、この限りではない。

なお、その場合においては、仕様書に定める事項について遵守するものとし、受注者は、再委託先がこれを遵守することに関しての一切の責任を負うものとする。

## 12 担当、問い合わせ先

大阪府 都市整備部 住宅建築局 居住企画課

担当:三田、上西(電話 06-6210-0351(内線 6815))