

伝統的建造物の利活用とエリアリノベーションの実践モデル調査業務委託 仕様書

第1 業務の名称

伝統的建造物の利活用とエリアリノベーションの実践モデル調査業務
(以下「本業務」という。)

第2 業務の目的

黒石市の中心市街地は、藩政時代にまちの形が形成され、商業や住宅等の機能が集積しているが、人口減少、商業施設等の郊外化等の進展により空き家や空き店舗が増加し、まちなかの賑わいが失われつつある。このため、黒石市では、黒石市立図書館や黒石市役所のまちセンターの建設を契機とした「黒石市まちなかエリアリノベーションプラン」を策定し、松の湯交流館～黒石市役所のまちセンター～金平成園までの範囲を特に重点的なエリアとし、まちなか再生に取り組んでいる。

黒石市は平成20年に黒石市中町伝統的建造物群保存地区内にある伝統的建造物の旧松の湯を取得し、観光、コミュニティ、防災の3つの柱に基づく再整備を進め、平成27年に松の湯交流館としてオープンさせた。また、令和6年10月には同地区内で同じく旧西谷家住宅の土地・建物（母屋1棟、土蔵2棟、庭園）を取得している。

このような状況を踏まえ、これまでの公民連携の取組をさらに発展させ、旧西谷家住宅の利活用の方向性とエリアリノベーションの実現に取り組み、健全な行財政の構築や空き家などの利活用の推進により、中長期的なエリアの価値向上につなげることを目的とする。

第3 履行期間

契約締結の翌日から令和8年3月6日（金）までとする。

第4 対象区域

黒石市都市再生整備計画の中心拠点地区（34.2ha）とする。

※当市のホームページから「黒石市都市再生整備計画（黒石市中心拠点地区（第2期）」を参照。

第5 業務内容

1 旧西谷家住宅の利活用に関する基礎的調査

(1) 建築物の実態把握

- ・ 伝統的建造物（母屋、土蔵）の使用履歴の確認
- ・ 建築基本図（平立断面図）の作図
- ・ 伝統的建造物の耐震診断（母屋、土蔵）の実施（専門家の評価を得る）
- ・ 今後の耐震補強及び安全性（防火等）の方向性を示す
- ・ 特に、利活用が期待される事項の整理

- (2) 旧西谷家住宅の利活用ニーズの把握
 - ・旧西谷家住宅周辺への来訪者の意向把握
 - ・利活用ワークショップの実施
- (3) 旧西谷家住宅の利活用に関する事業者サウンディングの実施
 - ・(2) で得られたニーズに基づき実施

2 エリアリノベーション実施の検討

- (1) 空き屋・空き店舗の実態把握
 - ・空き家・空き店舗のリサーチ
 - ・利活用が期待できる空き家・空き店舗所有者の意向把握
- (2) 空き家等を活用した社会実験の実施と効果測定
 - ・複数の空き家等（旧西谷家住宅含む）を利用した社会実験の企画、運営、実施

3 先進事例の調査・研究

- (1) 先進事例の調査
 - ・主に伝統的建造物を対象とした公民連携による利活用の事例
 - ・まちなか再生に関する推進体制の事例
- (2) 先進事例の視察やヒアリングの実施
 - ・黒石市と類似した自治体等

4 旧西谷家住宅の利活用及びエリアリノベーションの実現方策の検討

- (1) 旧西谷家住宅の利活用の基本構想
 - ・利活用のコンセプト
 - ・利活用の基本方向（機能面、平面的利用）
 - ・PPP 手法を基本とした複数の事業手法を比較し、評価指標を検討
- (2) エリアリノベーションの基本的な考え方
 - ・公民連携のあり方
 - ・持続的なまちづくり方策
- (3) 今後の進め方の検討
 - ・旧西谷家住宅の利活用の進め方や概略スケジュール
 - ・エリアリノベーションの進め方

5 公民連携事業推進の検討体制の運営支援等

- (1) 検討委員会の運営支援等
 - ・旧西谷家住宅の利活用及びエリアリノベーションの実現方策検討のための検討委員会の運営支援
 - ・検討委員会の構成メンバーの提案
 - ・検討委員会の構成は、学識経験者、建築及び不動産再生の専門家、民間のまちづくり

団体、黒石市とする

- ・検討委員会は2回程度を予定

(2) 専門部会の運営支援等

- ・旧西谷家利活用部会及びエリアリノベーション部会の運営支援
- ・専門部会の構成メンバーの提案
- ・部会の構成は、黒石市、建築に関する専門家、受託者とする
- ・専門部会は各2回程度を予定

※企画運営や資料作成、議事録作成などの支援を行うとともに、学識経験者等への報償等が生じる場合は負担すること

第6 成果品

- 1 業務報告書（A4パイプファイル等） 2部
- 2 電子データ（CD-R等） 2部

※本業務は、国土交通省の「令和7年度先導的官民連携支援事業」による国庫補助金を活用し実施するものであり、報告書のとりまとめに当たっては、指定されたフォーマットに基づき、分かりやすく、理解しやすいように整理・作成すること。

第7 業務完了報告

受託者は、業務完了時に市に対して業務完了通知を行う。

第8 委託料の支払い

上記7の通知を受け、市は本業務の完了を確認するための検査を行う。受注者は当該検査に合格後、市に委託料の支払いを請求できる。市は、適法な請求書を受理した日から30日以内に委託料の支払いを行う。

第9 契約に関する条件等

1 再委託

本業務の全部を第三者に再委託してはならない。また、本業務の一部を第三者に再委託するときは、あらかじめ市に書面により報告し、市の承認を得ること。

2 法令遵守

業務の実施に当たり、関係法令に遵守すること。

3 守秘義務

本業務上知り得た情報等については、市の承諾なしに本業務以外で使用してはならない。なお、この守秘義務は契約終了後も継続するものとする。受託者の責により秘密が漏洩し、市が損害を受けた場合、受託者はその損害に対して賠償の責を負う。

4 個人情報の保護

受託者は、本業務を履行するうえで個人情報を取り扱う場合は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）を遵守しなければならない。

5 瑕疵責任

業務完了後に、受託者の責に帰すべき理由による成果品の不良箇所があった場合は、受託者は速やかに必要な訂正、補足等の措置を行うものとし、これに係る経費は受託者が負担するものとする。

6 成果品の管理及び帰属

本業務で得られた成果物の所有権、著作権及び利用権は、市に帰属する。また、受託者は著作権人格権を行使できないものとする。受託者は市の許可なく成果品等を第三者に公表、貸与、使用、複写、遺漏してはならない。

7 疑義

本仕様書の記載内容及び定めのない事項について疑義が生じた場合は、発注者と受託者が都度協議し、受託者は発注者の指示に従い業務を遂行するものとする。ただし、業務遂行上必要と認められる軽微な内容については、受託者の費用及び責任において実施し、本事業の遂行に支障をきたさないよう努めなければならない。