

# 別府市中心市街地再生計画策定等委託業務仕様書

## 1 業務名

令和7年度別府市中心市街地再生計画策定等委託業務

## 2 業務の目的

近年、別府市（以下「市」という。）の地域商業の中核を形成してきた中心市街地の商店街組織は取り巻く環境の変化に対応できず、商店街における経営者の高齢化、後継者不足、空き店舗の増加、アーケードの老朽化等のきわめて深刻な問題が進行している。

また、人手不足の影響などから食事の提供を行わないホテルが増加し、中心市街地は宿泊者による夜間のにぎわいはあるものの日中シャッター街化し、昼間の人通りもまばらで観光客を誘客しても日中消費をする場所がないという課題にもつながっている。

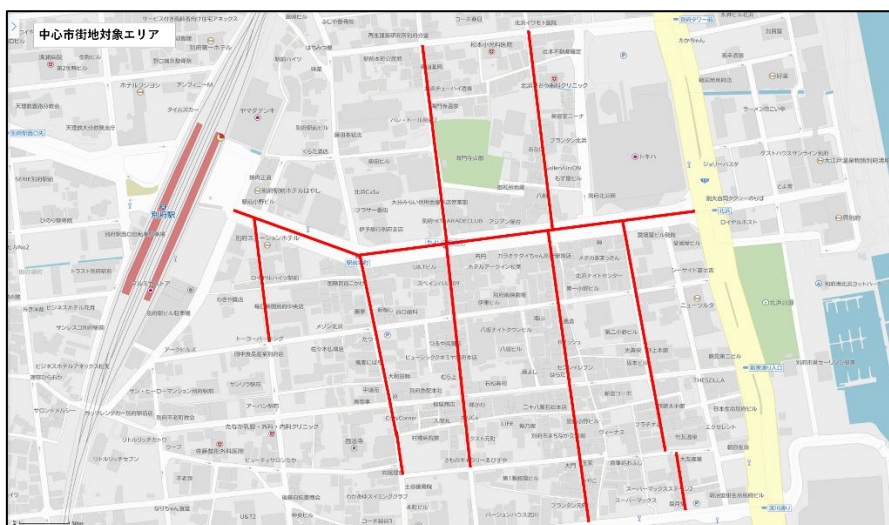
本業務により、市における観光客が回遊する中心市街地及び中心市街地商店街（以下「対象商業地区」）の目指すべき姿を明確化し、商業地域全体で「持続可能な観光地」を実現するため、課題等の解決に向けた施策展開や各種指標、手順等を検討し、再生に向けた事業計画策定及びこれに係る業務を委託するものである。

## 3 履行期間

契約締結日から令和7年10月31日（金）まで

## 4 計画対象商業区域

本計画の対象区域は、下記の区域とする。



## 5 業務内容

### (1) 「中心市街地再生計画」の策定

ア 「持続可能な観光地」を実現するために対象商業地区にてフェーズごとに必要な取組等について、市、商店主、商店街関係者、関係団体、関係機関等が取り組む内容を明確にし、次の内容を盛り込んだ令和7年度から5年間の計画の策定及び策定に係る支援を行うこと。

(ア) 計画の構成

(イ) 基本コンセプト、基本戦略、基本方針

(ウ) フェーズごとの事業の実施スケジュール、実施主体、予算の算出、KPI、KGI の設定

(エ) 再生後の将来イメージ

(オ) 再生の仕掛け（コンテンツの提案等）

(カ) 今後の展望、取組

イ 計画書はイラスト、写真、地図、グラフ、イメージパース等を活用し、あらゆる世代が理解できるようにわかりやすく工夫すること。

### (2) 基礎データの分析・解析

市が提供する基礎資料に基づき、対象商業地区の商店主や空き店舗所有者の意向調査や実態調査に基づく基礎データを総合的に分析・解析を行い、計画に反映させること。

(3) 空き店舗利活用や商店街再生に関する課題解決について、不動産や商業に関する専門的な知識やノウハウをもって広く助言や提案を行い、商店街組織が民間資金で自走できる提案を計画に入れ込むこと。

(4) 次の項目に対する助言や提案を行うこと。必要に応じ、商店街関係者が出席する意見交換会等に参加したうえで実施し、計画に盛り込むこと。

ア 市が別途実施する基礎資料作成のための実態調査等における調査項目

イ 各商店街の課題や実情についてのヒアリング及びそれらで提起された課題解決の方法

ウ 商店街組織運営に必要な資金繰り等の運営基盤再生に係る手順

エ 商店街組織運営基盤再生や中心市街地の再生に係る機運醸成の取組

### (5) その他調査や報告が必要なもの

月に一回以上、別府市との打合せに業務責任者が出席し、議事録を作成すること。

## 6 成果物

本業務によって制作された以下のものについては、成果物として市に提出すること。

(1) 中心市街地再生計画書

ア PowerPoint、A4、カラー版 電子データ一式

イ 本編 A4サイズ 50ページ以上 フルカラー 印刷物5部

概要版 A4サイズ 10ページ程度 フルカラー 印刷物5部

(2) 意見交換会等出席に係る実施報告書

(3) 本業務の遂行過程で作成した資料等（電子データ）

(4) 業務完了届

(5) 納入場所 観光・産業部産業政策課

※電子データは、報告書として製本する前提の状態で作成する。

(6) 納期 令和7年10月31日(金)

## 7 業務実施に当たっての留意事項

(1) 関係法令等の遵守

受託者は業務の実施に当たっては、関係法令および条例、その他の規定等を遵守すること。

(2) 個人情報の保護

ア 受託者は、個人情報の管理、取り扱いについて、個人情報保護法、別府市個人情報保護条例を厳守し、適正に行うこと。

イ 受託者は、個人情報に関する事故が発生したときは、直ちに市にその旨を報告しなければならない。

ウ その他個人情報の保護については、協議の上で対応に努めること。

(3) 守秘義務

受託者は、業務の遂行上知り得た一切の事項については、これを第三者に漏洩してはならない。

(4) 成果物等の帰属

成果品に関する著作権（著作権法第21条から第28条に定める全ての権利を含む）及び所有権等は、成果品の引渡しがあった時、全て市に帰属するものとし、受託者は、市の承諾なく他に公表、貸与又は使用させてはならない。

(5) 業務の一括再委託の禁止

受託者は、業務の全部又は大部分を一括して第三者に再委託することができない。ただし、あらかじめその委託内容を明らかにした書面により市の承

諾を得たときは、業務の一部を第三者に再委託させることができる。

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、責任の分担を予め取り決めておくこと。また、受託者は、再委託先の事業者に対し、受託者と同様の責務を順守させなければならない。

#### (6) 損害賠償

本業務の遂行に当たっては、十分な注意を払って行うこととし、受託者の故意又は過失により、市又は第三者に損害を与えた場合にあっては、その損害を賠償しなければならない。

### 8 その他

- (1) 本仕様書は、市が想定する最低限の業務概要を示すものである。受託者の専門的知見から効果的かつ予算の範囲内で実施可能な提案がある場合は、追加提案を行うものとする。
- (2) 受託者は、本業務を円滑に実施するため、市と綿密な連絡を取り、適宜業務進捗報告及び協議を行うこと。
- (3) 内容等に変更が生じた場合には、双方協議の上、対応するものとする。
- (4) 委託期間中のトラブルについては、速やかに当市に報告し、指示を仰ぎ対応するものとする。
- (5) その他必要な事項は、双方協議の上、定めるものとする。