歴史文化の振興及び産業活性化業務　業務委託仕様書

１　業務名

歴史文化の振興及び産業活性化業務

２　業務の背景・目的

下諏訪町（以下「町」という。）では、人口減少及び少子高齢化の進展に伴い、地域産業や文化の担い手不足が深刻化している。こうした課題に対応するため、町の中心市街地に位置する国登録有形文化財「旧矢﨑商店（以下「本施設」という。）」を中核拠点として、「移住・定住促進」、「創業・開業促進」、「歴史・文化継承」を一体的に推進する官民連携事業「歴史文化の振興及び産業活性化事業（以下「本プロジェクト」という。）」を開始する。

本業務は、令和９年 10 月の本施設の供用開始（オープン）に向けて、民間事業者のノウハウと創意工夫を導入し、本施設の魅力を最大限に活かした、持続可能な拠点運営を目指すとともに、下記の重要業績評価指標（以下「KPI」という。）の目標達成を通じて、観光関連産業強化による強い地域経済の実現につなげていくことを目的とする。

本事業の重要業績評価指標（KPI）

	指標	R6 実績	R8 目標	R9 目標	R10 目標
①	UIJ ターン数（人）	7	10	15	25
②	旧矢﨑商店来場者数（人）	0	300	400	550
③	歴史文化イベント・体験プログラム参加人数（人）	232	332	582	832
④	宿・店舗等の新規開業件数（件）	11	15	23	33

３　適用範囲と期間

本仕様書は、町が実施する本プロジェクトにおいて、受託者が令和８年度から令和 10 年度末までの３カ年を通じて実施すべき業務の基本事項を定めるものである。

４　業務の概要

(1) 旧矢﨑商店の機能と役割

国登録有形文化財である「旧矢﨑商店」は、町の歴史と文化を伝える貴重な建物であり、本プロジェクトを通じて以下の複合的な機能を持たせ、人口減少、空き家増加及び地域産業衰退等の課題を解決する中核拠点として活用する。

① 移住・定住促進機

施設内に移住相談窓口を設置し、移住希望者に対する情報提供や、地域住民・先輩移住者との交流機会を創出する。町の歴史・文化や生活の魅力を発信する拠点として活用する。

② 起業・創業促進機能

町内での起業・創業を目指す方に対して空き家・空き店舗の情報提供や伴走支援を行い、新たなビジネスの創出を後押しする。

③ 観光・宿泊機能【前提条件：関係人口・移住定住の創出】

町の文化を色濃く残す歴史的建造物ならではの魅力的な「宿泊施設」として運営し、経済波及効果を生み出す。移住検討層や、地域と深く関わる関係人口をメインターゲットとすることを前提条件とする。

⑵ 事業スキーム

本プロジェクトは、国の交付金を活用し令和８年度から令和 10 年度末までの「３年間のプロジェクト」として実施するものである。

事業実施にあたっては、行政が求める「公益的機能（移住・創業）」と、民間ノウハウを生かした「収益機能（宿泊）」を両立させるため、以下の２つの手法を組み合わせた官民連携スキームにより実施する。

① 施設貸付による宿泊事業（民間収益事業）

上記⑴③の観光・宿泊機能については、民間事業者の独立採算による事業とする。町は事業者に対して施設の貸付（行政財産の目的外使用許可）を行い、事業者は町へ施設使用料を納付する。

② ソフト事業の業務委託（公益的事業）

上記⑴①及び②の移住・定住促進、創業・開業促進、歴史・文化魅力発信といったソフト事業については、本仕様書に基づき町が事業者へ「業務委託」を行う。

⑶ 官民連携体制

本事業の成功に向けて、行政と民間事業者がパートナーシップ（基本協定）を築き、以下の役割分担のもとで密接に連携・協働して事業を推進する。

① 行政の役割

- 【町】：本施設の所有・修繕、事業全体の統括、本プロジェクト推進に係る予算の確保。
- 【地域プロジェクトマネージャー】：本プロジェクト全体の進行管理、関係機関との調整、ディレクション業務、及び KPI の進捗管理。
- 【地域おこし協力隊】：移住相談対応や地域住民とのコミュニティ形成等の現場実務を担い、民間事業者と一体となって本施設の賑わい創出とソフト事業の推進を図る。

② 受託者の役割

- 【施設の宿泊事業等の運営】：自らの専門的なノウハウを活かして、「移住定住・関係人口の増加」という本事業の前提条件に合致するターゲット層に向けた魅力的な宿泊事業等の収益事業を展開する。３年間のプロジェクト期間中に安定的な収益基盤を確立し、交付金終了後（令和 11 年度以降）の施設の自立運営を実現する。
- 【ソフト事業の推進】：本仕様書に定める「移住・創業促進」「歴史文化魅力発信」等の業務を町・地域プロジェクトマネージャー・地域おこし協力隊と協働しながら効果的に実施し、KPI の達成を図る。

５　履行期間

本プロジェクトの履行期間は以下のとおりとする。

令和８年度：契約締結日（令和８年７月予定）　から 令和１１年３月 31 日まで

※3 年間の長期継続契約を予定。

６　委託上限額

年額：4,500,000 円、総額：13,500,000 円（消費税及び地方消費税を含む）

※上記は委託料の上限であり、予算の範囲内で受託者との協議及び仕様書に基づき決定する。

７　委託業務の内容【令和８年度】

受託者は旧矢﨑商店の供用開始（令和９年 10 月頃のオープン）及び３カ年の KPI 目標達成に向けて以下に記載の業務を実施すること。

⑴ 運営準備業務

①運営方針の検討：町及び地域おこし協力隊を含めた連携体制の構築。

②プロモーション戦略：オープン時に必要となる制作物（チラシ、パンフレット等）の企画、HP 制作ディレクション、開業時のプレスリリース・イベント企画。

③施工伴走：改修工事の際に必要となる諸判断のサポート、施設運営に必要な家具・設備・備品のリストアップ。

④マニュアル作成：施設管理マニュアル、運営事業者向け業務マニュアル、スタッフ向けオペレーションマニュアルの作成。

⑤次年度予算提案：令和９年度の事業実施に向けた予算案の作成。

⑵ 歴史・文化魅力発信業務

①工事中イベント等の企画・実行：旧矢﨑商店の工事期間中に、町の歴史や文化を発信するイベントや DIY ワークショップの企画・実行。

②郷土教育の推進：町内の学生向けに旧矢﨑商店を中心とした町の歴史・文化を学ぶ授業やイベントの企画・実行。

⑶ 移住・創業促進業務

①移住体験プログラム：施設オープン後に向けた移住体験プログラムの企画及びテスト実施。

②空き家開拓・管理：町民と連携した空き家物件の開拓、情報管理、地域おこし協力隊との連携。

③創業伴走支援：町内で創業を検討している者への相談対応（人脈紹介、事例紹介、物件紹介、事業相談等）。

⑷ その他実務業務

①情報発信・協力隊サポート：移住ポータルサイト及び SNS の情報発信、地域おこし協力隊の活動支援・採用サポート。

８　委託業務の内容【令和９年度・令和 10 年度】

受託者は旧矢﨑商店の供用開始（令和９年 10 月頃のオープン）及び３カ年の KPI 目標達成に向けて以下に記載の業務を実施すること。

※以下を基本としつつ、詳細は受託者の提案に基づき、町と協議の上で決定する。

(1) 旧矢﨑商店 運営業務【令和９年 10 月頃の施設供用開始予定】

①移住・創業相談窓口の運営：移住・空き家・創業に関する日常的な相談対応。

②ギャラリー・イベントスペースの運営：展示・イベント・ワークショップ等の企画・運営。

③地域連携・回遊促進：町内飲食店・商店街・観光施設等との連携による回遊型取り組みの展開。

④施設維持管理：施設・設備の日常点検、清掃、軽微な修繕対応。

※自主事業である宿泊事業は、受託者の独立採算にて実施する。

⑵ 歴史文化魅力発信業務

①文化継承プログラム・産学官連携：地域住民を巻き込んだ次世代継承プログラムの実施、教育機関等との連携による文化コンテンツの掘り起こし・発信。

⑶ 移住促進業務

①移住体験プログラムの運営：お試し移住プログラムの本格運営及びフォローアップ。

②移住相談・空き家活用促進：移住希望者へのマッチング支援、空き家情報の収集・発信。

⑷ 創業支援業務

①創業伴走・事業承継支援：創業希望者への個別伴走支援、空き店舗・事業承継のマッチング支援。商工会議所・金融機関等との連携。

⑸ その他実務業務

①情報発信・協力隊サポート：移住ポータルサイト及び SNS の継続的運営、地域おこし協力隊の活動支援・採用サポート。

９　令和９年度以降の施設供用開始を見据えた要件（留意事項）

- 受託者は、令和 9 年度の施設供用開始以降、本施設を利用した宿泊等の収益事業を自らの責任と計算において（独立採算にて）実施するものとする。
- 施設は官民連携で運営するため、公共的利用に供すること、及び同所において地域おこし協力隊が業務を行うことを前提とした動線・空間運営計画を本年度中に策定すること。
- 本仕様書に基づく委託業務の遂行にあたっては、将来の自主事業（宿泊等）と公益事業（移住相談等）が相乗効果を生み、町の KPI 達成に寄与するよう、一体的かつ計画的に準備を進めること。

10　費用負担及び施設使用料等の考え方

事業実施及び施設運営に係る費用負担等の基本原則は以下のとおりとする。詳細については、プロポーザル時の事業者の提案を踏まえ、町と協議の上で決定する。

(1) 施設整備・運営に係る費用負担

- 行政負担：施設全体の修繕維持費、公益事業（移住相談窓口等）に関する設備・備品費、並びにソフ

ト事業において町が負担するべき経費（地域おこし協力隊の活動経費等）。

・受託者負担：宿泊等の収益事業に関する専用の設備・備品費（寝具類、アメニティ等）、並びにソフト事業の業務委託の範囲で受託者が独自に実施する事業経費。

⑵ 水道光熱費・通信費等のインフラ費用（令和９年度の供用開始以降）

施設全体の水道光熱費や通信費等の基本インフラ費用については、公共利用と民間利用の計量分離（メーター分け）が困難であるため、原則として町が一括して契約及び支払いを行うが、受託者の収益事業（宿泊等）に係る負担相当額について、町と受託者の協議に基づき合理的な基準を定め、その比率に応じて受託者が町へ負担額を納付するものとする。

⑶ 施設使用料（令和９年度の供用開始以降）

本施設における収益事業（宿泊等）の実施に伴い、町の条例に基づき算定される行政財産使用料（月額 65,000 円）を使用料として町に納付するものとする。また、当該使用料とは別途、受託者の提案に基づき、事業収益に応じた町への利益還元（売上連動型の利益還元等）を行うものとする。

11　報告義務

受託者は、町に対して以下のとおり報告を行うこと（様式は別途定める）。

・月次報告（毎月末）：業務進捗、KPI 実績、課題、翌月の実施予定

・四半期報告（年４回）：事業計画との対比、改善策、収支状況

・年次報告（年１回・３月）：年間実績、KPI 達成状況、翌年度計画提案

・随時報告：重要事項・緊急事態の発生時

12　禁止事項・契約の解除

・禁止事項：受託者は、委託業務の第三者への再委託（事前承認がある場合を除く）、機密情報の漏洩、施設の目的外使用、町の承認のない施設の改修を行ってはならない。

・契約の解除：町は、受託者が業務を適正に履行しない場合、KPI の達成状況が著しく不良であり改善が見込まれない場合、又は不正行為等があった場合は、契約を解除することができる。

13　業務報告及び成果物の提出

受託者は、本業務の実施にあたり、以下の報告書及び成果物を町に提出すること。なお、各年度における具体的な提出物、提出様式及び提出期限の詳細については、プロポーザルでの提案内容を踏まえ、毎年度締結する業務委託契約等において町と協議の上、別途定めるものとする。

（1）定期報告（各年度共通）

・月次及び四半期報告書（事業の実施状況、KPI 進捗状況等）

⑵ 年度末（履行期間満了時）の成果物

・当該年度の業務履行報告書（各種事業の実施実績、KPI 達成状況、記録写真等）

・次年度の事業計画書及び収支予算書案

・その他、業務の過程で作成した成果物（各種企画書、広報物の電子データ等）

⑶ 施設供用開始に向けた成果物（※令和８年度のみ）

・施設管理及び運営マニュアル一式

・施設備品リスト

なお、本業務を通じて作成され町に提出された成果物（マニュアル、企画書、各種デザインデータ等を含む）に関する著作権（著作権法第 27 条及び第 28 条に規定する権利を含む）等の知的財産権は、原則として町に帰属するものとする。また、受託者は当該成果物について、町に対して著作者人格権を行使しないものとする。

14　秘密保持及び個人情報の保護

受託者は、本業務の遂行にあたり知り得た秘密及び個人情報（移住相談者や空き家所有者の情報等）を第三者に漏洩し、又は本業務以外の目的に使用してはならない。本契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

15　その他協議事項

本仕様書に定めのない事項、又は業務遂行上疑義が生じた事項については、町と受託者が誠意をもって協議の上、決定するものとする。