讃州井筒屋敷等コンセッション導入可能性調査業務　仕様書

１　業務の目的

讃州井筒屋敷は、江戸時代より醤油と酒造りを行っていた商家をリニューアルし、引田の古いまち並みの中核施設として、指定管理者制度のもとで維持管理及び活用が図られてきた。また、笠屋邸は讃州井筒屋敷とともに古いまち並みを代表する施設であり、令和７年度の瀬戸内国際芸術祭 2025 に作品の展示が行われたことを機に、劇場・ホールの用途に供される施設としてリニューアルされ、今後の活用が期待されるところである。

しかしながら、東かがわ市でも他の自治体と同様、人口減少・少子高齢化による地域内の担い手不足が顕著であり、また、物価高騰や賃金上昇などにより財政負担（修繕費や指定管理委託料など）の増加もあり、長期的な視点による今後の施設の運営方法を検討する必要がある。

本業務では、讃州井筒屋敷及び笠屋邸を対象施設として、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）第 16 条に基づく公共施設等運営権の設定（コンセッション方式）の導入検討のため、可能性調査を行う。

２　対象施設概要

名　称	種別構造等	数　量
讃州井筒屋敷	敷地面積	3,013 ㎡
	建　　物	
	・母屋棟（木造平屋建）	597 ㎡
	・一之蔵（木造平屋建）	93 ㎡
	・二之蔵（木造平屋建・一部２階建）	77 ㎡
	・三之蔵（木造２階建）	187 ㎡
	・与之蔵（木造平屋建）	169 ㎡
	・五之蔵（木造平屋建）	160 ㎡
	・六之蔵（木造２階建）	77 ㎡
	・離れ棟（木造平屋建）	57 ㎡
	・公衆便所	２棟
笠屋邸	敷地面積	736.17 ㎡
	建　　物	
	・建物①（木造平屋建）	116.52 ㎡
	・建物②（木造平屋建）	132.23 ㎡
	・建物③（木造平屋建）	9.91 ㎡
	・建物④（木造平屋建）	4.95 ㎡
	・建物⑤（木造平屋建）	19.83 ㎡
	・建物⑥（木造２階建）	24.78 ㎡
	・建物⑦（木造平屋建）	66.11 ㎡
	・建物⑧（木造平屋建）	24.79 ㎡
	・建物⑨（木造平屋建）	14.04 ㎡

３　業務の内容

（１）対象施設の実態調査及び事業継続上の課題の把握・整理

対象施設の実態調査により、現状把握を行ったうえで、事業継続上の課題を把握し、整理すること。なお、対象施設だけではなく、地域の現状を把握し、整理すること。

（２）事業スキームの検討業務

上記（１）を踏まえ、下記の論点の整理及び検討を行い、想定される最適な事業手法を選定すること。

① 事業スキーム検討上の主要な論点の抽出及び分析

② コンセッション方式を含む想定される事業スキームを整理、分析及び比較

③ 施設のポテンシャルの最大化及び地域活性化を図れる施策・手法の整理及び検討

④ 運営権設定の範囲及び業務範囲を整理、検討

⑤ 地域との協働及び地域への影響等

（３）民間事業者の意向調査業務

事業内容及び事業手法に係る検討結果に関して、民間事業者を対象とした調査を実施することにより、民間事業者の事業への参入可能性を把握し、その意見の反映を図ること。

（４）シミュレーションのＶＦＭの算出

想定する事業手法と従来手法を比較し、ＶＦＭをシミュレーションすること。

（５）事業全体スケジュール策定支援

想定する事業手法を導入する場合における、事業開始までのスケジュールの策定すること。

（６）報告書の作成

（１）～（５）の内容を本調査業務報告書としてまとめること。また、本調査業務報告書をＡ４用紙概ね１～２枚に要約した報告書概要版を作成すること。

４　履行期間

契約締結日から、令和９年３月 24 日（水）までとする。

５　成果品

（１）本調査業務報告書　１部

（２）報告書概要版（（１）を要約したもの）　１部

（３）シミュレーションのＶＦＭの計算書　１部

（４）（１）～（３）のデータ（ＰＤＦ及び編集可能なデータ）　１式

６　留意事項

（１）本業務は、文化庁「令和８年度文化芸術振興費補助金」を活用し、実施するものである。

（２）受託者は、本業務の全部又は一部を第三者に再委託してはならない。ただし、あらか

じめ書面で報告し、発注者の承諾を得たときはこの限りではない。

（３）発注者が保有する情報・資料等については、本業務を遂行する目的に限り使用することができるが、発注者の許可なく第三者に提供してはならない。

（４）成果品及び関連書類等に対する一切の権利は、原則として発注者に帰属するものとし、発注者の承諾なく公表し、貸与し、又は使用してはならない。

（５）本業務の実施に当たり、著作権、個人情報等を扱う場合は、関係法令等を遵守し、適切に対応しなければならない。

（６）その他本仕様書に定めのない事項は、双方協議して定めるものとする。