

令和7年度まちなかにぎわい創出プロジェクト推進業務仕様書

1 業務名

令和7年度まちなかにぎわい創出プロジェクト推進業務

2 背景・目的

(1) 背景

○都市機能の集積

青森駅周辺では、青森市役所駅前庁舎や青森駅自由通路等の公共施設、再開発事業をはじめとする商業施設や居住施設等の交流施設が整備されるなど、高次の都市機能の集積が進んでいる。

○人流の変化

観光需要の回復による国内外からの観光客増加や、商業施設のオープン等による来街者増加等の効果をエリア全体へ波及させるため、回遊性の向上や魅力的な交流拠点の形成を図る取組が必要である。

○エリアマネジメントの必要性

都市機能等の集積状況を踏まえ、各機能単体で考える「点」の視点から、エリア全体で考える「線」や「面」の視点へと考え方を転換し、エリア内の総合的な取組が求められている。

(2) 目的

本業務は、専門的な知見を有する団体等によるエリアマネジメント活動を通じ、青森駅周辺エリアの回遊性の向上や魅力的な拠点を形成する取組を推進することにより、にぎわい創出やエリア価値の向上を図ることを目的として実施するものである。

3 委託期間

契約締結日から令和8年3月31日まで

※本業務のうち、(1) 中心市街地滞在環境等向上事業は令和7年度から令和11年度までの5か年、(2) まちなか空き店舗等再生・活用モデル事業は令和7年度のみの実施を想定。

※令和8年度から令和11年度の業務については、令和7年度の受託者と別途契約するものとする。

※ただし、各年度において、当該事業の予算が成立しなかった場合又は国の交付金の内示が受けられなかった場合は契約しないことがある。

4 基本事項

(1) 自主事業の自走化

本業務における各種事業・イベントは、想定業務期間（令和7年度から令和11年度）終了後においても継続することを基本とし、期間内に自走化に向けた組織の醸成及び自走可能な収益構造の構築を図るものとする。

(2) 都市再生推進法人の指定

受託者は、エリアマネジメント活動を牽引する団体として、国の支援制度を活用した様々な自主事業の実施を見据え、想定業務期間内における「都市再生推進法人」の指定を目指すものとする。

5 業務内容

【令和7年度業務】

(1) 中心市街地滞在環境等向上事業

市民・事業者・市がにぎわい創出に向けた方向性を共有するとともに、まちの回遊性や賑わいの向上を図る各種事業・イベントを検討し、実施する。

①にぎわい創出に向けた各種調査等

ア 基礎調査

中心市街地に集積している機能や役割、来街者の状況、他都市の先進事例等を調査し、課題等を整理する。

イ 勉強会や意見交換会等の開催

官民の様々な関係者からにぎわい創出に向けた意見等を聴取するために勉強会や意見交換会を開催する。

ウ 方向性や将来像の共有等

基礎調査や会議・勉強会における意見等を踏まえ、にぎわい創出に向けた方向性や将来像等を関係者等で共有し、その実現に向けた取組を推進する。

②エリア価値向上につながる新事業の展開に係る検討

ア 新規事業の検討

エリア内の空き店舗等を活用し、人の集積と滞在の促進に寄与するとともに、エリアの賑わい創出を図る新規事業を検討する。

※受託者の自己資金（融資等）による事業展開を想定（自己資金の調達方法や事業の業種・形態は問わない）

イ 新規事業の波及効果による賑わい創出

新規事業については、事業の波及効果により、民間事業者の自発的な出店が誘発されるなど、エリア価値の向上や賑わい創出につながる事業内容とする。

③空き地等を活用した賑わい創出イベント（ソフト事業）の検討・実施

ア 新規イベントの検討

エリア内の賑わいの創出や回遊性の向上等を図るため、空き地や広場等を活用し、持続的に開催が可能な新規イベントを検討する。

※令和7年度実施（案）及び令和8年度から11年度の実施計画の決定

イ 新規イベントの実施

令和7年度実施（案）に基づき、イベントを実施する。

※イベント内容及び実施体制については、賑わい創出効果がエリア全体又は市全体へ波及すること、将来的に自己資金や参加者からの出店料等により継続して実施可能なものとする。

④空き店舗等を活用した創業支援

青森駅周辺の空き店舗等への出店希望者に対する空き店舗の紹介等を通じ、AOMORI STARTUP CENTER（事業計画作成支援）と連携してエリアマネジメント等に関するアドバイスを実施する。

(2) まちなか空き店舗等再生・活用モデル事業

青森駅周辺におけるサブリース手法の実効性等を調査するとともに、モデル事業実施により、課題や効果、本導入する場合の手法等についての検証を行う。

①基礎調査

ア 空き店舗等の状況調査

青森駅周辺エリアにおける空き店舗等を調査し、空き店舗等の物件の状況（立地や外観、近隣店舗の状況等）を確認する。

イ 空き店舗等の所有者の意向調査

空き店舗等の所有者を調査し、サブリースを実践した場合の所有者の意向や物件の面積、家賃、賃貸条件等を確認する。

ウ 活用希望者の意向調査

関連団体と連携し、同エリアへの出店希望者からサブリースの活用に関する意向や、業種、家賃等の条件を確認する。

エ 空き店舗等の再生・活用事例の収集

空き店舗等の再生・活用事例を収集する。

②事業計画の決定

ア 利用者及び改修物件の決定

基礎調査の内容を踏まえ、改修物件を決定するとともに、公正かつ公平な方法により、サブリース物件の利用者や改修工事を行う事業者を決定する。

イ 事業計画の決定

サブリース物件の利用者及び所有者と調整の上、賃貸借の条件や改修デザイン、スケジュール等を決定する。

※事業計画等の決定に当たっては、店舗等の連続性や魅力的な街区を形成すること等を考慮し、エリア全体への波及効果も踏まえ検討するものとする。

③サブリース事業の実践

ア 所有者との賃貸借契約の締結

所有者と賃貸借契約を締結し、契約期間は改修工事の開始から本モデル業務が終了する令和8年3月31日までとする。なお、次年度以降の物件の利用継続を想定し、同様の条件で継続更新できることを条件に加えるものとする。

イ 改修工事

事業計画に基づき、改修工事を行う。

ウ 利用者との賃貸借契約の締結

利用者と賃貸借契約を締結し、契約期間は本モデル業務の終了時までとする。なお、次年度以降の物件の利用継続を想定し、同様の条件で継続更新できることを条件に加えるものとする。

エ 管理・運用

賃貸物件の管理及びメンテナンスを行うとともに、月1回程度、利用者からヒアリングを行い、事業に関する意見等を聴取する。

④報告書作成

ア アンケート調査の実施・分析

サブリース物件の利用者及び所有者に対し、アンケート又は聴き取り調査を実施。

イ 報告書作成

アンケート調査やモデル業務の実践結果について、報告書を作成する。

⑤業務終了後におけるモデル物件の活用

本業務実施後においても、令和7年度に改修工事を行った物件についてサブリース事業を継続するものとする。また、令和8年度以降のサブリースの継続に係る経費は本業務に含まず、利用者からの賃料により対応するものとする。

【令和8～11年度の実施を想定している事業内容】

- (1) エリア価値向上につながる新事業の展開
- (2) 空き地等を活用した賑わい創出イベント（ソフト事業）の実施
- (3) 空き店舗等を活用した創業支援
- (4) 令和7年度のモデル事業の成果を踏まえた、自己資金（融資等）による新たなサブリース事業の実施

6 達成目標

- (1) エリア価値向上に寄与する民間事業者による新規事業の展開 5か年で計10事業

本事業の実施により、民間事業者が遊休不動産を活用して実施した新規事業数

- (2) 空き地等を活用した賑わい創出イベントの実施 5か年で計18事業

受託者が事業に基づき開催した賑わい創出イベントの実施数

- (3) サブリース事業の実施 令和7年度3件

まちなか空き店舗等再生・活用モデル事業によるサブリース実施件数

7 スケジュール

- (1) 中心市街地滞在環境等向上事業

①にぎわい創出に向けた各種調査等	令和8年	3月31日（火）まで
②新事業の検討及び事業計画の作成	令和8年	3月31日（火）まで
③賑わい創出イベントの検討・実施	令和7年	9月30日（火）まで（検討）
	令和8年	2月28日（土）まで（実施）
④報告書作成（中間報告書）	令和7年	11月28日（金）まで
〃（報告書）	令和8年	3月31日（火）まで

- (2) まちなか空き店舗等再生・活用モデル事業

①基礎調査	令和7年	8月29日（金）まで
②事業計画の決定	令和7年	9月30日（火）まで
③サブリース事業の実践	令和8年	3月31日（火）まで
④報告書作成（中間報告書）	令和7年	11月28日（金）まで
〃（報告書）	令和8年	3月31日（火）まで

8 成果品

本業務の成果品は次のとおりとする。

- 中間報告書 5部・電子データ
○報告書 5部・電子データ

9 留意事項

- (1) 本業務の実施に当たっては、建築基準法、消防法、その他必要な法律、条例、規則を遵守するとともに、その他関連する通知や通達等に従うこと。
- (2) 受託者は、業務の実施にあたって、委託者と協議を行い、その意図や目的を十分に理解した上で適切な人員配置のもとで進めること。
- (3) 受託者は、業務の実施にあたって、全国レベルの最新の情報や事例を広く収集し、実効性の高い具体的な業務を行うこと。
- (4) 受託者は、定期的に業務の進捗状況や内容等を共有する打ち合わせを実施し、市の合意を得て業務を遂行すること
- (5) 受託者は、本委託業務の全部を第三者に再委託してはならない。ただし、専門的技術等が必要とする一部業務においては、事前に書面にて報告し、市の承認を得たときは、この限りではない。
- (6) 本仕様書に定めのない事項や本業務の実施にあたり疑義が生じた場合は、速やかに市と協議を行い、指示を仰ぐこと。
- (7) 受託者は、事業の効果を地域に波及させ、目標を達成するために、自身の業務について、市内外へ積極的に情報発信していくこと。

10 その他

受託者は、青森市個人情報保護条例を順守し、業務上知りえた個人情報等の秘密を他人に漏らしてはならない。業務終了後においても同様とする。