

令和4年度弘前市まちづくりプレイングマネージャー業務委託仕様書

1 委託業務の名称

令和4年度弘前市まちづくりプレイングマネージャー業務

2 目的

弘前市（以下「市」という。）は、車中心から人中心の空間に転換し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出を図るため、「文化交流エリア周辺地域」である弘前れんが倉庫美術館から蓬莱広場を核とした土淵川リバーフロント周辺地域を滞在快適性等向上区域（以下「ウォーカブル区域」という。）に指定した。

ウォーカブル区域では、歴史的・文化的な資源や魅力的な公共空間等をつなぐ「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出（ウォーカブルなまちづくり）を推進し、市民の外出機会の創出と回遊性を向上させることで、地域経済の好循環や新たなコミュニティの形成、出歩くことによる健康増進を図っていく。

市では、ウォーカブルなまちづくりを目的に、まちづくりに対する専門的知見と情熱を有し、取組を達成する実行力や関係機関との調整力を兼ね備え、自らが空き店舗・既存ストックの活用等によるエリア価値向上につながる事業を実施するとともに、商人育成プログラムを通じた民間プレーヤーの創業支援やまちづくり組織の設立を担う人材に「弘前市まちづくりプレイングマネージャー」（以下「プレイングマネージャー」という。）として業務委託することとした。

本業務は、市において、現在までのまちづくり施策の検証・総括を含め、専門的な知識・技術や客観的な視点に基づき、プレイングマネージャーが主体となる基幹事業の実施及び市やエリアプラットフォームが主体となる関連事業との連携を委託し、確実かつ効率的にウォーカブルなまちづくりを推進するものである。

3 業務期間

契約締結日の翌日から令和9年3月31日まで

※本業務は、令和4年度から令和8年度までの5か年で実施することを想定しているが、「令和5年度弘前市まちづくりプレイングマネージャー業務」及び「令和6年度弘前市まちづくりプレイングマネージャー業務」、「令和7年度弘前市まちづくりプレイングマネージャー業務」、「令和8年度弘前市まちづくりプレイングマネージャー業務」については、当該各年度において本年度の受託者と別途契約するものとする。ただし、当該各年度の予算が成立しなかった場合は契約しないことがある。

4 業務の実施

- (1) 受注者は、業務の実施にあたって、関係法令及び条例を遵守すること。

- (2) 受注者は、業務の実施にあたって、市と協議を行い、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) 本業務に関する打ち合わせは次の時期に行うこと。
 - ① 業務着手時
 - ② 受注者または市が必要と認めた時
- (4) 受注者は、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。
- (5) 受注者は、業務の遂行状況について、市に対して定期的に報告すること。
- (6) 受注者は、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、専門的技術等を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。
- (7) 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。
- (8) 受注者は、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。

5 業務内容

プレイングマネージャーが主体となりウォーカブルなまちづくりに係る基幹業務と、市やエリアプラットフォームが主体となり基幹業務に関連して実施する業務との連携について、令和4年度から令和8年度までの5か年で取り組むものである。

○基幹業務（プレイングマネージャーが主体となる業務）

【令和4年度の実施内容】

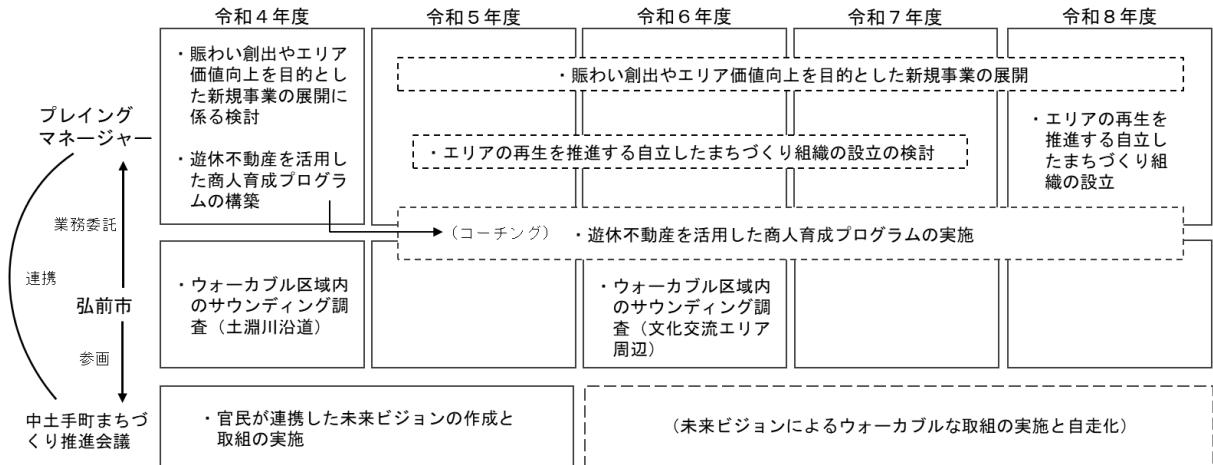
- (1) 賑わい創出やエリア価値向上を目的とした新規事業の展開に係る検討
 - ① ウォーカブル区域に賑わいを創出するため、人の集積と滞在を促進する空き店舗等を活用した新規事業をプレイングマネージャーが融資等による自己資金での投資をして展開することを検討（自己資金の調達方法や事業の業種・形態は問わない）
 - ② 事業を展開することでウォーカブル区域内のまちづくりへの機運を高め、民間事業者等による投資が誘発されるなど、エリアの価値向上が図られる取組が広がるよう効果が波及されることを検討

※ 市として、プレイングマネージャーのまちづくり活動に対して円滑な資金調達が可能となるような検証を行っていく。
- (2) 民間プレーヤーによる遊休不動産（空き店舗等）を活用した新規事業の立ち上げを目的とし、エリアの再生に主眼を置いた起業や創業のノウハウを学び、実際の物件を用いて事業計画まで作成する等の商人育成プログラム（カリキュラム・手段・手法など）を構築

(3) 本件終了後もウォーカブルな取組を継続するため、プレイングマネージャーの自己資金による社会実験等の実施を重ね、民間プレーヤーや中心商店街等と連携したまちづくり組織の設立を検討

(参考)

【業務スキーム】



※記載の業務スキームは市で想定した内容であり、詳細は受託者の提案による。

【市のこれまでの取組】

- (1) 弘前市都市再生整備計画事業 弘前市中心拠点地区（第2期）
まちなかウォーカブル推進事業

<http://www.city.hirosaki.aomori.jp/jouhou/keikaku/toshikeikaku/toshisaiseiseibikeikakujigyou.html>

- (2) 弘前市のウォーカブルなまちづくりの取組

http://www.city.hirosaki.aomori.jp/jouhou/keikaku/hirosaki_walkable.html

- (3) 弘前市中心市街地活性化ビジョン

<http://www.city.hirosaki.aomori.jp/jouhou/keikaku/2022-0318-1830-39.html>

※令和5年度から令和8年度のプレイングマネージャーに係る業務については、概ね以下に記載の業務を想定しているが、詳細は受託者の提案によるものとする。

【令和5～7年度の実施を想定している内容】

- (1) 賑わい創出やエリア価値向上を目的とした新規事業の展開

①ウォーカブル区域に賑わいを創出するため、人の集積と滞在を促進する空き店舗等を活用した新規事業をプレイングマネージャーが融資等による自己資金での投資をして展開（自己資金の調達方法や事業の業種・形態は問わない）
 ②事業を展開することでウォーカブル区域内のまちづくりへの機運を高め、民間事

業者等による投資が誘発されるなど、エリアの価値向上が図られる取組が広がる
よう効果を波及

※市として、プレイングマネージャーのまちづくり活動に対して円滑な資金調達が
可能となるような検証を行っていく。

- (2) プレイングマネージャーが自ら構築した商人育成プログラムの講師となり、創業支
援のカリキュラム等を民間プレーヤーにコーチング

※商人育成プログラムの実施に係る費用は市の負担を予定しているが、当該年度の
予算が成立しなかった場合は実施方法についてプレイングマネージャーと別途協
議する。

- (3) 本件終了後もウォーカブルな取組を継続するため、プレイングマネージャーの自己
資金による社会実験等の実施を重ね、民間プレーヤーや中心商店街等と連携したま
ちづくり組織の設立を検討

【令和8年度の実施を想定している内容】

- (1) 賑わい創出やエリア価値向上を目的とした新規事業の展開

- ①ウォーカブル区域に賑わいを創出するため、人の集積と滞在を促進する空き店舗
等を活用した新規事業をプレイングマネージャーが融資等による自己資金での投
資をして展開（自己資金の調達方法や事業の業種・形態は問わない）
②事業を展開することでウォーカブル区域内のまちづくりへの機運を高め、民間事
業者等による投資が誘発されるなど、エリアの価値向上が図られる取組が広がる
よう効果を波及

※市として、プレイングマネージャーのまちづくり活動に対して円滑な資金調達が
可能となるような検証を行っていく。

- (2) プレイングマネージャーが自ら構築した商人育成プログラムの講師となり、創業支
援のカリキュラム等を民間プレーヤーにコーチング

※商人育成プログラムの実施に係る費用は市の負担を予定しているが、当該年度の
予算が成立しなかった場合は実施方法についてプレイングマネージャーと別途協
議する。

- (3) 本件終了後もウォーカブルな取組を継続するため、プレイングマネージャーの自己
資金による社会実験等の実施を重ね、民間プレーヤーや中心商店街等と連携したま
ちづくり組織の設立

○関連業務（市やエリアプラットフォームが主体となる業務）

【令和4年度の実施内容】

- (1) 市がウォーカブル区域内の空き店舗活用の可能性と個店群が形成された後のエリア
の活用可能性のサウンディング調査を行い、結果をプレイングマネージャーに共有

(令和4年度は土淵川の沿道に近接する周辺の調査を予定)

- (2) エリアプラットフォームである中土手町まちづくり推進会議において、日常的なウォーカブル及び居心地が良い空間づくりを目的とする官民連携の社会実験を実施し、既存ストックを活用した事業を試行しながら効果を測定し、エリアの将来像を明確にした未来ビジョンを作成

※中土手町まちづくり推進会議

ウォーカブルなまちづくりを推進する官民のエリアプラットフォームとして令和2年度に設立され、参画している10団体の個々の強みを活かし、エリア価値の向上を目指したウォーカブルな取組を実施。

<https://www.facebook.com/nakadotemachi/>

(参考)

令和5年度から令和8年度については、概ね以下に記載の業務を想定しているが、詳細は受託者の提案を受けて協議しながら実施する。

【令和5年度の実施を想定している内容】

- (1) エリアプラットフォームである中土手町まちづくり推進会議において、日常的なウォーカブル及び居心地が良い空間づくりを目的とする官民連携の社会実験を実施し、既存ストックを活用した事業を試行しながら効果を測定し、エリアの将来像を明確にした未来ビジョンを作成
- (2) プレイングマネージャーが構築した商人育成プログラムについて、市において事務局を務め、係る費用も市が負担して実施

※商人育成プログラムの実施に係る費用は市の負担を予定しているが、当該年度の予算が成立しなかった場合は実施方法についてプレイングマネージャーと別途協議する。

【令和6年度の実施を想定している内容】

- (1) 市がウォーカブル区域内の空き店舗活用の可能性と個店群が形成された後のエリアの活用可能性をサウンディング調査し、結果をプレイングマネージャーに共有（令和6年度は土手町や鍛治町を含む文化交流エリア周辺の調査を予定）
- (2) プレイングマネージャーが構築した商人育成プログラムについて、市において事務局を務め、係る費用も市が負担して実施
- ※商人育成プログラムの実施に係る費用は市の負担を予定しているが、当該年度の予算が成立しなかった場合は実施方法についてプレイングマネージャーと別途協議する。

【令和7・8年度の実施を想定している内容】

プレイングマネージャーが構築した商人育成プログラムについて、市において事務局を務め、係る費用も市が負担して実施

※商人育成プログラムの実施に係る費用は市の負担を予定しているが、当該年度の予算が成立しなかった場合は実施方法についてプレイングマネージャーと別途協議する。

6 達成目標

- (1) プレイングマネージャーや商人育成プログラムに参加した民間プレーヤー等により、ウォーカブル区域内に5か年で合計10件の遊休不動産を活用したエリア価値向上に寄与する新規事業の展開
- (2) プレイングマネージャーが民間プレーヤー等と連携し、令和8年度までにエリアの再生を推進する自立したまちづくり組織を設立

7 その他

受注者は、弘前市個人情報保護条例（平成18年弘前市条例第19号）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。