

【別紙 1】

貝塚寺内町の旧家に係る商業化の可能性調査及び
観光エリアデザイン策定委託業務仕様書

社会教育課 文化財保存活用室

貝塚市（以下「市」という。）が委託する貝塚寺内町の旧家に係る商業化の可能性調査及び観光エリアデザイン策定委託業務（以下「本業務」という。）の仕様は次のとおりである。なお、本業務における「商業化」とは、歴史的建造物の価値を保存・継承しながら、飲食、物販、宿泊、文化体験、交流、ギャラリー、その他の事業等への活用をはかり、建物所有者等にとって持続可能な収益確保につなげることをいう。

1 事業名：

貝塚寺内町の旧家に係る商業化の可能性調査及び観光エリアデザイン策定委託業務

2 目的：

貝塚寺内町に遺る歴史的建造物の保存と活用に資する商業的な利用の促進と、国内外の観光客を誘致するエリアデザインを行うことによって、にぎわいを創出し、地域の活性化につなげる。

3 事業期間：

契約開始日の翌日～令和 9 年 3 月 31 日

4 委託業務内容：

（1）貝塚寺内町の現状と課題の把握

貝塚寺内町の地域特性及び貝塚寺内町における商業及び観光の現状と課題を分析する。

（2）貝塚寺内町の旧家に係る商業化の可能性調査

①貝塚寺内町に所在する旧家（おおむね昭和 20 年代以前の町家等の歴史的建造物）を把握するとともに、本仕様書の 7（6）に記す文献等を参

【別紙 1】

考に、立地や周辺施設の所在等の分析に基づき、歴史的価値の保存を踏まえた商業利用の可能性を検討する。

- ②貝塚寺内町に所在する旧家のうち、歴史的価値を確認する必要があるものについて、調査を実施する。

調査件数：10 棟程度

※調査対象とする旧家及び棟数は、市と協議の上、決定する。

調査対象の選定にあたっては、歴史的・建築的価値、保存状態、商業・観光利用の可能性、立地、地区バランス、寺内町全体への波及可能性等を考慮すること。

調査内容：

- a 実測及び図面作成（平面、断面）

※図面の縮尺は、原則として 1/50 または 1/100 とする。

- b 写真撮影（外観、内部、改修痕跡）

※写真撮影にあたっては、できるだけ不要なものが写り込まないように努めること

- c 所有者への聞き取り

建築年代、改修履歴、現在の利用状況、将来的に空き家となる可能性、維持管理上の課題、修理・改修の可能性、活用の意向、賃貸・売却等の意向、希望する活用方法等について聞き取りを行う。

- d 所見作成

調査結果を踏まえ、以下の項目について、それぞれ 3 段階で評価するとともに、その根拠となる所見を作成する。

- ・歴史的及び建築的価値
- ・建築の保存状態および修理・改修の可能性
- ・空間規模の大きさ（用途適合性）
- ・立地・周辺環境の状況
- ・他の観光資源との連携可能性

【別紙 1】

- ・収益性の見込み
- ・活用に対する所有者の意向
- ・修理・改修費等の負担
- ・地域住民への波及効果
- ・観光客を呼び込む力

あわせて、可能ならば各建物の歴史的価値を損なわないことを前提に、飲食、物販、宿泊、文化体験、ギャラリー、交流施設、ワークスペース、複合用途等の活用モデルを検討して提示する。

(3) 観光エリアデザイン

寺内町の歴史文化を活かした観光客の誘致と住民生活の両立を図り、持続可能なまちづくりを実現するための「観光エリアデザイン」を策定する。策定にあたっては、寺内町の各地区における文化観光資源の現状とポテンシャルを検討した上で、寺内町全体のエリアデザインを策定するものとする。

※上記(1)、(2)の成果を十分踏まえたものとする

※寺内町の地区分けについては、中町、北町などの歴史的な町区分のほか、調査結果に基づく独自の地区分けを設定してもよい

(4) 打ち合わせ

本業務を適正かつ円滑に推進するため、市と受託者は必要に応じて対面、リモート、電話などにより打ち合わせを行うものとする。また、打ち合わせ簿は受託者において作成するものとする。

(5) 業務報告書の作成

上記の業務成果を取りまとめた業務報告書を作成する（「5 成果物」を参照のこと）

5 成 果 物：

①業務報告書

a 事業概要

b 打ち合わせ簿、旧家調査などに係る日報等

【別紙 1】

c 上記 4（1）～（3）の成果

※地域活性化に寄与するために、上記 4（1）、（2）の①、（3）を本市 HP など公開することから、成果については図、表、写真を用い、市民にわかりやすく記述すること。

②データ形式

a 上記 4（2）の②旧家調査に関わるデータ

- ・実測野帳類のスキャン画像：PDF もしくは JPEG
- ・図面：CAD データ（ただし JW-CAD で読み込めること）
- ・写真：JPEG データ
- ・所見：Microsoft Word データ

b その他データ

- ・テキスト：Microsoft Word データ
- ・図版：Adobe Illustrator データ、JPEG データ
- ・表：Adobe Illustrator、Microsoft Word データ等
- ・写真：JPEG データ

③納品形態

- ・上記①、②のデータを収めた電子媒体（S D カード等）1 点
- ・上記①をカラー印刷し、ファイル等で製本したもの 1 点

④著作権等

- ・成果品、その他本業務に係る著作権及び版權など一切の権利は、すべて市に帰属する。また提出された書類や成果物の返却は行わない。
ただし、本業務の実施前から受託者が有している著作権その他の権利については、この限りではなく、その取扱いについては、市と受託者が協議の上、決定するものとする。

6. 業務に関する留意事項：

- （1）受託者は、本業務の実施にあたり、業務内容及び実施方針について市と十分な意見の調整及び協議を行うこと。
- （2）旧家の調査開始後に関する所有者との連絡・調整は受託者においてお

【別紙 1】

こなうこと。

- (3) 本事業の実施にあたり、地元でまちなみや旧家の保存・活用に取り組む団体等とも可能な範囲で連携すること。

7. その他

- (1) 業務の履行に必要な図書・図面・資料などで、市が所有するものは貸与する。使用目的が完了した後は速やかに返却すること。
- (2) 受託者は、本業務に関わるすべての情報について、市の許可なく外部に漏えい、転用してはならない。
- (3) 市から提供する資料には、個人情報が含まれている場合があることから、「貝塚市個人情報の保護及び情報公開に関する条例」を遵守すること。
- (4) 業務実施に際して、文献その他の資料を引用した場合は、その文献、資料名を明記するとともに、使用・掲載に係る事務手続きは受託者が行うこと。
- (5) その他、本仕様書に定めのない事項について疑義が生じた場合は、その都度協議の上、決定するものとする。
- (6) 本市の歴史や文化財の参考文献については、本市ホームページで公開している『貝塚市文化財保存活用地域計画（本編・資料編）』のほか、同書巻末の資料編「主な文献一覧」を参照されたい。なお本一覧のうち、貝塚寺内町を中心に扱う文献は下記の通りである（アンダーラインは貝塚寺内町の歴史的建造物やまちなみを詳しく記すもの）。また文化財として指定・登録されている歴史的建造物については、本市ホームページと文化庁の「国指定文化財等データベース」を参照されたい。

●郷土史・市史類

- 12『貝塚市史』第1巻通史 臨時貝塚市史編纂部／貝塚市役所 昭和30（1955）年
- 13『貝塚市史』第2巻各説 臨時貝塚市史編纂部／貝塚市役所 昭和32（1957）年
- 14『貝塚市史』第3巻史料 臨時貝塚市史編纂部／貝塚市役所 昭和33（1958）年

●文化財冊子・パンフレット類

- 4『貝塚の文化財 第4集 貝塚寺内町』貝塚市教育委員会 昭和54（1979）年
- 13『貝塚の史跡めぐり(IV)貝塚寺内町の史跡』貝塚市教育委員会 昭和61（1986）年

●郷土資料室図録類

- 3『90 特別展 願泉寺の歴史と寺宝』貝塚市教育委員会 平成2（1990）年
- 11『ト半斎了珍と貝塚寺内－願泉寺初代ト半斎了珍没後 400 回御遠忌記念－』

【別紙 1】

貝塚市教育委員会 平成 15（2003）年

12 『貝塚寺内の武士と町人－願泉寺ト半家の家来衆と貝塚寺内の商家－』

貝塚市教育委員会 平成 16（2004）年

15 『絵図に見る貝塚寺内のうつりかわり』 貝塚市教育委員会 平成 17（2013）年

●有形文化財（建造物）

8 『大阪府の近世社寺建築』 大阪府教育委員会 昭和 62（1987）年

●伝統的建造物群

2 『貝塚寺内町－町並調査報告書－』 貝塚市教育委員会 昭和 62（1987）年

3 『明治・大正・昭和・平成の写真でみる貝塚寺内町の町並み（摂河泉写真文庫
No. 4）』 貝塚まちづくり株式会社 令和 5（2023）年

本市ホームページ「貝塚の文化財」

<https://www.city.kaizuka.lg.jp/bunkazai/bunkazaidata/bunkazai/index.html>

文化庁の「国指定文化財等データベース」

<https://kunishitei.bunka.go.jp/bsys/index>