令和４年度信州回帰古民家再生支援事業 古民家活用事業者募集要項

1　事業の趣旨

本事業では、地域交流施設、店舗、その他の用途として、賃貸借により活用することに所有者が同意した古民家について、活用方法の提案と併せて活用を希望する者（以下「活用事業者」という。）を公募し、優れた提案を示した活用事業者に対し、長野県古民家再生協議会（以下「協議会」という。）、市町村及び県が連携して支援を行い、活動空間の創出とつながり人口の増加を推進するとともに、その手法をモデル事業として広く発信し、県内への好事例の波及を図り、もって古民家の利活用の活性化を図ります。

2　活用事業者募集古民家の概要

（１）所在地

岡谷市川岸東地区：JR 東日本中央本線「川岸駅」から南西に 1 km 程度の既存集落内

（２）古民家の概要

建築年代は江戸末期ごろと推定される木造住宅で、小屋裏で養蚕を行っていた形跡が残る。主要な柱・床板等にケヤキ材が使用されていることや、土蔵の扉に手の込んだ細工が施される等、職人の丁寧な仕事ぶりが随所に見られる建物である。

・延べ面積：約 230 ㎡

・構造：木造・平屋建て

（３）アクセス

岡谷 IC 及び伊北 IC から車で約 15 分、県道 14 号下諏訪辰野線から市道を 100m 程度

（４）その他

・古民家の東側に趣のある庭園が附属

・敷地内に駐車場として利用できる土地約 600 ㎡あり

※その他詳細については「古民家調査報告書」及び「古民家再生提案書」を参照とすること。「古民家調査報告書」については抜粋したものを事前に公開しますが、その他資料については、後述の参加表明書を提出した者に対し、後日提供することとする。

3　事業提案にあたっての要件

・建物活用の用途は限定しないが、県内外から人を呼び込み、地域の活性化に資するものであること

・10 年以上の期間において活用することを前提とした計画であること

・閑静な昔ながらの山沿いの集落である周辺環境との調和に十分に配慮されたものであること

4　事業提案を求める内容

以下の内容を踏まえ、活用の提案をすること。

・古民家の特徴を活かした建物の活用方法
・提供するサービスやコンテンツの内容
・地域への貢献、地域の活性化に関すること
・周辺環境への配慮に関すること
・広報戦略、集客戦略
・資金計画、収支計画による事業の確実性
・活用事業者のこれまでの活動実績等（プロフィール、提案の実現に向けた抱負等）

5　費用負担及び維持管理について

次に掲げる費用及び維持管理に係る負担は、原則として活用事業者の負担とします。

（１）施設・設備等の費用負担について

営業をするための設計・工事及び各種手続き等に係る一切の費用

（２）光熱水費等の負担区分について

光熱水費（電気、上下水道、ガス、冷暖房）のほか、その他の経費（人件費、清掃、消毒、廃棄物処理、通信運搬、消耗品、警備、保険料など営業・管理に必要な経費等）

（３）危機管理について

事業者の負担により火災、事故、盗難その他の不測の事態発生による一切の危険に備えるための損害保険に加入すること。

（４）清掃等維持管理について

・対象となる古民家の内部、隣接する庭及び駐車場等、営業に係る部分の清掃、維持管理
・活用事業者の活動に伴うごみの搬出、処理等（敷地内の所有者が居住する住宅や畑等に係るものを除く）

6　改修費補助事業について

選定された活用事業者は、市町村及び県が連携して実施する信州回帰古民家再生支援事業補助金を活用することが出来ます。補助制度の詳細な手続き、要件等については、古民家の所在する市町村の補助要綱等を参考としてください。ただし、10 年以上の期間継続して事業を実施することが必要であり、10 年以内に事業を中止した場合、補助金の返還が必要となる場合がありますので留意してください。また、補助事業に係る改修工事は令和４年度中に完了するものとします。なお、令和４年度の補助事業の概要は以下のとおりです。

【補助率】補助対象となる工事に係る事業費（補助対象事業費）の２／３

【補助限度額】600 万円（補助対象事業費が 900 万円以上の場合）

【補助対象事業費】対象となる古民家を地域活性化に資する用途に使用するために行う改修等に資するために必要な経費（ただし、厨房機器等、営業のための

備品・設備は除く）

7　古民家活用に係る賃貸借契約について

所有者との間で締結する当該古民家及び土地に係る賃貸借契約について、現時点で所有者から了解を得ている内容は以下のとおりになります。なお、契約の具体的な内容については、活用事業者と所有者が協議の上、決定することとします。

・当該古民家を 10 年以上活用すること。
・当該古民家に対して事業の実施に必要な改修等を行うこと。（工事の内容については事前に所有者と協議が必要）
・原則として改修工事に係る原状回復義務は生じないこと。
・当該古民家の賃貸借に係る概ねの家賃・借地料は、現場説明会時に示すものとします。

8　応募資格要件

本事業への応募をすることが出来る者は、以下の要件をすべて満たす者とします。なお、各要件を満たさない場合には 6 の改修費補助を受けることが出来ませんのでご留意ください。

（1）地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
（2）長野県暴力団排除条例（平成 23 年長野県条例第 21 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条例第 6 条第 1 項に規定する暴力団関係者でないこと
（3）法人である場合、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続き開始の申立てがなされている法人等（更生手続開始の決定を受けている法人を除く。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生開始手続開始の申立てがなされている法人等（更生手続開始の決定を受けている法人等を除く。）でないこと。
（4）地方税の滞納がないこと。
（5）提案内容に応じ、食品衛生法、薬事法等の関係法令に基づく許認可（届出を含む）が必要な場合は、応募の時点においてそれらを保有しているか、営業開始までに確実に取得する見込みがあること。
（6）事業が営利目的を伴う場合は、商工団体等から事業計画作成について指導を受けている若しくは受ける予定であること。
（7）県及び市町村のホームページへの掲載等、広報において紹介することについて、了承していること。
（8）事業実施のために行う打合せ等（主に岡谷市内で開催予定）に参加できる者であること。

9　現場説明会

本件への参加を検討するにあたり現場説明会への参加を希望される方は、現場説明会参加申込書を期日までに提出してください。申込者には、令和 4 年 4 月 25 日（月）までに、現場説明会の開始時刻を連絡します。（本件への応募にあたっては、現場説明会への参加は必須ではあり

ません）

（１）対象者　　現場説明会参加申込書（様式第１号）を提出した者

（２）開催日時　令和４年４月 28 日（木）

（３）開催場所　現地（岡谷市川岸東）　※正確な住所は対象者に別途連絡予定。

（４）参加申込　令和４年４月 25 日（月）午後５時までに、現場説明会参加申込書（様式第１号）を、郵送またはメールにより提出してください。（提出先は 10（４）に同じ）

（５）留意事項　新型コロナウイルス感染症の状況により、現場説明会を実施しない場合があります。実施しない場合には、申込者に対し、対象となる古民家の内部やその周辺環境等を撮影した画像等を提供する予定です。

10　参加表明

本件に参加を希望される方は、参加表明書を期日までに提出してください。

（１）提出書類　　参加表明書（様式第３号）

（２）提出期限　　令和４年５月 13 日（金）午後５時（必着）

（３）提出方法　　持参、書留郵便又はメールとします。

なお、持参の場合の受付時間は、土曜日、日曜日及び休日※を除く午前９時から午後５時までとします。郵送の場合は、提出期限までに上記提出先に到達したものに限ります。メールの場合は、送信後電話により必ず受信確認をしてください。

※長野県の休日を定める条例（平成元年長野県条例第５号）第１条に規定する県の休日をいう。以下同じ。

（４）提出先　　長野県古民家再生協議会事務局（担当：泉）
（長野県建設部建築住宅課建築企画係）
TEL：026-235-7339　FAX：026-235-7479
E-Mail：kenchiku-kikaku@pref.nagano.lg.jp

11　応募方法

本件に応募する者は、３，４，５、７及び８の項目に記載されている要件等を考慮した上で、以下の書類を提出してください。

（１）提出書類

①参加申込書（様式第４号）

②誓約書（様式第５号）

③事業提案書 表紙（様式第６号）

・法人概要（附表１、法人である場合）

・事業提案（附表２）

１　活用方法、提供するサービスやコンテンツ（附表２－１）

2　地域への貢献・地域活性化への寄与（附表２－２）

3　周辺環境への配慮（附表２－２）

4　広報戦略・集客戦略（附表２－２）

5　これまでの実績等アピールポイント、及びその他自由提案（附表２－２）

・資金及び収支計画（附表３）

…複数の事業を実施する場合には、事業ごとの内訳が分かるよう記載

※応募時の提案内容にかかわらず、営業日、営業時間、使用開始後の改修等は、応募時の事業提案書を基に所有者と協議の上、承認を得て実施することになるため、必ずしも事業提案書どおりに実現できるものではないことに留意してください。

（２）提出期限　　令和４年５月 27 日（金）午後５時（必着）

（３）提出部数　　12 部

（４）提出方法　　10（３）に同じ

（５）提出先　　10（４）に同じ

12　審査

活用事業者の選定にあたっては、審査委員会を設置し、審査を行います。審査は、提出書類及びプレゼンテーションにより行う予定ですが、新型コロナウイルス感染症対策のため、書類のみで審査を行う場合があるため、ご承知おきください。また、事業提案書の提出者が多数の場合、事前審査（第一次審査）として事業提案書等の書類審査を行い、プレゼンテーション実施対象者を限定する場合があります。

（１）審査委員会

活用事業者の選定の審査は、次の５名の委員により組織された審査委員会で行います。なお、古民家所有者及び県、市町村の行政職員をオブザーバーとします。

区　分	分　野	氏　名	所 属・役 職
委員長	都市計画 まちづくり	武者 忠彦	国立大学法人信州大学　経法学部　教授
委員	建築・環境	竹内 昌義	東北芸術工科大学　デザイン工学部　教授
	経営・実践	倉石 智典	株式会社 MYROOM　代表
	伝統建築	寺澤 雄治	長野県古民家再生協議会　会長 長野県建築士会ヘリテージマネージャー協議会　副会長
	地域・実践	東野 唯史	株式会社 ReBuilding Center JAPAN　代表取締役

区 分	分 野	所 属
オブザーバー	所有者	
	行政	岡谷市建設部　部長
		長野県建設部建築住宅課　課長

（２）審査基準

事業提案は、次の基準に基づいて審査を行い、事業提案内容、本業務を確実に遂行できる能力・体制、収支計画の妥当性等について総合的に評価し、一定以上の評価を得た者のうちから、所有者の意見を反映して候補者を選定します。

評価項目	審査細目	審査のポイント	配点
企画提案内容	①活用方法、提供するコンテンツ	・古民家の特徴を活かした建物の活用方法 ・提供するコンテンツの内容 ・契約期間、営業開始までのスケジュール	25
	②地域への貢献・地域活性化への寄与	・地域コミュニティの維持・再生	10
	③周辺環境への配慮	・地域住民及び所有者への配慮（営業時間、営業日、敷地内の動線の工夫　等）	10
	④広報戦略・集客戦略	・県内外から人を呼び込むための工夫	10
事業の確実性	資金計画、収支計画	・資金計画、収支計画の妥当性、確実性	25
その他業務の目的を達成するために有効な事項		・活用事業者のこれまでの実績等、アピールポイント ・上記評価項目以外の独自の提案・工夫　等	20
合計			100

（３）審査委員会について（予定）

①プレゼンテーション審査実施の可否

新型コロナウイルス感染症の状況により、プレゼンテーション審査を実施しない場合や、プレゼンテーション審査の実施方法等を変更する場合があります。実施の可否は、令和４年５月 13 日（金）までに判断し、ホームページに掲載するとともに、参加表明書兼現場説明会参加申込書を提出した者に対して、個別にメールで連絡します。

②日時及び会場

令和４年６月上旬を予定

※事業提案書の提出者に対して、別途書面により通知します。

（事業提案書提出期限（令和４年５月 27 日（金））の概ね１～２週間後の日を予定）

③実施方法

・プレゼンテーション審査委員会は公開により実施する。

・提案者からのプレゼンテーション時間は 15 分以内とする。

・審査委員からの質問及び応答は 20 分程度とする。

・プレゼンテーション審査委員会への出席人数は３人以内とする。

④留意事項

・Microsoft Powerpoint 等を用いたプレゼンテーションを予定する場合は、スライドを印刷した資料を、プレゼンテーション審査委員会の前々日の午後５時までに 12 部提出してください。（提出先は 10（５）に同じ。）

・プレゼンテーションに必要な機器（パソコン、プロジェクター、スクリーン等）は事務局で用意しますが、自身のパソコン等を接続する場合には、事前に申し出てください。また、投影用のデータは事前にメールで送付してください。

・企画提案書の補足資料等、プレゼンテーション審査委員会当日に追加資料を提出しても構いません。

（４）審査の結果に関する事項

審査結果は、プレゼンテーション参加者全員に文書で通知することとします。なお、審査の結果について、その概要を公表します。公表時期は令和４年６月中旬以降を予定しています。

（５）失格又は無効

以下のいずれかの事項に該当する場合は、失格又は無効とします。

①提出期限、提出方法及び提出場所の条件に適合しない場合

②提出した書類に虚偽の内容を記載した場合およびプレゼンテーション審査委員会において虚偽の説明をした場合

③審査の公平性に影響を与えるような行為、又はその疑いのある行為をした場合

④審査委員との当該事業に関する接触等の不正な事実が認められた場合

（６）その他の留意事項

①参加申込書の提出をもって、本募集の記載事項に同意したものとみなします。

②参加申込書提出後に辞退する場合は、辞退届（任意様式）を提出してください。

③一参加者が複数の企画提案書を提出することは出来ません。

④提出期限後の事業提案書等の書類の変更、差し替えもしくは再提出は出来ないこととします。（ただし、誤字・脱字等の軽微なものを除く。）

⑤提出された事業提案書は、審査の結果にかかわらず、返却しません。

⑥事業提案書等の著作権は提案者に帰属することとします。ただし、審査に必要な範囲内で、協議会が複製することがあります。また、提出書類については、協議会が必要と認

める場合には、その一部または全部を無償で使用できるものとします。
なお、事業提案書の中で第三者の著作物を使用する場合には、著作権法に認められた場合を除き、提案前に提案者が当該第三者に承諾を得てください。第三者の著作物の使用の責は、使用した提案者に全て帰するものとします。

⑦事業提案書の作成及び提出に係る費用並びにプレゼンテーション審査委員会の参加に係る費用は、提案者の負担とします。

⑧事業提案書の提出者が１者の場合でも審査を行います。

⑨本事業に関して、審査委員への事業説明その他の接触を行うことは一切禁止します。

13　質問の受付及び回答

（１）受付場所　　10（４）に同じ

（２）受付期間　　募集開始日から令和４年５月 18 日（水）午後５時（必着）

（３）受付方法　　質問書（様式第２号）をメールにより提出するものとする。

（４）回答方法

長野県公式ホームページで随時公表する（最終回答期限：令和４年５月 23 日（月））。
事業提案内容に係る質問の場合は、原則として非公開としますが、当該質問者に対してはメール等により回答することとします。

（５）留意事項

①電話や来訪による口頭での質問および受付時間外の質問は受け付けないこととします。

②企画提案書の審査に関する質問や他の者からの申し込み状況等に関する質問は、受け付けないこととします。

14　活用事業者選定スケジュール（予定）

令和４年	４月　５　日（火）	申込・質問受付開始
	４月 25 日（月）	現場説明会参加申込書提出期限
	４月 28 日（木）	現場説明会開催
	５月 13 日（金）	参加表明書提出期限
	５月 18 日（水）	質問受付期限
	５月 23 日（月）	質問回答期限
	５月 27 日（金）	応募書類等提出期限
	６月上旬以降	審査委員会による活用事業者選定（プレゼンテーション審査）
	６月中旬以降	審査結果通知
令和５年	４月上旬以降	営業開始（時期については応相談）

※スケジュールは、新型コロナウイルス感染症の状況により変更することがあるためご留意ください。

（様式第１号）

現場説明会参加申込書

令和　　年　　月　　日

長野県古民家再生協議会長　　様

住　　所
商号又は名称
代表者氏名

「令和４年度 信州回帰古民家再生支援事業 古民家活用事業者募集要項」に基づき、現場説明会への参加を申し込みます。

記

１　現場説明会参加者
参加できる人数は２名までとします。

参加者名	

【連絡先】　担当者所属＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
電話番号＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
FAX 番号＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
電子メール＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（様式第２号）

信州回帰古民家再生支援事業　古民家活用事業者募集に係る質問（回答）書

提出日：令和　　年　　月　　日

質問書提出者	所在地	
	商号又は名称	
	電話番号	
	FAX 番号	
	メールアドレス	
	担当者　所属・氏名	
質問内容		

回答日：令和　　年　　月　　日

回　　答	

（様式第３号）

参　加　表　明　書

令和　　年　　月　　日

長野県古民家再生協議会長　　様

住　　所
商号又は名称
代表者氏名

「令和４年度 信州回帰古民家再生支援事業 古民家活用事業者募集要項」に基づき、下記事業への参加を申し込みます。

記

１　募集事業
　信州回帰古民家再生支援事業

【連絡先】　担当者所属＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
電話番号＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
FAX 番号＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
電子メール＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（様式第４号）

参　加　申　込　書

令和　　年　　月　　日

長野県古民家再生協議会長　　様

住　　所
商号又は名称
代表者氏名

下記事業に応募したいので、必要書類を添えて参加を申し込みます。

記

1　募集事業
　信州回帰古民家再生支援事業

【連絡先】　担当者所属＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
電話番号＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
FAX 番号＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
電子メール＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（様式第５号）

誓　約　書

令和　　年　　月　　日

長野県古民家再生協議会長　　様

住　　所
商号又は名称
代表者氏名

信州回帰古民家再生支援事業 古民家活用事業者募集に応募するにあたり、下記の事項及び提出書類の内容について事実に相違がないことを誓約します。

これらが、事実と相違することが判明した場合には、当該事業に関して協議会が行う一切の措置について異議の申し立てを行いません。

記

1　地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
2　長野県暴力団排除条例（平成 23 年長野県条例第 21 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条例第 6 条第 1 項に規定する暴力団関係者でないこと
3　法人である場合、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続き開始の申立てがなされている法人等（更生手続開始の決定を受けている法人を除く。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生開始手続開始の申立てがなされている法人等（更生手続開始の決定を受けている法人等を除く。）でないこと。
4　地方税の滞納がないこと。
5　提案内容に応じ、食品衛生法、薬事法等の関係法令に基づく許認可（届出を含む）を保有していない場合は、営業開始までに確実に取得すること。
6　事業が営利目的を伴い、商工団体等から事業計画作成について指導を受けていない場合には、営業開始までに確実に指導を受けること。
7　県及び市町村のホームページへの掲載等、広報において紹介することについて、了承していること。
8　事業実施のために行う打合せ等（主に岡谷市内で開催予定）に参加できる者であること。

（様式第６号）

事　業　提　案　書

令和　　年　　月　　日

長野県古民家再生協議会長　　様

住　　所
商号又は名称
代表者氏名

下記事業について、企画提案書を提出します。

記

１　募集事業
　　信州回帰古民家再生支援事業

【連絡先】　担当者所属＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
電話番号＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
FAX 番号＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
電子メール＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（様式第６号）附表１

法　人　概　要

令和４年４月１日現在

商号又は名称	
代表者	
設立年月日	
所在地	
経歴・沿革	
資本金	
年間売上高 （万円未満切り捨て）	
従業員数	
支店・店舗数	
事業概要	
セールスポイント	
他への出店状況	
集客状況	

※その他会社、事業概要等が分かるパンフレット等、補足資料があれば添付してください。

（様式第６号）附表２－１

事 業 提 案

【テーマ①】活用方法、提供するサービスやコンテンツ
・形式は自由ですが、以下の項目については必ず記載してください。 （１）活用用途の業態・業種 （２）古民家の活用方法 （３）ニーズ（ターゲット層） （４）営利目的を伴う場合、利用料・価格設定等 （５）営業日・営業時間の設定とその考え方 （６）人員配置計画（従業員の配置計画、業務実施体制等） ・説明にあたり、図・イラスト・写真等を用いても構いません。

※欄が不足する場合は、別紙を追加してください（３枚まで可）。

※本様式によらずに作成しても構いません。ただし、文字サイズ 10.5pt 以上で A4 判４枚（もしくは A3 判２枚）以内とします

（様式第６号）附表２－２

事 業 提 案

【テーマ②】地域への貢献・地域活性化への寄与について
【テーマ③】周辺環境への配慮について

【テーマ④】広報戦略・集客戦略について
これまでの実績等アピールポイント、及びその他自由提案

※欄が不足する場合は、別紙を追加してください（２枚まで可)。

※本様式によらずに作成しても構いません。ただし、文字サイズ 10.5pt 以上で A4 判４枚（もしくは A3 判２枚）以内とします。