

松本市景観計画改定業務委託仕様書

1 適用範囲

本仕様書は、松本市（以下、「発注者」という。）が委託する「松本市景観計画改定業務委託」（以下、「本業務」という。）に適用する。

2 目的

本業務は、令和5年3月に策定した松本市景観計画や松本市景観計画デザインガイドラインにおいて、新たに松本駅東地区及び旧開智学校周辺地区を景観重点地区の候補地として位置付けたことから、景観計画の改定に向けて、両地区の区域及び景観形成の目標・基準（屋外広告物の検討も含む）を策定するもの。あわせて、松本市景観計画における中央西地区について、集積化・高度化の在り方を含めたまちづくりのプランを検討するもの。

3 業務対象範囲

- (1) 松本市景観計画における中央西地区（松本駅東地区を含む。別図 約37ha）
- (2) 旧開智学校周辺地区（別図 約8ha）

4 履行期間

契約日から令和8年3月31日までとする。

5 作業計画

受注者は、業務着手に先立ち速やかに発注者に下記の書類を提出し、承認を受けること。

- (1) 業務委託着手届
- (2) 工程表
- (3) 技術者届

着手時打合せ協議を踏まえ、検討内容等を明らかにした詳細な作業計画表を作成し、提出すること。業務は作業計画表に基づいて進めることとし、実施期間中に内容や方向性について変更が生じた場合は、随時見直しを行うものとする。

6 資料の貸与

受注者は、本業務の遂行に必要な資料のうち、発注者が所管する資料の貸与を受けることができる。ただし、それ以外の資料については、受注者の責任において積極的に収集するものとする。

7 上位計画・関連計画等

本業務は、本仕様書、契約書、設計図書その他、上位計画や関連計画及びその他調査結果を正確に把握し、準拠しなければならない。

- (1) 松本市総合計画（第10次基本計画）
- (2) 松本市都市計画マスタープラン
- (3) 松本市立地適正化計画
- (4) 松本市景観計画
- (5) 松本市景観計画デザインガイドライン
- (6) 松本市歴史的風致維持向上計画
- (7) 景観協議の手引き
- (8) 松本市景観賞関連資料
- (9) 松本市ライトアップ基本計画
- (10) 松本市緑の基本計画
- (11) 松本市緑のデザインマニュアル
- (12) 松本市景観条例
- (13) 松本市屋外広告物条例
- (14) 眺望点マップ
- (15) 松本市都市計画基礎調査、都市構造可視化分析
- (16) その他関連計画・策定上必要な資料・調査等

8 業務内容

- (1) 中央西地区及び旧開智学校周辺地区の現況把握、整理
 - ア 関連計画における都市づくりの方針と役割の整理
 - イ 関連計画において現在取り組んでいる事業の整理（担当課、実施年度、目的等）
- (2) 各種データによる現況把握（エ、オ、カ、キ、ク、ケについては中央西地区のみ）
 - ア 対象地域の人口、世帯数、転出入の推移について、市域全体と比較検討する（過去5年以上）
 - イ 土地利用、建物利用の把握（都市計画基礎調査等を活用した過去5年間以上の経年変化の把握）

- ウ 敷地・街区規模・建物階数について、分布図等で図示し視覚的に把握する
 - エ 公示地価、路線価について、価格帯別に図示し、視覚的に把握する
 - オ 交通状況（道路・歩道幅員の把握、バス停、レンタルサイクルポート、主要な駐車場）と主要な拠点施設（公共・公益施設、大規模商業施設、屋外の居場所空間）を把握し、歩行者、自転車、車における主な動線について検討を行い、結果を平面図等に示す
 - カ 市街化の面的広がり・変遷や、過去の面的基盤整備の整理
 - キ 直近5年間に整備された建築物について、用途、構造、階数別に特性を整理するとともに、平面図等に示す
 - ク 現況建物の容積率の消化率を算定し、現況敷地での容積率を消化した仮定の建物について、特定の街区を対象に3Dモデル等を活用して可視化する
 - ケ 高さ制限を緩和した場合（一例として60m、100m）における空間像をシミュレーションし、眺望点等からの空間の見え方や周囲への影響について整理する
- (3) まちづくりに資する活動団体、組織の現状把握、整理
 - (4) 市街地環境における景観要素の調査（中央西地区のみ）
 - ア 住宅地図、現地調査を通じた建物用途の構成の現状把握
 - イ 主に1階レベルを対象とした敷地境界部の空間利用、施設用途の把握
 - (5) 賑わい創出のための先進事例の調査・整理（中央西地区のみ）
 - ア 他自治体の事例整理（高さ制限の緩和等）
 - イ 都市づくりと連動した事例の整理（高さ緩和の仕組み等）
 - ウ 松本市と同等規模の自治体（3か所程度）におけるマンション立地の状況整理
 - エ 松本市に導入する際の手法検討と課題の抽出
 - (6) 意向調査（中央西地区のみ）
 - ア 地元、移住者、来訪者、事業者、開発事業者（市内実績のある事業者、高層マンション事業者）、デベロッパー等から、対象エリアのポテンシャル、中心市街地に求める機能、賑わい創出の必要性等について、アンケート（1,000件程度）・ヒアリング（10件程度）により整理する
 - (7) 景観重点地区の指定に向けた松本駅東地区及び旧開智学校周辺地区の検討
 - ア まちなみ景観の実態把握と特性・課題の整理
 - (ア) 建築物の形態意匠、屋外広告物（架台含む）を現地調査し、対象地域内の建築物の出入口、屋根形状、壁面後退、色彩・素材、駐車場

- 位置、緑化等の実態を目視調査し、結果を定量的にまとめ整理する
- (イ) 対象敷地内の一定規模以上（100 基程度）の屋外広告物の掲出物件を対象に、種別（独立、壁面、袖、屋上等）、設置高さ、面積等の実態を目視調査し、結果を定量的にまとめ整理する
 - イ まちなみ景観の特性及び課題の整理
 - (ア) アの検討結果をふまえ、松本駅東地区全体、沿道景観、松本駅前広場及び旧開智学校周辺地区の景観などの景観単位ごとに特性を整理する
 - (イ) 現状の景観に対する課題、今後の景観誘導の課題を整理する
 - ウ 集積化・高度化の検討
 - (ア) 建築物の高さ制限緩和に係る検討・整理
 - (イ) 容積率緩和に係る検討
 - (8) まちづくりプランの検討（中央西地区のみ）
 - ア 各エリアの目標像、役割、機能の設定
 - イ 実現方策の検討
 - ウ 庁内会議の開催支援
 - エ 地域の合意形成の支援
 - (9) 景観計画の重点地区指定及び屋外広告物条例の特別規制地区指定に向けた検討（松本駅東地区、旧開智学校周辺地区）
 - ア 各指定案の作成
 - イ 庁内会議の開催支援
 - ウ 地域の合意形成の支援
 - (10) 景観計画本編及び景観計画デザインガイドラインの改定案の検討
※(8)から(10)については、令和6年度に設置される「中心市街地再設計検討会議」の提言を踏まえて業務を進めること。
 - (11) その他、業務の詳細は発注者と受注者が協議し、決定する。

9 打合せ協議

- (1) 受注者は業務を円滑に実施するため、進捗状況を随時発注者に報告し、打合せ事項については記録簿に記録し、相互に確認すること。

10 成果品

- (1) 成果品の帰属
成果品は全て発注者の所有とし、業務の処理上知り得た成果、資料等の秘密を第三者に漏らし、自ら使用してはならない。
- (2) 成果品の瑕疵

受注者は、業務完了後においても、受注者の責めに帰すべき理由による成果品の不良個所が明らかとなった場合は、速やかに受注者の責任において是正、補足及びその他必要な措置をとらなければならない。

(3) 成果品

提出する成果品は、以下のとおりとする。以下に記載のない項目については、監督職員と協議のうえで決定する。

ア 報告書（A4判カラー、ファイル製本）2部

イ 関連資料 1式

ウ 電子データ（安易に修正できるよう、ワード、イラストレーター、JPEG、図表はエクセルで作成）1式

11 支払い方法

ア 債務負担行為に係る契約において、各会計年度における業務委託料の支払い限度額は、下記の通りとする。

請負代金額のうち、令和6年度 30%以内（前払金として）

令和7年度 令和6年度支払済額を除いた残額

イ 発注者は、予算上の都合その他の必要があるときは、アの支払い限度額を変更することができる。この場合、発注者は受注者に通知する。

ウ 受注者は、契約会計年度に前払金の支払いを請求する場合には、翌会計年度分の前払金を含めて請求できる。

エ 部分払いの対象としない。

オ 前払金を除いた残額については、業務完了後、履行確認が可能な報告書、設計図書、内訳書、監督職員が指示した書類を全て受領し、検査合格後、適正な請求に基づき支払うものとする。

12 疑義

本仕様書に記載のない事項並びに疑義が生じた場合は、発注者と受注者が協議の上、業務が円滑に進むよう努力しなければならない。

13 担当

松本市役所 都市計画課 景観担当 西松 秀記

電話 0263-34-3015 FAX 0263-33-2939

