

えきまえエリアビジョン策定業務委託 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「えきまえエリアビジョン策定業務委託」（以下、「本業務」という。）に適用する。

2 目的

松本市では、松本P A R C Oや井上百貨店の大型商業施設の相次ぐ閉店等により中心市街地の衰退が懸念され、市の玄関口である松本駅周辺は、昭和の区画整理事業から50年以上が経過し、当時建設された多くの建物が改築や建替えの時期を迎えている。

そこで、令和6年7月に、松本駅周辺から松本城までの「中核エリア（＝えきしろ空間、以下「えきしろ空間」という。）」の在り方を議論し将来に向けた骨太な方針・新たな見取り図の取りまとめを目的に設置された、「松本市中心市街地再設計検討会議」から、令和7年3月に「将来の見取り図」を松本市長に提言いただいたところである。

本業務は、提言を受け、えきしろ空間から松本城三の丸エリアを除いた範囲（＝えきまえエリア）において、活性化に向けた将来像を示すエリアビジョンを策定し、民間開発等に対する市の方針及びパブリックスペースを再設計するための市の方針を明確化することを目的とする。

3 えきまえエリアビジョン策定区域

えきしろ空間のうち、松本城三の丸エリアを除く区域（別図）

4 履行期間

契約日から令和9年3月25日までとする。

5 配置技術者

(1) 配置予定の管理技術者について、以下の要件を満たすこと。

ア 技術士（建設部門「都市及び地方計画」又は総合技術監理部門「建設－都市及び地方計画」、又は一級建築士のいずれかの資格を有すること。

イ 過去10年以内に、中核市以上の人口規模を有する自治体から受注したまちづくりに係る類似の業務実績を有するものとする。

なお、類似業務とは、地域の将来ビジョン策定を支援する業務で、以下の内容を1つ以上含むもの。

(ア) 歴史資産・地域の特性を活かしたまちづくり計画等

(イ) 道路空間再配分及び通過交通流入抑制による歩行者・滞在者優先の歩行空間の創出

(ウ) 公民連携による公共空間活用と連携体制の構築

(2) 業務全般にわたる照査を行うため、照査技術者を配置すること。

- (3) 配置技術者は、受注者との間に直接的かつ恒常的な雇用関係（開札日以前3か月以上の雇用）があること。

6 作業計画等

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) 作業計画書
- (3) 工程表
- (4) 技術者届

業務は上記に基づいて進めることとし、実施期間中にその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。

7 資料の貸与

本業務の遂行に必要となる資料の収集又は調査等は原則として受注者が行うこととするが、発注者が所管する資料については貸与を受けることができるものとする。

この場合において、受注者は、業務完了後に貸与された資料の全てを速やかに市へ返還するものとする。また、発注者の承諾なしに他に貸与し、公表し、譲渡し又は使用してはならない。

8 関連計画

本業務は、本仕様書、契約書その他、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) 関連計画等

- ア 松本市中心市街地再設計検討会議提言（中核エリアの再設計に向けて）
- イ 松本市議会「中心市街地のまちづくりに関する提言書」
- ウ 松本市総合計画（基本構想2030、第11次基本計画）
- エ 松本市都市計画マスタープラン
- オ 松本市立地適正化計画（改定中）
- カ 松本市歴史的風致維持向上計画
- キ 松本城三の丸エリアビジョン
- ク 松本城三の丸エリアビジョンアクションプラン
- ケ 松本市景観計画（令和6～8年度改定中）
- コ 松本市景観計画デザインガイドライン
- サ 景観協議の手引き
- シ 松本市緑の基本計画
- ス 松本市緑のデザインマニュアル
- セ 松本市景観条例
- ソ 松本市屋外広告物条例
- タ 眺望点マップ

- チ 松本市総合交通戦略（令和７～８年度策定中）
- ツ 松本市自転車活用推進計画
- テ 松本地域公共交通計画
- ト 松本市商業ビジョン
- ナ 松本市観光ビジョン
- ニ 都市再生整備計画（松本駅周辺地区）
- (2) 松本市及び長野県がえきしろ空間で実施中の委託業務の調査データ等
 - ア 「景観計画改定業務委託（松本市都市計画課発注）」
 - イ 「立地適正化計画改定業務委託（松本市都市計画課発注）」
 - ウ 「総合交通戦略策定業務委託（松本市交通ネットワーク課発注）」
 - エ 「街路空間の再整備計画策定業務委託（長野県松本建設事務所発注）」
- (3) その他
 - ビジョン策定に必要な資料・調査等

9 業務の実施方針・体制

- (1) 「松本市中心市街地再設計検討会議提言」に沿って、民間の自由な発想・視点により、行政に不足する機能や能力を補完し、民間ノウハウを活用する提案を行う。
- (2) 本業務は、「松本市景観計画改定業務委託（松本市都市計画課別途策定）」と一体となって検討することとし、その受託業者と連携し、業務を行うこと。
- (3) 本業務は、「松本駅周辺交通ターミナル機能強化構想（松本市交通ネットワーク課別途策定）」と一体となって検討することとし、その受託業者と連携し、業務を行うこと。
- (4) えきしろ空間内の民間事業者及び地元住民等とのネットワークを構築し、連携して業務を行うこと。
- (5) 現地コーディネーターとなる人材を確保し、連携して業務を行うこと。
 ※ 現地コーディネーターとは、エリアビジョン実現に向けて必要とされる専門知識や経験（松本市内を対象としたまちづくり活動実績等）を有し、関係者間の連絡調整等、下記「業務内容」に示す業務を具体的に実施する担い手を指す。
- (6) 他のコンサルタント等と共同企業体（ＪＶ）での参加を可能とする。また、他のコンサルタント等に業務の一部を再委託することを可能とするが、業務の主たる部分を再委託しないこと。

10 業務内容

本業務は、発注者が行うエリアビジョン策定のため、下記の内容を実施するものとする。

- (1) 事業全体のマネジメント
 - 円滑かつ着実に事業推進を行うため、事業全体の企画及びその進捗管理を行う。

- (2) 調査等の実施
 - ア 現地調査の実施
 - イ 既存調査結果及びえきしろ空間内で実施されている各種委託業務に関わる調査結果及びデータ・資料等の整理
 - ウ 先進事例、参考技術などの調査及び応用可能性の検討
- (3) 現状と課題の分析
 - ア 検討分野（交通、土地利用、空間活用など）の整理と基礎情報の収集
 - イ 検討分野ごとの与条件整理と課題・潜在力の抽出
- (4) 関係者及び有識者へのヒアリング
 - ア エリアの地元関係者（町会、商店街組合、建物所有者、賃借人等）の整理、ヒアリング
 - イ 検討内容に関する有識者へのヒアリング、整理
- (5) 将来像の検討
 - ア 目指すべきエリアの将来像（エリアの姿や在り方）の提示
 - イ エリアとしてのゴールの設定（達成すべき環境・状況など）
 - ウ ゴールを達成するために必要な要素（社会、環境、経済）とその内容の検討
- (6) ビジョンの実現に向けた方策検討
 - ア 上記(5)ウを実現するために必要な検討分野ごとのアクションの整理
 - イ アクションを推進するための仕組み、人・組織、事業の方針検討
 - ウ えきしろ空間でのウォーカブル区域（滞在快適性等向上区域）の検討
 - エ ビジョン実現に向けたパブリックスペースの課題の提示
 - オ パブリックスペースと一体となったウォーカブル空間を創出するための社会実験の検討、民間事業者等との調整
 - カ にぎわい創出や民間開発（投資）を誘導するキーパーソンやプレイヤー等の発掘
 - キ ビジョンを分かりやすく示す標語（キャッチフレーズ）の検討
- (7) 他業務との調整等
 - ア 松本市景観計画改定業務委託との調整
松本らしい魅力を引き出すための空間デザインのルール作りとなる景観誘導のデザインコードと一体となり、相互に調整を図る。
 - イ 松本駅周辺交通ターミナル機能強化構想策定業務委託との調整
松本駅周辺に求める機能（交通、にぎわい）とえきまえエリアビジョンとの連動を相互に調整を図る。
 - ウ えきしろ空間活性協議会の事前調整、資料作成
えきしろ空間活性協議会とは、「松本市中心市街地再設計検討会議」の後継会議として、提言に基づいた検討がされているか、方向性が妥当なものかの協議を行うために市が設置する会議体のことである。
- (7) ビジョン策定の方向性等を協議するえきしろ空間活性協議会開催の事前調整、資料作成等を行う。

エ 松本デザイン調整会議のあり方の検討と設立に向けた準備

松本デザイン調整会議とは、民間開発と公共施設（パブリックスペース）の再設計を相互調整し、えきまえエリアビジョン及びデザインコードと整合しているか等を協議する場である（令和８年度末設立予定）。

(ア) 他都市において類似会議の委員となった実績があり、将来的に松本デザイン調整会議の構成員として参画してもらう有識者の選定

(イ) 上記(ア)に該当する有識者への打診、ヒアリング

(ウ) 他都市において類似会議の立上げや運営に関わった実績がある自治体職員へのヒアリング

(エ) 選定した有識者及び自治体職員から得られる、松本デザイン調整会議の規模、運用方法、人選及び制度設計等への技術的な助言及び検討結果の整理

(8) 市民・関連団体等の意見集約

ア 市民意向の把握及びプロセスの周知

イ 地元関係者、各種関連団体等へのヒアリング

ウ 庁内関係課へのヒアリング、調整支援

エ その他必要に応じた市民・関連団体等との調整補助

オ 「松本駅周辺交通ターミナル機能強化構想策定業務」と合同で実施するなど、効率的及び効果的な意見集約を行うこと。

(9) 協議用資料の作成

各種関係機関との協議資料の作成

(10) 公表用ビジョン資料の作成

上記の検討結果及び作成した資料から、業務報告書とは別途、公表用のビジョン資料を作成する。

内容は、市民、民間事業者、行政職員等が容易にえきまえエリアのビジョンをイメージできるよう工夫し、作成すること。

(11) 打合せ協議

受注者は、本業務の実施にあたり、発注者との十分な協議打合せを行う。

それぞれの回数は以下を想定する。

ア 着手時 1 回

イ 中間打合せ 1 6 回（WEB 等による打合せを含む）

ウ 成果品納品時 1 回

エ その他、必要に応じて実施する。

1 1 土地への立ち入り

受注者は、本業務にあたり、国有、公有又は私有の土地に立ち入る場合は、予めその土地の所有者に連絡して承諾を得ること。また、承認を得られない場合は、監督員に報告して支持を受けること。

1 2 損害負担

本業務を行うにつき発生した諸事故等による損害については、第三者に

及ぼした損害も含めて受注者が負担すること。また、事故発生時においては、発生状況及びその後の処置に至る経過について、発注者へ書面にて報告すること。

1 3 秘密保持

受注者は、本業務において知り得た情報（個人情報等）を第三者へ漏洩してはならない。また、本業務の成果及び業務遂行で得られた記録等について、第三者に閲覧、複写、譲渡してはならない。

1 4 完了検査

- (1) 受注者は、本業務の完了後に管理技術者立会いのもと、発注者の検査を受けること。
- (2) 成果品について、発注者から修正等の指示がある場合、受注者は速やかに修正を行い、発注者による再検査の合格をもって完了とする。

1 5 所有権

本業務の成果品の所有権はすべて発注者に帰属する。

1 6 瑕疵

本業務の完了検査受検後に成果品の瑕疵が判明した場合は、発注者の指示により受注者の責任でこれを修正すること。

1 7 疑義

受注者は、本仕様書に記載がない事項、業務内容の変更又は疑義が生じた場合は、速やかに発注者に報告し、双方で協議して決定すること。

1 8 成果品

本業務の成果品は、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。

- (1) 報告書（A4判カラー、ファイル製本） 3部
- (2) ビジョンを共有するためのツール 1式
- (3) 関連資料 1式
- (4) 電子データ（CD-R等に納めたもの） 1式

1 9 支払い方法

- (1) 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限度額は、下記のとおりとする。
請負代金額のうち、
ア 令和7年度 委託料30%以内（予算内）
イ 令和8年度 令和7年度支払済額を除いた残額
- (2) 部分払いの対象としない。

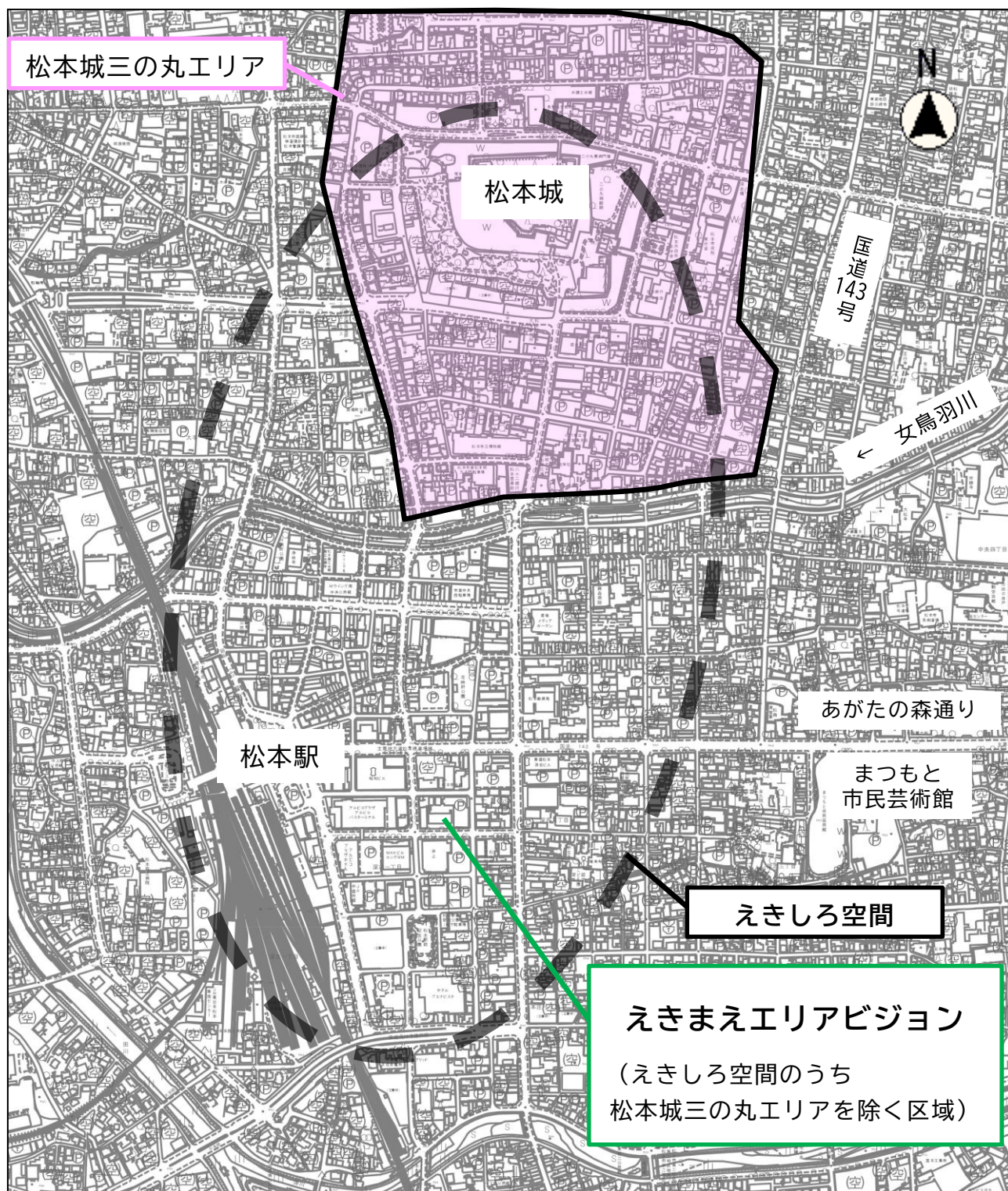
- (3) 令和８年度の支払については、業務完了後、履行確認が可能な報告書、設計図書、内訳書、監督職員が指示した書類を全て受領し、検査合格後、適正な請求に基づき支払うものとする。

２０ 担当

松本市役所 総合戦略局 中心市街地活性本部 担当 奥原裕司

電話 ０２６３－３４－３２７６ FAX ０２６３－３４－３２７７

位 置 図



上記の業務範囲は、概ねの位置を示すものである。

業務を進める中で、範囲に軽微な変更が生じた場合は、発注者と協議のうえ、柔軟に対応するものとする。