新田町交差点周辺エリア整備方針作成支援業務委託
仕様書

1　業務名

新田町交差点周辺エリア整備方針作成支援業務委託

2　業務の背景及び目的

(1) 業務の背景

新田町交差点周辺エリアは、長野駅と善光寺を結ぶ善光寺表参道のほぼ中間に位置し、もんぜんぷら座や生涯学習センターなどの公共・公益施設が立地しており、中心市街地における市民活動や交流、生涯学習の拠点となっている。

一方で、多くの市民に利用されているもんぜんぷら座は、令和 12 年度末に廃止が予定されており、また、交差点周辺には老朽化した建物や有効に活用されていない土地が数多く存在していることから、都市機能の更新による新たな賑わいの創出が求められている。

こうした状況を踏まえ、市では「長野中央西地区市街地総合再生基本計画」において、新田町交差点周辺エリアの再生を重要な課題として位置づけ、公民連携によるまちづくりを推進することとしている。

また、令和６年３月には、長野市中心市街地活性化基本計画評価専門委員会から、市民活動や交流の拠点としての機能維持と、人々のまちなかの居場所となる交流や学びの拠点形成を基本とする「新田町交差点周辺のまちづくりへの提言」として答申を受けた。

(2) 業務の目的

本業務は、前項の背景を踏まえ、市の果たす役割と民間事業者の参画を促す方策を具体化するための、新田町交差点周辺エリアにおける具体の事業化に向けた整備方針の作成を支援することを目的とする。整備方針は、エリアの将来像や土地利用方針、導入機能等を示す「基本方針」と、事業化に向けた具体的な手法・スキームを示す「事業手法の検討」で構成する。

整備方針の作成にあたっては、「公共が人の流れの土台をつくり、民間が消費と体験の場を担う」公民連携のまちづくりを基本姿勢とし、観光需要のみならず、平日の昼間・夜間など市民の日常の利用に関する需要を取り込むことで、持続的な賑わいの創出を目指す。

なお、もんぜんぷら座敷地の利活用にあたっては、建物の解体・新築のみを前提とせず、既存建物の活用も含めた複数の選択肢について概算による比較検討を行うこととし、詳細な検討は本業務の結果を受けて次の業務として実施する。また、事業化にあたっては、LABV（官民協働開発事業体）等の新たな公民連携手法も含め、多様な事業スキームを検討すること。

3　対象区域

本業務の対象区域は、新田町交差点周辺エリアとする。

なお、人流や回遊の分析及びエリアの位置づけの整理にあたっては、長野駅周辺や善光寺周辺を含む中心市街地全体の各エリアとの関係を把握するため、必要に応じてこれらのエリアを参照範囲に含めること。

事業化を想定する区域は以下のとおりとする。

街区	位置	面積	概要
南西街区	新田町交差点南西	約 0.4ha	・もんぜんぷら座は令和 12 年度末に廃止を予定しており、敷地の利活用を検討中 ・敷地の約３分の２が市有地 ・既存建物（1976 年竣工・SRC 造・地上９階、地下１階）
北西街区	新田町交差点北西	約 1ha	・老朽化した建物や低未利用地が多く、都市機能の更新が課題 ・多くが民有地

4　委託期間

本業務の契約期間は契約締結日から令和 10 年 3 月 31 日までとする。

契約締結日は、債務負担行為の設定（令和８年 12 月市議会定例会を予定）以降とする。

5　業務内容

本業務で想定する以下の業務のうち、業務の実施及び取りまとめ方法については、受注者の提案を重視する。

(1) 整備方針作成にあたっての前提条件の整理

① 現況整理

ア　新田町交差点周辺エリアの土地利用、建物用途、権利関係及び法令上の制約条件の整理

イ　居住人口・就労人口・世帯数の傾向、周辺の公共施設・民間施設の立地状況及び機能の把握

ウ　上位計画・関連計画の整理及び本業務との関係の整理

エ　対象エリアの歴史的経緯、地域特性及び地域資源の整理

オ　もんぜんぷら座の利用状況の把握、建物状況（構造・設備・維持管理状況等）の整理及びリノベーション活用の可能性に関する基礎的な検討

カ　行政投資が民間投資を誘発した事例や公民連携による賑わい再生の事例など、全国先進事例の調査・整理

② 人流・回遊分析

ア　RESAS 等の公的データを活用した人流の基礎分析（平日・休日・時間帯別）

イ　必要に応じた民間人流データの活用による詳細分析

ウ　長野駅周辺・善光寺周辺との人流比較及びエリア間の流動分析

エ　来訪者の居住地・来訪目的・年齢・性別・滞在時間・回遊ルートの把握

オ　善光寺表参道沿道における人流の特性分析

③ マーケット分析・需要分析

ア　商圏分析（インバウンド需要を含む商業ポテンシャル・購買力の把握）

イ　中心市街地における本エリアの担うべき機能的位置づけの整理

ウ　導入が期待される機能・業種の需要仮説の整理

エ　他都市における類似エリアの先進事例の調査・整理

④ ターゲット設定

ア　日常利用者（近隣居住者・勤務者・学生等）と観光客等の来訪者の双方を踏まえたターゲット像の設定

イ　ターゲット別の行動特性・ニーズの整理

ウ　平日昼間・夜間需要を取り込むためのターゲット戦略の検討

(2) 整備方針の作成

① 新田町交差点周辺エリアの基本方針の検討・作成

ア　新田町交差点周辺エリアの将来像（コンセプト・目指す姿）
※イメージパースを含む

イ　土地利用方針の検討

ウ　市が担うべき公共機能の整理と導入方針の検討

エ　民間に期待する機能・役割の整理及び民間活力導入の条件、インセンティブ（行政の支援策等）の検討

オ　導入機能、施設構成及び規模の検討

カ　長野駅周辺や善光寺周辺との役割分担を踏まえた新田町交差点周辺エリアの賑わい創出シナリオ（想定する経済波及効果及び目標指標（KPI）を含む）の検討

キ　公共空間の活用方針

② 事業手法の検討

ア　もんぜんぷら座の整備手法の概算比較検討

建物解体・新築、リノベーション活用（既存建物の改修、用途変更）等の複数の整備手法について、概算事業費（初期投資及び運営維持費を含む）、事業スケジュール、まちづくり効果の観点から比較検討を行う。なお、建築構造など詳細な検討は本業務の結果を受けて次の業務として実施する。

イ　多様な事業スキームの比較検討

PFI（BTO・RO 方式、コンセッション等）、LABV、定期借地・長期賃貸借、指定管理者制度等の多様な公民連携手法について、本エリアへの適用可能性及び特性を整理・比較すること。

ウ　事業に係る公的支援制度や特例制度等の活用可能性について整理・検討すること。

エ　民間活力導入の方向性、導入条件及び土地利用誘導方針の整理

オ　事業化ロードマップ（短期・中期・長期）の作成

(3)　サウンディングの実施

民間事業者の事業展開意向及び参入条件を広く把握するため、市と協力し、公募型のサウンディング型市場調査を実施する。受注者は、以下の業務を担うこと。

・実施要領、公募資料（インフォメーションパッケージ含む）の作成
・参加者の募集に向けた周知、情報発信の支援
・説明会の企画、運営
・個別対話の日程調整、運営及び議事整理
・対話結果の整理、分析及び基本構想、事業化検討への反映
・実施報告書の作成

(4) 専門家からの意見聴取

本業務の推進にあたり、新田町交差点周辺エリアのまちづくりを進めるうえで参考となる知見を有する専門家（公共施設等の構想検討や市民参画によるまちづくり、リノベーションなど）による意見交換会（以下「意見交換会」という。）を３回以上（オンライン開催を含む）開催し、業務の各段階において助言を得るものとする。

なお、意見交換会における助言・意見は整備方針作成の参考とするものであり、専門家による了承を成果物の条件とはしない。

受注者は、以下の業務を担うこと。

・意見交換会の構成員候補の選定（最終的な人選は長野市が決定する。）
・会議の日程調整、会場手配、運営、及び構成員への謝礼の支払い（謝礼に係る費用は委託料に含むものとする。）
・各回の会議資料の作成及び議事録の作成
・専門家からの助言・意見の整理及び業務への反映

(5) 関係者との意見調整・市民参画等の支援

ア　地権者及び周辺事業者へのヒアリングの企画・実施支援

イ　市民参加型ワークショップ等の企画・運営

３回以上実施することとし、女性・若者、子育て世代、高齢者等の多様な参加者を対象とすること。

ウ　庁内関係部局との調整、検討会議への参加及び資料作成支援

エ　議会・市民説明に向けた資料作成支援

6　上位計画・関連計画等

受注者は、以下の計画等を十分に理解した上で業務を実施すること。

・ 長野市都市計画マスタープラン
・ 長野中央西地区市街地総合再生基本計画
・ 第三期長野市中心市街地活性化基本計画
・ 長野市公共施設等総合管理計画
・ 長野市中心市街地活性化基本計画評価専門委員会 答申
「新田町交差点周辺まちづくりへの提言」（令和６年３月）
・ その他、長野市が定める関連計画

なお、長野市ホームページに掲載されていない、近年本市が実施したまちづくり関係調査等の資料を示す。同資料は受注者に貸与する。

番号	調査名等	内容	備考
1	都市計画基礎調査	人口、土地利用、交通、商業・工業・観光業の動向、施設立地　等	令和４年度
2	都市計画マスタープラン改定に係る基礎調査	都市計画に関する動向（人口、土地利用、交通、災害リスク、産業用地需要等）、上位・関連計画整理、施策達成状況　等	令和６年度
3	長野市商工業振興計画に係る基礎調査	商圏人口、雇用環境、産業構造、消費者・事業者アンケート調査　等	令和７年度
4	長野市観光振興計画策定に係る基礎調査	観光市場（旅行者数、観光消費額、宿泊旅行等）、インバウンド、観光関連産業、交通・スポーツ分野	令和７年度
5	オフィスビル実態調査	賃貸オフィスビル現況分析・立地、ビルオーナーニーズ調査　等	令和６年度
6	長野市企業立地需要調査	新規立地可能企業ニーズ調査	令和７年度
7	中心市街地駐車場調査	中心市街地における駐車場の立地状況	令和８年度
8	もんぜんぷら座耐震補強工事関係資料	建築確認関係書類 耐震診断報告書 実施設計（図面）　等	 平成 27 年度 令和元年度
9	もんぜんぷら座の利用状況	利用者数、稼働率 利用者アンケート結果　等	令和７年度 令和５年度

7　成果物

受注者は、以下の成果物を作成し、納品すること。成果物の形式・構成など詳細については、受注者の提案を踏まえて協議の上決定する。

成果物	数量	納期等
中間報告書 （５業務内容の(1)について報告すること）	Ａ４判　２部	令和９年３月 31 日まで
新田町交差点周辺エリア整備方針（本編）	Ａ４判 20 部	令和 10 年３月 31 日まで
新田町交差点周辺エリア整備方針（概要版）	Ａ４判 100 部	令和 10 年３月 31 日まで
事業手法検討資料 （整備手法の概算比較、事業スキーム比較、事業化ロードマップ等を含む詳細資料）	Ａ４判　２部	令和 10 年３月 31 日まで
サウンディング実施報告書	Ａ４判　２部	令和 10 年３月 31 日まで

成果物	数量	納期等
専門家との意見交換会の記録	Ａ４判　２部	令和 10 年３月 31 日まで
関係者との意見調整・市民参画等の記録	Ａ４判　２部	令和 10 年３月 31 日まで
業務履行報告書 （中間報告時：業務の進捗、実施状況及び次年度の業務計画を取りまとめたもの、 業務完了時：業務の実施状況を取りまとめたもの）	Ａ４判　２部	（中間報告時） 令和９年３月 31 日まで （業務完了時） 令和 10 年３月 31 日まで
上記成果物の電子データ （編集可能なものとし、形式は協議の上決定する。）	一式	令和 10 年３月 31 日まで

８　成果品の検査等

(1) 受注者は、成果物として指定された提出文書等一式を納品し、発注者の成果品検査を受けること。

(2) 成果品の検査において指摘された修正箇所は、直ちに修正すること。

(3) 業務完了後において、成果品に瑕疵が発見された場合は、受注者は発注者の指示に従い必要な措置を受注者の負担において行うものとする。

(4) 発注者の検査員の成果品検査合格をもって業務の完了とし、本業務で新たに発生する著作権をはじめとする成果品の全ての権利は、発注者に帰属するものとする。また、受注者は、成果物に含まれる構成素材（写真、イラスト等）を利用して、発注者が二次的著作物を作成することについて、あらかじめ許諾するものとする。

９　支払方法及び条件

委託料の支払いは２か年に分けて行うこととし、各年度の業務完了後、適法な請求を受けた日から 30 日以内に支払うものとする。

(1) 令和８年度

令和８年度において実施した業務に係る中間報告書及び業務履行報告書の成果品検査完了後、委託費用を支払うものとし、金額については、契約締結時に受注者の提案を踏まえて協議の上決定する。

(2) 令和９年度

前号の成果物を除くすべての成果物に係る成果品検査完了後、契約金額から令和８年度の支払額を控除した額を支払うものとする。

10　実施体制及び打合せ協議

(1) 配置技術者

受注者は、以下の要件を満たす技術者を配置することとし、契約時に資格を証明する書類の写しを提出するものとする。

区分	要件
管理技術者	技術士(総合技術監理部門:建設－都市及び地方計画又は建設部門:都市及び地方計画）又はRCCM（都市計画及び地方計画）の資格保有者で、令和３年度以降に、地方公共団体のまちづくり・都市計画分野における整備方針、基本構想又は基本計画等の作成業務（以下、「同種業務」という。）の履行実績を有する者とし、照査技術者及び担当技術者を兼ねることができない。
照査技術者	技術士(総合技術監理部門:建設－都市及び地方計画又は建設部門:都市及び地方計画）又はRCCM（都市計画及び地方計画）の資格保有者で、同種業務の履行実績を有する者とし、管理技術者及び担当技術者を兼ねることができない。
担当技術者	資格を問わないが、同種業務の履行実績を有し、仕様書等に基づき適正に業務を実施できる者とする。

(2) 打合せ協議

受注者は、各年度において業務着手時、中間時（３回程度）及び成果物提出時に市担当者との打合せを行うこと。業務着手時、成果物納品時には、担当技術者のほか、管理技術者又は照査技術者が同席するものとする。

11 記録簿の作成

受注者は、委託者等と協議した内容について記録簿を作成し、委託者と共に確認するものとする。

12 提出書類

受注者は、本業務の実施にあたり、下記の書類を委託者に提出し、了承を得るものとする。

(1) 着手届
(2) 工程表
(3) 管理技術者届
(4) 業務実施計画書
(5) その他必要な書類

13 業務に関する情報の取り扱い

受注者は、本業務の実施にあたり、下記の事項を遵守するものとする。

(1) 受注者は、業務に関する書類、電子情報及びその記録媒体等に記録された情報を委託業務の履行以外の用途に使用してはならない。
(2) 受注者は、業務に関する書類、電子情報及びその記録媒体等を委託者の許可なく複写、複製し、かつ第三者に提供してはならない。
(3) 受注者は、業務に関する書類、電子情報及びその記録媒体等の管理に当たっては、漏えい、滅失、毀損等を防止し、その適正な管理を図るものとする。

(4)　受注者は、契約の完了時又は解除時は、受注者が個別に所持する業務に関する情報を廃棄しなければならない。なお、廃棄に当たっては、裁断、焼却等、当該情報が決して第三者に利用されることのない方法によらなければならない。

(5)　受注者は、業務上知り得た秘密を漏洩してはならない。また、契約期間が満了した後も同様とする。

14　その他

(1)　受注者は、委託業務を実施するにあたり、発注者との緊密な連携を図るとともに、進捗に応じて発注者の指示により報告を行い、また、本件調査に必要な情報収集に活用した資料を提出するものとする。

(2)　市が所有する既存資料及び必要な資料は、借用書を交わした上で貸与するものとし、使用後又は業務終了後に速やかに返納すること。

(3)　業務の再委託について

ア　受注者は、業務の一部を第三者に委託することができる。ただし、業務の中心的部分（業務の総括管理、基本方針の作成及び事業手法の検討）の委託は認めない。

イ　受注者は、業務の一部を第三者に委託しようとするときは、あらかじめ、発注者の承諾を得なければならない。

(4)　長野市公契約等基本条例に関する事項

ア　長野市公契約等基本条例の内容について、従事者等へ周知するとともに、事務所等へポスターを掲示すること。

イ　業務の一部を第三者に委託しようとするときは、長野市公契約等基本条例の内容について説明し、各々の対等な立場における合意に基づいて適正に契約を締結すること。

ウ　長野市公契約等労働環境報告書１部及び業務体制図２部（長野市ホームページからダウンロードできます。）を契約後速やかに市へ提出すること。この場合、業務の一部を第三者に委託しようとするときは、受注者等の労働環境報告書を取りまとめて提出すること。

(5)　業務の実施にあたり疑義が生じた場合は、速やかに長野市担当者に確認すること。

(6)　本仕様書に定めのない事項については、長野市と受注者が協議の上決定する。

個人情報取扱特記事項

本特記事項は、本業務の実施において個人情報を取り扱う場合に適用する。

（個人情報の改ざん、滅失及び損傷の禁止）

第１　受注者は、本業務を行うために発注者から引き渡された個人情報を改ざん、滅失及び損傷してはならない。

（個人情報の漏えいの禁止）

第２　受注者は、本業務に関して知り得た個人情報の内容を他に漏らしてはならない。本業務の契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

（再委託の禁止）

第３　受注者は、発注者が承諾した場合を除き、個人情報の取扱いを伴う業務は自ら行い、第三者にその取扱いを委託してはならない。

（委託目的以外の個人情報の使用禁止）

第４　受注者は、本業務を行うため、個人情報を取扱う場合には、本業務の目的以外に使用し、又は第三者に提供してはならない。

（個人情報の複写及び複製の禁止）

第５　受注者は、発注者が承諾した場合を除き、本業務を行うために発注者から引き渡された個人情報を、複写及び複製してはならない。

（事故発生時における報告義務）

第６　受注者は、本業務を行うために取扱う個人情報の改ざん・滅失・損傷・漏えい等があった場合には、発注者に直ちに報告し、その指示に従わなければならない。

（個人情報が掲載された資料等の返還義務又は廃棄義務）

第７　受注者は、本業務を行うため、取扱う個人情報が必要でなくなった場合には、発注者の指示により、速やかに個人情報が掲載された資料等を返還、又は破棄しなければならない。

（事業所内からの個人情報の持出しの禁止）

第８　受注者は、本業務を行うために必要な場合を除き、事業所内から個人情報を持ち出してはならない。