

# 業務説明資料

本業務における業務説明資料は次のとおりである。

## 1 業務概要

- (1) 業務名 令和8年度 駅南地区まちづくり指針策定業務
- (2) 履行期間 契約締結日から令和9年3月26日まで
- (3) 契約上限金額 20,020千円（消費税及び地方消費税を含む。）

## 2 業務内容

### (1) 業務目的

本市では、都市計画マスタープランに掲げる目標や将来都市構造の実現に向け、コンパクトでメリハリのある土地利用を推進するため、「浜松市土地利用方針」を令和7年度末に策定・公表した。また、都心においては、「浜松市中心市街地活性化ビジョン」及び「浜松市中心市街地活性化基本計画」を策定・公表し、民間都市開発の促進・都市機能の集積を図るための取組を推進している。

具体的には、民間都市開発の促進を図るため、公共貢献を促す容積率緩和制度の運用や市街地開発事業などの基盤整備の推進、オフィスビルの建設に対する補助事業の新設等、制度面や財政面での行政支援を検討している。

駅南地区は、細街路や細分化された土地が多い等の特性があり、これまでは主に住居系の土地利用が図られてきた。一方で、常葉大学キャンパスの移転やオフィスビルの建設等が計画されるなど、近年は土地利用の大きな転換の動きがみられ、今後は駅北側地区との連携・交流のもと、発展が期待される地区である。

本業務は、駅南地区と駅北側地区との連携・交流の促進による中心市街地の活性化や駅南地区の魅力向上、持続可能な発展に向け、住民・事業者・行政が一体となってまちづくりに取り組むために、駅南地区の将来像や具体的な方策を示す「まちづくりの指針」を策定するものである。

### (2) 対象区域

浜松市立地適正化計画に定める「浜松駅周辺」都市機能誘導区域のうち、JR東海道本線以南の地区を対象区域とする。（別図参照）

### (3) 業務内容

#### 1) 調査・分析・課題整理

##### ①基礎調査

上位計画や関連計画、法的規制を調査し、対象区域の基本条件を整理する。

また、対象区域のまちの成り立ちや土地利用（建物用途、築年数等）の現況、交通に関する現況（交通量、交通の主な動線、滞留箇所の把握、公共交通の利用状況等）、公共施設や公共事業の現状や将来計画など、当該地区のまちづくりを取り巻く状況を把握するため

の基礎的な調査を行う。

## ②関係者の意向把握

地元住民や不動産の所有者、まちづくりや開発事業に関わる事業者等のステークホルダーへヒアリング等を行い、意向聴取を行う。

## ③課題整理

①、②を踏まえ、地域が抱える課題、まちづくり指針策定にあたっての課題を整理する。

## 2) まちづくり指針案の作成

### ①コンセプト及び将来像の検討

1) を踏まえて、当該地区の位置付けやゾーニング、まちづくりのコンセプトやまちの将来像を検討する。

### ②アクションプランの検討

①のコンセプト及び将来像を実現するため、官民で取り組むべきアクションプランを検討する。

### ③指針案のとりまとめ

1)、2) ①及び②をとりまとめ、まちづくり指針案を作成する。

なお、指針の内容を市民や事業者等に幅広く周知するため、まちの将来像をイメージ図やイラスト、パース等により作成する。

## 3) 指針の運用に関するガイドラインの作成

指針の運用に当たり必要となる事項（建築物形態規制、公共空間利活用、行政支援の運用指針等）を整理・検討し、ガイドラインとしてとりまとめる。

## 4) 庁内会議等の運営支援

庁内会議、有識者の意見聴取、関係者等との協議や合意形成等にあたり、資料作成の補助、助言、議事録の作成などの運営支援を行う。

## 5) 打合せ協議

業務着手時、中間（4回）、成果品納品時の6回を基本とし、その他必要に応じて打合せを行う。

## 6) 報告書の作成

本業務で検討した成果をとりまとめた業務報告書について、令和8年度末に行う完了検査時まで最終とりまとめの作成を行う。

### 3 貸与資料

- 1) 都市計画基礎調査 GIS データ (Shape 形式) (建物利用現況データを除く)
- 2) 開発許可申請 GIS データ (2007-2020) (Shape 形式)
- 3) 建築確認申請 GIS データ (1995-2021) (Shape 形式)
- 4) ゼンリン建物ポイントデータ 2020 (浜松市) (CSV 形式)
- 5) 大店立地法届出データ (浜松市) (CSV 形式)
- 6) 浜松市地形図 GIS データ 1/2500、1/10000 (Shape 形式)
- 7) 浜松市都市計画情報 GIS データ (Shape 形式)
- 8) 浜松市都市計画マスタープラン策定に係るデータ
- 9) 浜松市土地利用方針
- 10) 令和 3 年度浜松市土地利用方針検討業務報告書
- 11) 令和 4 年度浜松市土地利用方針検討業務報告書
- 12) 令和 4 年度浜松市都心交通実態調査検討業務報告書
- 13) 浜松市都市機能誘導方針案
- 14) 浜松市容積率緩和制度の運用基準案
- 15) 浜松市オープンスペース活用指針案
- 16) 令和 5 年度浜松市都市機能誘導方針検討業務報告書
- 17) 浜松市中心市街地活性化ビジョン
- 18) 浜松市中心市街地活性化基本計画
- 19) その他業務で必要となる資料

別図

<対象区域>

