

令和7年度菊池温泉街景観デザインガイドライン策定支援業務 仕様書

第1章 総則

1. 業務目的

本業務は、「菊池温泉街リブランディング基本構想」に基づき、菊池温泉街の再生と魅力向上を図るため、観光客の滞在環境の中核となる旅館・ホテル等の宿泊関連施設や温泉街の空間的魅力に係る良好な景観形成を図るとともに、歩行者の回遊性向上および地域の魅力を高めることを目的に、現況調査、景観デザインガイドライン策定及び合意形成支援を実施する。

2. 対象範囲

菊池温泉街リブランディング事業対象エリア（別図参照）

3. 準拠法令等

本業務は仕様書によるほか、次の関係法令等に基づき実施するものとする。

- (1) 都市計画法
- (2) 建築基準法
- (3) その他関係法令、規則及び通達等

4. 実施期間

契約締結日の翌日から令和8年3月16日まで。

5. 提出書類

本業務を実施するにあたり、受託者は契約後速やかに以下の書類を提出し、市の承認を得るものとする。なお、作業内容に変更が生じた場合も同様とする。

- (1) 着手届
- (2) 業務工程表
- (3) 管理技術者等決定通知書（経歴書添付）
- (4) 業務実施計画書
- (5) その他市が必要とする書類

6. 管理技術者・主任技術者・照査技術者

受託者は、相当の経験及び資格を有する管理技術者・主任技術者・照査技術者をもって、適正に業務を行わせるものとし、下記の資格及び実績を有する技術者を配置するものとする。

管理技術者、主任技術者、照査技術者は過去10年間に完了した景観計画、地区計画、景観ガイドライン、道路又は公園整備に係る基本構想・計画のいずれかの業務実績を有するものとする。さらに、主任

技術者は本業務の事業推進のため必要に応じて市役所内での打合せ協議や連絡確認等の迅速な対応が可能となるよう業務体制を構築するものとする。

7. 損害賠償

受託者は、本業務実施中に生じた諸事故や第三者に与えた損害について一切の責任を負い、菊池市に発生原因及び経過等を速やかに報告し、菊池市の指示に従うものとする。

8. 秘密の遵守

受託者は、個人情報保護法及び菊池市個人情報保護条例を遵守し、菊池市からの借用物及び本業務の内容及び業務に係る資料を、菊池市の許可なく他に公表及び貸与してはならない。

また、本業務において、受託者の社員はもとより退職後といえども業務上知り得た情報を何人にも漏洩してはならない。

9. 著作権の譲渡等

受託者は、成果物が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物に該当する場合には、当該著作物に係る受託者の著作権（著作権法第21条から第28条までに規定する権利をいう。）を当該著作物の引渡し時に無償で譲渡するものとする。

10. 成果品の利用（二次利用等）

本業務による成果品の著作権は菊池市に帰属するものとし、関係機関への提供など二次的な利用も可能とすること。

11. その他

（1）菊池市景観審議会及びまちなかデザイン会議との連携

業務を実施する際には、菊池市景観審議会及び菊池市SDGs未来都市まちなかデザイン会議と連携して行うこと。

（2）市内業者の利用及び資材調達

菊池市で発注する建設工事及び委託業務は、菊池市の予算で行うことを考慮し、工事資材の発注等については、できるだけ菊池市内での調達（関係業者との取り引き）を行うこと。

また、常勤・臨時職員に限らず、できるだけ菊池市内からの雇用に努めること。

さらに、下請の発注についても、前段と同様に努めること。

（3）受託者に対する暴力団等による不当介入の排除

暴力団等又は暴力団等関係者から不当要求又は工事妨害（以下「不当介入」という。）を受けたときは、次に掲げる事項を遵守すること。なお、遵守していないことが判明した場合は、指名停止等の措置を行う。

① 不当介入を受けた場合は、毅然としてこれを拒否し、不当介入があった時点で速やかに警察に通報するとともに捜査上必要な協力を行うこと。

② 警察に通報等を行った内容について書面により速やかに市に報告すること。また、不当介入を受けたことにより、工程に遅れが生じるおそれがある場合は、市と協議を行うこと。

第2章 業務内容

12. 業務内容

市と緊密に相談し、指示を仰ぎつつ、以下の業務内容を実施すること。なお、内容によっては、再委託又は他の事業者の協力を得て実施（いわゆる協働実施）しても差し支えない。

（1）計画準備

本業務実施に先立ち、業務の内容を十分に把握した上で、方針及び内容等について整合性が保たれるように連携すべき項目を綿密に整理して、業務計画の検討立案を行うとともに、必要なデータや資料等の収集を行い、検討の基本情報となる基礎的事項を整理する。

（2）現況調査

菊池温泉街における景観形成および回遊性の向上に向けた基礎資料を得ることを目的に、以下の2点の調査・分析を実施する。

① 景観現況調査・分析

温泉街における街並みの現況を調査・分析し、景観上の特徴を整理するほか、課題箇所の抽出、統一感や調和を欠く要素を可視化・整理する。

- ・対象区域：菊池温泉街（別図参照）
- ・調査対象：建築物、舗装、屋外広告物、照明、外構など

② 歩行者回遊動線の実態把握と分析

令和8年度に予定する温泉街のサイン計画策定に向けて、来訪者の行動特性（歩行者動線、自動車動線等）を把握し、効果的な誘導方針を立案するための分析を行う。

なお、現状の来訪者データ（地区内で実施している交通量調査結果等）は市が提供する。

- ・対象区域：菊池温泉街リブランディング事業対象エリア（別図参照）

（3）景観デザインガイドライン案作成

菊池温泉街における景観形成の方向性を明確にし、統一感のあるまちなみを実現するための景観デザインガイドライン案を検討する。

① デザインコンセプトの策定

既存のターゲット設定や地域のアイデンティティである「菊池溪谷の恵みと白龍が宿る温泉街」というコンセプトを基礎に、具体的なデザインコンセプトを設定する。

コンセプトには、ロゴ制作や夜間デザインの考え方も盛り込むこととする。

② 景観デザインガイドプラン案の作成

建築物の外観、屋外広告物、公共空間、夜間景観などについて、統一感のある景観形成に向けた具体的なルール案を策定する。

色彩、素材、設置位置等に関する推奨基準を明示し、地域住民や事業者が参照できる「景観ル

ールブック]として構成する。

③ 重点地区整備計画の立案

温泉街の中で特に景観改善効果の高い範囲を対象に、具体的な整備計画を立案する。(別図) 現況課題に対する改善案を提示し、将来的な整備事業のモデルとなるよう、整備内容の検討を行い、配置図及びパース6点(鳥瞰図1枚、アイレベル2箇所、昼間・夜間別に作成すること)を作成する。

(4) 合意形成支援

市民や関係者とのワークショップ、菊池温泉街リブランディング会議での報告を実施し、デザイン案の地域共有・合意形成を図る。

① ワークショップ開催支援

- ・開催回数：3回
- ・受託者は、企画作成の支援、説明資料作成及びワークショップ会場での助言、議事概要の作成、ファシリテーター(有識者)への謝金の支払い(3回、計30万円程度)を行う。

② 菊池温泉街リブランディング会議開催支援(説明資料作成、説明補助)

- ・開催回数：3回程度
- ・会議企画、主たる資料作成、司会、説明、議事録作成は市が実施する。
- ・受託者は、会議に必要な資料の作成及び会議での説明補助、有識者への謝金(検討委員会2回×1名×2万円)の支払いを行う。

(5) 打合せ協議

本業務を円滑に進めるため、業務着手時、中間打合せ時1回、成果品納入時を基本とし、必要に応じて適宜情報共有や打ち合わせを実施する。なお、受託者は打合せ協議記録を協議後速やかに作成し、市に提出するものとする。

第3章 成果品

13. 成果品

本業務の成果品は、以下のとおりとする。

- | | |
|---------------------|----|
| 1 業務報告書(概要版含む) | 2部 |
| 2 報告書等の電子データ(CD-R等) | 1式 |
| 3 その他監督員が必要と認めた資料 | 1式 |

別図（菊池温泉街リブランディング事業 対象エリア）

