

# 備前市 立地適正化計画 策定等 業務委託 特記仕様書

## 第1章 総則

### (適用範囲)

#### 第1条

本仕様書は、備前市（以下、「発注者」という。）が発注する「備前市立地適正化計画策定等業務委託」（以下、「本業務」という。）に適用する。

### (業務内容)

#### 第2条

備前市において、人口減少に対応するコンパクトで持続可能な都市構造を実現するため、鉄道駅周辺における拠点性向上の可能性を検証するとともに、都市再生特別措置法第81条の規定に基づく立地適正化計画を策定するものである。加えて、相互に調和と調整を図るため、都市計画マスタープランの改定を行うものである。

### (対象区域)

#### 第3条

本業務の対象区域は、都市計画区域外の吉永エリアなども含む備前市全域とする。

### (準拠する法令等)

#### 第4条

本業務の実施にあたっては、本業務の特記仕様書によるほか、下記に準拠するものとし、本仕様書に定めなき事項については、発注者と受託者（以下、「受注者」という。）がその都度協議し、その指示を受けるものとする。

- (1) 都市計画法
- (2) 都市再生特別措置法
- (3) 都市計画運用指針
- (4) 立地適正化計画作成の手引き、立地適正化計画の作成に関するQ&A
- (5) まちづくりのための公的不動産（PRE）有効活用ガイドライン
- (6) 健康・医療・福祉のまちづくりのための推進ガイドライン
- (7) 小規模で柔軟な区画整理ガイドライン
- (8) 第2次備前市総合計画（後期基本計画）
- (9) 備前市まち・ひと・しごと創生長期人口ビジョン、総合戦略
- (10) 備前都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）
- (11) 備前市の諸規則及び関係法令
- (12) その他関連する法令等

### **(業務期間)**

#### 第5条

契約締結の日から、令和4（西暦2022）年3月18日（金）とする。

### **(秘密の保持)**

#### 第6条

受注者は、本業務の遂行上知り得た事項を発注者の承諾なく第三者に漏らしてはならない。

### **(提出書類)**

#### 第7条

受注者は、契約後速やかに下記の書類を作成、提出し、発注者の承認を受けなければならない。

- (1) 着手届
- (2) 実施計画書
- (3) 工程表
- (4) 主任技術者届
- (5) 主任技術者経歴書（所有する資格証の写し添付）

### **(貸与資料)**

#### 第8条

本業務を実施する上で必要となる資料は、受注者の要請に応じて貸与するものとする。なお、貸与された資料については破損・汚損・紛失等のないよう十分注意することとし、また情報漏えい等がないよう適切な管理に努めること。

### **(業務上の疑義)**

#### 第9条

受託者は、本業務の実施に当たり、本仕様書に記載のない事項または業務実施において疑義が生じた事項について、速やかに発注者と協議を行い、指示を受けるものとする。

### **(成果品の帰属)**

#### 第10条

本業務により得られた成果品及び権利は、全て発注者に帰属するものとし、受注者は、発注者の許可なく成果品等を公表、または貸与してはならない。

## 第2章 業務内容

### (業務概要)

#### 第11条

本業務における業務概要は以下のとおりとする。

#### 【1年目】令和元（西暦2019）年度

##### 1) 立地適正化計画策定

###### 1) - (1) 計画準備

本業務の実施にあたり、業務目的、業務期間等を踏まえて、業務の実施方法や手順を定めた実施計画書を作成し、発注者の承認を得るものとする。また、本業務に必要なとなる資料を収集し、整理するものとする。

###### 1) - (2) 関連計画、上位計画の把握整理

立地適正化計画に関する関連計画及び上位計画（都市計画区域マスタープラン、総合計画、総合戦略、公共施設等総合管理計画、空家対策計画、健康増進計画、地域福祉計画、地域防災計画、定住自立圏共生ビジョン等）の内容を確認するなど、備前市の広域的な位置付けや都市づくりの方向性（都市機能の集約化等）について整理するものとする。

###### 1) - (3) 都市構造の現状分析・課題整理

本市の都市構造について、国土交通省作成の「都市構造の評価に関するハンドブック」等を踏まえ、各種公開データ（国土数値情報、基盤地図情報、G空間情報センター、都市構造可視化計画、e-Stat、RESAS等）や既存の庁内データ（都市計画基礎調査結果等）を活用し、手引き等に示される調査項目、内容の視点から現状分析と課題整理を行う。また類似都市との比較により、本市の特性や課題事項を整理する。

##### ①. 各種基礎データの収集と都市の現状把握

人口、土地利用、都市交通、都市機能、経済活動、地価、災害、財政等

##### ②. 人口の将来見通しに関する分析

将来人口の予測、財政の将来見通しに関する分析

##### ③. 現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題の分析

- ・人口、世帯に係る課題分析
- ・公共交通の利便性、持続可能性に係る課題整理
- ・生活サービス施設の利便性、持続可能性に係る課題整理
- ・高齢者の福祉、健康に関する課題整理
- ・災害等に関する安全性に係る課題整理
- ・財政の健全性に係る課題分析

### **留意点1. GISによる分析及び課題の一元化・見える化**

本業務で、収集されたデータ及び分析した資料は、GIS（地理情報システム）において一元管理するものとする。管理されるデータは都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定や、住民等への情報提供等に広く使用することを念頭に作成するものとする。

なお、ここで整理するデータは、GISを活用し、大字等の単位で整理するものとし、人口等のデータはメッシュ分析を行うものとする。分析資料は地区（西鶴山、香登、伊部、片上、東鶴山、伊里、三石、日生、諸島、寒河、吉永、神根、三国）毎に整理することを想定している。

また、これらについて、市職員によるフォローアップ（再評価）等が可能なように、整理手法ならびに出典等を明らかにすること。

### **留意点2. 災害リスクを可視化したベースマップの作成**

まず、災害の発生のおそれのある区域の取扱いについて検討するために必要な重ね合わせ図を作成するものとする。

具体的には、土砂災害特別警戒区域（レッド）、土砂災害警戒区域（イエロー）、急傾斜地崩壊危険区域、津波浸水想定（区域）、水防法に基づく浸水想定区域、防災重点ため池が決壊した場合の浸水想定区域、宅地造成工事規制区域などをベースマップに重ね合わせた地図を作成する。なお、併行して区域指定作業等が進められているものもあるので、都度更新するなど留意すること。

### **留意点3. 公共施設等情報の整理・一元化（面的把握）**

まちづくりの視点から検討を行うため、保有する全公共施設等情報をマップ等に整理し、その概要を把握する。

具体的には、施設と地区のマトリックスの表を作成し、地区毎の公共施設等保有量バランスや老朽化の状況等、都市全体での公共施設等の配置を整理する。（主な整理項目：施設、名称、延床面積、複合化の状況 等）

また、GISマップ等において都市機能ごとの施設の配置状況（民間施設を含む）と人口分布等を重ね合わせるにより地域間の偏在や地域ごとの公共施設の過不足等を確認する。

### **留意点4. 住民意向の把握整理**

市が既に作成済の各種関連計画を策定する際に実施しているアンケート調査の結果や、市民意識調査の結果を把握し、課題の抽出に努めること。

今後の都市づくりに関わる各分野において行った市民アンケート調査等の意向調査の内容について、庁内関係各課から生データを収集し、可能な統計処理、分析の実施を検討すること。また、効果的な独自アンケートの実施やオープンデータの分析等もあり得る。

### 1) - (4) まちづくりの方針

前条で検討した課題を踏まえ、人口減少に対応するコンパクトで持続可能な都市構造を実現するため、まちづくりの理念・目標を設定し、都市構造についてまちづくりの方針を検討する。

## 2) 居住誘導区域の基本設計（2箇所）

立地適正化計画の策定にあたり、鉄道駅周辺における拠点性向上の可能性を検証し、本市における戦略的（政策的）な居住誘導拠点として開発する（計画に位置づける）可能性について、検討整理する。

### 2) - (1) 事業フレームの検討

市内に9つある鉄道駅の中から2箇所を抽出・整理し、時間軸を持った整備手法・スキームを検討し、併せて、小規模で柔軟な区画整理の活用の可能性についても検討する。また、公共残土（河床掘削土等）の受入れスキームについても検討するとともに、類似事例の情報を収集整理する。事業の成立性を評価するため、概算事業費の算出及び収支計画のシミュレーションを行い、必要となる公共投資の規模や財源確保の可能性等について考察を行う。

### 2) - (2) 事業計画（案）の作成

上位・関連計画での位置づけや制約条件等をふまえて、事業推進の課題を整理するとともに、時間軸を持った事業計画（事業の進め方）を整理・作成し、基本設計図面を検討・作成する。

## 3) 都市計画マスタープラン改定

### 3) - (1) 基礎資料の収集・整理

本業務に必要な以下の資料を収集し整理するものとする。

#### ①. 現行都市マス策定時からの経年変化の整理

改定にあたっての基礎条件として、既存の都市計画基礎調査や土地利用現況調査の結果、各種統計資料、文献等を基に、自然的条件、歴史的条件、人口関連、土地建物関連、経済関連、都市基盤関連、まちづくり活動状況などについて調査を行う。

### 3) - (2) 現都市計画マスタープランの検証

現行計画書のまちづくり方針や都市整備施策について、実施状況の検証を行い、問題点・課題を整理する。

- ・現況分析を踏まえた都市環境上の課題や将来方向性について整理する。
- ・まちづくり実現方策の推進方法の検証と課題を整理する。

### 3) - (3) 現況特性の再整理

基礎資料の整理、現行計画の達成度検証、アンケート結果の分析等から、本市が抱える課題について整理する。

### 3) - (4) 将来目標、方針の再設定

本市の都市特性や課題を勘案して、まちづくりの理念と目標、計画フレーム、将来の都市像と都市構造を設定し、整備・開発・保全の基本方針、都市構造実現のための主要施策等検討する。

### 3) - (5) 全体構想の作成

将来目標の設定をもとに、将来の都市整備の基本方針となる土地利用、道路・交通体系、都市施設、市街地整備、景観等の部門別方針を作成する。

## 【2年目】令和2（西暦2020）年度

### 1) 立地適正化計画策定

#### 1) - (5) 都市の骨格構造と誘導方針の検討

都市機能誘導区域、居住誘導区域の検討にあたり、上位計画との整合性や目指すべきまちづくりの方向性を見据えながら都市の骨格構造と誘導方針を検討する。

#### 1) - (6) 都市機能誘導区域・施策に関する設定

拠点の格付け等に応じて必要となる都市機能を見据え、地区毎に公共施設等の集約・再編の方向性（公共機能の再配置、民間機能の活用等）を整理し、誘導施設を設定する。

各拠点における土地利用の実態や都市機能施設、公共施設等の配置を踏まえ移動手段による各種都市サービスの回遊性や地域としての一体性等の観点から具体の区域を検討する。また都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために講ずる施策を検討する。

#### 1) - (7) 居住誘導区域・施策に関する設定

国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを考えつつ、拠点地区へのアクセス性や生活サービス施設の持続性を踏まえ具体の区域を検討する。また居住誘導区域内に居住を誘導するために講ずる施策を検討する。

#### 1) - (8) 立地適正化計画（素案）の策定

これまでの検討結果をもとに持続可能なまちとするために実現化方策を検討し、立地適正化計画（素案）を作成する。なお、立地適正化計画（素案）は、計画策定検討会議等の会議資料及びパブリックコメントの公表用素案として使用する。

### 3) 都市計画マスタープラン改定

#### 3) - (6) 地域別構想の作成

- ・全体構想を基に、歴史的背景、拠点性及び社会環境等を勘案し、地域区分を行い、地域別の課題の整理、将来像、まちづくりの方針（整備方針）等を検討する。
- ・用途地域外や都市計画区域外の現状を把握し、課題を抽出・整理し基本的なあり方を検討する。また地区別の現状をふまえ地区ごとの方針を検討する。

## 【3年目】令和3（西暦2021）年度

### 1) 立地適正化計画策定

#### 1) - (9) 実現化方策等の検討

パブリックコメントや都市計画審議会等による意見聴取の結果を踏まえ、人口減少に対応するコンパクトで持続可能な都市構造とするために必要な実現化の方策を検討する。

#### 1) - (10) パブリックコメント支援

パブリックコメントのための資料作成及び提出された意見への対応を行う。

#### 1) - (11) 立地適正化計画の策定

「立地適正化計画（素案）の策定」及び住民説明の結果を踏まえ、立地適正化計画としてとりまとめるものとする。

#### 1) - (12) 報告書作成

計画案に基づき、報告書として計画冊子及び概要版等を作成し市民への周知を図るものとする。

### 3) 都市計画マスタープラン改定

#### 3) - (7) 実現化方策の設定

事業推進、実現化の視点からハード事業の手法とともに、ソフト的な規制・誘導手法を検討し、都市計画制度上における適切な実現化方策を整理する。

## 【各年度共通】

### (1) 会議等運営支援

庁内関係部署による検討会議（各年度毎に3回程度の開催を予定）に対し、資料作成及び議事録作成等の支援を行う。

### (2) 策定委員会開催支援

外部委員会組織として設置される策定委員会（仮称）の運営にあたり、資料原稿の作成や議事録の作成等、必要な支援を行うものとする。立地適正化計画の策定、ならびにまちづくりには、多様な関係者の協力が不可欠であることを強く認識すること。

なお、策定委員会による検討は、5回程度（1年目に1回、2年目に3回、3年目に1回）行うことを想定する。

### (3) HP公表用資料作成

本計画の概要や計画策定の進捗状況等を適時効果的に市民へ周知するため、市ホームページ掲載用の各種資料や広報に掲載する各種特集記事などを作成する。なお、作成する各ファイルはPDF形式とし、市民周知用として分かりやすいものとなるよう配慮すること。

### (4) 住民説明会

住民への周知を図るため、2年目、3年目を中心に計画案について説明会を開催し、意見を聴取するものとする。

### (5) 打合せ協議

協議は、着手時、各種会議・公聴会開催準備時、成果品納入時等に行うものとし、業務を適正かつ円滑に実施するため、十分な連絡・調整を行うこと。受託者は、発注者に対し、可能な限り事前（2日前）に協議資料を送付するものとし、打ち合わせ結果については、受託者が記録簿を作成し承認を得るものとする。



### 第3章 成果品

#### (成果品)

#### 第12条

本業務の成果品は以下の通りとする。

- |                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| 1) 業務報告書                              | 2部   |
| 2) 立地適正化計画（概要版）（A4サイズ）                | 200部 |
| 3) 立地適正化計画（A4版冊子）                     | 100部 |
| 4) 都市計画マスタープラン（概要版）（A4サイズ）            | 200部 |
| 5) 都市計画マスタープラン（A4版冊子）                 | 100部 |
| 6) 業務関連資料（基礎調査調書及び図面、会議議事録、その他収集データ等） | 2部   |
| 7) 上記電子データ                            | 2式   |