

小城市立地適正化計画改訂業務及び用途地域検討業務 仕様書

第1章 総則

第1条 (目的)

居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、『コンパクト・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めるために、都市全域を見渡し、持続可能な都市構造を目指す包括的なマスタープランとして、平成26年の都市再生特別措置法の改正とともに立地適正化計画が制度化された。

それを受けて、本市では平成29年3月に当該計画を策定し、都市施設や土地利用等の現況と課題を踏まえたまちづくりの方向性、目指すべき都市構造、その将来像に向けた実現性の高い具体的な方針を設定し、各種施策を実施してきた。

更に、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、令和2年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正計画に「防災指針」を定めることが規定され、防災・減災に係る更なる取り組みが求められるとともに、まちづくりにおいては、社会経済情勢の変化と相まって、GX、DX、SDGsなどへの対応が必要不可欠な状況となっている。

このことから、本業務は、医療や福祉、商業等の都市機能を確保し、地域公共交通と連携したコンパクトなまちづくりの実現のため、居住誘導区域等の見直し、防災指針の作成、用途地域の検討等を実施するものである。

第2条 (適用範囲)

本仕様書は、小城市（以下「発注者」という。）が実施する「立地適正化計画改訂業務及び用途地域検討業務」に適用し、本業務の履行にあたって受注者は、本仕様書に基づき行うものとする。

第3条 (業務実施体制)

本業務は、受注者に委託して実施するものとする。

第4条 (準拠法令等)

本業務は、本仕様書によるほか、下記の関係法令等に準拠して実施するものとする。

- (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) 都市再生基本方針及び立地適正化計画作成の手引
- (5) 都市構造の評価に関するハンドブック
- (6) 地理空間情報活用推進基本法（国土交通省国土地理院）

- (7) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年 5 月 30 日法律第 57 号）
- (8) 小城市財務規則及びその他関係諸規程
- (9) 小城市情報公開条例
- (10) その他関連法令、通達等

第 5 条 （履行期間）

本業務の履行期間は、契約締結日の翌日から令和 10 年 3 月 31 日までとする。

第 6 条 （提出書類）

受注者は、本業務の実施にあたり、以下の書類を速やかに発注者に提出し、承認を得なければならない。

- (1) 業務計画書
- (2) 着手届
- (3) 工程表
- (4) 管理技術者・照査技術者・担当技術者届（経歴書添付）
- (5) その他発注者が指示する書類

第 7 条 （配置技術者）

受注者は、本業務の実施にあたっては、以下に示す資格要件等を満たした技術者を擁立すること。なお、選任する技術者は、本業務の契約を締結する本店（本社）又は支店（支社）等に在籍し、直接雇用されている者であること。

(1) 管理技術者

技術士（総合管理部門又は建設部門：都市及び地方計画）資格又は国土交通省登録資格（都市計画又は地方計画部門）を有すること。

(2) 照査技術者

技術士（総合管理部門又は建設部門：都市及び地方計画）資格又は国土交通省登録資格（都市計画又は地方計画部門）を有し、あわせて、空間情報総括監理技術者資格を有すること。なお、管理技術者と照査技術者は兼務することはできない。

(3) 担当技術者

本業務では防災指針策定に関連し、まちづくりにおける流域治水及び防災等に係る知見が必要になることから、認定都市プランナー（防災）の資格を有する者を 1 名以上配意すること。

第 8 条 （貸与資料）

受注者は、業務に必要な資料を発注者より借用する場合、事前に借用書を提出するものとし、貸与された資料の取扱いは慎重に行い厳重に保管するとともに、必要がなくなった

場合は直ちに返却するものとする。

第9条 （関係官公署との折衝）

本業務遂行のために関係官公署との折衝が必要な場合で、発注者との協議を要するものについては、発注者の指示を受けて折衝するものとする。

第10条 （品質・工程管理及び情報資産管理）

受注者は、業務完了まで適切な品質管理を遂行することとし、実施計画書に基づき適切な工程管理を行い、業務進捗状況を随時報告しなければならない。また、業務上知り得た秘密・個人情報を含む各種情報資産について、本業務が完了した後においても厳重に管理し、情報漏洩事故等が発生しないよう管理体制を構築しなければならない。従って、以下に示す認証資格を取得しているものとする。

- (1) IS09001
- (2) IS014001
- (3) IS027001
- (4) IS027017
- (5) PMS（プライバシーマーク）

第11条 （土地の立入り等）

現地作業における立ち入りについては、以下の点に十分留意するものとする。

現地作業員は必ず自己の身分証明書を携帯し、腕章を着用して業務を行うものとする。身分証明書は、関係者等からの請求があった際には、これを提示したうえで業務内容について説明し、理解を得るものとする。

業務の実施に伴い、植物の伐採や施設の解体等が発生する場合は、事前に発注者に報告し、発注者の承認を得るものとする。

第12条 （成果品の検査・不適合責任）

本業務の成果品については、管理技術者立会いの上、発注者の検査を受けて納品するものとする。成果品は、発注者の検査合格をもって納品されたものとする。また、納品後に成果品の不適合が発見された場合は受注者の責により必要な修正を行うものとする。

第13条 （損害の賠償）

本業務中に受注者が第三者に損害を与えた場合は、直ちに発注者にその状況及び内容を連絡し、発注者の指示に従うものとし、損害賠償の責任は受注者が負うものとする。

第14条 （成果品の帰属）

本業務における成果品は、すべ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これを使用・流用してはならない。なお、既に他に著作権がある資料を利用した場合はこの限りではない。また、成果品の中で他の文献、資料等を引用した場合には出典名を報告書に明記するものとする。

第 15 条 （疑義）

本仕様書及び準拠法令等に明記されていない事項及び疑義が生じた場合、発注者・受注者協議の上決定するものとする。

第2章 業務内容

第16条 （業務概要）

本業務の業務概要は、以下のとおりとする。

- (1) 計画準備・資料収集整理
- (2) 基本的事項の再整理
- (3) 課題の再整理
- (4) 今後のまちづくりの方向性の改定
- (5) 防災指針の検討
- (6) 公共交通バスルート見直しの検討
- (7) 小城市農業振興地域整備計画との整理
- (8) 計画の管理と目標の更新
- (9) 庁内委員会の対応
- (10) 庁外委員会の対応
- (11) 立地適正化計画書とりまとめ
- (12) 用途地域検討候補地の抽出
- (13) 用途地域検討候補地における方向性検討
- (14) 用途地域検討候補地における詳細現況調査
- (15) 用途地域案作成
- (16) 住民説明会開催支援
- (17) 関係機関協議資料作成
- (18) 都市計画決定図書の作成
- (19) 都市計画審議会等運営補助
- (20) データセットアップ
- (21) 打合せ協議

第17条 （計画準備・資料収集整理）

本業務実施にあたり、必要な資料収集・確認を行うとともに、各業務内容についての作業実施方針や実施工程を検討し、業務計画書として取りまとめるものとする。

第18条 （基本的事項の再整理）

本市の都市計画及び土地利用に関する上位・関連計画を整理し、本業務との整合を図る。また、「立地適正化計画策定に関する手引き」を参考に、以下の項目について、調査及び分析を行う。

現況分析にあたっては、定量的な根拠を地理空間情報と紐付けて整理するとともに、発注者にて整備済みの3D都市モデルとの連携や人流データ、庁内統合型GISで保有する各

データ等を活用することとする。

- (1) 人口動向の把握
- (2) 土地利用状況の把握
- (3) 公共交通の状況把握
- (4) 生活利便施設の状況把握
- (5) 都市基盤の整備状況把握
- (6) その他財政状況の整理
- (7) 災害の状況
- (8) 地価の状況
- (9) その他「立地適正化計画策定に関する手引き」を参考に必要なもの。

第 19 条 （課題の再整理）

現況分析等の結果を踏まえて、課題の再整理を行う。課題の整理にあたっては、下記の各観点から検討を行うものとする。

(1) 都市構造上の課題整理

現況分析結果を踏まえて、人口の将来見通しに関する分析を行うとともに、都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省都市局都市計画課）に基づく現状の都市構造を評価し、類似規模都市とも比較しながら、都市構造上の課題を整理する。

なお、分析にあたっては人流データ等を活用した交通流動量及びパーソントリップ OD 量等についても分析し、市民アンケート調査結果も踏まえて、現行の都市機能の活用状況や、都市機能の整備の必要性について整理する。

(2) 防災上の課題整理

都市の現況分析結果と災害ハザードエリア、過去の災害実績等を重畳し、都市構造上災害リスクの高い地域を抽出した上で、都市機能や防災関連施設等の分布状況を踏まえた防災上の課題を整理する。なお、分析にあたっては既存の 3D 都市モデルを活用した災害シミュレーション等の三次元的な分析を行うものとする。

第 20 条 （今後のまちづくりの方向性の改定）

都市構造上及び防災上の課題を踏まえ、人口の集積状況、主要な公共交通路線、都市機能施策、庁内で保有するデータ等をもとに、目指すべき都市の骨格構造を設定する。

また、第 19 条にて整理した課題をもとに誘導区域の考え方を再整理し、誘導区域及び誘導施設、誘導施策等の見直しを行う。

第 21 条 （防災指針の検討）

防災上の課題整理結果を踏まえて、防災まちづくりの将来像、取組方針について体系的な検討を行う。また、規制・移転や居住誘導区域の見直し等による災害リスク回避と対策

の両軸から、防災上の対応方針を検討するとともに、地区毎の取組方針を検討する。

合わせて、取組方針に基づく具体的なハード・ソフトの取組・スケジュール・目標値の検討を行う。

第 22 条 （公共交通バスルート見直しの検討）

コンパクトシティ・プラス・ネットワークの推進を図るため、誘導区域及び誘導施設、誘導施策等の見直し内容を踏まえ、誘導のために必要となる公共交通バスのルート見直しを検討する。

第 23 条 （小城市農業振興地域整備計画との整理）

居住誘導区域の設定にあたっては、小城市農業振興地域整備計画の見直し内容と整合性を図るため、本市担当課及び関係機関と協議し、整理していくものとする。

第 24 条 （計画の管理と目標の更新）

都市構造上の課題整理における現状の都市構造の評価結果及び防災上の課題整理結果を踏まえ、将来的に計測可能な定量的な計画目標を検討する。

合わせて、計画の進行管理、計画の実行及び検証に係る体制、達成度等の評価の方法、見直し方針等についても検討を加える。

第 25 条 （庁内委員会の対応）

庁内委員会会議を 3 回以上開催するものとし、庁内関係部署との協議の際に必要な資料作成、進行支援、議事録の作成等を行う。

第 26 条 （庁外委員会の対応）

外部組織委員会として設置される都市計画審議会及び外部有識者会議（仮称）を各 3 回以上開催するものとし、開催の際に必要な資料作成、進行支援、議事録の作成等を行う。

第 27 条 （立地適正化計画書とりまとめ）

上記までの検討結果を踏まえて、立地適正化計画を作成し、成果品のとりまとめを行う。とりまとめにあたっては、関係資料及びデータを体系立てて整理するとともに、作成した GIS データについては庁内統合型 GIS に搭載できるようデータ調整を行う。

第 28 条 （用途地域検討候補地の抽出）

用途地域指定検討候補地の抽出に向けて、庁内統合型 GIS や FM システム等の各種システムで管理している GIS データや 3D 都市モデル等を活用し、人口動向や土地利用の状況、開発動向、法規制状況、将来的なプロジェクト、住商工比率の分析、都市計画道路の整備

状況、浸水ハザードの情報等も踏まえ、用途地域の指定が必要と考えられる箇所について抽出を行う。なお、候補地の抽出にあたっては、GIS にて定量的に分析を行う。

第 29 条 （用途地域検討候補地における方向性検討）

第 28 条で抽出された各検討候補地について、方向性の検討を行う。なお、検討にあたっては、立地適正化計画における都市機能誘導区域や居住誘導区域、将来の誘導施設との整合性も考慮して検討する。

第 30 条 （用途地域検討候補地における詳細現況調査）

第 29 条で抽出した各候補地における方向性に基づき、建物の詳細現況調査を行う。なお、詳細建物調査においては、必要に応じてヒアリングを行い、原動機の容量や数、貯蔵タンク等の容量について確認を行う。また、建築形態についても整理を行い、用途と形態について不適格建築物や空き家等の整理を行う。また、候補地ごとに、カルテを作成し、分析結果等がわかりやすいように整理するとともに、今後の施設や人口等の集積状況の経年変化を整理していくための基礎資料とするために、都市機能誘導区域や居住誘導区域のカルテも併せて作成する。

第 31 条 （用途地域案作成）

検討及び現況調査の結果を踏まえて、実際に用途地域指定の候補地について、用途地域の指定案を検討する。指定案の作成にあたっては、候補地抽出の際に行った分析結果や上位関連計画でのまちづくりの方向性等を踏まえながら、用途地域指定案の作成を行う。

第 32 条 （住民説明会開催支援）

立地適正化計画改訂案及び新たな用途地域指定案について、それぞれ住民への説明を行い、理解を得るために、住民説明会用の対応を行うものとする。また、検討にあたり使用した GIS データや 3D データ（3D 都市モデル）等を活用することとする。なお、3D データについては、操作性に優れた 3D ビューワー（Skyline 社製 TerraExplorer と同等もしくはそれ以上のスペック）を用い、分かりやすいデータの作成を行う。

なお、開催にあたっては全市を対象に各 2 回以上開催するものとし、資料作成・説明補助・議事要旨の作成を行うとともに、オブザーバーとして参加するものとする。

第 33 条 （関係機関協議資料作成）

用途地域指定に伴う佐賀県をはじめとする各関係機関との協議に向けて、協議用資料の作成を行う。

第 34 条 （都市計画決定図書の作成）

用途地域指定に伴う法定図書を、佐賀県都市計画決定の図書作成要領に準拠して作成する。

なお、作成する主な図書は以下のとおりとし、各種図面は GIS データ（Shape 形式）にて整備するものとする。

- （１）計画書
- （２）総括図（S=1/10,000）
- （３）計画図（S=1/2,500）
- （４）参考図（建物用途現況図、不適格建築物分布図）
- （５）用途地域設定調書
- （６）その他必要となる図書

第 35 条 （都市計画審議会等運営補助）

用途地域指定に関する都市計画決定及び立地適正化計画策定にあたって、小城市都市計画審議会にて審議を実施する。都市計画審議会に諮るための資料作成を行うとともに、会議の円滑な運営補助を行う。

第 36 条 （データセットアップ）

庁内での情報共有及び庁外への情報周知を行うため、発注者が運用する庁内統合型 GIS 及び住民公開型 GIS（おぎまっぷ）に下記データをセットアップする。なお、データセットアップについては、システム導入業者への再委託も可能とする。再委託を行う場合は、再委託申請書を発注者へ提出し承認を得る。再委託に係る費用は本業務に含むものとし、セットアップに際して動作不具合等が発見された場合は正常に動作するまで受注者の負担において行う。

- （１）都市機能誘導区域
- （２）居住誘導区域
- （３）用途地域
- （４）公共交通バスルート
- （５）その他発注者の指示により必要となったもの

第 37 条 （打合せ協議）

本業務の主要過程において打合せ協議を計 10 回（初回、中間 8 回、最終）以上実施するものとし、協議時の議事録として協議記録簿を作成し、発注者の承諾後に各 1 部ずつ保管するものとする。また、打合せ協議については、必要に応じて Web 会議も活用する。

第3章 成果品

第38条 (成果品)

本業務の成果品は以下の通りとする。

- (1) 業務報告書（中間報告書含む） 各1部
- (2) 立地適正化計画 計画書 100部
- (3) 立地適正化計画 計画書（概要版） 100部
- (4) 都市計画決定図書 2部
- (5) 調査分析資料 1式
- (6) 各種GISデータ 1式
- (7) 3Dビューワー 1式
- (8) 打合せ協議記録簿 1式
- (9) その他必要となったもの 1式