

みどり市土地利用計画・立地適正化計画策定業務仕様書

第1章 総則

(適用)

第1条 本仕様書は、みどり市（以下「発注者」という。）が発注する「みどり市土地利用計画・立地適正化計画策定業務」（以下「本業務」という。）に適用する。

(目的)

第2条 本業務は、本市を取り巻く社会経済情勢やインフラ整備による交通・居住環境の変化、また近年の激甚・頻発化する自然災害の防災的課題に対応し、本市が目指す「まちのまとまり」と「つながり」によるまちづくりを実現するため、今後導入すべき「まちのまとまり」を形成するための土地利用誘導施策のあり方や具体的な居住誘導・都市機能誘導区域、誘導施設・施策等を検討し、本市に最も適した土地利用計画制度の組み合わせの方針を定めるとともに、「立地適正化計画」を策定することを目的とする。

(履行期間)

第3条 本業務の履行期間は、本業務の契約締結日の翌日から令和7年3月21日までとする。

(業務範囲)

第4条 本業務の対象範囲は、都市計画区域外を含む市全域とする。

(関係法令・計画等)

第5条 本業務の実施にあたっては、関係法令・計画等の最新版を活用することとし、現在改定作業を進めている「みどり市都市計画マスタープラン」の現段階の内容についても十分理解し、整合を図ること。

(配置予定技術者)

第6条 受注者は、管理技術者、照査技術者、担当技術者を予定配置技術者として選任する。管理技術者及び照査技術者については、業務全般の作業計画の立案、工程管理、業務の妥当性を総括する立場であることから、高度な技術と十分な実績経験を有する以下の資格者から選任する。

1. 管理技術者

- ・技術士もしくはRCCMの資格を有すること。ただし、専門分野を「都市計画及び地方計画」とする。
- ・同種・類似業務の実績（市区町村都市計画マスタープラン又は立地適正化計画、若しくは土地利用計画（用途地域、地区計画、特定用途制限地区）の策定（改定を含む。））を有すること。

2. 照査技術者

- ・管理技術者と同様の資格を有していること。
- ・管理技術者との兼務は認めない。

(提出書類)

第7条 受注者は、本業務実施にあたり、発注者に以下の資料を提出し、承認を得ること。

1. 着手届
2. 配置技術者選任通知書
3. 配置技術者経歴書及び技術者資格証（写し）
4. 業務実施計画書

(疑義)

第8条 諸規程及び本仕様書に明示されていない事項について疑義が生じた場合は、その都度、発注者と受注者が協議の上、受注者は発注者の指示に従い業務を遂行するものとする。

(秘密の保持)

第9条 本業務において、受注者は、発注者の情報資産の安全性を確保するものとする。特に個人情報漏洩が起きないように細心の注意を払うものとする。

(資料の貸与及び返却)

第10条 発注者は、本業務の実施にあたり、必要な関係資料等を受注者に貸与するものとする。受注者は、貸与された資料について常にその管理状況を明らかにし、破損亡失事故のないよう取扱いに注意するものとする。なお、貸与時期及び期間は、双方協議の上定めるものとする。

(完了及び検査)

第11条 受注者は、年度満了時及び業務完了時に発注者による検査を受けなければならない。その結果、修正を要する場合は、速やかに修正して再検査を受けなければならない。

(成果品の瑕疵)

第12条 納品後、成果品に瑕疵が発見された場合、受注者は発注者の指示に従い必要な処置を、受注者の負担において行うものとする。

第2章 業務内容

(業務内容)

第13条 本業務は次の項目を実施し目的を達成することを想定しているが、業務内容は受注者の企画提案によるものとし、業務の目的達成に資する独自提案を受けるものとする。

【令和5年度】

① 計画の検討準備

本業務の目的・趣旨を把握した上で、必要となる資料を収集し、合理的かつ効率的な作業を遂行するとともに質の高い成果を得るため、実施方針や実施体制、工程表など、必要な事項を整理した業務計画書を作成する。また、立地適正化計画公表後に必要となる届出等の周知期間等を考慮し、計画の策定、公表までの全体工程についても作成する。

② 上位計画や関連分野の施策等に関する整理

本業務に関連する最新の上位計画や関連分野の計画内容・施策等を把握し、連携を図るべき施策、誘導施設に関連する施策等を整理する。

③ 現状及び将来見通しにおける都市構造の分析・土地利用上の課題分析

現状及び将来見通しにおける都市構造に関する調査を実施し、客観的データに基づく都市構造上の課題を分析するとともに、上位計画で掲げている将来像の実現に向けて、土地利用に関する調査を実施し、土地利用上の課題を分析し、土地利用計画導入の必要性について整理する。

なお、都市構造上の課題分析に必要な現況及び課題については主に都市計画マスタープランから抽出するものとし、さらに調査が必要な情報を追加調査するものとする。土地利用上の課題分析に関しては、令和4年度に実施した都市計画基礎調査の結果を基に実施するものとし、以下の内容についての調査を行うものとする。

- (1) 可住地人口密度の調査
- (2) 農振農用地の調査
- (3) 過去3年間の新築動態及び農地転用状況、市街地開発事業の状況、湛水・溢水被害状況など
- (4) その他法規制区域の調査（森林法による保安林、自然環境保全法、工場立地法、土砂災害警戒区域等の分布状況など）

④ 土地利用計画制度導入・まちのまとまりの区域設定

都市計画法に基づく土地利用計画制度（用途地域、特定用途制限地域等）を導入する必要がある区域及び、将来、地域の拠点となり得る「まちのまとまり（現在、一定の都市機能や人口が集積している地域で、今後も人口密度の維持と利便

性の高い生活環境の確保を目指すエリア)」を検討し設定する。なお、区域の検討・設定の際には、当該区域の将来像と現状の比較や、課題の整理等を行い、区域設定の根拠を明示するものとする。

⑤ 都市計画手法の組合せの検討

④で設定した区域において導入する都市計画手法について整理し、合理的かつ効果的な組合せを検討する。

<土地利用計画>

⑥ 土地利用計画の検討

都市計画法に基づく土地利用計画制度の導入にあたって、以下の内容等について整理し検討する。

- (1) 各土地利用計画の概要
- (2) 基本的な考え方の整理
- (3) 対象区域ごとの制限内容の検討
- (4) 建物用途制限等の具体的な考え方の整理
- (5) 土地利用計画指定にあたっての課題整理

<立地適正化計画>

⑦ 立地適正化計画におけるまちづくりの方針と誘導方針の検討

多極ネットワーク型まちづくりの実現に向けて、立地適正化計画において重点的に取り組む「まちづくりの方針」及び「課題解決のための誘導方針」を設定する。また、計画の目標年次を設定する。

⑧ 誘導区域・誘導施策の検討・設定

都市機能誘導区域および居住誘導区域の設定について考え方を整理し、設定方針及び区域分けの条件等を検討し整理する。整理した内容に基づき都市機能誘導区域および居住誘導区域を設定する。また、市全体の多極ネットワーク型まちづくりを推進するために、都市計画区域外のまちのまとまり「地域生活拠点」についても検討し設定する。なお、都市機能誘導区域については、区域ごとに概要（現状、方針、誘導施設等）を取りまとめる。

【令和6年度】

<土地利用計画>

① 土地利用計画制度導入に係る土地及び建築物等の抽出・整理

都市計画区域内において、制度導入により制限を受ける土地及び建築物等を抽出し整理する。また、各制限に該当する既存建築物（既存不適格建築物）について抽出し、以下のとおり整理する。なお、建築物等の抽出については、令和4年度に実施した都市計画基礎調査の結果を基に実施するものとする。

- (1) 該当する建築物の抽出
- (2) 既存不適格建築物一覧表
- (3) 既存不適格建築物分布図

② 原案作成及び周知

本市における土地利用計画制度の導入区域の原案を作成し、住民等に周知するために以下の資料を作成する。

- (1) 広報用資料
- (2) 事前周知用チラシ
- (3) 展示用パネル
- (4) 地元説明会用資料

③ 条例案等の検討

本市における土地利用計画制度の導入にあたり、条例案、規則案等を検討する。

④ 都市計画決定手続き支援

各土地利用計画の都市計画決定に係る以下の資料等を作成する。

- (1) 計画書
- (2) 概要報告書
- (3) 総括図
- (4) 計画図
- (5) 参考図（図郭割図、建物利用現況図、既存不適格建築物分布図、土地利用現況図、農業振興地域図、保安林分布図 など）

<立地適正化計画>

⑤ 防災指針の検討

近年、頻発・激甚化する自然災害への対応として、居住誘導区域等内外の災害リスク分析を実施し、防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出を行い、防災・減災まちづくりの将来像、取組方針を検討する。また、方針に基づいた具体的な取組やスケジュール、目標値を設定することとする。

なお、検討にあたっては一部、まちのまとまりの設定における調査結果を引用する。

⑥ 目標値等の設定

【令和5年度】業務 ⑦ 立地適正化計画におけるまちづくりの方針と誘導方針の検討」で設定した「立地適正化計画における重点的な取り組み」の効果について、客観的かつ定量的に把握し、適切な検証につなげるための評価指標を設定する。また、各評価指標について、現況値を算出し、目標年次における目標値を設定する。

⑦ 進行管理の検討

立地適正化計画で掲げた目標を達成するための進行管理の方法等について検討し取りまとめる。

⑧ 立地適正化計画（案）の作成

計画素案を作成し、会議等での議論を踏まえて、素案の修正案を検討し、報告書として取りまとめるとともに、概要版を作成する。

【共通】

① 関係機関協議等支援

計画に記載する事項の検討・調整を行うための協議会や関係機関との協議等について、会議資料の作成、会議出席及び議事録作成等の支援を行う。

なお、協議会や関係機関との協議等は、全 13 回を基本とするが、必要に応じて随時協議するものとする。

② 打合せ協議

本業務を実施するにあたり、受注者は発注者と十分に打合せ等を実施するものとし、打合せの回数は、業務着手時、業務中間時（6 回）、業務完了時の計 8 回を基本とするが、必要に応じて随時協議するものとする。

第 3 章 成果品

(成果品)

第 1 4 条 本業務の成果品は下記のとおりとする。

【令和 5 年度】

＜土地利用計画・立地適正化計画＞

- | | |
|------------------------------|-------|
| (1) 中間報告書（令和 5 年度分、カラーコピー製本） | 各 3 部 |
| (2) 電子データ（DVD 納品） | 各 1 式 |

【令和 6 年度】

＜土地利用計画＞

- | | |
|-------------------|-----|
| (1) 報告書（カラーコピー製本） | 3 部 |
| (2) 電子データ（DVD 納品） | 1 式 |

＜立地適正化計画＞

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| (1) 報告書（カラーコピー製本） | 3 部 |
| (2) 立地適正化計画 計画書（A 4 版カラー製本） | 3 0 0 部 |
| (3) 立地適正化計画 概要版（A 4 版カラー製本） | 1 0 0 0 部 |

(4) 電子データ (DVD納品)

1式

第4章 その他

(その他)

第15条 成果品の所有権は全て発注者のものとし、受注者は、発注者の承諾を得ずして公表、貸与使用してはならない。