

長浜市都市計画マスタープラン改定・立地適正化
計画策定業務

仕 様 書

令和5年6月

長浜市

目 次

第1章 総則	3
第1条 摘要.....	3
第2条 目的.....	3
第3条 委託期間	3
第4条 準拠する法令等	3
第5条 業務対象地域	4
第6条 管理技術者、照査技術者の選任.....	4
第7条 諸事項	4
第8条 損害賠償	4
第9条 秘密の保持、個人情報の保護.....	4
第10条 業務計画書	5
第11条 支給品および貸与品.....	5
第12条 検査.....	5
第13条 成果品の帰属	5
第14条 納入先	5
第15条 疑義.....	5
第2章 都市計画マスタープラン【令和5年度業務】(業務内容)	6
第1条 現行マスタープランの検証.....	6
第2条 前提条件の整理・分析.....	6
第3条 アンケート調査	6
第4条 全体構想の作成.....	6
第5条 地域別構想の作成	7
第6条 都市計画審議会の運営支援	7
第7条 打合せ協議.....	7
第3章 立地適正化計画【令和5年度業務】(業務内容)	8
第1条 前提条件の整理	8
第2条 アンケート調査	8
第3条 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出	8
第4条 課題解決のための施策・誘導方針の検討	8
第5条 誘導施設の検討	8
第6条 誘導施策の検討	9
第7条 防災指針の検討	9
第8条 誘導区域・誘導施設の設定.....	9
第9条 都市計画審議会の運営支援.....	9
第10条 打合せ協議.....	9

第4章 都市計画マスタープラン【令和6年度業務】(業務内容)	10
第1条 実現化方策の作成	10
第2条 都市計画審議会の運営支援	10
第3条 市民説明会	10
第4条 パブリックコメント調査の実施	10
第5条 打合せ協議	10
第6条 都市計画マスタープランとりまとめ	10
第5章 立地適正化計画【令和6年度業務】(業務内容)	11
第1条 誘導施策の作成	11
第2条 防災指針の作成	11
第3条 定量的な目標値等の設定	11
第4条 都市計画審議会の運営支援	11
第5条 市民説明会	11
第6条 パブリックコメント調査の実施	11
第7条 打合せ協議	11
第8条 立地適正化計画とりまとめ	11
第6章 成果品	12
第1条 成果品	12

第1章 総則

第1条 摘要

本仕様書は、長浜市（以下、「発注者」という。）が実施する「長浜市都市計画マスタープラン改訂・立地適正化計画策定業務」（以下、「本業務」という。）に適用するものであり、受託者（以下、「受注者」という。）が本業務を実施するにあたり、必要な事項を定めたものである。

第2条 目的

本業務は、平成 28 年に改定（平成 30 年に一部改定）した、長浜市都市計画マスタープランを改定するとともに、新たに立地適正化計画を策定することで本市の都市計画におけるまちづくりの目標や将来像を具体化するものとする。

- (1) 都市計画マスタープランについては、現行計画に位置づけられた施策の進捗状況等を整理しながら全体構想、地域別構想を見直し、現状に準拠した計画策定に留意するものとする。
- (2) 立地適正化計画については、都市再生特別措置法に基づき、都市機能や住居等がまとまって立地するコンパクトなまちづくりを促進するため、居住機能や医療・福祉施設・商業施設等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランである「立地適正化計画」の策定を行う。

第3条 委託期間

契約締結日の翌日から令和 7 年 3 月 21 日までとする。

第4条 準拠する法令等

本業務の実施については、本特記仕様書に定めるもののほか、次に掲げる法令等に準拠して実施するものとする。

- (1) 都市計画法
- (2) 都市公園法、同胞施工令及び施工規則
- (3) 建築基準法・道路法
- (4) 景観法（同施行法、同施行令、同施行規則）
- (5) 景観法運用指針
- (6) 中心市街地活性化法・大店立地法
- (7) 都市公園法・緑地保全法
- (8) 屋外広告物法
- (9) 長浜市屋外広告物条例
- (10) 個人情報保護法（平成 15 年法律第 57 号）
- (11) 長浜市個人情報保護条例
- (12) 長浜市個人情報保護条例施行規則
- (13) 長浜市情報公開条例
- (14) 長浜市情報公開条例施行規則
- (15) 長浜市情報公開・個人情報保護審査会設置条例

- (16) 長浜市契約事務規則
- (17) 長浜市暴力団排除条例
- (18) 著作権法
- (19) その他関係法令、規則、通達及び通知等

第5条 業務対象地域

本業務の対象地域は、長浜市全域とする。

第6条 管理技術者、照査技術者の選任

- (1) 「受注者」は、実務経験豊かな管理技術者を選任するものとし、本業務の円滑な進捗を図るため、技術士（都市及び地方計画）または RCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有する者を配置しなければならない。
- (2) 「受注者」は、実務経験豊かな照査技術者を選任するものとし、本業務の円滑な進捗を図るため、技術士（都市及び地方計画）または RCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有する者を配置しなければならない。
- (3) 照査技術者は、管理技術者を兼務させないものとする。

第7条 諸事項

- (1) 受注者は、平成 25 年度以降に地方公共団体が発注する計画マスタープランまたは立地適正化計画の策定もしくは改定業務に係る業務を元請として受注し、入札公告日の前日までに完了した実績を有すること。
- (2) 受注者は、本業務の履行期間において発注者との連絡を密にしなければならない。
- (3) 作業の実施のための必要な関係官公署等に対する諸手続きは「発注者」と協議の上、「受注者」において迅速に処理しなければならない。
- (4) 本業務の遂行にあたっては、著作権、特許権およびその他の権利上の問題に十分留意し、これらに関して第三者との間で紛争が生じた場合は、受注者の責において処理するものとする。
- (5) 本仕様書に明記されていない事項であっても、本業務上当然行われなければならない事項と認められるものについては、受注者において補足又は補填するものとする。

第8条 損害賠償

本業務中に生じた事故等や第三者に与えた損害については、「受注者」の責任において解決するとともに、その顛末を迅速に「発注者」に報告するものとする。

第9条 秘密の保持、個人情報の保護

- (1) 「受注者」は、本業務の遂行により知りえた情報を「発注者」の承認を得ずに第三者に漏らしてはならない。また、本業務の業務完了後においても同様とする。
- (2) 本業務の遂行にあたっては、個人情報を多く取り扱う性質上、本業務に係る個人情報の漏洩、紛失又は改ざんの防止、その他個人情報の適正な管理に努めること。

第10条 業務計画書

「受注者」は本業務の着手に先立ち、下記の関係書類を「発注者」に提出し、承認を得る。また、業務実施計画等を変更する場合も同様とする。

- (1) 業務実施計画書及び工程表
- (2) 着手届
- (3) 管理技術者届（資格証明書及び管理技術者経歴書）
- (4) 照査技術者届（資格証明書及び照査技術者経歴書）
- (4) その他必要なもの

なお、承認された事項を変更しようとする場合、その都度承認を受けなければならない。

第11条 支給品および貸与品

受注者は、本業務の実施に必要な発注者の所有する関係資料を、発注者の承諾を得て貸与を受けることができる。貸与を受けた関係資料は、本業務の完了するまでに返却するものとする。ただし、発注者が必要とする場合は、その都度返却するものとする。

第12条 検査

本業務完了時に管理技術者等立会の上、発注者の検査を受けなければならない。また、検査完了、引き渡し後であっても成果品の内容等に不備又は誤りが発見された場合は、「受注者」の責任と費用負担によって速やかに成果品の訂正、補足をしなければならない。

第13条 成果品の帰属

本業務の成果品及びデータは、全て「発注者」の所有とし、その著作権は「発注者」に帰属する。ただし、ソフトウェアプログラムなど「受注者」あるいは第三者が保有すると認められる著作物については、その著作権は留保されるものとし、「発注者」はその一部使用权及び使用許諾をもって使用するものとする。

第14条 納入先

本業務の成果品の納入先は長浜市都市建設部都市計画課とする。

第15条 疑義

本特記仕様書に定めなき事項及び疑義が生じた場合は、「発注者」「受注者」協議によって決定するものとする。

第2章 都市計画マスタープラン【令和5年度業務】（業務内容）

第1条 現行都市計画マスタープランの検証

都市計画マスタープランの改定にあたり、現行計画に位置づけられた施策の進捗状況等を整理するために、関係部署へ照会すべき事項を抽出する。関係部署への照会は発注者が行うものとし、照会結果の取りまとめは受注者が行うものとする。

第2条 前提条件の整理・分析

都市計画マスタープランの検討に必要な事項について、既存の統計資料や調査資料をもとに整理・分析を行うものとする。主な項目は以下の通りとする。

- (1) 自然的状況
- (2) 社会的条件（人口動向、産業構造等）
- (3) 歴史的条件
- (4) 土地・建物利用の現況と動向
- (5) 交通体系（道路網現況、交通量、公共交通機関状況）
- (6) 市街化動向（D I D、開発状況等）
- (7) 都市基盤状況（市街地開発の状況、都市施設の整備状況）
- (8) 公共公益施設現況
- (9) 都市景観
- (10) 土地利用規制（各種法規制の状況）
- (11) 関連計画・主要プロジェクト
- (12) その他必要な項目

第3条 アンケート調査

計画の検討にあたり、都市計画の各分野（道路、公園、景観など）に対する満足度、定住意向、定住促進のために望ましい施策等の市民意向を把握するために市民アンケートを実施する。

- (1) アンケートは、発注者が無作為抽出した長浜市内に住民登録がある市民 2000 人を対象に実施する。
- (2) アンケートの調査票案を作成し、各項目の設定理由について発注者に説明を行い、発注者の承認を得る。
- (3) 承認を得た調査票を印刷し、対象者に送付する。送付は郵送により行う。
- (4) アンケートの回収および集計を行い、集計結果について分析を行う。なお、アンケートの回答は紙面若しくは WEB の選択式とし、WEB サイトは発注者にて用意するものとする。

第4条 全体構想の作成

前条までの結果を踏まえ、現行の都市計画マスタープランやその他関連計画等との整合に配慮しつつ、目指すべき都市の将来像やまちづくりの整備方針などを検討し、その結果を都市計画マスタープランの全体構想としてとりまとめる。とりまとめる主な項目について

ては以下の通りとする。

- (1) 都市づくりの課題
- (2) 目指す都市像
- (3) 将来都市構造
- (4) 都市整備の方針（産業振興・土地利用、交通・道路、上下水道・環境衛生施設、公園・緑地、都市景観、防災等）
- (5) その他必要な項目

第5条 地域構想の作成

前条において作成した都市づくりの全体構想を基に、現行都市計画マスタープランの地域区分を見直し、以下の地域別整備方針を作成する。なお、作成にあたっては地域の特性を十分に把握し、地域ごとに抱える課題を整理すること。

- (1) 産業振興・土地利用
- (2) 交通・道路
- (3) 公園・緑地
- (4) 都市景観
- (5) 防災
- (6) その他必要な項目

第6条 都市計画審議会の運営支援

「受注者」は都市計画審議会（2 回程度）およびそれに関する打ち合わせにおいて、会議資料の作成を行う。

第7条 打合せ協議

発注者と受注者は毎月定例会議（原則 WEB 開催とする）を開催し、検討の進捗状況等について報告し、必要に応じて協議を行う。

第3章 立地適正化計画【令和5年度業務】（業務内容）

第1条 前提条件の整理

立地適正化計画の策定にあたり、前提条件となる総合計画や都市計画マスタープラン、関連施策等の整理、その他業務の遂行に必要な資料・図面の収集を行う。

第2条 アンケート調査

計画の検討にあたり、都市計画の各分野（道路、公園、景観など）に対する満足度、定住意向、定住促進のために望ましい施策等の市民意向を把握するために市民アンケートを実施する。アンケート調査は第2章第3条に示すアンケート調査と一体式で実施することとし、アンケート実施方法は第2章第3条に記載の通りである。調査項目の設定にあたっては分析時に都市計画マスタープランとの区別ができるように留意すること。

第3条 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出

(1) 都市構造分析

「都市構造の評価に関するハンドブック」や「立地適正化計画作成の手引き」に基づき、都市計画基礎調査等の既往資料から、人口、土地利用、産業構造、交通体系、市街化動向、都市基盤、公共公益施設、各種法規制などについての把握、整理を行うものとする。

(2) 将来人口の推計

- ア 市域をメッシュ等の分割を行い、「日本の地域別将来推計人口：国立社会保障・人口問題研究所」等に基づき、将来推計値の推定を行うものとする。
- イ メッシュ等区分の設定基準については、「受注者」「発注者」協議のうえ定めるものとする。

(3) 課題の抽出

調査結果を踏まえて、現状の問題点を抽出し、課題の整理を行うものとする。

第4条 課題解決のための施策・誘導方針の検討

まちづくりの理念や目指すべき都市像の設定を行い、都市の集約化に向けた基本方針を作成するものとする。

第5条 誘導施設の検討

(1) 居住誘導区域の検討

以下の視点を踏まえ、居住誘導区域の検討を行うものとする。

- ア 将来の市街地の人口を一定の人口密度で維持できる適切な区域。
- イ 都市機能や住居が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺区域。
- ウ 生活サービス機能の利便性及び持続的確保が可能な人口密度水準が確保される区域。
- エ 徒歩や主要な公共交通で容易にアクセスでき、都市機能の利用圏として一体的な区域。
- オ 災害等に対する安全性が確保される区域など。

(2) 都市機能誘導区域の検討

以下を設定例として、都市機能誘導区域の検討を行うものとする。

- ア 医療・福祉、子育て支援、商業等の都市機能及び生活サービス機能の集積持続的確保が可能な区域。
- イ 公共交通によるアクセス性が高く、徒歩や自転車等により容易に移動できる区域。
- ウ 都市機能の充足による居住誘導区域への居住を誘導できる区域。
- エ 市の中心拠点や生活拠点。

(3) 誘導施設の検討

以下を設定例として、誘導施設の検討を行うものとする。

- ア 市全体における現在の年齢別人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案して必要となる施設。
- イ 医療・福祉、子育て支援、図書館、博物館等の文化施設、商業等の誘導したい都市機能を持つ施設。（高齢者や子育て世代に必要な施設、集客力があり都市の賑わいを生み出す施設、行政施設等）

第6条 誘導施策の検討

居住誘導区域における居住を誘導するために、まちなか居住の促進、公共交通の確保方策等について施策や事業の検討を行うものとする。また、都市機能誘導区域内における誘導施設の維持、誘導方策について、公的不動産の活用等を含めた施策や事業の検討を行うものとする。

第7条 防災指針の検討

長浜市総合防災マップに示されているハザードマップ等を基に、居住誘導区域における災害リスクの整理と分析を行う。

第8条 誘導区域・誘導施設の設定

前条までの検討結果を踏まえ、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設を設定する。また、設定の考え方について整理する。

第9条 都市計画審議会の運営支援

「受注者」は都市計画審議会（2 回程度）およびそれに関する打ち合わせにおいて、会議資料の作成を行う。

第10条 打合せ協議

発注者と受注者は毎月定例会議（原則 WEB 開催とする）を開催し、検討の進捗状況等について報告し、必要に応じて協議を行う。

第4章 都市計画マスタープラン【令和6年度業務】（業務内容）

第1条 実現化方策の作成

都市計画マスタープランの実現化に向けて、市民と行政の役割分担、協働のあり方、推進体制、見直しの考え方等を検討するものとする。

第2条 都市計画審議会の運営支援

「受注者」は都市計画審議会（2回程度）およびそれに関する打ち合わせにおいて、会議資料の作成を行う。

第3条 市民説明会

「受注者」は市民説明会の開催に必要な資料の作成支援を行うものとする。

第4条 パブリックコメント調査の実施

計画案に関する周知や意見募集のために実施するパブリックコメントに必要となる資料の作成を行うとともに、提出された意見への対応方針の検討支援を行うものとする。

第5条 打合せ協議

発注者と受注者は毎月定例会議（原則 WEB 開催とする）を開催し、検討の進捗状況等について報告し、必要に応じて協議を行う。

第6条 都市計画マスタープランとりまとめ

検討した内容を整理し、都市計画マスタープランを作成するものとする。

第5章 立地適正化計画【令和6年度業務】（業務内容）

第1条 誘導施策の作成

令和5年度の検討結果を踏まえ、居住誘導のための施策、都市機能誘導のための施策、公共交通に関する施策を作成する。また、設定の考え方について整理する。

第2条 防災指針の作成

令和5年度の検討結果を踏まえ、防災まちづくりの将来像や誘導方針の検討を行い、具体的な取り組みについて、防災指針として取りまとめを行うものとする。

第3条 定量的な目標値等の設定

本計画における目標を客観的かつ定量的に提示する観点から、定量的な目標指標と期待される効果指標を検討するとともに、各指標の従前値、目標年次における目標値を設定するものとする。また、目標値の達成状況や施策の進捗状況等を把握するため、本計画の検証体制、評価時期、評価方法、見直し方針等を検討するものとする。

第4条 都市計画審議会の運営支援

「受注者」は都市計画審議会（2回程度）およびそれに関する打ち合わせにおいて、会議資料の作成を行う。

第5条 市民説明会

「受注者」は市民説明会の開催に必要な資料の作成支援を行うものとする。

第6条 パブリックコメント調査の実施

計画案に関する周知や意見募集のために実施するパブリックコメントに必要となる資料の作成を行うとともに、提出された意見への対応方針の検討支援を行うものとする。

第7条 打合せ協議

発注者と受注者は毎月定例会議（原則 WEB 開催とする）を開催し、検討の進捗状況等について報告し、必要に応じて協議を行う。

第8条 立地適正化計画とりまとめ

検討した内容を整理し、立地適正化計画およびその概要版を作成するものとする。

第6章 成果品

第1条 成果品

本業務の成果品は次のとおりとする。

- | | |
|--------------------|-----|
| (1) 都市計画マスタープラン | |
| ア 令和5年度 | |
| ・中間報告書 | 1部 |
| ・その他発注者が必要とする資料等 | 1部 |
| イ 令和6年度 | |
| ・業務報告書 | 1部 |
| ・都市計画マスタープラン本編 | 10部 |
| ・その他発注者が必要とする資料 | 1式 |
| (2) 立地適正化計画 | |
| ア 令和5年度 | |
| ・中間報告書 | 1部 |
| ・その他発注者が必要とする資料等 | 1部 |
| イ 令和6年度 | |
| ・業務報告書 | 1部 |
| ・立地適正化計画本編 | 10部 |
| ・その他発注者が必要とする資料 | 1式 |
| (3) 上記(1)(2)の電子データ | 1式 |