

大田原市都市計画マスタープラン策定及び
立地適正化計画見直し等業務委託

仕様書

大田原市 建設部 都市計画課

総 則

第1条（適用範囲）

本仕様書は、大田原市（以下「本市」という。）が委託する「大田原市都市計画マスタープラン策定及び立地適正化計画見直し等業務委託（以下「本業務」という。）」において、受託業者（以下「受託者」という。）が行う業務に適用する。

第2条（業務の目的）

本業務は、本市の現状や課題の整理を行い、住民の意見を反映させながら市全体の将来像や土地利用の方向、地域別のまちづくりの方針、都市景観形成の方針等を関連計画との整合を図りつつ社会情勢の変化に対応した新しい計画を策定するため、基本的な方針とまちづくりの整備方針を定める「大田原市都市計画マスタープラン」の策定を行う。また、立地適正化計画においては、防災指針の追加を行うとともに、現計画の評価・見直しを行うことを目的とする。

第3条（準拠すべき諸法令等）

本業務の履行にあたっては、本仕様書によるほか、次に掲げる諸法令等に準拠して実施するものとする。

- （１）地方自治法（昭和22年法律第67号）
- （２）地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）
- （３）地方自治法施行規則（昭和22年内務省令第29号）
- （４）都市計画法（昭和43年法律第100号）
- （５）都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）
- （６）都市再生特別措置法（平成14年4月5日法律第22号）
- （７）建築基準法（昭和25年法律第201号）
- （８）建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）
- （９）大田原都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（栃木県）
- （10）大田原市総合計画
- （11）栃木県土地利用基本計画
- （12）国土利用計画大田原市計画
- （13）大田原市土地利用調整基本計画
- （14）大田原市地域公共交通計画
- （15）大田原市未来創造戦略
- （16）大田原市都市計画マスタープラン（2010年3月策定）
- （17）大田原市立地適正化計画（2020年3月策定）
- （18）その他関係法令・通達等

第4条（対象区域）

本業務の対象区域は、本市全域とする。

第5条（履行期間）

本業務の履行期間は、契約締結日から令和8年3月20日までとする。

第6条（機密の厳守）

受託者は、本業務の遂行上知り得た内容について、第三者に漏洩してはならない。

本業務で使用する資料や成果品等、業務上知り得た事項については、本市の了解なく外部に開示せぬよう秘密の保持に十分留意しなければならない。特に個人情報の漏洩が起きないように細心の注意を払うものとする。

第7条（提出書類）

受託者は契約締結後、遅滞なく次の書類を提出し、本市の承認を受けるものとする。

- ①業務計画書
- ②着手届
- ③管理技術者届、照査技術者届、担当技術者届
- ④技術者経歴書
- ⑤工程表
- ⑥その他本市の指示するもの

第8条（技術者配置要件）

本業務の実施にあたり、管理技術者、照査技術者、担当技術者を選任しなければならない。また、管理技術者、照査技術者、担当技術者は次の条件を満たすものとする。

（1）管理技術者

「技術士（建設部門：都市計画及び地方計画）又は（総合技術監理部門：建設－都市及び地方計画）」又は「R C C M（都市計画及び地方計画部門に限る）」の資格を有し、都市計画マスタープラン及び防災指針を含めた立地適正化計画等を完了した実績を有している者。

（2）照査技術者

「技術士（建設部門：都市計画及び地方計画）又は（総合技術監理部門：建設－都市及び地方計画）」又は「R C C M（都市計画及び地方計画部門に限る）」の資格を有する者

（3）担当技術者

「技術士（建設部門：都市計画及び地方計画）又は（総合技術監理部門：建設

ー都市及び地方計画)」又は「RCCM（都市計画及び地方計画部門に限る）」の資格を有する者

第9条（資料の貸与）

本業務に必要な資料で、本市が所有するものは別途貸与するものとする。

ただし、受託者は貸与された資料を破損・紛失しないように注意し、業務完了後は速やかに返却するものとする。尚、万一事故のあった場合には、受託者の責任において現状に復さなければならない。

第10条（安全管理）

受託者が現地調査を行う際は、現場作業担当者の安全確保はもとより、第三者への事故防止対策を徹底すること。また、業務遂行にあたり、諸管轄への申請が必要な場合は原則、受託者にて申請を行うものとする。

第11条（損害賠償）

本業務実施中に第三者より受けた、又は与えた損害については、受託者の責任において処理し、これらにかかる費用はすべて受託者が負担するものとする。また、その際には、発生原因、応急処理、経過、被害等を速やかに本市に報告するものとする。

第12条（疑義）

業務を遂行するにあたり不明な点又は疑義が生じた場合は、速やかに協議を行うこととする。なお、疑義に対する協議には日数を要する場合もあるので、打合せを早急に実施し、業務の遂行に支障がないように配慮するものとする。

(都市計画マスタープラン)

第1章 業務内容

1 計画準備・資料収集整理

業務全般にわたる具体的な方法及び工程等の計画を立案し、人員の配置及び計画に必要な各種資料を関係機関より収集し、必要な準備を行う。

2 現行計画把握

現行計画に示されている本市の現況について、データ等の出典を確認し、策定時点より数値データ等を更新する。

3 上位関連計画等の把握

計画立案する各種計画との整合を図るため、県計画をはじめとして、大田原市総合計画、国土利用計画大田原市計画、大田原市土地利用調整基本計画等との上位関連計画や立地適正化計画との関連性や都市構造に影響を及ぼすプロジェクト等の整理を行う。

4 現況・課題の整理

社会的や自然的の特性（人口、産業、土地利用、交通・道路、自然・歴史文化等）について現状を把握し、国・県における広域的位置付けや上位関連計画、住民意向調査等から、まちづくりにおける主要課題の整理を行う。

5 都市づくりの目標・指針等の設定

(1) 理念と目標の設定

県計画をはじめとして、大田原市総合計画、国土利用計画大田原計画、大田原市土地利用調整基本計画等の上位関連計画や主要課題、立地適正化計画との関連性等を踏まえ、将来都市像を実現するために必要な都市づくりの基本理念や目標、将来フレームの設定を行う。

(2) 将来都市構造の設定

「大田原市総合計画」等の上位関連計画におけるグランドデザインを基本として、国・県における新たな社会的要因や政策的な要因など踏まえつつ、地域毎の配置方針（拠点、軸、ゾーン）を検討した将来都市構造を設定する。

(3) 用途地域の見直し

現在の状況を鑑み、将来都市像に合わせたゾーン等の設定を行い、用途地域の見直しについての指針を設定する。

(4) 特別用途地区の検証

用途地域内の一定の地区（美原公園周辺外）における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るための指針を設定する。

(5) 都市計画区域の拡大の有無

湯津上地区、黒羽地区について、都市計画区域として含めることが本市にとっ

てメリットがあるか検証し、都市計画区域拡大についての指針を設定する。

(6) 都市景観形成の方針

課題や景観特性などを踏まえて、都市景観形成の方針を設定する。

6 全体構想の策定（骨子）

見直しの視点、主要課題、将来目標等を踏まえ、分野別（土地利用の方向、地域別のまちづくりの方針、都市景観形成の方針等）の基本方針を見直し、都市計画マスタープランの全体構想をとりまとめる。

7 地域別構想の策定

全体構想で示された都市づくり方針を基本とし、各種会議等での議論、住民アンケート、地域別懇談会の意見等を踏まえ、都市計画マスタープランの地域別構想をとりまとめる。

(1) 地域別の現況・課題の整理

既往統計資料や都市計画基礎調査等より地域の現況を把握するとともに、地域住民の意見を踏まえ、地域の改善点や保全・継承していく点を明確化し、地域の課題を整理する。

(2) 地域別構想の策定（ゾーン別構想）

前項までの検討結果を踏まえ、地域の課題、目標及び地域のまちづくり方針等を設定し、地区別構想（ゾーン別構想）を策定する。

8 実現化方策（まちづくりの実現に向けて）

住民と行政が一体となって「全体構想」「地域別構想」を実現していくための手法や手順について定めるとともに、まちづくりへの住民参加・参画のあり方を検討する。

○協働によるまちづくり

○都市計画制度の活用

○実現に向けた仕組みづくり 等

9 都市計画マスタープランの策定案の作成（全体構想・地域別構想）

本業務における調査及び検討成果を計画書（案）として取りまとめるものとする。

(立地適正化計画)

第2章 業 務 内 容

1 計画準備

本業務実施にあたり、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、業務実施計画書として取りまとめるものとする。

2 上位関連計画等の把握

計画立案する各種計画との整合を図るため、県計画をはじめとして、大田原市総合計画、国土利用計画大田原計画、大田原市土地利用調整基本計画、都市計画マスタープラン等の上位関連計画との関連性を把握する。

3 評価指標の達成状況の分析・評価等

統計データ、GIS等を活用し、現行計画で定めた目標指標について、進捗状況を調査し、分析・評価する。

4 現状・課題の更新

計画書において現状を確認し課題の更新を行う。また、示した各種図表について、計画書策定時点よりデータが更新されている場合など、必要においてデータの更新を行う。

5 まちづくりの目標と基本方針（骨子）

都市機能誘導区域、居住誘導区域の検討に先立ち、都市全体の観点から、目指すべきまちづくりの方針を見据え、人口の集積状況、都市計画道路等の都市計画施設、主要な公共交通路線、都市機能施設、公共施設の配置等をもとに、都市が抱える課題の地域別での分析結果と比較しながら、将来においても持続可能な都市の骨格構造の検討を行う。

6 防災指針の検討

(1) 居住誘導区域等における災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出

①災害ハザード情報等の収集、整理

発生するおそれのある災害のハザード情報を網羅的に収集・整理するため、災害に係る各法に基づき想定・設定された情報を収集・整理し、災害リスク分析を行う。

②災害リスクの高い地域等の抽出

人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置等の現状や将来の見通しなど各種の都市の情報と、災害ハザード情報とを重ね合わせることにより、災害リスクを分析する。

③地区ごとの防災上の課題の整理

地区ごとの災害リスク分析の結果を踏まえ、具体的に想定される被害の状況を確認し、当該地区ごとに課題を整理する。

(2) 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討

各地区の課題や関連計画の方針等を踏まえ、災害リスク回避・低減するために必要な取組方針を検討する。

(3) 具体的な取組、スケジュール、目標値の検討

地区ごとの取組み方針に基づき、ハード、ソフトの両面から、災害リスクの回避・低減に必要な取組内容、スケジュール、目標値を検討する。

7 都市機能誘導区域、居住誘導区域の見直し検討

都市再生特別措置法の改正等に伴う災害ハザードエリアの取扱いや防災指針の検討を踏まえ、現行計画における都市機能誘導区域、居住誘導区域及び誘導施設について再検証し、必要に応じて区域の見直しの検討を行う。

8 誘導施策の見直し検討

計画策定後での計画書に記載した誘導施策の運用状況や、今後、計画書への掲載が想定される新規施策等について情報収集を行い、必要に応じて施策の見直しの検討を行う。

9 評価指標の見直し検討

計画書に記載された評価指標の現状値及び目標値について見直しを行う。また、各指標の達成状況について、把握できる範囲で現時点の値を整理し、目標値の達成見込みの検証を行い、必要に応じて目標値の見直しの検討を行う。

目標値

- ①人口密度等
- ②公共交通利用者数等
- ③財政状況等
- ④災害リスクを踏まえた居住人口等

10 立地適正化計画計策定案の作成

本業務における調査及び検討成果を計画書（案）として取りまとめるものとする。

(共通事項)

第3章 業 務 内 容

1 住民意識調査

住民意向を計画に反映させるため、住民意向調査を実施し、住民意向の分析を行う。

対象者は、市が住民基本台帳から無作為に抽出する 18 歳以上の 2,000 人を対象とし、郵送で調査用紙を配布し、郵送での回答又は調査票記載のQRコード等からの回答により実施することを想定する。受託者は、アンケート調査の作成、送付、回収、回答結果の入力・集計・分析を行う。なお、郵送等に係る費用は全て受託者にて負担するものとする。

2 各種会議等の運営支援

下記のとおり各種委員会や審議会の運営支援を行うものとする。

(1) 庁内検討部会及び作業部会

本計画策定に係る意見調整、情報収集等を目的とした庁内検討部会及び作業部会(関係各課の課長及び係長で構成)の運営支援として、会議資料の作成支援を行う。なお、計5回を想定している。

(2) 都市計画マスタープラン策定委員会及び立地適正化計画策定委員会

本計画を審議、調整を目的とした各策定委員会(学識経験者ほか外部委員)の運営支援として、会議資料の作成及び支援を行う。なお、計5回を想定している。

(3) 地域別説明会

地域住民への説明会を開き、本計画策定に関する報告を行う。説明会は、1回を想定し地区ごとに行う。(大田原地区、金田地区、親園地区、野崎地区、佐久山地区、湯津上地区、黒羽地区の計7地区)

(4) パブリックコメント

住民への周知と意見収集を図るために行う計画(素案)のパブリックコメントを実施するために必要な資料作成を行う。

(5) 都市計画審議会

都市計画マスタープラン策定及び立地適正化計画見直し等の審議を目的とした、都市計画審議会(学識経験者ほか外部委員)の運営支援として、会議資料の作成支援を行う。なお、計3回を想定している。

(6) その他

臨時の会議等が開催された場合の運営支援を行う。

3 打合せ協議

打合せ協議内容については業務を円滑に進めるため、各年5回程度を基本として協議を行う。なお、業務の進捗状況に応じて適宜実施するものとする。

- 4 本業務のスケジュールについては次のとおりとする。ただし、業務の進捗状況に応じ本市と受託者が協議の上変更できるものとする。

作業内容	令和 6 年度	令和 7 年度
作業準備及び書類提出	○	
【大田原市都市計画マスタープラン】		
1 計画準備・資料収集整理	○	
2 現行計画把握	○	
3 上位関連計画等の把握	○	
4 現況・課題の整理	○	
5 都市づくりの目標・指針等の設定	○	
6 全体構想の策定（骨子） （分野別方針：土地利用の方向、地域別のまちづくりの方針、都市景観形成の方針等）	○	
7 地域別構想の策定		○
8 実現化方策（まちづくりの実現に向けて）		○
9 都市計画マスタープランの策定案の作成 （全体構想・地域別構想）		○
【大田原市立地適正化計画】		
1 計画準備	○	
2 上位関連計画等の把握	○	
3 評価指標の達成状況の分析・評価等	○	
4 現状・課題の更新	○	
5 まちづくりの目標と基本方針（骨子）	○	
6 防災指針の検討		○
7 都市機能誘導区域、居住誘導区域の見直し検討		○
8 誘導施策の見直し検討		○
9 評価指標の見直し検討		○
10 立地適正化計画計策定案の作成		○

【共通】		
住民意識調査の整理（2,000人対象） （都市計画マスタープラン・立地適正化計画共通）	○	
各種会議等の運営支援	○	○
【内訳】 庁内検討作業部会の開催・支援	2回	3回
庁内検討部会の開催・支援	2回	3回
策定委員会の開催・支援	2回	3回
地域別説明会（7地区）		1回/地区
パブリックコメント		○
都市計画審議会への諮問	1回	2回
打合せ協議（各年5回程度）	○	○

※共通事項の住民意識調査の対象人数、各会議等の回数については契約後状況により変更する場合あり。

第4章 成果品

1 成果品

本業務の成果として以下の項目の成果を納入するものとする。なお、データファイルについてはPDFファイル及び編集可能なマイクロソフト社のワード又はエクセルファイル等で磁気媒体へ格納し納入すること。

2 成果品一覧

《都市計画マスタープラン》

(1) 都市計画マスタープラン計画書 (A4カラー 両面印刷 100 頁程度)	100 部
(2) 都市計画マスタープラン計画書概要版 (A4カラー 両面印刷 10 頁程度)	200 部
(3) その他関連資料	1 式
(4) 上記電子データ	1 部

《立地適正化計画》

(1) 立地適正化計画計画書 (A4カラー 両面印刷 100 頁程度)	100 部
(2) 立地適正化計画計画書概要版 (A4カラー 両面印刷 10 頁程度)	200 部
(3) その他関連資料	1 式
(4) 上記電子データ	1 部