

芝山町立地適正化計画策定業務委託

特記仕様書（案）

令和5年5月

芝山町 企画空港政策課

## 第1章 総則

### (適用範囲)

第1条 本特記仕様書は、芝山町（以下「発注者」という。）が受注者に委託する芝山町立地適正化計画策定業務委託（以下「本業務」という。）について適用し、本業務の履行にあたっては、この特記仕様書のほか、公募型プロポーザル技術提案書、その他関連法令等によるものとする。また、測量、地質・土質調査、土木設計各業務等共通仕様書（令和4年10月1日改訂。千葉県県土整備部技術管理課）を準用し、本特記仕様書に定めのない事項はこれによるものとする。

### (用語の定義)

第2条 本特記仕様書に使用する用語の定義は、次の各号に定めるところによる。

- (1)「管理技術者」とは、契約の履行に関し、主として指揮・監督を行う者として、受注者が定めた者をいう。業務委託契約書約款第3条の規定に定める「業務主任担当者」を「管理技術者」に読み替え、この規定を準用するものとする。
- (2)「照査技術者」とは、成果物の内容について技術上の照査を行う者として、受注者が定めた者をいう。
- (3)「担当技術者」とは、管理技術者のもとで業務を担当する者で、受注者が定めた者をいう。

### (背景及び目的)

第3条 人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加え、公共施設・都市インフラの老朽化が急速に進展しており、厳しい財政状況下にあっても持続可能な都市経営を行っていくことが求められている。芝山町都市計画マスタープランに掲げる集約型都市構造（コンパクトシティ）の形成を推進するため、都市再生特別措置法（平成14年4月5日法律第22号）第81条第1項に規定する立地適正化計画を策定するものである。

### (調査範囲)

第4条 本業務の調査範囲は、芝山都市計画区域（芝山町全域）とする。

### (履行期間)

第5条 本業務の履行期間は、契約締結日の翌日から令和7年3月24日までの2か年とする。

### (秘密の保持)

第6条 受注者は、本業務において知り得た内容を発注者の許可なしに第三者へ公表、譲渡、

貸与又は使用してはならない。

(貸与資料等)

第7条 発注者は、受注者に対し、業務の実施にあたり必要な資料を貸与するものとする。

- 2 受注者は、貸与資料の受け渡し時に借用書等を提出し、所在を明らかにするとともに、資料の汚損又は亡失等の事故のないよう厳重な管理を行うものとする。また、本業務完了後は、発注者に速やかに返却するものとする。

(管理技術者)

第8条 受注者は、本業務における管理技術者を定め、発注者に通知するものとし、管理技術者は、設計図書等に基づく業務の技術上の管理を行うものとする。

- 2 管理技術者は、管理技術者として、都市計画及び交通計画に精通した実務経験豊かな技術者で、受注者に3か月以上継続して雇用されており、技術士（総合技術監理部門又は建設部門（都市及び地方計画））又は RCCM（都市計画及び地方計画）の資格保有者で、平成30年度以降に立地適正化計画策定の業務完了実績を有する者を定めるものとする。
- 3 管理技術者は、調査職員が指示する関連のある業務の受注者と十分に協議した上で、相互に協力し、業務を実施しなければならない。

(担当技術者)

第9条 受注者は、本業務における担当技術者を定め発注者に通知するものとし、担当技術者は、設計図書等に基づき適正に業務を実施するものとする。

(照査技術者及び照査の実施)

第10条 受注者は、設計業務等における照査技術者を定め、発注者に通知するものとし、照査技術者は、業務の実施にあたり、次に掲げる事項のとおり照査を適切に実施するものとする。

- (1) 照査計画を作成し業務計画書に記載し、照査に関する事項を定めること。
- (2) 成果物（各種会議資料、都市計画審議会、パブリックコメント資料含む）をとりまとめるにあたって、打合せ協議や関係機関協議、住民意見等の結果や上位・関連計画との整合を確認した上で、確認マークをするなどしてわかりやすく確認結果を示し、間違いの修正を行うための照査（以下、「赤黄チェック」という。）を原則として実施すること。なお、赤黄チェックの資料は、調査職員の請求があった場合は速やかに提示しなければならないものとする。
- (3) 成果物納入時の照査報告の際に、赤黄チェックの根拠となる資料を発注者に提示すること。
- (4) 照査技術者は、業務の節目毎にその成果の確認を行うとともに、成果の内容について

ては、受注者の責において照査技術者自身による照査を行うこと。

(5) 照査技術者は、照査報告書を取りまとめ、照査技術者の責において署名捺印のうえ管理技術者に提出すること。

- 2 照査技術者は、技術士（総合技術監理部門又は建設部門（都市及び地方計画））の資格保有者で、平成30年度以降に立地適正化計画策定の業務完了実績を有する者を定めるものとする。

（提出書類）

第11条 受注者は、作業の着手前に本業務の目的、納期及び地域の状況等を十分に理解した上で適切な作業体制を整えるものとし、合わせて任意の様式にて次の各号に掲げる書類を提出し、発注者より承認を得るものとする。

- (1) 着手届
- (2) 業務工程表
- (3) 管理技術者・担当技術者・照査技術者選任通知書
- (4) 業務計画書
- (5) その他発注者の指示により提出を求められた書類

（計画準備）

第12条 受注者は、本業務が確実かつ効率的に実施できるよう、次に掲げる事項について業務計画書を作成し、調査職員に提出しなければならない。

- (1) 業務概要
- (2) 実施方針
- (3) 業務工程
- (4) 業務組織計画
- (5) 打合せ計画
- (6) 成果物の品質を確保するための計画
- (7) 成果物の内容、部数
- (8) 使用する主な図書及び基準
- (9) 連絡体制(緊急時含む)
- (10) 個人情報管理計画
- (11) その他

- 2 受注者は、業務計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にしたうえで、その都度調査職員に変更業務計画書を提出しなければならない。また、調査職員が指示した事項については、受注者は更に詳細な業務計画に係る資料を提出しなければならない。

（打合せ協議）

- 第13条 本業務を適正かつ円滑に実施するため、管理技術者と調査職員は常に密接な連絡をとり、業務の方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度受注者が書面（打合せ記録簿）に記録し、相互に確認しなければならない。
- 2 連絡は、積極的に電子メール等を活用し、電子メールで確認した内容については、必要に応じて打合せ記録簿を作成するものとする。
- 3 設計業務等着手時及び成果品納品時の他、業務の区切りにおいて打合せを行うものとし、その結果について受注者が打合せ記録簿に記録し相互に確認しなければならない。

（検査）

第14条 成果品については発注者により全般的検査を行い、不良箇所のある場合は速やかに訂正を行うものとする。

（成果品の契約不適合）

第15条 本業務完了後、成果品に不備が発見された場合は、発注者の指示により受注者の負担と責任において速やかに補足、修正を行うものとする。

（成果品の帰属）

第16条 本業務における成果品は全て発注者に帰属するものであり、発注者の許可なく他に公表貸与及び使用してはならない。

（疑義）

第17条 受注者は、本業務の履行上必要と認められるもので、本特記仕様書の解釈に疑義を生じた事項及び本特記仕様書に明記していない事項については、発注者と協議し、その指示に従わなければならない。

## 第2章 業務内容

### 【令和5年度】

（上位・関連計画の整理）

第18条 「第5次芝山町総合計画」、「芝山町人口ビジョン（改定版）」及び第2次芝山町まち・ひと・しごと創生総合戦略、「芝山町国土強靱化地域計画」「芝山町地域防災計画」「芝山町都市計画区域マスタープラン」、「芝山町都市計画マスタープラン」、「芝山町公共施設等総合管理計画」などの上位関連計画や周辺都市の都市計画関連計画、成田空港の更なる機能強化に係る「成田空港周辺の地域づくりに関する「実施プラン」」などを参照し、本町が目指すべき都市構造や土地利用、都市機能や居住機能の誘導に係る方針や具体施策等を把握・整理する。

(災害ハザード情報の収集・整理)

第19条 災害リスク分析にあたり、既存資料から水害（洪水、雨水出水（内水）等）及び土砂災害（土石流、地滑り、急傾斜地崩壊等）に関する災害ハザード情報を収集・整理する。

(現状分析・課題整理)

第20条 国勢調査や都市計画基礎調査等の既存データから、人口、土地利用、建物利用、都市機能、交通体系、経済活動、地価、災害、財政、町有財産、既往の住民意向調査結果等、各種基礎データを収集し、都市の現状を把握・整理する。

(まちづくりの方針・施策、誘導方針・目指すべき都市の骨格構造の検討)

第21条 課題に対応するため、「誰」を対象に、「何」を実現する・変えるのか、対象と目的を明確化したまちづくりの方針（ターゲット）及び誘導方針（ストーリー）の検討を行う。また、都市の拠点や基幹的な公共交通軸を設定し、拠点に誘導すべき機能など、都市の骨格構造の検討を行う。

(1) 将来人口推計

上位関連計画との整合を図ったうえで将来目標人口を設定し、目標年次における人口分布、人口密度、高齢人口、年少人口等について推計を行う。

(2) 都市構造の分析

将来人口推計の結果を踏まえ、町民生活の利便性、公共交通の利便性、災害等の安全性、財政の健全性の視点から分析を行う。

(3) 他都市との比較・評価

都市構造に係る評価指標を算出し、全国平均値や都市規模別平均値と比較することで、本町の都市構造の状況を把握する。比較・評価にあたっては、国土交通省の立地適正化計画作成の手引き（令和5年3月改訂。国土交通省都市局都市計画課）や都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月 国土交通省都市局都市計画課）を参考とする。

(4) 地区ごとの評価

都市計画マスタープランにおいて住宅系拠点として位置づけた小池地区、千代田地区、川津場地区や市街地ゾーンとして位置付けたはにわ台住宅団地など住宅系の用途地域が設定された箇所を対象に地区概要や人口動向、都市機能の立地状況等を整理するとともに、地区ごとに都市構造の評価を行う。

(5) 都市構造が抱える課題の整理、課題解決に向けたストーリーの検討

町全体を対象とした課題と地区ごとの課題を整理し、課題解決に向けたストーリー（まちづくりの主なターゲットや求められる都市機能など）を検討する。

## 【令和6年度】

(都市機能誘導区域及び誘導施設の検討)

第22条 前条で検討した「まちづくりの方針(ターゲット)」、「誘導方針(ストーリー)」及び「目指すべき都市の骨格構造」を踏まえ、都市機能誘導区域及び誘導施設の検討を行う。なお、誘導施設の検討にあたっては、誘導施設が将来都市像の実現に重要な要素であることから、関連部局との情報共有を行いながら検討を進める。

(居住誘導区域の検討)

第23条 第21条で検討した「まちづくりの方針(ターゲット)」、「誘導方針(ストーリー)」及び「目指すべき都市の骨格構造」を踏まえ、居住誘導区域の検討を行う。

(誘導施策の検討)

第24条 都市機能誘導区域及び居住誘導区域における具体的な誘導施設及び事業について検討する。

(1) 都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するための施策・事業の検討

(2) 居住誘導区域内に居住を誘導するための施策・事業の検討

(防災指針の検討)

第25条 第19条を踏まえ、町全域を対象に、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の都市の情報と、収集・整理した災害ハザード情報とを重ね合わせ、人的被害や社会・経済被害等の観点から災害リスクを分析する。災害リスクの分析にあたっては、具体的に想定される被害の種類と程度を踏まえ、地域・地区ごとに課題を整理する。

また、地域・地区ごとの課題を踏まえ、災害リスクの回避策、または災害リスクを低減するために必要な取組方針と、ハード・ソフト両面からの具体的な取組について検討を行う。さらに、具体的な取組を計画的に進めるため、立地適正化計画の目標年次に至るまでの取組スケジュールの検討を行う。

(目標値の設定及び評価方法の検討)

第26条 将来人口推計等を踏まえつつ、居住誘導区域内の人口に係る目標値(人口密度、人口比率等)と都市機能誘導区域における誘導施設等の目標値を設定する。また、評価指標の設定等により、施策の達成状況に関する評価方法の検討を行う。

(パブリックコメントの実施支援)

第27条 計画案への意見集約を目的としたパブリックコメントの実施に際し、受注者は、

資料作成や意見集計等必要な支援を行うものとする。

(立地適正化計画案の作成)

第28条 これまでの検討結果を踏まえ、防災指針を含む芝山町立地適正化計画(案)を作成する。また事業者等を対象として、制度内容や必要となる手続き等の流れを示した周知用のパンフレットを作成する。

2 居住誘導区域及び都市機能誘導区域の区域設定図を作成するとともに、当該データを地理情報システム(GIS)で使用可能なデータ形式(Shape形式)で整理を行う。

(計画書のとりまとめ)

第29条 受注者は、前条までに示した方策を「芝山町立地適正化計画」として計画書にとりまとめるものとし、計画書を基に概要版を作成するものとする。

【令和5年度、6年度】

(各種会議の運営支援)

第30条 受注者は、次に掲げる会議等において必要となる資料作成や議事録作成、説明及び質疑応答補助などの会議運営に係る支援を行うものとする。

(1) 策定委員会の開催(計5回開催を想定)

計画策定に向けた外部委員を含む検討組織として、学識経験者や関連団体の関係者等によって構成する「策定委員会」を設立し、開催にあたっての運営支援を行う。

(2) 庁内検討委員会の開催(計5回開催を想定)

計画策定に向けた庁内の検討組織として、関係課の担当者によって構成する「庁内検討委員会」を設立し、開催にあたっての運営支援を行う。

(住民説明会の開催支援)

第31条 立地適正化計画の策定にあたり、住民や関係団体等を対象に、都市づくりに対する意向把握や理解を深める場として住民説明会(計2回開催を想定)を開催し、必要な運営支援を行う。

(都市計画審議会等の運営支援)

第32条 受注者は、都市計画審議会(計2回開催を想定)への報告や国・県との協議などの開催にあたり必要となる資料作成や議事録作成等の支援を行うものとする。

(打合せ)

第33条 打合せは第13条の規定に基づき実施するものとし、打合せを実施すべき時期は、



次に掲げる時期を基本として、計7回を予定するものとする。

- (1) 業務等着手時（計画準備時）
- (2) 上位・関連計画整理～まちづくりの方針・施策、誘導方針・目指すべき都市の骨格構造検討の検証完了時
- (3) 居住誘導区域の検討、災害ハザード情報の収集・整理の検証完了時
- (4) 居住誘導区域及び都市機能誘導区域の検討、誘導施策の検討、防災指針の検討の検証完了時
- (5) 目標値の設定及び評価方法の検討、立地適正化計画案の作成時
- (6) パブリックコメントの実施結果とりまとめ時
- (7) 成果品納品時

(成果品)

第34条 本業務における成果品は、次に掲げるとおりとする。

- |                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| (1) 立地適正化計画 計画書              | 紙製本 (A4判くるみ製本) 2部 |
| (2) 立地適正化計画 概要版              | 2部                |
| (3) 業務報告書 (参考資料集、バックデータを含む。) | 2部                |
| (4) 周知用パンフレット                | 300部              |
| (5) 区域設定図                    | 1式                |
| (6) 都市計画審議会、その他各種会議資料        | 1式                |
| (7) パブリックコメント用資料             | 1式                |

2 計画書、概要版、業務報告書及び各種会議資料については、Microsoft Word (docx形式) やMicrosoft PowerPoint (pptx形式) にて作成することを基本とし、説明会資料及び各種会議資料の一部は、Microsoft PowerPoint (pptx形式)、構想図などの図についてはAdobe Illustratorにて作成することも可能とする。また、成果品は全て加工可能なオリジナルデータのほか、PDFデータも作成の上、電子媒体にまとめて納品するものとし、詳細については調査職員と協議のうえ決定するものとする。

以上