

橿原市立地適正化計画策定業務委託仕様書（案）

1. 本業務の目的

少子高齢化や人口減少が進行する中において、地域の低密度化や生活に必要な施設の点在化等を招くことにより、市民生活の維持への懸念が増大しており、地域の実情やニーズを踏まえ、持続可能なまちの形成に向けて、計画的な土地利用を規制・誘導し、快適で秩序あるまちづくりを進める必要がある。

このため、本業務では、持続可能なまちづくりに向けて、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて居住や都市機能の誘導によりコンパクト・プラス・ネットワークの形成に向けた取組みを推進していくため、市全域を対象に都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の策定を行うものである。また、立地適正化計画の策定にあたり、計画内容との整合性の観点から既往計画の整理も併せて行うものである。

2. 業務期間

業務締結日の翌日～令和9年3月19日（2ヶ月）

3. 業務内容

本仕様書に記載の無い事項については、国土交通省が作成する立地適正化計画の手引きに準じるものとする。

（1）令和7年度業務

1）関連する計画や他部局の施策等に関する整理

立地適正化計画の検討にあたり、まちづくりに関わる様々な関連施策との連携や整合を図るため、関連する上位・関連計画や他部局の関係施策の内容について整理する。

2）現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題の分析

①各種基礎的データの収集・整理

本市の人口、土地利用、交通、地域経済、財政状況、防災等の本業務に必要な各種基礎的データについて収集整理し、必要に応じて更新する。

②人口の将来見通しに関する分析

国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来推計人口の推計方法及び推計値を採用し、地区別・メッシュ別将来人口を推計する。

③都市構造上の課題の分析

各種基礎データに基づいて、主要な都市機能の配置状況や内容、利用状況等を把握・整理するとともに、GIS（地理情報システム）を活用し土地利用や人口

分布等の現状と将来見通しの分析を行い、都市機能の配置やあり方に関する課題を整理・分析する。

④都市構造上の課題のとりまとめ

本市における都市構造上の課題をとりまとめる。

3) 災害リスク分析と防災まちづくりに向けた課題の抽出

①防災ハザード情報等の収集・整理

本市において発生するおそれのある災害ハザード情報や、避難所・避難場所、医療・福祉施設等の情報を収集・整理する。なお、分析の対象とする災害ハザード情報等は、発注者との協議により決定することとする。

②市全域を対象とした災害リスク分析（マクロ分析）

G I S（地図情報システム）を活用し、市全域を対象に人口、建物、都市機能、避難所等の都市の状況と、災害ハザード情報を重ね合わせた災害リスクを把握しやすい整理を行う。

③地区レベルの災害リスク分析（ミクロ分析）

居住誘導区域想定箇所等における地区レベルでの災害リスクの分析を行う。分析に当たっては、ハザードエリアに含まれる人口、建物等のデータを抽出し、分析する。分析結果については、地図上に落とした課題図を作成する。

④防災まちづくりに向けた課題の抽出

防災・減災まちづくりの実現に向け、災害リスクの高い箇所を抽出するとともに、リスクの回避や低減の視点から地区レベルでの防災上の課題を整理する。

4) 立地の適正化に関する基本的な方針の検討

①都市計画の理念や目標、目指すべき都市像の検討

上記2)、3)の結果や檀原市第4次総合計画、檀原市都市計画マスタープラン、その他関連計画におけるまちづくりの方向性を踏まえ、立地適正化計画によるまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像等について検討する。

②目指すべき都市の骨格構造の検討

①の内容に加え、檀原市公共交通計画をはじめとした本市における交通施策（鉄道新駅整備等）との連携についても十分配慮しつつ、立地適正化計画により目指すべき都市の骨格構造（拠点、公共交通軸等）、課題解決のための施策・誘導方針など基本的な考え方について検討する。

5) 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討

①防災まちづくりの将来像の検討

3)の検討結果を踏まえ、防災まちづくりの将来像を検討する。

②取組方針の検討

各地区の課題を踏まえ、規制・移転等による災害リスク回避の取組方針と災害リスクを低減するために必要な対策の取組方針を検討する。なお、取組方針の検討にあたり、市が自ら講じる施策だけでなく、国や奈良県等の他の主体により講じられる対策との連携にも留意するものとする。

(2) 令和8年度業務

1) 都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定

①誘導区域、誘導施設、施策の考え方

都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定方針・設定基準等について検討する。また、郊外や農村集落等の維持を図る必要があることから、立地適正化計画と一体的に市街化調整区域の生活拠点及び施策等も検討する。

②具体的な誘導区域の検討

都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定を行う。また、誘導区域の設定データについては、GISデータで作成を行う。

③誘導施設、施策の検討

設定した都市機能誘導区域ごとに維持、誘導すべき施設（誘導施設）を検討する。また、都市機能の誘導、それと連携した持続可能な地域公共交通ネットワークの形成に必要な施策を検討する。

④目標値・評価指数の設定

立地適正化計画による施策の達成状況を評価するための指標及び評価方法について検討するとともに、計画の遂行により実現しようとする目標値の設定を行う。

⑤届出制度の運用検討

誘導施設に係る届出に関する運用方針を検討する。

2) 防災指針に係る具体的な取組、スケジュール、目標値の検討

①具体的な取組の検討

防災指針について、ハード・ソフト両面から災害リスクの回避・低減に必要な具体的な取組を検討する。

②スケジュールの検討

具体的な取組を計画的に実施することを目的に、目標年次に至るまでの短期、中期、長期の達成スケジュールを検討する。

③目標値の検討

上位・関連計画との整合を図りつつ、整備目標や効果目標など可能な限り定量的な目標を検討する。

3) 立地適正化計画案の作成

立地適正化計画案の取りまとめを行う。

4) 既往計画の整理

①都市計画マスタープラン修正に関する整理

立地適正化計画の策定にあたり、現行都市計画マスタープランと齟齬が生じた箇所について整理する。

②その他の検討事項

今後予定する都市計画法第34条第1項第10号に規定する市街化調整区域の地区計画の活用を見据えたまちづくりの方向性の整理を行う。

③都市計画マスタープラン修正に関する正誤表等の作成

①②で整理した箇所について、都市計画マスタープランの次回更新時期に反映できるように正誤表等を作成する。

(3) 市民等への意見聴取および会議運営等の支援

1) 市民等への意見聴取の実施支援（令和7年度、令和8年度）

計画策定の背景や計画案等について幅広く市民等に説明し、意見を反映するため、市民アンケート（発注者が無作為に抽出する市内在住の1,500人を対象とした郵送による実施）および市のSNS等を利用したオンライン形式でのアンケートの実施を行う。また住民説明会（4回程度）や誘導施設について関係団体等へのヒアリング（2回程度）の実施を想定している。これらにかかる資料の作成、回答や意見のとりまとめ等の必要な支援を行い、必要に応じて内容を計画案に反映する。

2) パブリックコメントの実施支援（令和8年度）

立地適正化計画案に対する市民等の意見を反映するため実施するパブリックコメントに係る資料作成及び意見整理等の必要な支援を行い、必要に応じてその内容を計画案に反映する。

3) 会議等運営支援（令和7年度、令和8年度）

計画の策定にあたり、多様な主体の意見を反映させるため、以下の会議等の運営を補助する。

なお、各会議等の実施回数は現時点で想定しているものであり、受託者の提案や検討の進捗に応じて、発注者と協議の上、調整するものとする。

①検討委員会（各年度3回）

「（仮称）立地適正化計画策定検討委員会（以下、検討委員会）」に関する会議用資料の作成、資料説明等の運営補助、議事録の作成等を行い、会議での意見等を検討に反映する。

概要：計画策定の検討を行うため、学識経験者による意見を求めながら市職員で構成する「検討委員会」を設置し、検討委員会で計画の構成要素ごとに調査・検討等を進めるとともに、適宜都市計画審議会への報告を実施し、計画の原案を固めていくことを想定している。

②庁内意見聴取（各年度３回程度）

意見聴取に際して、庁内関係課においてワーキングチームの設置を想定しているため、実施するワーキング会議に必要な資料を作成する。協議への同席は求めないが、協議の際に出た庁内関係者からの意見を提供するので、その意見を踏まえた検討を行うとともに次回説明資料に反映すること。なお、関係課全体を対象に行う会議を実施（各年度１回程度）する際は、協議に同席し、説明行為に対する支援や意見のとりまとめ等を行う。

また、意見聴取の実施後、各課に対し資料の修正案の検討を行い、追加でヒアリングの実施が必要な場合は、ヒアリング用資料等も作成すること。特に関連計画との整合性や分野間連携の推進を図れるよう資料等の構成・内容は工夫すること。

概要：現状把握・課題整理や誘導施設・施策の検討など検討会議で調査・検討する基礎資料等の収集・整理のため、庁内関係課への意見聴取の支援を行う。多様化する社会ニーズに対応した計画とするため、行政運営、健康福祉、産業商業、交通環境、環境、景観、住宅、安全安心、防災など幅広い分野の検討を想定している。

４．成果物

①業務報告書（各年度・全体） １部

②橿原市立地適正化計画本編印刷製本

（カラー印刷、Ａ４サイズ、上質紙７０kg、８０項程度） ３００部

③同上概要版印刷製本

（カラー印刷、Ａ４サイズ、上質紙７０kg、８頁程度） ５００部

④上記の電子データ一式（ＣＤ－Ｒ等）

５．その他

①受注者は、本業務の遂行にあたり知り得た個人情報や法人情報については、受注者の責任において厳重に管理するとともに、他の目的への転用等は絶対に行わないこと。また契約終了後においても適切に管理し、第三者への提供や本事業以外の目的に使用してはならない。

②文書・資料作成の際に新規に制作した著作物に関する全ての著作権（著作権法第 27 条及び第 28 条に定めるものを含む。）は発注者に譲渡されるものとし、受注者が権利を有する著作物については、受注者より利用許諾が得られるものとする。また第三者が権利を有する著作物については、受注者が文書・資料作成にかかわるすべての著作物について利用許諾を得ることとし、そのために必要となる利用許諾契約締結の手続きを代行し、利用許諾に必要な全費用を受注者が負担するものとする。

③本事業は、集約都市形成支援事業費補助金の対象事業であるため、集約都市形成支援事業制度および集約都市形成支援事業費補助金交付要綱における最新の情報を加味したうえで、業務を実施するものとする。

④令和 6 年度発注の檀原市総合交通戦略作成業務委託と連携を図りながら、業務を実施するものとする。