

# 銚子市立地適正化計画策定支援業務

## 仕様書

令和4年4月

銚子市都市整備課都市整備室

## 1. 業務の目的

本市では少子高齢化・人口減少が加速し、市街地の空洞化や公共施設・都市インフラの老朽化、再編の必要性など都市構造に関する様々な課題に直面している。

本業務は、これらの現状を踏まえ、人口規模を見据えたコンパクトな都市構造とするための将来像を設定し、必要な都市機能の立地、区域設定などを位置づける「銚子市立地適正化計画」を策定することを目的とする。

## 2. 業務名

銚子市立地適正化計画策定支援業務

## 3. 履行期間

本業務の委託契約締結日から令和6年3月19日まで

## 4. 業務対象区域

本業務は、銚子市内を対象区域とする。

## 5. 準拠する関係法令等

本業務は、仕様書のほか、以下の法令等に準拠して実施することとする。

- (1) 都市計画法
- (2) 都市再生特別措置法
- (3) 都市計画運用指針
- (4) 立地適正化計画作成の手引き
- (5) 都市構造の評価に関するハンドブック
- (6) その他関係法令及び諸規則

## 6. 貸与資料

本業務を実施するにあたり、委託者は受託者に次の資料等を貸与するものとする。

- (1) 銚子市都市計画マスタープラン
- (2) 銚子市総合計画
- (3) 銚子市しごと・ひと・まち創生総合戦略
- (4) 銚子市公共施設等総合管理計画
- (5) 銚子市地域防災計画
- (6) 銚子市公共交通体系基礎調査
- (7) 銚子市人口推計分析業務委託報告書

## 7. 主任技術者等

主任技術者は、都市計画関連業務に精通した実務経験豊かな技術者（技術士：総合技術監理部門又は都市及び地方計画部門の有資格者）、又はシビルコンサルティングマネージ

ヤー（RCCM：都市計画及び地方計画の有資格者）とし、本仕様書に定められた範囲で業務を行い、各作業工程が計画どおり遂行されるように管理するものとする。

## 8. 業務内容

本業務は、銚子市立地適正化計画策定に係る一式とし、次の業務を行うものとする。業務の実施にあたっては、国土交通省作成の「立地適正化計画作成の手引き」を参考に都市全体（マクロ）及び地域別（ミクロ）の視点をもって取り組むこととする。なお、業務内容は銚子市立地適正化計画策定に必要と思われる事項を示したものであり、公募型プロポーザルの実施において決定した受託者の企画提案により調整する。

### (1) 計画準備

本業務の目的を十分に理解し、合理的かつ効率的に作業を遂行するとともに、質の高い成果を得るための実施方針、実施体制、工程表など業務履行にあたって必要な事項を整理し業務計画書を作成する。また、計画公表後に必要となる届出等に関し運用の周知期間等を設け、計画の策定、公表までの全体工程についても作成する。

### (2) 関連する計画や関係施策等の整理

総合計画、都市計画マスタープランなどの上位計画の概要を整理するとともに、本市において立地適正化計画を策定する上で留意すべき事項などを検討する。また、立地適正化計画策定にかかわる他所管の施策等についての整理を行う。

### (3) 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出

現状及び将来の見通しにおける都市構造の課題を分析するため、「立地適正化計画作成の手引き」に基づく調査分析及びその他必要と考えられる調査分析を実施する。

### (4) まちづくりの方針（ターゲット）の検討

上位計画、関連計画等での位置づけや課題整理の内容を踏まえ、「人口密度の維持」、「生活サービス等各種機能の利便性確保」、「公共交通の利便性確保」「災害リスクへの対応」等を念頭に、まちづくりの方針（ターゲット）を設定する。

### (5) 目指すべき都市の骨格構造の検討

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（ターゲット）を見据えながら、交通網や人口の集積状況、各種都市機能の集積状況などを踏まえ、目指すべき都市の骨格構造（拠点、軸、市街地の範囲・広がり等）を設定する。

### (6) 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討

まちづくりの方針（ターゲット）や目指すべき都市の骨格構造を踏まえ、課題解決

のための誘導方針（ストーリー）を設定する。

(7) 誘導施設・誘導区域等の検討

まちづくりの方針（ターゲット）、目指すべき都市の骨格構造、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）に沿って、都市機能誘導区域、居住誘導区域、誘導施設等を検討する。検討にあたっては、本市の既存施設の配置状況等や公共交通路線等を考慮する。

(8) 誘導施策の検討

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るため、また、居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政・税制などの支援措置や規制手法等について検討する。

(9) 防災指針の検討

誘導区域等の検討に併せ、災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の整理を行い、地域ごとの課題に対応した対策について検討する。

(10) 定量的な目標値等の検討

計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点から、課題解決のために実施される施策の効果を評価するための目標値等を検討する。

(11) 施策の達成状況に関する評価方法の検討

目標値の達成状況等を把握するため、評価方法等について検討する。

(12) 銚子市立地適正化計画案の作成

各種会議における意見や各検討項目における検討結果を精査し、指標及び目標を踏まえた計画を作成する。また、作成した計画をもとに概要版を作成する。

(13) 各種会議の運営支援

次の会議等に伴う資料作成、議事運営補助等を行うものとする。

- ア 銚子市都市計画審議会
- イ 銚子市立地適正化計画協議会（仮称）
- ウ 庁内策定委員会
- エ 銚子市議会

(14) 住民説明会、パブリックコメントの実施支援

- ア 意見収集の場、周知の場として実施する住民説明会等の実施手法の提案、企画、資料作成、当日の運営、結果の取りまとめを行う。開催結果については、報告書とし

て取りまとめる。寄せられた意見の分析、整理等、計画案への反映の支援を行う。

- イ パブリックコメント実施に関する計画案（素案）などの公表用資料の作成、市民等から寄せられた意見の分析、整理等、計画案への反映の支援を行う。

(15) 打合せ協議

業務を円滑に進めるため、業務着手時、成果品納品時のほか、各種段階時に併せて担当者との打合せ協議を実施する。なお、打合せ協議は、各年度4回程度実施する。

9. 年度ごとの予定する業務

(1) 令和4年度

- ア 計画準備
- イ 関連する計画や関係施策等の整理
- ウ 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出
- エ まちづくりの方針（ターゲット）の検討
- オ 目指すべき都市の骨格構造の検討
- カ 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討
- キ 誘導施設・誘導区域等の検討
- ク 庁内策定委員会の運営支援（会議録作成含む）（2回程度）
- ケ 銚子市立地適正化計画協議会（仮称）等の運営支援（3回程度）

(2) 令和5年度

- ア 計画準備
- イ 誘導施設・誘導区域等の検討
- ウ 誘導施策の検討
- エ 防災指針の検討
- オ 定量的な目標値等の検討
- カ 施策の達成状況に関する評価方法の検討
- キ 銚子市立地適正化計画案の作成
- ク 庁内策定委員会の運営支援（会議録作成含む）（4回程度）
- ケ 銚子市立地適正化計画協議会（仮称）等の運営支援（3回程度）
- コ 立地適正化計画届出の手引き等作成支援
- サ 住民説明会（1回程度（3箇所））、パブリックコメントの実施支援（1回程度）

10. 成果品

本業務の成果品は以下のとおりとする。本業務における成果はすべて銚子市に帰属するものとし、承諾を受けずに複製することや他への公表、貸与をしてはならない。

なお、本業務が完了した後においても、受託者の責めに帰すべき理由により成果品に不

良箇所が発見された場合は、速やかに訂正、補測その他の措置を講ずるものとするものとし、これに要する経費は受託者が負担する。

- |                   |    |
|-------------------|----|
| (1) 業務報告書（令和4年度）  | 1部 |
| (2) 業務報告書（令和5年度）  | 1部 |
| (3) 上記成果品関連の電子データ | 1式 |
| (4) その他関係資料       | 1式 |
| (5) システム搭載用データ    | 1式 |

なお、システム搭載用データは銚子市都市計画情報システムで運用できるようにデータ整備したものとする。

#### 11. その他

本仕様書に記載のない事項、または、疑義が生じた場合については、委託者と受託者が協議し、委託者の指示を受けるものとする。