

## 鏡野町立地適正化計画策定支援業務仕様書

### 1. 委託業務の名称

鏡野町立地適正化計画策定支援業務

### 2. 業務の目的

本町では、人口減少・少子高齢化の進行、都市の低密度化や郊外部の過疎化への対応に加え、増大する公共施設の老朽化対策、空き家や空き地などの余剰空間資源の有効活用等が必要とされており、地域を取り巻く環境に大きな変化が見られている。

しかし、このような厳しい環境下にあっても、今後も長期的に都市・地域の活力を維持し、安心・安全で持続発展可能なまちづくりが求められている。このことを踏まえ本業務において、本町における地方創生を推進し、地域の活力向上を図り、持続可能なまちづくりを実現するためのコンパクトシティ・プラス・ネットワークの取組みを具体化する計画として「立地適正化計画」を策定する。

### 3. 対象区域

対象区域は、鏡野町都市計画区域全域とする。

### 4. 業務の概要

#### 【令和5年度】

- ①計画の検討準備
- ②関連計画や他部署の施策等に関する整理
- ③現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題の分析
- ④住民アンケート
- ⑤立地適正化計画の方向性検討  
(まちづくり方針の検討、目指す都市構造の検討、誘導区域・誘導施設設定方針検討)
- ⑥庁内検討会議運営支援（策定委員会1回・作業部会2回）

#### 【令和6年度】

- ①都市機能誘導区域及び居住誘導区域の検討
- ②都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定、都市機能誘導施設、誘導施策の検討
- ③公共交通軸等の検討
- ④防災指針の策定
- ⑤庁内検討会議運営支援（策定委員会2回・作業部会2回）
- ⑥都市計画審議会運営支援（1回）

## 【令和7年度】

- ①施策の評価方法の検討
- ②目標値等の検討・設定
- ③立地適正化計画(案)の策定
- ④地元説明会（3回）
- ⑤パブリックコメントの実施支援
- ⑥庁内検討会議運営支援（策定委員会2回・作業部会2回）
- ⑦都市計画審議会運営支援（1回）

## 5. 履行期間

契約締結日から令和8年2月28日までとする。

## 6. 準拠する法令等

本業務を遂行するため、下記の法令や計画等に基づき実施するものとする。

- 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地域公共交通の活性化及び再生に関する法律及び同法施行令
- ⑤鏡野町第2次総合計画
- ⑥かがみの創生総合戦略
- ⑦津山広域都市計画区域マスタープラン
- ⑧鏡野町地域公共交通計画
- ⑨鏡野町公共施設等総合管理計画
- ⑩鏡野町地域防災計画
- ⑪その他関連法令、計画等

## 7. 計画策定の視点

立地適正化計画策定

- ①関連計画や関連施策等について整理し、コンパクトシティ政策を進めるうえで、どのように連携を図るかについて検討を行う。
- ②都市全体の構造を見渡しながら、居住機能や都市機能の誘導と、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ついて検討する。
- ③拠点となる区域に集客力のある公共施設を配置するとともに、公有地を用いて必要な生活サービス機能を確保するなど、公共施設マネジメントとの連携について検討する。

- ④防災指針に基づき、各居住誘導区域における防災・減災まちづくりに向けた課題と取り組み方針、具体的な取り組み、スケジュール、目標値の検討を行う。
- ⑤目指す目標及び目標達成により期待される効果を定量化するとともに、不断の見直しを行うため、施策の達成状況に関する評価手法を検討し、改善可能な仕組みを構築する。

## 8. 業務内容

本業務の実施にあたっては、下記記載の提供資料及び国土交通省関連資料等を参考とすること。

(国土交通省関連資料)

- ・立地適正化計画の作成の流れ・手引き・Q&A
- ・都市構造の評価に関するハンドブック

### (1) 計画の検討準備

業務計画書の作成、計画策定プロセスの検討を行う。

### (2) 関連計画や他部局の施策等に関する整理

鏡野町第2次総合計画をはじめ関連する計画の内容把握、関係各部署の計画・施策等の整理を行い、これらの施策との連携のあり方や施設整備の方向性を整理調整する。

### (3) 現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題の分析

ア 各種基礎的データの収集及び把握

#### ①人口、世帯動向、人口密度、高齢化率の整理

人口・世帯の推移等を都市全体、地区別に把握し、動向を整理する。

#### ②土地利用、開発動向の整理

都市的土地利用や農地の推移等、土地利用の現況と動向を把握し、特性を整理する。

#### ③都市交通の現状と動向の整理

公共交通の利用状況、サービス水準を把握し、整理する。

#### ④都市機能、都市基盤施設の現状の整理

検討対象とする都市機能リストとサービス圏域を整理する。

#### ⑤防災面から見た現状の整理

災害ハザード情報等の収集・整理（防災指針関連）

新たに指定・公表された災害危険区域や被害想定など、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し、水災害に係る各法に基づき想定・設定された情報を整理する。

#### ⑥市街地整備状況の整理

都施設等の整備状況を把握し、整理する。

#### ⑦経済・財政・地価の現状の整理

#### ⑧公的不動産の整理

#### イ 将来見通しに関する分析

##### ①将来人口の予測

都市全体の将来人口を予測する。

##### ②財政の将来見通しに関する分析

#### ウ 都市構造上の課題の分析

上記、ア～イ結果をもとに「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市構造を構築していくうえで解決すべき課題を抽出、分析する。

##### ①人口・世帯に係る課題の分析

##### ②公共交通に係る課題の分析

##### ③都市機能施設に係る課題の分析

##### ④高齢者の福祉、健康に係る課題の分析

##### ⑤災害等の安全性に係る課題の分析（防災指針関連）

・災害リスクの高いエリアの抽出

・防災上の課題の整理

##### ⑥財政の健全性に係る課題の分析

#### (4) 住民アンケート調査

町で選定した町民 1,000 人に対し、都市計画に関わるアンケートの実施を行う。

##### ア アンケート個票の検討・作成

より効果的に住民意見の抽出が可能なアンケート様式について検討し提案を行う。

##### イ 個票の印刷・封入・発送

アンケート依頼文、アンケート個票および返信用封筒を印刷し、町の方で用意した発送先シールを封筒に貼り付け後、依頼文、個票、返信用封筒を封入し発送を行う。

なお、郵送料については、受注金額に含むものとする。

##### ウ データ入力・分析

町民より回答のあったアンケート用紙のデータ入力を行う。その後、計画策定に活用できる資料とするための分析として、単純集計分析およびクロス集計分析を行う。

#### (5) 立地適正化計画方向性の検討

##### ア まちづくりの基本方針の検討

##### ①まちづくりのベースとなる理念、基本的な方針の検討。

「一定の人口密度の維持の考え方（居住誘導）」、「都市機能の考え方（都市機能誘導）」、「生活サービス機能の計画的配置（誘導施設）」、「公共交通の充実」に関する基本的な方向性（ストーリー）を整理する。

##### イ 目指すべき都市の骨格構造と施策・誘導方針の検討

##### ①都市拠点（中心、地域、生活）の設定と誘導すべき機能の検討

##### ②基幹的な公共交通軸の設定

## (6) 防災指針の策定

### ア 都市における災害リスク分析・評価

- ①本町において発生するおそれのある災害のハザード情報等を網羅的に把握するため、都市計画基礎調査データ等の活用や水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、居住誘導区域をはじめとする都市計画区域内における各災害リスクの分析を行う。
- ②人口・住宅の分布、避難路・避難場所や医療・福祉・病院施設等の生活支援施設の配置等の現状や将来の見通しなど、各種の都市に関する情報と、災害ハザード情報を重ね合わせた防災まちづくり情報マップを作成することにより、災害リスクの高い地域等を抽出するとともに、人的被害や社会・経済被害等の観点から災害リスクの分析・定量的評価を行う。

### イ 防災上の課題の整理

- ①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、地区ごとに課題の整理を行う。

### ウ 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討

- ①各地区の課題を踏まえ、規制及び移転等による災害リスク回避と、災害リスクを低減するために必要な対策の両軸から取組方針を検討する。

### エ 具体的な取組内容の検討

- ①地区ごとの取組方針に基づき、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内容を明らかにし、整理する。
- ②防災指針に関連する活用可能な制度等を検討する。

### オ 取組スケジュールと目標値の検討

- ①取組方針において設定された各取組について、目標年次期間内に達成するための具体的な目標を短期、中期、長期の視点から、定量的な目標として設定する。

### カ 災害ハザード情報等の収集・整理

- ①災害等の安全性に係る課題の分析結果について取りまとめるとともに、それらを踏まえた、居住誘導区域内で行う防災対策や防災・減災の目標設定、居住誘導区域外等で行う安全確保策について、関連計画との整合を図りつつ、整理し、防災指針としてまとめる。

## (7) 都市機能誘導区域・居住誘導区域の検討

### ア 都市機能誘導区域の検討

拠点施設等からの徒歩圏域のほか、それぞれの拠点で必要な都市機能の配置や施設誘導の可能性等を勘案し、都市機能誘導区域の検討を行う。

- ①都市機能誘導区域設定方針の検討
- ②誘導施設の基本的な考え方の検討
- ③都市機能誘導区域設定基準の検討

④都市機能誘導区域の概略設定検討

⑤都市機能誘導区域配置・規模等に関する検証

上記①～④の内容について、打合せや会議等での議論を踏まえた見直しを行う。

イ 居住誘導区域の検討

区域設定方針及び設定基準を策定し、将来人口推計を基に、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、「公共交通によるアクセス性」、「人口密度を確保することによる生活サービス施設の持続性」、「災害等に対する安全性」などを踏まえ居住誘導区域の検討を行う。

①居住誘導区域設定方針の検討

②居住誘導区域設定基準の検討

③居住誘導区域の概略設定検討

設定基準を踏まえて、概略の居住誘導区域設定（案）を検討する。

④居住誘導区域の配置・規模等に関する検証

上記①～③の内容について、打合せや会議等での議論を踏まえた見直しを行う。

ウ その他

必要に応じ、居住誘導区域外の既存集落等の拠点においても施策展開のあり方について整理する。

(8) 都市機能誘導区域・居住誘導区域等の設定、誘導施策等検討

ア 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定、誘導施策検討

①都市機能誘導区域の設定

策定委員会などにおける意見を踏まえつつ、これまでの都市政策や市街地規模等から見て、町民が違和感なく認識できる範囲を検討したうえで区域設定を行う。

その際、「(3)現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題の分析・ウ 都市構造上の課題の分析」で抽出及び整理した課題を踏まえて、将来にわたり都市機能を維持・集約する区域である都市機能誘導区域の範囲についての検討を行う。

②都市機能誘導施設の設定

町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誘導施設を都市機能誘導区域ごとに設定する。

③都市機能誘導施策の検討

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るための施策を検討し、国の支援を受けて町が行う施策、町が独自に行う施策ごとに取りまとめを行うものとする。

④届出制度等の検討

都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度について整理を行う。

イ 居住誘導区域の設定、誘導施策検討

①居住誘導区域の設定

策定委員会などにおける意見を踏まえつつ、人口推計や市街地状況等から見て、町民がわかりやすく認識出来る範囲を定量的に検討したうえで区域設定を行う。その際、「(3)現状及び将来見通しにおける都町構造上の課題の分析・ウ 都市構造上の課題の分析」で抽出及び整理した課題を踏まえ、目標として掲げる将来人口密度の実現に向けた居住誘導区域についての検討を行う。

②居住誘導施策の検討

居住誘導区域内に居住を誘導するための施策を検討し、国の支援を受けて町が行う施策、町が独自に行う施策ごとに取りまとめを行うものとする。

③届出制度等の検討

居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度について整理を行う。また、必要に応じ住宅地化を抑制するために定める制度の検討を行う。

(9) 公共交通軸等の設定

居住誘導区域及び都市機能誘導区域の検討結果を踏まえ、都市全体の観点から、各拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの将来像の設定を行う。

設定に当たっては、地域公共交通計画において位置付けられた公共交通ネットワーク及び交通モードを反映するとともに、本町の特性を生かした広域的な公共交通軸のあり方について検討を行う。

(10) 施策の評価方法の検討

ア 評価指標の検討

都市構造を評価するための評価分野を設定し、各評価分野についての評価指標を設定する。

イ 現況値、目標値の設定

各評価指標について現況値を算出し、想定も行った上で、目標年次における目標値を設定する。

ウ 評価、見直しについて

目標値の達成度評価及び見直しの方針を設定する。

(11) 立地適正化計画（案）の作成

策定委員会等での意見等を踏まえ、都市全体の観点から、包括的なマスタープラン（案）を作成する。

(12) 庁内検討会議運営支援（策定委員会5回・作業部会6回）

庁内検討会議に出席し、資料作成、会議録作成等の支援を行う。

(13) 都市計画審議会（2回）

都市計画審議会に出席し、資料作成、会議録作成等の支援を行う。

(14) パブリックコメントの実施支援

本業務に伴い、広く住民の意向把握および情報開示を目的としパブリックコメントを行うこととしていることから、受託者は、実施支援としてパブリックコメントの

原案作成及び取りまとめを行う。

(15) 住民説明会（3回）

計画の策定にあたって、町民の意向やまちづくり上の課題点を把握し、将来のまちづくりに反映するため住民説明会を開催することとし、説明会に必要となる資料の作成を行うとともに、会議の進行等の支援及び会議録作成を行う。

説明会等の実施方法については、発注者の方針に基づき、内容等を別途定めることとする。

9. 成果品

業務の成果品は以下のとおりとする。

【令和5、6年度】

- |                    |    |
|--------------------|----|
| (1) 業務報告書          | 1式 |
| (2) 業務に係る収集・分析データ  | 1式 |
| (3) 上記の電子データ       | 1式 |
| (4) その他、発注者の指示する資料 | 1式 |

【令和7年度】

- |                    |      |
|--------------------|------|
| (1) 業務報告書          | 1式   |
| (2) 鏡野町立地適正化計画     | 30部  |
| (3) 鏡野町立地適正化計画概要版  | 100部 |
| (4) 上記の電子データ       | 1式   |
| (5) その他、発注者の指示する資料 | 1式   |

10. 業務の実施

(1) 管理技術者及び担当技術者

受注者は、管理技術者及び担当技術者、照査技術者を配置し、秩序正しい業務を行わせるとともに、高度な技術を要する部門については、相当の経験を有する技術者を配置しなければならない。

①本業務に従事する管理技術者は、同種の計画実績を有する技術士（建設部門：都市及び地方計画）または、シビルコンサルティングマネージャー（都市計画及び地方計画部門）の資格保有者でなければならない。

②本業務の照査技術者は、技術士（建設部門：都市及び地方計画）、あるいはシビルコンサルティングマネージャー（都市計画及び地方計画部門）の資格保有者でなければならない。なお、照査技術者は、管理技術者と同一の者が兼務することはできない。

(2) 秘密保持

受託者は、本業務遂行中に知り得た事項及び内容について、許可なく他に漏らしては



ならない。特に個人情報を取り扱う場合は、個人情報の保護に関する法律に則りその内容の保護に努めなければならない。

(3) 提出書類

受注者は、契約締結時及び業務完了時に、次の書類を提出し、発注者の承諾を得るものとする。

(契約締結時)

- ①委託業務着手届
- ②業務計画書・工程表
- ③管理技術者届（経歴書、資格者証添付）

(業務完了時)

- ①委託業務完了届
- ②成果品
- ③その他必要な書類

(4) 計画準備

本業務の趣旨を十分理解し、適正かつ公正な支援作業を行うための計画を立案し、作業を円滑に行うための準備を行うものとする。

(5) 業務計画書の内容

本仕様書の内容に従い、スケジュール、管理体制を含めた業務計画書を作成するものとする。

(6) 貸与品等

発注者が所有する資料等は、本業務の履行に必要であると判断したものについて、受注者の要請に応じて貸与するものとする。

(7) 打合せ及び記録

原則として、下記の時期に打合せを行い、その都度打合せ記録簿に記録し、速やかに提出するものとする。

- ①業務計画・完了時
- ②その他打合せを必要とするとき

(8) 成果品の帰属

本業務における成果品及び業務履行上の資料等については、すべて発注者に帰属するものとする。また、発注者の承認を受けずに複製、公表、貸与することはできない。

(9) 疑義

本仕様書に記載のない事項又は疑義が生じた事項については、速やかに発注者と協議し、指示を受けるものとする。