

大津町都市計画マスタープラン見直し及び立地適正化計画策定等業務委託 仕様書

第 1 章 総則

(適用範囲)

第 1 条 本仕様書は、大津町（以下「委託者」という。）が行う「大津町都市計画マスタープラン見直し及び立地適正化計画策定等業務委託」（以下「本業務」という。）について適用する。

(目 的)

第 2 条 近隣自治体への T S M C 進出を背景として、住宅開発や企業進出の急増、外国籍住民の増加、さらには空港アクセス鉄道計画より肥後大津駅の交通結節点機能が高まることで、ビジネス・観光客の更なる増加が見込まれるなど、町を取り巻く社会的環境は急激に変化しており、今後も定住人口・交流人口の増加が予想される。

本業務はこのような状況を踏まえ、都市計画上的変化に対応するために平成 3 1 年 3 月に改定した「大津町都市計画マスタープラン」を見直し、また都市全体の観点から居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に係る包括的なマスタープランとして行政・住民・民間事業者が一体となって持続可能なまちづくりに取り組んでいくために「立地適正化計画」を策定することを目的とする。さらに、将来の都市的土地利用への段階的かつ計画的な転換などを視野に入れた適正な土地利用を推進するため、用途地域の変更や特別用途地区・特定用途制限地域等の指定、大規模な集客施設の立地評価を行うものとする。

(業務範囲および履行期間)

第 3 条 本業務の区域及び履行期間の下記のとおりとする。

- 1) 業務区域 熊本県菊池郡大津町地内
- 2) 履行期間 (自) 契約締結日の翌日から
(至) 令和 8 年 3 月 2 0 日まで

(準拠法令等)

第 4 条 本業務は本仕様書によるほか、次の関係法令等に基づき実施するものとする。

- 1) 国土利用計画法
- 2) 都市計画法
- 3) 都市再生特別措置法
- 4) 都市計画運用指針
- 5) 建築基準法
- 6) 道路法
- 7) 農地法
- 8) 農業振興地域の整備に関する法律
- 9) 森林法

- 10) 自然公園法
- 11) 砂防法
- 12) 文化財保護法
- 13) 大津都市計画区域マスタープラン
- 14) 第6次大津町振興総合計画
- 15) 第2期大津町まち・ひと・しごと創生総合戦略
- 16) 大津町人口ビジョン
- 17) 大津町国土強靱化地域計画
- 18) 大津町地域防災計画
- 19) 大津町地域公共交通計画
- 20) 大津町公共施設等総合管理計画
- 21) 個人情報保護に関する法律及び地方公共団体の個人情報保護条例
- 22) 大津町財務規則
- 23) その他関係法令等

(管理技術者及び照査技術者等)

第5条 受託者は、本業務を実施するにあたり、過去5年間で同種業務（都市計画マスタープラン策定、立地適正化計画策定、用途地域検討）の実績を保有する管理技術者、照査技術者及び主任担当技術者を選任し、従事する作業人員の資格等を明記した技術者届を提出するものとする。また、技術者の資格要件は下記のとおりとする。

- 1) 管理技術者：技術士（建設部門：都市及び地方計画）もしくは RCCM（都市計画及び地方計画）
- 2) 照査技術者：技術士（建設部門：都市及び地方計画）もしくは RCCM（都市計画及び地方計画）
- 3) 主任担当技術者：技術士（建設部門：都市及び地方計画）もしくは RCCM（都市計画及び地方計画）

※本業務の事業推進のため、打合せ協議や連絡確認等の迅速な対応が可能となるように管理・照査技術者及び主任担当技術者については、基本的には九州管内に常駐する技術者を配置させるものとし、確実な業務実施体制を構築する。

(業務の実施)

- 第6条
- 1) 本業務は、本仕様書に基づき実施すること。
 - 2) 受託者は、業務の実施にあたっては、関係法令及び条例を遵守すること。
 - 3) 受託者は、業務の実施にあたっては、委託者と協議を行い、その意図や目的を十分に理解したうえで適切な人員配置のもとで進めること。
 - 4) 受託者は、業務の進捗に関して、委託者に対して定期的に報告を行うこと。
 - 5) 本委託業務の一部を再委託する場合は、予め委託者と協議し、承認を得ること。
 - 6) 本委託業務に関する委託者との打合せは、随時行うこと。
 - 7) 業務の実施に関し疑義が生じた場合には、速やかに委託者と協議を行い、指示を仰ぐこと。

(提出書類)

第7条 受託者は、契約締結後7日以内に下記内容を含めた業務計画書を委託者に提出し、承認を受けること。

- 1) 検討業務内容
- 2) 業務遂行方針
- 3) 業務詳細工程
- 4) 業務実施体制及び組織図
- 5) 業務フローチャート
- 6) 打合せ計画
- 7) その他、委託者が必要とする事項

受託者は、本業務の着手及び完了にあたり、委託者の契約約款に定めるもののほか、下記の書類を速やかに提出しなければならない。

- 1) 着手届
- 2) 管理技術者、照査技術者及び主任担当技術者届（経歴書添付）
- 3) 業務工程表
- 4) 完了届
- 5) 成果品納入書

(作業方法)

第8条 受託者は、委託者と常に密接な連絡をとり、正確かつ誠実に業務の遂行に務め、委託者は受託者に対し、作業進捗状況及び各段階の成果等の中間報告を求めることができる。また、本業務の遂行中に作業内容の変更が生じた場合、委託者と受託者が協議を行い、適宜必要な措置をとるものとする。

(貸与資料)

第9条 受託者は、本業務を遂行するにあたり、必要な資料を委託者に対し資料の借用を申し入れることができる。なお、借用資料については十分な保管管理を行って情報等の漏洩がないよう適切な措置を行うものとする。

(秘密の保持)

第10条 受託者は、業務遂行中に知り得た事項について、いかなる理由があっても他に漏らしたりしてはならない。特に個人情報保護法については十分な理解と遵守を行って、個人データや関連データの漏洩を防ぐ対策を十分に行うものとし、本業務遂行中に知り得た事項及び内容全般について、委託者の許可なく第三者に漏らしたり、提供してはならない。また、業務期間において知り得た秘密を、業務完了後も第三者に漏らしてはならない。

(誤謬の訂正)

第11条 本業務完了後成果品に誤謬が認められた場合は、委託者の指示に従い、受託者の責任において速やかに訂正措置しなければならない。

(見積限度額)

第12条 本業務の見積限度額は、次のとおりとする。

59,000,000円（消費税及び地方消費税を含む）

(事故発生時の対応)

第13条 受託者は、契約の履行又は委託業務の実施に際して事故が発生したときは、適切な処理を行うとともに、速やかに委託者に報告しなければならない。

また、受託者は、契約の履行又は委託業務の実施に際して、委託者又は第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。ただし、その損害が委託者の責めに帰すべき事由により生じた場合は、この限りではない。

(その他)

第14条 本仕様書に定めのないとき、又は記載内容に疑義を生じたときは、委託者と受託者が協議して決定する。

第2章 業務内容

(業務内容)

第15条 本業務の業務内容は、下記に示すとおりとする。

【 共 通 】

1. 業務実施計画書作成

業務着手にあたり、業務実施計画書及び作業に必要な借用物のリストを作成する。

【令和6年度 都市計画マスタープランの見直し】

1. 現況及び上位関連計画等の整理

現況把握にあたっては、「都市計画基礎調査」のデータを用い、人口・産業、土地利用、市街地形態、都市基盤施設、公共公益施設、文化財・歴史的変遷および自然条件などについて整理する。また、本町の広域的な位置づけや求められる役割等を把握するため、上位計画・関連計画について整理を行う。

2. 住民意向の整理

住民のまちづくりに対する意見・意向を本業務に反映させるための意向調査を行い整理する。

3. フレームの整理（人口及び土地利用フレーム）

都市経営的視点を踏まえ、大津都市計画区域マスタープラン、振興総合計画等の上位計画等において展望された大津町の将来像の具現化に向けた検討を行うため、基礎資料として、大津町の将来フレームを人口及び土地利用の観点から整理する。

4. 都市づくりの基本構想の検討

まちづくりにあたっての基本的な課題を整理し、今後取り組むべきまちづくりの観点や都市づくりの基本的な方向性を検討することで、将来の目指すべき将来像（「まちづくりの理念や目標」）を改定する。また、まちづくりの将来像に即した将来都市構造図の作成を行い、各地域の歴史的変遷、広域的な役割分担などの今後のまちの変遷要因を考慮した配置方針を検討する。

- 1) 都市づくりの基本課題の整理
- 2) 基本理念と基本方針の見直し
- 3) 将来都市像の見直し

【令和7年度 都市計画マスタープランの見直し】

5. 全体構想（分野別方針）の見直し

新たな都市づくりの基本理念や将来都市像に即し、土地利用や都市施設、市街地整備、自然環境保全、景観形成、安全・安心まちづくり等の分野別に都市計画の基本的な方針を整理する。

なお、近接自治体へのT S M C進出に伴う開発動向や、肥後大津駅周辺まちづくり、空港アクセス鉄道計画とそれに伴う沿線開発の検討など、本町の主要プロジェクトの推進に十分に配慮した見直しとすること。

- 1) 土地利用の方針
- 2) 都市施設の整備方針
- 3) 市街地整備の方針
- 4) 自然環境保全の方針
- 5) 景観形成の方針
- 6) 安全・安心まちづくりの方針等

6. 地域別構想の見直し

全体構想を踏まえ、地域別の現況や特性、まちづくりの課題を整理する。

地域別構想では土地利用や、都市施設、都市環境などの分野別に整備方針を設定する。

また、地域整備の方針では、地域まちづくりを実現する施策の事業内容をハード・ソフト両面で整理する。

- 1) 北部地域
- 2) 中部地域
- 3) 南部地域

7. 実現化方策

事業の実現性や効率性を考慮し、大津町の長期的な財政展望に照らし合わせ、関係各課との調整を図りながら、事業実施に向けた整備時期、計画実現に向けての方策等を整理・検討する。

8. 報告書取りまとめ

検討された都市計画マスタープランについて、計画内容を取りまとめた報告書及び概要版を作成する。

- 1) 都市計画マスタープラン報告書
- 2) 都市計画マスタープラン概要版作成

【令和6年度 立地適正化計画策定】

1. 関連する計画や他部局の関係施策等の整理

持続可能な都市の形成に向けては、公共交通の充実、公有財産の最適利用（公共施設の再編等）、医療・福祉、中心市街地活性化、農業施策、防災施策など、まちづくりに関わる様々な関係施策と連携し、整合性や相乗効果等を考慮しながら、関連部局と調整して総合的に検討する必要がある。これらを踏まえ、最適な業務フロー・実施体制を検討し実施計画を立案するとともに、関連部局を含めた上位関連計画・関連施策を把握整理する。

1) 上位関連計画整理

2) 関連する規定計画・他部局施策の把握整理

2. 立地適正化計画に記載すべき内容の検討（1年目）

I. 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出

大津町の現状分析及び人口の見通しに関する分析結果を踏まえ、公共交通や生活サービス施設の利便性や持続可能性等について、本町が抱える課題を分析する。

1) 都市の現況整理

2) 都市構造評価分析

3) 都市の課題整理

II. 都市における災害リスクの分析

コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、人口・住宅・病院等の分布や避難路・避難施設等の配置など各種都市の情報と、本町において発生するおそれのある災害ハザード情報とを重ね合わせることで、災害リスクの高い地域等を抽出する。また、災害リスク分析の結果は、可能な限り、定量的な指標を用いて「見える化」する。

III. まちづくりの方針（ターゲット）の検討

上記の都市の課題及び住民意向を踏まえ、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定する。併せて、その実現のための主要課題を整理し、一定の人口密度の維持や、生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現する上での基本的な方向性を検討する。

IV. 目指すべき都市の骨格構造の検討

都市全体の観点から、まちづくりの方針(ターゲット)を見据え、上位関連計画の位置づけ、道路・公園・下水道等の都市施設、人口集積状況、主要な公共交通路線、都市機能施設、公共施設の配置状況をもとに、人口・都市機能・公共交通機能が集積している「中心拠点」や、沿線に相当の人口集積があり各拠点地区をネットワークしている「基幹的な公共交通軸」等、将来においても持続可能な都市の骨格構造を抽出する。

V. 課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)の検討

抽出された都市の骨格構造を踏まえ、まちづくりの方針(ターゲット)の実現を目指した課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)を検討する。検討にあたっては、課題解決・施策実行に関わる上位機関・関係部局及び民間団体と連携し、実現性を見据えた検討を行うものとする。

- 1) 課題解決のための施策・誘導方針の検討
- 2) 誘導区域の基本的な考えの整理

VI. 防災指針の検討

防災・減災を実施するにあたって課題を抽出し目標を設定するとともに、災害リスクを回避・低減するために必要な対策の取組方針をハード・ソフトの両面から検討する。

- 1) 防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
- 2) 防災・減災まちづくりの将来像・取組方針の検討

3. 関係機関協議補助

立地適正化計画策定に関わる関係機関との協議(国土交通省)に出席し、協議に伴う資料及び議事要旨の作成を行うものとする。

【令和7年度 立地適正化計画策定】

VII. 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)・都市の骨格構造及び施策・誘導方針(ストーリー)を踏まえ、下記に示す誘導施設・誘導区域等を検討する。

1) 居住誘導区域の検討

分析された地区別の将来推計人口を見据えつつ、生活サービスや公共交通が持続的に確保されるよう、人口の維持・誘導を図る区域として、居住誘導区域を検討する。

2) 都市機能誘導区域の検討

都市の骨格構造で「中心拠点」として位置づけられた各拠点地区において、生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤(基幹的な公共交通路線・道路等)、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、徒歩圏内の移動手段による各種都市サービスの回遊性など、地域としての一体性等の観点から、都市機能の計画的な配置を図るべき区域として都市機能誘導区域を検討する。

3) 誘導施設の検討

検討された都市機能誘導区域において、各拠点の特性に応じて、立地を誘導すべき医療・福祉・子育て・商業・行政・教育等の都市機能増進施設を設定する。

4) 居住誘導区域以外の検討

必要に応じて、居住誘導区域の外側において、独自の区域設定の検討や、各種手法の活用の方角性（居住調整地域、跡地管理区域、その他都市計画手法等）を検討する。

VIII. 誘導施策の検討

地域の特性及び検討された課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）に応じて、下記の施策を検討する。なお、施策検討にあたっては、既存関連施策における位置づけ、上位機関・関係部局及び民間団体との連携に十分に留意するものとする。

- 1) 居住誘導に向けた施策の検討
- 2) 都市機能誘導に向けた施策の検討
- 3) ネットワーク形成その他の関連施策の検討

IX. 防災指針の検討

災害リスクを回避・低減するために必要な対策の具体的な取組内容（施策、対象地域、実施主体など）を設定する。具体的な取組内容とあわせて、ロードマップ（実施時期の目標（短期 5 年、中期 10 年、長期 20 年など））、達成目標を設定する。本計画の進捗管理を行う上で、PDCA サイクルが適切に機能する計画とするため、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）により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ものとし、指標となる定量的な目標値を検討する。

- 1) 具体的なハード・ソフトの取組の検討
- 2) 取組スケジュールと目標値の検討

X. 定量的な目標値等の検討

本計画の進捗管理を行う上で、PDCA サイクルが適切に機能する計画とするため、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）により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ものとし、指標となる定量的な目標値を検討する。

XI. 施策の達成状況に関する評価方法の検討

本計画は、概ね 5 年ごとに、施策の実施状況について調査・分析及び評価を行うよう努めること（都市再生特別措置法 84 条）とされていることから、上記で設定した目標値に対し、施策の達成状況を客観的かつ定量的に分析・評価する方法を検討する。

4. 住民説明会開催支援

都市の現状と課題を踏まえ検討された計画案について、住民との情報共有と合意形成を目的として住民説明会を行うものとし、開催にあたっての支援を行うものとする。

- 1) 住民説明会資料の準備
- 2) 住民説明会出席
- 3) 意見概要の整理

5. パブリックコメント実施支援

立地適正化計画に関する住民意見募集のために行うパブリックコメントに必要な資料（ホームページに掲載するPDF等）の作成を行うとともに、これにより得た意見への対応方針の検討を行うものとする。

- 1) ホームページ掲載資料の作成
- 2) 意見への対応方針検討
- 3) パネル展示データの作成

6. 報告書取りまとめ

検討された立地適正化計画について、計画内容を取りまとめた報告書及び概要版を作成する。

- 1) 立地適正化計画報告書
- 2) 立地適正化計画概要版作成

【令和6年度 用途地域見直し検討】

1. 上位関連計画等での位置づけ整理

人口・産業などの社会的動向等の前提条件の整理の他、上位・関連計画や各種都市政策等を整理し、大津町のまちづくりの方向性を確認する。

2. 現況整理

都市計画基礎調査等の土地利用現況データを活用し、現況の土地利用状況と法規制状況が大きく乖離している地区を抽出するなど、現在の土地利用の課題について整理する。

3. 将来土地利用方針の検討

「2. 現況整理」で抽出した課題地区において、都市計画マスタープランの将来都市構造や土地利用方針の検討と連携し、大津町の新たな土地利用方針の検討を行う。

4. 用途地域等変更案の検討

課題地区において、土地利用計画のパターン（用途パターン他）を検討する。なお、新用途への変更に伴い生じる不適格建築物の候補抽出については、変更の内容に応じて委託者との協議・調整を行い、課税データ（関係課より貸与）または都市計画基礎調査（建物用途別現況）等を基に抽出を行う。

5. 農林漁業との調整資料の作成（1年目）

用途地域指定に伴い必要となる農林漁業との協議調整にあたり、図書（調書・図面）を作成するなど、必要に応じて各種支援を行う。

6. 関係機関等協議支援（1年目）

用途地域指定に伴い必要となる県都市計画課及び農政部局との協議調整にあたり、必要な図書（調書・図面）の作成及び協議に出席し、必要に応じて各種支援を行う。

7. 広域調整の要否評価に係る資料作成

用途地域の見直し検討の結果、用途地域の変更、地区計画の決定を想定する整備区域については、大規模な集客施設の立地が可能となる都市計画の変更等を見込んでいるこ

とから、「大規模集客施設の広域調整に関する方針（令和元年 7 月 16 日一部改正，熊本県）」に基づき、広域調整の要否評価に係る資料を作成する。

- 1) 公共交通でのアクセス性
- 2) 環境への負荷(自動車交通利用率の増加)
- 3) 都市機能の集積
- 4) 既存の都市基盤施設ストックの活用
- 5) 自然環境への悪影響に関する事項

【令和 7 年度 用途地域見直し検討】

8. 都市計画決定図書の作成

「4. 用途地域等変更案の検討」で示された用途地域等変更原案に基づき、用途地域見直しの都市計画決定に必要となる図書（調書・図面）の作成を行う。図書作成は、4 地区程度を想定する。

9. 農林漁業との調整資料の作成（2 年目）

用途地域指定に伴い必要となる農林漁業との調整にあたり、図書（調書・図面）を作成するなど、必要に応じて各種支援を行う。

10. 関係機関等協議支援（2 年目）

用途地域指定に伴い必要となる県都市計画課及び農政部局との協議調整にあたり、必要な図書（調書・図面）の作成及び協議に出席し、必要に応じて各種支援を行う。

11. 住民説明会資料作成及び実施支援

用途地域変更に向けて、関係する地元住民への説明会に向けた資料を準備するとともに、説明会に出席し、意見のとりまとめ等の開催支援を行う。

12. 広域調整に係る資料作成

大規模な集客施設の立地が可能となる都市計画の変更等を見込むにあたり、「大規模集客施設の広域調整に関する方針（令和元年 7 月 16 日一部改正，熊本県）」に基づき、同意判断に係る資料を作成する。なお、評価項目については、前項「広域調整の要否評価に係る資料作成」と同様とする。また関係機関等協議支援として、関係市町村への協議や広域調整検討委員会の開催支援を行う。

- 1) 公共交通でのアクセス性
 - 2) 環境への負荷(自動車交通利用率の増加)
 - 3) 都市機能の集積
 - 4) 既存の都市基盤施設ストックの活用
 - 5) 自然環境への悪影響に関する事項の資料作成
 - 6) 関係機関等協議支援（関係市町村、広域調整検討委員会）
-

【令和7年度 区域マスタープランの見直し検討】

1. 区域マスタープランの見直し検討

熊本県が令和4年1月に策定した「大津都市計画区域マスタープラン」の土地利用の方針の見直しに向け、本業務で検討した用途や住環境などの方針を整理し、見直し案を作成する。

【各種会議体等】

1. 庁内検討委員会及び策定委員会開催支援

計画の内容を検討・議論する場として、委託者が関連課長で構成する「庁内検討委員会」に出席し、会議の開催に伴う資料及び議事要旨の作成、取りまとめを行うものとする。

また、立地適正化計画の策定にあたっては、第三者的視点からの意向の反映を目的として、委託者が学識経験者や各関係機関・住民代表者等の参加を募った「策定委員会」に出席し、会議の開催に伴う資料及び議事要旨の作成、取りまとめを行うものとする。

2. 都市計画審議会開催支援

本業務の検討状況について報告を行うための「都市計画審議会」に出席し、会議の開催に伴う資料及び議事要旨の作成、取りまとめを行うものとする。

3. 打合せ協議

打合せ協議については、適正な業務の遂行を図るため、また手戻りの生じないように委託者と常に密接な連絡をとり、その都度、委託者の指示する様式にて打合せ協議簿を作成し、相互に確認するものとする。なお、打合せは年度ごとに、着手時：1回、中間打合せ時：2回、成果品納入時：1回の4回/年を基本としながら、必要に応じて随時行うこととし、主要な打ち合わせには、管理技術者が出席するものとする。

第3章 成果品

(成果品)

第15条 本業務の成果品は、下記のとおりとする。

(1) 大津町都市計画マスタープラン 報告書 (A4版 ドッチファイル)	1式
(2) 大津町都市計画マスタープラン 報告書	100部
(3) 大津町都市計画マスタープラン 概要版 (A4版 パンフレット 8ページ程度)	1式
(4) 大津町立地適正化計画 報告書 (A4版 ドッチファイル)	1式
(5) 大津町立地適正化計画 報告書	100部
(6) 大津町立地適正化計画 概要版 (A4版 パンフレット 8ページ程度)	1式
(7) 用途地域見直しに関する報告書 (A4版 ドッチファイル)	1式
(8) 広域調整に係る資料	1式
(9) 都市計画決定図書	1式
(10) 上記の電子データ (CD-R、Word ファイル、PDF ファイル)	1式

委託業務の実施に伴い作成した資料及び成果品に関する著作権その他一切の権利は委託者に帰属する。

受託者は、中間報告や成果品の提出時期について委託者と日程調整を行うものとする。

受託者は、委託者の許可なく成果品等の内容を公表又は使用してはならない。