

第1章 総則

第1条 (要旨)

本仕様書は、「中津市立地適正化計画策定委託業務」(以下本業務という)において、必要な事項を定めるものである。

第2条 (業務の目的)

我が国は、急速な人口減少や高齢化の進展、低密度市街地が郊外に広がる「都市の拡散」の発生を背景として、誰もが安心して生活できる健康で快適な生活環境の実現や、持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっている。このような背景の中、都市再生特別措置法の一部が改正され、従来の都市構造からコンパクトな都市構造への転換を目指すことが求められている。

本業務は、中津市の特性に応じた持続可能な都市構造の構築に向け、現状の人口構造や将来の見通し、都市機能・立地状況等の現状・課題把握を行った上で、都市機能及び居住の誘導方針並びに誘導区域とその実現に向けた施策を検討し、立地適正化計画を作成することを目的とする。

第3条 (業務概要)

業務件名: 中津市立地適正化計画策定委託業務

業務場所: 中津都市計画区域内

業務期間: 契約締結日の翌日から令和3年3月15日まで

本業務委託契約は、3ヵ年の全体業務のうち、初年度の業務委託であり、各年度それぞれに委託するものとしている。次年度以降は初年度に契約した者と随意契約を予定しているが、次年度以降の契約を確約するものではない。

第4条 (関係法令・計画等)

本仕様書は、中津市(以下「発注者」という)が実施する「中津市立地適正化計画策定委託業務」に適用するものとし、本業務の履行にあたって受託者(以下「受注者」という)は、本仕様書に基づくほか、最新の法令や諸計画等に準拠して実施するものとする。

第5条 (配置予定技術者)

受注者は管理技術者、照査技術者、担当技術者を配置予定技術者として選任する。配置予定技術者のうち管理技術者、照査技術者については以下の資格者から選任するものとする。

- ・ 技術士:(総合技術監理部門又は建設部門(ともに都市及び地方計画))
- ・ シビルコンサルティングマネージャ(RCCM):(都市計画及び地方計画部門)

第6条 (提出書類等)

受注者は契約締結後、遅滞なく次の書類を提出し、発注者の承認を受けるものとする。

- (1) 業務計画書
- (2) 着手届
- (3) 管理技術者及び照査技術者届(技術者経歴書添付)
- (4) 工程表
- (5) その他発注者が指示するもの

第7条 (工程管理報告)

受注者は、作業の進捗状況について、発注者の要求があった場合には、直ちに発注者に報告しなければならない。

第8条 (貸与資料)

受注者が本業務に必要な資料は、発注者が別途貸与するものとする。ただし、受注者は貸与された資料を破損・紛失しないように注意し、業務完了後は速やかに返却するものとする。なお、万一、事故のあった場合には、受注者の責任において現状に復さなければならない。

第9条 (安全管理)

受注者が現地調査を行う際は、現場作業担当者の安全確保はもとより、第三者への事故防止対策を徹底するため、安全管理計画を立案し、緊急時連絡体制表を発注者へ事前に提出し、了承を得るものとする。また、諸管轄への申請が必要な場合は原則受注者にて申請を行うものとする。

第10条 (損害賠償)

受注者は本業務遂行中に生じた諸事故、発注者または第三者に与えた損害等に対して一切の責任を負い、その原因、経過及び被害内容等について速やかに発注者に報告するものとする。また、損害賠償の請求があった場合、全て受注者の責任において処理することとする。

第11条 (成果品の取り扱い)

本業務によって得られる成果は、全て発注者に帰属するものとし、発注者の承認なく成果品又は成果品に含まれる情報を他に公表、提供、若しくは貸与してはならない。

第12条 (検査)

受注者は、期限内に成果品を提出し、検査官の検査を受けるものとする。また、成果品納入後であっても、明らかに受注者の責任に帰する内容等の不備が発見された場合は、受注者の責任でこれを手直しするものとする。

第13条 (疑義)

受注者は、業務の実施にあたり不明な点、または疑義が生じた場合は、速やかに発注者の指示を受けなければならない。なお、疑義に対する協議には日数を要する場合もあるので、打ち合わせを早急に実施し、業務の遂行に支障がないように配慮するものとする。

第2章 業務内容

第14条 (計画準備)

業務遂行にあたって、業務計画書を作成するとともに、策定スケジュール、必要資料等について、整理を行う。

第15条 (上位関連計画の整理)

本業務の実施にあたり、上位関連計画に示されるまちづくりの方向性、土地利用方針、公共交通ネットワーク、都市機能立地の考え方、防災に関する方針等について内容を把握、整理する。

第16条（住民意向の把握）

1) 市民全体アンケート

コンパクトなまちづくりに対する住民意向を把握するため、住民 3,000 人を対象に郵送にてアンケート調査を実施する。本業務では、アンケート調査票の設計、印刷(返信用封筒のみ)、回収、データ入力、集計、分析を行う。なお、回収は 1,200 票(回収率 40%)を想定しているが、数量や仕様に変更が生じた場合は契約変更の対象とする。

(1) アンケート調査票の設計

発注者と受注者が協議の上内容を決定し、アンケート調査票の設計を行うものとする。

(2) 発注者の役割

- ① 配布対象者の抽出
- ② 宛名ラベル印刷、調査物件の印刷(返信用封筒除く)、封入作業
- ③ 調査票の発送

(3) 受注者の役割

- ① 調査票の設計
- ② 返信用封筒の調達、印刷
- ③ 調査票の回収(郵送費用も含む)
- ④ データ入力、集計、分析

(4) アンケート調査結果のデータ入力・集計・分析

郵送により回収するアンケート調査票は、1,200 票を目標とし、回収されたアンケート調査票よりデータ入力、集計を行い、対象施設に関する住民の意識を計画に反映させるための分析を行う。

2) 災害ハザードエリア内居住者アンケート（居住機能の移転促進に向けた調査）

災害ハザードエリア内の居住者を対象に、移転の意向等に関するアンケート調査を実施する。本業務では、アンケート調査票の設計、回収、データ入力、集計、分析を行う。なお、対象者は発注者が指定する 500 世帯とし、1) 市民全体アンケート調査に同封する形で実施する。なお、回収は 150 票(回収率 30%)を想定しているが、数量や仕様に変更が生じた場合は契約変更の対象とする。

第17条（都市の現状と将来動向の分析）

(1) 現況分析

立地適正化計画の策定にあたり、下記の事項等について既往調査資料をもとに現況把握及び分析を行うものとする。

- | | |
|--------|-----------------------------|
| ① 人 口 | 地区別人口、高齢者人口の推移・現状 DID 人口推移等 |
| ② 土地利用 | 都市的土地利用状況、開発許可動向等 |
| ③ 都市交通 | 公共交通網、サービス水準、利用者数の推移・現状等 |
| ④ 都市機能 | 公共施設、都市機能施設の立地状況等 |
| ⑤ 経済活動 | 事業所数、従業者数等 |
| ⑥ 地 価 | 地価の動向等 |
| ⑦ 災 害 | 災害等の履歴、ハザード区域等 |
| ⑧ 財 政 | 歳入・歳出の推移等 |

(2) 人口の将来見通しに関する分析

現状のまま推移した場合における小地域(町丁目やメッシュ)別の年齢階層別将来人口を推計し、中津市の人口の将来見通しの分析を行うものとする。

第18条 (都市構造の課題の分析)

現況分析及び人口の将来見通し分析結果を踏まえ、現在の都市構造にどのような課題があるか、中津市の都市構造上の課題分析を行うものとする。

第19条 (立地適正化に関わる基本的な方針の設定)

これまでの分析結果及び上位関連計画等をふまえ、中津市において将来目指すべきまちづくりの基本方針を検討する。なお、今年度は基本方針の方向性までとし、具体的方針は次年度以降に設定を行うものとする。

第20条 (誘導施策等の検討)

持続可能な都市構造の構築に向けて、立地適正化計画と連動した都市施設(都市計画道路)の検討を行う。加えて、現在の都市計画道路を取り巻く情勢変化と課題、道路交通の特性、道路交通の問題・課題点を整理する。

第21条 (会議運営支援)

立地適正化計画の策定にあたり、庁内関係部署との調整や多様な関係者から意見聴取を行うために開催する会議の運営支援を行う。本業務では、資料作成、会議への出席、議事録作成を行うものとする。

令和2年度は、以下の会議を想定している。なお、開催回数に変更が生じた場合は、契約変更の対象とする。

- (1) (仮称)庁内検討委員会(1回)

なお、次年度以降の業務においても以下の会議を想定する。

(参考) 令和3年度 ※(3)においては状況に応じ支援を不要とする。

- (1) (仮称)都市再生協議会(4回程度)
- (2) (仮称)庁内検討委員会(4回程度)
- (3) (仮称)庁内ワーキング部会(適宜開催)

(参考) 令和4年度 ※(4)においては状況に応じ支援を不要とする。

- (1) 都市計画審議会(1回程度)
- (2) (仮称)都市再生協議会(2回程度)
- (3) (仮称)庁内検討委員会(2回程度)
- (4) (仮称)庁内ワーキング部会(適宜開催)

第22条 (報告書作成)

検討事項を報告書としてとりまとめる。なお、次年度以降の業務においても同様に報告書を作成する。

第23条 (打ち合わせ協議)

打ち合わせ回数は、業務着手前、中間報告時(2回)、成果品納入時とし、4回程度とする。また、業務着手時及び成果品納入時には管理技術者が立ち会うものとする。

なお、次年度以降の業務も進捗状況に応じ、数回打ち合わせを行うこととする。

第3章 次年度以降の業務内容

【令和3年度予定】

第24条（立地適正化に関わる基本的な方針の設定）

本年度の基本方針の方向性を検討し、方向性にもとづき立地適正化計画を策定するにあたっての具体的な方針の設定を行う。

第25条（都市機能誘導区域及び誘導施設の設定）

公共交通等の拠点や商業の・業務機能が集積する区域等、都市機能が集積する区域等、都市機能が一定程度集積し、かつ周辺への公共交通アクセスの利便が高い、都市の拠点となる区域について「都市機能誘導区域」としての設定を検討する。

また都市機能誘導区域への立地を誘導すべき都市機能増進誘導施設（誘導施設）について、将来の都市動向等を見通しと都市づくり課題を踏まえて検討する。

第26条（居住誘導区域の設定）

都市機能や住居が集積している都市の中心拠点および生活拠点並びにその周辺区域、また公共交通によって比較的容易に都市の中心拠点や生活拠点にアクセス出来る地域などについて「居住誘導区域」として設定を検討する。

第27条（誘導施策等の検討）

都市機能誘導区域内及び居住誘導区域への機能誘導を促進するため、特例措置や税制措置等の支援施策について検討する。あわせて、区域外への立地を抑制するための措置について検討する。加えて、立地適正化計画と連動した都市施設（都市計画道路）についても見直しを予定している。

第28条（目標値の設定）

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、計画の意向により実現しようとする目標値について、これまでの分析結果を踏まえて設定する。

第29条（立地適正化計画（素案）の作成）

分析結果を踏まえて、本市における立地適正化計画（素案）の作成を行い、素案縦覧に向け、資料等の作成等の支援をする。

【令和4年度予定】

第30条（市民等の説明会の実施）

計画策定の背景や計画案について幅広く市民に説明するために提示する資料の作成、出席と議事要旨の整理を支援する。

第31条（立地適正化計画（案）作成）

令和3年度の立地適正化計画（素案）および市民等の説明会をもとに原案を作成する。

第32条（パブリックコメントの実施）

発注者が実施する「パブリックコメント」に際し、受注者は閲覧用の計画案・原稿、インターネット掲載用 PDF データを作成するとともに、意見のとりまとめ支援を行う。

第33条（立地適正化計画の策定）

検討結果をもとに、「立地適正化計画」を策定する。

第4章 成 果 品

第34条（納入成果品）

初年度の本業務の納入成果品は、下記の通りとする。

- | | |
|-----------------------|----|
| ① 業務報告書 | 2部 |
| ② 電子データ(CD-RまたはDVD-R) | 1式 |

なお、次年度以降の納入成果品については、年度毎に定める仕様書によるものとする。

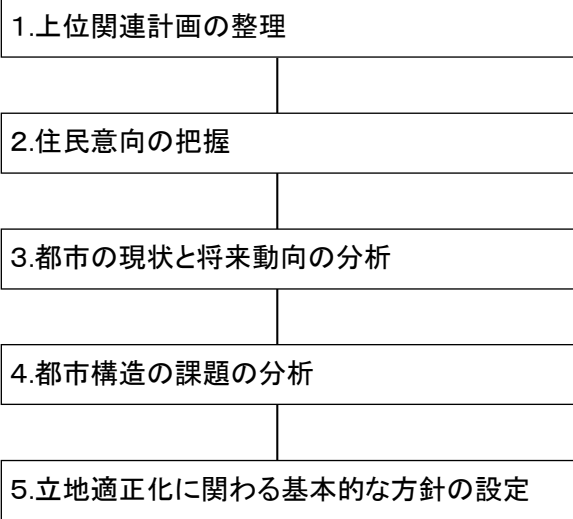
第35条（納品場所）

成果品は、中津市まちづくり推進室に納品するものとする。

【参考】中津市立地適正化計画作成までの流れ(案)

令和2年度

庁内検討会



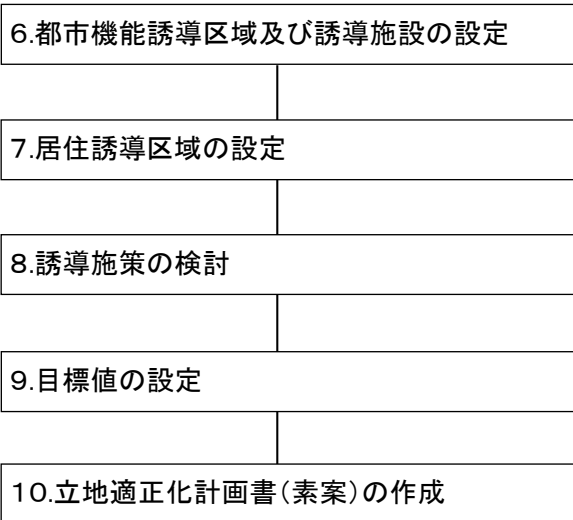
《誘導施策等の検討内容》

1) 都市計画道路を取り巻く情勢変化と課題

2) 道路交通特性の整理

令和3年度

各種会議開催



3) 未事業化区間の路線評価

4) 段階的道路整備の整備効果検討

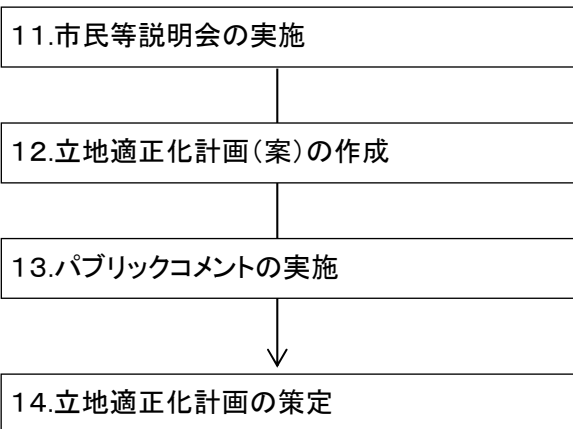
5) 道路予備設計
(路線計画・設計、交差点計画・設計)

6) 交通量推計

7) 事前協議資料作成

令和4年度

各種会議開催



8) 地元説明資料作成

9) 都市計画図書案の作成