

## 杉戸町立地適正化計画策定業務委託仕様書（案）

### （適用範囲）

第1条 本仕様書は、杉戸町（以下「発注者」という。）が実施する「杉戸町立地適正化計画策定業務委託」に適用するものとする。

なお、本業務は「杉戸町都市計画マスタープラン改定業務委託」と同時進行で策定するものであり、業務内容等は次のとおりとする。

### （目的）

第2条 人口減少・少子高齢社会の進展や都市の低密度化に伴う都市機能の低下、公共施設の維持更新費用の増大が懸念される中、厳しい財政状況下にあっても持続可能な都市経営を可能にするため、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方で集約型都市構造（コンパクトシティ）の形成を推進する必要がある。

本業務は、コンパクトシティの形成を推進するため、立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局都市計画課発行）等を参考に都市再生特別措置法第81条第1項に規定する杉戸町立地適正化計画を策定する。

### （業務対象区域）

第3条 本業務の対象区域は、杉戸町全域とする。

### （履行期間）

第4条 本業務の履行期間は、契約締結の日から令和4年3月25日までとする。

### （準拠する関係法令等）

第5条 本業務の実施にあたり、受注者は、本仕様書のほか関係法令等に基づき、業務を実施するものとする。

- 1) 都市計画法
- 2) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- 3) 都市構造の評価に関するハンドブック
- 4) まちづくり埼玉プラン
- 5) 杉戸町の各種計画書等
- 6) 立地適正化計画作成の手引き
- 7) その他関係法令及び通達

### （実施計画）

第6条 受注者は、契約後速やかに業務実施計画書、着手届、工程表、主任技術者及び

照査技術者届を監督員に提出し承諾を得なければならない。これを変更する場合も同様とする

1) 主任技術者：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とし、下記に示すいずれかの資格保有者でなければならない。

- ・技術士（建設部門：都市及び地方計画）
- ・RCCM（都市計画及び地方計画部門）

2) 照査技術者：照査技術者は、都市計画関連業務に精通した実務経験豊かな技術者とし、下記に示すいずれかの資格保有者でなければならない。

- ・技術士（建設部門：都市及び地方計画）
- ・技術士（総合技術管理部門）
- ・RCCM（都市計画及び地方計画部門）

#### （工程管理）

第7条 受注者は、業務計画書に基づき業務の進捗状況について、適宜監督員に報告し適正な工程管理に努めなければならない。

#### （責務）

第8条 本業務の課程において、貸与を受けた資料及び知り得た内容、資料並びに成果品は、発注者の許可なく外部に公表若しくは貸与・譲渡等をしてはならない。提供資料について破損紛失等重大な過失を生じた場合は、受注者がその責任を負うものとする。

#### （疑義）

第9条 本仕様書に記載のない事項及び疑義が生じたときは、監督員と協議の上指示を受けるものとする。

#### （業務概要）

第10条 本業務の概要は次のとおりとする。

- ① 計画準備
- ② 杉戸町の現状分析
- ③ 上位・関連計画等の整理
- ④ 町民意向調査
- ⑤ 現状及び将来の見通しにおけるまちづくり課題
- ⑥ 将来都市構造及びまちづくり目標

- ⑦ 誘導区域及び誘導施設の設定
- ⑧ 誘導施策
- ⑨ 公共交通に係る検討
- ⑩ 計画の推進及び目標値の設定
- ⑪ 立地適正化計画（素案）の作成
- ⑫ 届出制度
- ⑬ 住民説明会の開催支援
- ⑭ パブリックコメント
- ⑮ 作業部会の開催支援
- ⑯ 検討委員会の開催支援
- ⑰ 庁内検討会議の開催支援
- ⑱ 都市計画審議会の開催支援
- ⑲ 報告書・概要版等作成

（計画準備）

第 11 条 本業務の実施にあたり、業務計画書及び工程管理計画を立案する。

（杉戸町の現状分析）

第 12 条 本町の町政の経緯、位置、地形、人口、産業、都市機能増進施設や公的不動産等の立地状況、公共交通等の利便性、災害発生の恐れがある区域、空き地・空き家・空き店舗等、町の現況、特性を調査・分析する。

また、町内に存する都市機能増進施設（都市再生特別措置法第 8 1 条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設）の種類、規模、状態、分布等について整理把握する。

（上位・関連計画等の整理）

第 13 条 第 6 次杉戸町総合振興計画や杉戸町都市計画区域マスタープラン等の計画、その他の関連計画の整理を行い、将来の都市像やまちづくりの方向性を把握する。

（町民意向調査）

第 14 条 第 6 次杉戸町総合振興計画策定資料による町民意向調査結果報告書から住民意向を把握する。

また、町内の高校生及び中学生の約 3, 0 0 0 人を対象として、アンケート調査を実施し、結果のとりまとめ及び分析を行う。

(現状及び将来の見通しにおけるまちづくり課題)

第 15 条 本町の将来人口について、国土数値情報ダウンロードサービス等のデータを基に、将来値の推計をメッシュ単位で実施する。また、土地・建物利用状況、財政状況、福祉施設や公共施設の立地状況、災害発生状況、公共交通の整備・利用状況等、本町の都市構造の推移を整理する。また、現状分析や将来人口予測を踏まえた都市構造への影響・分析等を踏まえ、本町の都市機能や居住誘導に関する立地適正化に向けた課題を設定する。

(将来都市構造及びまちづくり目標)

第 16 条 上記の検討結果を踏まえ、杉戸町が目指すべき将来都市構造を検討する。なお、検討した将来都市構造については、杉戸町都市計画マスタープランとの整合を図り、「都市構造の評価に関するハンドブック」を参考に、必要に応じて再検討を行う。

また、幸手都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、第 6 次杉戸町総合振興計画、杉戸町総合戦略等を基に、まちづくりのベースとなる理念、将来像を設定する。

(誘導区域及び誘導施設の設定)

第 17 条 居住誘導区域について人口、土地利用及び交通の現状並びに将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行える区域を検討する。

(誘導施策)

第 18 条 人口、土地利用及び交通の現状並びに将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行える居住誘導区域を検討するとともに、当該居住誘導区域に都市の居住者を誘導するために本町が講ずべき施策を検討する。また、都市機能誘導区域に誘導すべき都市機能増進施設を検討し、誘導する施設を定め、当該区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業、講ずべき施策を検討する。

(公共交通に係る検討)

第 19 条 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、各拠点間を結ぶ交通ネットワークの将来像の検討を行う。

(計画の推進及び目標値の設定)

第 20 条 居住誘導区域内の人口に係る目標値と都市機能誘導区域における施設誘導等

の目標値を設定する。また、評価指標の設定等により、施策の達成状況に関する評価方法の検討を行う。

(立地適正化計画(素案)の作成)

第21条 本業務における調査・検討結果を基に、立地適正化計画(案)を作成し、都市計画審議会資料及びパブリックコメントの公表用素案として使用する。

(届出制度)

第22条 居住誘導区域外における一定規模以上の住宅等の建築及び都市機能誘導区域外における誘導すべき施設の建築等については、事前届出・勧告の対象とするため、届出制度の手引き及び様式を作成する。

(住民説明会の開催支援)

第23条 都市計画マスタープラン改定業務と合同で住民説明会を1回開催する。受注者は、説明会資料の作成及び説明会への参加、議事録の作成を行う。

(パブリックコメント)

第24条 計画(案)の内容について、広く町民からの意見を聴取するために、杉戸町パブリックコメント制度実施要綱に基づき、パブリックコメントを1回(原案)実施する。

(作業部会の開催支援)

第25条 庁内関係各課により構成する作業部会(主幹又は主査級)を5回程度開催(都市計画マスタープラン改定業務と合同)する。また、作業部会は担当課が事務局となり、受注者は会議資料の作成及び会議への参加、議事録の作成を行う。

(検討委員会の開催支援)

第26条 外部委員及び庁内関係各課により構成する検討委員会を4回程度開催(都市計画マスタープラン改定業務と合同)する。また、検討委員会は担当課が事務局となり、受注者は会議資料の作成及び会議への参加、議事録の作成を行う。

なお、委員会の開催にあたり必要な経費は、受注者が負担する。

※委員への謝礼及び交通費 1回開催当たり 50,000円程度

(庁内検討会議の開催支援)

第 27 条 庁内関係各課の意見を都市計画マスタープランへ反映するため、庁内検討会議（課長級）を 5 回程度開催（都市計画マスタープラン改定業務と合同）する。また、庁内検討会議は担当課が事務局となり、受注者は会議資料の作成及び会議への参加、議事録の作成を行う。

(都市計画審議会の開催支援)

第 28 条 杉戸町都市計画審議会への報告資料の原稿や議事録を作成する。

(成果品)

第 29 条 本業務の成果品は下記のとおりとする。

- |                      |      |
|----------------------|------|
| 1) 杉戸町立地適正化計画計画書     | 200部 |
| 2) 杉戸町立地適正化計画概要版     | 500部 |
| 3) 業務報告書（A4版・ファイル製本） | 2部   |
| 4) 参考資料              | 一式   |
| 5) 上記電子データ           | 一式   |