

尾道市立地適正化計画作成支援業務 仕様書

第1章 総 則

1 適用範囲

本仕様書は、尾道市（以下「発注者」という。）が発注する「尾道市立地適正化計画作成支援業務」（以下「本業務」という。）に適用する。

2 業務目的

本業務は、人口減少や少子高齢化の進展など社会構造が変化するなか、誰もが安全・安心に住み続けられる持続可能なまちづくりを推進するため、都市再生特別措置法（平成 14 年 4 月 5 日法律第 22 号）第 81 条第 1 項に基づく「尾道市立地適正化計画」（以下「本計画」という。）の作成について支援することを目的とする。

また、本計画作成に関わり、尾道市都市計画マスタープラン（平成 30 年 3 月策定）（以下「マスタープラン」という。）の計画内容の一部見直しを行う。

3 業務の範囲

本業務の対象範囲は、都市計画区域外を含む市全域とする。

4 業務の履行期間

契約締結日から令和 8 年 3 月 31 日まで

5 準拠する法令等

本業務の実施については、本仕様書に定めるもののほか、次に掲げる法令等に準拠して実施するものとする。

- （1）都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）
- （2）都市再生特別措置法（平成 14 年 4 月 5 日法律第 22 号）
- （3）都市計画運用指針第 12 版（令和 6 年 3 月 29 日一部改正）【国土交通省都市局都市計画課】
- （4）立地適正化計画作成の手引き（令和 6 年 4 月改訂）【国土交通省都市局都市計画課】
- （5）尾道市総合計画後期基本計画（令和 2 年 3 月策定）
- （6）尾道市都市計画マスタープラン（平成 30 年 3 月策定）
- （7）尾道市地域公共交通計画（令和 5 年 3 月策定）
- （8）その他関係法令及び通達並びに関係計画等

6 配置予定技術者

受託者は、以下の要件を満たす管理技術者及び照査技術者を選任することとする。

（1）管理技術者

管理技術者は、業務全般にわたる技術的管理を行う者とし、技術士（建設部門：都市及び地方計画）又は R C C M（都市計画及び地方計画）の資格を有し、平成 30 年度以降において、地方自治

体が発注した立地適正化計画作成支援業務又は改定支援業務について、技術者としての履行経験を有する者。

(2) 照査技術者

照査技術者は、成果物の内容の技術上の照査を行う者とし、管理技術者と同等の資格を有し、平成 30 年度以降において、地方自治体が発注した立地適正化計画作成支援業務又は改定支援業務について、技術者としての履行経験を有する者。

7 提出書類

受注者は、本業務を実施するにあたり、下記の書類を提出するものとする。

- (1) 業務計画書
- (2) 業務着手届
- (3) 管理技術者・照査技術者選任通知書
- (4) その他発注者が必要と認める書類

8 資料の貸与及び取扱

発注者が保有する資料について、発注者が本業務の実施にあたり必要と認めた場合は、受注者に対して貸与するものとする。受注者は、貸与資料の紛失、汚損、破損がないよう十分注意して取り扱い、本業務完了後は、速やかに発注者に返却しなければならない。また、貸与資料について、発注者の許可を得ずに複製してはならない。

9 打ち合わせ協議

受注者は、本業務の契約期間中、発注者と緊密な連絡のもとに作業を履行し、発注者が必要とする場合には、協議を行わなければならない。受注者は、協議内容を明確に記載した協議簿を作成した上で発注者に提出し、承認を得るものとする。

なお、打ち合わせ協議は、業務着手時、中間（各年 2 回）、成果品納品時の 6 回程度を見込む。

10 工程管理

受注者は、業務工程表に基づく適正な工程管理に努めるとともに、本業務の進捗状況を適宜発注者に報告するものとする。

11 検査

受注者は、全工程が終了したときは、成果品について発注者の検査を受け、この検査の合格をもって完了とし、成果品の引渡しを行うものとする。検査の結果、成果品が合格しなかった場合は、受注者の負担において速やかに必要な修正を行い、発注者の再検査を受けなければならない。

12 成果品の瑕疵

納品後、成果品に瑕疵が発見された場合においては、受注者は発注者の指示に従い、必要な処理を受注者の負担において行うこととする。

1 3 成果品に対する責任

本業務完了・引渡し後であっても、受注者の過失又は疎漏に起因する不良箇所が発見された場合は、速やかに成果品の改善をしなければならない。また、これに要する経費は受注者の負担とする。

1 4 成果品の帰属

本業務で履行した内容は、すべて発注者に帰属するものとする。受注者は、成果品又は収集した資料等を発注者の承諾なく他に公表し、貸与又は使用させてはならない。ただし、受注者が従来から権利を有している固有の知識、著作権、技術に関する権利など（以下「権利保留物」という。）は、受注者に保留させるものとする。

1 5 秘密保持

受注者は、本業務履行上、知り得た情報、図面及び資料等について、発注者の承認を得ずに第三者に漏らしてはならない。この守秘義務については、契約終了後も継続するものとする。なお、受注者の責めにより秘密が漏洩し、発注者が損害を受けた場合は、受注者はその損害に対し賠償の責任を負うものとする。

1 6 疑義

本仕様書に記載のない事項及び本業務の履行に関して生じた疑義については、発注者と受注者で協議の上、解消するものとする。

第2章 業務内容

1 計画準備【令和6年度】

本業務を効率的に実施するため、業務の目的、内容等を的確に把握するとともに、業務計画書を作成し、発注者の承認を得ることとする。なお、本業務は「令和5年度尾道市立地適正化計画作成業務（以下「令和5年度業務」という。）」で調査・整理した「本市の現状分析と課題」、「市民意向調査結果」、「立地適正化計画によるまちづくりの方向性」等を基に実施する。

なお、令和5年度業務成果品に係るデータについては、発注者からDVD形式で資料提供する。

2 立地適正化計画の作成支援

「立地適正化計画作成の手引き」を準拠し、計画の作成支援を行う。

なお、詳細については以下のとおりとする。

（1）現状と課題の整理【令和6年度】

本市の現状と課題について、令和5年度業務で整理した内容を基に、GISデータや都市計画基礎調査（広島県）結果等のデジタル技術を活用し、複数の要素（人口分析と都市機能の立地状況等）を重ね合わせながら、都市の現状や課題について分析する。

また、尾道市後期総合基本計画等の上位計画や関連計画を把握し、連携を図るべき施策、誘導施設、防災・減災対策等に関連する施策等についても整理する。

（2）立地適正化に関する基本的な方針の検討【令和6年度】

（ア）まちづくり方針（ターゲット）の検討

都市全体及び地域別を対象とした分析及び課題や将来見通しなどを踏まえ、本市におけるまちづくりの方針（ターゲット）を検討する。

（イ）目指すべき都市の骨格構造の検討

マスタープランにおける拠点形成の考え方に基づき、本計画で定める各拠点等の設定方針を整理し、各種拠点や公共交通軸等、目指すべき都市の骨格構造を検討する。

（3）居住誘導区域の検討【令和6年度】

「立地適正化に関する基本的な方針」に基づき、人口減少社会においても将来的にわたって一定の人口を維持することを目的として、居住誘導区域を設定する。また、居住誘導区域外における生活利便性や交通利便性を確保するため、居住誘導区域に変わる独自区域の設定についても検討する。

なお、GISを活用した詳細な区域図（1/2,500精度）を作成し、市が指定する形式（Shape形式等）によって納品すること。

（4）都市機能誘導区域及び誘導施設の検討【令和6年度】

「立地適正化に関する基本的な方針」に基づき、居住誘導区域との整合を図りながら、都市全体の暮らしを支える生活拠点となる都市機能誘導区域を設定する。また、都市機能誘導区域に関する基本的な考え方や都市機能の立地状況、市民の生活行動等を踏まえ、誘導施設（都市機能増進施設）

を設定する。なお、GISを活用した詳細な区域図(1/2,500 精度)を作成し、市が指定する形式(Shape形式等)によって納品すること。

(5) 誘導施策の検討【令和6年度】

居住誘導及び都市機能誘導を図るため、各種支援事業等の活用や区域外における住宅や誘導施設の建築・開発に係る届出・勧告制度など、市が講ずるべき施策について整理する。

また、空き家や低未利用地等の既存ストックの活用、まちづくりと公共交通が連携する施策や都市計画施設の更新・改修事業について整理する。

(6) 防災指針の検討【令和6年度】

都市の防災に関する機能を確保するため、以下の項目について整理する。

(ア) 災害リスクの分析及び課題の抽出

災害ハザード情報や人口、都市機能の分布といった都市の情報と想定される災害ハザード情報を重ね合わせることで、災害リスクの高い地域の分析を行い、防災上の課題について整理する。

(イ) 防災まちづくりの将来像及び取組方針の検討

防災上の課題を踏まえ、安全な居住誘導区域を形成するための防災まちづくりの将来像を検討するとともに、災害リスクを低減又は回避する取組方針について整理する。

(ウ) 防災まちづくりの具体的な取組・スケジュール・目標値の検討

関係機関等との調整を図りながら、災害リスクを低減・回避するための取組(ハード・ソフト面)について整理する。また、具体的な取組スケジュールを整理するとともに、取組の実施に合わせた目標値を整理する。

(7) デジタル技術を活用したまちづくりの検討【令和6・7年度】

本計画の作成にあたり、GISデータをはじめとするデジタル技術の効果的な手法について検討し、デジタル技術による分析・評価や住民参加等の取組を行う。

(8) 定量的な目標値・評価方法の検討【令和7年度】

定量的な目標値の設定・評価方法の検討のため、以下の項目について整理する。

(ア) 定量的な目標値等の検討

計画における定量的な目標や誘導施策の実施等により期待される効果指標を検討するとともに、各指標の現状値、目標年次における目標値を設定する。

(イ) 計画の評価方法等の検討

目標値の達成状況や本計画で位置付ける施策の進捗状況を把握するため、本計画の検証体制、評価時期、評価方法、見直し方針等を検討する。

(9) 資料作成【令和7年度】

以上を踏まえ、本計画の計画書、概要版、届出制度の周知資料を作成する。

3 その他関連業務

(1) 都市計画法第34条11号(50戸連たん制度)に基づく運用の見直し検討【令和6年度】

(ア) 運用の見直し検討

都市計画法の一部改正(令和4年4月1日施行)に伴う開発許可制度の見直しに係り、都市計画基礎調査(広島県)の活用、現地確認等により、市街化調整区域における建築状況、空地状況を把握し、本計画(居住誘導区域)、マスタープランとの整合を図りながら、備後圏都市計画区域における開発許可対象区域の指定箇所の設定を行う等、50戸連たん制度に基づく運用の見直しを行う。

(イ) 開発許可対象区域図面の作成

運用の見直し検討を踏まえて、開発許可対象区域図(1/2,500精度)を作成し、市が指定する形式(Shape形式等)によって納品すること。

(2) マスタープランの見直し【令和6・7年度】

本計画及び用途地域の見直しとの整合を図るため、マスタープランの見直し案を作成する。なお、「基本構想」、「都市構想」等の抜本的な見直しではなく、数値データの更新や本計画との整合を図ることを目的とする。

(3) 誘導区域に係る用途地域の見直し【令和6・7年度】

(ア) 変更素案の精査

令和5年度業務で整理した「用途地域見直し素案」を基に、都市計画基礎調査(広島県)等を活用して、用途地域の変更について精査し、確定案を作成する。

変更する用途地域によっては、事業者等へのアンケートが必要になるため、アンケートの実施を含む。

(イ) 関係機関協議資料の作成

広島県下協議、関係機関等との関係機関協議資料を作成する。

(ウ) 都市計画変更図書の作成

広島県都市計画の手引きに基づき、都市計画変更図書を作成する。

(エ) 住民説明会、都市計画審議会資料の作成

住民説明会、都市計画審議会における説明資料の原稿(パワーポイント)を作成する。

(4) 協議会等の開催支援【令和6・7年度】

(ア) 地域説明会の開催支援

本計画の作成、用途地域の見直しに係る地域説明会の開催にあたり、会議資料の準備、会議への出席及び議事録の作成等、運営補助を行う。

なお、地域説明会の開催数は次のとおり見込む。

地域説明会(5地域) 10回〔令和6年度:5回、令和7年度:5回〕

(イ) 協議会等の開催支援

本計画の作成に向けて開催する協議会等について、会議資料の準備、会議への出席及び議事録の作成等、運営補助を行う。

なお、会議の開催数は次のとおり見込む。(委員への謝礼・交通費等は、本業務には含まない。)

庁内会議	6回〔令和6年度：3回、令和7年度：3回〕
都市計画審議会	2回〔令和6年度：1回、令和7年度：1回〕
都市再生協議会	4回〔令和6年度：2回、令和7年度：2回〕

(5) パブリックコメントの実施支援【令和7年度】

本計画及びマスタープランに係る計画案の情報公開や意見募集を行うため、パブリックコメントを実施するための資料作成、意見整理等の支援を行う。

また、受注者は、パブリックコメントの回答のとりまとめを行い、発注者に提出するものとする。

(6) 業務報告書の作成【令和6・7年度】

各年度の検討内容を取りまとめて、各年業務報告書を作成する。

(7) 打合せ協議【令和6・7年度】

打合せ協議は、業務着手時、中間（各年2回）、成果品納入時の合計6回程度を見込む。

4 納入成果品

成果品の内容は以下の通りとし、その他発注者が必要とする書類を提出する。

・各年度業務報告書	A4版ファイル製本	各年度3部
・尾道市立地適正化計画 計画書	A3版レザック製本	100部
・尾道市立地適正化計画 概要版	A3版8頁中綴製本	100部
・都市機能誘導区域・居住誘導区域図	A0版	10部
・尾道市都市計画マスタープラン 計画書	A4版レザック製本	100部
・尾道市都市計画マスタープラン 概要版	A3版8頁中綴製本	100部
・50戸連担制度許可対象区域図面（1/10,000精度）	A0版	10部
・上記の電子データ	DVD等	1式

別記「個人情報取扱特記事項」

1 基本的事項

受注者は、この契約による業務（以下「業務」という。）を行うに当たっては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）に基づき、個人の権利利益を侵害することのないよう個人情報を適正に取り扱わなければならない。

2 秘密の保持

受注者は、業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても、同様とする。

3 取得の制限

受注者は、業務を行うために個人情報を取得するときは、当該業務の目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により取得しなければならない。

4 目的外利用・提供の禁止

受注者は、発注者の指示又は承諾があるときを除き、業務に関して知り得た個人情報を利用目的以外の目的に利用し、又は第三者に提供してはならない。

5 安全管理措置

受注者は、業務に関して知り得た個人情報の漏えい、滅失又は毀損の防止その他の個人情報の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。

6 従事者への周知及び監督

受注者は、業務に従事している者（以下「従事者」という。）に対し、在職中及び退職後において、業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことを周知するとともに、業務を処理するために取り扱う個人情報の安全管理が図られるよう、従事者に対して必要かつ適切な監督を行わなければならない。

7 個人情報の持ち出しの禁止

受注者は、発注者の指示又は承諾を得た場合を除き、個人情報が記録された資料等をこの契約に定める実施場所その他発注者が定める場所の外に持ち出してはならない。

8 複写・複製の禁止

受注者は、発注者の承諾があるときを除き、業務を行うために発注者から引き渡された個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

9 再委託等に当たっての留意事項

受注者は、発注者の書面による承諾を得て業務の全部又は一部を第三者に委託（2 以上の段階にわた

る委託をする場合及び受注者の子会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号に規定する子会社をいう。）に委託をする場合を含む。以下「再委託等」という。）する場合には、再委託等の相手方に対し、発注者及び受注者と同様の安全管理措置を講じなければならないことを周知するとともに、この契約に基づく個人情報の取扱いに関する一切の義務を遵守させるものとする。

1.0 再委託等に係る連帯責任

受注者は、再委託等の相手方の行為について、再委託等の相手方と連帯してその責任を負うものとする。

1.1 再委託等の相手方に対する管理及び監督

受注者は、再委託等をする場合には、再委託する業務における個人情報の適正な取扱いを確保するため、再委託等の相手方に対し適切な管理及び監督をするとともに、発注者から求められたときは、その管理及び監督の状況を報告しなければならない。

1.2 個人情報の返還又は廃棄

受注者は、業務を行うために発注者から提供を受け、又は自らが取得した個人情報が記録された資料等について、業務完了後、発注者の指定した方法により、直ちに返還又は廃棄しなければならない。

1.3 取扱状況の報告及び調査

発注者は、必要があると認めるときは、受注者又は再委託等の相手方に対して、業務を処理するために取り扱う個人情報の取扱状況を報告させ、又は調査を行うことができる。

1.4 漏えい等の発生時における報告

受注者は、業務に関し個人情報の漏えい、滅失、毀損その他の個人情報の安全の確保に係る事態が発生し、又は発生したおそれがあること（再委託等の相手方により発生し、又は発生したおそれがある場合を含む。）を知ったときは、直ちに発注者に報告し、発注者の指示に従わなければならない。