

上牧町都市計画マスタープラン策定及び上牧町立地適正化計画策定支援業務 仕様書

1 委託業務名

上牧町都市計画マスタープラン策定及び上牧町立地適正化計画策定支援業務

2 業務の目的

上牧町（以下「本町」という。）の今後のまちづくりは、人口減少や超高齢社会への対応、財政面及び経済面においての持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題である。

本業務は、今後の20年における本町の都市計画の目指すべき方向とその実現のため、都市計画法第18条の2に規定されている「都市計画に関する基本的な方針」を定めるにあたっては、上牧町総合計画や奈良県都市計画区域マスタープラン等の上位計画を踏まえ、住民の意見を反映しながら、町の将来目標、全体構想等について検討を行い、都市計画マスタープランの策定を行なうものである。

また、都市再生特別措置法の改正（平成26年8月）によりコンパクトな都市構造への転換を目指した取り組みが必要であり、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、都市再生特別措置法の改正（令和2年6月）により、立地適正化計画に防災指針を定め計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことが求められている。

以上を受け、本町が将来にわたり活力ある持続的な成長を目指すため、居住機能や医療・福祉・商業棟の都市機能の立地と誘導、また公共交通等の様々な施策との連携を含めた包括的な都市計画マスタープラン及び立地適正化計画を定めることを目的とする。

3 委託期間

契約締結の日から令和10年3月31日まで

4 準拠する法令等

業務を実施するにあたり、下記関係法令や計画等に基づき行わなければならない。

- ① 都市計画法及び都市計画法施行令・施行規則・施行細則
- ② 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律
- ③ 奈良県都市計画区域マスタープラン
- ④ 建築基準法
- ⑤ 標準駐車場条例
- ⑥ 都市計画運用指針
- ⑦ 立地適正化計画作成の手引き

- ⑧ 都市開発許可制度運用指針
- ⑨ 都市構造の評価に関するハンドブック
- ⑩ アクセシビリティ指標活用の手引き（案）
- ⑪ 上牧町第5次総合計画
- ⑫ その他関係法令、政令、省令、基準、計画等

5 契約金額の上限

- 【総額】 38,423,000円（消費税及び地方消費税を含む）
- 【内訳】 令和7年度 11,649,000円（消費税及び地方消費税を含む）
令和8年度 16,874,000円（消費税及び地方消費税を含む）
令和9年度 9,900,000円（消費税及び地方消費税を含む）

6 管理技術者

上牧町都市計画マスタープラン策定及び上牧町立地適正化計画策定支援業務（以下「本業務」という。）を実施するにあたり、業務全般にわたり管理及び秩序正しい業務を遂行するため管理技術者を配置すること。また、管理技術者は次のいずれかの資格を保有する者とする。

- ① 技術士（総合技術監理部門：「建設－都市及び地方計画」）
- ② 技術士（建設部門：「都市及び地方計画」）
- ③ 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」）
- ④ ①と同等の能力を有する大臣認定技術者

なお、立地適正化計画策定関連業務、又は都市計画マスタープラン策定関連業務の実務経験を有することとする。

7 照査技術者

本業務の成果物の照査を行う技術者として照査技術者を配置すること。また、照査技術者は次のいずれかの資格を保有する者とする。

- ① 技術士（総合技術監理部門：「建設－都市及び地方計画」）
- ② 技術士（建設部門：「都市及び地方計画」）
- ③ 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」）
- ④ ①と同等の能力を有する大臣認定技術者

8 担当技術者

本業務の計画の検討にあたり、都市計画基礎調査データや都市計画マスタープランの各種関係現況図及び位置図、分布図等を活用し、区域情報等を地理情報システム（GIS データ）で作成する観点より、同業務に精通している技術者を配置すること。

9 資料収集

本業務の実施にあたり必要な関係資料等で、本町が所持する資料については受注者に貸与する。貸与された資料は受注者の責任において管理し、取り扱いには十分注意するものとし、業務完了後速やかに本町へ返却すること。

10 業務内容

【令和7年度】立地適正化関係

(1) 計画準備

業務の目的、内容等を踏まえ、業務に必要な資料、図面等の収集整理を行い、各工程の検討、効率的な業務計画を立案するものとする。

(2) 前提条件の整理

本町の都市の機能や構造の特性を明確にするため、都市計画基礎調査その他既存資料等により、人口、土地利用、産業構造、交通体系、市街化動向、都市基盤、公共公益施設、各種法規制などについての把握、整理を行うものとする。

(3) 基礎調査

基礎調査は将来人口、都市機能の立地、住居、土地利用の現況や公共交通の利用状況、財政の見通しについてGISソフト等を活用し、整理分析を行うものとする。

基礎データの把握整理については下記のとおりとする。

①基本情報の整理

町域をメッシュ等の分割を行い、区分ごとに基本データ（人口、人口密度、世帯分布等）の整理を行うとともに、当該データの将来予測値の推計を行い、本町の状況整理を行うものとする。併せて「日本の地域別将来推計人口：国立社会保障・人口問題研究所」に基づき、将来推計値の推定を行うものとする。

なお、メッシュ等区分の設定基準については、発注者、受注者協議のうえ定めるものとする。

②都市構造等の特性

都市構造に関する評価は、「都市構造の評価に関するハンドブック」による指標に基づき、都市計画基礎調査等の既往資料から都市構造の現況について整理を行うものとする。併せて将来値等を算出し、本町の課題事項や目標とすべき水準を整理するものとする。都市構造の特性の整理にあたっては、基本情報の整理と同様にメッシュ等の分割を行い、単位毎の整理を行うものとする。

なお、メッシュ等区分の設定基準については、発注者、受注者協議のうえ定めるものとする。

③アクセシビリティ評価

町域において公共交通機関の利用による都市生活の利便性について評価することを目的として、「アクセシビリティ指標活用の手引き（案）」に基づき、全国

都市交通特性調査や国土数値情報等の既往資料からアクセシビリティ指標を算出するものとする。

なお、指標の算出にあたっては、町域をメッシュ等の分割を行い、算出することを基本とする。また、メッシュ等区分の設定基準については、発注者、受注者協議のうえ定めるものとする。

④公共施設の配置状況

拠点に応じた施設（建築物）配置の必要性や見直し等の評価に資するため、既往資料をもとに、配置状況の確認整理を行うものとする。

（４）上位計画や関連施策等の整理

立地適正化計画における施策・事業の検討を行うため、町の総合計画や上牧町都市計画マスタープランとの整合について整理を行うものとする。また関連施策、関連事業等についても整理を行うものとする。

（５）現状の問題点、課題の整理

調査結果を踏まえ、立地適正化を実現するため導き出される現状の問題点を抽出し、課題の整理を行うものとする。

特に都市構造等の特性の評価に際しては、「都市構造の評価に関するハンドブック」に示される都市規模別平均値との比較により、どの分野において課題があるか客観的・定量的に把握するものとする。

（６）基本方針の検討

これまでに整理した町の現状及び抽出された課題に基づき、持続可能なまちづくりを実現するための理念や目標、目標を定量化するための指標等、目指すべき都市の将来像を設定するための検討を行うものとする。

併せて、人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置等の施策を実現するための基本的な方針についてのあり方を検討するものとする。

（７）都市機能誘導区域設定のあり方

効率的な都市経営に資することが出来るよう、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導・集約すべき区域（都市機能誘導区域）の設定に対するあり方（基本的な考え方）について検討するものとする。

（８）会議運営支援

①奈良県との協議支援

本町が行う、奈良県との協議に必要となる資料を作成するものとする。

②都市計画審議会資料作成支援

上牧町都市計画審議会への報告に必要となる資料を作成するものとする。

（９）打合せ

打合せは原則として受託者の責任において議事録をとり「業務記録打合せ簿」を作成し町の承認を得るものとする。なお、中間打合せ１回、計３回を予定している。

(10) 成果品

成果品は次のとおりとする。

- ① 中間報告書（A4判簡易製本） 1部
- ② 同上各種電子データ 1式
（GIS データ/Shape ファイル形式等）
- ③ 概要版（A3両面1枚） 1部
- ④ その他必要な資料 1式

【令和8年度】都市計画マスタープラン関係

(1) 計画準備

①資料收集整理

業務の目的、内容等を踏まえ、業務に必要な資料、図面等の收集整理を行うものとする。

②業務計画の立案

各工程の検討、効率的な業務計画の立案を行うものとする。

(2) 現況の整理

都市の機能や構造の特性を明確にするため、令和7年度に実施した立地適正化計画に係る基礎調査等資料により、人口、土地利用、産業構造、交通体系、市街化動向、都市基盤、公共公益施設、各種法規制などについて地理情報システム等を活用し、整理・分析を行うものとする。

また、総合計画や奈良県都市計画区域マスタープラン等の上位計画及び関連計画を整理することにより、広域圏における町の位置づけや将来のあるべき姿を明らかにすることとする。

(3) 全体構想（案）の作成

①都市づくりの課題の整理

現況及び住民意向等の整理を踏まえ、都市づくりの課題の抽出を行い、これらを体系的に整理する。

②都市づくりの理念と目標

都市づくりの課題を踏まえ、都市づくりの理念及び目標として、町が将来目指すべき都市づくりの基本的な考え方やテーマを設定するとともに、必要に応じ、目標年次における将来フレームについて上位計画等のフレームを踏まえ設定する。

③将来の都市構造のあり方

都市づくりの理念と目標に基づき、将来のおおむねの市街地の範囲、主要な都市機能や骨格的な都市軸等の配置について検討し、将来都市構造図としてまとめる。

④都市整備の方針

都市の将来像を実現するため、土地利用、都市施設整備、市街地整備、自然的環境保全、都市景観形成及び都市防災などについての方針を示す。

(4) 会議運営支援

①策定委員会

計画案に対する承認や提言を行う策定委員会（令和８年度４回実施、令和９年度３回実施）及び検討部会（令和８年度２回実施、令和９年度１回実施）に必要な資料作成等、会議運営の支援を行う。

なお、都市計画マスタープラン策定業務及び立地適正化計画策定業務の会議は、一体的な運営を行うため、資料等については十分に考慮し作成するものとする。

②都市計画審議会資料作成支援

上牧町都市計画審議会の報告に必要な資料を作成するものとする。

(5) 打合せ

打合せは、原則として受託者の責任において議事録をとり、「業務記録打合せ簿」を作成し町の承認を得るものとする。なお、中間打合せ２回、計４回を予定している。

(6) 成果品

成果品は次のとおりとする。

- ① 中間報告書（Ａ４判簡易製本） １部
- ② 計画策定に係る関係書類及び各種会議等の運営記録 １式
- ③ 同上各種電子データ １式
（GIS データ/Shape ファイル形式等）
- ④ 概要版（Ａ３両面１枚） １部
- ⑤ その他必要な資料 １式

【令和８年度】立地適正化関係

(1) 基本方針の作成

将来都市構造における基本的な方針のあり方を踏まえ、上位計画となる「総合計画」及び「人口ビジョン」及び「まち・ひと・しごと創生総合戦略」との整合を図りつつ、都市の集約化に向けた基本方針を作成するものとする。

(2) 住民意向の把握

都市計画マスタープラン及び立地適正化計画を策定にあたり、将来のまちづくりに関する住民の意向を幅広く反映させるため、住民アンケートを実施と解析を行うものとする。

- ①住民アンケート原案作成

アンケート原案は受託者が作成するものとする。また、本町が無作為に抽出する町内在住の町民を対象に、郵送により実施する。

② アンケート集計・解析

自由記述回答の整理、回答集計について解析を行うものとする。

(3) 都市機能誘導区域、誘導施設及び施策・事業の検討

① 都市機能誘導区域の検討

都市の集約化に向けた基本方針を踏まえ、都市機能誘導区域の検討を行う。検討にあたっては居住誘導区域を想定しつつ、検討を行うものとする。

② 誘導施設の検討

誘導施設については、以下を設定例として検討を行うものとする。

- 1) 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、施設の充足状態や配置を勘案して必要となる施設
- 2) 医療・福祉、子育て支援、図書館、博物館等の文化施設、商業等の誘導したい都市機能を持つ施設（高齢者や子育て世代に必要な施設、集客力があり都市の賑わいを生み出す施設、行政施設 等）

③ 施策・事業の検討

都市機能誘導区域内における公的不動産の活用検討、区域外の都市機能立地の制限などに留意し、本町が講ずるべき施策・事業について検討を行うものとする。

(4) 居住誘導区域及び施策・事業の検討

① 居住誘導区域の検討

居住誘導区域は、以下の視点を踏まえ、検討を行うものとする。

- 1) 将来の市街地の人口を一定の人口密度で維持できる適切な区域
- 2) 都市機能や住居が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺区域
- 3) 生活サービス機能の利便性及び持続的確保が可能な人口密度水準が維持できる区域
- 4) 徒歩や主要な公共交通で容易にアクセスでき、都市機能の利用圏として一体的な区域
- 5) 災害等に対する安全性が確保される区域など

② 施策・事業の検討

令和8年度において検討した内容を整理し、立地適正化計画案を作成する。

なお、上記の施策・事業を考慮しつつ、立地適正化計画の効果を確認するための客観的評価方法を示すものとする。

(5) 防災指針の検討

各種災害ハザードエリアの情報を整理し、町全域における災害リスクの分析を

行う。分析を踏まえ、防災・減災上の課題の整理を行い、防災まちづくりの将来像、取り組み方針、取り組みスケジュール等を検討し、防災指針としてとりまとめを行う。

(6) 会議運営支援

①策定委員会

計画案に対する承認や提言を行う策定委員会（令和8年度4回実施、令和9年度3回実施）及び検討部会（令和8年度2回実施、令和9年度1回実施）に必要な資料作成等、会議運営の支援を行う。

なお、都市計画マスタープラン策定業務及び立地適正化計画策定業務の会議は、一体的な運営を行うため、資料等については十分に考慮し作成するものとする。

②都市計画審議会資料作成支援

上牧町都市計画審議会の報告に必要な資料を作成するものとする。

③奈良県との協議支援

本町が行う、奈良県との協議に必要な資料を作成するものとする。

(7) 打合せ

打合せは、原則として受託者の責任において議事録をとり、「業務記録打合せ簿」を作成し町の承認を得るものとする。なお、中間打合せ1回、計3回を予定している。

(8) 成果品

成果品は次のとおりとする。

- ① 業務中間報告書（A4判簡易製本） 1部
- ② 計画策定に係る関係書類及び各種会議等の運営記録 1式
- ③ S=1/2,500、1/10,000 都市機能誘導区域（案） 1式
（GIS データ/Shape ファイル形式等）
- ④ 同上出力製本図 1式
- ⑤ S=1/2,500、1/10,000 居住誘導区域（案） 1式
（GIS データ/Shape ファイル形式等）
- ⑥ 同上出力製本図 1式
- ⑦ 概要版（A3両面1枚） 1部
- ⑧ その他必要な資料 1式

【令和9年度】都市計画マスタープラン関係

(1) 全体構想（案）の作成

①都市づくりの課題の整理

現況及び住民意向等の整理を踏まえ、都市づくりの課題の抽出を行い、これら

を体系的に整理する。

②都市づくりの理念と目標

都市づくりの課題を踏まえ、都市づくりの理念及び目標として、町が将来目指すべき都市づくりの基本的な考え方やテーマを設定するとともに、必要に応じ、目標年次における将来フレームについて上位計画等のフレームを踏まえ設定する。

③将来の都市構造のあり方

都市づくりの理念と目標に基づき、将来のおおむねの市街地の範囲、主要な都市機能や骨格的な都市軸等の配置について検討し、将来都市構造図としてまとめる。

④都市整備の方針

都市の将来像を実現するため、土地利用、都市施設整備、市街地整備、自然的環境保全、都市景観形成及び都市防災などについての方針を示す。

(2) 地域別構想

①地域区分の設定

地域別構想を作成する単位となる地域について、その考え方を明らかにしたうえで区分する。

②地域特性の把握

地域毎の特性を把握するため、地域の位置づけ、人口動向、土地利用、市街化動向、交通体系、都市施設整備状況、公共公益施設等立地状況などについて概況を把握する。

③地域別課題の整理

地域別の現況把握及び住民意向に基づき、都市レベルでは把握されにくい地域別の課題を整理する。

④地域別の将来像

地域特性や地域別の課題を踏まえて、各々の地域の将来像を明確にする。

⑤域別の整備方針

地域別の将来像を実現するため、土地利用、施設整備、市街地整備、自然環境保全、景観形成及び防災などについての方針を示す。

(3) 実現化方策の検討

将来像の実現に向けたまちづくり推進方策について検討、整理する。特に、住民参加によるまちづくり活動の取り組み方針について整理するほか、可能な範囲で、整備手法や優先順位、おおむねの実施時期などについても整理を行う。

(4) 会議運営支援

①策定委員会

計画案に対する承認や提言を行う策定委員会（令和8年度4回実施、令和9年

度３回実施）及び検討部会（令和８年度２回実施、令和９年度１回実施）に必要な資料作成等、会議運営の支援を行う。

なお、都市計画マスタープラン策定業務及び立地適正化計画策定業務の会議は、一体的な運営を行うため、資料等については十分に考慮し作成するものとする。

②都市計画審議会資料作成支援

上牧町都市計画審議会の報告に必要な資料を作成するものとする。

（５）打合せ

打合せは、原則として受託者の責任において議事録をとり、「業務記録打合せ簿」を作成し本町の承認を得るものとする。なお、中間打合せ２回、計４回を予定している。

（６）成果品

成果品は次のとおりとする。

- ① 業務報告書（Ａ４判簡易製本） １部
- ② 計画策定に係る関係書類及び各種会議等の運営記録 １式
- ③ 同上各種電子データ １式
（GIS データ/Shape ファイル形式等）
- ④ 概要版（Ａ３両面１枚） １部
- ⑤ その他必要な資料 １式

【令和９年度】立地適正化関係

（１）住民合意形成

都市計画マスタープランにおける地域別の課題等、また立地適正化計画における都市機能誘導区域や誘導施設及び施策・事業、居住誘導区域及び施策・事業の課題の検討のために実施するワークショップの運営支援を行う。

また、公聴会に必要な資料の作成、公聴会の参加及び議事録の作成を行う。

（２）立地適正化計画案の作成

令和８年度において検討した内容を整理し、立地適正化計画案を作成する。

なお、上記の施策・事業を考慮しつつ、立地適正化計画の効果を確認するための客観的評価方法を示すものとする。

（３）パブリックコメント

計画案に関する情報公開や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。

（４）会議運営支援

①策定委員会

計画案に対する承認や提言を行う策定委員会（令和８年度４回実施、令和９

年度３回実施）及び検討部会（令和８年度２回実施、令和９年度１回実施）に必要となる資料作成等、会議運営の支援を行う。

なお、都市計画マスタープラン策定業務及び立地適正化計画策定業務の会議は、一体的な運営を行うため、資料等については十分に考慮し作成するものとする。

②都市計画審議会資料作成支援

上牧町都市計画審議会の報告に必要となる資料を作成するものとする。

③奈良県との協議支援

本町が行う、奈良県との協議に必要となる資料を作成するものとする。

（５）打合せ

打合せは、原則として受託者の責任において議事録をとり、「業務記録打合せ簿」を作成し町の承認を得るものとする。なお、中間打合せ１回、計３回を予定している。

（６）成果品

成果品は次のとおりとする。

- ① 業務報告書（Ａ４判簡易製本） １部
- ② 上牧町立地適正化計画（Ａ４判簡易製本） １部
- ③ 計画策定に係る関係書類及び各種会議等の運営記録 １式
- ④ S=1/2,500、1/10,000 都市機能誘導区域 １式
（GIS データ/Shape ファイル形式等）
- ⑤ 同上出力製本図 １式
- ⑥ S=1/2,500、1/10,000 居住誘導区域 １式
（GIS データ/Shape ファイル形式等）
- ⑦ 同上出力製本図 １式
- ⑧ 概要版（Ａ３両面１枚） １部
- ⑨ その他必要な資料 １式

Ⅰ Ⅰ 業務実績情報登録

受注者は、測量調査設計業務実績情報システム（TECRIS）入力システムにより、「業務カルテ」を作成し本町の確認を受けた後に、（一財）日本建設情報総合センターに提出するとともに、（一財）日本建設情報総合センター発行の「業務カルテ受領書」の写しを甲に提出するものとする。

Ⅰ Ⅱ 関係官庁等の交渉

本事業について関係官公庁と交渉を要するとき、又は交渉を行った時は、遅滞なくその旨を本町に通知し指示を受けるものとする。

1 3 成果品

- (1) 本業務の成果品は、管理技術者立ち合いの上、本町の検査を受けた後受注者の指定の場所へ納入するものとする。
- (2) 成果品は、全て上牧町に帰属するものとする、受注者は上牧町の許可なく使用又は流用してはならない。また、本業務遂行にあたり貸与した資料の複製物についても同様の扱いとする。

1 4 特記事項

(1) 再委託

本業務の全部を第三者に再委託してはならない。また、本業務の一部を第三者に再委託するときは、あらかじめ本町に書面により報告し、承認を得ること。

(2) 守秘義務

本業務上知り得た情報等については、本町の承諾なしに本業務以外で使用してはならない。また、第三者に対し漏洩してはならない。なお、この守秘義務は契約終了後も継続するものとする。受託者の席により秘密が漏洩し、本町が損害を受けた場合、受託者はその損害に対し賠償の責を負う。

(3) セキュリティ対策

本業務において送信する電子メール及び電子メールに添付する書類については、コンピュータウイルス感染に対する予防、検出及び駆除のための最新の処理を実施すること。

(4) 瑕疵

受注者は、成果品の引き渡し後においても、当成果品について不備あるいは、瑕疵の指摘があった場合、速やかに無償にて訂正を行うものとする。

1 5 その他

本仕様書に定めのない事項や本業務の実施に当たり疑義が生じた場合は、速やかに本町と協議を行い、指示を仰ぐこと。