

## 館山市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定業務 仕様書

### 1 目的

本業務は、都市計画法第18条の2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下、「都市計画マスタープラン」という。）」の改定及び都市再生特別措置法第81条に基づく「立地適正化計画」の策定を実施するものである。

### 2 対象区域

- ・ 館山市全域

### 3 履行期間

- ・ 契約締結日から令和9年3月12日まで

### 4 業務にあたっての前提事項

本市では、次期総合計画（総合戦略・前期基本計画を含む）の策定業務を本業務とは別に令和6～7年度にかけて実施する。次期総合計画の策定業務における次の業務（以下、「総合計画業務」という。）については、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定を踏まえた内容で先行実施する予定であり、本業務においては、次期総合計画の策定業務で得られた調査結果等を反映することとする。

また、本業務は国土交通省所管の「集約都市形成支援事業費補助金（立地適正化計画における計画策定支援）」を活用予定であるため、本業務仕様書のほか、当該補助金交付要綱に定める事項（補助対象要件等）を踏まえた業務実施及び成果品とすること。

#### ① 庁内課題調査（令和6年9月実施）

- ・ 庁内各課にて把握している「住民要望」や「地域課題」、「懸案事項」などを抽出するための調査を実施

#### ② 市民意識調査（令和6年9月実施）

- ・ 住民の意識や意見を把握するため、市内に居住する満16歳以上の方から無作為に抽出された4,000人を対象にアンケート調査を実施

#### ③ 地区別懇談会（令和6年10月・11月実施）

- ・ 計画策定の趣旨、今後のまちづくりに対する目標や課題の抽出など、ワークショップ形式で実施
- ④ 地域別構想作成（令和6年度実施）
  - ・ 次期総合計画において地域別構想を作成し、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画において、これを引用する。

## 5 業務内容

### ① 都市計画マスタープラン改定

#### ①－1 令和7年度業務

##### (1) 市民意識調査結果の分析

- ・ 総合計画業務で行った市民意識調査結果を基に、都市計画マスタープランの策定に向けた分析を行う。

##### (2) 現行計画の進捗状況整理の支援

- ・ 現行計画に記載されている構想や方針等の内容から、個別の取組に係る内容を抽出し、整理を行う。
- ・ 抽出・整理した内容について、庁内照会資料を作成する。各課からの回答を踏まえて、これら取組の進捗状況や今後の継続予定等を整理する。

##### (3) 課題整理

- ・ (1)～(2)の結果を踏まえて、都市づくりに係る課題を整理する。

##### (4) 都市の将来像の検討

- ・ 本市の総合計画等を踏まえて、本市が目指すべき将来像や都市づくりの方向性、将来都市構造図等を検討する。なお、検討にあたっては本業務で並行して検討する立地適正化計画との整合に配慮すること。

##### (5) 都市づくりの方針の検討

- ・ 都市の将来像の実現に向けて、今後、本市全体で取り組むべき土地利用や都市基盤施設整備等に関する方針を検討する。

##### (6) 全体構想（案）のとりまとめ

- ・ (1)～(5)の内容を基に、全体構想（案）を作成する。

#### ①－2 令和8年度業務

(1) 地域別構想（案）の作成

- ・ 「①－１(6) 全体構想（案）のとりまとめ」で作成した全体構想（案）及び総合計画業務で作成した地域別構想を基に、地域の特性や課題、方針等を整理し、都市計画マスタープランにおける地域別構想（案）を作成する。なお、地域区分については、総合計画業務で作成した地域別構想の区分と整合させる。

(2) 実現に向けた方策の検討

- ・ 都市計画の決定、変更が必要となる箇所を整理したうえで、今後の都市計画制度の運用に関する方向性を検討する。
- ・ 公民連携によるまちづくりの進め方や、地域主体のまちづくりの進め方、都市計画マスタープランにおける PDCA サイクルに関して検討を行う。

(3) 計画案のとりまとめ

- ・ 全ての業務結果を踏まえ、都市計画マスタープランの改定案をとりまとめる。その後、「③ 共通項目」にて「立地適正化計画」と併せてパブリックコメントを実施し、提出された意見を踏まえ確定案及びその概要版を作成する。
- ・ 計画書を製本（冊子）した際の表紙等のデザインを行う。

② 立地適正化計画策定

②－１ 令和７年度業務

(1) 空き地等の既存ストックの実態把握に関する調査

- ・ 空き地（低未利用土地）、空き家等の実態について、既存調査の結果等を用いて把握・整理する。

(2) 立地適正化計画で解決を図る課題の整理

- ・ 「① 都市計画マスタープラン改定」で整理した都市の現状や課題、方針等を踏まえて、持続可能な都市の形成に向けて、立地適正化計画で解決を図る課題の整理を行う。

(3) 立地の適正化に関する基本的な方針の検討

- ・ 上位計画等の整理及び課題の分析を踏まえ、立地適正化計画の策定で実現する内容を明確化する。

(4) 目指すべき都市構造の検討

- ・ 「① 都市計画マスタープラン改定」の検討内容を踏まえ、都市機能の維持や集約を図る拠点、基幹的な公共交通軸の配置を含む都市の構造を検討する。
- (5) 都市機能誘導区域や誘導施設の検討
  - ・ 都市機能誘導区域を設定する目的、期待する効果、集積・誘導すべき都市機能等の考え方について整理を行い、地形地物や用途地域界、各地域における生活拠点等により具体的な区域界を設定する。
  - ・ 区域界に関しては根拠図を作成する。
  - ・ 各都市機能誘導区域の目的や機能を考慮したうえで、誘導施設を具体的に設定する。
- (6) 居住誘導区域の検討
  - ・ 居住誘導区域を設定する目的や期待する効果、維持すべき居住水準等の考え方について整理を行う。
  - ・ 地形地物や用途地域界、各地域における生活拠点等により具体的な区域界を設定する。
  - ・ 人口密度の維持が将来可能かどうか等を検証し、設定した居住誘導区域の妥当性について確認を行う。
  - ・ 区域界に関しては根拠図を作成する。
- (7) 国土交通省ヒアリング（２回程度）
  - ・ 立地適正化計画策定に関する国土交通省関東地方整備局との調整を行うにあたり、資料作成を通じた支援を行う。

## ②－２ 令和８年度業務

- (1) 誘導施策の検討
  - ・ 都市機能誘導区域、居住誘導区域のそれぞれにおいて、誘導するための施策を検討する。
  - ・ 検討の際には、各地域における生活拠点や公共施設の再編、公共交通網の形成、既存の誘導施設との連携を考慮する。
- (2) 居住誘導区域外の方針検討
  - ・ 居住誘導区域外の地域における土地利用のコントロールのあり方とその実現の手順について検討する。
- (3) 防災指針の検討

- ・ 居住誘導区域を中心とした都市の防災に関する機能の確保に関する指針（防災指針）について、災害ハザードリスクを分析したうえで、対策等について検討し、防災指針としてとりまとめる。

#### (4) 目標値、評価方法の検討

- ・ 将来人口の見通しや誘導施策の効果等を考慮し、計画の目標及び達成により期待される効果を定量化する。
- ・ 本市が所有する統計調査の結果等を用いて、できるだけ簡易に計画の進捗状況を把握するための評価方法を検討する。

#### (5) 計画案のとりまとめ

- ・ 全ての業務結果を踏まえ、立地適正化計画案をとりまとめる。その後、「③ 共通項目」にて「都市計画マスタープラン」と併せてパブリックコメントを実施し、提出された意見を踏まえ確定案及びその概要版を作成する。
- ・ 計画書を製本（冊子）した際の表紙等のデザインを行う。

#### (6) G I S データの作成

- ・ 立地適正化計画の範囲、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を示すG I S データを作成する。

#### (7) 計画策定後の運用に向けた資料作成

- ・ 計画運用時に必要となる届出等事務手続きに関する説明用資料や様式の作成を行う。

#### (8) 国土交通省ヒアリング（２回程度）

- ・ 立地適正化計画策定に関する国土交通省関東地方整備局との調整を行うにあたり、資料作成を通じた支援を行う。

### ③ 共通項目

#### (1) 上位計画や関連計画、他部局の関係施策等の整理

- ・ 現行計画策定年以降に策定または改定された上位計画や関連計画、法改正や社会経済状況の変化を整理し、計画に反映すべき事項を整理する。
- ・ 公共施設の再編や公共交通網の形成など、市の施策や実施計画について連携を図るべき事項を抽出し、整理を行う。

#### (2) 都市の現状や動向の整理（基礎調査）

- ・ 都市計画基礎調査等の既存資料を基に、都市活動の状況（人口や土地利用、開発、都市機能、交通等）、都市計画の取組状況（地域地区等の決定状況、都市施設の整備状況）について整理を行う。

### (3) 各種会議の運営支援

#### ア 庁内検討会議の運営支援

- ・ 庁内検討会議の実施にあたり、会議資料の作成や会議への出席、議事録の作成等を行い、会議の運営支援を行う。なお、会議の実施回数は各年度3回程度を想定しており、会議出席にあたっては、オンラインによるリモート出席を可とする。

#### イ 都市計画審議会の運営支援（資料作成等）

- ・ 館山市都市計画審議会の実施にあたり、検討状況を報告するための資料作成を行い、会議の運営支援を行う。なお、審議会の実施回数は各年度2回程度を想定しており、会議出席にあたっては、オンラインによるリモート出席を可とする。

### (4) 地域別市民説明会の支援

- ・ 計画案を市民に周知するための地域別市民説明会の実施にあたり、資料の作成等を行い、説明会の運営支援を行う。なお、説明会の実施は、令和8年度において市内10地域ごと、各1回を想定している。

### (5) パブリックコメント対応

- ・ 計画案の市民周知や意見収集のため、パブリックコメントを実施するにあたり、資料の作成等を行い、実施支援を行う。なお、パブリックコメントの実施は、令和8年度において1回を想定している。

### (6) 打合せ協議

- ・ 業務着手時、中間時（6回）、成果品納品時に打合わせを行う。なお、実施にあたっては、オンラインによるWeb会議を可とする。

### (7) 業務報告書及び成果品の作成

- ・ 各年度において、本業務に関する業務報告書を作成すること。
- ・ 令和8年度末までに、本業務に関する成果品（各計画、GISデータ等）を作成すること。

## 6 成果品等の提出

各年度業務における業務報告書及び成果品並びに提出日は次のとおりとす

る。

① 令和7年度業務（提出期限：令和8年2月27日）

令和7年度業務報告書：A4版紙面1部（任意様式）

② 令和8年度業務（提出期限：令和9年2月26日）

(1) 都市計画マスタープラン・立地適正化計画共通

業務完了報告書：A4版紙面1部（任意様式）

計画本編（印刷原稿）：A4版ファイル綴じ2部、電子データ

計画概要版（印刷原稿）：A4版ファイル綴じ2部、電子データ

(2) 立地適正化計画のみ

G I S データ：電子データ

届出の手引き及び届出書：電子データ

## 7 契約限度額と支払方法

① 契約限度額（消費税及び地方消費税を含む）

契約総額 35,300,000円

・令和7年度事業分 18,600,000円

・令和8年度事業分 16,700,000円

② 支払方法

年度ごとに業務完了確認（検査）後に支払う。

以上

**【問合せ】**

館山市建設環境部都市計画課都市計画係

担当：大橋

電話：0470-22-3640

メール：tosikeikaku@city.tateyama.chiba.jp