

浜田市立地適正化計画策定支援業務仕様書

1 業務名

浜田市立地適正化計画策定支援業務

2 業務期間

契約締結日から令和8年3月31日まで

※本業務は、3か年を予定しており、令和8年度以降の業務は、令和7年度業務の受注者と随意契約する。

3 業務の目的

平成26年に改正都市再生特別措置法で制度化された「立地適正化計画」により、人口減少・少子高齢化等の社会構造の変化に対応したコンパクトで持続可能なまちづくりを推進するため、浜田市における地域特性を考慮した都市構造の将来像を検討し、必要となる機能、施設及び区域の設定等について、「浜田市立地適正化計画」の策定支援を行うことを目的とする。

立地適正化計画の策定においては、「第2次浜田市総合振興計画」で示されている市街地を経済機能と学習・学術文化に関する交流機能等が集積し、本市の中核拠点にふさわしい都市基盤を備えた「経済・文化交流都市ゾーン」を中心としたエリア内に居住や都市機能を立地させる区域を具体的に示し、地域生活拠点と市の中心部が交通ネットワークでつながり、持続可能な都市構造の構築を目指す計画とする。

なお、立地適正化計画の策定にあたっては、市民生活に密接に関係する内容を定める計画となることから、段階的に策定業務を進める。本計画策定には3か年を予定しており、各年度それぞれに委託するものとする。

また、計画策定に伴い、浜田市にある3つの都市計画区域（浜田・旭・三隅）にある長期未着手都市計画道路等の必要性、経済性、実現可能性について検証・評価し、本市がめざす都市像の実現にむけてその見直しも併せて検討するものとする。

令和7年度においては、基礎調査（3つの都市計画区域）など、都市構造の評価に必要なデータを収集し、都市構造上の課題の分析、課題解決の抽出、都市計画決定経緯の整理、現況道路整備状況の整理を行う。

令和8年度においては、見直し対象区間の抽出及び課題解決に向けた方針や方策について検討し、誘導区域の設定及び具体的な誘導施策・方針の検討、防災指針の検討を行い、立地適正化計画の素案と、見直し対象区間の情報整理・検証、都市計画道路網全体での検証を行い、都市計画道路の見直し方針案を作成する。

令和9年度にはその計画案、見直し方針案をもとにパブリックコメントなどを実施し、計画書や報告書として取りまとめる。なお策定にあたっては、市民からの意見や関係機関等との協議内容を十分に取り入れることに留意する。

4 準拠する法令等

- (1) 都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）
- (2) 都市計画運用指針第 12 版（令和 6 年 3 月 29 日一部改正）
- (3) 都市再生特別措置法（平成 14 年 4 月 5 日法律第 22 号）
- (4) 立地適正化計画作成の手引き（令和 6 年 4 月版）
- (5) 都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月）
- (6) 都市計画道路の見直しの基本方針（平成 17 年 3 月）
- (7) 都市計画道路見直しマニュアル（平成 17 年 8 月）
- (8) その他関係法令・規則・通達等

5 資料の貸与

本業務の履行に際し、次の資料を貸与する。

- (1) 第 2 次浜田市総合振興計画 後期基本計画（令和 4 年 3 月）
- (2) 浜田市都市計画マスタープラン（令和 4 年 3 月）
- (3) 浜田市地域公共交通計画（令和 6 年 2 月）
- (4) 浜田市公共施設等総合管理計画（平成 27 年 3 月）※令和 4 年 2 月一部改訂
- (5) 長期未着手都市計画道路見直し調査報告書（平成 19 年 3 月）

その他、本業務に関連のある貸与が可能な資料

6 業務計画書

受注者は、契約締結後速やかに発注者と十分な打合せを行い、各工程についての作業実施計画を立案し、次に掲げる書類を発注者に提出すること。

- (1) 業務着手届
- (2) 管理技術者及び照査技術者、業務履歴書
- (3) 業務実施計画書
- (4) 工程表

7 配置予定技術者

管理技術者、照査技術者及び担当技術者を配置することとし、管理技術者及び照査技術者は、技術者（建設部門：都市及び地方計画部門の有資格者）、又は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の有資格者）とし、本仕様書に定められた範囲で業務を行い、各作業工程が計画どおり遂行されるように管理するものとする。

8 業務の内容

【令和7年度業務】

(1) 計画準備（計画策定プロセスの検討）

本業務を効率的に実施するため、業務の目的や内容を的確に把握し、作業の実施内容及び体制、スケジュールなどを明確にした作業実施計画書を作成する。また、必要に応じて現地状況の確認を行う。

(2) 既存資料の収集・整理

現状及び将来の見通しにおける都市構造上の課題を分析するため、国土交通省作成の「立地適正化計画作成の手引き」に基づく調査分析及びその他必要と考えられる調査分析を実施する。

① 基礎データ等の収集・整理

基礎データの収集・整理については、都市計画基礎調査実施要項に基づき、以下の項目を調査し、調書及び図面を作成する。

加えて、これらの資料を活用し、立地適正計画の策定に関わる資料を整理する。

ア) 人口

1. 人口規模
2. D I D
3. 将来人口
4. 人口増減
5. 通勤・通学移動

イ) 産業

1. 産業・職業分類別就業者数
2. 事業所数・従業者数・売上金額

ウ) 土地利用

1. 土地利用現況図
2. 宅地開発状況
3. 農地転用状況
4. 新築動向
5. 条例・協定等

エ) 建物

1. 建物利用現況
2. 大規模小売店舗等の立地状況

オ) 都市施設

1. 都市施設の位置・内容
2. 道路の状況

カ) 交通

1. 主要な幹線の断面交通量・混雑度・旅行速度
2. 自動車流動量
3. 鉄道の状況
4. バスの状況

キ) その他

1. 地価の状況
2. 緑の状況（公園など）
3. 災害発生状況
4. 防災拠点・避難場所

② 都市計画基本情報の整理

ア) 都市計画決定経緯の整理

既存資料・台帳等をもとに、本市都市計画道路（幹線街路以外の路線も含む）の都市計画決定・変更の経緯について、図及び表形式で整理する。

イ) 現況道路整備状況の整理

現在の道路整備状況について、路線別に整備延長率（整備済延長/路線延長）を算出の上、一覧表で整理するとともに、整備済・未整備の区間を示す（道路整備状況図）を作成する。

③ 関連計画・施策などの整理

総合振興計画、都市計画マスタープランなどの上位・関連計画の概要を整理するとともに、本市における立地適正化を図る上で留意すべき事項などを検討・整理した。立地適正化計画に影響を与える可能性がある他部局の施策等についても整理を行う。

（3）市民意向の把握

市民の生活スタイルや、今後の居住意向、コンパクトなまちづくりと公共交通ネットワークとの連携による都市構造の構築に対する意向などを把握することを目的とした調査を実施する。

① アンケート調査の整理・分析

総合振興計画策定時に実施された中・高校生の地域や将来意識に関するアンケート調査、市民等意識調査及び浜田駅周辺エリアの活性化に向けた社会実験におけるアンケートなど、各種のアンケートを整理し、分析する。

② 市民アンケート調査

対象者：浜田市に住民票を有する満 20 歳以上の男女(2,000 人)程度

（4）将来見通しに関する分析及び都市構造の課題分析及びとりまとめ

本市の現状や将来見通しを踏まえ、将来人口の予測等を行うとともに、既往の都市計画に関するマスタープラン等を基に、浜田市の将来都市構造の方向性を確認する。現状と将来人口の分布等を踏まえ、他都市等との比較分析により、都市構造の特性、市民生活の利便性、公共交通の持続性、災害等に対する安全性、財政の健全性等の視点から、都市構造の分析・評価を行う。

（5）解決すべき課題の抽出

上記までの、調査及び分析結果を踏まえ、都市が抱える課題を洗い出し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造を構築していくことで解決すべき課題を抽出し、整理する。

【令和 8 年度実施業務】

(6) 見直し対象区間の抽出

(2) -②で整理した都市計画道路のうち、幹線道路(29 路線)を対象に、「基本方針」に則り、以下のいずれかの条件に該当する場合、見直し対象区間として抽出する。

【見直し対象区間の条件】

- ・旧都市計画法(S44.6 以前)に基づき計画決定した区間
- ・計画決定後 10 年以上事業未着手で、今後 10 年以内に事業着手する見込みのない区間
- ・景観、自然環境、歴史・文化的背景など特異な地域事情等により事業化が難しい区間

(7) まちづくりの方針(ターゲット)の検討

関連する計画や他部局の施策と立地適正化計画が一体となって解決すべき都市が抱える課題及びまちづくりの方針(ターゲット)の検討を行う。

(8) 目指すべき都市の骨格構造の検討

まちづくりの方針に基づき、一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実を図るため、目指すべき都市の骨格構造を検討する。

(9) 見直し対象区間の詳細情報整理

(6)で整理した見直し対象区間について、長期未着手となった原因(財政上の制約、交通機能の変化、他事業の進捗の影響、都市をめぐる社会環境の変化等)を分析するとともに、その原因を明確にするため、「路線カルテ」を作成する。なお、路線カルテは「マニュアル」に示される記入項目に則り、路線データ(路線の概要、都市計画決定内容、決定経緯、上位計画における位置付け、路線が有する機能等)、区間データ(道路の構造、現況及び将来交通量、主たる道路機能、沿道状況及び他事業との関連等)について情報収集し、整理する。

(10) 見直し対象区間の検証

(9)で見直し対象区間の別に整理した「長期未着手となった原因」に着目し、それぞれの原因に対し、「マニュアル」中の見直し作業プロセス(第1段階、第2段階)に則り、見直しの視点となる「都市機能上の必要性」、「経済性」、「実現可能性」の各面について該当するか否かを検証・評価し、見直し対象区間の都市計画変更・廃止等の方針を整理する。

(11) 都市計画道路網全体での検証

(10)で見直し対象区間の都市計画変更・廃止等を考慮した将来道路ネットワークによる将来交通量を推計し、本市の都市計画区域全体で交通機能に関する検証・評価を行う。

なお、将来交通量推計は平成 22 年道路交通センサス OD 調査に基づく「島根県版将来交通量推計データ(基本 OD 表(現在・将来)、ノード座標、Q-V 表、ネットワークデータ表)」を基本に行う必要性から、その資料・データは市より貸与する。

①地区レベル推計に供する分割 OD 表の作成

貸与した基本 OD 表(現況・将来)を地区レベルに分割し、地区単位での自動車発集交通量を算出する。このとき、地区別発集交通量は、各地区の居住人口に応じて分割比率を設定した上で、その比率に応じた分割 OD 表(現況・将来)を作成する。

②分割 OD 表に基づく交通量推計の実施

上記①で算出した分割 OD 表に基づき、交通量推計を行う。なお、交通量推計は以下 5 ケースについて実施し、ケースごとの交通需要(将来交通量、将来混雑度等)を整理する。

【推計ケース】

- ①現況ネット+現況 OD 表に基づく推計ケース（現況再現の制度チェック）
- ②現況ネット+将来 OD 表に基づく推計ケース（見直し対象区間はすべて未整備）
- ③将来ネット+将来 OD 表に基づく推計ケース（見直し対象区間はすべて整備）
- ④検証ネット+将来 OD 表に基づく推計ケース（(11) の検証結果に応じた整備）
- ⑤個別ネット+将来 OD 表に基づく推計ケース（見直し対象区間のみ個別に整備）

(12) 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討

まちづくりの方針を明確にしてその実現に取り組むため、都市の骨格構造の検討を踏まえて、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を具体的に検討する。

(13) 都市機能誘導区域、誘導施設の検討

① 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定についての基本的な考え方を踏まえるとともに、該当するエリアの現状の都市機能立地状況や、徒歩等による移動可能範囲、さらには、新たな施設等の立地余地なども考慮しながら、具体的な都市機能誘導区域の範囲を検討・設定すること。なお、区域設定にあたっては必要に応じて現地確認を実施する。

② 区域図の作成

都市機能誘導区域の範囲を詳細に示す区域図を作成する。

③ 誘導施設の検討

公共交通のアクセス性を考慮して、市の主要な中心部のみならず合併地域の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地の成り立ちに応じて、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を検討・設定する。

(14) 居住の誘導に対する考え方の整理・居住誘導区域の検討

① 居住誘導区域の設定

まちづくりの方針等を踏まえるとともに、現状や将来の公共交通の利便性や都市機能の充足状況、人口の集積状況などを勘案しつつ、居住誘導区域の設定についての基本的な考え方を検討・整理し、区域設定イメージを検討する。

「都市計画運用指針」等に基づいて居住誘導区域に「含まないこととすべき区域」等についての取り扱いを整理した上で、居住誘導区域の設定イメージを検討する。

災害危険性に対する対策実施状況などを考慮しながら、具体的な居住誘導区域の範囲を検討・設定する。なお、区域設定にあたっては必要に応じて現地確認を実施する。

② 区域図の作成

居住誘導区域の範囲を詳細に示す区域図を作成する。

(15) 誘導施策の検討

都市機能誘導及び居住誘導のために想定される施策について、各種支援事業などの活用を視野に入れて検討する。

また、都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を図るため、誘導施設の整備に関する事業、公的不動産の活用、区域外の都市機能立地の制限など、市が講ずるべき施策について検討する。

(16) 防災指針の検討

居住誘導区域内等における災害リスクの分析などを基に、地区ごとの防災上の課題を整理し、その課題を踏まえた防災対策や安全確保策等を検討し、防災指針を作成する。

(17) 定量的な目標値等の検討

立地適正化計画における目標値の設定を行うとともに、計画に基づく事業実施に合わせて、活用事業で求められる事業評価を考慮しながら、評価実施方法を検討する。なお、客観的評価方法として、アウトカム指標を設定する。

(18) 施策の達成状況に関する評価方法の検討

計画に記載された施策の実施状況について、概ね5年毎に立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査する評価方法を検討する。

(19) 浜田市立地適正化計画（素案）の作成

計画策定に関わる会議、説明会等における意見の反映、内容の再検討などを行い、立地適正化計画（素案）を取りまとめる。

(20) 都市計画道路見直し方針（素案）の作成

(10) (11) での検証結果を踏まえ、見直し対象区間について「存続」、「変更」または「廃止」の方針案を設定する。また、見直し方針案に基づき、新たな道路ネットワーク整備方針図（案）を作成する。

【令和 9 年度実施業務】

(21) 住民説明会及びパブリックコメントの実施支援（必要に応じて実施）

① 住民説明会

立地適正化計画（素案）についての住民説明会開催にあたって、資料の作成・説明、議事要旨の作成等の運営支援を行うとともに、必要に応じて説明会に出席するものとする。
住民説明会は、3 か所程度に分散して開催することを想定している。

② パブリックコメント

立地適正化計画（素案）に対する市民意見の把握を目的としたパブリックコメントの実施に際して、広報資料の作成、意見の整理、対応方針案の検討など、必要な支援を行う。

(22) 浜田市立地適正化計画（案）の作成

立地適正化計画（素案）に対する住民説明会やパブリックコメント及び策定委員会等の検討結果に基づき、立地適正化計画（案）及び立地適正化計画概要版（案）を取りまとめる。

(23) 都市計画道路見直し方針（案）の作成

都市計画の手続きに伴い、地元住民説明会の実施後、都市計画審議会へ提出する見直し方針（案）を取りまとめる。

(24) 届出の手引き作成

立地適正化計画で定めた区域内で市への届出を行う必要がある行為について、制度概要や対象行為等をまとめた手引きを作成する。

9 会議等運営の支援

立地適正化計画に関する合意形成を図るため、次に示す会議の運営を支援する。なお、策定委員の謝礼金及び旅費等として発生する費用は本業務内に含むものとする。（都市計画審議会開催費用については含まないものとする）

① 庁内検討会議の運営支援

（令和7年度：2回、令和8年度3回、令和9年度1回の参加を想定）

関係各課による計画内容の協議・調整の場となる庁内検討会議の開催にあたって、資料の作成・説明、議事要旨の作成等の運営支援を行う。

② （仮称）浜田市立地適正化計画策定委員会の運営支援

（令和7年度：2回、令和8年度3回、令和9年度1回を想定）

計画の策定及び計画の実施の協議の場となる委員会の開催にあたって、委員の選定、任命、会議資料の作成・説明、議事要旨の作成等の運営支援を行う。

③ 浜田市都市計画審議会の運営支援

（令和7年度：2回、令和8年度2回、令和9年度2回の参加を想定）

都市計画審議会への報告・意見聴取等のため、開催にあたっての資料・説明、議事要旨の作成等の運営支援を行う。

10 打合せ協議

業務を円滑に進めるため、業務着手時、成果品納品時の他、各種会議の開催段階等に合わせ、担当者との打合せ協議を実施する。

令和7年度（初回、中間時1回、納品時）：3回

（参考）令和8年度（初回、中間時2回、納品時）：4回

令和9年度（初回、納品時）：2回

11 成果品

成果品の内容、部数は以下のとおりとし、その他発注者が必要とする書類を提出する。

【令和7年度】

- | | |
|------------------|-----|
| (1) 業務報告書 | 2 部 |
| (2) 会議等議事録及び作成資料 | 1 式 |
| (3) 上記の電子データ | 1 式 |

【令和8年度】

- | | |
|-------------------------|-----|
| (1) 業務報告書 | 2 部 |
| (2) 立地適正化計画書（素案） | 2 部 |
| (3) 都市計画道路の見直し方針（素案） | 2 部 |
| (4) 新たな道路ネットワーク整備方針図（案） | 2 部 |
| (5) 会議等議事録及び作成資料 | 1 式 |
| (6) 上記の電子データ | 1 式 |

【令和9年度】

- | | |
|-----------------------------|-------|
| (1) 業務報告書 | 2 部 |
| (2) 計画書（A4版縦左綴じ製本、カラー刷り） | 100 部 |
| (3) 計画書概要版（A4版縦左綴じ製本、カラー刷り） | 300 部 |
| (4) 都市計画道路の見直し方針（案） | 2 部 |
| (5) 会議等議事録及び作成資料 | 1 式 |
| (6) 上記の電子データ | 1 式 |