

高森町都市計画マスターplan及び  
高森町立地適正化計画策定業務委託

仕様書

令和5年6月

高森町

# 高森町都市計画マスタープラン及び高森町立地適正化計画策定業務委託 仕様書

## 第一章 総則

### (適用範囲)

第1条 本仕様書は、高森町（以下「甲」という）が受託者（以下「乙」という）に委託して実施する、高森町都市計画マスタープラン及び高森町立地適正化計画策定業務委託（以下「本業務」という。）の適正な成果を期するため、業務の標準を示すものである。

### (準拠する法令等)

第2条 本業務は、本仕様書、設計図書、契約書によるほか、次の法令等に基づき、正確に実施しなければならない。

- (1) 都市計画法
- (2) 都市計画運用指針（第12版 令和4年4月1日一部改正）
- (3) 都市再生特別措置法
- (4) 建築基準法
- (5) 市町村の都市計画マスタープラン作成の手引き（平成7年8月長野県土木部都市計画課）
- (6) 都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針（平成24年12月4号外経済産業省、国土交通省、環境省告示第118号）
- (7) 低炭素まちづくり計画作成マニュアル（平成24年12月国土交通省環境省経済産業省）
- (8) 立地適正化計画作成の手引き（令和4年4月改訂国土交通省都市局都市計画課）
- (9) 防災都市づくり計画策定指針（平成24年度安全・安心まちづくり推進方策検討調査における防災まちづくりWG取りまとめ）
- (10) 防災都市づくり計画のモデル計画及び同解説（平成23年度安全・安心まちづくり推進方策検討調査における防災まちづくりWG中間取りまとめ）
- (11) 高森都市計画区域マスタープラン
- (12) 高森町第7次振興総合計画
- (13) 「日本一のしあわせタウン」総合戦略
- (14) 高森町公共施設等総合管理計画
- (15) 財務規則及び諸規則
- (16) その他関係法令等

### (作業計画)

第3条 乙は、本業務実施に先立ち、着手届、業務工程表、管理技術者届、照査技術者届、作業実施計画書を提出し、甲の承認を受けるものとする。

### (疑義)

第4条 本業務の実施にあたり、本仕様書に定めのない事項又は疑義を生じた場合は、その都度甲・乙協議のうえ、乙は甲の指示に従い、誠意を持って対応するものとする。

(打ち合わせ記録)

第 5 条 乙は、甲との打ち合わせ時には常に記録を取り、甲の定める監督員の承諾を得なければならない。

(貸与資料)

第 6 条 甲は、甲が所有する資料で本業務上必要なものは、すみやかに乙に貸与する。なお、乙は、その都度借用書を甲に提出し、作業終了後は責任を持って返納しなければならない。この場合、乙は、データの漏洩等が生じないように十分注意するものとする。

(紛争の回避)

第 7 条 乙が調査のために第三者が所有する土地に立ち入る場合において、当該土地の所有者等の承諾が必要なときは、甲がその承諾を得るものとする。この場合において、甲の指示があるときは、乙はこれに協力しなければならない。

(秘密の保持)

第 8 条 乙は、業務遂行中に知り得た資料、成果等の情報を甲の許可無く他に漏らしたり、使用したりしてはならない。

(品質管理)

第 9 条 乙は、業務の進捗状況を隨時甲に報告し、適切な工程管理を実施するとともに、品質管理に努めなければならない。

(検 査)

第 10 条 乙は、業務完了後すみやかに成果品を甲に提出し、検査を受けるものとする。  
2 乙は、業務完了後、乙の過失による成果品の不良個所が発見された場合は、甲が必要と認める補足・訂正等必要な作業を乙の負担において実施しなければならない。

(工 期)

第 11 条 本業務の工期は、令和 8 年 3 月 19 日までとする。  
2 ただし、予定成果品を令和 8 年 1 月 30 日までに納品するものとする。このことについての内容と数量は、双方で協議のうえ甲の指示に従うものとする。  
3 甲は、前項による予定成果品を高森町都市計画審議会等の審議・確認を受け、速やかに乙にその旨を伝達するものとする。そのうえで乙は第 23 条に規定する必要部数を印刷等行うものとする。  
4 前項は、前条第 2 項に規定する補足・訂正等を免除するものではない。

## 第二章 高森町都市計画マスタープラン策定業務

(業務の目的)

第 12 条 高森町都市計画マスタープラン策定業務は、少子高齢化・人口減少社会の加速、デジタル社会によるライフスタイルの変化等の社会情勢や住民の考え方の多様化、近隣にお

ける（仮称）リニア中央新幹線長野県駅の開業など、近年における様々な町の変化への対応に併せ、これらをこれからまちづくりへ展開させていくために、本町のまちづくり指針として、都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」である「高森町都市計画マスタープラン」（以下「都市計画マスタープラン」という。）の策定を業務の目的とする。

（業務対象区域）

第13条 本業務の対象区域は、高森町全域とする。

（目標年度）

第14条 都市計画マスタープランは令和8年度を初年度とし、令和27年度を目標年度とする。なお、高森町第7次振興総合計画の計画期間と関連付ける目標年度は、甲・乙協議の上、決定するものとする。

（業務内容）

第15条

都市計画マスタープランの業務内容は、下記の事項に沿って実施する。なお、実施年度は、高森町都市計画マスタープラン及び高森町立地適正化計画策定業務委託公募型プロポーザルにおいて提案された工程に基づき、甲・乙協議の上、乙は甲の指示に従い、業務を進めるものとする。

1. 現況把握と課題の整理

(1) 時代の潮流の確認

人口減少・少子高齢社会の到来、地方財政状況の深刻化、地球温暖化等の社会状況が、まちづくりに大きな影響を及ぼしていることから、これら潮流について整理する。

(2) 現状把握

立地適正化計画策定のために実施する現況調査・分析及び上位関連計画の整理等を活用し、都市計画・まちづくりに関連する現状把握を行う。

(3) まちづくりに関する課題の抽出

上記(1)及び(2)で取りまとめた現状把握等の結果から、都市計画・まちづくりに関連する課題を抽出する。また、現状と課題を踏まえ、都市計画マスタープラン策定における方向性について検討する。

2. 全体構想

(1) 基本理念

都市計画マスタープランを策定する際の基礎となる、都市計画法の基本理念、高森町民憲章等について明らかにしたうえで、まちづくりの基本理念を設定する。

(2) 将来都市像及び基本目標

(1) 基本理念や上位計画である高森町第7次振興総合計画、高森都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「区域マスタープラン」という。）との関連に即した検討を行うとともに、高森町立地適正化計画との整合を図り、都市計画マスタープランにお

ける将来都市像を定める。また、将来都市像を具現化するために、まちづくりの基本目標を設定する。

(3) 将来人口フレーム

将来の都市規模に応じたまちづくりを行っていくため、将来人口フレームを定める。都市計画マスターplanの将来人口フレームを定める際には、高森町第7次振興総合計画、区域マスターplanでの想定将来人口、高森町人口ビジョンが目指す将来人口等との整合を図りつつ、必要に応じて独自推計を行うことにより、適正なフレームを設定する。

(4) 将来都市構造

広域的な町の位置づけ、周辺市町村との関連性や役割、本町の特性や土地利用動向等から、将来都市構造を定める。また、都市構造ごとに整備・保全等の方向性について示す。

### 3. 分野別構想

都市計画・まちづくりの分野別に、基本方針、具体的整備施策を定める。特に課題解決に向けて推進の重点化が必要な事項については、詳細な検討を行うなど特徴ある計画となるよう留意する。また、以下に示す項目以外にまちづくりに必要な項目がある場合は、適宜追加して対応する。

- (1) 土地利用
- (2) 市街地整備
- (3) 都市基盤整備（都市施設等）
- (4) 都市景観
- (5) 都市防災
- (6) 低炭素まちづくり

### 4. 地域別構想

町全体のまちづくりの方針を示した全体構想、具体的整備構想における各地域の位置づけ等を踏まえ、地域特性に応じた地域ごとの方針・施策を定める。

(1) 地域設定

地域別構想の基本単位となる地域単位を定める。地域単位の検討の際には、歴史的な経過や地理的条件、地域特性などから、ある一定のまとまりをもってまちづくりを考える地域とする。

(2) 地域別の現況と課題

立地適正化計画策定のために実施する現況調査・分析及び上位関連計画の整理等を参考に、前項で設定した地域別の都市計画・まちづくりに関連する現況と課題を整理する。

(3) 地域別構想

前項の現況と課題を踏まえ、都市計画・まちづくりの分野を基本に、地域ごとの具

体的整備施策を定める。なお、住民説明会等での活用を前提に、図表での表現など地域住民へわかりやすい内容となるよう留意する。

#### 5. 実現化のための方策

まちづくりの実現、計画の実行性を高めるため、特に重点的に取り組むべき事項について明らかにする。また、行政や町民にとって最適な具体的整備、整備手法等について定めることにより、まちづくりの指針となるよう留意する。

#### 6. 推進体制と進行管理

施策の取り組み推進体制と進行管理について定める。進行管理については、達成状況における評価手法や、計画見直しの時期等について検討し、長期にわたる計画期間での運用に必要な事項について明らかにする。

#### 7. 計画書及び概要版の作成

検討の経緯や結果について取りまとめ、計画書及び概要版を作成する。

### 第三章 高森町立地適正化計画策定業務

#### (業務の目的)

第 16 条 高森町立地適正化計画策定業務は、都市再生特別措置法（以下「法」という。）

第 81 条に規定される「立地適正化計画」を策定することを目的とする。策定にあたっては、高森町第 7 次振興総合計画、区域マスタープラン等の上位計画との整合を図るとともに、住民意向の把握を十分に行った計画となるよう配慮する。

#### (業務対象区域)

第 17 条 立地適正化計画策定業務の対象区域は、高森都市計画区域とする。

#### (目標年度)

第 18 条 立地適正化計画は令和 8 年度を初年度とし、令和 27 年度を目標年度とする。なお、高森町第 7 次振興総合計画の計画期間と関連付ける目標年度は、甲・乙協議の上、決定するものとする。

#### (業務内容)

第 19 条 立地適正化計画策定業務の業務内容は下記の事項に沿って実施するが、法に定められている事項についてはすべて検討を行い、経緯等について取りまとめること。

#### 1. 都市の現状把握

計画策定の基礎となる都市の現状把握を行うため、現況調査を行う。各計画では地域別単位での現況把握・分析が必要となる項目があることから、取りまとめの際には留意する。統計等の調査については、令和元年度高森町都市計画基礎調査など既往調査の活用により作業の効率化を図る。

### (1) 現況調査

町の位置、地形、気象、人口、産業、交通等の現況や推移、また、行政施設、生活関連施設等、計画と係わりの深い施設の分布状況について調査する。さらに、その他に調査が必要な項目については、適宜調査を追加して行うこととする。

### (2) 上位関連計画・関連計画等整理

高森町第7次振興総合計画、区域マスタープランを始めとした上位計画、高森町土地利用計画、高森町景観計画等のまちづくり関連計画等について整理する。

### (3) 課題の整理

上記(1)(2)で取りまとめた現状把握等の結果ならびに後述2.住民意向の把握の結果から、立地適正化計画策定に関わる町の課題を抽出する。また、現状と課題を踏まえ、立地適正化計画策定における策定の方向性について検討する。

## 2. 住民意向の把握

立地適正化計画ならびに都市計画マスタープランでの活用を前提とした住民意向の把握を行う。各計画では地域別単位での現況把握・分析が必要となる項目があることから、取りまとめの際には留意する。後述3.(1)(2)の他に、町民参画、計画への理解・周知の手法について、乙の提案による。

## 3. 広報支援等住民周知

### (1) 住民説明会の開催支援

計画（案）に対する住民への周知と理解、まちづくりに対する意向を把握するため、住民説明会を開催する。住民説明会は、下市田地区、吉田地区、出原地区、大島山地区、上市田地区、牛牧地区、山吹地区の7地区で各1回の開催を予定する。乙は開催にあたり、必要な資料の原稿を甲の指定する期日までに作成する。また、各説明会へ出席し、住民の質問に対する助言等を行うなど会議の円滑化を図る。

### (2) 町民の意見提出手続への支援

町民の積極的な町政への参加による町の政策形成過程の透明性を向上させ、公正性の確保を目的とした町民からの意見を募集する。乙は実施にあたり、必要な資料の原稿を甲の指定する期日までに作成する。

### (3) 住民広報実施補助

計画の策定に際し、町民への積極的な広報を行うことは、今後のまちづくりにおいて重要な位置づけとなることから、広報高森「あったかもり」等での住民広報を積極的に活用することとし、その実施を補助する。

## 4. まちづくり方針の策定

### (1) 立地適正化計画の区域の設定

立地適正化計画の対象とする区域を定める。

(2) 立地適正化計画策定の方向性の整理

都市の現状把握、住民意向等整理した課題を踏まえ、立地適正化計画策定の方向性について整理する。

(3) まちづくりの方針（ターゲット）の設定

立地適正化計画の策定に際して、まちづくりの方針（ターゲット）を定める。設定に際しては、都市計画マスタープラン策定との整合を図りつつ、効果的な施策となるよう対象と目的を明確にして検討する。

(4) 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の設定

住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針について定める。

## 5. 区域等の設定

(1) 都市機能誘導区域の設定

都市の現状把握、住民意向等整理した課題を踏まえ、都市計画マスタープランで定める将来都市像、将来都市構造に即した、まとまった都市機能の誘導を図るべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）を定める。併せて、都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）を定める。

(2) 居住誘導区域の設定

都市の現状把握、住民意向等整理した課題を踏まえ、都市計画マスタープランで定める将来都市像、将来都市構造に即した、まとまった居住の推進を図るべき区域（以下「居住誘導区域」という。）を定める。

(3) 居住調整地域・跡地等管理等区域等任意事項の設定

前述(1)(2)の法定事項の他に、都市計画マスタープランで定める将来都市像、将来都市構造に即した土地利用誘導を図るために必要な居住調整地域、跡地等管理等区域等の設定の必要性について検討する。

(4) 各誘導区域の方針等の検討

都市機能誘導区域、居住誘導区域における以下の項目について検討する。

①区域の機能整備・誘導等の方針の検討

②居住誘導区域以外における管理・活用方針の検討

## 6. 具体的施策の検討

(1) 各誘導区域における講すべき誘導施策に関する事項

都市機能誘導区域ごとに誘導施設並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために講すべき施策に関する検討を

行う。

また、居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために講すべき施策に関する検討を行う。

(2) 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業に関する事項

都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な以下の項目について検討を行う。

①誘導施設の整備に関する事業

②①に掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業

③①または②に掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務または事業

(3) 事業等の推進に関する必要な事項の検討

都市機能誘導区域、居住誘導区域に関する講すべき施策及び事業等の推進に関する必要な事項の検討を行う。

(4) 防災指針の策定

本町の災害リスクを分析し、必要となる防災・減災対策を計画的に実施していくため、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針（以下「防災指針」という。）を定める。

①居住誘導区域等における災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出

本町において想定される災害リスクの設定を行い、各災害の防災ハザード情報等を収集・整理する。また、各災害における課題と災害リスクの高い地域等の抽出を行う。

②防災まちづくりの将来像、取組方針

防災まちづくりの将来像及び防災取組に関する方針を定める。

③具体的な取組、工程、目標値

各災害について、災害リスクの回避ならびに災害リスクの軽減を考慮した、課題解決のための具体的な事業や取組の内容、実施主体等を明らかにする。必要に応じて具体的なスケジュールや目標値等について検討する。

(5) その他立地の適正化を図るために必要な事項の検討

住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な特例制度等について検討を行う。

## 7. 計画の運用と進行管理方法

コンパクトなまちづくり推進のための施策運用と進行管理方法について検討を行う。評価指標、現状値及び目標年度での目標値を定める。府内での検証・評価が容易な指標や定

量化等により経緯の明確化に努める。

#### 8. 計画書及び概要版の作成

検討の経緯や結果について取りまとめ、計画書及び概要版を作成する。

### 第四章 業務の標準

(データ処理)

第 20 条 本業務の計画書等の原稿及び関連資料については、甲の使用するパソコンの機種及びアプリケーションソフトに対応したものとし、以後データの活用が図れるものとなるよう留意する。

(委員会等への対応)

第 21 条 甲は、各計画の検討について、庁内各課との整合・調整を図るための庁内会議、町内関係団体等と町民公募から構成される策定委員会、及び高森町都市計画審議会等に諮っていくため、乙は、各会議に必要な資料の原稿を甲の指定する期日までに作成する。また、各会議への出席と議事録の作成を行う。各会議の運営費については、甲が負担する。

(業務報告書の提出)

第 22 条 年度ごとに業務報告書を提出し、業務の進捗報告を行うこととする。

### 第五章 成果品

(成果品)

第 23 条 成果品は次のとおりとし、甲に納入する。

- (1) 業務報告書（年度ごとに作成） 1 部
- (2) 都市計画マスタープラン計画書 100 部
- (3) (2) の概要版 300 部
- (4) 立地適正化計画計画書 100 部
- (5) (4) の概要版 300 部
- (6) (1) から (5) の電子データ
  - ・計画書及び概要版は公表用の P D F データ
  - ・立地適正化計画で設定した誘導区域の shp データ を含む 一式

(所有権)

第 24 条 成果品の所有権は甲に帰属する。