

三宅町都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定業務  
仕様書

令和7年5月

三宅町 公共インフラ整備推進部 まちづくり推進課

## 1. 業務概要

本業務の概要は以下のとおりとする。

### (1) 業務名

三宅町都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定業務

### (2) 業務目的

本業務は、平成29年9月に改定した「三宅町都市計画マスタープラン」について、三宅町をとりまく社会経済情勢等の変化に対応するため、本町の都市の現状と課題を整理するとともに、都市の将来像の検討を行い、都市計画の目標及び都市計画の決定の方針を適切に見直し、改定する。また、人口減少や高齢化などまちづくりの課題が複雑化、高度化するなか、都市再生特別措置法の一部が改正され、コンパクトな都市構造への転換を目指したまちづくりが求められている。こうした背景を踏まえ、持続可能な発展を目指し、地域特性に応じた小さくても持続可能なまちづくりの実現に向けて「三宅町立地適正化計画」を策定する。

### (3) 業務範囲

三宅町全域

### (4) 業務期間

令和7年度 契約締結日から令和8年3月31日まで

令和8年度 令和8年4月1日から令和9年3月31日まで

※債務負担行為に基づく複数年契約とする。

## 2. 業務内容

本業務は、三宅町都市計画マスタープラン改定及び三宅町立地適正化計画策定を2ヵ年をかけて行うものである。両計画は密接に関係するため仕様書の項目に縛られず、効率よく業務を進めること。

また、令和6年度に奈良県が策定した三宅町県有地活用基本構想を反映した計画とすること。

なお、三宅町立地適正化計画は三宅町都市計画マスタープランに内包するものとする。

ただし、概要版は計画ごとに作成するものとする。

### ①<<立地適正化計画策定>>【令和7年度】

#### (1) 基礎調査・都市構造分析

「立地適正化計画の手引き」(国土交通省)を参考に、各種統計資料等を活用し、人口、産業、土地利用などの本町の概要や、計画策定に必要となる都市計画の状況や法規制、ハザード情報等、本業務に必要な資料の収集整理を行う。また、都市構造について「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省)などを踏まえ、各種公開データ(国土数値情報、基盤地図情報、RESAS等)や既存の都市計画基礎調査結果などを活用し、現状分析を行う。

#### (2) 関連する計画や関連部局等の施策等の整理

奈良県及び三宅町の都市づくりに関わる上位関連計画及び関連部局等の施策等の内容を把握・整理を行う。

### (3) 住民意向の聴取

住民の意見を聴取するため、アンケート調査を行う。

なお、調査は無作為に抽出した町民2,000名程度を対象とし、対象者の抽出並びにアンケート発送用の宛名ラベル作成は発注者側で行い、受注者側では調査表の作成、発送用及び返信用封筒の準備、調査表の発送・回収・集計・分析の一連の作業を行う。(都市計画マスタープランと併せて実施)

### (4) 課題整理

上記の分析、調査などを基に、本町の特性や課題を整理する。

### (5) まちづくりの方針の検討

上記の課題等を踏まえ、立地適正化計画に関する基本的な考え方や地域公共交通計画策定の必要性を整理し、まちづくり方針の検討を行う。

### (6) 目指すべき都市の構造と誘導方針の検討

都市全体の観点から、上記で検討したまちづくり方針を踏まえ、集約型都市構造の実現や持続可能な都市として本町が目指すべき都市構造を検討するとともに、居住誘導区域及び都市機能誘導の方針や今後の都市施設整備のあり方、空き家や低未利用地等の既存ストックの活用について検討を行う。

### (7) 居住誘導区域・都市機能誘導区域の検討

#### (居住誘導区域)

国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口などをもとに、長期的な地域別人口見通しを考慮しつつ、土地利用の実態や拠点地区へのアクセス性や生活サービス施設の持続性、防災リスク等を踏まえ、居住を誘導すべき区域を検討する。

#### (都市機能誘導区域)

都市機能を見すえ、医療、福祉、商業等の都市機能や公共施設等の配置などを整理し、誘導施設を設定する。また、各拠点における土地利用の実態や都市機能施設、公共施設等の配置を踏まえ、移動手段による各種都市サービスの回遊性や地域としての一体性等の観点から都市の拠点となるべき区域を検討する。

### (8) 業務報告書作成

令和7年度業務の内容をまとめた業務報告書を作成する。(都市計画マスタープランと併せて実施)

### (9) 各種委員会等運営支援

都市計画審議会(2回)計画策定委員会(2回)の会議資料の作成、会議の出席及び議事録作成等の会議運営支援を行う。(都市計画マスタープランと併せて実施)

### (10) 打合せ協議

業務等を適正かつ円滑に実施するため、受注者と発注者は密接な連絡をとり、業務の方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度、受注者が打合せ記録簿を作成し、相互に確認し

なければならない。初回、中間2回、最終の計4回を予定している。(都市計画マスタープランと併せて実施)

## ②《都市計画マスタープラン改定》【令和7年度】

### (1) 基礎調査

現行計画に掲載の本町の現況・動向資料について、データの時点更新を行い、現行計画策定以降の変化や本町の置かれている状況等について分析・整理する。また、総合計画等の上位・関連計画を把握し要点を整理する。

立地適正化計画との整合を図るものがあれば、該当箇所を洗い出す。また必要に応じて立地適正化計画にかかる基礎調査成果を活用し、調査項目が重複しないよう留意する。

### (2) 現行計画の進捗確認

関係各課へのヒアリング等により、現行計画に記載された施策等の進捗状況の確認を行う。

### (3) 課題整理

上記を踏まえ、都市づくりに係る課題を分析・整理する。

必要に応じて2-①-(4)にかかる課題整理においても整理結果を活用する。

### (4) 将来像、基本方針、都市構造の検討

本町の総合計画等に掲げられている将来像や関連計画との整合を図りながら、まちづくりの基本理念、実現するための将来都市構造等を検討する。

(検討項目)

- ・都市計画の基本理念
- ・目標年次
- ・将来都市像
- ・将来人口
- ・将来都市構造 等

### (5) 分野別方針(全体構想)の検討

新たな都市づくりの基本理念や将来都市像を踏まえ、土地利用や都市施設、市街地整備、自然環境保全、景観形成、安全・安心まちづくり等の分野別に都市計画の基本的な方針を整理し、検討する。

- ・土地利用の方針
- ・都市施設の整備方針
- ・市街地整備の方針
- ・自然環境保全方針
- ・景観形成の方針
- ・安全・安心まちづくりの方針 等

### ③ 《立地適正化計画策定》【令和8年度】

#### (1) 誘導施策の検討

(居住誘導区域)

居住誘導区域内に居住を誘導するために講ずる施策を検討する。

(都市機能誘導区域)

都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために講ずる施策を検討する。

#### (2) 防災指針の検討

ハザードマップ等により浸水、地震などの災害ハザードエリアの情報を整理し、居住誘導区域をはじめとする町全域における災害リスクの分析を行い、防災、減災まちづくりに向けた課題を抽出する。また、居住誘導区域内において、災害リスクの回避や低減を図るために必要な取組等について検討し、防災指針としてとりまとめる。

#### (3) 目標値及び評価方法の検討

本計画は、概ね5年ごとに、施策の実施状況について調査・分析及び評価を行うよう努めること(都市再生特別措置法84条)とされていることから、本計画で示した目標を客観的に分析、評価するための指標となる定量的な目標値を検討する。併せて目標達成により期待される効果についても検討する。

(目標値)

- ・人口密度等に関する目標値
- ・公共交通利用者数等に関する目標値
- ・財政状況等に関する目標値
- ・災害リスクを踏まえた居住人口等、定量的な目標値 等

#### (4) 計画とりまとめ

これまでの検討結果及び策定委員会、住民の意見等を踏まえて「三宅町立地適正化計画」を作成するものとする。なお、「三宅町立地適正化計画」は「三宅町都市計画マスタープラン」に内包するものとする。また、併せて概要版を作成する。

#### (5) 各種委員会等運営支援

都市計画審議会(2回)計画策定委員会(2回)の会議資料の作成、会議の出席及び議事録作成等の会議運営支援を行う。(都市計画マスタープランと併せて実施)

#### (6) 打合せ協議

業務等を適正かつ円滑に実施するため、受注者と発注者は密接な連絡をとり、業務の方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度、受注者が打合せ記録簿を作成し、相互に確認しなければならない。初回、中間2回、最終の計4回を予定している。(都市計画マスタープランと併せて実施)

#### (7) パブリックコメント対応

町民の意見を広く聴取することを目的としたパブリックコメントの実施にあたり、資料の作成及び意見集約や意見に対する回答素案を作成する。(都市計画マスタープランと併せて実施)

#### (8) 業務報告書作成

令和8年度業務の内容をまとめた業務報告書を作成する。(都市計画マスタープランと併せて実施)

### ④ 《都市計画マスタープラン改定》【令和8年度】

#### (1) 地域別構想の検討

地域別構想について、現行計画の検証や課題、新たな地域の設定等、地域別構想のあり方を検討する。

- ・ 現行の地域別構想の検証、進捗状況の把握
- ・ 地域別構想の特性と課題
- ・ 新たな地域の設定等、地域別構想のあり方 等

#### (2) 推進方策、評価手法の検討

本マスタープランに示されたまちづくりを推進し、本町の将来都市像を実現するための主な施策や整備方策及びその評価手法を検討する。

#### (3) 計画とりまとめ

これまでの検討結果及び策定委員会、住民の意見を踏まえて「三宅町都市計画マスタープラン」を作成するものとする。また、併せて概要版を作成する。

### 3. 配置技術者

配置技術者は、以下に定める要件を満たすものとする。なお、管理技術者と照査技術者、担当技術者を兼ねることはできないものとする。

#### (1) 管理技術者

- ・ 技術士（総合技術監理部門又は建設部門：都市及び地方計画）の資格を有すること。
- ・ 過去10年以内（平成27年度～令和6年度）に都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定又は改定の実績を有すること。

#### (2) 照査技術者

- ・ 技術士（総合技術監理部門又は建設部門：都市及び地方計画）又はRCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有すること。

#### (3) 担当者技術者

- ・ 技術士（総合技術監理部門又は建設部門：都市及び地方計画）又はRCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有すること。
- ・ 過去10年以内（平成27年度～令和6年度）に都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定又は改定の実績を有すること。

#### 4. 成果品

成果品は各年度以下のとおりとする。

##### 【令和7年度】

- ①業務報告書（令和7年度業務報告） 2部
- ②電子データ 一式

##### 【令和8年度】

- ①業務報告書（令和8年度業務報告） 2部
- ②三宅町都市計画マスタープラン【立地適正化計画含む】本編  
(A4判・100部・本文1色刷・表紙フルカラー)
- ③三宅町都市計画マスタープラン 概要版 (A4判・100部・本文1色刷・表紙フルカラー)
- ④三宅町立地適正化計画 概要版 (A4判・100部・本文1色刷・表紙フルカラー)
- ⑤電子データ 一式

※報告書、本編、概要版等は Word 形式及び PDF 形式

※地図データは GIS データ (Shape 形式)

#### 5. 法令等の厳守

本業務は、次の関係法令等に基づき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
- (3) 都市再生特別措置法
- (4) 立地適正化計画作成の手引き
- (5) 都市構造の評価に関するハンドブック
- (6) その他関係法令・規則・通達 等

#### 6. 秘密の保持

受注者は、本業務を遂行する上で知り得た情報について、細心の注意を払うものとし、いかなる場合にも情報の漏洩をしてはならない。秘密保持義務は、本業務終了後も継続するものとする。

#### 7. 資料等の貸与

本業務に必要な資料のうち、発注者が保有する提供可能な図書その他関係資料(以下「貸与資料」という。)は受注者に貸与するものとする。

受注者は貸与を受けるにあたって借用書を発注者あてに提出するとともに、貸与資料を善良なる管理者の注意をもって使用するものとし、使用後は速やかに返還するものとする。

#### 8. 疑義

本仕様書に記載のない事項、または疑義が生じた事項については、発注者と受注者が協議し、発注者の指示を受けるものとする。

#### 9. 成果品の帰属

本業務の成果品はすべて発注者の帰属とし、受注者は発注者の許可なく成果品等を公表または貸与してはならない。

#### 10. 再委託の制限

受注者は、委託業務について全部又は主要な部分を一括して第三者に委託することはできない。ただし、あらかじめ発注者による承諾を得た場合はこの限りでない。

#### 11. その他

本業務は、集約都市形成支援事業費補助金対象事業であるため補助要件を満たす計画を策定すること。