

令和7年度出雲市立地適正化計画策定業務 仕様書

1 業務名

令和7年度出雲市立地適正化計画策定業務

2 業務期間

契約締結日の翌日から令和8年3月24日まで

※本業務は、3か年の全体業務のうち初年度の業務である。なお、初年度の契約に関し、次年度以降の契約を確約するものではない。

3 業務の目的

現在、見直しを進めている「出雲市都市計画マスタープラン」において、人口減少・少子高齢化等の社会構造の変化に対応した『機能分担と連携による、地域の特性を生かした都市づくり』を目標に掲げている。この実現のため、本市における地域特性を考慮した将来の都市構造を検討し、必要となる機能、施設及び区域を設定するとともに防災指針をとりまとめた「立地適正化計画」を策定することで、コンパクト・プラス・ネットワークの実現化を図り、また、持続可能なまちづくりを推進することを目的とする。

4 計画策定の考え方

- ・現在策定中の「出雲市都市計画マスタープラン」における、まちづくりの基本理念や将来都市構造、土地利用方針等と整合を図りながら策定を行う。
- ・国が推奨するコンパクト・プラス・ネットワークを形成するため、公共交通（地域公共交通網形成計画）のほか、商業、住宅、医療・福祉など多様な分野の計画と連携を図りながら策定を行う。

5 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) その他関係法令・規則・通達等

6 資料の貸与

本業務の履行に際し、次の資料を貸与する。

- (1) 出雲市都市計画マスタープラン〔案〕（現在見直し策定中）
- (2) 出雲市総合振興計画（出雲新話2030）、後期基本計画（2025～2029）
- (3) 出雲市デジタル田園都市構想総合戦略（令和7年2月）

- (4) 出雲市地域公共交通計画（令和5年1月）
 - (5) 出雲市公共施設等総合管理計画（令和4年3月改定）
 - (6) 出雲市国土強靱化計画（令和3年4月）
 - (7) 出雲市地域防災計画（令和6年5月）
 - (8) 出雲都市計画基礎調査業務委託報告書（令和6～7年度／島根県）
 - (9) 地形図DMデータ
- その他、本業務に関連のある貸与が可能な資料

7 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

8 技術者の配置

・管理技術者

技術士（建設部門：都市及び地方計画）の有資格者又はこれと同等の能力と経験を有する技術者

・照査技術者

技術士（建設部門：都市及び地方計画）の有資格者又はこれと同等の能力と経験を有する技術者

・担当技術者

資格を問わないが本業務内容に精通し、適正に業務を遂行できる者

※ 各技術者は兼務できない。

9 業務の内容

【令和7年度実施業務】

(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に、業務の目的、内容等を的確に把握し、作業実施体制を立案するとともに作業実施計画書を作成する。

(2) 現状把握（都市計画基礎調査等既存データ及び関連計画の整理）

① 都市計画基礎調査等既存データの収集・整理

各種調査結果、既存統計資料及び法適用状況等を収集・整理し、都市計画区域の現状や都市機能の立地状況などを把握する。

- ア. 人口、世帯数、人口密度、高齢化率
- イ. 土地利用、公共交通の状況
- ウ. 都市機能、都市基盤施設の状況

(小売業動向、開発許可動向、住宅動向、施設分布、駐車場、路線価等)
エ. 災害危険箇所
オ. 公的不動産の状況 等

② 関連計画の整理

都市計画マスタープラン及びその上位計画である総合振興計画、都市計画区域マスタープランなどの概要を整理するとともに、立地適正化に関連するその他の計画（施策）についても整理を行う。

(3) 将来見通しに関する分析及び都市構造等の課題抽出

都市計画マスタープランやその上位計画等を基に、本市の将来都市構造の方向性を確認する。その上で、本市の現状や、推計人口などの将来見通しを踏まえ、また他都市との比較分析等により、都市構造の特性、市民生活の利便性、公共交通の持続性、災害に対する安全性、財政の健全性等の観点から、都市構造の分析を行う。さらに「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うえで解決すべき課題を抽出する。

(4) 防災指針に係る災害リスク分析

既存の防災に関する計画等の収集及び関係機関（部署）へのヒアリング等を行った上で、次の内容についてGIS等を用い整理、検討する。

① 災害ハザード情報等の収集・整理

ハザードマップ、都市計画基礎調査、その他既往のGISデータ等を活用し、業務対象区域内の各種の災害ハザードを把握及び整理する。

② 災害リスクの分析・評価

人口、住宅、各種都市機能、避難場所等の集積状況や将来見通しを整理し、その上に各種災害ハザード情報を重ね合わせ、エリアごと災害種別ごとのリスクについて分析及び評価を行う。

(5) 報告書作成

上記(1)～(4)について、報告書を取りまとめる。

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。

- ・業務報告書 2部
- ・上記の電子データ 1式

(6) 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て、担当者との打合せ協議を実施する。

初回、中間時1回、納品時の計3回を見込む

10 参考

令和8年度及び令和9年度実施業務について、参考として示す。

【令和8年度実施業務】

(1) まちづくり（土地利用）基本方針の検討

都市計画マスタープランやその上位計画のまちづくり方針を基に、都市構造の課題や災害リスクの分析・評価を踏まえ、本市のまちづくり（土地利用）の基本方針を検討する。

(2) 居住誘導区域の検討

① 居住誘導区域の設定

まちづくり（土地利用）基本方針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・整理する。さらに「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踏まえ、居住誘導区域の設定イメージを検討する。

そのうえで、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。

(3) 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。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 誘導施設の設定

まちづくり（土地利用）基本方針を踏まえたうえで、地域の実情や市街地の成り立ちに応じて、また既存施設や公共交通のアクセス性等も考慮した中で、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。

③ 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。

(4) 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もとに、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、防災指針をまとめる。

(5) 庁内担当者会議運営支援（2回）

関係課担当職員により構成される庁内担当者会議において、会議資料の作成、会議への参加、議事録作成等の運営支援を行う。

(6) 策定検討委員会運営支援（3回）

市民代表、学識委員等により構成される策定検討委員会において、関係課担当者会議でまとめられた素案を基にした会議資料の作成、会議への参加、議事

録作成等の運営支援を行う。

(7) 報告書作成

上記 (1) ～ (6) について、報告書を取りまとめる。

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。

- ・業務報告書 2 部
- ・上記の電子データ 1 式

(8) 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。

初回、中間時 2 回、納品時の計 4 回を見込む

【令和 9 年度実施業務】

(1) 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。

(2) 定量的な目標値等の検討

計画における定量的な目標指標や、誘導施策の実施等により期待される効果指標を検討するとともに、各指標の従前値、目標年次における目標値を設定する。

(3) 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。

(4) 計画案の作成

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（案）を取りまとめる。

(5) 住民説明会開催支援（13 地域×1 回）

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、議事録作成等の作業支援を行う。

(6) 届出の手引書作成

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書を作成する。

(7) 策定検討委員会運営支援（2 回）

市民代表、学識委員等により構成される策定検討委員会において、関係課担当者会議でまとめられた素案を基にした会議資料の作成、会議への参加、議事録作成等の運営支援を行う。

(8) 報告書作成

上記 (1) ～ (7) について、報告書を取りまとめる。

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。

- ・業務報告書 2 部
- ・上記の電子データ 1 式

(8) 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て、担当者との打合せ協議を実施する。

初回、中間時 1 回、納品時の計 3 回を見込む