

塩竈市都市マスタープラン見直し・

立地適正化計画策定業務委託

特記仕様書

塩竈市産業建設部まちづくり・建築課

第一章 総 則

第1条 適用範囲

本仕様書は、塩竈市（以下「本市」という。）が委託する「塩竈市都市マスタープラン見直し・立地適正化計画策定業務委託（以下「本業務」という。）」において、受託業者（以下「受注者」という。）が行う業務に適用する。

第2条 業務の目的

本業務は、まちづくりの基本的な考え方や方針を定める塩竈市都市マスタープランについて、社会情勢の変化にも対応可能な計画とするために、本市のまちづくりの現状や課題の整理を行い、住民の意見を反映させながら、計画の基本構想、都市基盤の分野別及び地域別構想の中間見直しを行うものである。

併せて、将来の持続可能な都市経営に向け、コンパクトシティの形成を推進するため、居住や生活サービス施設等の都市機能を誘導していく立地適正化計画を策定するものである。

第3条 業務対象範囲

塩竈市全域とする。

第4条 履行期間

契約日の翌日から令和9年3月25日までとする。

第5条 準拠すべき諸法令等

本業務の履行にあたっては、本仕様書によるほか、次に掲げる諸法令等に準拠して実施するものとする。また、関係法令及び規則・通達等については、最新版を適用することとする。さらに、立地適正化計画は補助事業を実施するための交付要件に応じた事業を行うものとする。

- （1）地方自治法（昭和22年法律第67号）
- （2）地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）
- （3）地方自治法施行規則（昭和22年内務省令第29号）
- （4）都市計画法（昭和43年法律第100号）
- （5）都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）
- （6）都市再生特別措置法（平成14年4月5日法律第22号）
- （7）建築基準法（昭和25年法律第201号）
- （8）建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）
- （9）都市計画運用指針（令和6年11月）
- （10）仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（宮城県）
- （11）第6次塩竈市長期総合計画
- （12）宮城県土地利用基本計画
- （13）塩竈市都市マスタープラン（2017年3月策定）
- （14）塩竈市景観計画（H28.4）
- （15）その他関係法令・通達等

- ・塩竈市国土強靱化地域計画（R3.6）
- ・塩竈市公共施設総合管理計画（R5.3）
- ・塩竈市公共施設個別施設計画（R3.3）
- ・塩竈市公共施設再配置計画（H31.3）
- ・塩竈市地域防災計画（R7.3）
- ・塩竈市国民保護計画（R7.3）
- ・塩竈市地域福祉計画（R6.3）
- ・塩竈市高齢者福祉計画・介護保険事業計画（R6.3）
- ・塩竈市空家等対策計画（R6.3）
- ・塩竈市公営住宅等長寿命化計画（R3.3）
- ・宮城県住生活基本計画（R3.12）
- ・第8次宮城県地域医療計画（R5.3）
- ・津波浸水想定（R4.5）
- ・集約都市形成支援事業制度要綱（R2.9）
- ・集約都市形成支援事業費補助金交付要綱（R6.4）
- ・その他関連計画

第6条 機密の厳守

受注者は、本業務の遂行上知り得た内容について、第三者に漏洩してはならない。
本業務で使用する資料や成果品等、業務上知り得た事項については、本市の了解なく外部に開示せぬよう秘密の保持に十分留意しなければならない。特に個人情報の漏洩が起きないように細心の注意を払うものとする。

第7条 提出書類

受注者は契約締結後、遅滞なく次の書類を提出し、本市の承認を得なければならない。また、内容を変更する際も、その都度事前に変更書類を提出し承認を得るものとする。

- ①業務計画書
- ②着手届
- ③管理技術者届、照査技術者届、担当技術者届
- ④技術者経歴書
- ⑤工程表
- ⑥その他本市の指示するもの

なお、業務計画書には下記の事項を記載し、提出すること。

ア 業務概要、イ 実施方針、ウ 業務工程、エ 業務組織計画、オ 打合せ計画、
カ 成果品の内容、キ 使用する主な図書及び基準、ク 連絡体制（緊急時を含む）、
ケ 使用する主な機器、コ その他

第8条 技術者配置要件

本業務の実施にあたり、管理技術者、照査技術者を選任しなければならない。また、管理技術者、照査技術者は次の条件を満たすものとする。

- （１）管理技術者

- ・「技術士（建設部門：都市計画及び地方計画）」又は「R C C M（都市計画及び地方計画部門）」の資格を有している者。
- ・「市町村都市マスタープラン」策定又は見直し業務、又は「立地適正化計画」策定業務に従事（履行中も含む）した実績を有する者。

（２）照査技術者

- ・「技術士（建設部門：都市計画及び地方計画）」又は「R C C M（都市計画及び地方計画部門）」の資格を有している者。

第９条 資料の貸与

本業務に必要な資料で、本市が所有するものは別途貸与するものとする。

ただし、受注者は貸与された資料の保管及び取扱いについては、破損・紛失・汚損が無いよう万全の注意を払うものとし、業務完了後は速やかに返却するものとする。尚、万一事故のあった場合には、受注者の責任において現状に復さなければならない。

なお、資料の借用において、受注者はその都度塩竈市産業建設部まちづくり・建築課へ借用書を提出すること。

第１０条 安全管理

受注者が現地調査を行う際は、現場作業担当者の安全確保はもとより、第三者への事故防止対策を徹底すること。また、業務遂行にあたり、諸管轄への申請が必要な場合は原則、受注者にて申請を行うものとする。

第１１条 損害賠償

本業務実施中に第三者より受けた、又は与えた損害については、受注者の責任において処理し、これらにかかる費用はすべて受注者が負担するものとする。また、その際には、発生原因、応急処理、経過、被害等を速やかに本市に報告するものとする。

第１２条 疑義

業務を遂行するにあたりこの仕様書に定めのない事項や不明な点、又は疑義が生じた場合は、速やかに協議を行うこととする。なお、疑義に対する協議に日数を要する場合は、打合せを早急に実施し、業務の遂行に支障がないよう配慮するものとする。

第１３条 資料の作成

本業務は都市全体にわたる計画策定であり、複数の機関と協議を重ねる必要があることから、資料の訂正及び追加が伴うことを十分に理解したうえで、誠意をもって業務を遂行すること。

第１４条 業務内容の変更

国の動向や協議会の審議における決定事項等により、業務内容やスケジュールが修正される可能性があることに留意すること。

第１５条 品質管理

受注者は、発注者から指示された事項について、記録するとともに迅速に対応し、その結果として発注者に書類、データ等を提出する場合は、指示された事項が反映されているかを必ず複数の担当者で確認または受注者内で検査を行ったうえで発注者に提出することとし、不備等が無いようにすること。

第16条 成果品の帰属

業務にあたっての関連資料及び成果品については、全て発注者に帰属するものとし、発注者の許可なくして公表、貸与、複写してはならない。

第17条 成果品の瑕疵

成果品に誤りや不備があった場合は、委託期間終了後であっても速やかに発注者が認める修正及びその他必要な作業を行うものとし、これに係る経費は受注者が負担するものとする。

第18条 その他

本特記仕様書に記載のない事項であっても、本業務に関する事項であって本特記仕様書第一章総則第2条における目的達成のため、塩竈市都市マスタープラン見直し・立地適正化計画策定業務、各委員会等の開催・支援において、発注者が認めた事項についてはすべて本業務に含まれるものとする。

第二章 都市マスタープラン

本業務は本市の目指す将来像の実現に向け、平成29年3月に策定した塩竈市都市マスタープランにおいて、概ね20年後の将来都市構造、各都市施設の整備方針及び各地域におけるまちづくりの方針を示しているが、計画策定後10年を迎える令和8年度に中間見直しを行うものである。

中間見直しにおいては、計画策定後の法制度の改正、社会情勢の変化及び上位計画の見直しの動向を踏まえ、下記の業務を行うものである。

第1条 法制度改正・上位関連計画の見直し動向把握

現行都市マスタープラン策定後の関連法制度の改正、及び上位関連計画の見直し動向を把握し、本プランの目標と達成度について検証及び現状把握を行い総括する。あわせて、中間見直しに反映すべき事項について要点を整理する。一方で、立地適正化計画との整合を図る場合は、該当箇所を洗い出したうえで、必要に応じ立地適正化計画にかかる基礎調査結果を活用し、調査項目が重複しないよう留意する。

第2条 地域概況と事業進捗状況の整理

現行都市マスタープラン策定後の人口、産業、土地利用、交通・道路、自然、都市防災等の現状を把握し、将来見通し及び主要事業、都市計画決定の進捗を検証する。対象となる施策・事業については、一覧表に整理し、担当課への照会等を通じ現行計画を把握する。

第3条 土地利用現況と都市構造の整理

現行都市マスタープラン策定後の土地利用現況の変化、及び都市構造の現況と将来見通しを把握する。

第4条 住民意向の把握

「塩竈市都市マスタープラン5年目計画内容評価」を用いて内部検証するとともに、「第6次塩竈市長期総合計画」策定で用いたアンケート調査結果及び、まちづくりに関するアンケートの結果等を分析し、現行都市マスタープランに対する住民意向を把握する。

第5条 課題整理

上記を踏まえ、都市づくりに係る課題を洗い出し、再整理・分析する。分析は継続性・重要性の評価や、中長期的に想定された事業の確認等を行い、併せて必要に応じて立地適正化計画に係る課題整理の調査も活用する。

第6条 将来都市構造の検討

上位計画、都市づくりの課題への対応を考慮し、都市づくりの将来像や基本方針、都市構造の検討、見直しを行う。

第7条 都市基盤の分野別方針の検討

全体構想に示す分野別の都市づくりの方針を検討し、必要に応じ見直しを行う。方針主軸は現状の継承を基本に想定するが、以下の都市基盤の視点により分野別方針の検討、見直しを行う。

- ・土地利用の方針
- ・市街地整備の方針
- ・交通施設整備の方針
- ・自然環境保全及び緑地整備の方針
- ・都市防災の方針
- ・景観形成の方針

第 8 条 地域別構想の検討

地域ごとの特性・課題等も踏まえたうえで、地域別にまちづくりの将来像、方針を検討し、地域別構想の見直しを行う。

第 9 条 見直し素案及び付図の作成

検討結果を踏まえて、都市マスタープランの見直し素案を作成する。

第 10 条 パブリックコメントの支援

発注者が計画原案についてのパブリックコメントを行うにあたり、本市のホームページ等に掲載するための計画原案資料を作成するとともに、提出された意見について対応方針を検討する。

第 11 条 都市計画審議会資料作成

見直しにあたり都市計画審議会に諮るための資料を作成する。

第 12 条（見直し原案及び付図の作成）

パブリックコメント、都市計画審議会の意見を踏まえ報告書及び計画書本編、概要版を作成する。

第三章 立地適正化計画

これまで本市は、成長・拡大を基調としたまちづくりが進められてきたが、今後は人口減少、少子高齢化の進行等により、都市の低密度化に伴う都市機能の低下や公共施設の維持管理費用の増大が懸念される。

本業務は本市が将来の持続可能な都市運営に向け、コンパクトプラスネットワークを基軸に置いたまちづくりを推進するための立地適正化計画を策定するものである。

第1条 関係する計画や他部局の関係施策等の調査整理

第6次塩竈市長期総合計画、都市マスタープラン等の上位関連計画、及び土地利用法規制を整理し、概要を把握する。

第2条 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出

都市計画基礎調査結果及び、各種統計等を用いて、人口や土地利用、都市交通、経済活動、都市機能、都市施設等に関する現況と将来見通しについて、課題を分析し、解決すべき課題を抽出、整理する。整理にあたっては、世代や地域ごとの課題を踏まえること。また、「第6次塩竈市長期総合計画」のアンケート調査結果の他、まちづくりに関するアンケート調査の結果等も併せて参照・検討すること。

第3条 まちづくりの方針（ターゲット）の検討

第1条、第2条を踏まえ、塩竈市が解決すべき課題から目指すべき都市像や生活像を検討する。また、塩竈市空家等対策計画等の連動を図りながら、都市機能や居住誘導、公共交通網の確保等による持続可能な都市づくりにむけた立地適正化計画の基本方針を設定する。

第4条 目指すべき都市の骨格構造の検討

第1条～第3条を踏まえ、都市機能が集積する中心拠点、地域・生活拠点、基幹的な公共交通軸等、都市の骨格構造を検討する。

第5条 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討

第3条、第4条を踏まえて、課題解決のために必要な施策や誘導方針について検討する。

第6条 誘導施設・誘導区域等の検討

居住誘導及び都市機能誘導区域の方針を踏まえ、中心拠点の設定をはじめとし、都市機能誘導区域、居住誘導区域、誘導施設等を検討する。検討にあたっては、本市の将来人口や公共交通路線等を考慮する。また、現状で不足している施設を抽出するとともに、誘導施設に位置付けるべき都市機能の考え方を整理すること。加えて、各誘導区域は界線根拠を明確にするとともに、区域設定時の技術基準（区域境界など）も念頭に実施すること。

第7条 誘導施策の検討

居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融

上、税制上の支援制度や規制について検討する。また、都市機能誘導区域内への機能の誘導を図るため公共交通ネットワークの確保・整備の方針を含む制度・施策について検討する。検討にあたっては、施策担当課の意見を踏まえるとともに、届出制度の事務手続きに係るマニュアル等を作成すること。

第8条 防災指針の検討

塩竈市地域防災計画と防災・減災のまちづくりの方針案を踏まえ、取り組み状況の整理、災害リスクの分析を行い、災害リスクの高い地域を抽出し、地区ごとの防災上の課題を整理する。更に想定される災害の種別ごとのリスクを踏まえ、取り組むべき防災施策(ハード・ソフト)を整理する。また、スケジュールを短期(5年程度)、中期(10年程度)の達成目標について設定・検討する。

第9条 スtock活用の検討

空きビル、空き店舗、空き家、低未利用地等の既存Stockの活用を検討し、誘導施策に反映させる。

第10条 定量的な目標値等の検討

課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)について将来人口、社会経済状況等を踏まえ、目指す目標を定量的に整理する。目標値は人口密度、公共交通利用者数、防災減災への取組み、財政状況に関する目標値等を基本に時間軸を踏まえながら想定する。また、防災指針においては災害リスクを踏まえた居住人口等を想定するとともに、期待される効果なども併せて整理する。そして、5年後の実施効果を確認するための数値目標の設定及び評価方法について検討し、併せて計画のフォローアップの方法についても検討し設定すること。

第11条 施策の達成状況に関する評価方法の検討

目標値の算定方法を整理し、評価方法、及び施策の達成状況を確認する評価方法について検討する。

第12条 各種会議の運営補助

計画策定に向けて開催する各種会議についての資料及び議事録の作成、必要な助言、会議運営の補助を行う。会議当日は受注者が適宜オブザーバーとして出席し、専門知識及び経験に基づき必要な対応を行うとともに討議結果をその後の作業に反映させる。会議は以下を予定する。また、検討過程において必要となる検討事項への対応や受注者が提案するものにおいても、発注者と協議の上、積極的に取り入れていくものとする。

- ・塩竈市都市マスタープラン見直し・立地適正化計画策定委員会
- ・塩竈市都市マスタープラン見直し・立地適正化計画策定ワーキンググループ
- ・塩竈市都市マスタープラン見直し・立地適正化計画策定有識者懇談会
- ・塩竈市都市計画審議会

第13条 立地適正化計画素案の作成

検討結果を踏まえて、立地適正化計画の素案を作成するとともに、概要版等の説明資料を作成

する。

第14条 パブリックコメントの支援

発注者が計画原案についてのパブリックコメントを行うにあたり、本市のホームページ等に掲載するための計画原案資料を作成するとともに、提出された意見について対応方針を検討する。

第15条 見直し原案の作成

パブリックコメント、各種会議の意見を踏まえて原案を作成する。

第四章 共通事項

第1条 各種会議等の運営支援

計画策定においては、下記のとおり各種委員会や審議会を行い検討を進めることとする。このうち、受注者は主に作業部会および懇談会について運営支援を行うものとする。なお、開催回数の増加に伴う委託費の見直しは行わないものとする。

(1) 庁内策定委員会（受注者参加不要）

本計画策定にかかる意見調整、情報収集を目的とした庁内策定委員会（各部長、政策調整監で構成）を開催する。計3回程度を想定する。

(2) 庁内ワーキンググループ（受注者参加予定）

本計画策定にかかる財政、経済、交通、防災安全、福祉及び教育などといった実務的な検討を行うためのワーキンググループ（関係各課の課長で構成）を開催する。受注者は支援として、会議資料、議事録の作成及び会議運営支援を行う。なお、会議は計4回を想定している。

(3) 都市マスタープラン見直し・立地適正化計画策定有識者懇談会（兼任・同時開催想定）（受注者参加予定）

本計画をワーキンググループにより提案された意見や検討案について審議、調整を目的とした懇談会（学識経験者ほか外部委員で構成）を開催する。受注者は支援として、会議資料、議事録の作成及び会議運営支援を行う。なお、計4回程度を想定している。

(4) 地域別説明会（議事録のみ）

地元住民への周知および意見徴収を目的として、地区別説明会を開き、立地適正化計画策定等に関する報告を行う。説明会は各地区1回を想定し、地区単位で行う。説明会は発注者が主体的に行い、受注者は議事録作成を想定する。（北部、東部、南部、西部、中央、浦戸の計6地区）

(5) パブリックコメント

住民への周知と意見収集を図るために行う計画（検討案および素案）のパブリックコメントを2回程度実施する。受注者は支援として、計画原案資料の作成及び提出された意見についての対応方針の検討を行い計画原案を作成する。WEB公開及び意見集約作業は市が行う。また、都市マスタープラン見直し及び立地適正化計画策定を併せて実施することを想定する。

(6) 都市計画審議会

都市マスタープラン及び立地適正化計画の策定委員会で調整された意見・検討案等について審議する。受注者は支援として、会議資料、議事録の作成及び会議運営支援を行う。なお、計3回程度を想定している。

(7) その他

臨時の会議等が開催された場合、適宜運営支援を行うものとする。

第2条 まちづくりアンケートの実施

まちづくりアンケートは発注者で行うこととし、その調査結果について分析を受注者が行うものとする。まちづくりアンケートの調査内容については、受注者と打合せを行い決定する。

第3条 打合せ協議

打合せ協議内容については業務を円滑に進めるため、合計7回程度を基本として行う、なお、打合せは技術担当等が対面で行うこととし、業務の進捗状況に応じて適宜実施するものとする。打合せ内容については、都度受注者が議事録を作成し、本市に提出する。

第4条 予定作業スケジュール

本業務のスケジュールについては下記のとおりとする。ただし、業務の進捗に応じ本市と受注者が協議の上変更できるものとする。

| | 番号 | 業務項目 | 令和7年度 | 令和8年度 |
|---------------|----|---------------------------|-------|-------|
| 都市マスタープランの見直し | 1 | 計画準備 | ○ | |
| | 2 | 法制度改正・上位関連計画の見直し動向把握 | ○ | |
| | 3 | 地域概況と事業進捗状況の確認 | ○ | |
| | 4 | 土地利用現況と都市構造の整理 | ○ | |
| | 5 | 住民意向の把握 | ○ | |
| | 6 | 将来都市構造の検討 | ○ | |
| | 7 | 都市基盤の分野別方針の検討 | | ○ |
| | 8 | 地域別構想の検討 | | ○ |
| | 9 | 見直し素案及び付図の作成 | | ○ |
| | 10 | パブリックコメントの支援 | | ○ |
| | 11 | 都市計画審議会資料作成 | ○ | ○ |
| | 12 | 見直し原案及び付図の作成 | | ○ |
| 立地適正化計画策定 | 13 | 関係する計画や他部局の関係施策等の整理 | ○ | |
| | 14 | 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出 | ○ | |
| | 15 | まちづくりの方針（ターゲット）の検討 | ○ | |
| | 16 | 目指すべき都市の骨格構造の検討 | ○ | |
| | 17 | 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討 | ○ | |
| | 18 | 誘導施設・誘導区域等の検討 | ○ | |
| | 19 | 誘導施策の検討 | ○ | |
| | 20 | 防災指針の検討 | ○ | |
| | 21 | ストック活用の検討 | ○ | |
| | 22 | 定量的な目標値等の検討 | | ○ |

| | | | | |
|--|----|--------------------|---|---|
| | 23 | 施策の達成状況に関する評価方法の検討 | | ○ |
| | 24 | 各種会議の運営補助 | ○ | ○ |
| | 25 | 立地適正化計画素案の作成 | | ○ |
| | 26 | パブリックコメントの支援 | | ○ |
| | 27 | 見直し原案の作成 | | ○ |

第5章 成果品

第1条 成果品

本業務の成果として以下の項目の成果品を納入するものとする。なお、データファイルについてはPDFファイル及び編集可能なマイクロソフト社のワード又はエクセルファイル等で磁気媒体へ格納し納入すること。

第2条 成果品一覧

《都市マスタープラン》

- | | |
|--|------|
| (1) 都市マスタープラン計画書（データ） | 1式 |
| (2) 都市マスタープラン計画書概要版 （A4カラー 両面印刷 10 頁程度） | 100部 |
| (3) その他関連資料 | 1式 |
| (4) 上記電子データ | 1部 |

《立地適正化計画》

- | | |
|--|------|
| (1) 立地適正化計画計画書（データ） | 1式 |
| (2) 立地適正化計画計画書概要版 （A4カラー 両面印刷 10 頁程度） | 100部 |
| (3) 届出書の手引き | 1式 |
| (3) その他関連資料 | 1式 |
| (4) 上記電子データ | 1部 |
| (5) システム搭載用データ | 1式 |

なお、システム搭載用データは塩竈市統合型地理情報システムGIS「GeDA」で運用できるようにデータ整備したものとする。

第3条 納品場所

塩竈市産業建設部まちづくり・建築課

第4条 支払方法

本業務の支払いについては、前払金は契約額の30%以内とし、残りを検収後払い（各年度実績払い）とする。