

古平町立地適正化計画策定支援業務委託仕様書

1 業務の目的

本町においては、人口減少や厳しい財政制約の下で、医療、福祉、商業などのサービス機能を維持し、将来にわたり持続可能な都市経営を可能にするため、都市機能・居住機能の集積、公共施設の適正な配置、公的不動産の有効活用等により、コンパクトなまちづくりへの転換を図る必要がある。

国においても、平成26年8月に施行された改正都市再生特別措置法において、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方をもとに、都市機能の集約と公共交通の充実等による持続可能な都市を目指した、立地適正化計画の策定を位置付けている。

本業務は、都市構造の特性・課題を踏まえ、持続可能で利便性の高い集約型都市構造の実現に向け、その指針となる「古平町立地適正化計画」の策定に必要な調査・検討を行うものである。

2 業務箇所

古平都市計画区域 682ha

3 業務期間

業務は平成29年度、平成30年度の2か年で実施する。

平成29年12月契約締結日～平成30年3月30日

平成30年契約締結日 ～平成31年1月31日

4 業務内容

4-1 平成29年度業務

平成29年度は、人口や都市機能の分析や町民意向（アンケート）の把握を行い、都市の現況や課題を整理する。また、課題を踏まえ、計画内容の概略検討、本計画に連動する都市再生整備計画の素案作成を行う。

（1）関連する計画や他部局の施策等に関する整理

立地適正化計画策定の前提として「第5次古平町総合計画」、「古平町都市計画マスタープラン」、「古平町まち・しごと・創生総合戦略」、「古平町役場改築基本構想」等の関連計画の将来目標、施策等について整理する。

また、「地域公共交通網形成計画」など、今後策定が予定されている関連計画についても出来る限り情報収集を行い整理する。

居住誘導及び都市機能誘導に関わる施策、医療、福祉、教育、文化、商業、公共の各種施設の配置等連携を図るべき施策等を把握・整理する。

(2) 基礎調査・分析

①基礎的データの収集・整理

都市計画基礎調査等の既往資料をもとに都市機能の集積状況、土地利用・開発動向や都市施設の状況、公共交通の利用状況等、ハザードマップなどによる災害危険区域、経済・財政・地価などの情報を整理する。

②人口の将来見通しに関する分析

市街化区域内の地区別・年齢別・密度の人口動向の把握や将来推計を行う。整理に当たっては小ゾーンもしくは字界ごとの数値を算出し、区分ごとに色分けして図示するものとする。

③都市構造上の課題分析

「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省都市局都市計画課）、平成26年8月」などに基づき、都市計画基礎調査等の既往資料から都市構造の現況を整理する。

また、古平町の都市構造や地域特性（災害危険性含む）、町民アンケートからの都市機能（商業・医療等）の利用実態などを踏まえ、これまでの人口動態、将来人口推計との比較などから問題点、課題を整理し、必要に応じ課題解決のためにクリアすべき水準等を試算する。

分析・整理にあたっては都市計画基礎調査及び地理情報システム（GIS）を活用し複数の指標を重ね合わせるなどして課題となるエリアを即地的に抽出するものとする。

※平成29年度は、人口動態・推計と都市機能の分布の関係について優先的に分析を進めるものとする。

(3) 町民アンケートの実施

①アンケートの企画・票作成

古平町内の全世帯を対象に、立地適正化計画の策定に向けた町民アンケート票の設問項目を企画し、原稿作成を行う。設問内容は、都市再生整備計画の数値目標の検証に活用できるよう配慮すること。

※アンケート実施においては一般に、統計的に確度の高い回答数を確保して比較・分析するために、350～400票のサンプル回収数を必要とするが、

本業務では2,900票×30%（回収率）＝870票となるため、十分と判断する。

②印刷・配布・回収

発送用封筒、調査票と返信用封筒（料金受取人払いの手続きを想定）の印刷、封緘、郵送による配布・回収を行う。（往信は町、返信は受託者が負担する。）

③回収票の入力・集計、結果の分析

回収された調査票を入力し、集計表をつくる。集計は総回収数を対象とした単純集計のほか、地区別、年齢別等のクロス集計も行う。また、集計結果をもとに分析を行い、グラフ等の図表を作成し、結果報告書としてまとめる。

(4) まちづくり方針の検討

抽出した課題と都市計画マスタープランの考え方を踏まえ、まちづくりのベースとなる理念・将来像を設定するとともに、立地適正化計画の観点から「人口密度の維持の考え方」「都市機能誘導の考え方」「公共交通の充実の考え方」等を整理する。

平成 29 年度は、基本的な考え方を整理した中間案までとする。

(5) 立地適正化計画の概略検討、都市再生整備計画素案の作成

まちづくり方針の中間案を踏まえ、立地適正化計画の概略を検討し、都市再生整備計画素案を作成する。

(6) 打合せ協議

業務遂行のために必要な町との打合せを初回、中間 1 回、最終の計 3 回行う。

4-2 平成 30 年度業務

平成 30 年度は、まちづくり方針を踏まえ、誘導区域の設定などを行い、立地適正化計画としてとりまとめる。

(1) まちづくり方針の検討、目指すべき都市の骨格構造の検討

平成 29 年度成果のまちづくり方針の中間案を精査するとともに、都市計画マスタープランの内容を踏まえながら、都市の骨格を形成する以下の事項について検討する。

- ①都市の拠点の設定と誘導すべき機能の検討
- ②基幹的な公共交通軸の設定
- ③ゾーンの設定

(2) 誘導区域の設定

①都市機能誘導区域の検討

1) 区域設定方針、誘導施設の基本的な考え方、区域設定基準の検討

立地適正化計画における都市機能誘導区域の設定に関して、設定の目的、期待する効果、および集積・誘導すべき都市機能の考え方について整理する。また、目指すべき都市の骨格構造と照らし合わせ、拠点ごとの位置づけ・役割を整理するとともに、拠点の箇所数・概ねの範囲などを想定する。

さらに都市機能区域が満たすべき条件、即地的に区域設定を行う際の技術的基準（用途地域、指定容積率、規模・範囲、区域境界等）を設定する。

2) 区域の概略設定検討、区域配置に関する検証

設定基準を踏まえて区域の概略設定の第 1 次案を検討し、各地区からのアクセス利便性や都市機能の立地状況を踏まえ、区域配置を検証し、その妥当性を示す。

②居住誘導区域の設定

1) 区域設定方針、区域設定基準の検討

立地適正化計画における居住誘導区域の設定に関して、設定の目的、期待する効果、および維持すべき居住水準等の考え方について整理する。また、居住誘導区域が満たすべき条件、誘導区域に含めることができない区域、即地的に区域設定を行う際の技術的基準を検討する。

2) 誘導区域の概略設定検討、区域配置に関する検証

設定基準を踏まえて区域の概略設定の第 1 次案を検討し、将来の適正人口密度維持の可能性を検証し、その妥当性を示す。

③公共交通軸の検討

都市機能誘導区域、居住誘導区域の範囲を踏まえ、公共交通ネットワークの配置、歩道、自転車道の配置に関する方針を検討する。

(3) 誘導施策の検討

①誘導施設の抽出

都市機能誘導区域内の立地を誘導すべき施設について、施設の充足状況や関係部局・団体や民間事業者による施設整備事業の動向を把握し、具体的に明示する誘導施設の検討を行う。

②都市機能誘導施策の検討

誘導施設を都市機能誘導区域内に誘導するため、古平町が講じる施策について検討・整理する。

<検討項目例>

- 1) 都市機能立地支援事業をはじめとした支援措置
- 2) 用途地域変更、指定容積率緩和など、都市計画上の優遇措置
- 3) 誘導施設に関する各担当部局からの財政上、金融上、税制上の支援措置
- 4) その他、ハード・ソフト含めた民間事業者が活用可能な施策
- 5) 規制的手法や届出制度の活用検討

③居住誘導施策の検討

居住誘導区域内への誘導を促すため、古平町が独自に講じる施策、国の支援を受けて市町村が行う施策について検討・整理する。

<検討項目例>

- 1) 財政上、金融上、税制上の支援措置
- 2) 公共交通サービスをはじめ居住環境改善のための各種方策
- 3) 規制的手法、届出制度の活用検討

(4) 目標値の設定

国立社会保障・人口問題研究所における将来人口を踏まえつつ、居住誘導区域の人口に係る目標値（人口密度・人口比率等）を設定する。

(5) 施策の達成状況に関する評価方法の検討

計画推進の際、都市構造を評価するための評価分野及び関連する評価指標を設定する。評価指標設定にあたっては、各指標の現況値の算出、目標年次における目標値を設定する。あわせて、目標達成の把握方法、検証体制を含め、進捗管理スケジュールを検討する。

(6) 立地適正化計画（案）の作成

前述の検討結果をとりまとめ、立地適正化計画（素案）を作成する。また、印刷製本用の原稿（本編・概要版）を作成する。

(7) 会議等運営支援

平成30年度は、計画内容の精査のために開催する、庁内検討会議（3回）及び都市計画審議会（3回）に同席し、必要に応じて資料説明を行う。また各回ごとに議事概要を作成する。

（会議資料作成は(6)の作業で修正・調整を行うため作業人工を計上しない）

(8) パブリックコメント、町民説明会支援

立地適正化計画の町民への周知と意見聴取を図るため、パブリックコメントの収集意見の整理、反映方針等の検討、町民説明会（1回想定）の同席、議事概要の作成を行う。

(9) 打合せ協議

業務遂行のために必要な町との打合せを初回、中間1回、最終の計3回行う。

5 成果品

【平成29年度】

・「現況分析・課題の整理」		
・「立地適正化計画中間概略案」	A4版コピー	5部
・「町民アンケート調査結果」報告書	A4版コピー	5部
・都市再生整備計画素案	一式	

【平成30年度】

・業務報告書	A4版コピーファイル綴り	5部
・立地適正化計画（本編）	A4版100頁カラー製本	50部
・概要版	A4版8頁カラー中綴じ製本	50部
・その他、関連資料	一式	
・上記電子データ	一式 CD-R	1枚