

7 社総交鹿都計第 1 号鹿嶋市立地適正化計画策定等業務委託仕様書

第 1 章 総則

(適用範囲)

第 1 条 本仕様書は、鹿嶋市が実施する「7 社総交鹿都計第 1 号鹿嶋市立地適正化計画策定等業務委託」(以下「本業務」という。)に適用するものとする。

(業務の目的)

第 2 条 全国の地方都市同様、本市においても人口減少や少子高齢化の進行に伴い、市街地における人口密度の低下や厳しい財政状況の継続が見込まれている中で、持続可能な都市づくりが課題となっている。

その課題解決のためには、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造への転換が必要であり、その実現ための計画を策定する。

(計画期間)

第 3 条 本業務の計画期間について、基本年次は令和 9 年(西暦 2027 年)とし、目標年次は令和 14 年(西暦 2032 年)とする。

(準拠法令等)

第 4 条 本業務の実施にあたっては、本仕様書に定めるほか、本市各種計画等との整合に留意し、次の各種法令規則に準拠して行うものとする。

- (1) 都市計画法
- (2) 都市再生特別措置法
- (3) 建築基準法
- (4) 都市計画運用指針
- (5) 立地適正化計画作成の手引き
- (6) 都市計画基礎調査要領(令和 7 年 3 月 茨城県土木部都市局都市計画課)
- (7) 都市計画基礎調査要領 GIS データ定義書(令和 7 年 3 月 茨城県土木部都市局都市計画課)
- (8) その他関係法令、規則等

2 前項の法令規則等によるほか、この契約において業務上「特に指定する事項」は、監督員の指示によるものとする。

(技術者の資格等)

第 5 条 受託者は、業務従事者の中から本事業に精通した実務経験豊かで以下の条件のいずれかを満たす者を主任(管理)技術者及び照査技術者として選任するものとする。また、主任(管理)技術者は、本事業の進捗状況を的確に把握し、委託者と連携を密にして円滑で効率よい事業の遂行を図るものとする。

- (1) 技術士(部門:建設部門(選択科目:都市及び地方計画))
- (2) RCCM(部門:都市計画及び地方計画)

(作業計画)

第6条 受託者は、本業務を遂行するための十分な能力と経験を持つ技術者を主任技術者として専任するものとする。受託者は、契約締結時、鹿嶋市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、業務実施計画書（業務工程表を含み、技術者の配置明示及び資格証明（写し）添付がされたものに限る。）を提出して鹿嶋市の承認を得なければならない。

(資料の貸与及び返還)

第7条 鹿嶋市は、本業務実施に必要な図面、資料等を受託者に貸与するものとする。受託者は貸与を受けた資料の取り扱い及び保管には充分注意を払い、本業務完了後、速やかに鹿嶋市へ返還するものとする。

(貸与又は支給する物品及び資料等)

第8条 鹿嶋市が必要に応じて貸与する資料等は、「別記1」のとおりとする。

2 本業務の実施中、上記以外の資料が必要となった場合には、鹿嶋市と受託者が協議のうえ決定する。

(軽微な変更)

第9条 本業務の遂行にあたって当然必要とされる作業は、本仕様書に明示されていなくても受託者の負担でこれを行うものとし、業務の軽微な変更については、起工設計書の内容を変更しないこととする。

(進捗管理)

第10条 受託者は、履行期間中、業務の進捗状況を随時報告するものとし、必要に応じて委託者に報告書を提出するものとする。

(責務)

第11条 受託者は、本業務において委託者が貸与および収集した資料について、その重要性を認識して、良識ある判断に基づき破損、紛失、盗難等の事故のないように適切に取り扱うものとする。

2 受託者は、業務の実施過程で知り得た秘匿事項を第三者に漏らしてはならない。また、契約期間終了後も同様とする。

(成果品の帰属)

第12条 本業務の成果品はすべて委託者の帰属とし、委託者の承認が無い限り本業務以外の目的に使用してはならない。また、第三者に供してはならない。

(支払い)

第13条 令和7年度業務終了及び業務完了後の分割払いとする。

第2章 計画策定業務

(計画策定業務概要)

第14条 多様な暮らし方を可能としてきた都市づくりの蓄積を生かしつつ、都市機能の集積やまとまりのある居住地の形成、公共交通によるアクセス機能の確保を目的とした鹿嶋市立地適正化計画を策定する。

(業務範囲)

第15条 本業務の対象地域は、鹿嶋市全域とする。

(業務内容)

第16条 本業務内容は、次のとおりとする。

(1) 関連する計画や他部局の関連施策等の整理<令和7年度業務完了>

居住機能や都市機能の誘導及び公共交通の充実に関する包括的なマスタープランとするため、「第四次鹿嶋市総合計画」や「鹿嶋市都市計画マスタープラン」をはじめとした上位・関連計画の目標やまちづくりの方針、関連施策等について整理する。

(2) 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出<令和7年度、令和8年度>

①基礎的データの収集と整理

立地適正化計画を策定する前提として、都市の沿革、位置特性、人口、土地利用、都市交通、都市機能の配置、都市基盤整備の状況、地価、財政などの基礎的データを収集・整理する。

②将来人口に関する分析

国立社会保障・人口問題研究所の推計データ等を活用し、将来人口を推計するとともに、本市において将来的に維持が可能な人口密度を設定する。

③都市構造の特性等の整理・分析

本市の都市構造の特性を把握するため、都市機能の充足状況等の生活圏、都市交通と人口の関係の整理等を行い、本市の特性や課題事項を整理・分析する。

④災害ハザードに関する情報整理と災害リスクに関する分析

各種ハザード情報を収集・整理する。また、それらハザードエリアにおける人口、都市機能の分布状況を整理し、地域ごとにどのような被害が想定されるか災害リスクを分析・課題の整理を行う。

(3) まちづくりの方針（ターゲット）の検討<令和8年度>

(2)の課題を踏まえ、立地適正化計画を進めることによって何を実現するのか、対象と目的の検討を行う。

(4) 目指すべき都市の骨格構造の検討<令和8年度>

上位計画との整合性やまちづくりの方針を基に拠点や軸の特性、位置づけを整理し、目指すべき都市の骨格構造を検討する。

(5) 防災指針の検討<令和8年度>

(2)④の分析結果を踏まえ、居住誘導区域等における災害リスクを地域ごとに整理し、取組方針を検討する。また、取組方針に基づき災害リスクの回避・低減に向けた具体的な内容やスケジュール

ールの整理を行う。

(6) 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討＜令和7年度、令和8年度＞

(5)までの検討を踏まえ、将来を見通した立地適正化に係る課題解決のための施策について整理する。また、その実現に向けた居住・都市機能の誘導方針を検討する。

(7) 誘導施設・誘導区域等の検討＜令和7年度、令和8年度＞

①居住誘導区域

居住誘導区域について、一定の人口維持の見通し、上位関連計画等における居住地域の考え方、居住を誘導すべきでない区域、公共交通不便地域等の状況から、居住誘導区域の配置方針について検討する。

②都市機能誘導区域

都市機能の立地状況、駅等に一定時間に到達できる範囲、公的不動産等の現状、上位関連計画等における都市拠点の考え方等から、都市機能誘導区域の配置方針及び誘導施設のあり方について検討する。また、都市機能誘導区域の候補エリアについて、誘導施設の整備事業及びそれに関連する公共公益施設等の整備事業等について検討する。

(8) 誘導施策の検討＜令和7年度、令和8年度＞

居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における住宅、誘導施設等の届出等に関する運用方針を検討する。また、居住及び都市機能誘導等の促進を図る施策・事業等について検討し、体系的な整理を行う。

【主な検討項目】

- ・居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における届出等の運用方針
- ・居住誘導区域内外及び都市機能誘導区域内外において市町村が講ずる施策

(9) 定量的な目標値等の検討＜令和8年度＞

施策の進捗管理の目安となる定量的な指標について検討する。

(10) 施策の達成状況に関する評価方法の検討＜令和8年度＞

定量的な指標に基づく施策の評価方法を検討する。

(各種会議等支援)

第17条 各種会議等への支援は、次のとおりとする。

(1) 庁内検討委員会の運営支援

庁内検討委員会で使用する資料原稿の作成、委員会への出席及び議事要旨の作成を行うものとする。なお、開催回数は4回を予定している。

(2) 鹿嶋市都市計画審議会の運営支援

鹿嶋市都市計画審議会で使用する資料原稿の作成、審議会への出席及び議事要旨の作成等の開催支援を行うものとする。なお、開催回数は2回を予定している。

(3) 茨城県等との調整会議

茨城県との協議に係る資料作成、会議出席、議事録作成を行う。

(4) 関東地方整備局ヒアリング支援

関東地方整備局との協議に係る資料作成、会議出席、議事録作成を行う。

(5) 住民説明実施の運営支援

住民向けの素案の説明をYouTubeにて行い、オープンハウス形式で質疑等を受け付ける。本業

務では YouTube に掲載する資料原稿の作成等の支援を行うものとする。なお、オープンハウスの開催回数は3回を予定している。

(6) パブリックコメント実施の運営支援

住民の意見を反映させるためパブリックコメントを開催する。本業務ではパブリックコメントで使用する資料原稿の作成等の支援を行うものとする。なお、実施回数は1回を予定している。

(7) 報告書の作成（令和7年度業務終了・完了）

各種会議の資料及び議事要旨やパブリックコメント等の意見及び各業務で行った検討結果などについて、報告書としてとりまとめる。記載内容の詳細は、監督員と協議のうえ、決定するものとする。

(8) 打合せ協議

本業務を円滑に進めるため、業務着手時（1回）、中間打合せ時（3回）、成果品納入時（1回）の5回を基本とする。なお、受託者は打合せ協議記録を協議後速やかに作成し、委託者に提出するものとする。

第3章 都市計画基礎調査業務

（都市計画基礎調査業務概要）

第18条 都市計画法第6条に規定された「都市計画に関する基礎調査」を実施するもので、土地利用、建物用途、都市の変遷、都市施設等に関する現況調査を行う。

（対象範囲）

第19条 本業務の範囲は、鹿島臨海都市計画区域の内、鹿嶋市部分を調査対象区域とする。

- (1) 都市計画区域（鹿嶋市部分） : 10,008ha
- (2) 市街化区域 : 2,394ha

（業務内容）

第20条 本業務の内容については、茨城県都市計画基礎調査実施要領（令和7年3月）に基づき、茨城県が作業主体の項目を除く、以下に示す項目について調査を行う。

なお、本市においては標準項目のみとし、選択項目はいずれも選択しないものとする。

- (1) 計画準備（資料収集・整理）
- (2) 調査

0 調査区の設定

0-1-1 調査区の特性

0-1-1 都市計画基礎調査・調査区図

4 土地利用

4-2-1 土地利用分類別面積・構成比総括調書

4-2-2 調査区別土地利用分類別面積・構成比調書

4-3-1 市街化区域内非可住地状況総括調書

4-3-2 市街化区域内非可住地状況個別対応調書

4-4-1 市街化区域内農地・未利用地・大規模低利用地総括調書

- 4-4-2 市街化区域内農地・未利用地・大規模低利用地個別調書
- 4-5-1 法適用状況調書
- 4-6-1 地区計画・条例・協定等調書
- 4-7-1 農業関係事業実施状況調書
- 4-2-1 土地利用現況図
- 4-3-1 市街化区域内非可住地分布図
- 4-4-1 市街化区域内農地・未利用地・大規模低利用地分布図
- 4-5-1 法適用状況図
- 4-6-1 地区計画・条例・協定等指示状況図
- 4-7-1 農業関係事業実施状況図
- 10 建築物の用途
 - 10-1-1 建物用途現況図
- 11 都市施設の位置，利用状況及び整備の状況
 - 11-1-1 都市計画事業進捗状況調書（街路）
 - 11-1-2 都市計画事業進捗状況調書（公園・緑地等）
 - 11-1-3 都市計画事業進捗状況調書（下水道等）
 - 11-2-1 市街地開発事業状況調書
 - 11-1-1 道路・交通施設及び公園緑地，その他の都市施設図
 - 11-1-2 下水道図
 - 11-2-1 市街地開発状況図
- 13 土地の自然的環境
 - 13-1-1 緑地現況調書
 - 13-1-1 緑地現況図
- 14 宅地開発の状況及び建築の動態
 - 14-1-1 開発行為等状況調書
 - 14-2-1 農地転用状況総括調書
 - 14-4-1 新築状況総括調書
 - 14-1-1 開発行為等状況図
 - 14-2-1 農地転用状況図
 - 14-4-1 新築分布状況図

（打合せ・協議）

第21条 打合せ・協議は，初回時，中間報告時，最終報告時，必要に応じて会議開催前に実施する。

第4章 成果品

（令和7年度成果品）

第22条 本業務における令和7年度成果品は，次のとおりとする。

- （1）第20条の調査に示す調書及び図面を茨城県都市計画基礎調査実施要領（令和7年3月）に基づき次の形式にてとりまとめるものとする。

- | | |
|---|-----|
| ア. 令和 7 年度都市計画基礎調査（図面及び調書のプリントアウト，ドッチファイル製本） | 2 部 |
| イ. 簡易版図面（A 3 版図面プリントアウト） | 1 部 |
| ウ. 上記電子データの DVD-R（調書 MS-Excel，図面 GIS，図面 PDF 各データ） | 2 部 |
| （2）前号の調書及び図面を除く，令和 7 年度業務の終了報告書を取りまとめるものとする。 | |
| ア. 報告書（プリントアウト，ドッチファイル製本） | 2 部 |
| イ. 上記電子データの DVD-R | 2 部 |

（令和 8 年度成果品）

第 2 3 条 本業務における令和 8 年度成果品は，次のとおりとする。

- | | |
|-------------------------------|-----|
| （1）業務完了報告書（プリントアウト，ドッチファイル製本） | 2 部 |
| （2）鹿嶋市立地適正化計画電子データ | 一式 |
| （3）鹿嶋市立地適正化計画（概要）電子データ | 一式 |
| （4）上記電子データの DVD-R | 2 部 |

（納入期限及び納入場所）

第 2 4 条 成果品の納入期限及び納入場所は，次のとおりとする。

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| （1）納入期限 | |
| ア. 令和 7 年度成果品 | 令和 8 年 3 月 2 3 日（月） |
| イ. 令和 8 年度成果品 | 令和 9 年 3 月 2 2 日（月） |
| （2）納入場所 鹿嶋市都市整備部都市計画課 | |

別記 1

必要に応じて貸与する資料等

品 名	数 量	摘 要
令和 3 年度都市計画基礎調査（図書及びデータ）	1 部	
都市計画図（DM データ・shape データ）	1 部	
過去 5 年間の都市計画及び事業に関する資料	1 部	
農業振興計画及び過去 10 年間の農業関連事業資料	1 部	
過去 5 年間の開発行為申請書関連資料	1 部	
農地法第 4 条，第 5 条による許可，届出の書類写し	1 部	
確認申請に関する資料	1 部	

【参考】

令和 6 年度に実施した庁内部長会議において下記事項については検討，協議済

- ・まちづくりの方針（ターゲット）
- ・目指すべき都市の骨格構造，課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）
- ・誘導施設，誘導区域及び誘導施設，居住誘導区域除外区域