

## 用途地域等一斉見直し検討業務特記仕様書

### 1 業務名称

用途地域等一斉見直し検討業務

### 2 目的

都市計画マスタープランに定める都市空間の将来像の実現に向け、都市計画マスタープランに基づいた具体的な都市計画の推進を図るため、市街地の発展動向分析等の現況調査と、現況調査を踏まえた課題検討を行い、用途地域等の指定基準を作成の上、今回の用途地域等見直し方針を作成し、用途地域等の見直しに向けた変更案を作成するとともに、高度地区指定による既存不適格建築物の建替え等の許可基準の制定等を検討する。また都市計画変更図書の作成及び変更内容を反映した都市計画図等の印刷業務等を行うものとする。

なお、検討にあたり、市民・事業者の意見を反映するため、市民意見募集、地元説明会を実施することから、その運営支援を行うものとする。

### 3 履行期間

契約締結日から令和4年（2022年）3月31日まで

### 4 業務対象区域

吹田市内一円

### 5 特記仕様書の適用範囲

この特記仕様書（以下「本仕様書」という。）は、「用途地域等一斉見直し検討業務」（以下「本業務」という。）に関して必要な事項を定めるとともに、本業務は本仕様書に従い実施するものとする。

### 6 業務内容

本業務における業務内容は以下のとおりとするが、プロポーザルの提案内容等により、委託契約日までに仕様書を本市と事業者双方の協議により確定するものとする。

#### （1）背景の整理

- ア 社会的背景の整理
- イ 上位計画、関連計画の整理
- ウ 用途地域の指定経緯の整理

#### （2）市街地の発展動向分析

「（3）前回見直しからの指定効果の検証」以降の検討作業に向けた課題抽出のため、各種調査、分析を行う。

- ア 人口、世帯数、産業、土地利用、都市施設、市街地整備（民間開発、市街地開発事業）、

- 生産緑地地区等の整理、把握、分析
- イ 建築動向の整理、把握、分析
  - 建物現況調査（用途別、階数別、構造別）の実施。実施にあたっては、令和元年度更新予定の地形図を用いる。
  - 都市計画基礎調査、建築確認データの整理

(3) 前回見直しからの指定効果の検証

- 平成 22 年度の見直しからの指定効果の検証を行う。
- ア 用途地域見直し指定の効果検証
- イ 高度地区指定の効果検証
  - 高度地区指定の効果検証とともに、既存不適格建築物、緩和の使用状況等の整理を行う。
- ウ 防火・準防火地域指定の効果検証
  - 現在の防火・準防火地域指定の検証と、指定区域拡大の必要性の検討を行う。

(4) 用途地域等の指定基準の作成

下記アからカの視点も踏まえた検討を行い、本市の指定基準（案）を作成し、市民意見募集を実施する。市民意見募集後、対応の考え方を整理し、必要に応じて修正し、本市の指定基準を作成する。

市民意見募集（パブリックコメント）の実施に際し、広報原稿（市報・ホームページ）作成、意見整理等の支援を行う。

- ア 上位計画・関連計画（区域マスタープラン、都市計画マスタープラン、立地適正化計画、大阪府用途地域の指定のガイドライン等）との整合
- イ 市内一斉見直しのサイクル及びその考え方の整理
- ウ 公共の施策（市街地開発事業等）に対する考え方の整理
- エ 都市計画提案制度等に対する考え方の整理
- オ 本市における市街化動向（将来予測含む）
- カ 先進他都市の事例

(5) 見直し検討地区・見直し検討事項の抽出

- ア 見直し検討地区の抽出
  - 用途地域界線の根拠の整理が必要な箇所、変更要望箇所、用途地域等指定と現況土地利用や建築動向の方向性に矛盾が生じている箇所、政策課題のある地区等、見直し検討地区を抽出する。必要に応じ現地調査も踏まえおおむねのエリアを設定する。
- イ 見直し検討事項の抽出
  - 高度地区指定による既存不適格建築物の建替え等に対する許可基準の検討のほか、検討事項を抽出する。

(6) 用途地域等見直し方針の作成

下記アからオの視点も踏まえた検討を行い、今回の用途地域等の見直し方針（案）を作成し、市民意見募集（パブリックコメント）、地元説明会（6 回程度）を実施する。市民意見募集等実施後、対応の考え方を整理し、必要に応じて修正し、今回の用途地域等の見直し方針を作成する。

市民意見募集（パブリックコメント）の実施に際し、広報原稿（市報・ホームページ）作成、意見整理等の支援を行う。

地元説明会の開催に際し、配布用・説明用資料作成、意見整理等の支援を行う。

- ア 上位計画・関連計画（区域マスタープラン、都市計画マスタープラン、立地適正化計画等）との整合
- イ 高度地区の許可による特例制度、防火・準防火地域指定拡大の必要性
- ウ 生産緑地地区への対応
- エ 市街地開発事業（佐井寺西土地地区画整理事業・岸部南土地地区画整理事業）への対応
- オ 新たな土地利用が見込まれるエリア（北千里駅前地区、竹見台・桃山台近隣センター地区、南吹田駅周辺、万博公園等）への対応

#### (7) 地区カルテの作成

「見直し検討地区の抽出」「用途地域等見直し方針」を踏まえ見直し検討地区ごとに、市街地の状況、見直しにあたっての課題等についてカルテを作成する。その際、必要に応じて現地確認も行い、地理情報システム（以下「GIS」という。）データを補足作業（見直し検討地区の不適合建築物等の状況を把握するため、現地確認や建築確認概要書等から詳細調査を行い、GISに入力を行う。）により整理する。カルテ作成にあたっては、令和元年度更新予定の地形図を用いる。

#### (8) 見直し検討地区・見直し検討事項の詳細検討

見直し検討地区及び見直し検討事項の詳細検討および検討資料を作成する。

#### (9) 高度地区指定による既存不適合建築物の建替え等に対する許可基準の検討

下記アからエの視点も踏まえた検討を行い、高度地区指定による既存不適合建築物の建替え等に対する許可基準案と許可制度案を作成し、市民意見募集を実施する。市民意見募集後、対応の考え方を整理し、必要に応じて修正し、許可基準と許可制度を作成する。

- ア 円滑な運用（明確な審査基準、または判断に至る視点やプロセスが明確である基準）
- イ 高さ緩和に併い必要とされる市街地改善項目の整理
- ウ 本市の特性とその課題解決の必要性と整理
- エ 先進他都市の事例

#### (10) 用途地域等見直し素案の作成

これまでの検討を踏まえた、用途地域等見直し素案の資料作成を行い、庁内検討専門委員会の意見等を踏まえた修正を行った上で、用途地域等見直し素案として資料をまとめる。

用途地域等見直し素案について、市民意見募集（パブリックコメント）、地元説明会（6回程度）を実施する。

市民意見募集（パブリックコメント）の実施に際し、広報原稿（市報・ホームページ）作成、意見整理等の支援を行う。

地元説明会の開催に際し、配布用・説明用資料作成、意見整理等の支援を行う。

#### (11) 見直し素案の周知に係る資料作成及び配布

用途地域等見直し素案の概要説明と地元説明会等の開催周知のためのパンフレット原稿の作成及び印刷を行う。作成したパンフレットは市内全戸へ配布を行うものとする。また別途、関係機関への周知、協議調整に係る資料を作成する。

#### (12) 都市計画図書の作成

地元説明会等の意見を踏まえ必要箇所の修正を行い、大阪府との協議に必要な資料作成、法

定図書及び参考図書の作成を行う。図書の作成に当たっては、GISデータ、印刷用データの作成を念頭に作業を行う。

(13) 都市計画資料作成

- ア 都市計画審議会用資料作成
- イ 都市計画変更内容を反映したGISデータ修正
- ウ 都市計画図、窓口閲覧用図面等の印刷用データ作成及び印刷

(14) 見直し（都市計画決定内容）の周知に係る資料作成

- ア 窓口用リーフレット（「用途地域等による建築規制について」）の原稿作成及び印刷
- イ 用途地域等変更に係るPRリーフレットの原稿作成及び印刷

(15) 会議等運営支援（令和元年度から令和三年度）

本業務に関連して実施する以下の会議等における運営支援を行う。

- ア 出前講座（必要に応じて随時）  
配布用・説明用資料作成、意見整理等
- イ 庁内検討専門委員会（年3から5回程度）  
配布用・説明用資料作成、意見整理等
- ウ 吹田市都市計画審議会（年3回程度）  
配布用・説明用資料作成、意見整理等（報告案件として上程）

## 7 業務の実施方法

「6 業務内容」の実施にあたっては、契約締結後15日以内に本市及び受託者の協議により各作業の実施時期等を決定し、業務実施計画書を作成するものとする。

## 8 照査技術者・管理技術者等の配置

照査技術者及び管理技術者は、技術士（都市及び地方計画）又は一級建築士の資格を有する者を配置すること。

## 9 打合せ協議等

受託者は、業務を適正かつ円滑に実施するため、管理技術者と本市は常に綿密な連絡をとり、業務の方針及び条件等の疑義を正すとともに、その内容については、その都度、受託者が打合せ記録簿に記録し、相互に確認しなければならない。なお、打合せや協議についても受託者がその都度、打合せ記録簿に記録し、相互に確認しなければならない。

## 10 成果品

成果品は次のとおりとする。

なお、成果品は本業務の進行に合わせ、必要な時期に遅延なく提出しなければならない。

(1) パンフレット（見直し素案の周知のために作成及び配布）

- ア 仕様

A 2 版両面刷り 4 ページ (A 4 折り) 市内全戸へ配布を行うこと。

イ 部数 約 174,000 部

(2) 都市計画図書及び参考図書

ア 仕様

用途地域、高度地区、防火・準防火地域、風致地区、特別用途地区について、大阪府発行「都市計画の手続」を参照し、作成のこと。

図面は図面袋に入れ、A 4 チューブファイル綴じとする。

イ 部数

用途地域及び風致地区 各 5 部

高度地区、防火・準防火地域、特別用途地区 各 4 部

(3) 都市計画図

ア 仕様

A 0 版片面カラー刷り (紙質は J I S 規格適合の 90kg 以上とする)

オフセット印刷

イ 部数 1,000 部

(4) 都市計画図 (縮小版)

ア 仕様

A 3 版片面カラー刷り プリンター出力

イ 部数 50 部

(5) 都市計画縦覧図

ア 仕様

A 0 版片面カラー刷り (16 面) プリンター出力

イ 部数 2 部

(6) 都市計画縦覧図 (区域界説明図)

ア 仕様

A 0 版片面カラー刷り (16 面) プリンター出力

イ 部数 1 部

(7) 区域界説明書

ア 仕様

A 4 両面刷り

イ 部数 2 部

(8) 「用途地域等による建築規制について」リーフレット

ア 仕様

A 3 両面カラー刷り A 4 折り (4 ページ折り) とする。

イ 部数 1,000 部

(9) 用途地域等変更に係る PR リーフレット

ア 仕様

A3両面カラー刷りA4折り（4ページ折り）とする。

イ 部数 1,000部

(10) 報告書

ア 仕様

上記の成果品のほか、各年度の業務内容について、成果をまとめ、当該年度末に提出すること。

イ 部数 3部

(11) 作成した資料等の電子データ

ア 仕様

報告書等の原稿データ、原稿に使用した図面、写真等元データ、図面印刷用データ（EPSファイル形式）、GISデータ（shape形式、属性データ、主題図データ含む）、その他本業務で作成した電子データ一式をDVD-ROM等で納品のこと。

イ 部数 各1部

(12) 協議記録簿 1式

(13) その他業務上作成した図面及び資料 1式

11 著作権及び著作権について

- (1) 本契約で作成された成果品の著作権者は本市とし、成果品の著作権は、本市が所有するものとする。
- (2) 本契約の履行に当たり生じたもの、印刷物のデジタル情報、写真及びネガフィルム等については、本市に譲渡するものとする。
- (3) 本市がこれらの引渡しの請求をしたときは、本市が指定する方法に従い、指定された期日までに、これらを引き渡さなければならない。

12 個人情報の取り扱い

個人情報の取り扱いについては、吹田市個人情報保護条例その他、個人情報に関するすべての関係法令を遵守することとする。

13 参考資料

- (1) 吹田市第4次総合計画
- (2) 吹田市都市計画マスタープラン
- (3) 吹田市立地適正化計画
- (4) 北部大阪都市計画高度地区の変更（吹田市決定）計画書