

都市計画の立案等に係る基礎的調査業務
特記仕様書

1 適用

この特記仕様書（以下、「本仕様書」という。）は、「都市計画の立案等に係る基礎的調査業務」（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。

2 業務の目的

本市では、今後、大規模民有地や公的住宅の建替えに伴う余剰地の大規模住宅地への土地利用転換による局地的な人口増加や高度経済成長期に建設された公共施設の老朽化による都市機能の低下等の問題が発生するおそれがあることから、中長期的な視点で土地利用の誘導や都市機能の更新等を行う持続可能なまちづくりを検討する必要があります。

このような状況を踏まえ、本業務は、持続可能な都市・地域の形成に向けた都市計画の立案のため、都市の現況及び将来の見通しの把握・分析等、都市計画に関する基礎的な調査を行い、都市計画に係る課題を抽出するとともに、課題に対応する都市計画関連施策及びまちづくり施策の検討・研究を行うものとする。

3 対象区域

吹田市内一円

4 管理技術者及び照査技術者

管理技術者及び照査技術者は下記に定める要件を満たす者とする。

技術士（建設部門：都市及び地方計画）または、一級建築士（ただし、免許を受けた後、都市計画及び地方計画部門に係る業務に関し5年以上実務の経験を有するものに限る。）の資格を有すること。

5 履行期間

本業務の履行期間は契約締結日から令和7年（2025年）3月21日までとする。

6 貸与資料

本業務の実施に当たり以下の資料を貸与するものとする。

- (1) 土地利用誘導等に係る基礎情報収集等業務報告書一式
- (2) 人口推計データ（第4次総合計画基本計画策定時及び中間見直し時の基礎資料）
- (3) そのほか両者の協議により必要と認められた調査に関する資料

7 業務内容

本業務の内容は以下のとおりとする。

(1) 市全域の基礎情報の把握・分析・整理

ア 今後の人口動態調査

全国的に人口が減少傾向である中、本市の人口は増加が続いている。また、転出入が多く、住宅開発に伴う転出入の動向は人口の将来見通しに大きく影響を及ぼす。そこで、町丁目別に、過去 30 年程度の人口増減と開発動向との関係性を把握・分析し、現在の人口推計に反映し、今後の検討に必要な情報を整理する。また、本調査結果は、図解する等わかりやすい形に加工することで、データの見える化を行うとともに、都市計画関連施策及びまちづくり施策以外の様々な分野（教育や福祉等）の施策でも活用できるよう、できる限り様々な角度から分析・整理を行う。

(ア) 町丁目別の人口増減の要因分析

町丁目別に、人口動向を整理し、各地域において人口が大幅に増減した時期を整理するとともに、移動人口に関する集計データ等を活用して人口が大幅に増減した時期及びその後の住宅地特性の変遷を整理する。その結果を照合し、町丁目別に人口増減の要因を分析、整理する。

(イ) 本市における人口増減のパターン分析

(ア) の結果や面的な大規模開発（土地区画整理事業や民間開発等）を踏まえ、本市における人口増減のパターンを分析・整理し、どのような土地利用動向（開発動向）の変化が、どのような（規模・住民の類型（年齢・世帯類型等））人口増減をもたらすかを分析し、いくつかのパターンに整理する。また、どのような要因が人口増減に影響するのかを分析し、整理する。

(ウ) 今後の本市の人口見通しに対する示唆

(イ) の結果を踏まえ、本市における現在の住宅の状況や、過去の開発許可に関する資料等の土地利用の動向、計画に関する既存データを踏まえ、町丁目別の人口推計を作成し、人口動態に今後影響を及ぼす要素について整理し、今後の人口見通しに対する示唆を整理する。

イ 市民ニーズの把握

今後のまちづくりの検討の参考となる市民ニーズについて把握・整理する。なお、過去に実施した市民ニーズに関する資料等（市民意識調査、関連計画作成時に実施したアンケート等）を活用することも可とする。

ウ 本市の現況、国の施策の動向等調査

(ア) 本市の現況の把握

土地利用誘導や持続可能な都市誘導の検討の前提となる既往上位計画や関連制度、都市計画基礎調査等を整理する。

(イ) 国、他都市の動向把握等

国の公表資料、報道発表、先進自治体の取組み等の動向調査を行う。

エ 上記基礎情報から考えられる課題等の抽出・分析・整理

上記ア～ウを踏まえ、地域ごとの潜在的な課題や今後起こり得る課題等を抽出・分析し、その要因を考察し、その対策案や対策事例と合わせて整理する。その際、必要に応じて庁内ヒアリングや庁内ワークショップ等により、論点を絞り込むことも可とする。

(2) 特定地域のまちづくりのケーススタディ

(1)で抽出した課題を踏まえて、中長期的な視点で持続可能なまちづくりを検討するために、以下、ア～イのケーススタディを行う（ア、イで各1地域）。なお、地域の選定については、調査職員の承諾を得るものとする。また、必要に応じて、庁内ヒアリング、市民や民間事業者のニーズの把握等を行い、ケーススタディの実現性を可能な限り高めること。

ア 市有建築物や市有地の利活用によるケーススタディ

市有建築物や市有地が集積する（約20程度を想定）地域について、最低限、以下の内容を含むケーススタディを行うこと。

(ア) 地域に必要な施設機能の在り方や将来動向の整理

整理の際は、根拠となる資料やデータを示すこと。また、施設機能が地域にもたらす効果についても整理し、示すこと。

(イ) 市有建築物の再整備の検討

施設の複合化や新たな機能付加等、幅広に検討すること。また、各々の施設について、建築物のボリュームチェックを実施すること。

(ウ) 市有建築物や市有地の利活用の検討

市有建築物や市有地の民間事業者への売却や貸付による利活用等、幅広に検討すること。また、民間活用を創出するための手法について、検討すること。市有地の売却による利活用を検討する場合は、概算売却益を算出すること。

(エ) 事業スキームの検討

(イ)、(ウ)を実現するための事業スキームについて、民間資金等を活用する等、幅広に検討すること。併せて事業全体のコストを推定すること（市有建築物の再整備が含まれる場合は、そのコストも推定すること。また、土壌汚染等の何らかの措置が必要な事案が含まれる場合は、そのコストも推定すること。）

事業スキームを検討する際は、民間資金や国の補助制度を活用する等、可能な限り市の財政負担が小さいスキームになるように考慮すること。

(オ) 民間開発の誘導手法の検討

地域のまちづくりに資する民間開発を誘導する手法について検討すること。検討にあたっては、誘導する効果を整理すること。

(カ) ケーススタディのイメージ図等の作成

ケーススタディのイメージが伝わる地域の鳥瞰イメージ図や各施設の機能・利用イメージ図等を作成すること。

(キ) 今後の検討課題の整理及び方策の検討等

地域のまちづくりを具体的に進めるにあたって、課題の整理や同様の課題を解決した類似事例の収集を行い、方策の検討を行うこと。

イ 大規模民有地や公的住宅の建替えに伴う余剰地等の利活用によるケーススタディ

本市では、近年、大規模民有地や公的住宅の建替えに伴う余剰地の大規模住宅地への土地利用転換が起こっている。こうした大規模な土地利用転換は、急激な人口増加を生じ、学校を始めとした様々な都市機能について不足が生じる等、都市機能の規模、配置、あり方等についての課題に繋がることが想定される。

このような状況を踏まえ、大規模民有地や公的住宅の建替えに伴う余剰地の大規模住宅地への土地利用転換が見込まれる地域について、中長期的な視点でその地域に望まれる機能を洗い出し、その配置のあり方やそれらの立地誘導の方策等を検討、整理する。

(3) 報告書の作成

検討経過等について報告書として取りまとめる。

(4) 打合せ協議

打合せ協議は初回（契約時）、中間3回、最終（納品時）の計5回程度とするが、必要に応じて協議に参加すること。

8 成果品

本業務の納入成果品は以下のとおりとする。

- (1) 業務報告書：2部
- (2) ケーススタディ鳥瞰イメージ図：A3サイズ 各案1部
- (3) 各施設の機能・利用イメージ図：A3サイズ 各施設1部
- (4) 報告書等の電子データ（CD-R又はDVD-R）：一式
- (5) 協議記録簿：一式
- (6) その他、業務上作成した図面及び資料：一式

成果品及び作業工程において作成された資料等に対する一切の権利は、市に帰属するものとし、これら成果品等の第三者への提供や内容の転載については、市の承諾を必要とする。また、映像・デザイン等のすべての著作権（著作権法第27条及び第28条に規定する権利を含む）は、すべて市に帰属するものとし、著作者人格権は行使しないものとする。

9 電子成果物について

- (1) 各種資料は電子ファイル（元データ、ラスターデータ）を提出すること（Adobe

Illustratorファイル、PDFファイル等)。

(2) 成果データは、元データ(Microsoft Word、Excel等)とラスターデータ (PDFファイル等)を提出すること。GISデータについてはshpファイルで提出すること。

(3) 記録媒体は CD または DVD の使用を原則とするが、詳細は監督員と協議すること。

(4) 提出する記録ファイルについては、納品前に以下の通りウイルスチェックを行うこと。
(格納された全てのファイルについて実施)

ア 市場性のある (シェアの高い) ソフトにより、かつ、最新のウイルスチェックデータに基づいて (チェック前に最新データを取り込んだ後) ウイルスチェックを行い、安全性を確実に確保すること。

イ ウイルスチェックしたソフト名及びその日付、ウイルスチェック者の氏名を別途記載 (CD及びCDケース) し提出すること。

10 その他

本業務は、業務成績評定の実施対象業務とする。

11 個人情報の取り扱い

個人情報の取り扱いについては、個人情報保護法その他、個人情報に関するすべての関係法令を遵守するものとする。