

令和7年度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、「令和7年度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 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る。

このような状況を踏まえ、本業務では、「令和6年度都市計画の立案等に係る基礎的調査業務(以下「R6業務」という。)」の成果等様々なデータを分析するとともに、従来のアンケートやワークショップ等の調査手段では捉えきれない住民等の潜在的なニーズや地域の特性等を把握し、中長期的なまちづくりの方向性やそれに対応する施策案を検討するものである。

3 対象区域

吹田市内一円

4 要する資格

本業務の実務担当者の中に、下記に定める要件を満たす者を1名以上配置すること。

技術士(建設部門:都市及び地方計画)又は、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8年(2026年)3月20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。

(1)R6業務の成果物

(2)令和4年度吹田市市民意識調査結果報告書一式

(3)その他本業務を実施するにあたり受注者が貸与を希望し、市が認めた資料

## 7 業務内容

### (1) エリアごとの特徴や潜在的なニーズを踏まえたまちづくりの方向性の検討

#### ア 本市の特徴の整理・エリア分け

R6 業務の成果物や市の各種計画、市民意識調査・市政モニタリング調査等のアンケート結果、民間が実施した住まい等に関するアンケート結果等から本市の特徴を整理する。なお、アンケート結果を整理する際には、複数のアンケート結果をクロス集計する等、工夫すること。

次に、整理した結果を踏まえ、市域を地域特性ごとにエリア分けし、その分類案に関して市の承諾を得る。

#### イ エリアごとの特徴や BAU シナリオの整理

アで分類した各エリアについて、市内不動産会社等へのヒアリングを実施し、エリアごとの特徴をさらに整理する。

次に、整理した特徴を踏まえ、特段の対策を取らなかつた場合の未来像(BAU シナリオ)について検討する。(例:人口減少による空き家の増加、マンションの老朽化、少子高齢化による保育所ニーズの低下等)

#### ウ エリアごとの都市機能上の課題や潜在的なニーズの把握

##### (ア) リサーチ方針の作成

デザイン思考の考え方を取り入れ、住民等へのインタビューや観察等のリサーチの実施に向けて、リサーチの手段、リサーチの対象者やその選定方法、リサーチの内容、リサーチの実施体制等、リサーチを行うにあたり必要とする事項を、それらを設定した根拠も含めてリサーチ方針案を作成する。

また、作成したリサーチ方針案に関して、デザイン思考に関する専門家へヒアリングを行い、そこで得た知見をリサーチ方針案に反映し、市の承諾を得てリサーチ方針案を確定する。

##### (イ) リサーチの実施

(ア)で作成したリサーチ方針に基づきリサーチを実施する。

##### (ウ) 市民像の作成

リサーチの結果をふまえ、エリアごとに、年齢、職業、住戸形態等、様々な属性の特徴的な人物像を作成する。なお、これらの作業においては、ア、イで把握した要素も考慮すること。

##### (エ) 潜在的ニーズの検討

作成した人物像の目線に立ち生活スタイルを深掘りし住民が有していると思われる潜在的なニーズを、エリアごとに検討する。

#### エ まちづくりの方向性やそれに対応する施策案の検討

ア、イで整理した内容や、ウ(エ)で検討した各エリアにおける潜在的ニーズを照らし合わせ、今後のまちづくりの方向性やそれに対応する施策案をエリアごとに検討する。

## (2)まちづくりのケーススタディ

### ア モデルエリアの選定

(1)の作業の結果、特に検討が必要と考えられるエリアを選定し、選定理由とともに市と協議の上、モデルエリアとして決定する。

### イ 都市機能のゾーニングや具体的施策の検討

(1)で検討したまちづくりの方向性やそれに対応する施策案を踏まえ、モデルエリアにおける都市機能のゾーニングやそれを実現するための具体的な施策を検討する。

### ウ 公共施設等のあり方の検討

モデルエリアに所在する公共施設等のあり方(建替え、移転、機能拡張、複合化等)を検討する。なお、公共施設等の配置を検討する際には、簡易的なボリュームチェック(主に建蔽率・容積率・高さ制限・日影規制などの集団規定の確認)を実施すること。

また、選定した地域に公有地がある場合は、将来の公共施設の移転用地、民間への貸付・売却等の活用を検討する。

### エ イメージイラストの作成

イ、ウで検討した内容が実現した場合の将来像のイメージイラストを、1点以上作成する。

## (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。また、報告書の内容を概要版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、概要版:2部

(2)都市整備のあり方検討イメージイラスト:A3サイズ 1部

(3)報告書等の電子データ(CD-R 又は DVD-R):一式

(4)協議記録簿:一式

(5)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、全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、ラスターデータ等)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 データは、shp ファイルで提出すること。

(3) 記録媒体は CD 又は DVD の使用を原則とするが、詳細は本市担当職員と協議すること。

(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、ウイルスチェックを行った者の氏名を CD 及び CD ケースに別途記載し提出すること。

## 10 その他

本業務は、業務成績評価の実施対象業務とする。

## 11 個人情報の取扱い

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