

藤井寺市都市計画マスタープラン改定等支援業務委託 仕様書

1. 適用範囲

本仕様書は藤井寺市（以下、「本市」という。）が委託する「藤井寺市都市計画マスタープラン改定等支援業務委託（以下、「本業務」という。）」に適用するものとし、業務の主要事項を定めるものである。

2. 業務の目的

本業務の目的は以下2点である。1つ目は令和5年度に策定される「藤井寺市総合計画」に即し、都市計画法第18条の2に基づく都市計画マスタープランの改定を行うこと。2つ目は、大阪府による次の2種の都市計画道路の事業化に対応した整備を行うことである。

・(都)八尾富田林線の開通に合わせ津堂小山地区を市街化編入する。そのために該当地区の将来像を新しく記載する。さらに(都)小山松原線以南小山3丁目～恵美坂2丁目までの沿道の将来像を検討し、その結果に合わせた用途地域の変更を行う。

・(都)川北柏原線の事業認可に合わせ、沿道を含めた川北地区（市街化調整区域）の将来像を検討する。地権者へ意向確認のうえ市街化編入やまちづくりの可能性も含めた検討調査を行う。

3. 対象区域

対象区域は藤井寺市全域とする。

4. 準拠する関係法令等

本業務は、本仕様書、契約書によるほか、次の法令等に基づき、正確に実施しなければならない。

- (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) 個人情報保護に関する法律
- (6) 藤井寺市総合計画
- (7) 大阪府都市計画区域マスタープラン
- (8) 景観法
- (9) その他関係法令及び通達等

5. 提出書類の承認及び変更

受託者は、本業務着手の際に「業務実施計画書」「工程表」「技術者届」「業務経歴書」「着手届」の書類を提出し、本市の承認を受けるものとする。また、これらを変更しようとする場合も同様とする。

6. 貸与資料

受託者は本業務に必要な資料のリストを作成し、本市に提出するものとする。本市から貸与する資料について、その貸与方法及び閲覧方法については、協議の上決定する。なお、受託者はデータ漏洩等が生じないように、保管管理には十分注意しなければならない。

7. 守秘義務

受託者は、本業務を履行するにあたり、知り得た内容について、他に漏洩してはならない。

8. 著作権の帰属

本業務で作成された成果品の著作権は、本市に帰属するものとし、受託者は本市の許可なく外部に貸与、使用又は公表してはならないものとする。

9. 検査・瑕疵

本業務において作成された成果品については、本市による校正・検査を経て、業務完了とするが、業務完了後において内容等の誤りが認められる場合について、明らかに受託者の過失又は粗漏が認められる場合は、受託者の費用において速やかに是正するものとする。

10. 業務内容

【令和5～6年度業務】

藤井寺市都市計画マスタープラン策定支援

(1) 計画準備・業務計画の立案

業務の目的を踏まえ、具体的な作業内容、スケジュール、体制等を設定し、資料収集等を行う。

(2) 上位関連計画等の整理

本市の都市づくりに関連する方針や施策との整合を図るため、上位計画や関連計画、各種取り組み等の状況を整理する。

(3) 社会潮流の変化の把握

現行計画策定時からの関連法改正や社会潮流の変化を把握し、本市の都市づくりにおいて対応すべき事項等について整理する。

(4) 都市の現況分析

現行計画（現況調査編含む）に掲載の本市の現況・動向資料について、データの時

点更新を行い、現行計画策定以降の変化や本市の置かれている状況等について分析・整理する。

(5) 住民意向調査

住民意向を計画案に反映させるため、一般市民を対象にしたアンケート調査を実施する。調査にあたっては、アンケート票の設計、結果の入力、集計解析等を行う。対象は18歳以上の3,000人とし、回収率は50.0%、取得サンプル数は約1,500人を想定する。送付先の抽出は市で行うが、送付に係る費用(ラベル代、封筒代、送付及び回収の郵送費、アンケート票等の印刷費)は受託者の負担とする。また、web方式等でのアンケート調査方法についても提案を求める。

(6) 進捗状況の把握、現行計画の検証

現行計画に基づく施策や事業の進捗状況を把握する。対象となる施策・事業を一覧表に整理し、担当課への照会(必要に応じてヒアリングを実施)を通じて進捗状況を把握し、現行計画を検証する。

(7) 都市づくりの課題分析及び改定方針の整理

上記を踏まえ、都市づくりに係る課題を分析・整理する。さらに、それらに対応するための都市マスの改定方針を定める。なお、都市マスの構成は現行計画の継承を想定しているが、必要あれば構成の見直しについても検討する。

(8) 都市づくりの将来像・目標の見直し

上位計画との整合、都市づくりの課題への対応などを考慮して、都市づくりの将来像や目標について検討し定める。

(9) 将来都市構造・機能配置の方針の見直し

上記の検討を踏まえ、将来目指すべき都市の構造並びに都市機能配置のあり方について検討する。

(10) 全体構想ー都市づくりの方針の見直し

全体構想に示す分野別の都市づくりの方針を検討し改定する。方針の柱立ては、現状の継承を基本に想定しているが、必要に応じて改変や新設も検討する。

(11) 地域別構想の策定支援

コミュニティ区分などを考慮して、地域区分のあり方について検討する。適切な地域区分を設定し、地域ごとにまちづくりの将来像、まちづくりの方針を定め、地域別構想を改定する。

(12) 計画の推進方策の見直し

協働によるまちづくりの推進、並びに計画の評価と見直し方法について、この間の取組状況を検証し、更なる推進方策について検討し、改定する。

(13) 会議等運営支援

改定案の策定にあたり市の設置する各種会議の資料作成、記録作成など運営を支

援する。会議への出席は委託者と適宜調整の上対応する。

① 都市計画審議会（計5回程度）

② 庁内調整会議（計8回程度）

(14) 関係機関協議支援

大阪府など関係機関との協議調整に必要な資料の作成など、適宜支援する。

回数は、R5年度2回、R6年度2回、計4回程度を想定。

(15) 検討委員会の運営支援

都市計画マスタープランの改定にあたって、専門家や市民、関係団体等からなる検討委員会を設置するものとし、その運営支援（資料の作成、議事録の作成等）を行う。なお、検討委員会の設置、開催日程の調整、会場の手配、当日の司会進行は市が行うものとし、委員候補の検討、検討資料の作成、当日の運営、謝金・旅費の支払い、議事録の作成は受託者が行うものとする。

(16) 住民説明会、パブリックコメントの支援

市が実施する住民説明会及びパブリックコメントについて、資料の作成、意見対応の検討など、必要な支援を行う。

R6年度に、住民説明会は4地域で各1回と全市で1回の合計5回、パブリックコメントは1回実施する。

(17) 都市計画マスタープラン改定版の装丁及び製本

以上の検討をもとに、都市計画マスタープランの改定版を公表用に取りまとめ、装丁及び製本については、表紙を含め本市の特徴を踏まえたオリジナリティのあるレイアウトやデザインで行うものとする。

用途地域等変更支援業務

(1) 計画準備・業務計画の立案

業務の目的を踏まえ、具体的な作業内容、スケジュール、住民意向調査や関係機関協議の方法、体制等を設定する。また、資料収集等を行う。

(2) 対象地区の現状整理

都市計画道路の整備進捗などを踏まえ、用途地域変更が必要な地区として以下の2地区とする。

・八尾富田林線沿道（恵美坂・小山地区）：現住居系用途地域

・川北地区：現市街化調整区域

この地区について、都市計画基礎調査結果などを用いて、以下の項目について調査し、分析・整理する。また、土地利用の方向性や都市マスでの位置付けのあり方などを示した地区特性整理表を作成する。

(3) 八尾富田林線沿道（恵美坂・小山地区）の将来像の検討

津堂・小山地区の市街地整備計画との整合を図りつつ、八尾富田林線沿道（恵美坂・小山地区）の土地利用や市街地環境のあり方など将来像を検討する。その上で、将

来像の実現に向けて必要となる都市計画的対応（基盤整備、用途地域変更等）について検討する。必要であれば該当地権者を対象にした意向確認を行う。

(4) 川北地区の将来像の検討

本地区の現市街化調整区域について、川北柏原線の整備が進捗すると将来的にポテンシャルが高まることに対応して、将来の土地利用や市街地環境のあり方など将来像を検討する。その上で、将来像の実現に向けて必要となる対応（市街化区域編入、基盤整備、用途地域変更、地区計画等）について検討する。なお、検討にあたっては、地権者情報を整理し（登記情報を市が公用で取得して提供）、アンケート調査などにより地権者意向把握すること。

(5) 八尾富田林線沿道（恵美坂・小山地区）の用途地域変更案の作成

八尾富田林線沿道（恵美坂・小山地区）について、用途地域の変更に係る協議用資料を作成し、庁内調整並びに関係機関協議等を踏まえて、都市計画変更図書の案を作成する。

(6) 関係機関協議の支援

都市計画変更にかかる大阪府や隣接市、その他関係機関との協議のため必要な資料の作成など支援を行う。回数は、延べ5回程度を想定。

(7) 都市計画変更図書（案）のとりまとめ

上記を踏まえ、都市計画変更図書（案）をとりまとめる。成果品はデータ納品とし、市においてデータの修正等が可能な形式とすること。

1.1. 成果品

下記の成果品を作成し、納品する。

R 5年度	①業務報告書（A4版ファイル綴じ、データ含む）	2部
R 6年度	①業務報告書（A4版ファイル綴じ、データ含む）	2部
	②都市計画マスタープラン本編	
	印刷データ（PDF及び修正可能な電子データ）	一式
	A4版、カラー刷り、無線綴じ製本	100部
	③都市計画マスタープラン概要版	
	印刷データ（PDF及び修正可能な電子データ）	一式
	A4版、カラー刷り、中綴じ製本	100部