

**令和7年度 磐田市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画改定業務委託  
仕様書**

**【令和7年度予定業務】**

**1. 都市計画マスタープラン改定**

**(1) 計画準備**

業務の実施に当たり、作業実施方針や業務実施体制、実施工程等を検討し、業務計画書として取りまとめる。併せて、本業務に必要な資料収集を行う。

**(2) 現況調査（都市施設等）**

都市計画基礎調査や各種統計といった既存資料等を用い、現行計画策定時に整理した道路・下水道・公園などの整備状況のデータを収集し、都市施設等の現況の時点更新を行う。

**(3) 現行計画の評価**

現行計画に位置付けた分野別の方針に対応する事業等の進捗状況を調査し、達成状況について評価及び検証を行う。

**(4) 打合せ協議**

業務を円滑に進めるため、打合せ協議を実施する。なお、打合せ協議の実施回数は3回を基本とするが、必要に応じて適宜実施するものとする。

**2. 立地適正化計画改定**

**(1) 計画準備**

業務の実施に当たり、作業実施方針や業務実施体制、実施工程等を検討し、業務計画書として取りまとめる。併せて、本業務に必要な資料収集を行う。

**(2) 市民意向調査の実施**

現行計画に位置付ける施策に対する市民の評価や、コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型の都市づくりに関する市民意向等を把握するため、アンケート調査方式による市民意向調査を実施する。

意向調査の対象者は市全体で3,000人とし、年齢・性別・居住地域等によるバランスを考慮した上で、単純無作為方式により抽出する。なお、アンケートの回答方法は、郵送及びインターネット併用による回答とする。郵送（返送）された調査票及びインターネット回答の電子データを使用し、入力、集計及び分析を実施するものとする。

※アンケートの調査票の作成及び印刷費は受託者の負担とする。

※アンケートの封筒印刷、封緘及び郵送費は磐田市（委託者）の負担とする。

**(3) 打合せ協議**

業務を円滑に進めるため、打合せ協議を実施する。なお、打合せ協議の実施回数は3回を基本とするが、必要に応じて適宜実施するものとする。

### 3. 成果品

作業成果及び打合せ等の経過について、中間報告書として取りまとめる。

- |                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| (1) 磐田市都市計画マスタープラン中間報告書の作成            | 1 式 |
| (2) 磐田市立地適正化計画中間報告書の作成                | 1 式 |
| (3) 上記及び策定のため収集した資料の電子データ一式 (CD-ROM等) | 1 式 |

## 【令和8年度予定業務】

### 1. 都市計画マスタープラン改定

#### (1) 課題の整理

現行計画策定後に変更された都市計画に関する内容、新規策定又は改定された上位計画・関連計画の内容、社会情勢の変化を確認し、令和7年度成果の「現況調査」「現行計画の評価」の結果を踏まえた上で、今後の磐田市における都市整備上の課題を整理する。

#### (2) 全体構想（たたき台）の作成

本市の都市整備上の課題を踏まえ、都市計画マスタープランの全体構想の見直しのポイントを取りまとめ、修正が必要な事項を整理する。

整理した内容を踏まえ、見直しのポイントを反映した見直し案を作成し、全体構想（たたき台）として取りまとめる。

#### (3) 全体構想（改定案）の検討

全体構想（たたき台）を基に、（仮称）外部有識者意見聴取会運営支援及び計画に位置付ける各方針の所管課等との内容調整を図り、計画内容の精査を行う。また、必要に応じて都市計画審議会への報告を行い、聴取した意見を反映し、全体構想（改定案）として取りまとめを行う。

#### (4) 打合せ協議

業務を円滑に進めるため、打合せ協議を実施する。なお、打合せ協議の実施回数は3回を基本とするが、必要に応じて適宜実施するものとする。

### 2. 立地適正化計画改定

#### (1) 現況の時点更新（人口・都市機能・公共交通等）

都市計画基礎調査や各種統計といった既存資料等を用い、現行計画策定時に整理した人口（将来人口推計含む）・都市機能集積状況、公共交通の整備状況などのデータを収集し、時点更新を行う。

#### (2) 現況調査（防災指針関連）

「立地適正化計画の手引き（国土交通省）」における防災指針の検討に関する手順や内容を踏まえ、災害ハザードエリアの最新の指定状況を確認するとともに、災害ハザード情報と都市の情報を重ね合わせ、災害リスクの評価・分析と災害リスクの高い地域等の抽出などを行う。また、抽出した地区について、防災・減災まちづくりに向けた課題を整理する。

#### (3) 現行計画の評価

現行計画において設定した誘導施策や目標値等について、その取組と達成状況について評価及び検証を行う。

#### (4) 防災指針の検討

前記2.（2）で整理した防災指針の課題に対応する取組方針について、「立地適正化計画の手引き（国土交通省）」に示される災害リスクの回避の対策や、低減の対策

といった分類を参考としながら、課題を踏まえ、規制、移転などによるリスク回避策、またはリスクを低減するために必要な対策について検討し、体系的に整理する。

また、取組方針に基づき実施する具体的な取組の内容、スケジュール、役割分担や目標値について検討する。

(5) 防災指針以外の見直し必要性検討

現行計画策定後に変更された都市計画に関する内容、新規策定又は改定された上位計画・関連計画の内容、社会情勢の変化を確認し、前記2.(3)の「現行計画の評価」及び前記2.(4)の「防災指針の検討」の結果も踏まえた上で、以下のうち見直しが必要な事項の検討・整理を行う。

- ①立地適正化計画の基本的な考え方
- ②都市機能誘導区域及び居住誘導区域
- ③誘導施設
- ④誘導施策
- ⑤目標指標

(6) 打合せ協議

業務を円滑に進めるため、打合せ協議を実施する。なお、打合せ協議の実施回数は3回を基本とするが、必要に応じて適宜実施するものとする。

3. 成果品

作業成果及び打合せ等の経過について、中間報告書として取りまとめる。

- |                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| (1) 磐田市都市計画マスタープラン中間報告書の作成            | 1 式 |
| (2) 磐田市立地適正化計画中間報告書の作成                | 1 式 |
| (3) 上記及び策定のため収集した資料の電子データ一式 (CD-ROM等) | 1 式 |

## 【令和9年度予定業務】

### 1. 都市計画マスタープラン改定

#### (1) 都市計画マスタープラン地域別構想（改定案）の作成

全体構想の内容改定に連動して必要となる修正を行うことを基本としながら、地域毎の現況の変化や各種プロジェクト等の状況を反映した修正を行う。

なお、地域別構想の地域区分は、現行計画に基づき10区分を基本とするが、現況特性の整理結果等を踏まえ再設定することも検討する。

#### (2) 実現に向けての検討

全体構想及び地域別構想の実現に向けた事業手法、規制・誘導手法について整理するとともに、市民との協働によるまちづくりについても整理するものとする。

#### (3) 住民周知に係る支援

都市計画マスタープランの見直しにあたり、見直し案の周知及び計画内容に対する住民等の意見把握を行うため、以下の開催のための資料作成等の支援を行う。

①住民説明会開催支援（10地域×各1回想定。受託者同席）

②パブリックコメント実施支援

#### (4) 庁内検討会議等の運営支援

都市計画マスタープランの見直しにあたり開催する以下の庁内外の調整について、開催のための資料作成等の支援を行う。

①（仮称）庁内検討会議運営支援（2回想定）

②関係部局との調整支援（2回想定）

③（仮称）外部有識者意見聴取会運営支援（2回想定）

#### (5) 計画書概要版の見直し

計画書（改定案）本編において改定を行った事項を、計画書概要版にも反映し、計画書（改定案）概要版としてとりまとめを行う。

#### (6) 打合せ協議

業務を円滑に進めるため、打合せ協議を実施する。なお、打合せ協議の実施回数は3回を基本とするが、必要に応じて適宜実施するものとする。

### 2. 立地適正化計画改定

#### (1) 計画書（改定案）本編のとりまとめ

令和8年度成果を反映した計画書改定素案を作成するとともに、庁内検討会議や住民説明会及びパブリックコメント意見を踏まえた内容修正を行う。現況情報等、最終的には、最新の市政状況の反映や現況情報の時点更新も行った上で、計画書（改定案）としてとりまとめを行う。

#### (2) 計画書概要版の見直し

計画書（改定案）本編において現行計画から見直しを行った事項を、計画書概要版にも反映し、計画書（改定案）概要版としてとりまとめを行う。

(3) 届出関係書類の見直し

計画書改定案の見直し内容を踏まえ、都市再生特別措置法に基づく届出関係書類の修正を行う。また、届出制度の運用上の課題を整理し、その観点からの修正についても必要に応じて行う。

(4) 誘導区域詳細図の見直し

計画書改定案における居住誘導区域・都市機能誘導区域の見直し内容を踏まえ、市ホームページで公表している居住誘導区域・都市機能誘導区域の詳細図の修正を行う。

(5) 庁内検討会議等の運営支援

立地適正化計画の見直しにあたり開催する以下の庁内外の調整について、開催のための資料作成等の支援を行う。

- ①（仮称）庁内検討会議運営支援（2回想定）
- ②関係部局との調整支援（2回想定）
- ③（仮称）外部有識者意見聴取会運営支援（2回想定）

(6) 住民周知に係る支援

立地適正化計画の見直しにあたり、見直し案の周知及び計画内容に対する住民等の意見把握を行うため、以下の開催のための資料作成等の支援を行う。

- ①住民説明会開催支援（8地域×各1回想定。受託者同席）
- ②パブリックコメント実施支援

(7) 打合せ協議

業務を円滑に進めるため、打合せ協議を実施する。なお、打合せ協議の実施回数は3回を基本とするが、必要に応じて適宜実施するものとする。

### 3. 成果品

作業成果及び打合せ等の経過について、業務報告書として取りまとめる。

- |                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| (1) 磐田市都市計画マスタープラン業務報告書の作成           | 2部   |
| (2) 磐田市立地適正化計画業務報告書の作成               | 2部   |
| (3) 上記及び策定のため収集した資料の電子データ一式（CD-ROM等） | 1式   |
| (4) 磐田市都市計画マスタープラン計画書（A4判製本）         | 100部 |
| (5) 磐田市立地適正化計画書（A4判製本）               | 100部 |
| (6) 上記(4)・(5)及び同概要版の電子データ一式（CD-ROM等） | 1式   |