

生駒市立地適正化計画策定支援業務仕様書

1. 業務名

生駒市立地適正化計画策定支援業務

2. 業務目的

本市は、谷筋に市街地が形成され、東西南北方向に公共交通が整備された地勢上、交通上コンパクトな都市構造だが、今後、住宅都市としての発展を支えてきた主要住宅地のオールドタウン化による人口流入・住宅流通の停滞や、令和20年代に大幅な増大が見込まれる公共施設の更新・改修費などが懸念される中、厳しい財政状況下にあっても持続可能な都市経営を可能にする必要がある。

このことから、本業務は、今後の持続可能な都市経営を見据え、社会経済情勢の変化や時代のニーズに即した柔軟で合理的な土地利用と地域の特性を踏まえたコンパクトなまちづくりを推進していくため、立地適正化計画(計画期間:概ね20年後の都市の姿を展望し、令和28(2046)年を目標年次に設定し概ね5年毎に見直し等を行う)の策定を行うものである。

3. 業務期間

契約締結日(6月頃予定)～令和8年3月31日(2か年)

4. 業務内容

本市では、基礎調査・市民意向調査等を実施したうえで、令和3年6月に「生駒市都市計画マスタープラン」を改定していることから、その内容を踏まえ業務を実施すること。

(1) 令和6年度業務

1) 上位・関連計画等の整理

立地適正化計画に関連する本市の上位・関連計画(総合計画、都市計画マスタープラン、地域公共交通計画、地域防災計画など)や施策などの内容を踏まえ、目指すべき都市像や課題を整理する。

2) 現状分析・課題整理

本市の市街地の現状を把握するため、人口、土地利用、都市交通、経済活動、財政、地価、災害、都市機能、都市施設等に関する基礎データや先進事例の収集を行い、本市の地勢を踏まえつつ都市構造上の課題の分析を行う。

3) 方針の検討

(1)-1)、2)で整理した課題等を踏まえ、以下の方針を検討する。

① 立地適正化計画の基本方針(ターゲット)

都市構造上の課題を解決するため、施策の基本方針として整理する。なお、整理にあたっては、世代や地域ごとの課題も踏まえること。

② 課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)

立地適正化計画の基本方針の実現に取り組むため、施策の誘導方針として整理する。な

お、ストーリーにより目指す定量的な目標値の方向性も併せて整理すること。

③ 居住誘導方針

持続可能な都市空間を形成するため、居住誘導のあり方を方針として整理する。また、施策や都市構造上の課題をもとに、概ねの区域を整理する。

④ 都市機能誘導方針

コンパクトな都市空間を形成するため、都市機能の誘導のあり方を方針として整理する。また、施策や都市構造上の課題をもとに、概ねの区域を整理する。

(2) 令和7年度業務

1) 都市機能誘導区域等の検討

都市機能誘導区域の特性に応じて、以下の項目について整理する。

① 誘導施設

誘導施設に位置付けるべき都市機能の考え方を整理する。検討にあたっては、現状で不足している施設を抽出するとともに、誘導施設に位置づけるべき都市機能の考え方を整理すること。

② 誘導区域

都市機能誘導区域が満たすべき条件を整理する。検討は、区域設定時の技術的基準（区域境界など）も念頭に実施すること。また、GIS データ等も整備すること。

③ 誘導施策

都市機能を誘導するために有効な施策を整理する。検討にあたっては、施策担当課の意見を踏まえるとともに、届出制度の事務手続きに係るマニュアル等の作成を支援すること。

2) 居住誘導区域等の検討

居住誘導区域の特性に応じて、以下の項目について整理する。

① 誘導区域

居住誘導区域が満たすべき条件を整理する。検討は、区域設定時の技術的基準（区域境界など）も念頭に実施すること。また、GIS データ等も整備すること。

② 誘導施策

居住を誘導するために有効な施策を整理する。検討にあたっては、施策担当課の意見を踏まえるとともに、届出制度の事務手続きに係るマニュアル等の作成を支援すること。

3) 防災指針の検討

居住誘導区域において、想定される災害の種別ごとの課題を踏まえ、対策の方向性を整理するとともに、目標の実現・計画的な対策の進捗を図るため、以下の項目を整理する。

① 防災施策・スケジュール

想定される災害の種別ごとの災害リスクを踏まえ、取り組むべき防災施策（ハード・ソフト）を整理する。また、スケジュールを短期（5 年程度）、中期（10 年程度）の達成目標について

設定する。なお、必要に応じ長期(20年程度以上)の視点からについても検討する。

② 目標値

本計画で検討する指標やその他関連計画と整合を図り設定する。

4) 定量的な目標値・評価方法の検討

都市機能・居住誘導、公共交通の充実、防災・減災に係る取組について、時間軸も踏まえながら定量的な目標を検討するとともに、評価方法についても検討する。

5) パブリックコメントの実施支援

立地適正化計画案に対する市民等の意見を反映するため実施するパブリックコメントに係る資料作成及び意見整理等の必要な支援を行い、必要に応じてその内容を計画案に反映する。

(3) 会議等運営支援(令和6年度、令和7年度)

立地適正化計画の策定にあたり、多様な主体の意見を反映させるため、以下の会議等の運営を支援する。

また、検討過程において必要となる検討事項への対応や受託者が提案するものについても、発注者と協議のうえ、積極的に取り入れていくものとする。

なお、各会議等の実施回数は現時点で想定しているものであり、受託者の提案や検討の進捗に応じて、発注者と協議の上、調整するものとする。

1) 検討会議(6回)

「(仮称)立地適正化計画策定検討会議(以下、検討会議)」に関する配布資料の作成、資料説明等の運営補助、議事要旨の作成等を行い、会議での意見等を検討に反映する。

概要:学識経験者等が参加する「検討会議」を設置し、検討会議で計画の構成要素ごとに調査・検討等を進めるとともに、適宜都市計画審議会への報告を実施し、計画の原案を固めていくことを想定している。

2) 庁内意見聴取(2回)

庁内関係課への意見聴取に必要な資料を作成し、意見等のとりまとめを行う。

なお、意見聴取の実施後、各課に対し追加で補足資料の提出やヒアリングの実施が必要な場合は、ヒアリング用資料の作成等を実施すること。

また、関連計画との整合性や分野間連携の推進を図れるよう資料等の構成・内容は工夫すること。

概要:現状把握・課題整理や誘導施設・施策の検討など検討会議で調査・検討する基礎資料等の収集・整理のため、庁内関係課への意見聴取を行う。多様化する社会ニーズに対応した計画とするため、行政運営、健康福祉、生活像、産業商業、交通環境、自然環境、景観、住宅環境、安全安心、防災、エネルギー・低炭素など幅広い分野を想定している。

3) 市民等の意見聴取(1回)

市民等の意見聴取の実施に係る資料作成、意見整理及び回答案の作成、助言等の必要な

支援を行い、必要に応じてその内容を計画案に反映する。

概要:計画の策定過程において市民等から意見を収集するため、意見聴取を実施する。

5. 成果品

- ・業務報告書(各年度・全体) 正、副2部
- ・生駒市立地適正化計画(案)(本編・資料編・概要版) 1式
 - ※ 市民等にとって、視覚的・直感的にわかりやすいデザイン・内容とすること。
 - ※ 印刷事業者を提供できるデータ形式とすること。
- ・会議録等議事録 1式
- ・その他業務で使用した資料 1式
- ・上記の電子データ 1式

6. その他

本仕様書に定めのない事項や疑義が生じた場合は、発注者と受注者が別途協議するものとする。

なお、本業務は、集約都市形成支援事業費補助金の対象事業である。