

中野市立地適正化計画策定業務及び中野市都市計画マスタープラン見直し業務 仕様書

1 適用範囲

本仕様書は、中野市（以下「市」という。）が受託者に発注する中野市立地適正化計画策定業務及び中野市都市計画マスタープラン見直し業務（以下「本業務」という。）の委託に適用するものとする。

2 業務目的

本市の都市計画マスタープランは平成21年3月に策定され、目標年次を令和10年としている。

少子高齢化の進行と人口減少社会の到来などを踏まえ、居住機能や都市機能の立地、安心・安全なまちづくりに対する関心の高まりなど、社会現象が変化している中で、関係施策と連携を図り統合的に検討することが必要となっている。

このため、持続可能なコンパクトシティの実現に向け、中野市都市計画マスタープランを見直すとともに、具体的な施策を推進するため立地適正化計画の策定を行うものである。

3 対象区域

中野市全域とする。

4 業務期間

契約締結日から令和5年3月24日までとする。（債務負担行為設定事業）

なお、令和3年度の間接報告は令和4年3月25日とする。

5 業務内容

【立地適正化計画策定業務】

(1) 関連する計画や他部局の関係施策等の整理

関連分野の計画及び施策等を把握し、立地適正化計画と連携を図るべき方針や施策等を整理する。

(2) 現状及び将来見通しに関する分析

各種基礎的データを収集し、都市の現状把握及び将来見通しに関する分析、類似規模都市との比較分析による都市構造評価を行う。

ア 都市の現状把握

以下の項目について、各種基礎的データを収集し、中野市の現状把握を行う。

- ・人口（総人口・年齢層別人口の推移、DID人口・区域の動向 等）
- ・土地利用（土地利用状況の動向、開発許可の動向、空き家の状況 等）
- ・都市交通（公共交通の動向、市民の交通行動の動向 等）
- ・経済活動（床面積・床効率の動向 等）
- ・財政（歳入・歳出構造、整備年度別公共施設・インフラの状況 等）
- ・地価（地価の動向 等）

- ・災害（災害履歴・各種ハザード区域の動向 等）
 - ・その他必要に応じ追加する
- イ 人口の将来見通しに関する分析
- 国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来推計人口の推計方法及び推計値を採用し、地区別・メッシュ別将来人口を推計する。また、推計結果をもとに、人口密度、年齢層別人口等の動向について分析する。
- ウ 都市が抱える課題の現状及び将来見通しに関する分析
- 都市の現状把握及び人口の将来見通しに関する分析を踏まえ、以下の項目について、都市が抱える課題の現状及び将来見通しに関する分析を行う。
- ・土地利用（地域経済の生産性・持続可能性 等）
 - ・都市交通（公共交通の利便性・持続可能性 等）
 - ・経済・財政（財政の健全性 等）
 - ・災害（災害等に対する安全性 等）
 - ・都市機能（生活サービス施設の利便性・持続可能性 等）
 - ・その他必要に応じ追加する
- エ 都市構造評価
- 以下の評価分野について、類似規模都市との比較分析を行い、本市の都市構造を整理、評価する。
- ・生活利便性
 - ・健康・福祉
 - ・安全・安心
 - ・地域経済
 - ・行政運営
 - ・エネルギー／低炭素
- (3) 課題の整理
- 関連する計画や他部局の関係施策等の整理、現状及び将来見通しに関する分析を踏まえ、関連施策等と立地適正化計画が一体となって解決すべき課題の整理を行う。
- (4) 立地の適正化に関する基本的な方針の検討
- 課題の整理を踏まえ、立地の適正化に関する基本的な方針に関する以下の項目について検討を行う。なお、検討にあたっては、中野市都市計画マスタープランで定める都市づくりの基本理念等と整合を図るものとする。
- ア 立地適正化計画の区域の検討
- イ まちづくりの方針の検討
- ウ 目指すべき都市の骨格構造の検討
- エ 都市の骨格構造構築を支援するための公共交通のあり方の検討
- オ 課題解決のために必要な施策・誘導方針の検討

(5) 誘導区域等の検討

立地の適正化に関する基本的な方針を踏まえ、下記の項目について検討を行う。

ア 居住誘導区域の検討

都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という）の検討を行う。

イ 都市機能誘導区域の検討

都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という）の検討を行う。

ウ 居住誘導区域外の検討

既存コミュニティの維持や居住誘導区域外における社会資本の適切な維持管理等の観点から、居住誘導区域外における規制・誘導のあり方を検討する。

(6) 誘導施策等の検討

居住及び都市機能を誘導するために中野市が講ずべき施策に関する以下の事項について検討を行う。

ア 居住誘導施策の検討

居住誘導区域内に居住を誘導するために中野市が講ずべき財政上、金融上、税制上の支援措置等の施策及び施策の推進に関連して必要な事項の検討を行う。

イ 都市機能誘導施策の検討

都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために中野市が講ずべき財政上、金融上、税制上の支援措置等の施策及び施策の推進に関連して必要な事項の検討を行う。

エ 上記施策を支援するための公共交通のあり方の検討

「コンパクト・プラス・ネットワーク」のネットワークを分担する公共交通に対し、居住誘導・都市機能誘導を支援するためのあり方を検討する。

オ 防災指針の検討

居住誘導区域内等で行う防災対策・安全確保策を検討し、防災指針を作成する。

(7) 立地の適正化を図るために必要な事業等の検討

都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事項について検討を行う。

ア 誘導施設の整備に関する事業

イ アに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業

ウ アまたはイに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務または事業

エ 土地利用の実情を踏まえた、低未利用土地利用等指針の検討

(8) 目標値等の検討

立地適正化計画の遂行により実現しようとする目標値及び目標達成により期待される効果について検討を行う。

- (9) 評価方法等の検討
目標値等の達成状況の評価及び進行管理方法について検討を行う。
- (10) 立地適正化計画のとりまとめ
検討結果を基に、計画書及び概要版の作成を行う。
併せて、市のホームページで公表するためのPDFデータの作成を行う。

【都市計画マスタープラン見直し業務】

- (1) 現行計画の評価・検証
中野市都市計画マスタープラン見直しに当たり、現行計画で掲げた主な構想や整備方針について評価・検証を行う。
- (2) 課題の整理
今後のまちづくりの方向性を考える前提として、中野市の現状と課題を整理する。なお、課題の整理については、中野市立地適正化計画策定業務成果を援用するものとする。
- (3) 都市計画マスタープラン見直しの方向性の整理
中野市の現状と課題を踏まえ、中野市都市計画マスタープラン見直しの方向性を整理する。
- (4) 都市づくりの基本理念等の再検討
中野市都市計画マスタープランの見直しに際して、都市づくりの基本理念等の再検討を行う。なお、再検討に当たっては、上位計画及び中野市立地適正化計画との整合を図るものとする。
- ア まちづくり理念の検討
課題の整理及び住民意向を踏まえ、まちづくり理念の検討を行う。
- イ 将来都市構造の検討
まちづくりの理念を踏まえ、都市の骨格となる将来都市構造の検討を行う。
- ウ 将来フレーム
上位計画による人口の将来展望等の既存計画における目標人口設定を踏まえるとともに、国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来推計人口の結果を考慮し、中野市の将来フレームを設定する。
- (5) 全体構想の策定
基本理念等に基づき、土地利用、都市施設、市街化開発・整備、都市環境・都市景観等の基本的な方針を設定する。なお、基本方針設定にあたっては、「立地適正化計画」と調整を図るものとする。
- (6) 地域別構想の策定

地域の特性、地域の課題等に応じ地域内に整備すべき諸施設、円滑の交通の確保、緑空間の保全と創出、空地の確保、景観形成のための配慮すべき事項等の方針を明らかにし、地域住民の意向を反映した地域別構想を立案する。なお、地域別構想は市街地地区、南部地区、中野平地区、高社地区、豊田地区の5地区とする。

(7) 実現化方策の策定

「都市計画制度の運用指針」に基づき、土地利用の方針、施設整備の方針、都市環境形成の方針等、各分野別の整備方針を実現していくための具体的方策を検討し、その方策ごとに実施主体、実施手法、実施時期等について検討を行う。

また、計画の進行管理やP D C Aサイクル等の評価方法についても検討を行う。

(8) 都市計画マスタープラン（見直し版）の取りまとめ

検討結果を基に、計画書及び概要版の作成を行う。併せて、中野市ホームページ公表用のP D Fデータの作成を行う。

【共通作業業務】

(1) 打合せ等

作業期間中においては、監督者との打合を密に行い、打合せごとに協議簿を作成する。

(2) 住民意向の把握

立地適正化計画及び都市計画マスタープランに関連する土地利用や都市計画等に関する設問を検討し、調査票を作成する。また、入力・集計されたアンケート結果の分析を行い、計画策定に反映させるものとする。

項目	中野市	受託者	備 考
アンケート用紙印刷		○	市民：3,000部
宛名シール（宛名入り）	○		
発送用封筒	○		角2型封筒（中野市名入り）
回収用封筒		○	長3型封筒（料金受取人払い）
郵送料（配布）		○	
郵送料（回収）		○	
料金受取人払い申請		○	
発送準備		○	
回収封筒受取り	○		
開封、入力、集計		○	

(3) 住民合意形成の支援

住民意見を聴取するため、住民説明会（5地区）の資料作成及び意見の取りまとめ等運営補助を行う。また、パブリックコメント（1回）を実施するため、資料作成及び意見の取りまとめ等を行い計画に反映させるものとする。

(4) 検討委員会等の支援

中野市が随時開催する検討委員会等での検討に必要な会議資料を作成するとともに、各会議に出席し会議の議事録を作成する。

名称	令和3年度	令和4年度
都市計画審議会	1回	1回
検討委員会等	2回	5回

6 業務計画の提出

受託者は本業務の実施に先立ち、着手届、管理技術者届、工程表及び詳細な作業実施計画書を監督員に提出し、承認を受けるものとする。

7 質疑

本業務を実施するにあたり、本仕様書に疑義が生じた場合、又は明記されていない事項については、速やかに報告し、監督員と協議の上、その指示に従うものとする。

8 成果品

本業務の成果品は下記のとおりとする。

令和3年度		
	成果品	部数
(1)	中間報告書	2部
(2)	参考資料	一式
(3)	上記電子データ	一式
令和4年度		
	成果品	部数
(1)	業務報告書	2部
(2)	立地適正化計画 計画書 (A4版 カラー 無線綴じ)	100部
(3)	立地適正化計画 概要版 (A4版 カラー 8ページ程度)	500部
(4)	都市計画マスタープラン 計画書 (A4版 カラー 無線綴じ)	100部
(5)	都市計画マスタープラン 概要版 (A4版 カラー 8ページ程度)	500部
(6)	参考資料	一式
(7)	上記電子データ	一式