

真庭市拠点形成計画（立地適正化計画）【仮称】策定支援業務仕様書

1 業務の目的

本業務は、真庭市まちづくり計画（都市計画マスタープラン）及びこれまでの施策や事業を踏まえつつ、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の策定に加えて、都市計画区域外における生活拠点形成を包含した計画を策定するため、令和7年度に、基礎資料の収集・整理、課題の抽出を行い、庁内会議等の支援による連絡調整検討を行いながら基本的な方針を立案し、令和8年度にかけて居住誘導区域、都市機能誘導区域及び都市計画区域外の生活拠点エリアの設定、誘導施策、防災指針、定量的な目標値等に関する事項の素案づくりに向けた支援をするものである。

2 業務の履行期間

契約締結日～令和9年3月23日

3 業務の内容

（1）計画準備【令和7年度】

本業務の実施にあたり、業務の目的及び内容を的確に把握し、業務計画を立案するとともに、必要な準備を行う。なお、受注者は発注者に業務計画書を提出し、発注者の承認を得る。

（2）資料等の収集・整理【令和7年度】

①基礎データの収集・整理

最新の都市計画基礎調査をはじめ、立地適正化計画の策定に向けて必要な基礎資料及び最新既存ストック情報を収集・整理する。

②関連計画・施策等の整理

真庭市総合計画、真庭市まちづくり計画（都市計画マスタープラン）をはじめ、拠点形成計画（立地適正化計画）策定に関連する計画や誘導施策等の設定に必要な市、岡山県等の施策・事業について収集・整理する。

③市民アンケートの実施

拠点形成計画（立地適正化計画）策定について、市民の意見を反映させるため、まちづくりの方向性や内容等に関するアンケート調査（まにこいんアプリ利用）を実施し、とりまとめる。

（3）課題の抽出・整理【令和7年度】

最新の都市計画基礎調査結果、災害ハザード情報、その他都市計画にかかるオープンデータ等を用いて、本市の土地利用特性、災害特性等を整理・分析する。

また、本市の人口、産業、土地利用等のフレームに関する現状及び将来見通しを分析・更新することで、拠点形成計画（立地適正化計画）を策定しないことによる問題とともに、本市が抱える都市としての課題を整理する。

（4）立地適正化に係る基本方針・基準の検討【令和7年度】

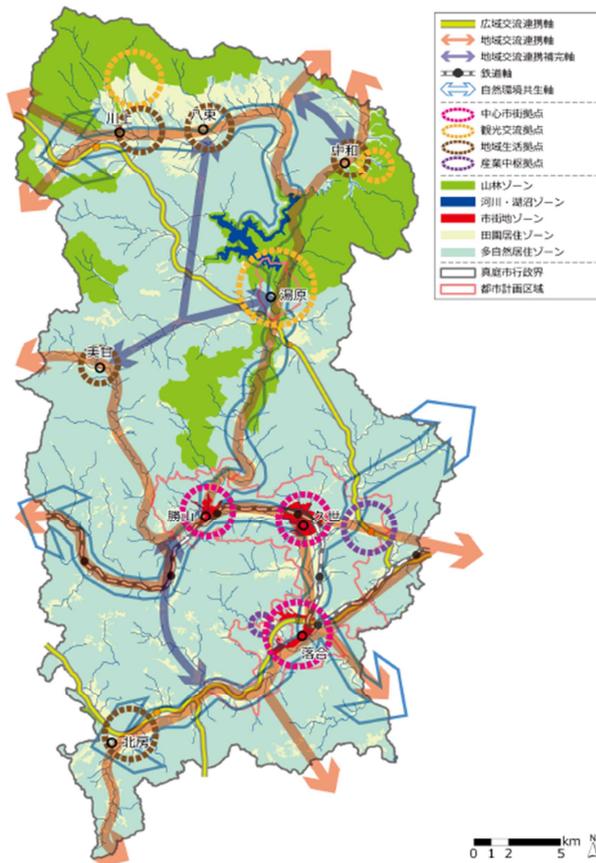
関連計画との整合を図りながら、長期的観点から市民の暮らしを維持するための基本方針を検討する。検討にあたっては、用途地域外、都市計画区域外のまちづくり（生活拠点エリア）についても検討する。

居住誘導区域、都市機能誘導区域及び生活拠点エリアを具体的に設定するための基準、手法、手順を設定する。

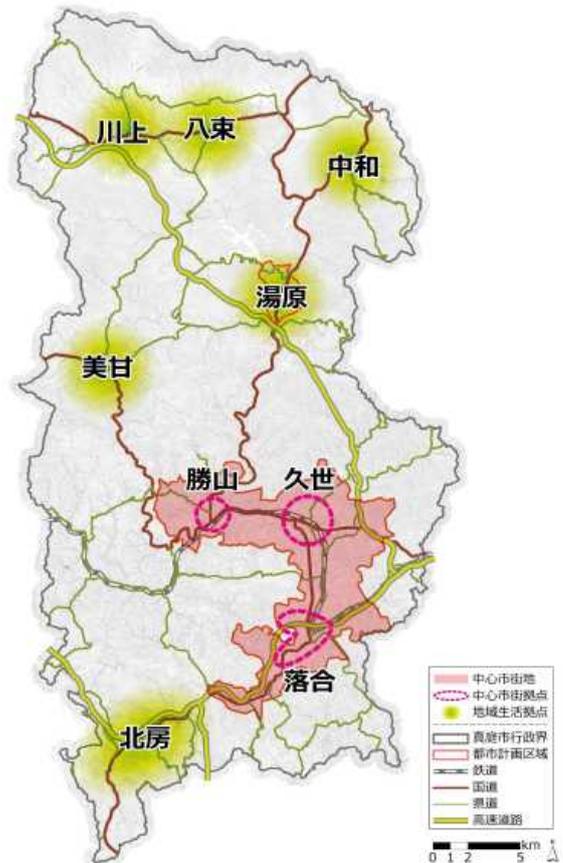
（5）目指すべき都市の骨格構造の見直し【令和7年度】

真庭市まちづくり計画（都市計画マスタープラン）との整合を図るため、都市機能誘導区域、居住誘導区域及び生活拠点エリアの検討に先立ち、都市全体の観点から、目指すべきまちづくりの方針を見据えながら、都市施設（都市計画道路等）、人口の集積状況、公共交通路線（真庭市地域公共交通計画）、都市機能施設、公共施設の配置（公共施設等総合管理計画）等をもとに、各区域やエリアに応じた拠点の設定及び拠点間の連携をするためのネットワークを設定することで、本市の骨格構造を見直す。

【本市の将来都市構造図】



【本市の地域拠点区分】



出典：真庭市まちづくり計画（都市計画マスタープラン）

（6）課題解決のための施策・誘導方針の検討【令和7年度】

都市の骨格構造の検討を踏まえ、課題解決のための施策・誘導方針を具体的に構築していくための施策や誘導施設の設定に関する方針を検討する。

（7）居住誘導区域の検討【令和7年度】【令和8年度】

都市再生特別措置法第81条第2項第二号の「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。)及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項」のうち、「居住誘導区域」について検討、整理する。

検討にあたっては、人口推計、災害危険性、公共交通カバー圏、都市施設の立地状況等、居住を誘導するにあたっての評価を行った上で区域の設定を行う。

(8) 都市機能誘導区域・誘導施設の検討【令和7年度】【令和8年度】

都市再生特別措置法第81条第2項第三号の「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。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項」のうち、「都市機能誘導区域」及び「誘導施設」について検討、整理する。

都市機能誘導区域は、(5) 目指すべき都市の骨格構造の見直しの検討で各拠点として設定した地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点から具体的な区域を検討、整理する。

また、都市機能誘導区域内において、各拠点の特性等に鑑み、(6) 課題解決のための施策・誘導方針の検討での内容との整合を図りながら、立地を誘導すべき都市機能増進施設を検討、整理する。

(9) 拠点施設と生活拠点エリアの検討【令和7年度】【令和8年度】

都市計画区域外において、生活拠点エリアを形成するための拠点施設を整理、明確化し、その施設を中心とする一円の生活拠点エリアを検討、整理する。

(10) 誘導施策・定量的な目標値等の検討【令和8年度】

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」や他都市の先進事例などを参考に、誘導区域や生活拠点エリアに居住や都市施設を誘導するために本市が講ずるべき施策等について検討する。併せて、検討に際しての各種資料や検討結果を整理する。

さらに、「都市構造の評価に関するハンドブック」や、国が示す各種ガイドラインなどを基に、具体的な目標値等を検討し、とりまとめる。

(11) 防災指針の検討【令和7年度】【令和8年度】

設定する居住誘導区域内の災害リスクの分析及び災害リスクの高い地域の抽出及び課題の整理結果に加え、課題に対応した地域毎の取組方針や対策案を検討する。

これら検討結果に基づき、真庭市国土強靱化地域計画、真庭市地域防災計画等との整合

を図りながら、具体的な施策や事業等を検討するとともに、スケジュールや目標値について併せて検討し、「防災指針」としてとりまとめる。

(1 2) 拠点形成計画（立地適正化計画）案の作成支援ととりまとめ【令和 8 年度】

上記各業務での検討事項を基に、真庭市拠点形成計画（立地適正化計画）案を発注者が主体的に作成することを支援し、最終的なとりまとめを行う。

(1 3) 都市計画審議会の運営支援【令和 7 年度】【令和 8 年度】

受注者は、拠点形成計画（立地適正化計画）の策定に向け実施される都市計画審議会（5 回程度想定）について、必要な資料の作成支援を行う。

議事想定

【令和 7 年度 2 回】

第 1 回 策定方針について

第 2 回 居住誘導区域、都市機能誘導区域、生活拠点エリアについて
防災指針（リスク）について

【令和 8 年度 3 回】

第 3 回 居住誘導区域、都市機能誘導区域、生活拠点エリアの見直しについて
防災指針（課題、対応策）について

第 4 回 拠点形成計画（立地適正化計画）案について

第 5 回 パブリックコメントの結果について

(1 4) 市民説明会、パブリックコメント実施支援【令和 8 年度】

計画策定にあたって、計画の内容の周知や、本市の将来のまちづくりの方向性等について、市民の意見を把握するため、各振興局（蒜山、北房、落合、久世（本庁）、勝山、美甘、湯原）において市民説明会を開催する（各 1 回）。

さらに、立地適正化計画の策定についてより広く市民からの意見を聴取するため、パブリックコメントを実施する。

市民説明会及びパブリックコメント実施に係る必要な資料は、発注者が主体的に作成するとともに、説明会の実施、運営を行い、市民の意見のとりまとめを行う。これに対し、受注者は資料作成支援を行う。

(15) 打合せ協議【令和7年度】【令和8年度】

本業務に係る打合せ協議は、業務毎に業務着手時、結果報告時を基本とし、必要に応じて担当者との協議を実施する。

また、打合せ協議実施後は速やかに打合せ記録簿を作成し発注者へ提出すること。

(16) 報告書作成【令和7年度】【令和8年度】

本業務に係る履行内容について、各年度毎に業務報告書（令和7年度は中間報告）としてとりまとめる。

4 提出物

- (1) 業務着手届
- (2) 業務計画書
- (3) 技術者等選任届
- (4) 業務報告書(年度ごとに打合せ協議等の議事録を含む)
- (5) 業務完了届(年度毎)
- (6) その他発注者が必要と認める書類

5 成果品

本業務で納入すべき成果品は、以下のとおりとする。

①	業務報告書	各年度：2部（A4判カラー）・電子データ
②	真庭市拠点形成計画（立地適正化計画） （防災指針含む）	令和8年度：20部（A4判カラー）・電子データ
③	真庭市拠点形成計画（立地適正化計画） 【概要版】	令和8年度：20部（A4判カラー）・電子データ
④	立地適正化計画区域のGIS情報	令和8年度：電子データ（Shape形式）
⑤	その他必要な資料・データ	各年度：1式

※④以外の電子データ（DVD-R等）については、ワード or エクセル or パワーポイント形式+PDF形式での納品とする。

※本業務で作成する図面については、すべてPDF形式でも納品とする。

※電子データの提出にあたっては、ウイルスチェックを実施した上で提出する。

6 成果等の検査

受注者は、業務完了年度ごとに本市の検査を受けなければならない。その結果、訂正を指示されたものについては、訂正しなければならない。

7 納品後の不備

成果品納入後に発生した受注者側の責めに帰する不備が発見された場合は、無償で速やかに必要な措置を行うものとし、これに要する経費は受注者負担とする。

8 適正な業務執行に関する事項

(1) 業務実施

受注者は、本仕様書及び別途提出する技術提案書の内容に基づき本業務を実施すること。

(2) 人員体制

受注者は、業務の実施にあたり本市との協議を行い、業務意図・目的を十分理解したうえで、適切な人員配置を行い業務執行に努めること。

(3) 業務費用

本業務に遂行に係る受注者の人件費、出張旅費、諸手当、各種会議(編集委員会、打合せ協議等)で使用する印刷物の作成、成果品の納品に係る消耗品(電子媒体、印刷物作成等に要する用紙等を含む)、連絡調整に必要となる郵便・電話等の通信運搬費等については、全て契約金額に含まれるものとする。

なお、定めのない事項が発生した場合の費用は、別途協議する。

(4) 管理業務

本業務の委託期間中、受注者は本市との連絡調整を行う担当者を配置すること。担当者は業務計画書に基づく進捗報告や意見交換等を行う打合せ協議を定期的に行い、会議録を作成し本市にその都度提出すること。

(5) 業務の一括再委託の禁止

本業務の全部を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることはできない、また本業

務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ書面により本市の承諾を得ること。

(6) 業務情報保護

本業務により得られた成果品及び資料、情報等は真庭市の許可なく他に遺漏してはならない。

(7) 個人情報保護

受注者は、個人情報保護法を遵守し、業務上知り得た個人情報等の秘密を業務終了後も含めて他に遺漏してはならない。

(8) 著作の帰属

この業務で製作された成果品の著作権は以下の定めによるところによる。

①成果品の著作権(著作権法第 27 条及び第 28 条に規定する権利を含む)は、本市に無償で譲渡するものとする。

②受注者は、本市の事前の同意を得なければ、著作権法第 18 条及び第 19 条の規定を行使することができないものとする。

(9) 第三者の権利侵害

受注者は、成果品について第三者の商標権、肖像権、著作権、その他の諸権利を侵害するものではないことを保証すること。

(10) 収集資料等の管理

受注者は、成果品の編集・製作等のために貸与を受けた資料、書類、写真等はリストを作成の上、受注者の責任において確実に返却すること。

10 その他

本仕様書に定めのない事項については、本市及び受注者の双方が誠意をもって協議し、対処することとする。