

令和 8 年度 第 102 号
橋本市立地適正化計画策定委託業務

仕様書

橋本市

1 業務名

令和8年度 第102号 橋本市立地適正化計画策定委託業務

2 履行期間

契約締結日の翌日から令和10年3月24日まで

3 業務の目的

本市では、人口減少と少子高齢化の進行により、市街地の低密度化や生活サービス機能の空洞化が課題となっている。また、鉄道駅周辺をはじめとした公共交通結節点の利活用や、防災の向上、持続可能な都市経営が求められている。

このため、本業務は、都市再生特別措置法第81条に基づき、都市計画マスタープラン等の上位計画との整合を図りつつ、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定などを通じて、橋本市における「コンパクト＋ネットワーク型の持続可能な都市構造」を実現するための立地適正化計画を策定することを目的とする。

4 準拠する法令等

- (1) 都市計画法
- (2) 都市再生特別措置法
- (3) 国土交通省 都市計画運用指針
- (4) 国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」ほか関係マニュアル
- (5) 和歌山県都市計画マスタープランなど上位計画
- (6) SDGs やカーボンニュートラルなど国の関連施策
- (7) 橋本市個人情報保護条例
- (8) その他関係法令・規則・通達・計画等

5 対象区域

本業務の対象区域は、橋本市全域とする。

6 業務の概要

<令和8年度>

I. 計画の準備検討

業務実施にあたり、立地適正化計画策定の目的を明確にするとともに、業務実施方針やスケジュール等を整理し、業務計画書としてとりまとめる。

また、住民参加や策定手続きを含めた計画策定までの全体スケジュールや

検討体制を整理する。

II. 関連する計画や他部局の施策等に関する整理

「和歌山県都市計画マスタープラン 都市計画区域マスタープラン」等、関連する計画の内容を把握し、将来人口や目指すべき都市の骨格構造(将来都市構造・公共交通等)に係る方針や施策などを整理する。

また、関連分野の計画・施策等を把握し、連携を図るべき施策、誘導施設に関連する施策等を整理、調整を行う。

III. 現状及び将来の見通しにおける都市構造上の課題の分析

(1) 各種基礎的データの収集及び整理

①人口・世帯動向の整理

- ・人口及び世帯の推移を都市全体及び区域区分別、地区別等の把握し、動向を整理する。
- ・地区別の分析により人口増減の著しい地区等を把握、整理する。
- ・人口密度の推移を把握、整理する。
- ・年齢別人口（年少、生産、高齢比率）の推移を把握、整理する。

②土地利用・開発動向の整理

- ・都市的土地利用や農地・緑地の推移等、土地利用の現況と動向を把握し特性を整理する。
- ・開発許可の動向（用途、規模）を把握し、位置等の特性を整理する。
- ・空き地等の未利用地、空き家の状況を把握し、位置等の特性を整理する。
- ・公有地及び公益施設の状況を把握し、整理する。

③都市交通の現状と動向の整理

- ・公共交通の利用状況（バス利用者数）等を把握し、整理する。
- ・公共交通のサービス水準（運行ルート、運行本数、バス停留所の位置等）を把握し、整理する。
- ・公共交通の現況図を作成し、サービス圏域、充足度・空白地帯の状況を整理する。
- ・住民等の交通行動の動向を把握し、整理する。
- ・公共交通の公共負担の推移を把握し、整理する。
- ・学校施設の再編動向を把握し、整理する。

④都市機能の現状の整理

- ・検討対象とする都市機能（行政機能、介護福祉機能、子育て機能、商業機能、医療機能、金融機能、教育・文化機能等）とサービス圏域を整理する。
- ・都市機能ごとに分布図を作成、サービス圏域、充足度・空白地帯の状況を

整理する。

⑤防災面から見た現状の整理

- ・建物の構造、建築年次（特に新耐震基準以前か否か）を把握し、整理する。
- ・木造密集市街地の状況を把握し、整理する。
- ・災害危険区域等の指定状況や災害履歴等を把握し、整理する。

⑥市街地整備状況の整理

- ・土地区画整理事業等の市街地整備事業の実施状況及び見通しを把握し、整理する。
- ・都市施設（道路、公園、下水道等）の整備状況を把握し、整理する。

⑦経済・財政・地価の現状の整理

- ・地域ごとの地価の推移を把握し、エリア間の差異を整理する。
- ・小売売上高、事業所数、従業者数等の推移を把握し、整理する。
- ・歳出入状況（目的別拠出金額の推移）等を把握し、整理する。
- ・税収状況（固定資産税等）を把握し、エリアごとの差異を整理する。

(2) 橋本市内の在住者及び来訪者の行動特性分析

スマートフォンアプリから収集されたGPS位置情報履歴データ等のビッグデータを活用し、市民を対象とした移動・滞在・行動範囲等についての行動特性分析を行う。併せて、市を代表するエリアへのアクセス状況（時間帯別利用状況・立寄り状況）についても分析・整理する。

①調査項目

- ・市内各地域毎に、居住者が日常的にどこに移動・滞在しているか（時間帯別、平日／休日別）の集計及びその交通手段について、年代別にその傾向を分析しとりまとめる。
- ・市を代表するエリアについて、どこから来た来訪者がどこにどのくらいの時間滞在しているか（時間帯別、平日／休日別）、またその回遊状況や交通手段について集計を行う。

②利用データ

分析に用いるGPS位置情報履歴データについては、受託者が購入または利用契約を行って入手し、分析に使用するものとする。対象期間は令和8年の任意の30日間とし、橋本市内に滞在履歴が確認されたスマートフォンユーザーの当日の位置情報履歴データを利用する。個人情報秘匿処理済みデータを使用し、分析及び結果の可視化にあたっては個人情報保護に十分に配慮すること。

(3) 人口の将来見通しに関する分析

①将来人口の予測

- ・市から貸与する住民台帳データや過去複数回の国勢調査結果等を用いて、

年代別の人口や転入転出率、出生率、世帯構成等の近年における経年変化を地域別に算定するとともに、都市全体の将来人口を予測する。

- ・メッシュ単位もしくは町丁目等の小地域単位において、将来の人口密度、高齢人口、年少人口等を予測する。ここで、将来推計手法については国立社会保障・人口問題研究所による将来集計手法を参考とすること。

②財政の将来見通しに関する分析

- ・既往調査をもとに、財政の見通しを把握する。

(4) 課題の抽出(詳細分析)

上記にて収集・整理したデータと併せて、都市計画基礎調査等の国・県等が提供する各種情報を活用して、広範な視点と多角的な観点から都市の位置づけや将来的見通しについて、マクロ・ミクロの両面から分析を行う。

(5) 都市構造上の課題の分析

①人口・世帯に係る課題の分析

- ・地区別の人口動向、密度、年齢構成等の変化から想定される問題点を整理し、課題を分析する。

②公共交通に係る課題の分析

- ・公共交通の交通利便性に関する問題を整理し、人口減少に伴う公共交通の持続可能性の面から見た課題を分析する。

③都市機能施設に係る課題の分析

- ・都市機能施設の利便性に関する問題を整理し、持続可能性の面から見た課題を分析する。

④高齢者の福祉、健康に係る課題の分析

- ・公共交通及び都市機能施設の課題を踏まえ、高齢者の施設利用に関する利便性の状況や将来の利便性低下等の面から見た課題を分析する。

⑤災害等の安全性に係る課題の分析

- ・災害の発生の恐れのある区域と地区別人口等との関係を整理し、課題を分析する。

⑥財政の健全性に係る課題の分析

- ・財政の見通しを踏まえ、財政の健全性の面から見た課題を分析する。

⑦用途地域指定に係る課題の分析

- ・都市計画区域内に存する用途地域無指定区域については、その土地の利用実態を把握し、居住誘導区域や都市機能誘導区域との整合性を踏まえ、都市構造上の課題を明らかにする。

IV.まちづくり方針の検討

本市の将来像（コンパクト＋ネットワーク型都市構造）を踏まえ、居住誘導、

都市機能誘導、公共交通、防災、環境等の観点からまちづくりの方針を整理する。

その際、土地利用に関しては誘導区域との整合を図りつつ、用途地域の見直しや無指定地域への指定の必要性を含めて検討する。特に旧高野口町市街地においては、将来的に用途地域を新たに指定していく際の根拠となるよう、人口動向や都市機能配置の分析結果を活用し方針を整理する。

V. 目指すべき都市の骨格構造と誘導方針の検討

(1) 都市の拠点の設定と誘導すべき機能の検討

- ・機能集積、公共交通でのアクセス等に基づき拠点の考え方を整理する。
- ・拠点（中心、地域、生活など）の概ねの位置及び範囲を設定する。
- ・中心拠点と地域・生活拠点に誘導すべき機能を検討し設定する。

(2) 基幹的な公共交通軸の設定

- ・公共交通の現状や見通しを踏まえ、基幹的な公共交通軸を設定する。
- ・拠点エリア間の連絡性や持続性を踏まえ廃止や新設も視野に必要なネットワークや適正配置を検討する。

(3) ゾーンの設定

- ・拠点・軸とともに都市の構造を構成するゾーン（高密度化、低密度化）を設定する。
- ・人口の将来見通し等を踏まえ、人口・世帯の減少や高齢化への対応及び誘導すべき居住者像等を検討する。

VI. 市民アンケート調査の実施

実施方法としては、以下を想定している。

- (1) 本市の住民基本台帳に登録のある男女(18歳～79歳)から、市が無作為に抽出した2,000人に対し、アンケート調査を実施する。
- (2) 受託者は、本計画の策定に必要な住民意向調査のためのアンケート（以下「立適アンケート」という。）の内容を本市との協議により検討し、住民の意向を明確に把握できる調査項目及び集計・分析方法を検討した上で、調査票のデータを作成する。
- (3) 受託者は、立適アンケートを以下に掲げる方法により印刷を行う。
- (4) 受託者は、アンケート依頼文、アンケート個票および返信用封筒を印刷し、市で用意した宛名ラベルを封筒に貼り付けた後、発送を行う。返信用の封筒に印字する料金受取人払郵便について、郵便局と協議を行う。なお、アンケート調査に要する費用（郵送料等含む）については、受注金額に含むものとする。
- (5) アンケートの回答期限は、アンケートの送付日から約1か月後を目安に設定するものとする。また、立適アンケート結果については、表やグラフ等を活

用し、分かりやすくまとめること。

VII. 各種会議の運営支援

立地適正化の策定に向けて開催される庁内検討委員会（2回）及び（仮称）策定委員会（2回を想定）の運営支援として、会議への出席、会議資料の作成、議事録の作成等を行う。

また、都市計画審議会（1回想定）への説明に必要となる資料作成を行う。

VIII. 中間報告

受託者は、令和8年度の業務の成果を中間報告書として取りまとめ、令和9年3月上旬を目途に本市に提出すること。

IX. 打合せ協議

業務着手時、中間打合せ（2回）、中間成果物納入時の計4回の打合せを実施する。

<令和9年度>

I. 誘導区域・誘導施設の検討

（1）居住誘導区域の設定

居住誘導区域に期待する効果、維持すべき居住水準等の考え方について検討し、居住誘導区域を設定する。

（2）都市機能誘導区域・誘導施設の設定

まちづくりの課題や将来都市構造等を踏まえ、都市機能誘導区域に期待する効果、及び集積・誘導すべき都市機能等の考え方について検討し、都市機能誘導区域を設定する。

また、都市機能誘導区域の性格に応じ、誘導すべき都市機能のうち、重要性の高いものなど、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。

（3）公共交通軸の検討

都市機能誘導区域、居住誘導区域の範囲を踏まえ、公共交通ネットワークの配置方針について、関連計画を踏まえて検討する。

II. 誘導施策の検討

（1）都市機能誘導施策の検討

都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき施設について、施設の充足状況を踏まえて検討する。

また、本市の特性に応じた都市機能施設を誘導するため、都市機能立地支援

事業をはじめとした支援措置の活用について検討する。

(2) 居住誘導施策の検討

居住誘導区域内に居住を誘導し、居住者の利便性の向上を図るため、財政・金融・税制上の支援措置や公共交通サービスをはじめ居住環境改善のための方策について検討する。

III. 防災指針の検討

国が定める「都市計画運用指針」や「立地適正化計画作成の手引き(防災指針のガイドライン)」等に基づき、災害ハザード情報と都市の情報の重ね合わせにより、課題の抽出や災害リスクの分析等を実施し、防災指針の作成に向けた検討を行う。また、防災指針の策定においては、大雨・地震等のリスクに係る河川氾濫浸水想定区域等の各種ハザードマップと、避難施設や人口分布等との重ね合わせ分析を行い、都市機能誘導区域と居住誘導区域に残存する災害リスクを把握し、リスクを回避・低減するための施策も併せて検討する。

IV. 目標値の設定

国立社会保障・人口問題研究所における将来人口を踏まえつつ、定量的な目標値(人口密度、公共交通利用者数、財政状況、災害リスクを踏まえた居住人口、等)を設定し、空きビル・空き店舗・空き家・低未利用地等の既存ストックの活用について記載すること。

V. 施策の達成状況に関する評価方法の検討

施策の達成状況を評価するため、都市機能誘導、居住誘導、公共交通等の視点から評価指標を設定し、現況値の算出及び目標年次における目標値を設定する。

また、目標達成の把握方法、検証体制、評価時期、見直し方針等を検討する。

VI. 各種会議の運営支援

立地適正化の策定に向けて開催される庁内検討委員会(1回を想定)及び(仮称)策定委員会(2回を想定)の運営支援として、会議への出席、会議資料の作成、議事録の作成等を行う。

また、都市計画審議会(1回想定)への説明に必要となる資料作成を行う。

VII. 立地適正化計画(原案)の作成

これまでの成果を取りまとめ、立地適正化計画(原案)を作成する。このたたき台となる立地適正化計画(原案)について、委員会等で意見等を求め、ここで出た意見等を反映した立地適正化計画(案)を作成する。

また、都市計画になじみのない市民等にも分かりやすく、関心を持ってもらえるような表現・レイアウトを意識した仕上がりとする。

VIII. パブリックコメント及び住民説明会実施に係る支援

立地適正化計画(案)を基に実施するパブリックコメント及び住民説明会で必要となる資料の作成を行い、パブリックコメント及び住民説明会にあっては出された意見の整理を行い、計画へ反映する。

IX. 取りまとめ（報告書作成）

上記までの検討・整理した内容を取りまとめた橋本市立地適正化（案）及び業務報告書を作成する。この計画案は、都市計画審議会での審査結果を踏まえたものとする。

X. 打合せ協議

中間打合せ3回、成果納入時の計4回の打合せを実施する

7. 技術者の配置

・管理技術者

同種の業務の実績があり、技術士（総合技術監理部門又は建設部門：都市及び地方計画）またはRCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有する者。

・照査技術者

同種の業務の実績があり、技術士（総合技術監理部門又は建設部門：都市及び地方計画）、RCCM（都市計画及び地方計画）、または認定都市プランナーの資格を有する者。

・担当技術者

同種の業務実績があり、技術士（総合技術監理部門又は建設部門：都市及び地方計画）、RCCM（都市計画及び地方計画）、または認定都市プランナーの資格を有する者。

8. 完了報告

受託者は、本業務の成果を完了報告書として取りまとめ、令和10年3月24日までに提出すること。

9. 成果品の作成及び提出

受託者は、中間報告書又は完了報告書について本市の確認を受けた後、以下に掲げる成果品提出すること。

- | | |
|-----------------------------------|------|
| (1) 報告書 (素案・原案・最終案 各段階の報告書) | 各2部 |
| (2) 立地適正化計画 (製本) | 200部 |
| (3) 立地適正化計画概要版 (A4版カラー、8ページ以内を想定) | 500部 |
| (4) 電子データ (Word、Exel、PDF) | 一式 |
| (5) GISデータ (用途地域や誘導区域等のデジタルデータ) | 一式 |
| (6) 住民説明会等の記録 | |

10. 著作権の帰属

本業務により作成された成果物の著作権及び利用権は橋本市に帰属する。ただし、受託者は自らの業務実績として公表・利用することができる。

11. 個人情報保護

本業務において取得する個人情報については、個人情報保護法及び橋本市個人情報保護条例を遵守し、秘密保持を遵守すること。

12. その他

本仕様書に定めのない事項については、本市と受託者による協議のうえで定める。