

竜王町立地適正化計画策定支援業務仕様書

第1条 業務の名称

竜王町立地適正化計画策定支援業務

第2条 業務の目的

本町は、滋賀県の東南部の蒲生平野に位置し、北は近江八幡市、東は東近江市、南は湖南市および甲賀市、西は野洲市にそれぞれ接しており、面積は 44.55km² であり、東西 7.6 km、南北 8.5 km の広さを有している。

本町は県内で唯一、鉄道駅のない市町であり、これまで町の核という区域がなかったため、竜王町コンパクトシティ化構想（令和 2 年 7 月）を策定し、役場周辺に公共施設や教育施設等を集約し、利便性が高く多様な交流を育む中心核として整備を進めている。

少子高齢化を伴う人口減少や公共施設の老朽化といった課題に対応し、将来にわたってまちの活力や魅力を維持するために、必要な都市機能を中心核へ移転し、集約型の都市構造の形成を推進するとともに、地域公共交通計画と連携した取組を推進することで「便利で快適な住み続けたい都市づくり」を実現する必要がある。加えて、安心安全なまちづくりの観点から都市全体での防災性強化も求められる。

そこで、居住や都市の生活を支える医療・福祉・商業といった機能の誘導、都市計画と公共交通の一体化によるコンパクト・プラス・ネットワーク、頻発・激甚化する自然災害に対応する都市全体での防災・減災施策等に関する検討を行い、これらを計画的に推進するための竜王町立地適正化計画を策定する。

第3条 履行期間

契約締結の日から令和 9 年 3 月 25 日までとする。

第4条 業務対象範囲

竜王町全域とする。

第5条 法令等の順守

本業務の履行にあたっては、本仕様書によるほか「土木設計業務等共通仕様書（令和 2 年 10 月滋賀県土木交通部）（最新版。以下「共通仕様書」という。）によるものとし、次に掲げる関係法令等に準拠すること。

- (1) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (2) 都市計画運用指針第 13 版（令和 7 年 3 月）
- (3) 都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）
- (4) 立地適正化計画の手引き（令和 7 年 4 月版）

- (5) 防災都市づくり計画策定指針
- (6) 防災都市づくり計画のモデル計画および同解説
- (7) 水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン（令和3年5月）
- (8) 竜王町で策定した各種計画等
- (9) その他関係法令・通達等

第6条 配置技術者

受託者は、以下の要件を満たす管理技術者および照査技術者を配置すること。

(1) 管理技術者

業務の総括責任者となる管理技術者は、立地適正化計画に関する業務経験を有し、「技術士（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）」の資格を有する者を配置するものとする。なお、令和7年6月時点で継続中の業務については、業務実績には含まれない。

(2) 照査技術者

業務全般の照査を行う照査技術者は、「技術士（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）」の資格を有する者を配置するものとする。なお、管理技術者との兼務は不可とする。

第7条 提出書類

受託者は、本業務を実施するにあたり、次の書類を提出するものとする。

- (1) 業務着手届
- (2) 管理技術者・照査技術者選任通知書
- (3) その他発注者が必要と認める書類

第8条 業務内容

1 令和7年度（初年度）

(1) 計画準備

本業務を効率的に実施するために、業務の目的、内容等を的確に把握し、作業実施体制を立案するとともに業務計画書を作成し、発注者の承諾を得ることとする。

(2) 関連する計画や他部局の施策等の整理

関連計画や施策等を把握し、将来人口、目指すべき都市の骨格構造に係る方針、連携を図るべき施策、誘導施設、防災・減災対策等に関連する施策等を整理する。

- ① 第六次竜王町総合計画
- ② 滋賀県都市計画基本方針

- ③ 近江八幡八日市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
 - ④ 滋賀県地域交通ビジョン
 - ⑤ 竜王町都市計画マスタープラン
 - ⑥ 竜王町地域公共交通計画
 - ⑦ 竜王町地域福祉計画
 - ⑧ 竜王町こども計画
 - ⑨ 竜王スマイルエイジングプラン 2024
 - ⑩ りゅうおう健康プラン
 - ⑪ 竜王町公共施設等総合管理計画
 - ⑫ 第2期竜王町まち・ひと・しごと創生総合戦略
 - ⑬ 竜王町地域防災計画
 - ⑭ 竜王町空家等対策計画
- など

(3) 都市構造上の課題整理

①各種基礎的データの収集整理

既往資料等をもとに、都市構造に関連する現状・将来見通しの基礎的データを収集整理する。(収集整理する内容：人口・世帯（地区別分析を含む）、人口メッシュによる人口動態、土地利用（一団の未利用地の分布状況を含む）、都市交通、都市機能（利用圏の整理を含む）、市街地整備状況等）

また、都市構造の評価に関するハンドブックに基づく分析を行うとともに、国から示される「まちづくりの健康診断」に係るデータについても整理を行うこと。

②人口の将来見通しに関する分析

既往資料等をもとに、将来人口の見通しを予測する。

③都市構造上の課題整理

①②を踏まえ、現状および将来見通しにおける都市構造上の課題を整理する。

(4) 防災・減災上の課題整理

①災害ハザード情報等の収集整理

災害ハザードエリア（土砂災害、水災害、地先の安全度マップ等）の指定状況等を収集整理する。

②災害リスクに関する分析

災害ハザードエリアにおける人口、都市機能、防災関連施設等の分布状況を整理し、災害リスクの高い地域を抽出する。

③防災・減災上の課題整理

②で抽出した地区について、防災・減災上の課題を整理する。

(5) 立地の適正化に関する基本的な方針の検討

課題整理を踏まえ、持続可能な都市としてどのような姿を目指すのか、まち

づくりの方針（ターゲット）、目指すべき都市像と目指すべき都市の骨格構造を検討する。都市機能誘導区域の核とすべき拠点を設定するとともに、竜王町地域公共交通計画と整合を図りながら公共交通の幹線軸の設定を行い、防災・減災の視点も含めた都市機能および居住の誘導方針を整理する。

（６）居住誘導区域に関する検討（令和７年度）

居住の誘導方針を踏まえ、居住誘導区域の設定方針を検討する。

（７）都市機能誘導区域に関する検討（令和７年度）

①都市機能誘導区域および誘導施設の設定方針

都市機能の誘導方針を踏まえ、都市機能誘導区域および誘導施設の設定方針を検討する。（特定用途誘導地区を活用した用途緩和に関する検討を含む。）

②都市機能誘導区域における施策展開の方針

①を踏まえ、都市機能誘導区域における施策展開の方針を検討する。

（８）会議等の運営支援

①庁内検討会議（１回程度）の資料を作成する。なお、開催回数の変更による委託費の見直しは行わない。

②庁内検討委員向けの立地適正化計画の勉強会を１回主催する。

③都市計画審議会（１回程度）の資料を作成する。なお、開催回数の変更による委託料の見直しは行わない。

２ 令和８年度（第２年度）

（９）居住誘導区域に関する検討（令和８年度）

①居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定方針を踏まえた区域設定基準を検討し、区域の設定を行う。

②誘導施策の設定

居住誘導区域における関連施策や事業等の整理を行い、誘導施策の設定を行う。また、居住誘導区域外における施策展開の考え方についても整理する。

（１０）都市機能誘導区域に関する検討（令和８年度）

①都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定方針を踏まえた区域設定基準を検討し、区域の設定を行う。（特定用途誘導地区の設定を含む。）

②誘導施設の設定

誘導施設の設定方針を踏まえ、①の区域設定と整合を図りながら誘導施設の設定を行う。

③誘導施設等立地誘導方針の検討

都市機能誘導区域における施策展開の方針を踏まえ、誘導施設等の立地誘導方針、公的不動産の活用方法、空き店舗、空き家、低未利用地等の既存ストックの

活用、届出に関する制度設計・対応施策等を検討する。

④誘導施設等立地誘導事業等の検討

③を踏まえ、誘導施設等の立地誘導を図るための事業を検討し、都市構造再編集中支援事業やまちなかウォークアブル推進事業、都市・地域交通戦略推進事業等の活用に向けた都市再生整備計画（案）の検討を行う。

⑤誘導施策の設定

③④の検討内容を踏まえ、また、都市機能誘導区域における関連施策や事業等の整理を行い、誘導施設の設定を行う。

（１１）防災指針に関する検討

①防災・減災まちづくりの取組方針の検討

防災・減災上の課題に対応した取組方針について体系的な整理を行う。

②具体的な取組、スケジュール、目標値の設定

取組方針に基づき実施する取組の内容、スケジュール、役割分担や目標値の設定を行う。

（１２）計画の目標値・評価方法等に関する検討

①定量的な目標値等の検討

計画における定量的な目標指標や、誘導施策の実施等により期待される効果指標を検討するとともに、各指標の従前値、目標年次における目標値を設定する。なお、以下の指標については必ず設定を行うこと。

- ・人口密度等に関する目標値
- ・公共交通利用者数等に関する目標値
- ・財政状況等に関する目標値
- ・災害リスクを踏まえた居住人口等定量的な目標値

②計画の評価方法等の検討

目標値の達成状況や本計画で位置付ける施策の進捗状況等を把握するため、本計画の検証体制、評価時期、評価方法、見直し方針等を検討する。

（１３）立地適正化計画の作成

上記（９）～（１２）の検討を踏まえ、また、会議やパブリックコメント等での意見対応を踏まえ、立地適正化計画の計画書および概要版を作成する。

（１４）届出の手引等の作成

誘導区域外における建築等の届出に係る内容を説明する手引および様式を作成する。

（１５）会議等の運営支援

①庁内検討会議（２回程度）の資料を作成する。なお、開催回数の変更による委託料の見直しは行わない。

②都市計画審議会（２回程度）の資料を作成する。なお、開催回数の変更による

委託料の見直しは行わない。

③パブリックコメント資料および町民意見対応方針等の作成支援を行う。

第9条 打合せおよび議事録の作成

業務を適正かつ円滑に実施するため、受託者は打合せを行い、業務進捗状況の報告、業務方針および疑義事項の確認等を行い、その内容については、受託者がその都度議事録を作成した上で、町に提出すること。業務着手時、中間（各年2回）、成果品納入時の合計6回程度を見込む。

また、業務を円滑に遂行するため、逐次担当部署と連絡調整を行うこと。

第10条 成果品

本業務における成果品は次のとおりとする。

また、立地適正化計画の範囲、都市機能誘導区域および居住誘導区域について、GISデータを作成し国に提出すること。なお、ほかに中間報告および成果品があれば、発注者・受託者協議のうえ、発注者の指示のとおりとする。

〔令和7年度〕

- | | |
|----------------------------|----|
| (1) 令和7年度業務報告書（A4パイプファイル等） | 2部 |
| (2) 上記成果の電子データ（CD-R等） | 1式 |

〔令和8年度〕

- | | |
|---|------|
| (1) 令和8年度業務報告書（A4パイプファイル等） | 2部 |
| (2) 立地適正化計画（A4製本） | 100部 |
| (3) 立地適正化計画概要版（A4版・10ページ以内） | 100部 |
| (4) 都市機能誘導区域・居住誘導区域図（縮尺1/2500／A0サイズ
カラー出力） | 各1部 |
| (5) 上記成果の電子データ（CD-R等） | 1式 |

第11条 担当部署

竜王町 建設計画課 管理都市計画係（竜王町役場 西館1階）

住 所 〒520-2592 滋賀県蒲生郡竜王町大字小口3番地

電 話 0748-58-3716

FAX 0748-58-2646

メール kensetsu@town.ryuoh.shiga.jp

第 12 条 成果品検査

受託者は、各年度の業務完了後、所定の手続を経て、町の検査を受けなければならない。町から本業務に適合しないとして修正の指示があった場合には、速やかに措置を行うものとする。

第 13 条 支払

町は、各年度の委託契約業務の完了を確認した後、支払請求書を受理したときは、年度ごとに、一括して委託料を支払うものとする。

なお、契約締結後に消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）の改正により消費税率の率に変動が生じ、契約の業務に対する契約金額について新税率が適用される場合は、契約を何ら変更することなく、町は契約金額に相当する消費税額等を加減して支払うものとする。

また、支払いは予算の範囲内で各年度に完了した業務の出来高払いとする。

第 14 条 特記事項

（1）資料の貸与

業務を遂行する上で必要な資料等は、必要に応じて随時貸与する。なお、貸与した資料の複製の可否、返却等については町の指示に従うこと。

（2）再委託

本業務の全部を第三者に再委託してはならない。また、本業務の一部を第三者に再委託するときは、あらかじめ町に書面により報告し、町の承諾を得ること。

（3）法令順守

業務の実施に当たり、関係法令を遵守すること。

（4）守秘義務

本業務上知り得た情報等については、町の承諾なしに本業務以外で使用してはならない。また、第三者に対し漏えいしてはならない。なお、この守秘義務は契約終了後も継続するものとする。受託者の責により秘密が漏えいし、町が損害を受けた場合、受託者はその損害に対し賠償の責を負う。

（5）個人情報の保護

受託者はこの契約に基づく業務を実施する場合は、別紙のとおり個人情報取扱特記事項に記載の内容を遵守しなければならない。

（6）セキュリティ対策

本業務において送信する電子メールまたは電子メールに添付する書類については、コンピュータウイルス感染に対する予防、検出および駆除のための最新の処理を実施するものとする。

（7）瑕疵責任

業務完了後に、受託者の責に帰すべき理由による成果品の不良箇所があった場合は、受託者は速やかに必要な訂正、補足等の措置を行うものとし、これに係る経費は受託者が負担するものとする。

(8) 成果品の管理および帰属

本業務で得られた成果品の所有権、著作権および利用権は、町に帰属する。また、受託者は著作権人格権を行使できないものとする。受託者は町の許可なく成果品等を第三者に公表、貸与、使用、複写、遺漏してはならない。

第15条 その他

本仕様書に定めのない事項や本業務の実施に当たり疑義が生じた場合は、速やかに町と協議を行い、指示を仰ぐこと。