

## 企8委第132号

### 松島町都市計画マスタープラン見直し及び立地適正化計画策定業務委託

## 仕 様 書

### 第1章 総 則

#### (適用範囲)

第1条 本仕様書は発注者、松島町（以下「甲」という。）が実施する「企8委第132号 松島町都市計画マスタープラン見直し及び立地適正化計画策定業務委託」（以下「本業務」という。）の履行に適用するものとする。

- (1) 本業務は、契約書、設計図書、関係規定及び本仕様書に基づき実施するものとする。
- (2) 受託者（以下「乙」という。）は、関連する法令等を遵守しなければならないものとする。

#### (業務の目的)

第2条 松島町では、令和8年3月にまちづくりの指針である「松島町長期総合計画」（以下「現総合計画」という。）を策定し、「歴史・文化の継承と創造」を基本理念とし、「誰にでもやさしく、活力あふれる“ほっと”松島」の将来像の実現に向けた各施策を推進してきている。また、松島町においては、まち・ひと・しごと創生法に基づき、「松島町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定するとともに、現総合計画では、「定住」「子育て」「交流」に「産業」を加えたの4つ重点戦略を位置付け、将来にわたって活力ある地域社会の維持・発展を目指し、各施策を推進している。

また、令和6年6月に宮城県では「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針：都市計画区域マスタープラン」を策定しているところである。

本業務は、これらの上位計画における位置付けを踏まえて、現在、本町が抱えるまちづくりの課題を整理し、平成30年に策定した概ね20年後の将来を見据えた進むべき方向性を明確にした都市計画マスタープランの中間見直しをするとともに、居住機能や医療、福祉、商業、公共交通など、都市機能の誘導により、都市構造の集約化を推進するため立地適正化計画を策定することを目的とする。

#### (計画期間)

第3条 計画期間は令和10年度から令和19年度までの10年間とする。現計画は、平成30年に策定し目標年次を令和19年にしていることから、現計画の後期計画としての位置付けとなる。

#### (履行期間)

第4条 本業務の履行期間は契約締結から令和10年3月31日までとする。

(業務対象地域)

第5条 本業務の対象地域は、宮城郡松島町地内とする。

(管理技術者・照査技術者)

第6条 乙は、業務における管理技術者及び照査技術者を定め、速やかに甲に通知するものとする。

(1) 管理技術者は、契約図書等に基づき業務に関する技術上の一切の事項を処理するものとする。

(提出書類)

第7条 乙は、業務の着手及び完了にあたって甲の契約書に定めるもののほか、下記の書類を提出し承認を受けるものとする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) その他必要書類

(打合せ等)

第8条 乙は、業務を適正かつ円滑に実施するため、甲と常に密接な連絡をとり、業務の方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度記録し、相互に確認しなければならないものとする。

- (1) 業務着手時及び業務の主要な区切りにおいて、甲と乙は打合せを行うものとし、その結果について記録し相互に確認しなければならないものとする。
- (2) 乙は、打合せに関する記録簿を作成し、5日以内に甲に提出するものとする。

(資料等の貸与及び返還)

第9条 甲は、業務遂行上で必要となる図書及びその他関係資料等を乙に貸与するものとする。乙は、貸与された図書及び関係資料等が必要なくなった場合は、ただちに返還するものとする。

(著作権等の取扱い)

第10条 本業務に関する著作権等の取扱いについては、下記事項を遵守すること。

- (1) 本業務の履行に伴い生じた著作物に係る受注者の著作権（著作権法第21条から第28条までに定める権利をいう。）を当該著作物の引渡し時に、発注者に無償で譲渡する。
- (2) (1)にかかわらず、本業務委託中、受注者又は第三者が委託前より権利を有していたものに関する権利は、受注者等に留保されるものとする。
- (3) 受注者は発注者に譲渡した著作物については、著作者人格権（著作権法第18条から第20条までに定める権利をいう。）を行使しないものとする。
- (4) 発注者に納品された著作物については、発注者又は発注者が指定する第三者が行う次の行為について、受注者は許諾するものとする。

ア 発注者の業務の用に供する範囲において、複製（電磁的な記録などを行う場合を含む。）を行うこと

イ 発注者の業務の用に供する範囲において、加除、改変又は編集を行うこと

- (5) 受注者は業務の成果物に含まれる写真・イラスト・その他の資料で第三者が権利を有する著作物等が含まれている場合は、当該著作物等の使用に必要な費用の負担及び使用許諾に係る一切の手続きを行なうものとする。

(成果品の帰属)

第11条 本業務における成果品は、すべて発注者に帰属するものとし、受注者は、発注者の許可なく使用、流用してはならない。

(成果品の検査等)

第12条 成果品の検査については、管理技術者立会いのうえ発注者の承認を得た後で受けるものとする。また、本業務の途中においても、発注者は必要に応じて随時仕様書に基づき検査を行い、受注者に対し不備な箇所について必要な指示を与えることができる。その結果、訂正等の指示を受けた場合は、受注者は、速やかにその指示に従わなければならない。

(成果品の瑕疵)

第13条 検査完了後から1年間、成果品に瑕疵が発見された場合、受注者は発注者の指示に従い必要な処置を受注者の負担において行うものとする。受注者の責に帰する誤りや不良個所が発見された場合は、発注者受注者協議のうえ、速やかに必要な処置を行うものとする。

(関係官公庁その他への手続き等)

第14条 乙が業務を実施するため、関係官公庁等に対する諸手続が必要な場合は、速やかに処理するものとし、乙が関係官公庁等から交渉を受けたときは、遅滞なくその旨を甲に報告し協議するものとする。

(疑義)

第15条 乙は、業務の実施にあたり、設計図書等に疑義を生じた場合、又は本仕様書に定めのない事項については甲と協議の上行うものとする。

## 第2章 都市計画マスタープラン見直し及び立地適正化計画策定

(業務内容)

第16条 都市計画マスタープラン見直しの業務内容は、次に掲げる業務とする。なお、乙は次に掲げる業務のほか、業務の目的を達成するために必要となる作業、関係者協議等を甲と協力して進めるものとする。

(1) 令和8年度業務

【都市計画マスタープラン】

ア 上位・関連計画の整理

上位・関連計画における都市の位置付けや上位・関連計画との連携において都市計画マスタープランが果たすべき役割を整理する。

イ 現況把握

1) 都市の現況・特性からの課題

都市の現況・構造特性や発展動向の分析から見いだされた都市の課題を項目別（自然環境、人口、土地・建物利用、市街地整備、都市計画整備、都市景観形成、都市環境形成等）に整理する。

2) 現行都市計画マスタープランの検証

現行の都市計画マスタープランの進捗状況を検証し、将来の社会経済情勢の変化等を踏まえ、都市計画の課題を整理する。

ウ まちづくり課題の整理

前述で整理した課題を踏まえ、将来の都市像を想像しながら、今後の取り組むべき基本的課題を整理する。

エ 全体構想の検討

1) 基本理念の検討

本町の都市の特性や発展動向を踏まえ、都市づくりの基本的な考え方、将来の方向性を端的に表すテーマを設定する。

2) 将来目標

計画の目標年次を設定した上で、本町を取り巻く社会動向や都市づくりの方向性を見定めながら、基本理念に対応する都市づくりの目標を検討する。

3) 将来都市フレームの検討

現況把握で整理した人口動向、産業動向及び土地利用状況を勘案し、人口及び土地利用フレームの検討を行う。

4) 将来都市構造の検討

多様な機能が集積し中心的な役割を果たす「拠点」、都市の主要な動線であり諸機能が集積する「軸」、地区の大まかな土地利用の方向性を示す「ゾーン」などについて検討する。

オ 分野別構想

全体構想を踏まえ、土地利用、都市施設、居住環境、自然環境、都市景観、防災施設等の整備方針など分野別の構想を設定する。

カ 地域別構想

1) 地域区分

自然的条件、土地利用の状況、幹線道路などの交通軸、日常生活圏等を考慮しながら、設定する。

## 2) 地域別の現況

地域の位置付けと概要、人口動向、土地・建物利用、土地基盤整備状況、コミュニティ施設整備状況等を整理する。

## 3) 地域別まちづくりの課題

地域の現況・特性やワークショップによる住民意見を踏まえ、地域における課題を整理する。

## 4) 地域別まちづくりの基本理念

地域の特性や発展動向を踏まえ、地域別まちづくりの基本的な考え方、将来の方向性を端的に表すテーマを設定する。

## 5) 都市づくりの目標

地域別まちづくりの基本理念に対応するまちづくりの目標として、地域の特性を活かした目標や施策を設定する。

## 6) 地域別まちづくりの方針

都市全体の土地利用計画を踏まえ、地域特性を考慮した土地利用や地域レベルの施設としての道路、公園緑地、河川、コミュニティ施設などの整備方針を設定する。

## キ 計画書の作成

パブリックコメントやまちづくり検討委員会等での検討結果を踏まえ、都市計画マスタープラン計画書として作成する。また、都市計画マスタープランの内容を広く住民へ周知するため、計画書の内容を凝縮した概要版の作成を行う。

## 【立地適正化計画】

### ア 上位・関連計画の整理

立地適正化計画の策定にあたり、上位計画や防災、地域公共交通、福祉、農業、広域連携等の関連計画について整理する。

### イ 課題の分析

現状及び将来における都市構造上の課題を抽出するため、国土交通省作成の「立地適正化計画作成の手引き」（以下「手引き」という）を参考とし、計画策定に必要な調査分析を実施する。

#### 1) 基礎データ等の収集・整理

国勢調査や都市計画基礎調査及び各種関連計画によるデータを収集し、「手引き」に記載の基本事項の整理を行う。

#### 2) 将来見通しに関する分析

将来人口の予測及び財政の将来見通しを分析する。

#### 3) 都市構造上の課題の分析及びとりまとめ

人口・都市機能の集積度分析や都市構造上の課題分析データを用いて、現況の都市構造の評価を行う。

ウ まちづくりの方針検討

関連する計画や他部局の施策と立地適正化計画が一体となって解決すべき課題を整理し、まちづくりの方針を検討する。

エ 目指す都市の骨格構造の検討

まちづくりの方針に基づき、人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実を図るため、目指すべき都市の骨格構造を検討する。

オ 課題解決に向けた施策・誘導方針の検討

都市の骨格構造の検討や都市計画マスタープランの拠点の考え方を踏まえ、課題解決のための施策・誘導方針を具体的に検討する。

カ 各誘導区域の基本的な設定方針

まちづくりの方針や都市の骨格構造、誘導方針及び地区別の人口推計を踏まえ都市機能及び居住誘導区域の設定方針を検討する。

【共通】

ア 住民アンケート調査

松島町の町民を対象に、まちづくりに関するアンケート調査を実施し、回答結果を集計する。

イ 委員会等の運営支援

都市計画マスタープラン及び立地適正化計画は、町民及び学識経験者等を含めた委員で構成されるまちづくり検討委員会で協議するものとし、検討委員会（2回）の開催に必要な資料作成、出席、摘録の作成を行う。また、都市計画審議会（1回）や議会（1回）への報告資料作成を行う。

ウ 報告書の作成

計画策定における検討過程や根拠資料等を取りまとめた報告書を作成する。

エ 打合せ協議

打合せ協議は、5回（業務着手時、中間報告時等、成果品納品時）とする。ただし、必要な場合には監督員の指示により、適時追加実施するものとする。

(2) 令和9年度業務

【都市計画マスタープラン】

ア 地域別構想

1) 地域別まちづくりの方策

地域区分で設定した地域の他に、特に重点的にまちづくりを進めるべき地区がある場合には、まちづくりを推進していく地域として、まちづくりの手法や方策について検討する。

#### イ まちづくりの推進方策

全体構想や地域別構想で示した目指すべき将来像を実現するため、住民や事業者を含めた各主体別の具体的な取り組みなど、まちづくりを推進していくための体制と推進方策を検討する。

#### ウ 計画書の作成

パブリックコメントやまちづくり検討委員会等での検討結果を踏まえ、都市計画マスタープラン計画書として作成する。また、都市計画マスタープランの内容を広く住民へ周知するため、計画書の内容を凝縮した概要版の作成を行う。

### 【立地適正化計画】

#### ア 誘導施設及び都市機能誘導区域の設定並びに講ずべき施策

##### 1) 誘導施設の検討

まちづくりの方針や誘導区域の設定方針を踏まえ、誘導施設に位置付ける都市機能を整理し、地域の実情に応じた、必要な誘導施設を検討する。

##### 2) 都市機能誘導区域の検討

各拠点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、行政施設の配置を踏まえ、具体的な区域を検討する。

##### 3) 誘導のために講ずべき施策の検討

都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業等、町が講ずべき施策を検討する。また、都市機能誘導区域外における誘導すべき施設の建築を事前届出・勧告の対象とするため、その方針を検討する。

#### イ 都市交通体系の方針

##### 1) 公共交通体系の方針

松島町地域公共交通網形成計画を参考とし、居住誘導区域内及び区域外に居住する住民の都市機能への交通アクセスや各拠点区域間の交通アクセスを確保するための方針を検証する。

##### 2) 都市機能拠点における交通環境の整備方針に関する検討

当該区域内での移動が主に公共交通や徒歩・自転車いより行われ、歩行者の増大がまちの活性化に寄与することを目指し、当該区域における公共交通サービスの向上、歩行者環境の整備、短距離移動支援の導入等に関する方針を検討する。

#### ウ 居住誘導区域の設定及び誘導のために講ずべき施策

##### 1) 居住誘導区域の設定

町の特徴や上位、関連計画を踏まえるとともに、立地適正化計画の区域における人口の動向や、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行える区域を検討する。

2) 誘導のために講ずべき施策の検討

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を誘導するために本町が講ずべき施策を検討する。

エ 防災指針の検討

1) 災害リスク分析・評価

本町における洪水等の災害ハザードエリアの情報を整理し、居住誘導区域をはじめとする町全域における災害リスクの分析評価を行う。

2) 防災指針の作成

災害リスク分析・評価に基づき、安全な居住の確保を図るため、防災・減災対策の検討を行い、ハード・ソフト両面からの施策、各施策の実施する区域及び短期・中期・長期に分けた実施時期の目標を明らかにする。

オ 整備目標の評価方法の設定

計画に位置付けた施策の実施状況に応じて、概ね5年毎に計画の進捗状況や妥当性を精査するための評価方法を設定する。

カ 計画区域図（案）の作成

上記までの調査、検討結果を踏まえ、都市機能誘導区域及び居住誘導区域の区域設定について、都市計画基本図をベースとして、区域図案の作成を行う。

キ 制度運用に関する検討

居住区域外及び都市機能誘導区域外における一定規模以上の住宅等の建築を事前届出・勧告の対象とするため、その方針を検討する。

ク 立地適正化計画案の策定

立地適正化計画案をパブリックコメントやまちづくり検討委員会等での検討結果を踏まえ、立地適正化計画案の作成を行う。また、立地適正化計画の内容を広く町民へ周知するため、計画書の内容を凝縮した概要版の作成を行う。

【共通】

ア パブリックコメントの実施支援

本計画策定について、広く町民に周知・広報するため、計画策定の素案段階においてパブリックコメントを実施するため、計画概要を取りまとめた資料を作成するとともに、結果に基づく修正を行うものとする。

イ 委員会等の運営支援

都市計画マスタープラン及び立地適正化計画は、町民及び学識経験者等を含めた委員で構成されるまちづくり検討委員会で協議するものとし、検討委員会（３回）の開催に必要な資料作成、出席、摘録の作成を行う。また、都市計画審議会（２回）や議会（２回）への報告資料作成を行う。

ウ 報告書の作成

計画策定における検討過程や根拠資料等を取りまとめた報告書を作成する。

エ 打合せ協議

打合せ協議は、５回（業務着手時、中間報告時等、成果品納品時）とする。ただし、必要な場合には監督員の指示により、適時追加実施するものとする。

（成果品取りまとめ）

第１７条 各業務年度に係る成果品として次の作成、取りまとめを行う。

(1) 令和８年度

ア 業務報告書 ２部

（Ａ４版、ファイル綴じ仕様（永年保存に耐えうる仕様）、令和８年度業務検討資料（基礎調査内容及び議事録含む）を統合整理したもの）

イ 電子媒体 一式

ウ その他甲が必要とするもの 一式

(2) 令和９年度

ア 業務報告書 ２部

（Ａ４版、ファイル綴じ仕様（永年保存に耐えうる仕様）、令和９年度業務検討資料（基礎調査内容及び議事録含む）を統合整理したもの）

イ 松島町都市計画マスタープラン・計画書 １００部

ウ 松島町都市計画マスタープラン・概要版 ５００部

エ 松島町立地適正化計画・計画書 １００部

オ 松島町立地適正化計画・概要書 ５００部

カ 電子媒体 一式

キ その他甲が必要とするもの 一式