

立地適正化計画推進事業 東町・七本桜地区地区計画策定業務委託

仕様書（案）

1 業務名称

立地適正化計画推進事業 東町・七本桜地区地区計画策定業務委託

2 履行期間

契約締結日から令和9年3月10日まで

3 対象区域

本業務の対象区域は、日光市今市地内（別紙位置図参照）を基本とするが、業務における検討結果をふまえて対象区域を決定することとする。

4 適用範囲

本仕様書は、日光市（以下「発注者」という）が受託者に委託して行う「立地適正化計画推進事業 東町・七本桜地区地区計画策定業務委託」に適用するものとする。

5 目的

本市の今市中心市街地におけるまちづくり指針として、立地適正化計画に基づくコンパクトシティの形成を目指している。立地適正化計画における居住誘導区域内である当該エリアにおいて、無秩序な開発を抑制しつつ、民間開発を促進するため、地区計画を策定し、計画的かつ持続可能な地域形成を図ることを目的とする。

6 準拠する法令等

本業務は、本仕様書によるほか、次の関係法令等に基づき実施するものとする。

- （１）都市計画法
- （２）都市計画運用指針
- （３）栃木県長期未着手土地区画整理事業の見直しマニュアル
- （４）栃木県都市計画の決定に関する手引き
- （５）日光市都市計画マスタープラン（改定中）
- （６）日光市立地適正化計画（変更中）
- （７）今市中心市街地まちづくり基本構想及び都市再生整備計画（策定中）
- （８）その他関連法令等

※（５）、（６）、（７）については次第発注者より都度の情報提供をおこなう。

7 業務内容

業務内容は、概ね次の通りとする。ただし、提案により評価・採用された、業務内容を優先する。

(1) 計画準備

業務の目的、及び趣旨を理解した上で、業務全体の作業方針を立案するとともに業務計画書を作成し、発注者の承認を得ることとする。

(2) 現況調査

①現況調査

対象区域の自然的条件や、人口、土地利用、交通、ハザード、法規制等の社会的条件について調査し、整理する。また、対象区域の状況を的確に把握するために現地踏査を行い、土地利用や建築物等のほか、道路・水路等の都市基盤の状況について整理し、現地踏査図を作成する。

②権利調査

対象区域における土地・建物の所有状況について調査し、整理する。

(3) まちづくりの課題の整理

前項までの作業結果を踏まえ、対象区域におけるまちづくりの課題を整理する。

(4) まちづくりの方向性と考え方の整理

まちづくりの課題を踏まえ、対象区域における今後のまちづくりの方向性と考え方について検討を行い、整理する。まちづくりの方向性と考え方の検討にあたっては、必要となる道路等の公共施設の整備水準を確認した上で、地区計画を含む新たなまちづくり手法を複数ケース設定し、各ケースにおける評価を行う。

(5) 地区計画（案）の作成

前項の作業を踏まえるとともに、地元説明会における意見や関係機関協議の結果等を総合的に踏まえ、地区計画（案）を作成する。

また、庁内外への説明用資料として、地区計画（案）を分かりやすく整理した概要版を作成する。概要版は A3 判両面・フルカラー・光沢紙想定とし、パワーポイントで作成するものとする。

(6) 地元合意形成支援（説明会運営支援）

対象区域における今後のまちづくりの方向性や考え方、また地区計画について、住民や地権者等との合意形成に係る説明会を支援するため、説明会資料の作成、説明会への同席及び説明補助、議事要旨の作成を行う。

なお、現時点までの説明会実施内容及び今後の説明会開催内容（想定）は下表のとおりとし、本業務においては計4回の説明会開催を想定する。

通算回数	業務での 実施回数	主な開催内容（想定）
第1回※ (R6.12.19)	—	・ 事業の背景 ・ 立地適正化計画について ・ 今後の取り組みについて
第2回※ (R7.9.8)	—	※地区計画を作成する方向性について、概ねの賛同を得た。 ・ 前回のおさらい ・ 現況平面図測量について ・ 現況の確認 ・ 地区計画（まちづくりルール）の作成について【提案】 ・ 地区計画とは？ ・ 地区計画の範囲 ・ 市で整備する内容について（仮）
第3回	第1回 (R7年度)	・ これまでのおさらい（現状、課題、地区計画とは？） ・ まちづくりの方向性（ゾーン（土地利用）＋軸（道路））
第4回	第2回 (R7または R8年度)	・ 地区計画の区域及び地区区分 ・ まちづくりの目標と方針（区域の整備・開発及び保全に関する方針） ・ 地区整備計画として検討するメニュー
第5回	第3回 (R8年度)	・ まちづくりのルール（地区整備計画）①
第6回	第4回 (R8年度)	・ まちづくりのルール（地区整備計画）② ・ 今後のスケジュールについて

※通算第1回及び第2回は、本業務発注前に事務局のみで実施済

（7）関係機関協議支援

対象区域のまちづくりの方向性や考え方、地区計画の内容に関する県等関係機関協議（下協議）を支援するため、協議資料の作成を行う。なお、関係機関協議は3回の開催を想定する。

（8）地区計画決定図書の作成

地区計画決定の法定手続きに必要な図書を作成する。

（9）業務報告書の作成

本業務の検討結果及び成果をとりまとめ、業務報告書を作成する。

（10）打合せ協議

打合せ協議は、初回・中間（3回）・納品時の5回を実施するものとする。打合せ結果については打合せ記録簿を作成し、速やかに発注者に報告して相互確認を行う。

8 成果品

本業務における成果品は、以下を想定している。

- (1) 業務報告書 2 部
- (2) 地区計画決定図書（案） 3 部
- (3) 地区計画（案）概要版 2 0 0 部
- (4) 電子データ（DVD） 1 部