

沿道型用途地域の変更に係る検討業務委託
特記仕様書

令和5年5月

甲府市 都市計画課

第1章 総則

(適用範囲)

第1条 本仕様書は、山梨県県土整備部「測量業務共通仕様書」及び「設計業務等共通仕様書」に準拠し、甲府市（以下「発注者」という。）が委託する「沿道型用途地域の変更に係る検討業務委託」（以下「本業務」という。）に適用する事項を示すものである。

(法令等の遵守)

第2条 本業務は、本仕様書のほか、都市計画運用指針、山梨県の都市計画の手引き、市町村都市計画決定に係る手続きガイドライン等に基づき業務を遂行すること。

(業務実績)

第3条 受注者は、過去5年以内に地方公共団体が行う用途地域に関する見直し業務を受託し、履行した実績を有すること。

(配置技術者)

第4条 受注者は、本業務を実施するに当たり、業務の目的を十分に理解した上で、都市計画に関する業務の実務経験が豊かな者及び用途地域の見直しについて十分な技量及び経験を有する者を技術者として適正に配置するとともに、高度の技術・知識を有する者を管理技術者及び照査技術者とする。

- ① 管理技術者は、前条記載の業務実績を有し、かつ技術士（建設部門：都市及び地方計画）の資格を有するものとする。
- ② 照査技術者は、技術士（建設部門：都市及び地方計画）又は（一社）日本測量協会が認定する空間情報総括監理技術者の資格を有するものとする。
- ③ 管理技術者と照査技術者を兼務することはできない。

(資料貸与及び取扱い)

第5条 受注者は、業務の実施に当たり必要な資料を発注者より貸与あるいは供与するものとし、貸与品については、破損、紛失等の事故のないよう十分に注意するとともに、業務終了後速やかに返却すること。

(作業の進捗状況の報告)

第6条 受注者は、月次毎に作業進捗状況を打合せ記録簿により発注者に報告すること。なお、業務工程に遅滞が生じる場合は、修正工程表を合わせて提出するものとする。

(検査・修補)

第7条 受注者は、成果品について発注者の検査を受けるものとし、検査の合格をもって業務の完了とする。

ただし、成果物が発注者の求める水準に適合しないものとして、発注者が修補を指示した場合は、

速やかに指示に従うものとする。

2 発注者が修補の指示をした場合には、再検査の合格をもって完了とする。

(成果物の帰属)

第8条 本業務における成果物は、すべて発注者に帰属するものとし、発注者の許可なく他に使用、複製、流用、公表及び貸与してはならない。

(疑義)

第9条 本仕様書の記載内容及び本仕様書に定めのない事項について疑義が生じた場合は、発注者と受注者が都度協議し、発注者の指示に従うものとする。なお、協議及び打合せ事項については、書面のやり取りをもって有効とする。

(損害賠償)

第10条 受注者は、本業務実施中に生じた諸事故や発注者に与えた損害に対しては、発注者の指示に従って受注者の責任において処理するものとする。ただし、契約の内容に著しく適合しない場合はこの限りではない。

(履行期間)

第11条 本業務の業務期間は、契約締結日から令和6年3月29日までとする。

ただし、用途地域変更の都市計画決定図書の納入期限は次のとおりとする。

| 対象路線 | 路線名称 | 成果物 | 納入期限 |
|------|----------|----------|----------|
| ① | 和戸町竜王線 | 都市計画決定図書 | 令和5年8月4日 |
| ② | 幸町伊勢四丁目線 | 都市計画決定図書 | 令和5年8月4日 |
| ③ | 高畑町昇仙峡線 | 都市計画決定図書 | 令和5年8月4日 |

第2章 業務内容

(業務の目的)

第12条 本業務は、都市計画道路等の沿道に設定された用途地域について、山梨県の都市計画の手引き、市町村都市計画決定に係る手続きガイドライン等に基づき、事業化や整備の状況及び土地利用や建物利用現況を踏まえる中で、効果的かつ計画的な土地利用が図られるよう適切な用途地域への変更を検討するとともに、変更に必要な都市計画決定図書の作成を目的とする。

また、用途地域の指定及び見直し方針・基準の策定に向けた基礎的な調査として、他都市の事例調査を行うとともに、用途地域内の土地・建物利用の現況及び動向等の分析や現行用途地域の課題整理とモデル地区を対象とした用途地域の変更案の検討等を行うことを目的とする。

(業務内容)

第13条 本業務の内容は、次のとおりとする。

1 計画準備

(1) 業務計画書作成

受注者は、契約締結後14日(休日等含)以内に業務の実施方針や担当体制、工程計画等を明記した業務計画書を作成し、監督員に提出すること。

(2) 資料収集整理

ア 用途地域内の土地利用方針等が位置づけられた上位・関連計画、並びに業務遂行に当たり準拠すべき法令・指針・各種ガイドライン等について確認・整理すること。

イ 本業務に必要な資料として、発注者は受注者に次の資料を貸与するほか、受注者が必要に応じて収集し、整理するものとする。

なお、貸与する資料について、受注者はその重要性を認識し、良識ある判断に基づき資料の破損、紛失、盗難等の事故のないように取扱うものとする。

- 都市計画情報地図データ(Shape形式)
- 都市計画基本図(DM形式)
- 直近の用途地域都市計画決定図書(以下「決定図書」という)
- その他用途地域見直しに必要な資料

2 用途地域変更の都市計画決定図書の作成

次の3路線の都市計画道路の沿道を対象として、用途地域変更に必要な検討及び都市計画決定図書の作成を行う。

対象路線①： 3・3・1 和戸町竜王線（寿町～富竹二丁目、約1,450m）

対象路線②： 3・5・2 幸町伊勢四丁目線（幸町～伊勢四丁目、約1,100m）

対象路線③： 3・4・10 高畑町昇仙峡線（貢川一丁目～長松寺町、約1,000m）

(1) 沿道土地利用の課題及び地区類型の整理

甲府市及び対象とする各沿道地域を取り巻く社会経済情勢や上位・関連計画における位置づけ、道路整備に伴う土地利用ポテンシャルの変化等の整理とともに、都市計画基礎調査の建物用途現況図などを活用した土地利用の現況や動向の分析を行い、沿道の土地利用上の課題及び用途地域変更に向けた地区類型（地区レベルの将来像）を

整理し、用途見直し後の土地利用の妥当性について評価する。

(2) 用途地域変更案の検討

沿道土地利用の課題及び地区類型を踏まえ、今後の効率的かつ計画的な土地利用に資する用途地域の種別及び建ぺい率・容積率及び用途地域の変更を行う区域の境界条件を検討するとともに、必要に応じて、防火・準防火地域等のその他の地域地区の取扱いについても検討を行う。

(3) 法定図書の作成

各沿道地域の用途地域変更案に基づき、計画書、都市計画総括図(S=1:25,000以上)、計画図(S=1:2,500以上)を作成する。

なお、図面データは、Shape形式及びPDF形式にて作成するものとする。

(4) 参考図書の作成

各沿道地域の用途地域変更案の概要や妥当性等を説明する参考図書として、計画書の新旧対照表及び新旧対照図、不適格建築物調書及び分布図の他、「山梨県の都市計画の手引き」に指定された関連図面や各種説明文書等を作成する。

なお、図面データは、Shape形式及びPDF形式にて作成するものとする。

また、不適格建築物については、家屋図及び都市計画基礎調査の成果より抽出するとともに、必要に応じて建築確認申請等の資料により補足するものとする。

3 その他の沿道用途地域変更の必要性の検討

(1) 検討対象区間の抽出

次の都市計画道路等について、沿道用途地域の指定範囲の変更や新たな用途地域の区域設定の要否を検討することが望まれる区間を抽出する。

| No | 路線名称 | 想定される検討対象区間 |
|----|--------------|-----------------|
| 1 | 高畑町昇仙峡線 | 千塚四丁目 ～ 山宮町 |
| 2 | 新環状・緑ヶ丘アクセス線 | 緑ヶ丘一丁目 ～ 緑ヶ丘一丁目 |
| 3 | 桜井町敷島線 | 千塚二丁目 ～ 千塚二丁目 |
| 4 | 上阿原町寿町線 | 朝気三丁目 ～ 朝気三丁目 |
| 5 | 大手二丁目浅原橋線 | 国母二丁目 ～ 国母二丁目 |
| 6 | 和戸町竜王線 | 酒折一丁目 ～ 朝気一丁目 |
| 7 | 国道411号線 | 酒折一丁目 ～ 酒折一丁目 |
| 8 | 市道高畑二日市場線 | 後屋町 ～ 後屋町 |

(2) 沿道土地利用の課題及び地区類型の整理

甲府市及び対象とする各沿道地域を取り巻く社会経済情勢や上位・関連計画における位置づけ、道路整備に伴う土地利用ポテンシャルの変化等の整理とともに、都市計画基礎調査の建物用途現況図などを活用した土地利用の現況や動向の分析を行い、沿道の土地利用上の課題及び用途地域変更に向けた地区類型（地区レベルの将来像）を整理する。

(3) 沿道の現況建築物の特性等の整理

都市計画基礎調査結果などを活用した現況建築物の特性として、用途地域を変更す

る際に留意すべき不適格建築物の発生に関連する建物の用途、建ぺい率の現況等について整理する。

(4) 用途地域変更の必要性の整理

各沿道地域について、地区類型（地区レベルの将来像）と現行用途地域の規制・誘導内容や現況の土地・建物利用の実態との乖離状況等を踏まえて、短期的な用途地域変更の必要性について考察を行う。

(5) 沿道用途地域変更案の検討

「(4) 用途地域変更の必要性の整理」において、短期的な用途地域変更の必要性が高いと整理された区間の沿道地域（5 区間程度を想定）について、今後の効率的かつ計画的な土地利用に資する用途地域の種別及び建ぺい率・容積率、用途地域の変更を行う区域の境界条件の検討を行うとともに、必要に応じて、防火・準防火地域等のその他の地域地区の取り扱いについても検討を行う。

4 用途地域の指定及び見直しにかかる方針・基準の検討

(1) 他都市における用途地域等に関する指定及び見直し方針・基準の調査

人口や市街化区域の規模、都市構造等の面での本市との類似性を考慮する中で、用途地域の指定及び見直しに係る方針や基準を策定している他都市の事例を調査するとともに、用途地域毎の指定及び見直しの考え方や見直しのタイミングなど、今後の検討において参考となる情報を整理する。

(2) 用途地域内の土地利用・建物立地の実態及び動向の分析

近年の開発行為の実施状況や建築物の新築着工状況、空き家の分布状況等の特性を整理し、用途地域内における土地利用・建物立地の現況や動向を分析する。

(3) 現行用途地域における課題の整理

「(2) 用途地域内の土地利用・建物立地の実態及び動向の分析」とともに、現行用途地域と土地利用実態との乖離や計画的な開発に対する影響、用途地域の境界条件と現況の地形地物との不整合及び用途地域の変更要望などを踏まえる中で、今後の用途地域の指定及び見直し方針・基準の策定に当たって留意すべき現行用途地域の課題を整理する。

(4) モデル地区の設定及び変更案の検討

現行用途地域の課題のタイプや課題を抱えているエリアの現況の土地利用・建物立地の特性等を考慮して5 地区程度のモデル地区を設定し、今後の効率的かつ計画的な土地利用に資する用途地域の種別及び建ぺい率・容積率、用途地域の変更を行う区域の境界条件とともに、必要に応じて、防火・準防火地域等のその他の地域地区の取り扱いについて検討を行う。

(5) 今後の検討課題及びスケジュールの整理

「(4) モデル地区の設定及び変更案の検討」成果の妥当性を検証するため、関係住民の意向把握や土地利用動向の細部調査、開発計画の深度化など、今後の用途地域の指定及び見直し方針・基準を設定するために必要となる検討課題を明確にする。

また、これらの方針・基準及び変更候補地の考え方等については、次期甲府市都市計画マスタープランの改定（計画期間：R10～）に反映することを前提として、今後の検討課題への対応スケジュールを整理する。

第3章 成果品

(成果品)

第14条 本業務の成果品は、次のとおりとする。

- | | |
|-----------------|---------------------------|
| ①業務報告書（A4版） | 2部（正本1部 副本1部） |
| ②その他資料 | 1式（打合せ簿等その他資料） |
| ③電子データ | 1部（報告書：PDF 及び word、excel） |
| ④その他、発注者が指示するもの | |