

甲府市都市計画マスタープラン及び
立地適正化計画策定支援業務委託
特記仕様書

令和 7 年 5 月
甲府市

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「都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定支援業務委託（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 本仕様書のほか、都市計画法及び都市再生特別措置法等の関係法令を遵守することに加え、都市計画運用指針や立地適正化計画の手引き（基本編、資料編、Q&A編）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 10 年以内に、本市を除く地方公共団体が行う都市計画マスタープランの策定業務の実績、及び過去 5 年以内に、本市を除く地方公共団体が行う立地適正化計画の策定業務の実績を有すること。

なお、立地適正化計画策定業務の実績については、防災指針の作成を含むものとする。加えて、都市計画マスタープランと立地適正化計画策定支援業務の実績について、同一業務であるか否かは問わないが、計画策定支援業務を受託した実績とし、アンケート調査や分析調査等、業務の一部のみを受託した実績は含まない。

(配置技術者)

第 4 条 受注者は、本業務の実施にあたり、業務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、及び都市計画マスタープランや立地適正化計画等の都市計画に関する計画策定において必要となる高度な技量や多くの経験を有する者を適切に配置する。また、管理技術者及び照査技術者についても、都市計画に関する高度な技術と豊富な知識を有する者とする。

- (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）の資格を有すること。
- (2) 照査技術者は、技術士（建設部門：都市及び地方計画）の資格を有すること。
- (3) 管理技術者と照査技術者を兼務しないこと。
- (4) 管理技術者と照査技術者のいずれかが、打合せ協議に出席すること。
- (5) 担当技術者は、前条記載の業務実績を有すること。

(資料の貸与及び取扱い)

第 5 条 業務の実施にあたり、発注者は、必要な資料について、受注者に貸与あるいは供与するものとし、受注者は、本業務に必要な資料等について収集し、整理すること。

受注者は、貸与品等について、破損、紛失等のないよう十分に注意し、業務終了後速やかに返却すること。なお、貸与品等の本業務以外への使用を禁じる。

【主な貸与品】

- ・甲府市都市計画マスタープラン業務成果（平成 30 年度）
- ・甲府市立地適正化計画業務成果（令和 2 年度 令和 4 年度改正）
- ・都市計画基礎調査成果（令和 4 年度）
- ・用途地域見直し業務成果（令和 6 年度）
- ・都市計画情報地図データ (Shape 形式)
- ・都市計画基本図 (DM 形式)
- ・甲府市 3D 都市モデル業務成果（令和 5 年度） 等々

(作業の進捗状況等の報告・説明)

第6条 受注者は、月次で作業進捗状況を打合せ記録簿により発注者に報告するとともに、作業項目ごとに、その内容の詳細等について、発注者に説明すること。
また、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こと。

(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し、修正した成果物における再検査の合格をもって業務の完了とする。万が一、検査の合格後に成果物に不備が判明した際にも同様とする。

(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、複写、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、本業務の実施過程において発生し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10年3月31日までとする。

なお、次の業務項目については、各期日までに業務を完了すること。

(1) 都市計画マスタープラン策定業務

- 課題の整理 (期日:令和8年3月下旬)
- まちづくり実現化方策の検討、全体構成(素案)の作成 (期日:令和8年9月下旬)

(2) 立地適正化計画策定業務

- 都市機能誘導区域及び誘導施設・居住誘導区域等の見直し検討 (期日:令和9年8月下旬)
- 防災指針の検討 (期日:令和8年12月下旬)

2 その他業務の期日についても、必要に応じて発注者と協議の上決定する。

第2章 業務内容

(業務の目的)

第12条 本業務は、「令和4年度甲府市都市計画基礎調査業務」や「令和6年度用途地域見直し検討業務」等の成果を踏まえる中で、社会情勢の変化を的確に捉え、甲府市の魅力と特性を活かした本市が目指すべき将来の都市像や地域のあるべき姿を明らかにするとともに、その実現に向けて、土地利用施策や都市施設の整備などの具体的なまちづくりの取組方針を整理し、都市計画法第18条の2に基づく都市計画マスタープラン、及び都市再生特別措置法81条に基づく立地適正化計画を作成することを目的とする。

なお、立地適正化計画の作成にあたっては、防災指針について十分な検討を行い、その検討結果を反映した内容とすること。

第3章 都市計画マスタープランの作成

(業務概要)

第13条 都市計画マスタープランの作成における業務項目は、次のとおりとする。

なお、立地適正化計画と共通する業務項目※については、第5章 共通業務に記載する。

- (1) 計画準備※
- (2) 資料収集・整理※
- (3) 現行計画の評価・分析
- (4) 都市の現況把握・整理、拠点性の評価
- (5) 市民意向等調査の実施及び分析
- (6) 課題の整理
- (7) 市民参加による意見聴取
- (8) まちづくり基本目標の設定
- (9) 将来都市構造の設定
- (10) まちづくり実現化方策の検討
- (11) 全体構想（素案）の作成
- (12) 全体構想の作成（最終修正）
- (13) 説明会等の支援※
- (14) パブリックコメントの実施運用支援※
- (15) 策定体制の支援
- (16) 打合せ協議※
- (17) 印刷製本※

(現行計画の評価・分析)

第14条 市域全体について、産業・人口の動向、市街地の実態、主要事業等の整理を行い、現行計画における各種実現化方策等の効果（進捗度を含む）を明らかにした上で、現行計画について、可能な限り定量的に評価・分析する。なお、評価・分析にあたっては、定性的な考察も含めること。

(都市の現況把握・整理、拠点性の評価)

第15条 人口動向、土地利用状況、開発動向、都市機能の立地状況、空家状況、災害リスク、地価動向等について、既存資料や都市計画基礎調査等のデータを用いて把握・整理すること。

加えて、上記の内容も踏まえた各拠点の評価を行うこと。

(市民意向等調査の実施及び分析)

第16条 将来のまちづくりについての市民の意向や意見を把握するため、市民意向等調査を実施し、調査結果とその分析について、報告書として取りまとめること。

また、調査内容や手法については、受注者が提案し、本市の承諾を受けること。

なお、本市が想定する調査内容は、次のとおりである。発注者は、調査対象者の抽出作業を実施することとし、発送・回収に係る郵送費用、宛名ラベルの購入費用及び印刷製本費は委託料に含むものとする。

【市民意向等調査〔対象者:市民2,000人以上〕】

- ① 調査対象者の選定（受注者）
- ② 調査票の設問設計（受注者）
- ③ 調査票の作成、印刷、発送、回収（受注者）
- ④ 調査票の集計・分析・報告書の作成（受注者）

(課題の整理)

第17条 第14条、第15条、第16条の成果を踏まえ、本市のまちづくりにおける課題を整理し取りまとめること。

(市民参加による意見聴取)

第18条 本市におけるまちづくりの現状と課題について市民に周知するとともに、今後、市民が実現を希望する将来の都市像などについて広く意見を聴取するため、ワークショップ等を実施すること。

なお、その手法や開催回数などについては、発注者と受注者が協議の上決定すること。

(まちづくり基本目標の設定)

第19条 山梨県が定める都市計画区域マスタープランをはじめとする本市総合計画等の上位関連計画や、現行の立地適正化計画などの各種関連計画との整合性を確保するとともに、まちづくりに関する主要課題や社会動向を踏まえ、本市が目指すべき都市像の実現に資するまちづくりの基本理念、目標、ならびに将来フレーム(人口、人口密度、市街化区域規模など)を設定すること。

(将来都市構造の設定)

第20条 都市計画区域マスタープランや本市総合計画等の各種上位関連計画や国・県及び本市における政策的要因、さらに社会動向を踏まえ、地域ごとの配置方針(拠点、軸、ゾーン)を検討し、将来都市構造を設定すること。

(まちづくり実現化方策の検討)

第21条 まちづくり基本目標の達成や将来都市構造の実現に資する実現化方策を検討し、見直し又は新たに設定すること。

また、実現化方策としての各種施策については、次のとおり本市が別途検討する、又は検討した業務の成果や検討が必要な項目を踏まえ、検討すること。

加えて、検討する施策については、10年間の実施によって成果を期待する施策、及び20年間の実施によって成果が期待できるものとし、それぞれ実施スキーム(実施内容、スケジュール、都市計画制度の活用、予算規模及び活用可能な支援制度、実現に向けた仕組みづくり等)を示すこと。

なお、必要に応じて、他都市における類似した先行事例(取組内容と効果)についても示すこと。

(1) 本市が別途検討する又は検討した業務の内容

- ・ 用途地域の見直し
- ・ 都市計画道路の見直し
- ・ 景観まちづくり
- ・ リニア駅周辺のまちづくり 等

(2) 検討が必要な項目

- ・ 開発許可制度の見直し
- ・ 集約都市に向けた実効的な居住誘導
- ・ 拠点間を結ぶ地域公共交通の連携強化
- ・ 連携協働によるまちづくり
- ・ 都市計画マスタープランの運用管理

(全体構想(素案)の作成)

第22条 前条までの検討内容などを踏まえ、「甲府市都市計画マスタープラン」の骨子となる全体構想(素案)を作成すること。

なお、章立てや構成等については、発注者と協議の上決定すること。

(全体構想の作成(最終調整))

第23条 都市計画審議会専門委員会や地元説明会の意見やパブリックコメントを踏まえ、「甲府市都市計画マスタープラン(原案)」を作成すること。

また、都市計画審議会の意見を踏まえ、「甲府市都市計画マスタープラン(案)」を作成すること。

(策定体制の支援)

第24条 本計画策定に向けて設置する庁内検討会議や都市計画審議会専門委員会、及び都市計画審議会などに必要な資料作成や、一部の委員(委員長他一名程度)への事前説明への帯同(委員への説明含む)、更には、会議への出席と会議録の作成を行うこと。なお、開催回数は次を基本とし、必要に応じて、発注者と協議の上決定する。

策定体制	令和7年度	令和8年度	令和9年度
庁内検討会議	1回	2回	1回
専門委員会	1回	2回	-
都市計画審議会	1回	1回	-

第4章 立地適正化計画の作成

(業務概要)

第25条 立地適正化計画の作成における業務項目は、次のとおりとする。

なお、都市計画マスタープランと共通する業務項目※については、第5章 共通業務に記載する。

- (1) 計画準備※
- (2) 資料収集・整理※
- (3) 都市の現況把握及び課題の整理
- (4) 誘導施策・数値指標等の評価及び検証
- (5) 都市機能誘導区域及び誘導施設・居住誘導区域等の見直し検討
- (6) 目標値・期待される効果の設定と進行管理
- (7) 防災指針の検討
- (8) 立地適正計画の作成・とりまとめ
- (9) 説明会等の支援※
- (10) パブリックコメントの実施運用支援※
- (11) 策定体制の支援
- (12) 打合せ協議※
- (13) 印刷製本※

(都市の現況把握及び課題の整理)

第26条 都市の現況把握においては、国勢調査、都市計画基礎調査等の既往調査資料等を基に、次の基本項目に係るデータの整理・分析や現行計画における数値情報の更新をはじめ、より詳細な分析が必要と考えられる項目について検討し、新たな数値情報等による分析も行うこと。

また、都市計画の検討に必要なこれら都市の現況把握や将来人口推計などを踏まえた都市構造上の課題を整理すること。

- (1) 人口動向（総人口及び500mメッシュもしくは町丁目単位で整理）
- (2) 土地利用
- (3) 都市機能（分布状況・カバー率）
- (4) 公共交通
- (5) 基盤整備
- (6) 地域経済
- (7) 行財政
- (8) 健康
- (9) 災害

(誘導施策・数値指標等の評価及び検証)

第27条 現行計画における誘導区域及び誘導施策について、計画に示す数値目標等に対する評価及び検証を実施すること。なお、評価・分析にあたっては、定量的かつ定性的な考察を含めること。

(都市機能誘導区域及び誘導施設・居住誘導区域等の見直し検討)

第28条 「第3章 都市計画マスタープランの策定」並びに前条までの現状分析、現行計画の評価内容と「第5章 共通事項」を踏まえ、都市機能誘導区域、誘導施設、居住誘導区域及び誘導施策の見直し・設定すること。なお、見直し・設定においては、次の項目についても検討すること。

(1) 居住機能の移転促進

居住誘導区域外から住宅移転や移転元地の管理の適正化を図る施策を検討すること。

(2) 公共交通施策との連携

具体的且つ即地的に都市の骨格となる基幹的な公共交通軸を位置づける等、まちづくりと公共交通が連携する施策を検討すること。

(3) デジタル化の取組への強化

3D都市モデル等のデータ活用など、デジタル技術による分析・評価や住民参加等の取組を検討すること。

(4) 都市計画施設の計画的な更新・改修の推進

都市計画税を活用する都市計画施設の改修事業を位置付けるなど老朽化した都市インフラの計画的な更新・改修を促進する取組を検討すること。

(5) 既存ストックの活用

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方法を検討すること。

(目標値・期待される効果の設定と進行管理)

第29条 前条で設定した区域及び施策の成果指標として、人口・産業、土地利用などにおける分野毎の期待される効果を示すとともに、効果に対応する人口密度及び公共交通利用者数などの定量的な目標値を設定すること。また、定期的に効果をモニタリングするため、進行管理の内容やタイミングなどを検討すること。

(防災指針の検討)

第30条 災害ハザード情報、人口(現状・将来)、住宅分布、避難場所等の配置状況の重ね合わせによる分析・評価から、災害リスクの高いエリアの抽出及び具体的に想定される被害状況等から、地区ごとの防災上の課題を整理し、それらを踏まえた取組方針を検討すること。

(1) 災害ハザード情報等の収集、整理

災害ハザード情報を網羅的に収集・整理するため、災害に係る各法に基づき公表された情報を収集・整理し、災害リスク分析すること。

(2) 災害リスクの高い地域の抽出

人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院、高齢者介護施設等の生活支援施設の配置等の現状や将来の見通しなどの情報と、災害ハザード情報とを重ね合わせ災害リスク分析を行い、災害リスクの高い地域の抽出すること。

(3) 地区ごとの防災上の課題の抽出

(2)の分析結果を基に、具体的に想定される被害状況とともに防災上の課題を整理し、地区ごとの課題図を作成すること。

(4) 地区ごとの取組方針の検討

地区ごとの課題や関連計画の方針、県による既往の防災施策を踏まえ、ハード・ソフト両面から災害リスク回避・低減するために必要な取組・施策を検討・提案(他都市事例等を踏まえ)し、方針図を作成すること。

- (5) 具体的な取組、スケジュールの検討
各取組・施策について、短期・中期・長期の区分で概略スケジュールを作成すること。
- (6) 目標値の検討
災害リスクを踏まえた居住人口等定量的な目標値を設定すること。

(立地適正計画の作成・とりまとめ)

第31条 前条までの検討内容を踏まえ、「甲府市立地適正化計画（原案）」を作成すること。その後、都市計画審議会の意見を踏まえた「甲府市立地適正化計画（案）」を作成すること。

なお、章立てや構成等については、発注者・受注者協議の上決定すること。

(策定体制の支援)

第32条 本計画策定に向けて設置する庁内検討会議や都市計画審議会専門委員会、及び都市計画審議会などに必要な資料作成や、一部の委員（委員長他一名程度）への事前説明への帯同（委員への説明含む）、更には、会議への出席と会議録の作成を行うこと。なお、開催回数は次を基本とし、必要に応じて、発注者と協議の上決定する。

策定体制	令和8年度	令和9年度
庁内検討会議	3回	1回
専門委員会	2回	1回
都市計画審議会	1回	1回

第5章 共通業務

(計画準備)

第33条 計画準備は、次のとおりとする。

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、実施フロー、工程計画、担当体制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。

(資料収集・整理)

第34条 業務遂行に際して準拠すべき法令・指針・各種ガイドライン等を確認し、国や山梨県のまちづくりや社会動向及び産業動向の変化について収集・整理すること。

そして、本市における都市計画マスタープラン及び立地適正化計画に関する上位・関連計画、並びに都市計画関連業務の成果品など、本市の都市機能特性を明らかにする上で必要となる各種情報を収集・整理すること。

なお、委託期間中は、最新情報を随時収集し、整理すること。

(説明会等の支援)

第35条 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画素案を市民へ周知するため、説明会を実施すること。なお、開催は5地区を基本とする。

加えて、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画をより多くの市民等に効果的に周知する方法を検討すること。

(パブリックコメントの実施運用支援)

第36条 都市計画マスタープランや立地適正化計画に関する素案を広く市民に周知し、意見を募集するためのパブリックコメントの実施とともに、パブリックコメントを通じて寄せられた市民意見の分類や回答案の作成を支援すること。

(打合せ協議)

第37条 各年度の業務着手時、中間時、完了時を基本とする。なお、効率的かつ定期的な開催を図るため、中間時等については、WEB会議等を有効に活用すること。

(印刷製本)

第38条 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画に関する計画書の印刷製本については、次の部数を基本とし、発注者と受注者による協議の上決定すること。

No	種別	形態	部数
1	都市計画マスタープラン（計画書）	A4冊子	200部
2	都市計画マスタープラン（概要版）	A3折込	750部
3	立地適正化計画（計画書）	A4冊子	200部
4	立地適正化計画（概要版）	A3折込	750部

第6章 成果品

(成果品)

第39条 本業務の成果品は、次のとおりとする。

【都市計画マスタープラン】

NO	成果内容	納品期日	部数
1	アンケート票 (印刷・封入・発送・回収・郵送費含む)	令和8年3月31日	2000部
2	中間報告書（令和7年度）	令和8年3月31日	1式
3	中間報告書（令和8年度）	令和9年3月31日	1式
4	最終報告書（令和9年度）	令和10年3月31日	1式
5	都市計画マスタープラン計画書（本編）	令和10年3月15日	200部
6	都市計画マスタープラン計画書（概要版）	令和10年3月15日	750部
7	各種会議資料	適宜	1式
8	本業務で作成したデータ（Word, shp等）	適宜	1式
9	その他発注者受注者協議の上決定したもの	適宜	1式

【立地適正化計画】

NO	成果内容	納品期日	部数
1	中間報告書（令和8年度）	令和9年3月31日	1式
2	最終報告書（令和9年度）	令和10年3月31日	1式
3	立地適正化区域図（PDF・shapeデータ）	令和10年3月31日	1式
4	立地適正化計画書（本編）	令和10年3月15日	200部
5	立地適正化計画書（概要版）	令和10年3月15日	750部
6	各種会議資料	適宜	1式
7	本業務で作成したデータ（Word, shp等）	適宜	1式
8	その他発注者受注者協議の上決定したもの	適宜	1式