

加西市区域区分見直しに係る調査業務及び都市計画マスタープラン変更業務委託仕様書

1. 委託業務名

加西市区域区分見直しに係る調査業務及び都市計画マスタープラン変更業務委託

2. 業務委託の目的

本市は市街化調整区域に市人口の 2/3 に当たる約 27,000 人が居住するなど、市街化調整区域のまちづくりが最重要課題となっている。都市部への人口流出や地域活力低下に歯止めを掛けるための抜本的施策として、区域区分の廃止（線引きの廃止）と区域区分に代わる土地利用コントロールを自ら行うことを検討している。昨年度、兵庫県が公表した「区域区分見直しの考え方」に基づき、本市の区域区分を廃止するため令和 5 年度に区域区分を廃止した際の影響調査を実施し、その調査結果について報告書を取りまとめたところである。

本業務委託は、本市の区域区分廃止後の土地利用コントロール手法及びその他必要な制度設計、廃止に向けた国や県、その他関係機関との協議に必要な資料の作成、また、これらの内容と市が進めるメディカルタウン構想や小中学校の統廃合・跡地利用などの重要施策を令和 5 年 3 月に策定した都市計画マスタープランへ位置づけするための変更を行うものである。

3. 委託期間

加西市区域区分見直しに係る調査業務委託は委託契約締結日から令和 8 年 3 月 25 日(水)まで
加西市都市計画マスタープラン変更業務委託は委託契約締結日から令和 7 年 3 月 25 日(火)まで

4. 委託業務の内容

(1) 業務実施計画書の作成

- ア 業務の目的・内容を把握し、2 業務相互の関連がわかる業務実施計画書を作成する。
- イ スケジュールに基づき、的確な進捗管理を行うこと。また、本業務の進捗状況については本市担当者と協議の上、月 1 回程度の打合せを定期的に行い適宜報告すること。打ち合わせについては 2 業務兼用で行うことを可とする。なお、内容によっては web 会議システムによりオンラインでの打合せも可とする。
- ウ 区域区分見直しについては 2 ヶ年での実施のため、年度別で作成し、年度ごとに一定の業務が完了するような業務実施計画書とする。

(2) 土地利用計画の作成・決定に関する業務

- ア 土地利用計画の素案および原案の作成。
現行の加西市土地利用計画と市土地利用計画図（全体図）を非線引き都市計画区域への移行に合わせる内容に修正する。現行のデータは市から提供する。
- イ 区域区分廃止後の新たな土地利用に向けて既存の土地利用計画にある住宅敷地の規模、壁面後退などの建築ルールなどを再検討し、災害ハザードエリアでの建築ルールを新たに設定する。
- ウ 加西市土地利用計画、市土地利用計画図ともに、R7 年 1 月までに素案を作成し、R7 年 7 月までに原案を作成する。

(3) 特定用途制限地域の指定を含めた都市計画総括図及び都市計画図の作成に関する業務

- ア 本市の地域特性に合わせた特定用途制限地域の案及び指定図面を作成する。特定用途制限地域の指定範囲は用途地域、地区計画区域を除く都市計画区域全域とし、市全域の総括図（縮尺 25,000 分の 1 および 10,000 分の 1）と市内 74 分割（縮尺 2,500 分の 1）の図面を作成する。
- イ 上記アの図面には、区域区分廃止と同時に実施する用途地域および地区計画の変更を反映させる。
- ウ 市がイラストレーターCS6 で作成した、たたき台データを基に修正・作成する。そのデータは市から提供する。
- エ R7 年 1 月までに素案を作成し、R7 年 7 月までに原案を作成する。
- オ 区域区分廃止後のまちづくりルールをまとめたパンフレットを R7 年度末までに作成する。

(4) (仮) 加西市まちづくりと開発調整に関する条例案の作成業務

- ア 開発事業実施における地域住民とのトラブル防止のための事前調整制度として制定した加西市開発調整条例について、以下の内容などを盛り込んだ（仮）加西市まちづくりと開発調整に関する条例に改正する案を作成する。
 - ①区域区分廃止に伴い開発許可面積が 1,000 m²→3,000 m²に変わる代わりに、開発許可が不要になる 1,000 m²～3,000 m²の小規模開発事業の協議内容の検討
 - ②旧市街化調整区域での開発事前協議対象事業の検討
- イ 条例案、施行規則案について、R6 年度に素案を作成、R7 年 11 月までに原案を作成する。
- ウ 条例の内容を説明したパンフレットを R7 年度に作成する。

(5) 区域区分廃止の都市計画変更手続きに関する支援

- ア 区域区分廃止に係る協議に必要な図面等を作成する。
必要な図書：都市計画法施行規則第 2 条第 2 項第 2 号、第 3 号及び第 4 号に規定する図書
 - 提出を求められる可能性がある図面
 - 1.都市計画総括図 1/25000 素案
 - 2.土地利用状況図 1/25000 都市計画総括図に保安林を図示したもの
 - 3.農業振興地域図 1/25000 農業振興地域と農用地区域を図示したもの
 - 4.農業関係施策状況図 1/25000 農業用施設用地、農業用パイプライン、果樹団地などを図示したもの
 - 5.植生図 1/25000
 - 6.騒音規制法、振動規制法など環境法令の規制状況を示したもの、1/25000
 - その他公共下水道に関するもの、自然環境に関するもの、交通状況に関するもの、商圈に関するもの、人口に関するもの、その他市街化区域編入手続きに必要な図書程度を想定

(6) 加西市版「コンパクトプラスネットワーク」を実現するためのまちづくり方針の作成

- ア 加西市の現状・課題を把握し、コンパクトプラスネットワークの必要性について整理する。R6 年 10 月までに A4 縦 10 枚以内で図、グラフなどを入れながら箇条書きで取りまとめる。
- イ 加西市が目指す都市の将来像や都市構造のあり方を検討する。R6 年 10 月までに A4 縦 10 枚以内

で図、グラフ、イラストなどを入れながら箇条書きで取りまとめる。

ウ 将来都市構造図の作成。現行都市計画マスタープランの将来都市構造図について、区域区分を廃止することを前提に、立地適正化計画における都市機能誘導区域と居住誘導区域に当たる区域を設定する内容に修正・作成する。R6 年 10 月までに図面をイラストレーターCS6 で作成し、A4 縦 1 枚に貼り付ける。

エ 上記ア、イ、ウについては R7 年 1 月までに都市計画マスタープラン変更案に反映させる。

オ 上記アからウを基に加西市版「コンパクトプラスネットワーク」の実現に向けた取り組み方針と具体の取組を検討し、R7 年 7 月までに作成する。

カ 上記ア、イ、エをまとめた「まちづくり方針」として R7 年 11 月までに作成する。

(7) 区域区分、都市マス住民説明会に関する支援（令和 6 年度中に計 11 回実施予定）

ア 区域区分住民説明会への出席、資料の作成、会議録（要約筆記）作成等の運営支援を行うこと。住民説明会は小学校区ごとに計 10 回、R6 年 12 月～R7 年 2 月に行う予定。

イ 都市マス住民説明会への出席、資料の作成、会議録（要約筆記）作成等の運営支援を行うこと。住民説明会は 1 回、R7 年 1 月に行う予定。

(8) メディカルタウン構想、小中学校跡地 8 カ所の土地利用構想図の作成

ア 市立病院の移転と、移転先を都市機能・居住機能が立地する市の新しい拠点とする「メディカルタウン構想」について、R6 年 11 月までに土地利用構想図を作成する。

なお、市立病院の移転先は加西市豊倉町地伝通池周辺（JA 兵庫みらい本店東側 別添図面参照）とする。

イ 新設する統合中学校について、R6 年 11 月までに土地利用構想図を作成する。

なお、統合中学校の建設予定地は加西市中西町他地内（県立北条高等学校東側 別添図面参照）とする。

ウ 上記アとイについて、両方が 1 枚に収まった土地利用構想図も作成する。

エ 小中学校統廃合によって廃校となる 8 校の土地利用構想図をそれぞれ作成する。R8 年 3 月に廃校になる 3 校は R7 年 9 月までに、その他 5 校は R8 年 3 月までに作成する。

オ 上記エの対象となる小中学校の名称と住所は以下のとおり。

名称	住所	廃校時期
日吉小学校	加西市和泉町 56	R8 年 3 月
西在田小学校	加西市上道山町 47-1	R8 年 3 月
宇仁小学校	加西市田谷町 784	R8 年 3 月
善防中学校	加西市両月町 484-2	R10 年 3 月
加西中学校	加西市上宮木町 524	R10 年 3 月
泉中学校	加西市満久町 685-11	R10 年 3 月
賀茂小学校	加西市福住町 840	R10 年 3 月
富合小学校	加西市別府町甲 2664-2	R12 年 3 月

(9) 都市計画マスタープラン変更案の作成

- ア 区域区分廃止に関する記述を R6 年 8 月時点の状況に合わせて追記する。
- イ 加西市版コンパクトプラスネットワークの内容について（6）ア、イ、ウで検討した内容を追記する。
- ウ メディカルタウン構想と統合中学校の新設について、現行都市マス P126～128 に追記し図を修正する。
- エ 上記ウについて、現行都市マス P93～P128 において、周辺の区域を拠点に位置付ける記述を追記し図を修正する。
- オ 上記エについて、現行都市マス P129～P152 の地域別方針に反映させる。
- カ 小中学校統廃合と跡地利用について、現行都市マス P93～P128 において可筆修正を行う。
- キ 現行都市マス P.101 について、（6）ウで作成した図に貼りかえる。
- ク 上記ア～キについて、R6 年 10 月までに変更素案をまとめ、R7 年 1 月までに変更原案としてとりまとめる。
- ケ 修正前のデータは市から提供する。
- コ 住民説明会については（7）イのとおり。

(10) 本業務結果に関する報告書の作成

- ア 区域区分見直しについては 2 ヶ年での実施のため、年度ごとに報告書を作成すること。

5. 成果品

【電子データ】

- ・報告書 1 式
- ・その他関連資料 1 式

※報告書については、Microsoft Word 形式で作成することを基本とする。

※報告書に使用する図画は、Adobe Illustrator CS6 を用いて作成することを基本とする。

なお、Adobe Illustrator CS6は令和6年度でサポートが終了することから代替ソフトで作成する可能性がある。

【紙媒体】

- ・市全域の総括図（縮尺 25,000 分の 1 および 10,000 分の 1）と市内 74 分割（縮尺 2,500 分の 1）の図面（R7 年度のみ） 10 部 【4（3）関連】
- ・区域区分廃止に係る協議に必要な図面等（R7 年度のみ） 5 部 【4（5）関連】

6. その他

- (1) 令和 6 年 8 月末または 9 月初旬に予定されている兵庫県の区域区分設定方針により本市の区域区分廃止の方針が決定された場合に、本業務に係る契約を締結するものとする。なお、区域区分廃止が不可と明確に決定された場合は契約の締結をしないことから、その事実が分かった時点で「加西市区区域区分見直しに係る調査業務及び都市計画マスタープラン変更業務委託プロポーザル実施要領 12 日程」に記載の手続きは中止する。本市において中止と判断した場合、速やかに加西市のホームページで公開し、参加申込者へ電子メールで連絡するものとする。
- (2) 受託者は、業務着手前に本業務に係る作業方針を提示し、本市の承諾を得ること。

- (3) 受託者は、本業務の実施過程で知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。業務完了後もまた同様とする。
- (4) 本業務で得られた成果物の著作権・利用権は、ホームページへの掲載を含め本市に帰属する。
- (5) 本業務における各会計年度の請負代金の支払限度額は「加西市区域区分見直しに係る調査業務及び都市計画マスタープラン変更業務委託プロポーザル実施要領」に記載の「3 提案上限額」とおりとする。
- (6) 本仕様書に明記されていない業務が生じた場合又は本仕様書に明記している業務を行うことがなくなった場合は、本市担当者と契約金額等について協議すること。
- (7) 業務遂行に関して疑義が生じた場合は、本市担当者と協議の上、その指示に従うこと。