



令和 7 年度 加東市土地利用方針検討支援業務委託

金抜設計書

業 務 番 号 2025041700

業 務 名 令和 7 年度 加東市土地利用方針検討支援業務委託

履 行 場 所 加東市社50番地（加東市役所）

兵庫県 加東市

[illegible]

内 訳 書

費 目	工 種	種 別	単位	数量	単 価	金 額	摘 要
令和7年度 加東市土地利用方針検討支援業務委託							
		直接人件費	式	1			
		直接人件費(改め)					
		直接経費	式	1			
		直接経費(改め)					
	直接原価						
		その他原価	式	1			
		その他原価(改め)					
	間接原価						
業務原価							
	一般管理費		式	1			
一般管理費等(改め)							
業務価格計							
消費税相当額							
業務費総計							

直接人件費内訳書

[illegible]

令和 7 年度
加東市土地利用方針検討支援業務委託
仕 様 書

加 東 市

1 総則

本仕様書は、加東市土地利用方針検討支援業務委託（以下「本業務」という。）を実施するにあたり、加東市（以下「発注者」という。）が行う事務業務を委託する場合において、受注者が履行すべき範囲及び内容について、必要な事項を定めたものである。

2 目的

本市では、これまで区域区分の見直しについて検討してきたが、社会情勢が変化する中で現行の土地利用規制では市が目指すまちづくりに対して解決できない課題が増えてきていること等から、昨年度、東播都市計画区域の加東市域における区域区分を廃止し、区域区分に代わる新たな土地利用コントロールの検討を進めていくことを決定した。

本業務では、区域区分廃止に向けた本市の新しい土地利用方針を検討するとともに、区域区分に代わる新たな土地利用コントロール手法として「特定用途制限地域」を作成する等、今後の本市のあるべき土地利用コントロール手法等について検討するものである。

なお、本業務は令和 5 年度及び令和 6 年度に実施した業務の成果（別紙参照）を基に実施する。

3 履行期間

契約締結日の翌日から令和 8 年 3 月 25 日（水）まで

4 対象地域

加東市全域とする。

5 準拠法令等

- (1) 都市計画法、施行令、施行規則及び関連通達等
- (2) 都市計画運用指針
- (3) 「区域区分見直しの考え方」（兵庫県・令和 5 年 3 月）
- (4) 東播磨地域都市計画区域マスタープラン（兵庫県）
- (5) 兵庫県都市計画法施行条例
- (6) 都市計画法第 34 条第 14 号に係る基準（兵庫県版）

- (7) 市町土地利用計画策定マニュアル（兵庫県）
- (8) 加東市総合計画、加東市都市計画マスタープラン等の上位関連計画
- (9) 個人情報の保護に関する法律、施行令、施行規則
- (10) その他関係法令、規則、通達、基準等

6 業務の内容

(1) 計画準備

本業務を実施するにあたり、必要となる資料を収集、把握し、業務の目的や内容、作業体制や業務スケジュールなどを記載した業務実施計画書を作成する。

(2) 土地利用計画（案）の作成

ア 土地利用計画（案）の作成

令和 6 年度業務（別紙参照）の成果を基に、区域区分廃止に向けた新たな土地利用計画（案）を作成する。また、土地利用計画に示す土地利用計画図の作成に際しては、東条都市計画区域の範囲も含めることとし、特定用途制限地域の誘導方針や考え方との整合を図ることとする。

イ 土地利用計画図の GIS データ整備

前項で作成した土地利用計画に示された土地利用計画図について、土地利用区分ごとにレイヤを作成し、GIS データ（SHP ファイル形式）を整備する。なお、令和 6 年度業務で整備した GIS データ（SHP ファイル形式）を基礎資料とする。

(3) 特定用途制限地域（案）の作成

ア 特定用途制限地域（案）の作成

特定用途制限地域を用いた規制内容（区域ごとの建築できる建築物の用途や床面積制限等）や、誘導の基本的な考え方及び方針についてまとめる。また、指定のために必要な資料及び図面を作成する。作成データについては、今後の図書作成を考慮して GIS データ（SHP ファイル形式）での整備を行う。

なお、案の作成に当たっては、(2)で作成する土地利用計画の土地利用区分との整合を図るものとし、区域区分を廃止し特定用途制限地域の導入を行う予定である近隣自治体（加西市・西脇市）への影響も考慮するものとする。

イ 条例（案）の作成

特定用途制限地域を位置付けるために必要となる条例の制定に向けた案を作成する。

(4) 地区説明会運営支援

区域区分廃止に向けた地元住民への地区説明会において、必要となる資料作成を行う。内容については協議の上、決定する。

(5) 審議会等運営支援

本業務について、都市計画審議会及びまちづくり審査会において報告・協議等するための運営支援（資料作成、出席、説明補助、議事録作成）を行う。内容については協議の上、決定する。なお、開催回数はそれぞれ2回ずつとするが、変更される可能性がある。変更による設計変更は、発注者受注者の協議によるものとする。

(6) その他区域区分廃止に向けて必要となる業務

ア 区域区分を廃止した際の影響調査に係る追加調査

兵庫県の「区域区分見直しの考え方」に基づき令和5年度に実施した「区域区分を廃止した際の影響調査」について、必要に応じて適宜追加調査を行う。

イ 開発に関する条例（案）の作成

区域区分廃止に伴い必要となる小規模開発行為（1,000 m²から 3,000 m²まで）に対する条例の制定に向けた案を作成する。

ウ 関係機関との協議資料の作成

関係機関との協議に向けて、説明資料等を作成する。

(7) 打合せ協議

業務の円滑な遂行を図るため、受注者は発注者と密接な連絡をとるとともに、打合せ協議は原則として、着手時、中間、成果品納入時の計3回行うものとするが、発注者が必要とする場合についても随時行うものとする。

また、受注者は打合せ記録簿を作成し、内容を明確にして発注者の承認を得るものとする。なお、打合せ記録簿は2部作成し、発注者受注者が各1部ずつ保管するものとする。

(8) 報告書の作成

本業務で検討・整理した内容を取りまとめた業務報告書を作成する。

7 業務実施体制等

- (1) 受注者は、業務の円滑な進捗と業務成果の品質の確保を図る必要があるため、十分な技術力、経験、資格を有する管理技術者、照査技術者を配置するものとし、本業務の開始時に、資格証明書の写し、企業に属する証明となる保険証等

を発注者に提出するものとする。

ア 管理技術者

技術士法に基づく技術士（建設部門又は総合技術監理部門/都市及び地方計画）又はR C C M（都市計画及び地方計画部門）の資格を有すること。

イ 照査技術者

技術士法に基づく技術士（建設部門又は総合技術監理部門/都市及び地方計画）又はR C C M（都市計画及び地方計画部門）の資格を有すること。

ウ ア及びイは、個別に配置するものとし、兼務させてはならない。

(2) 契約締結後、受注者は次の書類を速やかに作成し、発注者の承認を得ること。

業務の実施にあたっては、発注者との協議の上で行うこと。

ア 業務実施計画書

イ 業務着手届

ウ 業務工程表

エ その他発注者が指示するもの

(3) 受注者は、業務実施計画書に基づき、適正な工程管理を行い、本業務の進捗状況を適宜発注者に報告しなければならない。

8 成果品

(1) 本業務で作成、納品する成果品は以下のとおりとする。

ア 委託業務完了届

イ 業務報告書

(ア) 業務報告書（製本） 2 部

(イ) その他関連資料 2 部

(ウ) その他発注者が指示するもの 1 式

(エ) 以上の電子データ 1 式

（CD-ROM または DVD-ROM を上記業務報告書に同梱）

(2) 受注者は、業務完了前に発注者の成果品検査を受けなければならない。

(3) 成果品検査において、訂正を指示された箇所は、直ちに訂正しなければならない。

(4) 業務完了後において、明らかに受注者の責に伴う業務の瑕疵が発見された場合、受注者は、直ちに当該業務の修正を行わなければならない。

(5) 成果品検査に合格後、成果品一式を納入し、発注者の検査をもって業務完了

とする。

(6) 成果品のすべては発注者に帰属するものとする。

9 その他

(1) 本仕様書に記載している業務の全部を第三者に委託してはならない。

(2) 本仕様書に記載のない事項及び疑義が生じた場合は、発注者受注者協議の上、発注者の指示に従い、本業務を遂行するものとする。

令和 5 年度業務（加東市区域区分見直しに係る調査検討業務）の内容

項 目	内 容
(1) 業務実施計画書の作成	➤ 業務実施計画書作成
(2) 都市計画に係る現況調査	➤ 本市の全域及び都市計画区域ごとの現状分析 ➤ 区域区分による課題整理
(3) 「区域区分の見直しの考え方」に基づく影響調査	➤ 影響調査（判定含む） ➤ 区域区分を廃止する場合の影響整理
(4) 「区域区分の見直しの考え方」に示された都市計画区域の設定に対する提案	➤ 地域特性を考慮した本市の位置づけについての分析・整理 ➤ 地域の現況及び影響調査を踏まえた本市のあり方についての分析・整理 ➤ 区域区分見直しに伴う本市への影響 ➤ 本市の都市計画区域設定への提案
(5) 新たな土地利用コントロール手法の検討	➤ 土地利用コントロール手法の整理 ➤ 本市における土地利用コントロール手法の適用検討
(6) 土地利用方針及び用途地域の見直しの検討	➤ 区域区分見直しに伴う土地利用コントロール方針 ➤ 区域区分見直しに伴う用途地域の見直し課題の抽出
(7) 審議会等運営支援	➤ 都市計画審議会 3 回
(8) 打合せ協議	➤ 業務着手時・中間時・成果品納品時（基本 3 回） ➤ その他必要に応じた協議
(9) 報告書の作成	➤ 業務報告書作成

令和 6 年度業務（加東市土地利用方針見直し検討業務）の内容

項 目	内 容
(1) 業務実施計画書の作成	➤ 業務実施計画書の作成
(2) 住民意識（アンケート）調査及び事業者ヒアリング	➤ 調査内容の検討及びアンケート 1,500 通配布、回収、集計、分析等 整理
(3) 加東市土地利用基本計画の見直し	➤ 土地利用上の問題点把握・分析・課題整理 ➤ 土地利用の基本方針整理 ➤ 土地利用区分の設定 ➤ 今後の土地利用施策の整理
(4) 市街化調整区域の地区計画運用基準案の作成	➤ 特別指定区域や既存の地区計画を考慮しつつ、土地利用施策の拡充を狙いとした独自の運用基準を整理
(5) 市民説明用資料の作成	➤ 区域区分廃止に向けた説明資料作成（A3 版 二つ折り 4 頁）
(6) 審議会等の運営支援	➤ 都市計画審議会 2 回
(7) 打合せ協議	➤ 業務着手時・中間時・成果品納品時（基本 3 回） ➤ その他必要に応じた協議
(8) 報告書の作成	➤ 業務報告書作成