

仕様書

1 業務名

大津市用途地域見直し検討支援業務

2 履行期間

契約締結日の翌開庁日から令和9年3月15日まで

3 業務の目的

本業務は、令和6年度に実施した「大津市用途地域見直しに向けたニーズ調査支援業務」（以下「令和6年業務」という。）の結果を踏まえ、既存工業系用途地域の実情に応じた一部見直しと、それに伴い必要となる代替地の確保に向けて検討を進めるものであり、用途地域等の見直し原案の作成支援を行うことを目的とする。

4 業務の内容

以下に示す(1)～(10)の業務を実施するものとする。

(1) 現況整理

令和6年度に本市が実施した「大津市用途地域見直しに向けたニーズ調査支援業務」（以下、「令和6年業務」という。）の報告書の内容を踏まえつつ、用途地域と土地利用との乖離状況を最新の都市計画基礎調査結果等を活用して再確認を行い、用途地域等の見直しによる各種影響を総合的に勘案し検証する。

(2) 見直し基準作成

見直し基準については、令和6年において検討した用途地域見直しの方向性を踏まえるとともに、前述の検証を基に、上位計画・関連計画及び公共政策等を踏まえる中で、用途地域の見直しの考え方・方針を整理し、適正な用途地域に変更するための用途地域見直し基準を作成する。

(3) 代替規模の検討

工業出荷額の推移、昼間人口等の統計データ等を活用して、多角的な分析と定量的な判断根拠に基づき工業フレームを算定し、本市の産業用地ニーズに応えうる代替地の規模を推量する。

(4) 用途地域見直し案作成

(2)の基準、(3)の検討内容、及び令和6年業務の用途地域見直し検討素案を基に用途地域見直し案を作成する。なお、案の作成にあたっては用途地域を見直すことで建物用途が既存不適格となる可能性も考慮する。建物用途の確認は(1)での確認結果に基づくものとするが、必要に応じて建築確認書等により補足をすること。

(5) 居住誘導区域と都市機能誘導区域の見直し案作成

用途地域の見直しに伴い、都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域と都市機能誘導区域の見直し案を作成する。なお、当該区域の設定方針については大津市立地適正化計画のとおりとし、新たなハザードエリアの情報等を考慮すること。

(6) 関係機関協議資料作成

用途地域の変更手続きに伴う関係機関（滋賀県、国関係機関、都市計画審議会、隣接市町、地元住民・事業者団体等を含む）との協議において必要とされる資料の作成。

(7) 都市計画変更図書作成

用途地域見直しに関する都市計画変更に必要な法定図書の作成。

(8) 住民説明用資料作成

用途見直し案について、対象地区の住民用説明資料を作成。

(9) 報告書作成

本業務の取組内容、経過、調査結果等を取りまとめて最終報告書を作成する。

また、令和8年8月下旬と令和8年10月下旬の計2回、中間報告を行うこと。中間報告の内容と詳しい時期については発注者と相談して決めること。

(10) 打合せ協議

本業務において打合せ協議は、着手時から納品までに計4回を予定し実施することとするが、発注者、受注者協議のもと、適時必要な打合せが有れば調整の上で、別途実施するものとする。また、1回目の打合せ協議については、6月中旬までに実施するものとし、その際は、検討内容の予定を示した業務計画書を提出することとする。なお、打合せ協議は、必要に応じWEB会議での対応も可能なものとする。打合せ結果については、打合せ記録を作成し速やかに発注者に提出し、相互確認を行うこと。

5 法令等の遵守

本業務は、本仕様書のほか都市計画法及び同施行規則、著作権法、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律、大津市個人情報保護条例及び同施行規則、大津市契約規則、その他関係法令及び諸規定等に基づき実施しなくてはならないものとする。

6 技術者の資格要件

(1) 受注者は、本業務において管理技術者を定め、発注者に通知する。管理技術者は契約図書等に基づき、本業務に関する技術上の管理を行うものとする。

(2) 本業務に従事する管理技術者は、技術士（建設部門：都市及び地方計画）の資格を有するものとする。

7 業務実績情報登録

受注者は、測量調査設計業務実績情報システム（TECRIS）入力システムにより、「業務カルテ」を作成し発注者の確認を受けた後に、（一財）日本建設情報総合センターに提出するとともに、当該センター発行の「業務カルテ受領書」の写しを発注者に提出するものとする。

8 提出書類

受託者は、本業務に着手する前と業務完了時に、次の書類を委託者に提出し承認を受けなければならないものとする。また、これを変更する場合も同様とする。

(1) 業務締結後

- ア 着手届及び業務工程表
- イ 管理技術者届及び技術士登録証等の写し、担当者名簿
- ウ 業務実施計画書
- エ その他委託者の指示する書類

(2) 業務完了時（成果品とともに提出するもの）

- ア 委託業務完了報告書
- イ 完了検査届
- ウ 目的物引渡書

9 貸与資料（予定）

- (1) 大津市総合計画第3期実行計画
- (2) 大津市都市計画マスタープラン
- (3) 大津市立地適正化計画

- (4) 市域図、総括図
- (5) 大津湖南都市計画区域基礎調査結果（平成28年度～29年度、令和6年度～令和7年度）
- (6) 「大津市用途地域見直しに向けたニーズ調査支援業務」報告書
- (7) その他必要に応じて貸与が可能な資料

なお、受託者は、貸与される上記関係書類について、その重要性を認識し、取り扱い及び保管を慎重に行わなければならない。

1.0 損害賠償

(1) 履行期間中

受託者は、業務遂行中に発生した事故等から生じる損害について一切の責任を負い、発生原因、経過、被害内容等の状況を速やかに委託者に報告し委託者の指示に従うものとする。

(2) 納品後

納品後に成果品の瑕疵が発見された場合には、委託者の必要とする修正及びその他必要な作業を受託者の負担において行うものとする。

また、受託者が納品した成果品に対して、第三者から権利の主張、意義、対価の請求、損害賠償等の求めがあった場合は、受託者が一切の責任を負うものとする。

1.1 紛争の回避

受託者は委託業務の実施にあたり、市民等との摩擦、紛争等を起こさないよう十分に注意しなければならない。

1.2 成果品

- (1) 最終報告書（簡易印刷） 2部
- (2) その他資料（関係機関との協議資料、住民説明用資料） 2部
- (3) 電子データ（CD-R） 各1部
- (4) 法定図書
- (5) その他、発注者が指示するもの

1.3 完了

本業務は、成果品の納入一覧表と共に成果物を提出し、完了検査を受け、検査合格により完了とする。

1.4 成果品の帰属

本業務の成果品にかかる著作権（著作権法第27条及び第28条に規定する権利を含み、委託業務の履行の過程で作成された資料・記録等を含む。）は、全て本市に帰属するものとする。受託者は、本市が成果品を改変し、または利用することを許諾するものとする。

1.5 疑義

本仕様書に記載のない事項、又は疑義が生じた事項については、委託者と受託者が協議し、委託者の指示を受けるものとする。

1.6 その他

- (1) 業務の実施に際しては、事前に委託者と協議の上その内容を決定すること。
- (2) 本業務に係る必要な物品等については、受託者が用意すること。

- (3) 本業務の履行にあたっては、個人情報取扱特記事項を遵守すること。また、本契約履行上知り得たいかなる事項も他に漏らしてはならない。
- (4) 各種業務の実施にあたり収集・作成された書類・データの使用、保管にあたっては、紛失・漏洩等が生じないよう厳重に管理すること。
- (5) 本仕様書に定められていない事項については、双方で協議の上決定すること。

1.7 問合せ先

大津市役所都市計画部都市計画課 北川、村田

電話番号：077-528-2770

メールアドレス：otsu1303@city.otsu.lg.jp