

泉大津市都市計画マスタープラン策定及び
泉大津市立地適正化計画改定支援業務委託仕様書

第1章 総 則

(適用範囲)

第1条

本仕様書は、「泉大津市都市計画マスタープラン策定及び泉大津市立地適正化計画改定支援業務委託」（以下「業務」という。）に適用する。

(目的)

第2条

本業務は、現都市計画マスタープランの目標年次を迎えるにあたり、その検証と見直しを行い、あらためて今後の概ね 20 年を見据えた、おおよそ 10 年間の都市計画の基本的な方針として「まちづくりの基本構想」「将来都市構造」「全体構想」「地域別構想」等について検討し、具体的な都市の将来像を確立することを目的とする。

また、近年の都市計画を取り巻く社会経済状況が著しく変化していることから、本市総合計画等の上位計画との整合を図るとともに、住民の意見等を反映した都市計画マスタープランを新たに策定する。

併せて、現行の泉大津市立地適正化計画についても、計画の進捗状況に関わる調査・分析・評価及び必要な改定を行い、泉大津市都市計画マスタープランに統合する。

(委託名称及び履行期限)

第3条

本業務の名称等は、以下のとおりとする。

1. 名 称 泉大津市都市計画マスタープラン策定及び泉大津市立地適正化計画改定支援業務委託
2. 履行期限 契約締結の日から令和 1 0 年 3 月 1 5 日まで
3. 対象地域 泉大津市全域

(準拠する法令等)

第4条

業務の実施に当たっては、本仕様書の定めによるほか、次に掲げる法令等の規定を遵守して実施しなければならない。

1. 都市計画法
2. 都市再生特別措置法
3. 建築基準法
4. 地方自治法
5. 国土利用計画
6. 国土交通省「都市計画運用指針」

7. 国土交通省「立地適正化計画の手引き」
8. 大阪府南部大阪都市計画区域マスタープラン
9. 第5次泉大津市総合計画
10. 泉大津市都市計画マスタープラン
11. 泉大津市立地適正化計画
12. その他関係法令、関連計画等

(資料貸与)

第5条

本業務に必要な以下のものを貸与するが、貸与品の取扱いについては破損・紛失・盗難等の事故がないよう十分注意して管理を行い、業務完了後速やかに返却するものとする。

1. 都市計画基礎調査
2. 地形図 (1/2,500)
3. 都市計画図 (1/10,000)
4. 第5次泉大津市総合計画
5. 泉大津市都市計画マスタープラン
6. 泉大津市立地適正化計画
7. その他必要な資料

(業務概要)

第6条

本業務は、次に定めた内容とする。

1. 令和8年度業務
 - (1) 都市計画マスタープラン策定業務
 - ① 現況調査、上位計画の整理及び分析
 - ② 現行都市計画マスタープラン進捗状況の把握及び整理
 - ③ 市民意見の抽出・分析
 - ④ ワークショップの開催・支援 (1回程度、3グループ)
 - ⑤ 都市づくりの基本的課題の見直し
 - ⑥ 都市づくりの基本構想及び将来都市構造の見直し
 - ⑦ 全体構想の素案作成
 - (2) 立地適正化計画改定業務
 - ① 上位計画・関連計画及び開発動向等の整理
 - ② 現行計画の進捗状況の評価検証
 - (3) 関係会議支援等
 - ① 庁内会議の開催・支援 (2回)
 - ② 策定委員会の開催・支援 (1回)
 - ③ 関係機関協議 (1回)、都市計画審議会支援 (1回)
 - ④ 報告書作成
 - (4) 打合せ協議

2. 令和9年度業務

- (1) 都市計画マスタープラン策定業務
 - ① ワークショップの開催・支援（2回以上、3グループ）
 - ② 全体構想作成
 - ③ 地域別構想の作成
 - ④ 実現のための施策の検討
 - ⑤ 都市計画マスタープラン本編作成
 - ⑥ 都市計画マスタープラン概要版作成
- (2) 立地適正化計画改定業務
 - ① 立地適正化計画改定
 - ② 都市計画マスタープランとの整合及び合冊
- (3) 関係会議支援等
 - ① 庁内会議の開催・支援（3回）
 - ② 策定委員会の開催・支援（2回）
 - ③ 関係機関協議（1回）、都市計画審議会支援（2回）
 - ④ パブリックコメントの支援
 - ⑤ 報告書作成
- (4) 打合せ協議

（技術者の配置）

第7条

本業務の配置技術者は、本業務の履行に必要な技術力を有し、これまでに十分な業務実績がある者であって、受注者と直接的かつ継続的な雇用関係にある者とする。

第2章 令和8年度業務

（都市計画マスタープラン策定業務）

第8条

1. 現況調査、上位計画の整理及び分析

(1) 現況調査

国勢調査、都市計画基礎調査等をもとに、人口、土地利用、都市施設整備状況、法規制、公共交通、今後予定されている主要プロジェクトの動向などの現況調査を行い整理する。

また、大阪府や周辺市町など広域的に関連がある地域についても整理を行う。

(2) 現況分析

現況調査結果をもとに、都市の広域的な位置づけ、現行都市計画マスタープラン策定以後の都市構造及び住民の生活スタイルの変化等を踏まえ、構造特性と動向の分析を行う。

(3) 上位計画の整理

上位計画である第5次泉大津総合計画、南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保

全の方針などや関連計画の内容を把握し、要点を整理する。

2. 現行都市計画マスタープラン進捗状況の把握及び整理
 - (1) 現行都市計画マスタープラン進捗状況の把握及び整理
現況調査結果及び関係課への実施状況のヒアリングを行い、現行都市計画マスタープランについて進捗状況を把握し、各項目別に整理を行う。
 - (2) 現行都市計画マスタープランの評価
実施状況結果をもとに、各項目についての評価を行う。なお、評価に際しては必要に応じて関係課の意見を踏まえながら進めるものとする
3. 市民意見の抽出・分析
これまでに実施した既存のアンケート調査結果等をもとに、都市計画に関する事項や都市施設の整備に関する事項、都市づくりにおける市民参画などについて、市民意見をとりまとめ分析を行う。
4. ワークショップの開催・支援（1回程度、3グループ）
都市計画マスタープランの策定にあたり、市民が今後の都市づくりについて考え、意見交換を行うワークショップ等開催の運営を行い、ワークショップで検討された内容を都市計画マスタープランに反映する。ワークショップは地域別などに（3グループ）別れ、令和8年度は1回程度の開催を予定している。なお、ワークショップ第一回目には、都市づくりについての基調講演を行う。
5. 都市づくりの基本的課題の見直し
現況調査結果、現行都市計画マスタープランの評価、市民意見等をもとに、現状における今後の都市づくりの課題整理を行う。
6. 都市づくりの基本構想及び将来都市構造の見直し
都市計画マスタープランにおけるめざすべきまちの将来像となる、都市づくりの理念、目標、将来像など、都市づくり基本構想の見直しを行う
7. 全体構想の素案作成
現行都市計画マスタープランの評価結果をもとに、市域全体の都市づくりについて以下の項目の検討を行い全体構想の素案を作成する。なお、必要に応じて項目の削除や追加を行うものとし、見直しを行う際には、関係各課の意見も踏まえ作成するものとする。
 - ・ 将来都市構造
 - ・ 将来土地利用方針
 - ・ 分野別方針（市街地整備、交通、都市施設、防災、景観形成など）
 - ・ その他都市づくりの方針（市民協働）
 - ・ 重点施策項目の検討（ハード整備の他、地域地区の見直し、地区計画の指定などソフト施策）

（立地適正化計画改定業務）

第9条

1. 上位計画・関連計画及び開発動向等の整理
令和4年度以降の立地適正化計画に関連し、上位計画、関連計画及び開発動向等を踏まえ、本市が立地適正化を図るうえでの留意事項を整理する。
2. 現行計画の進捗状況の評価検証

現行立地適正化計画に記載の施策・事業の進捗状況について、「まちづくりの健康診断」及び、関係課照会を通じて把握・整理し、現行計画の評価・検証を行う。

(関係会議支援等)

第10条

関係会議等については、原則として都市計画マスタープラン及び立地適正化計画（以下、「各計画」という。）合同開催とする。

1. 庁内会議の開催・支援（2回）

関係課からの意見集約や実施方針を確認する場として実施する庁内会議において、資料の作成・内容の説明・議事録の作成を行い、検討結果を各計画へ反映する。

2. 策定委員会の開催・支援（1回）

学識経験者を含む外部メンバーなどにより構成された策定委員会について、学識経験者の推薦、資料の作成・内容の説明・議事録の作成を行い、検討結果を整理し各計画へ反映する。

3. 関係機関協議（1回）、都市計画審議会支援（1回）

本市が行う関係機関協議について、協議資料の作成を行い、協議課題を整理し、各計画へ反映する。また、都市計画審議会への報告用資料の作成、説明資料の作成を行う。

4. 報告書作成

令和8年度の検討結果をとりまとめ、中間報告書の作成を行う。

(打合せ協議)

第11条

業務の適正を図るため、綿密な打ち合わせを行う。令和8年度の打合せ回数は、業務着手時、中間1回、中間納品時とするが、必要に応じて適宜行う者とする。また、打合せ結果については記録簿を速やかに作成し、発注者に提出し双方で確認すること。

第3章 令和9年度業務

(都市計画マスタープラン策定業務)

第12条

1. ワークショップの開催・支援（2回以上、3グループ）

都市計画マスタープランの策定にあたり、市民が今後の都市づくりについて考え、意見交換を行うワークショップ等開催の運営を行い、ワークショップで検討された内容を都市計画マスタープランに反映する。ワークショップは地域別などに（3グループ）別れ、令和9年度は2回以上の開催を予定している。

2. 全体構想作成

現行都市計画マスタープランの評価結果をもとに、市域全体の都市づくりについて以下の項目の検討を行い全体構想としてとりまとめを行う。なお、必要に応じて項目の削除や追加を行うものとし、見直しを行う際には、関係各課の意見も踏まえ作成するものとする。

- ・将来都市構造
 - ・将来土地利用方針
 - ・分野別方針（市街地整備、交通、都市施設、防災、景観形成など）
 - ・その他都市づくりの方針（市民協働）
 - ・重点施策項目の検討（ハード整備の他、地域地区の見直し、地区計画の指定などソフト施策）
3. 地域別構想の作成
- 地域の特性を踏まえたマスタープランとするため、地域別構想を作成する。地域別構想は、現行都市計画マスタープランの評価結果、地域住民意見などをもとに、以下の項目の検討を行いとりまとめる。なお、地域は3～4地域とする。
- ・地域区分の設定
 - ・地域別の現況と課題の整理
 - ・地域別の目標
 - ・地域別の都市づくり基本構想
4. 実現のための施策の検討
- 分野別及び都市づくりの方針について、10年間に具体的に整備を進めていく施策について検討を行う。また、都市計画マスタープランを継続して実現するため、進行管理（PDCAサイクル手法など）計画を作成する。
5. 都市計画マスタープラン本編作成
- これまでの検討結果を踏まえ、都市計画マスタープラン本編の作成を行う。本編については、20部の印刷製本の作成を行う。
6. 都市計画マスタープラン概要版作成
- 都市計画マスタープラン本編の重要な箇所を完結にとりまとめた概要版の作成を行う。概要版については、20部の印刷製本の作成を行う。

（立地適正化計画改定業務）

第13条

1. 立地適正化計画改定

令和8年度の評価検証結果を踏まえ、必要な見直しについて検討を行い、立地適正化計画を改定する。
2. 都市計画マスタープランとの整合及び合冊

立地適正化計画については、都市計画マスタープランとの整合を図り、統合（合冊）する。なお、合冊にあたっては、全体の一貫性を保つようレイアウト、構成、デザイン等の調整を行う。

（関係会議支援等）

第14条

関係会議等については、原則として各計画、合同開催とする。

1. 庁内会議の開催・支援（3回）

関係課からの意見集約や実施方針を確認する場として実施する庁内会議において、資料の作成・内容の説明・議事録の作成を行い、検討結果を各計画へ反映する。

2. 策定委員会の開催・支援（2回）

学識経験者を含む外部メンバーなどにより構成された策定委員会において、学識経験者の推薦、資料の作成・内容の説明・議事録の作成を行い、検討結果を整理し各計画へ反映する。

3. 関係機関協議（1回）、都市計画審議会支援（2回）

本市が行う関係機関協議について、協議資料の作成を行い、協議課題を整理し、各計画へ反映する。また、都市計画審議会への報告用資料の作成、説明資料の作成を行う。

4. パブリックコメントの支援

住民から意見聴取を行うためのパブリックコメントに必要な資料の作成、意見の集約整理、意見に対しての検討・回答を行い、結果を各計画へ反映する。

5. 報告書作成

都市計画マスタープラン及び立地適正化計画、ならびに関連する検討結果のとりまとめを行い、業務報告書を作成する。

（打合せ協議）

第15条

業務の適正を図るため、綿密な打ち合わせを行う。令和9年度の打合せ回数は、中間2回、納品時とするが、必要に応じて適宜行う者とする。また、打合せ結果については記録簿を速やかに作成し、発注者に提出し双方で確認すること

第4章 成果品等

（成果品）

第16条

本業務における成果品は以下のとおりとする。

1. 令和8年度成果品

- | | |
|--|----|
| (1) 業務報告書 | 2部 |
| (2) 上記電子データ（CD-R） | 2部 |
| 作成するデータについては、汎用性の高い形式で集約しGISなどによる多様な分析に利活用できるよう努めるものとする。 | |
| (3) その他監督員の指示するもの | 1式 |

2. 令和9年度成果品

- | | |
|--|-----|
| (1) 業務報告書 | 2部 |
| (2) 上記電子データ（CD-R） | 2部 |
| (3) 泉大津市都市計画マスタープラン(立地適正化計画統合版)
本編製本 | 20部 |
| (4) 泉大津市都市計画マスタープラン(立地適正化計画統合版)
概要版製本 | 20部 |
| (5) その他監督員の指示するもの | 1式 |