

新たな土地利用制度の詳細検討業務委託 仕様書

1. 業務名

新たな土地利用制度の詳細検討業務委託

2. 業務目的

松江市は、平成の9市町村の合併以降、松江圏都市計画区域と宍道都市計画区域、都市計画区域外という土地利用制度の異なる地域を有している。そのうち松江圏都市計画区域では、区域区分を定め、土地利用コントロールを行ってきた。

令和4年3月に策定した松江市総合計画で示す、「将来のまちのかたち」として、コンパクト・プラス・ネットワークの形成と中心市街地の再生による「市域内のバランスのとれた発展」を実現していくために、本市の方針として、「土地利用の秩序を保ちつつ、線引き制度を用いない土地利用制度の運用」に向けて取り組むこととして、令和5年度より制度設計を進めている。

本業務では、新たな土地利用制度の詳細設計を行い、市民や関係機関へ提示する資料を作成するもの。

3. 業務対象範囲

松江市内一円

4. 業務期間

契約の日の翌日より令和8年2月27日まで

5. 本業務の基本的事項

- (1)本市は、令和4年度の土地利用制度の考え方についての一連の議論を踏まえて、新しい土地利用制度の創設に向けて取り組んでいる。議論・制度検討の経過については、松江市の公式ホームページで公開しているため、参照すること。

https://www.city.matsue.lg.jp/sangyo_business/kaihatsu_toshikeikaku/toshikeikaku/totiriyouseido/13983.html

[ホーム](#) > [産業・ビジネス](#) > [開発・都市計画](#) > [都市計画](#) > [土地利用制度の見直しについて](#)

- (2)本市からの貸与資料として、主に以下のものを想定している。

- ・令和4年度土地利用制度のあり方調査検討業務委託 報告書
- ・令和5年度土地利用制度の検討業務委託 報告書

- ・松江圏都市計画基礎調査業務委託 報告書
- ・都市計画情報に係る GIS データ
- ・都市計画基本図（地形図）データ※1
- ・3D 都市モデル（市全域）に係る各種データ※2
- ・その他、開発や建築に係る行政データなど

※1 宍道都市計画区域を除く 但し令和6年度中に都市計画区域全域で更新予定であり、宍道都市計画区域についても整備する予定

※2 令和6年度中に新規整備予定のため、整備完了次第提供する

(3) 令和5年度までの作成資料について

令和5年度土地利用制度の検討業務委託において、以下の項目を整理済みである。

- ・松江市都市マスタープラン（平成30年3月策定）及び松江市立地適正化計画（令和4年3月改定）の調整事項
- ・新たな土地利用制度の概略案（基本設計）
- ・新たな土地利用制度の素案（基本計画）
- ・他自治体における土地利用制度の状況について
- ・都市計画運用指針との整合の確認

6. 業務内容

(1) 松江市都市マスタープランの改定に向けた事前準備

新たな土地利用制度の構築にあたっては、本市の都市計画における上位計画である「松江市都市マスタープラン」の方針と整合を図る必要があることから、線引き制度を用いないことを前提とした都市マスタープランの改定に向けて再整理と素案の作成を行う。なお、その際は本市が目指しているコンパクト・プラス・ネットワークの形成並びに中心市街地の再生を両輪とする「市域内のバランスのとれた発展」の実現を念頭におき、令和6年3月に策定した「松江市地域公共交通計画」や今後改定を予定している「松江市景観計画」を踏まえることとする。

①松江市都市マスタープランにおける更新箇所の再整理

②現行都市マスタープラン第3章「分野別のまちづくり方針」ゾーニングイメージ図、土地利用方針・用途別方針の改定素案の作成

(2) 松江市立地適正化計画の改定に向けた事前準備

新たな土地利用制度の構築にあたっては、「松江市都市マスタープラン」と共に「松江市立地適正化計画」の方針とも整合を図る必要があることから線引き制度を用いないことを前提とした立地適正化計画の改定に向けて再整理と素案の作成を行

う。なお、その際は本市が目指しているコンパクト・プラス・ネットワークの形成並びに中心市街地の再生を両輪とする「市域内のバランスのとれた発展」の実現を念頭におき、令和6年3月に策定した「松江市地域公共交通計画」や今後改定を予定している「松江市景観計画」を踏まえることとする。

①居住誘導区域や都市機能誘導区域等の細分化や地域公共交通計画策定に伴う更新箇所の再整理

②松江市立地適正化計画の改定素案の作成

(3) 土地利用制度の詳細案の作成

令和5年度までに作成した概略案を踏まえて、導入が想定される制限手法である新用途地域・特定用途制限地域等の指定のための詳細案（設計資料及び図面）を作成するもの。

①新用途地域・特定用途制限地域等の指定範囲の詳細検討

②新用途地域・特定用途制限地域等の指定内容（種類等）の詳細検討

③指定案資料及び図面（縮尺1/2,500）の作成

(4) 関係機関との協議資料の作成

県・国との協議に向けて、都市計画運用指針への対応の説明資料を作成するもの。説明資料の構成は、「本市の概況と課題」「まちづくりの方針」「区域区分見直しの必要性と検討評価」「区域区分を廃止する場合の土地利用規制・誘導方策の検討」などの項目を想定している。

①説明資料の作成

②協議における指摘事項への対応資料の作成

(5) 条例素案の作成

市域全域を対象とした（仮称）土地利用条例制定に向けて、素案を作成するもの。

なお、（仮称）土地利用条例の構成イメージについては、第56回松江市都市計画審議会の資料（松江市の公式ホームページで公開）を参照すること。

①条例により定める項目（法定委任・自主）の内容整理

②条例の制定素案（条文）の作成

(6) 土地利用制度の計画図書の作成

都市計画の法定手続きに必要な計画図書一式を作成するもの。なお、計画図の基盤となる本市の都市計画基本図（地形図）については、令和6年度中に都市計画区域全域で更新する予定である。

①計画図書案（計画書・総括図（縮尺1/25,000）・計画図（1/2,500）の作成

②参考図書の作成

(7) 市民制度説明会の運営支援

「6. (4) 土地利用制度の詳細案の作成」が整った段階において、地区毎（29 公民館区を想定）での説明会用資料を作成するもの。

- ①説明会資料の企画・作成
- ②説明会における要望事項（追加資料等）への対応

(8) パブリックコメントの実施支援

都市マスタープラン・立地適正化計画改定及び新たな土地利用制度の方向性について、パブリックコメントによる意見聴取を行うにあたり、実施フォーマットの作成や集計を行うもの。

- ①パブリックコメントの実施案の作成
- ②パブリックコメント結果の意見集約・整理

(9) 市民シンポジウムの開催

土地利用に係る議論を市民の皆さまと広く共有する手法として、本市が目指す新たな土地利用制度の方向性を市民の皆様と共有し、本市に相応しい土地利用制度を共に考えていける市民参加型のシンポジウムの開催を想定している。具体的な手法・規模等については、提案内容を踏まえて決定する。また、シンポジウム開催に加えて、ワークショップ等の追加開催による市民参加手法の提案は妨げない。

なお、現地開催と WEB による LIVE 配信の併用を基本とし、会場手配と会場費用は業務仕様に含まない。

- ①シンポジウムの企画・準備・広報
- ②シンポジウムの当日運営
- ③シンポジウムの WEB による LIVE 配信

(10) 内部会議及び外部委員会の運営支援

内部会議及び外部委員会における、方針決定に係る議論のための資料作成や会議対応を行う。

- ①県・関係自治体との協議資料の作成（参考回数 3 回）
- ②内部会議及び外部委員会の資料作成（参考回数 8 回）、外部委員会の議事録作成（参考回数 4 回）
- ③県・関係自治体からの質疑への対応

- (6) 松江市公共測量作業規程
- (7) その他関係法令及びガイドライン

9. 秘密の保持等

受託者は、業務の内容、データの内容、その他契約履行により知り得た事項を第三者に漏らしてはならない。この業務は履行期間の終了後または契約を解除した後にも存続するものとする。

10. 無断複製及び持ち出しの禁止

受託者は、本市の保有する資料及びデータを複写または複製してはならない。また、本市内部から持ち出してはならない。ただし、業務遂行のためやむを得ない場合に限り、本市の同意を得て行うことができる。この場合、使用する資料及びデータのリストを作成の上、提出し、業務完了後速やかに本市に返却、廃棄あるいは消去しなければならない。

11. 再委託の禁止

受託者は、業務の全部または一部を第三者に委託し、または請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により本市の承諾を得たときは、この限りではない。

12. 著作権その他知的財産権

本事業により新たに制作した制作物について

ア 当該業務の受託者は、制作、納品した制作物については松江市が広報及び広告活動等を行う場合、自由に使用できるよう、著作権法（昭和45年法律第48号）第18条から第20条に規定する著作権者の権利を行使しないこと。

イ 受託者が有する著作権法第21条から第28条までに規定する権利は、納品とともに無償で委託者に譲渡すること。また、譲渡が難しい場合においては、委託者と協議の上、譲渡を行わないことができる。ただし、その場合においても、委託者の使用権及び改変を要求する権利は留保しておくこととする。

ウ 受託者は、委託者に無償譲渡する前項の著作権法上の権利を、委託者以外の第三者に譲渡しないこと。

エ 受託者は、第三者の商標権、著作権その他の諸権利を侵害するものでないことを保証すること。なお、制作物に使用する写真、文字等が受託者以外の者の著作物（以下「原著物」という）である場合には、原著作者説明し、承諾を得るなど必要な手続きを採った上で本業務にあたることとし、原著物の原著作者と委託者との間に著作権上の紛争が生じないようにすること。

オ 当該制作物が、第三者の商標権、著作権その他の諸権利を侵害するものであつ

た場合、前項の手続きに不備があった場合その他受託者の責に帰する事由により原著作物の原著作者等と委託者等との間に紛争が生じた場合、これによって生じる責任の一切は、受託者が負うこと。

カ 委託者から提供する既存の情報については、著作権は委託者に帰属するものとする。

1 3. 支払い条件について

本業務は、前金払い（業務委託料に 30/100 を乗じて得た額以内）の対象業務とする。また、部分払いについては行わない。

詳細については、契約交渉の際の協議事項とする。

1 4. その他留意事項等

（1）業務の遂行にあたっては、本市との連絡・調整を密に行い、別途協議が必要と判断された場合は、協議により随時打ち合わせの場を設けるものとする。また、作業の進捗状況について定期的に報告をすること。

（2）パソコンなど業務遂行に係る必要な機器等については、すべて受託者が用意するものとする。また、それらの機器類は、受託者の責任で保守・管理及び故障対応すること。

1 5. 本仕様書に定めのない事項への対応

本仕様書に疑義が生じたとき、または定めのない事項については、本市と受託者の協議によるものとする。