

第3次豊中市都市計画マスタープラン策定及び 豊中市立地適正化計画改定支援業務 委託仕様書

1 業務名

第3次豊中市都市計画マスタープラン策定及び豊中市立地適正化計画改定支援業務委託

2 業務目的

本業務は、令和9年度（2027年度）を目標年次とする現行の第2次豊中市都市計画マスタープランについて、昨今の社会環境の変化や行政課題の多様化に対応する必要性から、同じく令和9年度（2027年度）に目標年次を迎える第4次豊中市総合計画と連携して点検・見直しを行い、第3次豊中市都市計画マスタープランを策定するものである。

また併せて、現行の豊中市立地適正化計画改定版についても、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、第3次豊中市都市計画マスタープランに統合する。

3 委託期間

契約締結日から令和10年（2028年）3月31日（金）まで

4 業務内容

本業務の各年度の業務内容は下表の「各年度業務内容」及び別紙「第3次豊中市都市計画マスタープラン策定及び豊中市立地適正化計画改定支援業務委託スケジュール」とする。なお、各年度の業務は各年度内に完了するものとする。

また、同時期に行う「（仮称）第5次豊中市総合計画基本構想」及び「（仮称）第5次豊中市総合計画基本計画」の策定（本業務外）と連携して策定作業を実施すること。

なお、見直し・策定作業については「第2次豊中市都市計画マスタープラン点検・見直し視点～第3次豊中市都市計画マスタープラン策定にむけて～」を踏まえて実施すること。

【各年度業務内容】 ※：都市計画マスタープラン、立地適正化計画の両業務があるもの。

令和7年度
<p>（1）現行計画（第2次豊中市都市計画マスタープラン及び豊中市立地適正化計画改定版）の点検・検証</p> <p>以下に示す項目について現状を把握し、第2次豊中市都市計画マスタープラン及び豊中市立地適正化計画改定版の点検並びに検証等を行い、見直しに必要な課題の抽出を行う。また、抽出した課題をもとに、全体構想の素案（都市づくりの目標（素案）、都市空間の将来像（素案））の検討を行う。</p> <p>①基礎データの収集・解析</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 居住者特性等の調査及び予測※ 人口、世帯数、世帯構成人員数の推移や年少人口、高齢人口の推移を整理し、本市の居住者特性を把握し将来的な予測を行う。 ○ 土地利用の実態調査及び整理※ 第2次豊中市都市計画マスタープランに示す「都市空間の将来都市像」に関する現況の土地利用状況を把握、整理し、将来的な動向を推定する。（過去の敷地単位の土地・建物利用状況データを用いて、土地・建物利用状況の将来推定（町丁目単位）も行う） ○ 第2次豊中市都市計画マスタープラン及び豊中市立地適正化計画改定版に示す施策の達成度の検証※ 庁内関係部局における第2次豊中市都市計画マスタープラン及び豊中市立地適正化計画改定版に示す施策の進捗状況の把握をもとに達成度の検証を行う。 ○ その他の関連データの収集及び整理※ 将来的な土地利用を検討していくうえで必要となる産業、交通、経済、防災等

<p>の関連データの収集及び整理を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 人流、3D データを用いた解析※ <ul style="list-style-type: none"> ・人流データを用いた解析を行う。（人流データの購入も本委託に含む） （人流データ仕様） 種別：NTT ドコモ、ソフトバンク、au のうちいずれかの携帯電話 GPS 位置情報から得られたデータ 範囲：豊中市域全域（250mメッシュ） 期間：1 か月間（採用月は市との協議により決定する） 属性：年月日、平日・休日、時間、年代、性別、居住地、勤務地 備考：GIS で使用可能なもの ・3D データを用いた解析を行う。（3D プラトー、都市構造可視化等） <p>②関連法令・計画等との整合性の検証</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ まちづくり関連法令等との整合性の検証※ 第2次豊中市都市計画マスタープラン策定以降に改正されたまちづくり関連法令等や、上位計画との整合性の検証を行う。 ○ 分野別計画における施策等の整理※ 都市計画に関連する施策、計画、方針等の整理を行う。
<p>（2）豊中市立地適正化計画改定版の更新</p> <p>豊中市立地適正化計画改定版の第1章（市の現状と課題）、第3章第6節（防災指針）を含む人口推計、ハザードデータ等の各種データについては、最新データに更新するとともに更新内容を「（1）①基礎データの収集・解析」に反映する。</p>
<p>（3）市民意見の把握及び啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ イベント併用型の意見聴取企画の企画運営支援（8回程度開催） 都市計画マスタープランの点検、見直しにあたり、子育て世代をはじめとする、多世代、多数の市民意見を聴取すると共に、都市計画等に対する知識及び関心を高め、まちづくりへの参加を進めるイベント併用型の意見聴取企画の提案及び実施。 <p>また、「（仮称）第5次豊中市総合計画基本構想」及び「（仮称）第5次豊中市総合計画基本計画」の策定（本業務外）に係る市民意見聴取（本業務外）及び、市民アンケート（市民意識調査）（本業務外）と連携・調整を図るとともに、当該市民意見聴取及び市民アンケートの結果を第3次豊中市都市計画マスタープランに反映するため、集計・分析等を行う。</p>
<p>（4）点検・見直しに係る業務支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ （1）～（3）の業務全般にわたる各種調整・助言※ ○ 総合計画との連携、整合性に係る各種調整・助言※
<p>（5）各種会議の運営支援</p> <p>下記会議について、資料作成を行う。また庁内関係部局との個別打合せについても資料作成等を支援する。なお、作成した資料についてはデータの提出のみ（印刷物の提出は不要）とし、会議への出席は不要とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 都市計画審議会（1回程度開催）※
<p>（6）打合せ協議</p> <p>令和7年度の打合せ協議は、初回（契約時）計1回程度とするが、必要に応じて協議に参加すること。※</p>
<p>令和8年度</p>
<p>（1）第3次豊中市都市計画マスタープラン素案の策定※</p> <p>令和7年度、8年度の取り組みをふまえ都市整備の方針、実現化方策などについて検討し、第3次豊中市都市計画マスタープランの素案を策定する。</p> <p>また素案は「（3）豊中市立地適正化計画改定版の改定」の内容を統合したものとする。</p>

<p>(以下、第3次豊中市都市計画マスタープランは立地適正化計画を含めたものとする。)</p>	
<p>(2) 都市計画マスタープランの見直し</p> <p>現行計画(第2次豊中市都市計画マスタープラン及び豊中市立地適正化計画改定版)の点検・検証により抽出された課題をもとに、全体構想並びに地域別構想の素案の検討並びに作成を行う。</p> <p>①全体構想の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 将来都市像等の検討 都市づくりの目標、将来都市像(都市構造・土地利用の方針)等の検討を行う。 ○ 計画書の構成の検討 まちづくりに対する市の考え方が容易に理解される構成の検討を行う。 <p>②地域別構想の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 地域設定の検討 第2次豊中市都市計画マスタープランの7地域について、本市の特性や課題等をもとに地域設定の考え方等についての検討を行う。 ○ 特性を活かした地域別構想の検討 総合計画との整合性をもとに、特色あるまちづくりにつながるよう、全体構想の内容を踏まえて、7地域ごとの地域別構想の検討を行う。 <p>③実現化方策等の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 実現化方策の検討 全体構想及び地域別構想を実現するための実現化方策の検討を行う。 ○ 進捗管理及び評価方法の検討 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画を適切に進捗管理し、施策の実施状況等を評価するための手法の検討を行う。 	
<p>(3) 豊中市立地適正化計画改定版の改定</p> <p>現行の豊中市立地適正化計画改定版について下記の通り改定を行う。また豊中市立地適正化計画改定版の改定については、国土交通省の「立地適正化計画の実効性向上に向けたあり方検討会 とりまとめ ～持続可能な都市構造の実現のための『立適+ (プラス) ~』」における「まちづくりの健康診断」を踏まえた改定を行うこと。</p> <p>①立地適正化計画における進捗状況の調査、分析、評価(都市再生特別措置法第84条第1項)</p> <p>豊中市立地適正化計画改定版のP147からP150の各指標について、進捗状況の調査、分析、評価を行い、改定時の現況値を追加すること。また、新たに財政状況等に関する目標値(集約都市形成支援事業費補助金交付要綱第3条第1項第2号ロ)を設定すること。</p> <p>②都市機能誘導区域内の誘導施設の立地状況(令和5年度改定時比)の調査、分析、評価を行うとともに、誘導施設の立地状況以外の観点でも都市機能の集約状況について調査、分析、評価を行うこと。</p> <p>③上位・関連計画等との整合</p> <p>本市の上位計画・関連計画・関連事業及び関連法令との整合をとり、必要に応じて豊中市立地適正化計画改定版、各誘導区域及び誘導施設の変更を行う。</p> <p>④都市計画マスタープランとの整合及び合冊(統合)</p> <p>都市計画マスタープランの内容と立地適正化計画の内容の整合をとる。また、現状別冊となっている立地適正化計画を第3次豊中市都市計画マスタープランに統合(合冊)する。(合冊に伴うレイアウト、構成、デザイン等の調整を含む)</p>	
<p>(4) 各種会議の運営支援</p> <p>下記会議について、資料作成を行う。また庁内関係部局との個別打合せについても資料作成等を支援する。なお、作成した資料についてはデータの提出のみ(印刷物の提出は不要)とし、会議への出席は不要とする。</p> <p>また、各会議での意見のとりまとめと、意見を踏まえた第3次豊中市都市計画マスタープランの修正を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 都市計画審議会 (3回程度開催) ※ 	

<ul style="list-style-type: none"> ○ 都市計画推進委員会 (2回程度開催) ※ ○ 都市計画まちづくり委員会 (2回程度開催) ※
<p>(5) 素案策定に係る業務支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ (1)～(3)の業務全般にわたる各種調整・助言※ ○ 総合計画との連携、整合性に係る各種調整・助言※ ○ 素案のデザイン、レイアウトはイラストなどを用いて視覚的に見やすいものを作成する。※
<p>(6) 打合せ協議</p> <p>令和8年度の打合せ協議は、計1回程度とするが、必要に応じて協議に参加すること。※</p>
令和9年度
<p>(1) 第3次豊中市都市計画マスタープランの作成※</p> <p>令和8年度に作成した第3次豊中市都市計画マスタープラン素案をもとに「縦覧手続き」、「都市計画審議会」等を実施することから、各手続きごとに意見のとりまとめと、意見を踏まえた第3次豊中市都市計画マスタープランの修正を行う。</p> <p>また、第3次豊中市都市計画マスタープランの冊子として、市民・事業者にとって見やすく、手に取っていただけるよう、デザイン、校正を行う。</p> <p>現行の豊中市立地適正化計画改定版の第1章(市の現状と課題)、第3章第6節(防災指針)を含む人口推計、ハザードデータ等の各種データについては、最新データに更新し、更新内容に応じて素案の修正を行う。</p>
<p>(2) 第3次豊中市都市計画マスタープラン地区別資料の作成</p> <p>第3次豊中市都市計画マスタープラン本編の巻末資料として、市の概況を示す資料を作成する。(建物用途別現況図、人口・世帯数、年齢3区分、幅員別道路現況、用途地域割合、構造、用途、階数、建築年、敷地規模等)</p>
<p>(3) 各種会議の運営支援</p> <p>下記会議について、資料作成を行う。また庁内関係部局との個別打合せについても資料作成等を支援する。なお、作成した資料についてはデータの提出のみ(印刷物の提出は不要)とし、会議への出席は不要とする。また、各会議での意見のとりまとめと、意見を踏まえた第3次豊中市都市計画マスタープランの修正を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 都市計画審議会 (3回程度開催) ※ ○ 都市計画推進委員会 (1回程度開催) ※ ○ 都市計画まちづくり委員会 (1回程度開催) ※
<p>(4) 業務報告書の作成(3か年分)</p> <p>3か年分の検討経過等について報告書として取りまとめる。※</p>
<p>(5) 打合せ協議</p> <p>令和9年度の打合せ協議は最終(納品時)の計1回程度とするが、必要に応じて協議に参加すること。※</p>

5 業務体制

総括責任者を1名、その他の従事者として担当者を1名配置する。

6 成果品 (各年度末までに納品のこと)

【令和7年度】

(1) 業務報告書(令和7年度 都市マス・立適)

検討資料、会議資料、議事録、収集資料など、当該年度の取組みをとりまとめた報告書を提出する。

- ・ファイルに綴じ、簡易に取り外して印刷を可能としたもの：2部
- ・業務報告書データ(PDF、ワード)：1式

(2) 業務報告書(令和7年度 立適のみ)

(1)とは別に、立地適正化計画に係る業務について、検討資料、会議資料、議事録、収集資料など、当該年度の取組みをとりまとめた報告書((1)の業務報告書より立地適正化計画に係る業務のみを抜粋したもの)を提出する。

- ・ファイルに綴じ、簡易に取り外して印刷を可能としたもの：2 部
 - ・業務報告書データ（PDF、ワード）：1 式
- (3) 市民意見とりまとめ報告書
- 市民意見聴取（本業務外の市民意見聴取・市民アンケート（データは市より提供）を含む）の集計・分析結果をまとめた報告書を提出する。
- 【令和8年度】
- (1) 業務報告書（令和8年度 都市マス・立適）
- 検討資料、会議資料、議事録、収集資料など、当該年度の取組みをとりまとめた報告書を提出する。
- ・ファイルに綴じ、簡易に取り外して印刷を可能としたもの：2 部
 - ・業務報告書データ（PDF、ワード）：1 式
- (2) 業務報告書（令和8年度 立適のみ）
- (1)とは別に、立地適正化計画に係る業務について、検討資料、会議資料、議事録、収集資料など、当該年度の取組みをとりまとめた報告書（(1)の業務報告書より立地適正化計画に係る業務のみを抜粋したもの）を提出する。
- ・ファイルに綴じ、簡易に取り外して印刷を可能としたもの：2 部
 - ・業務報告書データ（PDF、ワード）：1 式
- (3) 第3次豊中市都市計画マスタープランの素案
- 令和8年度末までに第3次豊中市都市計画マスタープランの素案を提出する。
- ・ファイルに綴じ、簡易に取り外して印刷を可能としたもの：2 部
 - ・素案データ（PDF、ワード）：1 式
- 【令和9年度】
- (1) 第3次豊中市都市計画マスタープラン 本編
- ・A4カラー両面印刷、約 100 ページ：10 部（ループファイルに綴じたもの）
 - ・本編データ（PDF、ワード）：1 式
- (2) 第3次豊中市都市計画マスタープラン 概要版
- ・A4カラー両面印刷、約 20 ページ：10 部（ループファイルに綴じたもの）
 - ・概要版データ（PDF、ワード）：1 式
- (3) 第3次豊中市都市計画マスタープラン 資料編
- ・A4カラー両面印刷、約 150 ページ：10 部（ループファイルに綴じたもの）
 - ・資料編データ（PDF、ワード）：1 式
- (4) 業務報告書（令和9年度 都市マス・立適）
- 検討資料、会議資料、議事録、収集資料など、当該年度の取組みをとりまとめた報告書を提出する。
- ・ファイルに綴じ、簡易に取り外して印刷を可能としたもの：2 部
 - ・業務報告書データ（PDF、ワード）：1 式
- (5) 業務報告書（令和9年度 立適のみ）
- (4)とは別に、立地適正化計画に係る業務について、検討資料、会議資料、議事録、収集資料など、当該年度の取組みをとりまとめた報告書（(4)の業務報告書より立地適正化計画に係る業務のみを抜粋したもの）を提出する。
- ・ファイルに綴じ、簡易に取り外して印刷を可能としたもの：2 部
 - ・業務報告書データ（PDF、ワード）：1 式
- (6) 業務報告書（3か年度 都市マス・立適）
- 本業務で作成した検討資料、会議資料、議事録、収集資料など、3か年度の取組みをとりまとめた報告書を提出する。
- ・ファイルに綴じ、簡易に取り外して印刷を可能としたもの：2 部
 - ・業務報告書データ（PDF、ワード）：1 式
 - ・【令和7年度】【令和8年度】【令和9年度】の全データを含む、PDF、ワード、エクセル、shp 等でデジタル化された CD-ROM 等：1 式
- （エクセル、shp 等、作成したオリジナルデータは全て納品すること。また、人流データについてはデータ購入時の状態のものも含め納品すること。）
- (7) 業務報告書（3か年度 立適のみ）
- (6)とは別に、立地適正化計画に係る業務について、本業務で作成した検討資料、

会議資料、議事録、収集資料など、3か年度の実施をとりまとめた報告書（（6）の業務報告書より立地適正化計画に係る業務のみを抜粋したもの）を提出する。

- ・ファイルに綴じ、簡易に取り外して印刷を可能としたもの：2 部
- ・業務報告書データ（PDF、ワード）：1 式
- ・【令和7年度】【令和8年度】の（2）、【令和9年度】の（5）のデータを含む、PDF、ワード、エクセル等でデジタル化されたCD-ROM 等：1 式

7 個人情報の取扱い

- （1）受注者は、本業務に関して知り得た個人情報等の漏えい、滅失又は損傷の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な手続き及び措置を講じなければならない。
- （2）受注者は、個人情報を含むデータの電磁的記録媒体の運搬方法・運搬先・運搬手段について事前に発注者に報告し、発注者の承認を得なければならない。
- （3）受注者は、この業務に関して知り得た個人情報等について、保有する必要がなくなったときは、確実かつ速やかに廃棄し、又は消去しなければならない。受注者は、この契約完了後速やかに、当該情報等の廃棄等が完了した旨の報告書を発注者に提出しなければならない。
- （4）講じるべき措置における留意すべき点は次のとおりとする。
 - （1）個人情報の利用者、作業場所及び保管場所の限定及びその状況の台帳等への記録
 - （2）施錠が可能な保管庫又は施錠若しくは入退室管理の可能な保管室での個人情報の保管
 - （3）個人情報を取扱う場所の特定及び当該場所における名札（氏名、会社名、所属名、役職等を記したもの）の着用
 - （4）定められた場所からの個人情報の持ち出しの禁止
 - （5）個人情報を電子データで持ち出す場合の、電子データの暗号化処理等の保護措置
 - （6）個人情報を移送する場合の、移送時の体制の明確化
 - （7）個人情報を電子データで保管する場合の、当該データが記録された媒体及びそのバックアップの保管状況にかかる確認及び点検
 - （8）私用パソコン、私用外部記録媒体その他の私用物を持ち込んでの個人情報を扱う作業の禁止
 - （9）個人情報を利用する作業を行うパソコンへの業務に関係のないアプリケーションのインストールの禁止
 - （10）その他、委託の内容に応じて、個人情報保護のための必要な措置
 - （11）上記項目の従事者への周知

8 その他

- 本仕様書に記載のない事項が発生した場合は、両者の協議により決定する。
- 本業務の履行のために市から貸与された資料は本業務完了後速やかに返却する。
- 成果品の権利は、市に帰属するものとする。
- 本業務のうち、立地適正化計画の見直しについては国庫補助対象事業であり、各年度ごとに国庫補助対象事業着手を明確にする必要があるため、契約時の業務着手届とは別に、各年度当初に当該年度の立地適正化計画見直しに関する業務に着手する旨を記載した着手書面を提出すること。

9 スケジュール

別紙「第3次豊中市都市計画マスタープラン策定及び豊中市立地適正化計画改定支援業務委託スケジュール」のとおり

※

- ① 都市計画まちづくり委員会…庁内会議(関係課長)
- ② 都市計画推進委員会…庁内会議(関係部長)
- ③ 都市計画審議会