

[資料1]

委 託 業 務 仕 様 書

業 務 名 : 屋久島町都市計画マスタープラン（立地適正化計画）策定
および都市計画区域見直し検討業務
対象区域 : 屋久島町一円
履行期間 : 契約締結日から令和10年3月24日まで

第 1 章 総 則

第1条 【適用及び定義】

本特記仕様書は、屋久島町（以下「甲」という。）が実施する「屋久島町都市計画マスタープラン（立地適正化計画）策定および都市計画区域見直し検討業務」（以下「本業務」という。）に関して、受託者（以下「乙」という。）が遵守しなければならない仕様を定めるものである。

第2条 【目 的】

屋久島町では、屋久都市計画（昭和33年策定）および上屋久都市計画（昭和36年策定）の2つの都市計画を基にまちづくりを行っているが、新たな課題や今後予想される社会・経済構造の変化等に対応し、持続可能で災害に強いまちづくりを実現する必要がある。このため、令和6年度に実施した「屋久島町都市計画のあり方検討業務」の結果を踏まえ、都市計画マスタープランおよび立地適正化計画の策定、都市計画区域マスタープラン申し出案作成および都市計画の見直し検討を行うものである。

第3条 【対象区域】

対象区域は下記のとおりとする。

屋久島町一円（内、都市計画区域面積 2,277ha）

第4条 【準拠する関係法令等】

- (1) 都市計画法
- (2) 都市再生特別措置法
- (3) 建築基準法
- (4) 都市計画運用指針
- (5) 個人情報の保護に関する法律
- (6) その他関係法令及び通達等

第5条 【業務の指示及び調査職員】

「乙」は、本業務の施行するにあたり、当該契約に基づき「甲」が定める調査職員と常に緊密な連絡をとり、その指示及び監督に従わなければならない。

第6条 【提出書類】

「乙」は、業務の契約締結後、速やかに「甲」と打合せを行い、次に掲げる事項を明確に記載した実施計画書を「甲」に提出し、「甲」の承認を得るものとする。

また、契約後に生じた変更事項についても同様とする。

- (1) 着手届
- (2) 工程表
- (3) 業務計画書
- (4) 管理技術者、担当技術者、照査技術者届（経歴書含む）
- (5) その他「甲」が必要と認める書類

また、実業務期間中は打合せ記録簿の提出・進捗状況を随時文書報告するものとする。

第7条 【疑義】

本仕様書及び準拠法令等に記載の無き事項及び疑義が生じた場合は、「甲」「乙」協議の上、「乙」は「甲」の指示に従い業務を遂行するものとする。

第8条 【貸与資料】

本業務を実施するにあたり、「甲」が所有する資料で本業務上必要なものは速やかに「乙」に貸与する。なお、「乙」はその都度借用書を「甲」に提出し、作業終了後は責任をもって速やかに返納しなければならない。この場合、「乙」は、責任をもってこれを管理し、汚損、被害等の無いよう取扱には万全の注意を払うこと。

また、貸与された資料については、その重要性を認識し、取扱い及び保管を慎重に行い、他の業務に使用しないものとする。

第9条 【土地の立入】

「乙」は、本業務の実施にあたり国有・公有または私有の土地に立ち入る場合、また、宅地、垣・柵等で囲まれた土地に立ち入る場合は、事前にその占有者の了解を得るなどして、迷惑・紛争の起こらないように十分注意して立ち入るものとする。

また、「甲」の発行する身分証明書（測量法第15条に基づくもの）を常に携帯すること。

第10条 【技術者経歴書】

「乙」は、業務に従事させようとする技術者氏名、年齢、経歴及び資格を証明する書類並びに職務分担等を記載した書類を事前に「甲」に提出し、承認を受けなければならない。

第11条 【管理技術者及び照査技術者】

「乙」が選任する担当技術者は都市計画関連業務に精通した実務経験豊かなものとする。

また、管理技術者および照査技術者は、技術士（総合技術監理部門の建設一都市及び地方計画）、技術士（建設部門の都市及び地方計画）又はこれと同等の能力と経験を有する技術者、あるいはRCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有する技術者とする。

第12条 【関係官庁との交渉】

「乙」は、本業務遂行中に関係者または関係官庁と折衝を必要とする事項が生じた場合は、速やかに「甲」に報告をおこない、「甲」の指示を受けるものとする。

また、関係機関に資料請求する場合、申請書（案）を「甲」に提出し、「甲」の承認を受け、申請すること。

第13条 【紛争の回避】

本業務で現地に立ち入る場合には特に言動に注意し、住民とのトラブルを起こすことがないよう慎重な態度で業務遂行に当らなければならない。

第14条 【損害賠償】

本業務中、第三者に損害を与えた場合は、直ちに「甲」にその状況及び内容を報告するとともに全て「乙」が責任をもって処理するものとする。この場合、修復に要した費用または経費については「乙」の負担とする。

第15条 【機密の保持】

「乙」は本業務により知り得た情報及び成果品等を、「甲」の承認を受けずに複写・公表・貸与又は利用することはできないこととする。また、機密情報等の取り扱いについては、別記「機密情報等取扱特記事項」を遵守しなければならない。

第16条 【安全管理】

「乙」は各作業員に関係法規を常に遵守させ、安全管理に努めなければならない。
また、作業実施中に事故が発生した場合には、速やかに事故発生の原因、経過、被害状況等の内容を「甲」に報告するとともに、「乙」の責任において、この処理対策にあたらなければならないものとする。

第17条 【再委託の禁止】

「乙」は、受託業務の全部又は、一部を第三者に委託、又は請け負わせてはならない。
ただし、特別な理由がある場合で、あらかじめ「甲」の承認を受けたときはこの限りではない。
2 「乙」は、前項ただし書きの規程により、あらかじめ「甲」の承認を受けるときには、第三者と契約書等に個人情報の保護に必要な書類を明記し、「甲」にその契約書の写しを提出するものとする。

第18条 【成果品の帰属】

本業務において作成された成果品の著作権はすべて「甲」に帰属し、「甲」の許諾なくして使用・貸与等をしてはならない。また、第三者に供してはならない。

第19条 【成果品の瑕疵】

成果品納入後、成果品に瑕疵が発見された場合、速やかに「甲」の指示に従い適切な処理を施すと共に、本件に要する費用はすべて「乙」の負担とする。

第20条 【著作権の帰属】

本業務において、使用又は作成した資料及びデータ等の成果品についての一切の著作権は、「甲」に帰属するものとし、「乙」は、「甲」の許諾なく使用・転用してはならない。

第21条 【設計変更】

本業務途中で使用内容に著しい変更が生じたときは、「甲」「乙」協議の上、変更契約を行うものとするが、軽微な数量の増減に対しては、契約変更の対象としない。

第 2 章 業 務 概 要

第22条 【業務概要】

(1) 屋久島町都市計画マスタープラン（立地適正化計画）策定

【業務実施年度】

項目	令和7 年度	令和8 年度	令和9 年度
I. 立地適正化計画策定			
関連する計画や他部局の関係施策の整理	○		
都市が抱える課題の分析及び 解決すべき課題の抽出	○		
住民意向把握(アンケート調査)	○		
まちづくりの方針(ターゲット)の検討	○		
目指すべき都市の骨格構造の検討	○		
課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー) の検討		○	
誘導施設・誘導区域等の検討		○	
誘導施策の検討		○	
防災指針の検討		○	
定量的な目標値等の検討		○	
施策の達成状況に関する評価方法の検討		○	
報告書とりまとめ		○	
II. 都市計画マスタープラン策定			
まちづくり方針の検討	○		
全体構想の検討	○	○	
地域別構想の検討			○
実現化方策			○
都市計画マスタープラン報告書作成			○
III. 共通項目			
庁内調整会議開催支援	○	○	○
検討委員会開催支援	○	○	○
関係機関協議支援	○	○	○
都市計画審議会支援		○	○
住民説明会開催支援		○	○
パブリックコメント支援		○	○
打合せ協議	○	○	○

I. 立地適正化計画策定

1. 関連する計画や他部局の関係施策の整理（令和7年度業務）

立地適正化計画を策定するために最適な業務フロー・実施体制を検討し実施計画を立案する。また本町における、関連部局を含めた上位関連計画・関連施策を把握整理する。

2. 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出（令和7年度業務）

計画策定の基礎資料として、各種基礎的データを収集整理するとともに、都市全体・地域別に都市の特性を分析し都市が抱える解決すべき課題を抽出する。

3. 住民意向把握(アンケート調査) (令和7年度業務)

住民ニーズから見たコンパクトな都市づくりについての意向を把握するために、無作為抽出によるアンケート調査・解析を実施する。

4. まちづくりの方針(ターゲット)の検討(令和7年度業務)

上記の都市の課題及び住民意向を踏まえ、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定するとともに、基本的な方向性を検討する。

5. 目指すべき都市の骨格構造の検討(令和7年度業務)

都市全体の観点から、まちづくりの方針(ターゲット)を見据え、上位関連計画の位置づけ、都市施設、人口集積状況、主要な公共交通路線、都市機能施設、公共施設の配置状況をもとに、将来においても持続可能な都市の骨格構造を抽出する。

6. 課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)の検討(令和8年度業務)

抽出された都市の骨格構造を踏まえ、まちづくりの方針(ターゲット)の実現を目指した課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)を検討する。

7. 誘導施設・誘導区域等の検討(令和8年度業務)

まちづくりの方針(ターゲット)・都市の骨格構造及び施策・誘導方針(ストーリー)を踏まえ、誘導施設・誘導区域等を検討する。

8. 誘導施策の検討(令和8年度業務)

地域の特性及び検討された課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)に応じて、既存関連施策における位置づけ、上位機関・関係部局及び民間団体との連携に十分に留意しながら関連施策を検討する。

9. 防災指針の検討(令和8年度業務)

本町における洪水、土砂災害等の災害ハザードエリアの情報を整理し、居住誘導区域をはじめとする町全域における災害リスクの分析評価を行い、防災・減災まちづくりに向けた課題を抽出整理する。その結果に基づき、安全な居住の確保を図るため、防災・減災まちづくりの将来像・取組方針の検討を行う。

10. 定量的な目標値等の検討(令和8年度業務)

本計画の進捗管理を行う上で、PDCAサイクルが適切に機能する計画とするため、課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)により目指す目標及び目標達成により期待される効果を定量化するものとし、指標となる定量的な目標値を検討する。

11. 施策の達成状況に関する評価方法の検討(令和8年度業務)

本計画は、概ね5年ごとに、施策の実施状況について調査・分析及び評価を行うよう努めること(都市再生特別措置法84条)とされていることから、上記で設定した目標値に対し、施策の達成状況を客観的かつ定量的に分析・評価する方法を検討する。

12. 報告書とりまとめ(令和8年度業務)

検討された立地適正化計画について、計画内容を解り易くとりまとめた報告書及び概要版を作成する。

II. 都市計画マスタープラン策定

1. まちづくり方針の検討（令和7年度業務）

「I. 立地適正化計画」において検討した「2. 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出」を踏まえ、まちづくりの理念（将来像）及び将来像の実現へ向けたまちづくりの目標を設定する。

また、「5. 目指すべき都市の骨格構造の検討」を踏まえ、屋久島町全体を対象に都市機能（拠点）・都市軸・ゾーニング等の配置及び設定方針を検討し、将来都市構造図として取りまとめる。

2. 全体構想の検討（令和7～8年度業務）

「I. 立地適正化計画」において調査・検討した「4. まちづくりの方針（ターゲット）の検討」を踏まえ、全体構想を検討する。また、検討委員会・庁内調整会議において検討・審議された内容を十分に反映するとともに、地域別構想との整合に十分に留意し、最終的な調整を図るものとする。

3. 地域別構想の検討（令和9年度業務）

上記全体構想を踏まえ、地域の個性や魅力を発揮し、住民が主体となって推進する上での指針となる地域別構想を策定するものとする。検討にあたっては地域住民の意向を十分に反映するとともに、全体構想との整合に留意するものとする。

4. 実現化方策（令和9年度業務）

全体構想及び地域別構想を踏まえ、実現化方策を検討するとともに、計画の進行監理方針を設定する。

5. 都市計画マスタープラン報告書作成（令和9年度業務）

これまでの検討結果を報告書として取りまとめるとともに、住民等へ周知するための概要版を作成する。

III. 共通項目

1. 庁内調整会議開催支援（令和7～9年度業務）

都市計画マスタープラン・立地適正化計画策定過程において関係機関の意見調整・意思決定を目的として庁内調整会議を開催するものとする。庁内調整会議は策定委員会と同様に計画策定な主要な段階ごとに計6回程度（1年目：1回、2年目：4回、3年目：1回 ※3年目は都市計画マスタープランのみ）の実施を予定し、開催時の資料作成、会議出席・運営補助、議事要旨作成等の支援を行うものとする。

2. 検討委員会開催支援（令和7～9年度業務）

学識経験者・住民代表者・民間団体代表者・庁内関係部署幹部等による検討委員会を組織し、計画策定の主要な段階ごとに重要事項の検討・審議を行い、幅広い意見の反映を諮るものとする。策定委員会は計6回程度（1年目：1回、2年目：4回、3年目：1回 ※3年目は都市計画マスタープランのみ）の実施を予定し、開催時の資料作成、会議出席・運営補助、議事録及び議事要旨作成等の支援を行うものとする。

3. 関係機関協議支援（令和7～9年度業務）
都市機能誘導区域及び誘導施設・居住誘導区域、居住及び都市機能誘導施策について素案がまとまった段階で国土交通省と協議を実施するものとし、協議にあたっての資料作成・協議出席・議事要旨作成等の支援を行う。
4. 都市計画審議会支援（令和8～9年度業務）
都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定に際して開催される都市計画審議会について、資料作成・会議出席・議事要旨作成等の支援を行う。（計2回を想定）
5. 住民説明会開催支援（令和8～9年度業務）
地域の個性を発揮するとともに住民主体のまちづくりの実現、コンパクトシティの実現及び防災・減災のまちづくりを目指し、「地域別説明会」を開催するものとする。地域別説明会は計2回程度開催するものとし、開催時の資料作成、会議出席・運営補助、議事要旨作成等の支援を行うものとする。
6. パブリックコメント支援（令和8～9年度業務）
策定された計画素案について町条例に基づきパブリックコメントを実施するものとし、公開資料データ及び提出された意見のとりまとめを行う。

(2) 都市計画区域見直し検討

【業務実施年度】

項目	令和7年度	令和8年度	令和9年度
I. 都市計画区域マスタープラン申し出案検討			
計画準備		○	
現状と課題の整理		○	○
都市計画の目標		○	○
区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針		○	
都市計画区域マスタープラン申し出案作成		○	○
II. 都市計画区域見直し決定図書作成			
都市計画区域見直し素案の検討		○	
都市計画区域見直し案の検討			○
既存建物現況調査			○
都市計画決定図書の作成			○
報告書とりまとめ		○	○
III. 共通項目			
関係機関協議支援		○	○
住民説明会開催支援		○	○
都市計画審議会支援		○	○
打合せ協議		○	○

I. 都市計画区域マスタープラン申し出案検討

1. 計画準備（令和8年度業務）

業務計画書の作成や必要資料の収集・整理など、本業務における計画準備を行う。

2. 現状と課題の整理（令和8～9年度業務）

上屋久・屋久都市計画区域及び近年市街化動向に変化がみられる区域（以下「検討対象区域」）において、社会的基礎条件等の現状を既存の統計資料等を基に把握するとともに、土地利用上の課題、都市整備の課題、自然環境及び生活環境の整備・保全上の課題、その他まちづくりに関する課題など、都市計画における主要な課題を整理する。

3. 都市計画の目標（令和8～9年度業務）

上記項目より把握された検討対象区域における、人口・産業・土地利用の動向、今後の社会経済情勢の見通し及び課題を踏まえ、本町における都市計画の基本的な目標を設定する。

4. 区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針（令和8年度業務）

上記で設定した都市計画の目標に基づき、都市の規模・人口推移・市街地拡大の可能性・緑地等自然的環境の整備保全への配慮などの判断基準から、区域区分の決定についての方針を検討する。

5. 都市計画区域マスタープラン申出案作成（令和8～9年度業務）

都市計画の目標を概ね20年後、中間目標を概ね10年後として、都市の将来像を展望し、

まちづくりの基本理念・地域ごとの市街地像を示した「主要な都市計画の決定方針」及び「方針図」を検討するとともに、現行都市計画区域マスタープランとの改定点を整理した「新旧対照表」を作成し、都市計画区域マスタープラン申し出案として取りまとめる。

II. 都市計画区域見直し決定図書作成

6. 都市計画区域見直し素案の検討（令和8年度業務）

R6年度の「屋久島町都市計画のあり方検討業務」の結果を踏まえ、1/10,000図面上にて都市計画区域が想定される区域を検討し、都市計画区域見直し素案を作成する。

7. 都市計画区域見直し案の検討（令和9年度業務）

1年目の関係機関協議、住民説明会及び都市計画審議会での意見を踏まえ、都市計画区域の変更案を作成する。

8. 既存建物現況調査（令和9年度業務）

新たな都市計画区域の範囲における既存不適格建築物を調査する。調査は、令和3年度の都市計画基礎調査等により集計した建ぺい率、容積率の結果をもとに既存不適格建築物の抽出を行う。

9. 都市計画決定図書の作成（令和9年度業務）

都市計画決定手続きに向けて、都市計画図書（総括図、計画図、計画書、参考図等）を作成する。

10. 報告書とりまとめ（令和9年度業務）

検討結果を報告書としてとりまとめる。

III. 共通事項

11. 関係機関協議資料作成（令和8～9年度業務）

都市計画区域マスタープランの申し出案のとりまとめに際して、鹿児島県都市計画課等の関係機関との協議を行うための資料を作成する。

また、都市計画区域の変更へ向けて、県との協議資料を作成するとともに協議に出席する。

12. 説明会資料作成(都市計画法16条①)（令和8～9年度業務）

検討対象区域を2地域程度に分け、住民説明会を開催（各地域2回）するものとし、住民の理解を容易にする資料を準備作成するとともに、実施支援を行う。

13. 都市計画審議会資料作成（令和8～9年度業務）

都市計画審議会を開催する際の資料を作成する。

第 4 章 打合せ協議

第23条 【打合せ協議】

業務を適正かつ円滑に実施するため、業務実施計画書に基づき、発注者と受託者は常に密接な連絡をとり、その内容についてはその都度受託者が打合せ記録簿に記録し、相互に確認することとする。

打合せ協議は、年度ごとに、業務着手時、中間（2回）、成果品納品時の計4回を標準とするが、業務進捗上必要に応じてリモートを活用し実施する。なお、業務着手時および成果品納入時には管理技術者が立ち会うこととする。

第 5 章 成果品及び納入場所

第24条 【成果品】

本業務における成果品は、下記のとおりとする。

- | | |
|-------------------------------------|------|
| (1) 中間報告書（令和7年度、令和8年度） | 1部 |
| (2) 業務報告書 | 1部 |
| (3) 立地適正化計画報告書（A4版 表紙巻き：約100ページ） | 50部 |
| (4) 立地適正化計画 概要版（A4版カラー：約8ページ） | 100部 |
| (5) 都市計画マスタープラン（A4版カラー表紙巻き：約100ページ） | 50部 |
| (6) 都市計画マスタープラン 概要版（A4版カラー：約8ページ） | 100部 |
| (7) 都市計画決定図書（調書・図面・参考図書） | 1式 |
| (8) その他原稿電子データ（検討過程のGISデータを含む） | 2部 |
| (9) その他、「甲」が必要と認める資料 | 1式 |

第25条 【納入場所】

成果品の納入場所は、屋久島町 建設課とする。

第 6 章 検査及び支払い

第26条 【検査】

「乙」は、各年度末までに報告書とともに完了届を「甲」に提出する。「甲」は完了届を受領した日から10日以内に完成検査を実施し、「乙」は不備な箇所、指摘事項については、直ちに再測、修正を行わなければならない。

第27条 【支払い】

業務委託料は、会計年度毎の一括払いとする。「甲」は、検査完了後に「乙」より請求書を受理した日から30日以内に支払うものとする。

別記

機密情報等取扱特記事項

(基本的事項)

第1条 乙は、機密情報の保護の重要性を認識し、この契約による業務の実施に当たっては、機密情報等の取扱いを適正に行なわなければならない。

2 機密情報とは、甲が乙に対して提供する情報及びこの契約による業務に関して乙が知ることになった甲に関連する情報のうち、業務上、技術上、財産上、その他性質の如何に拘らず有益な情報及び秘密とされるべき情報をいう。

3 機密情報等とは、前項に個人情報を加えたものであり、個人情報とは特定の個人が識別され得るものをいう。

(秘密の保持)

第2条 乙は、この契約による業務に関して知り得た機密情報等の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当目的に利用してはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

2 乙は、この業務に従事している者に対して、在職中及び退職後において、この契約による業務に関して知り得た機密情報等の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならないこと、その他機密情報等の保護に関し必要な事項を周知するものとする。

(保有の制限等)

第3条 乙は、この契約による業務を行うために機密情報等を保有するときは、その業務の目的を明確にするとともに、業務の目的の達成に必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により行なわなければならない。

2 乙は、この契約による業務を処理するために特定の個人から直接書面に記録された当該本人の個人情報を取得するときは、あらかじめ、本人に対し、業務の目的を明示しなければならない。

(適正管理)

第4条 乙は、この契約による業務に関して知り得た機密情報等の漏えい、滅失又はき損の防止その他の機密情報等の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(利用及び提供の制限)

第5条 乙は、甲の指示又は承認があるときを除き、この契約による業務に関して知り得た機密情報等を契約の目的以外の目的のために自ら利用し、又は提供してはならない。

(複写、複製の禁止)

第6条 乙は、甲の承認があるときを除き、この契約による業務を処理するために甲から引き渡された機密情報等が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

(再委託の禁止又は制限)

第7条 乙は、甲の承認があるときを除き、この契約による機密情報等を取り扱う業務を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。

- 2 乙は、前項の規定により機密情報等を取り扱う業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせるときは、当該第三者に対し、この契約に規定する機密情報等の保護に関する事項を遵守させるよう措置しなければならない。

(資料等の返還)

第8条 乙は、この契約による業務を処理するために甲から引き渡され、又は自らが収集し若しくは作成した機密情報等が記録された資料等は、業務完了後又は契約終了後直ちに甲に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、甲が別に指示したときは、その指示に従うものとする。

(事故報告)

第9条 乙は、この契約に違反する事態が生じ、又は生じるおそれがあることを知ったときは速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

(実地調査)

第10条 甲は、乙がこの契約による業務を処理するために取り扱っている機密情報等の状況について、随時、実地に調査することができる。

(指示)

第11条 甲は、乙がこの契約による業務を処理するために取り扱っている機密情報等について、その取扱いが不相当と認められるときは、乙に対して必要な指示を行うことができる。

(契約解除及び損害賠償)

第12条 甲は、乙がこの機密情報等取扱特記事項の内容に違反していると認めたときは、契約の解除又は損害賠償の請求をすることができる。