

美里町中央北地区宅地等開発構想策定支援業務委託仕様書

1. 適用範囲

本仕様書は、美里町（以下、「町」という。）が実施する「美里町中央北地区宅地等開発構想策定支援業務委託」（以下、「本業務」という。）に適用する。

2. 目的

熊本県美里町では、町全体における人口減少と少子高齢化の影響が顕著となり、地域の持続的な発展に向けた居住基盤の整備が急務となっている。特に中央北地区は、町の中心エリアとして発展が期待される地域であり、生活利便性の高い住環境や周辺インフラの整備が不可欠である。こうしたことから、本業務では、地域の人口動態や地理的特性を踏まえ、宅地供給を中核とした土地利用の構想を策定することを目的とする。

3. 準拠法令等

本業務は、本仕様書によるほか、下記の関係法令等に準拠して実施するものとし、本仕様書に定めがない事項については、町と受託者とその都度協議し、その指示を受けるものとする。

- (1) 地方自治法
- (2) 宅地造成及び特定盛土等規制法
- (3) 都市計画法
- (4) 農地法及び農業振興地域の整備に関する法律
- (5) 建築基準法
- (6) 道路法
- (7) 河川法
- (8) 測量法
- (9) 景観法
- (10) 個人情報保護に関する法律
- (11) 美里町財務規則
- (12) その他関係法令及び諸法規等

4. 履行期間

履行期間は、契約締結の翌日から令和8年3月25日までとする。

5. 対象区域

本業務委託による開発対象区域は別紙1のとおりとする。なお、対象区域に所在する町有地（地目：宅地、合計面積約1.8ha）の土地利用を必須とする。

6. 作業計画

受託者は、本業務実施にあたり次の書類を町に提出し、承認を得るものとする。

- (1) 業務着手届

- (2) 業務実施計画書
- (3) 管理技術者・照査技術者選任届出書
- (4) 業務工程表

7. 実施体制

受託者は、業務全般にあたり技術的管理及び秩序正しい業務を遂行するために、次に示すとおり有資格者を配置すること。なお、配置する管理技術者と照査技術者は兼任できないものとする。

担当	保有資格	同種・類似業務実績
管理技術者	一級建築士又は、技術士（建設部門：都市及び地方計画）	過去10年以内に宅地又は土地区画整理を含む土地利用構想の業務実績
照査技術者	一級建築士又は、技術士（建設部門：都市及び地方計画）	過去10年以内に宅地又は土地区画整理を含む土地利用構想の業務実績

6. 業務内容

本業務の内容は次のとおりとする。なお、本仕様に定めがない企画提案事項については、業務の仕様に含めることを原則とし、契約にあたっては町と受託者、双方協議のうえ決定する。

(1) 現況調査・分析及び課題整理

①現況調査

人口や世帯数動態等の社会的な状況や、町内の土地利用の状況等、町及び対象区域における課題抽出を見据えた次の情報収集及び現状整理を行うこと。

- ・土地利用の現況把握
- ・地形・インフラ調査
- ・法制度・規制等の整理
- ・人口動態の分析
- ・住宅及び生活利便性施設等のニーズ調査・分析
- ・過去整備実績の整理・分析

②課題の整理

現況調査の結果等を踏まえ、対象区域に求められる課題や整備にあたり必要となる条件等を整理すること。

(2) 開発構想の立案等

①開発基本方針の策定

持続可能で魅力ある宅地供給及び生活利便性の向上に資する周辺インフラ整備を含めた開発基本方針を整理すること。

②関連計画との整合性確認

町の振興計画など、町が策定済又は検討中の各種計画との整合性を確認し、整合のとれた構

想を立案すること。

③対象区域のゾーニング案の作成

住宅地や商業施設・拠点施設、緑地、防災空間等の機能的な土地利用配置案を作成すること。

④宅地等供給の整理

住宅需要分析、過去の整備実績等をもとに整備する住環境の形態、住宅戸数、区画サイズ、供給スケジュール、価格帯等の開発内容を整理すること。

⑤整備手法の検討・比較分析

土地利用転換、民間活用、PFIなど複数の整備手法案を提示し、コスト、実現可能性、行政関与の度合い等の観点から比較検討すること。比較検討においては、既存事例や他自治体の先行事例も参照し、最適な整備手法等を示すこと。

⑥段階的計画と事業費試算

宅地開発等の段階的实施内容を整理し、整備スケジュールと概算事業費の算出を行うこと。概算事業費の算出においては、町の財政見通し等を踏まえ実現可能な試算とすること。

⑦開発構想イメージパースの作成

住民説明や合意形成等に活用するため、段階的開発及び開発後の宅地や周辺インフラの外観、配置等を視覚的に表現したイメージパースを複数種類作成すること。

(3) 優先整備区域基本計画の立案等

優先整備区域を設定し、当初5年間に重点を置いた短期整備スケジュール、年次ごとの整備目標、想定事業内容を立案する。

①区域選定の方針整理

地域ニーズ、立地条件、既存インフラ状況などを踏まえ、初期段階に整備すべき重点区域を設定すること。

②土地利用構成の検討、完成イメージパースの作成

住宅、公共施設、商業機能、交通結節点などの配置と機能分担を検討し、区域内のバランスのとれた土地利用を設計すること。また、視覚的に表現した完成イメージパースを作成すること。

③整備スケジュールと優先順位の明示

当初5年間で整備すべき項目を具体化し、年次ごとの実施計画を策定すること。

④整備手法の評価・選定

想定される整備手法を設定し、各手法のコスト、時間、制度的難易度、地域への影響等の評価・比較して、最適な手法を選定すること。また、必要に応じて複数手法の併用や段階導入を検討すること。

⑤事業費試算・資金調達の方針の検討

公共投資、民間連携、補助金活用などによる概算事業費と資金調達方針を示すこと。

⑥行政手続きの整理

農振除外、開発許可等の法的手続きに関して整理すること。

(4) 将来的な構想の見直しへの対応

社会情勢、人口動態、政策変更などに応じて、本構想を将来的に見直す可能性があることを明記し、策定する構想が今後の行政計画や地域のニーズ変化に対応できるよう、柔軟な再検討・再構築が可能な構成とすること。また、次年度以降の構想見直しや段階的な更新に備え、見直し時の留意点や基本的な指標等を整理すること。

(5) 関係機関との調整・打合せ協議

① 庁内連携会議等の運営支援

開発構想の検討にあたって、庁内関係部局で構成する連携会議を月1回程度開催することとし、会議で使用する資料の作成、会議への出席、議事録の作成等の運営支援を行うこと。また、議会や町民説明会に向けた資料作成及び開催支援を行うこと。

② 打合せ協議

本業務において、業務着手時と業務完了時のほか、月1回程度の打合せを行うこととし、受託者において資料の作成、議事録の作成等を行うこと。

5. 貸与資料等

発注者は本業務に必要と認められる物品及び資料等を貸与するが、受託者は責任を持ってこれを保管し、紛失や汚損、破損のないようその取り扱いには十分注意するものとする。

5. 業務の完了及び成果品

業務の完了にあたり、次の業務関係書類等を提出・納品するものとする。なお、成果品については、議会又は住民説明に使用するため、町が事前の納品を指示する場合がある。

(1) 業務完了届（任意様式）

(2) 成果品

① 宅地等開発構想、開発構想概要版

※印刷製本部数：開発構想20部以上、概要版500部以上

② 土地利用図、ゾーニング図、整備段階図

※図面はGIS又はCADベースで作成すること。

③ 当初5年間の整備スケジュール、年次別事業計画表

④ イメージパース

※イメージパースはカラー高解像度で出力すること。

⑤ 説明用プレゼンテーション資料（PowerPoint等）

(3) 成果品を含む本業務関連の電子データ一式 ※納品形式は町と協議すること

7. 成果品の帰属

成果品に対して、著作権法に規定する著作物が発生する場合は、その権利は成果品の引き渡しと同時に町に移転するものとする。ただし、受託者が町の承諾を得た場合はこの限りではない。

8. 納品後の訂正

本業務完了後、最終検査を行いこれに合格した時点で本業務を完了とするが、完了後、成果品

に誤りが認められた場合は、町の指示に従い、受託者の責任において速やかに誠意をもって訂正・補足措置を行うものとする。

9. 受託者の義務

- (1) 受託者は、本業務の意図及び目的を十分把握し、町と常に密接な連絡を取り、正確かつ誠実に業務を遂行するものとする。また、町が作業進捗状況及び各段階の成果等の報告を求めた場合は、早急に対応するものとする。
- (2) 本業務の契約にあたり、受託者が一括して第三者に業務を委託することは認めない。ただし、契約業務の一部について、委託者の承諾を得た場合についてはこの限りではない。また、本業務で知り得た内容を第三者に漏洩してはならず、業務完了後も同様とする。なお、業務で使用する各種資料・データに含まれる個人情報、行政機密等の取り扱いについては紛失、漏洩のないようにしなければならない。
- (3) 受託者は、本仕様書に記載のない事項であっても、技術上必要と認められるものについては、責任を持って充足しなければならないものとする。
- (4) 業務の遂行で疑義等が生じた場合は、町と協議の上、決定するものとする。

10. 本業務に係る損害

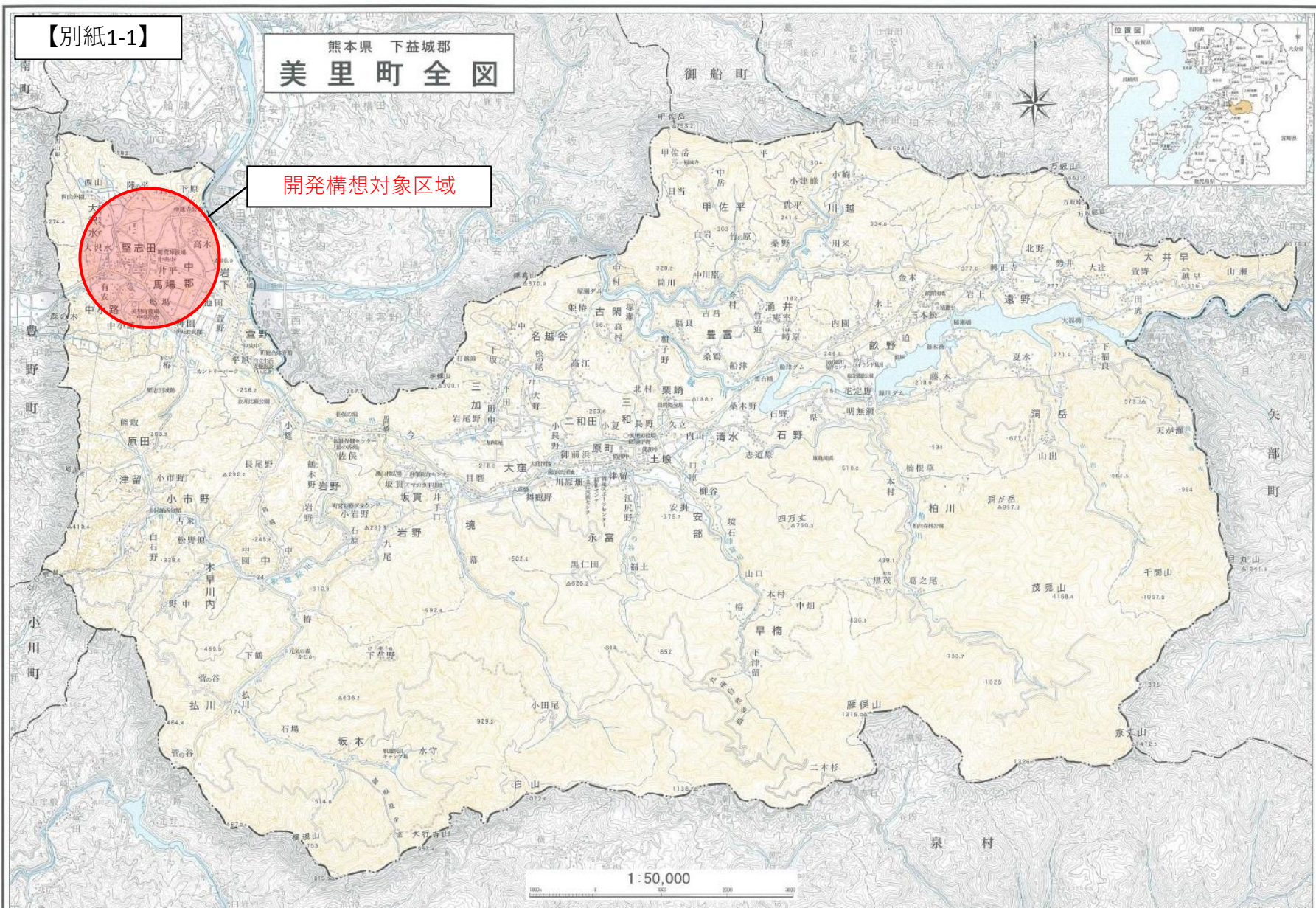
本業務を実施する際に生じた事故などにより、第三者に与えた損害については、受託者が一切の責任を負うものとする。

また、万が一損害が発生した場合は、速やかに内容・経過を町に報告し、場合によっては町の指示を仰ぐものとする。

【別紙1-1】

熊本県 下益城郡
美里町 全図

開発構想対象区域



【別紙1-2】

開発構想対象区域

【町有地】

所 在：美里町馬場
地 目：宅地
合計面積：約1.8ha

