

集約型都市構造の実現に向けた適正な土地利用等調査検討業務委託

特記仕様書

本業務の施行に当たっては、岡山市調査、設計、測量業務等共通仕様書に対する下記の特記及び追加事項に従い業務を履行しなければならない。

- 1 履行期限を厳守すること。
- 2 受注者は、契約締結後速やかに着手するとともに、着手前までに工程表、主任技術者及び照査技術者の通知を行い、承認を得ること。
なお、市担当監督員から作業実施計画書提出の指示があった場合、速やかに提出すること。
- 3 作業中の事故、その他による一切の損害については受注者の責任において処理すること。
- 4 本作業中において疑義を生じたときは、計画機関と受注者との協議のうえ決定する。

5 業務計画書

- (1) 受注者は、着手までに業務計画書を作成し、監督員に提出しなければならない。
- (2) 受注者は、業務計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にしたうえ、その都度、本市監督員に変更業務計画書を提出しなければならない。
- (3) 本市監督員の指示した事項について、受注者はさらに詳細な業務計画書に係る資料を提出しなければならない。

6 業務目的

本市では、人口減少下でも住み慣れた地域で暮らし続けられるとともに、持続的に発展できる都市を目指すため、土地利用の適正誘導を通じて、「コンパクトでネットワーク化された快適で多様なまちづくり」を推進している。

本業務では、計画策定から概ね 5 年が経過する本市立地適正化計画の見直し案の作成を行うとともに、「コンパクトでネットワーク化された快適で多様なまちづくり」を推進するため、現行の土地利用制度の課題の整理や都心等における高度利用方策の検討を行うことを目的とする。

7 業務の内容

(1) 立地適正化計画の見直し検討

過年度に整理している本市立地適正化計画の進捗状況を踏まえた評価・分析及び見直しの方向性や防災指針案に基づき、立地適正化計画の見直し案の作成を行う。見直し案は計画本編と概要版のいずれも作成する。

（２）現行の土地利用制度の課題整理

立地適正化計画で定める「コンパクトでネットワーク化された快適で多様なまちづくり」を推進するため、都市計画基礎調査の結果等を用いて、課題があると思われる対象地を抽出し、土地利用など現状分析を行い、現行の土地利用制度にかかる課題について整理する。

① 対象地の抽出

郊外における住宅団地、居住誘導区域内の工業系用途の区域、都市機能誘導区域外の工業系用途の区域、都市機能誘導区域における都市計画制限を踏まえ含めないとした区域、居住誘導区域外の農地、都市基盤整備の見通しのある区域など現行の土地利用に課題があると思われる区域の抽出を行う。

② 土地利用等の現状分析

抽出した対象地において想定される課題に応じて、開発動向、都市基盤の状況、人口の動態、人口構成、土地利用との整合、開発余地の有無等の現状分析を行う。

③ 課題の整理

抽出した対象地における現状分析を踏まえ、現状の課題の整理や、類似する課題に対する他都市の見直し事例の収集を行う。

（３）御津・建部地域の土地利用現況等の分析

立地適正化計画区域外である御津地域及び建部地域について、人口、土地利用、建物等の分布状況を整理し、土地利用の在り方について検討を行う。

（４）都心・都市拠点における高度利用方策の検討

立地適正化計画に定める都心・都市拠点など都市機能誘導区域において、必要な都市機能の誘導を図るため、高度利用地区等の容積率の緩和の対象区域や基準の緩和の方向性について検討を行う。

① 都心・都市拠点の現状分析

都心や都市拠点の都市機能誘導区域を対象に、用途地域、平均容積率、住宅面積、商業業務面積率、木造建築率、建築年数などについて整理を行い、土地利用の現状を整理する。

② 高度利用方策の検討

高度利用地区等の容積率の緩和の対象区域や基準の緩和の方向性について検討を行うとともに、他都市における立地適正化計画と整合の図られた容積率の緩和の手法等の事例整理を行い、その制度内容から本市における適応の可能性等について整理する。

（５）業務報告書作成

上記検討作業をとりまとめ、業務報告書等を作成する。

- ・ 業務報告書 一式
- ・ 立地適正化計画見直し案 本編・概要版 一式

(6) 打合せ協議

打合せ協議は、初回、中間 1 回、成果品納品時の合計 3 回を見込んでいる。

8 納入成果品

納入成果品は、以下のとおりとする。

- ・ 業務報告書 A4 版簡易ファイル製本 2 部
- ・ 上記の電子データ DVD 等 2 部

※GIS 等のデータは、本市でも閲覧及び出力が可能とすること。

※本業務で作成した成果品の著作権（著作権法第 27 条及び第 28 条に規定する権利を含む）は、全て岡山市に帰属するものとし、著作者人格権は行使しないものとする。

※提出する記録ファイルについて、納品前に以下の通りウイルスチェックを行うこと。（格納された全てのファイルについて実施）

- － 市場性のある（シェアの高い）ソフトにより、かつ、最新のウイルスチェックデータに基づいて（チェック前に最新データを取り込んだ後）ウイルスチェックを行い、安全性を確実に確保すること。
- － ウイルスチェックしたソフト名及びその日付、ウイルスチェック者の氏名を別途記載し提出すること。

9 本市貸与の資料・データ

- (1) 過年度の委託成果「持続的に発展する都市の実現に向けた土地利用方策に関する調査検討業務委託（令和 6 年 3 月）」
- (2) 都市計画基礎調査業務委託（令和 4 年 3 月、令和 5 年 3 月）
- (3) 岡山市市域図、用途地域図、都市計画図の誘導区域図等の電子データ
- (4) その他、受注者が提案し、本市監督員が必要と認めたもの

10 その他

- (1) 貸与を受けるデータは、本業務に従事する者以外がアクセスできないようにするなど、その管理には十分な注意を払うこと。
- (2) 貸与を受けるデータ及びそれらを加工編集したデータや中間成果物（以下「貸与データ等」といいます。）は、本業務以外には使用してはならない。
- (3) 貸与データ等は、第三者に貸与・提供・譲渡してはならない。
- (4) 貸与データ等は、本市の許可なくして第三者に示してはならない。
- (5) 貸与データ等は、本市の許可なくして複製してはならない。
- (6) 本業務の終了後は、受注者の電子計算機や電磁媒体等にある貸与データ等を抹消すること。
- (7) その他、貸与データ等の管理・使用については、本市監督員の指示に従うこと

1.1 変更後業務委託料の算出について

業務委託料に変更があった場合の変更後業務委託料の算出は、次の式による。

変更後業務委託料

$$= (\text{変更後設計金額(税抜)} \times \frac{\text{当初業務委託料(税込)}}{\text{当初設計金額(税込)}}) \times (1 + \text{消費税率})$$

上記の算定式で、括弧内の計算の結果、10,000 円未満の端数を生じたときは、これを切り捨てる。

1.2 ウィークリースタンスの推進

(1) 本業務は、ウィークリースタンス（受発注者間で設計業務等の業務環境を改善し1週間における就業環境改善の取組）の対象業務であるため、以下の①～⑨について受発注者の協力のもとと取組むものとする。

- ① 月曜日（休日明け）を依頼の期限日としない。
- ② ノー残業デー（水曜日）は、勤務時間外の依頼及び16時以降に打合せはしない。
- ③ ノー残業デー（水曜日）に資料作成の依頼を行う場合は、翌日（木曜日）を期限日としない。
- ④ 金曜日（休前日）に新たな依頼をしない。
- ⑤ 資料作成等作業依頼を正規の勤務時間以外には行わない。
- ⑥ 打合せの開始時に終了時刻を定め、原則その時刻内に完了する。
- ⑦ 昼休みや午後5時以降開始の打合せをしない。
- ⑧ 作業内容に見合った作業期間を確保する。（休日等に資料を作成しなければならない状況が発生しないよう配慮する。）
- ⑨ その他、任意に設定。

(2) ウィークリースタンスとして取り組む内容は、初回打合せ時に受発注者の協議によって「ウィークリースタンス推進チェックシート（初回打合せ時）」を基に決定する。取組期間については、初回打合せ時（実施内容を設定した日）から工期末までとする。

(3) 受発注者は、中間打合せ等を利用して取り組みのフォローアップ等を行わなければならない。

(4) 成果物納入時の打合せにおいて、実施結果（効果・改善点等）を受発注者双方で確認し、「ウィークリースタンス推進チェックシート（実施結果）」に記入し打合せ記録簿で提出し、共有する。なお、「ウィークリースタンス推進チェックシート」の様式は下記のホームページで入手できます。<https://www.city.okayama.jp/jigyosha/0000028872.html>