

広域土地利用プログラム見直し業務委託仕様書

1 目的

令和7年度の県の都市計画区域マスタープランの見直しに伴い、社会経済情勢の変化や市街化調整区域の土地利用に関する課題、地域の活力維持・活性化等の観点を踏まえ、大規模な集客施設の立地誘導・抑制に係る広域土地利用プログラム（広域土地利用プログラム）について、令和7年度に見直しを行うこととし、見直しのための基礎調査や同プログラムの効果検証・課題抽出及び見直し基本方針案の取りまとめを目的とする。

2 業務の範囲

委託する業務の範囲は次のとおりとする。

- (1) 広域土地利用プログラム見直しのための基礎調査・分析
- (2) 広域土地利用プログラムの効果検証・課題抽出
- (3) 広域土地利用プログラム見直し基本方針案の取りまとめ

3 業務内容

受託者は、(1)から(3)について、県との綿密な協議・調整を行いつつ、業務を実施する。

- (1) 広域土地利用プログラム見直しのための基礎調査・分析

別紙の内容を基本とする。ただし、別紙に掲げる業務内容の拡充や調査手法等の置き換えなど、より効果が見込まれる新たな提案を妨げない。

- (2) 広域土地利用プログラムの効果検証・課題抽出

現在、県において、都市計画区域の区域区分の見直しが検討されていること、また、特別用途地区の指定など、市町が主体となったまちづくりが積極的に進められていることから、広域土地利用プログラムの適用区域の設定、商業ゾーンごとの規模制限などについて、その効果を検証し、課題を抽出する。

- (3) 広域土地利用プログラム見直し基本方針案の取りまとめ

上記の内容及び県が行う市町との意見調整の結果を踏まえ、広域土地利用プログラム見直し基本方針案を取りまとめる。

4 業務の履行期間

- (1) 業務の履行期間は、委託契約締結の日から令和7年3月21日（金）までとする。

- (2) スケジュール（予定）

契約 ～10月 基礎調査・分析、効果検証・課題抽出

11月 ～3月 広域土地利用プログラム見直し基本方針案取りまとめ

5 成果品

成果品の提出部数及び仕様については、次のとおりとする。

- (1) 報告書（A4判製本・一部カラー） 40部
- (2) 報告書電子データ（業務実施にあたり収集・作成したデータを含む）（CD-ROM） 一式

6 業務実施上の留意事項

(1) 打合せ

受託者は、業務の実施に際して、県と適宜綿密な打合せを実施するものとし、受託後最初の打合せ及び成果品納入時の打合せには、受託者の管理技術者が出席するものとする。

打合せの内容・結果については、受託者が打合せ記録を作成し、県の確認を得た上で双方が保管するものとする。

(2) 資料の貸与

受託者は、業務に必要な資料で県が所有するものの貸与を受けることができる。資料の貸与を受けたときは善良な保管者の注意をもってこれを取り扱い、業務の履行期間の満了時又は県から返却の要求があったときに返却するものとする。

(3) 調査データ等の整理

報告書に記載するデータ等については、できる限りカラー表示の表や図を用いて視覚的に分かりやすい表現方法で整理するものとする。

7 その他特記事項

- (1) 管理技術者は、技術士建設部門（都市及び地方計画）の資格を有し、技術士法（昭和58年法律第25号）による登録を行っている者でなければならない。
- (2) 管理技術者及び担当技術者は、受託者と直接的な雇用関係がある者でなければならない。
- (3) 受託者は、業務の実施に際して県の監督員と密接な連絡を取りつつ、進捗に応じて報告を行い、同監督員の指示により必要図書及び資料等を提出するものとする。
- (4) 受託者は、県から貸与される資料のほかに当該業務に必要となるものを必要に応じて収集するものとする。
- (5) 受託者は、個人情報、貸与される資料を含め、本業務の遂行上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。
- (6) 提出された成果品の著作権については県に帰属するものとし、受託者は県の承認なしにこれを使用してはならないものとする。
- (7) この仕様書に定めていない事項等について疑義が生じた場合は、県と協議の上、対応を決定するものとする。
- (8) 受託者は、総合的企画、業務遂行管理、手法の決定及び技術的判断並びに業務の取りまとめ等、業務の主たる部分及び秘密保持に係る部分については再委託することはできない。
また、再委託する場合は、あらかじめ県の了解を得るものとする。

項目		着眼点	調査項目	調査内容等	
テーマ① 広域土地利用プログラムの効果検証・課題抽出等	(1) 広域土地利用プログラムの設定の意義	近年の県内と県外の大規模集客施設（大規模小売店舗）の立地状況	◇商業ゾーン内外の大規模集客施設（床面積 6,000 m ² 超）の立地件数の調査	大店立地法の届出実績から店舗の立地状況を調査	県内市町における商業ゾーンとそれ以外の大規模集客施設（床面積 6,000 m ² 超）の立地調査 ・前回調査実績（H27.3 報告書）+H27.4 以降の届出実績 ※大規模集客施設の床面積は大規模小売店舗の店舗面積×1.4 とする。
			◆◇大規模集客施設（店舗面積 1,000 m ² 超）の新設件数、総床面積の調査	新設の大規模集客施設（店舗面積 1,000 m ² 超）の立地状況の調査	前回調査以降の県内外の新設の大規模集客施設（店舗面積 1,000 m ² 超）について調査
			◆◇大規模集客施設（同上）のストック件数、総床面積の調査	大規模集客施設（同上）のストック件数、総床面積の調査	前回調査以降の県内外の大規模集客施設（同上）のストック件数、総床面積の調査
			◆◇床面積別の大規模集客施設（同上）の出店件数、業種等の調査・分析	大規模集客施設（同上）の立地状況等の調査	前回調査以降の県内外の床面積別の大規模集客施設（同上）の立地状況、業種等の調査
			◆各種商業指標についての調査	都市別の各種商業指標	最新の商業統計調査
	(2) 広域土地利用プログラムの対象区域	都市計画区域の区域区分の変更についての検討がなされていること等を踏まえ、プログラムの対象区域の見直しの要否 ・区域区分の廃止に伴う対象区域の縮小 ・現状対象でない区域への対象区域の拡大	◇商業集積の傾向調査	大店立地法の届出実績から店舗の立地状況を調査(再掲)	県内市町における商業ゾーンとそれ以外の大規模集客施設（床面積 6,000 m ² 以上）の立地状況の調査
			◇県内市町におけるプログラム適用に関する意向調査	市町ヒアリング	県内市町（プログラム対象外市町（神戸市を除く。））
			◇区域区分の変更に伴う大規模集客施設の立地への影響についての調査	区域区分の変更による影響予測	該当市町における区域区分変更後のまちづくり計画や方針（市町都市計画マスタープランや都市再開発方針、中心市街地活性化基本計画等）を整理
			◆既存の大規模集客施設の利用実態調査	来店者アンケート	6～8箇所
	(3) 商業ゾーンの区分内容及び上限床面積	現行の商業ゾーン区分の内容及び上限床面積の見直しの要否	◆各商業ゾーンの上限規模が事業者からどのように見られているかについての調査	事業者アンケート	50～100者
			◇各商業ゾーンの上限規模が大規模集客施設の立地の支障となっているかについての調査	市町ヒアリング（再掲） 地元事業者ヒアリング	プログラム対象区域内の 22 市町 市町を通じ商工会等から意見収集
			◆商業ゾーン設定方針の定義をより明確なものとするともに、上限床面積の見直しの必要性について検討するため、以下の事項について調査 ・商業施設を中心としたまちづくりの方針が定まっている地区 ・人があつまる条件がある地区 ・都市核の形成	広域的な都市核形成の位置付けに関する調査	既存の地域商業ゾーン及び準広域商業ゾーン（調査対象商業ゾーン）について、プログラム対象区域内の市町におけるまちづくり計画や方針（市町都市計画マスタープランや都市再開発方針、立地適正化計画、中心市街地活性化基本計画等）について整理
			交通拠点性に関する調査	調査対象商業ゾーンについて、プログラム対象区域内の市町における主要駅の乗降客数や幹線道路の整備状況の調査	
			商業集積地区に関する調査	調査対象商業ゾーンについて、プログラム対象区域内の市町における商業集積地区別の売場面積及び年間販売額の調査	
(4) 商業ゾーンの追加・変更等	市町のまちづくりに関する計画や商業集積の状況等を踏まえ、商業ゾーンの追加・変更等を検討すべき箇所の有無（予備的調査）	◇市町アンケート結果（R5）に基づき、該当市町と協議の上、商業ゾーンの追加・変更等に向けた調査を実施すべき箇所を選定〔追加・変更案の作成は R7 委託事業〕	市町ヒアリング（再掲）	プログラム対象区域内の 22 市町	
テーマ② 今後の大規模集客施設のあり方	(1) 大規模集客施設行う地域貢献の要件化	現行のプログラムにおいて、規模要件の緩和のためのインセンティブとして位置付けられた地域貢献策を一定要件化することの可否	◇地元事業者が大規模集客施設に期待すること等（例：地域行事への参加）について調査	地元事業者ヒアリング(再掲)	プログラム対象区域内の 22 市町
			◇市町が地域課題の解決に向けて大規模集客施設に期待すること等（例：買い物弱者対策）について調査	市町ヒアリング（再掲）	プログラム対象区域内の 22 市町
			◆利用者や地域が大規模集客施設に求めていること等（例：市町窓口やコミュニティ施設の併設）について調査	来店者アンケート（再掲）	6～8箇所
			◆現在のプログラムに掲げる地域貢献の事例を参考に事業者が行った地域貢献の実例を収集	事業者アンケート（再掲）	50～100者
	(2) その他	他都道府県市の大規模集客施設の立地誘導・抑制手法等を参考とし、プログラム運用等の見直しの要否	◆◇他都道府県市の大規模集客施設の立地誘導・規制を目的とする条例や要綱等を収集 ◆◇地域のまちづくり活動への積極的な参画を促すために他都道府県市で展開されている施策の事例収集等	他都道府県市の事例収集・整理	他都道府県市の事例収集・整理