

2026年度（令和8年度）

福山市全域

福山市立地適正化計画改定業務委託
実施設計書

委
託
概
要

福山市立地適正化計画改定業務

居住誘導区域の検証 一式

都市機能誘導区域の検証 一式

誘導施設の検証 一式

（都市機能誘導区域別カルテの修正）

防災指針の作成 一式

福山市立地適正化計画（案）の作成 一式

報告書の作成 一式

福山市立地適正化計画改定業務委託 特記仕様書

第 1 章 総 則

(適用範囲)

第 1 条 本特記仕様書は、福山市（以下「発注者」という。）の発注する福山市立地適正化計画改定業務委託（以下「本業務」という。）に適用する。

(業務目的)

第 2 条 少子高齢化や都市部への人口流出により人口密度が減少し、必要な都市機能や公共サービスの維持が困難になることを防止するため、2016年（平成28年）8月に都市再生特別措置法（以下「法」という。）が改正され、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の維持に関する福山市立地適正化計画を2020年（令和2年）4月に作成し公表した。

法において、おおむね5年ごとに達成状況についての調査、分析及び評価を行うものとされているため、現計画に定めている目標値の達成状況について検証を行う。

また、法改正により、近年の頻発・激甚化する自然災害に対応する防災・減災とコンパクト・プラス・ネットワークを両立させるための「防災指針」を定めることとなったため、計画に追加し改定する。

(業務対象区域)

第 3 条 対象区域は、福山市全域とする。

(業務期間)

第 4 条 契約締結の日から2027年（令和9年）3月31日までとする。

(準拠する法令及び資料等)

第 5 条 本業務の実施については、本特記仕様書に定めるもののほか、次の掲げる法令等に準拠して実施するものとする。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）、同施行令及び同施行規則
- (2) 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）、同施行令及び同施行規則
- (3) 都市計画運用指針
- (4) 広島県設計業務等共通仕様書（令和7年8月）
- (5) 立地適正化計画の手引き（令和7年4月）
- (6) 第五次福山市総合計画（福山みらい創造ビジョン）
- (7) 福山市都市マスタープラン

- (8) 福山市立地適正化計画及び福山市立地適正化計画（別冊）都市機能誘導区域別カルテ
- (9) 福山・笠岡地域公共交通計画（2024年（令和6年）3月）
- (10) 福山市空家等対策計画
- (11) その他関係法令及び諸資料

（管理技術者及び照査技術者）

第6条 本業務に必要な管理技術者及び照査技術者として、次のいずれかの資格を有する者を配置すること。なお、それぞれの技術者を同一人が兼ねることはできないものとする。

- (1) 技術士法（昭和58年法律第25条）における技術部門の中で、建設部門（選択科目「都市及び地方計画」に限る。）に合格し、同法による技術士の登録を受けている者。
- (2) シビルコンサルティングマネージャ（RCCM）の登録部門の中で、「都市計画及び地方計画」部門での登録を受けている者。

（担当技術者）

第7条 受注者は、本業務において、適格な担当技術者を配置するものとし、管理技術者の管理の下に、十分な知識と能力を有する者を当てるよう努めること。

第2章 業務内容

第1節 計画準備

（計画準備）

第8条 受注者は本業務を実施するにあたり、工程計画の立案、業務体制の構築を行い、実施計画書の作成を行う。

第2節 立地適正化計画の改定

評価や分析に用いる令和7年国勢調査結果データの公表時期は、2026年（令和8年）9月末頃の予定である。

（関連計画及び関連施策等の整理）

第9条 発注者は本業務に関連する計画や施策等を把握し、将来人口、目指すべき都市の骨格構造に係る方針、連携を図るべき施策、誘導施設、防災・減災対策等に関連する施策等を整理する。

(都市の位置づけの把握及び都市が抱える課題の分析)

第10条 発注者は既往資料等をもとに、現状・将来見通しの人口動向、公共交通、土地利用、住宅・空き家の状況、災害、都市機能、都市施設等の基礎的データを把握する。また、商圈人口プラットフォームや土地適正評価プログラムにより作成した図面を用いて課題の分析を行う。

なお、商圈人口プラットフォームに使用するデータは、国立社会保障・人口問題研究所が2023年（令和5年）12月に公表している最新の将来推計人口データを使用する。

(基本的な方針の検討)

第11条 発注者は前条の分析結果を基に、目指すべき都市の骨格構造に係る方針を検討する。

(居住誘導区域の検証)

第12条 受注者は福山市居住誘導区域指定フローに基づき、最新の土砂災害警戒区域等のデータを使用し、居住誘導区域の検証を行うとともに、位置図及び重ね合わせ図（A3版PDF形式）を作成する。

なお、居住誘導区域界については、最新の数値地形図データ（1/2,500、1/10,000）と重ね合わせ、地形地物等を参照して境界名を記載する。

(都市機能誘導区域の検証)

第13条 受注者は福山市都市機能誘導区域指定フローに基づき、発注者が貸与する最新の商圈人口置換処理のデータを使用し、都市機能誘導区域の検証を行うとともに、位置図及び重ね合わせ図（A3版PDF形式）を作成する。

なお、都市機能誘導区域界については、最新の数値地形図データ（1/2,500、1/10,000）と重ね合わせ、地形地物等を参照して境界名を記載する。

(誘導施設の検証（都市機能誘導区域別カルテの修正）)

第14条 受注者は誘導施設及び誘導施策の検討を行うため、発注者から貸与する誘導施設のShapeデータを活用し、誘導施設の立地状況の推移及び充足を把握するとともに、商圈人口感応度の検証及び都市機能誘導区域別カルテの修正を行う。

なお、都市機能誘導区域別カルテの仕様については、発注者と協議の上、決定すること。

(誘導施策の検証)

第15条 発注者は現行計画において設定した誘導施策について、その取組と達成状況について評価及び検証を行い、第12条から第14条の検証結果を踏まえ地域の実情に応じた実効性のある誘導施策を検討する。

(防災指針の作成)

第16条 発注者が過年度に作成した居住誘導区域及び都市機能誘導区域における都市の防災に関する機能の確保に関する指針（防災指針）の素案について、福山市における防災に関する最新の計画等の収集及び関係機関へのヒアリング等を行った上で、次の内容について整理・検討し、取りまとめを行う。

- (1) 受注者は居住誘導区域等における災害リスク分析と防災減災まちづくりに向けた課題の抽出を行う。
 - (ア) 災害ハザード情報等の収集、整理（洪水、津波、高潮、土砂災害等に関する情報等）
 - (イ) 災害リスクの高い地域等の抽出（ハザード情報の重ね合わせ、地区レベルの分析等）
 - (ウ) 地区ごとの防災上の課題の整理（11地区）

- (2) 発注者は防災まちづくりの将来像、取組方針の検討を行う。
 - (ア) 地区ごとの課題を踏まえた取組方針の検討（本市以外の主体による対策との連携等）

- (3) 発注者は具体的な取組、スケジュール、目標値の検討を行う。
 - (ア) 防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取組の検討（地図上に関連取組を一体的に示す等）
 - (イ) 取組スケジュールと目標値の検討（短期及び中期での定量的な目標設定等）
 - (ウ) 防災指針に関連する制度の活用（防災移転計画の作成、大規模盛土造成地に係る宅地被害防止事業等）

(目標値・効果の検証、評価の検証)

第17条 発注者は現行の立地適正化計画に定めた目標値等の達成状況を確認する。

また、計画の遂行により実現しようとする目標値について、「都市構造の評価に関するハンドブック」を参考にするとともに、『立適+（プラス）』で示されているまちづくり健康診断結果を踏まえ、検証する。

(福山市立地適正化計画（案）の作成)

第18条 受注者は発注者から貸与する方針、図及びデータなどを用い、見やすく、読みやすい文章構成やデザインに編集した立地適正化計画（案）及び立地適正化計画概要版（一般用・事業者用）（案）の作成を行う。

なお、仕様については、発注者と協議の上、決定すること。

第3節 打合せ協議

(打合せ協議)

第19条 打合せ協議については、業務着手時、成果品納品時のほか、中間打合せとして3回を想定する。なお、打合せ協議の実施は次のとおりとする。

- (1) 打合せ協議は、発注者の指示する場所及び方法とする。
- (2) 受注者は、打合せ協議毎に記録簿を作成し、速やかに発注者に提出した上で、発注者の承認を得ること。

第4節 委員会等の運営

(委員会の運営)

第20条 発注者は各委員会の運営に伴う資料作成、議事録作成、委員会で出された意見の整理及び対応方針等を取りまとめる。

- ・福山市立地適正化計画幹事会：3回
- ・福山市立地適正化計画検討委員会：3回
- ・福山市都市再生協議会：3回
- ・福山市都市計画審議会：1回

(住民説明会・パブリックコメント)

第21条 発注者は市民への周知を目的とした説明会を実施するため、市民への分かりやすさに配慮した資料の作成を行う。

説明会で出された意見の整理及び対応方針等を取りまとめる。

- ・説明会：各地区1回程度開催予定

説明会后パブリックコメントを実施する。パブリックコメントで寄せられた意見を整理し、対応方針等を取りまとめ、必要に応じ資料の修正を行う。

第5節 報告書作成

(報告書作成)

第22条 本業務で実施した内容を取りまとめ、報告書を作成すること。なお、提出物は次のとおりとし、紙面及び電子データ（データ形式については、Excel、Word、Shape及びPDF形式等）とする。

- (1) 業務報告書（A4版ファイル） 2部
- (2) 立地適正化計画書（本編）（案） 2部
- (3) 立地適正化計画書（概要版）（案） 2部
- (4) 都市機能誘導区域別カルテ（案） 2部

第6節 その他

(疑義)

第23条 本業務の実施にあたり、本特記仕様書に定めるもののほか、疑義が生じた場合は、発注者と受注者がその都度協議の上、発注者の指示に従い、業務を遂行すること。

(貸与資料)

第24条 本業務の実施にあたり、業務上必要と認められる資料については、発注者が受注者に貸与するものとする。貸与された資料は、受注者の責任において管理し、取り扱いには十分注意するものとし、本業務完了後速やかに受注者は、発注者に返却すること。

(検査)

第25条 本業務の履行期間は、完了検査期間として10日間を見込んでいる。

総括情報表

変更回数 適用単価地区 単価適用日	0 70 福山市 00-08.04.01(0)	凡例 Co … コンクリート As … アスファルト DT … ダンプトラック BH … バックホウ CC … クローラクレーン TC … トラッククレーン RTC… ラフテレーンクレーン	
諸経費体系	2 委託		
発注区分	当世代 41 建設コンサル	前世代	
建設技能労働者や交通誘導員等の現場労働者にかかる経費として、労務費のほか各種経費（法定福利費の事業者負担額，労務管理費，安全訓練等に要する費用等）が必要であり，本積算ではこれらを現場管理費等の一部として率計上している。			

設計業務費 内訳表

費目・工種・施工名称など	数量	単位	単価	金額	備考
設計業務費					X3000
福山市立地適正化計画改定業務					Y2C02 レベル1
共通	1	式			Y2C0201 レベル2
打合せ等	1	式			Y2C020101 レベル3
打合せ等	1	式			Y2C02010101 レベル4
打合せ 設計業務	1	業務			SA010100010 00 単第0 -0001 表
立地適正化計画の改定	1	式			Y2C0202 レベル2
立地適正化計画の改定	1	式			Y2C020201 レベル3
立地適正化計画の改定	1	式			Y2C02020101 レベル4
立地適正化計画の改定	1	式			

設計業務費 内訳表

費目・工種・施工名称など	数量	単位	単価	金額	備考
計画準備	1	式			V0001 00 単第0 -0002 表
居住誘導区域の検証	1	式			V0002 00 単第0 -0003 表
都市機能誘導区域の検証	1	式			V0003 00 単第0 -0004 表
誘導施設の検証 (都市機能誘導区域別カルテの修正)	1	式			V0004 00 単第0 -0005 表
防災指針の作成	1	式			V0005 00 単第0 -0006 表
福山市立地適正化計画(案)の作成	1	式			V0006 00 単第0 -0007 表
報告書作成	1	式			V0007 00 単第0 -0008 表
*** 直接人件費 ***					
直接経費					Z0001

設計業務費 内訳表

費目・工種・施工名称など	数量	単位	単価	金額	備考
旅費交通費	1	式			YZZ0101 レベル2
旅費交通費	1	式			YZZ010101 レベル3
旅費交通費		式			YZZ01010101 レベル4
旅費交通費（設計）	1	式			S2Z0101X3 00 単第0 -0009 表
* * 直接原価 * *					
その他原価 計算情報..... 対象額..... 率.....					
* * 間接原価 * *					
* * 業務原価 * *					
一般管理費等 計算情報..... 対象額..... 率.....					

