中央市まちづくりアクションプラン（仮称）策定業務委託　仕様書

1　業務委託名

中央市まちづくりアクションプラン（仮称）策定業務委託

2　履行期間

契約締結日から令和 6 年 2 月 29 日まで

3　業務目的

本市に近接するリニア中央新幹線山梨県駅（仮称）の建設や中部横断自動車道の全線開通により、首都圏や中京圏との広域的な交通網の整備が進み、県内外への交通利便性も高まり、さらなる企業立地や開発ニーズなどの需要が高まるものの、市街化調整区域のため土地利用が制限されるなど、土地利用上の問題が顕在化しているなか、令和２年に中央市都市計画マスタープランを改定し、新たな計画的市街地整備の検討が望まれるゾーンとして、「土地利用転換検討ゾーン」を位置づけ、計画的なまちづくりについて取り組んできているところであるが、現時点において、具体的な土地利用の検討等がされていない状況である。

本業務は、恵まれた立地条件を活かし、戦略的・先導的にまちづくりを進め、多角的な視点で有効的な土地利用の検討を行い、リニア中央新幹線の開業に伴う様々な波及効果（産業の振興、雇用の創出、地域の活性化、定住の促進等）を最大限享受できるよう、長期的な発展に資するまちづくりのため、まちづくりに関する構想及び計画（仮称：中央市まちづくりアクションプラン）を策定するものとする。

4　対象地域

別紙位置図に定める土地利用転換検討ゾーン

・リニア中央新幹線山梨県駅（仮称）周辺　おおむね約 100ha

・山梨大学医学部附属病院周辺　おおむね約 45ha

※なお、上記の対象地域のまちづくりを通じて、本市全域及び本市圏域において、リニア開業による波及効果が最大限享受できるよう検討すること。

5　業務内容

（１）計画・準備

円滑な業務遂行のため、業務内容について確認し、本業務の目的・留意点等を十分に把握した上で業務計画書を作成する。

（２）現況調査・分析

土地利用方針・将来フレームの作成に必要な各種データを整理するとととともに、対象区域の現況調査、分析などを多角的な視点で整理を行い、地域のポテンシャルを把握する。

・自然条件（位置、気候、地勢、自然環境、自然災害、エネルギー等）
・社会、経済条件（人口、就業、農林業、商工業、観光等）
・生産、生活基盤条件（交通、土地利用、供給処理、住宅・宅地、学術・研究・教育・医療・福祉等）

（３）上位・関連計画等の整理

中央市及び山梨県において策定されている下記の計画等について、整合性を図り、まちづくりの方向性等を具体的に整理する。

① 中央市
- 第２次中央市長期総合計画（2018 年度～2027 年度）
- 中央市都市計画マスタープラン（令和２年 11 月）
- 第２次中央市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和２年３月）
- 中央市リニア活用基本構想（平成 29 年３月）
- 中央市洪水ハザードマップ

② 山梨県
- 山梨県都市計画マスタープラン（令和２年 10 月）
- 甲府盆地７都市計画マスタープラン（令和３年７月）
- リニアやまなし・ビジョン（2020 年３月）

（４）各種法規制の状況及び課題の整理

調査対象区域の土地における各種法規制の状況について整理を行い、土地の利活用を行う上での事業リスク及びその対処方策について整理・検討を実施する。

（５）類似・参考事例調査

本業務を進めていく上で類似・参考として挙げられる先行事例について調査・情報収集を行う。

（６）土地利用ニーズ調査

当該対象区域の特性を踏まえ、企業等を対象とした開発の可能性及び土地利用ニーズを把握するためのサウンディング型市場調査（10 社程度）を行う。

（７）市民意識調査

土地利用に対する地元意向や市民ニーズを把握するためのアンケート調査を実施する。調査方式は、土地所有者（対象者 500 人程度）に対しては、郵送によるものとし、土地所有者以外の市民に対しては、web 方式を想定。

（８）土地利用方針（案）の作成

上記の検討結果を踏まえて、対象区域における全体の整備方針、ゾーニング及びゾーニング

毎の土地利用方針を３案程度検討し、立地誘導が期待できる業種等の方向性を整理し、優先的に整備する地区の抽出を行う。

（９）土地利用の事業手法の検討

ゾーン毎の土地利用の実現に向けて、事業化する上での課題整理を行い、適用が想定される制度・事業手法について検討を行う。

（10）各基礎資料の作成

上記の検討内容を踏まえ、関係機関等との協議や事業計画等の策定の際に必要となる下記の基礎資料を作成する。

- 事業スケジュールプランの作成
- 概算事業費の算出
- 基本構想図（開発構想図）、土地利用方針図、土地利用計画図、パース図の作成

（11）庁内検討委員会の運営支援（会議開催６回程度）

庁内検討委員会における会議資料の作成、運営支援を行う。

（12）報告書の作成

上記内容を取りまとめ、報告書を作成する。

（13）打合せ協議（初回、中間２回、最終）

必要に応じて発注者との打合せを実施する。

6　留意事項

（１）本仕様書に定める業務にかかる実費経費は、すべて契約代金に含まれるものとする。

（２）受注者は、業務の実施にあたって、関係法令及び条例を順守すること。

（３）受注者は、業務の実施にあたって、本市と協議を行い、その意図や目的を十分に理解した上で、業務を進めるとともに、目的達成のために最新の情報や事例を広く収集し、実効性の高い支援を行うこと。

（４）受注者は、中央市個人情報保護条例等を順守し、業務上知り得た個人情報等の秘密を第三者に漏らしてはならない。業務完了後においても同様とする。

（５）本業務に必要な資料は受注者に貸与するものとし、受注者は貸与された資料について、損傷及び紛失が無いよう十分取り扱いに注意し、業務完了後、速やかにこれを返還しなければならない。また、貸与を受けた資料は本市の許可無く外部に漏らしてはならない。

（６）本仕様書に明記されていない事項であっても、業務上、当然実施すべき事項、本市が業務上必要と認める事項については、受注者において、受託金額内で実施するものとする。また、本仕様書に定める事項について疑義が生じた場合は、別途協議の上、決定するものとする。

（７）本仕様書に定められていない事項については、本市と協議し、その指示に従うこと。

7　成果品

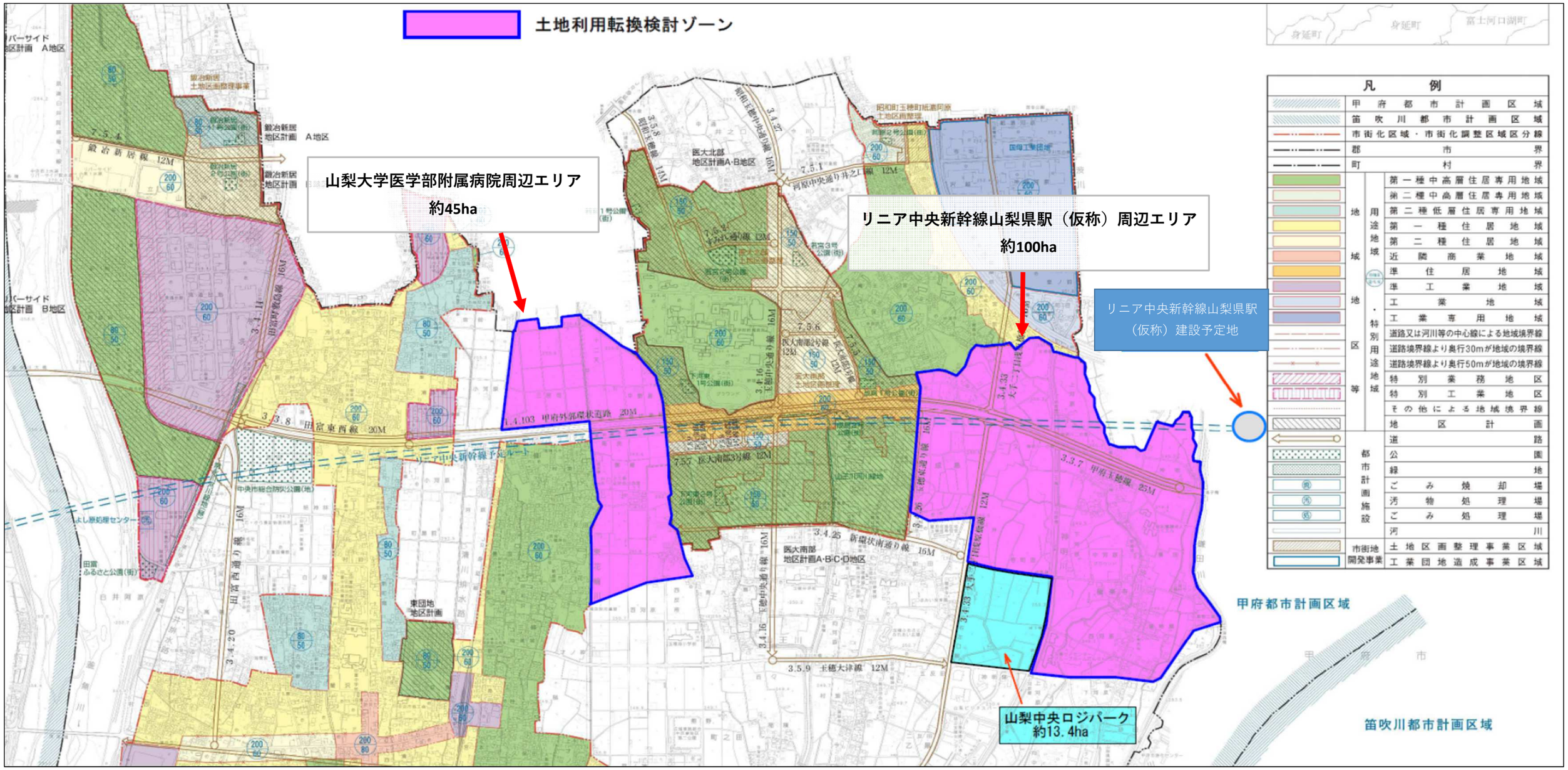
本業務の成果品は、次のとおりとする。

・業務報告書　２部

・その他必要な資料　１式

・上記の電子データ（CD-R または DVD-R）１式

位　置　図


土地利用転換検討ゾーン
山梨大学医学部附属病院周辺エリア
約45ha
リニア中央新幹線山梨県駅（仮称）周辺エリア
約100ha
リニア中央新幹線山梨県駅
（仮称）建設予定地
山梨中央ロジパーク
約13.4ha
甲府都市計画区域
笛吹川都市計画区域
凡　例
甲府都市計画区域
笛吹川都市計画区域
市街化区域・市街化調整区域区分線
郡界
町村界
地域地区
用途地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
近隣商業地域
準住居地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域
特別用途地区
道路又は河川等の中心線による地域境界線
道路境界線より奥行30mが地域の境界線
道路境界線より奥行50mが地域の境界線
特別業務地区
特別工業地区
その他による地域境界線
地区計画
都市計画施設
道路
公園
緑地
ごみ焼却場
汚物処理場
ごみ処理場
河川
市街地開発事業
土地区画整理事業区域
工業団地造成事業区域