

流山都市計画用途地域による敷地面積の最低限度
指定支援業務委託仕様書

第1章 総 則

(適用範囲)

第1条 本仕様書は、流山市（以下「委託者」という。）が委託する「流山都市計画用途地域による敷地面積の最低限度指定支援業務委託仕様書」（以下「本業務」という。）に適用する。

(目的)

第2条 本業務は、流山都市計画用途地域による敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）の指定について検討を行い、合意形成までの一連の手続き及び都市計画決定手続き支援を行うことを目的とする。

(対象範囲)

第3条 本業務の対象とする範囲は、流山市全域とする。（別図1参照）

(準拠する法令等)

第4条 本業務の実施にあたっては、本仕様書によるほか、次の各法令、規定等に基づいて行うものとする。

- (1) 都市計画法
- (2) 都市計画運用指針
- (3) 流山市用途地域指定基準
- (4) 流山市都市計画マスタープラン
- (5) 流山都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- (6) 官民データ活用推進基本法
- (7) 個人情報保護に関する法律
- (8) 流山市諸条件、規則等
- (9) その他関係法令等

（履行期間）

第5条 契約締結日の翌日から令和11年3月30日までとする。

（受託者の義務）

第6条 受託者は、契約の履行にあたり、委託者の意図及び目的を十分理解したうえで、経験のある最上級の主任技術者を定め、かつ、適切な人員を配置して最高技術を発揮するよう努めるとともに、正確丁寧にこれを行わなければならない。

（管理技術者）

第7条 受託者が選任する管理技術者は以下の要件を満たすものとする。

（1）管理技術者

技術士（建設部門（都市及び地方計画）又は総合技術監理部門（都市及び地方計画））を有すること。

（業務の指示及び監督）

第8条 受託者は、本業務を実施するにあたり、当該契約に基づき委託者が定める監督員と常に密接な連絡をとり、その指示及び監督を受けなければならない。

（資料の貸与及び保管）

第9条 本業務に必要な資料で委託者が保有するものについては、これを受託者に貸与し、それ以外の資料については、受託者において収集するものとする。

2 受託者は、本業務にあたって委託者から貸与された資料については、万全の注意を払い管理しなければならない。また、本業務完了後は速やかに委託者に返却しなければならない。

（品質保持及び情報保護）

第10条 受託者は、本業務の品質管理及び品質保証、情報保護の取り組みを実施するため、ISO9001(品質マネジメントシステム)及びプライバシーマークの認証を取得しているものとする。

(秘密の保持)

第11条 受託者は、本業務履行により知り得た事項を第三者にもらしてはならない。

(成果品に対する責任)

第12条 受託者は、本業務完了後といえども、受託者の過失等に起因する不良箇所が発見された場合は、速やかに成果品の訂正、補足、報告その他の処理をしなければならない。これに要する経費は、受託者の負担とする。

(成果品の管理及び帰属)

第13条 成果品の管理及び帰属はすべて委託者によるものとする。受託者が成果品を公表することについては、一切これを認めない。

(作業計画書の提出)

第14条 受託者は、本業務の実施に先立ち、作業計画書を契約締結日の翌日から10日以内に委託者に提出しなければならない。

(作業報告)

第15条 受託者は、委託者の指示により作業の途中経過をその都度報告するとともに、その指示に従わなくてはならない。

(疑義事項)

第16条 受託者は、本業務の実施上必要と認められるもので、本仕様書の解釈に疑義が生じた事項及び仕様書に明記していない事項については、委託者と事前に協議し、その指示に従わなければならない。

(納入及び検査)

第17条 成果品は流山市都市計画課に納入するものとする。また、全工程終了後に完了検査を受けるものとする。

(完了)

第18条 受託者は、委託業務完了届、成果品納品書とともに成果品を提出し完了検査を受けるものとし、修正の指示があった場合は速やかに修正を行い再検査の合格を持って完了とする。

第2章 業務概要

(業務概要)

第19条 本業務の業務概要は、次のとおりとする。

【令和8年度】

- (1) 素案作成のための現況整理
- (2) 市民意向調査
- (3) 既存不適格状況の把握と既存不適格に対する措置の検討
- (4) 除外の規定に対する措置の検討
- (5) 素案の作成
- (6) 庁内調整の支援
- (7) 中間報告書のとりまとめ

【令和9年度】

- (1) 素案の市民等説明会及び関係団体説明会の支援
- (2) パブリックコメント手続の支援
- (3) 原案の作成
- (4) 中間報告書のとりまとめ

【令和10年度】

- (1) 関係機関協議資料の作成
- (2) 案の概要縦覧・公聴会の支援
- (3) 案の公告・縦覧の支援
- (4) 都市計画審議会・決定告示の支援
- (5) 制度の周知に関する資料の作成
- (6) 最終報告書のとりまとめ

第3章 作業要領

(作業内容)

第20条 本業務の作業要領は、次のとおりとする。

【令和8年度】

(1) 素案作成のための現況整理

最低敷地面積指定による影響を把握するため、地番図データ、都市計画基礎調査、建築計画概要書及び航空写真等を活用し、現況の敷地面積、容積率、建蔽率及び建物用途を調査する。調査の方法及び調査結果のとりまとめ方法については、委託者と受託者で協議のうえ決定するものとする。

なお、地番図のデータの基準日は、令和8年1月1日とし、都市計画基礎調査の基準日は令和3年調査時点とし、令和8年度調査完了次第、変更がある箇所の内容を反映するものとする。

(2) 市民意向調査

最低敷地面積の導入について市民意向を把握するため、以下の条件で市民アンケート調査を実施する。なお、アンケートの設問内容については、最低敷地面積の導入に特化したアンケート設計を委託者と受託者とで協議のうえ行うものとする。

・配布数：3,000通（郵送による配布、回収は郵送とWEB併用）

回収したアンケート票については、入力・分析を行い、結果を報告書としてとりまとめるものとする。

なお、アンケート調査対象者は委託者が選定する。

(3) 既存不適格状況の把握と既存不適格に対する措置の検討

最低敷地面積を指定した場合の既存不適格状況を整理し、既存不適格に対する指定後の措置について検討する。

(4) 除外の規定に対する措置の検討

最低敷地面積の適用から除外を検討すべき事例を提示し、除外の必要性を整理した後に、都市計画として定める適用除外の規定を検討する。

(5) 素案の作成

前項までの検討を踏まえ、素案を作成する。

なお、素案の検討に必要な資料の作成は委託者の指示によるものとする。

する。

(6) 庁内調整の支援

庁内調整に必要な資料を作成する。

(7) 中間報告書のとりまとめ

令和8年度の検討結果を中間報告書として取りまとめる。

また、アンケート調査の結果については、別途「アンケート調査報告書」として取りまとめるものとする。

【令和9年度】

(1) 素案の市民等説明会及び関係団体説明会の支援

前条で設定した最低敷地面積指定の素案について、市民説明会等を実施し、広く市民の意見募集を実施する。

受託者は市民説明会資料素案を作成するとともに、市民説明会に参加し、運営支援を行うものとする。市民説明会は市内4箇所・各2回の実施を基本とする。

また、関係団体を対象とした説明会を3回程度実施するものとする。

なお、これらの説明会の議事録を作成する。

(2) パブリックコメント手続の支援

最低敷地面積指定の素案について、パブリックコメントを実施する。受託者は、パブリックコメント資料を作成するものとする。

パブリックコメント実施後、提出された意見の集約及び対応方針の資料を作成する。

なお、パブリックコメント手続は、流山市市民参加条例に基づくものとする。

(3) 原案の作成

説明会及びパブリックコメント等を踏まえて原案を作成する。

(4) 中間報告書のとりまとめ

令和9年度の検討結果を中間報告書として取りまとめる。

【令和10年度】

(1) 関係機関協議資料の作成

関係機関協議（千葉県との事前協議を含む）資料を作成する。

(2) 案の概要縦覧・公聴会の支援

案の概要縦覧・公聴会の支援を行うものとする。支援の項目は次のとおりとする。

- ① 案の概要の縦覧図書作成
- ② 公聴会資料作成及び議事録の作成

(3) 案の公告・縦覧の支援

案の公告・縦覧の支援を行うものとする。支援の項目は次のとおりとする。

- ① 案の縦覧図書の作成
- ② 意見書関連資料の作成

(4) 都市計画審議会・決定告示の支援

流山市都市計画審議会関連資料の作成、及び議事録の作成を行う。

(5) 制度の周知に関する資料の作成

制度の周知に関する資料を作成し、配布する。

また、制度内容や適用除外についての取扱いを記した手引きを作成する。

(6) 最終報告書のとりまとめ

令和8年以降の本業務における検討の結果や市民説明会の概要、素案の検討の概要を整理し、「最終報告書」としてとりまとめるものとする。

第4章 成果品

(成果品)

第21条 本業務における成果品は下記のとおりとする。

(1) 令和8年度

- ① 素案検討報告書 一式
- ② 既存不適合対応検討報告書 一式
- ③ 除外規定検討報告書 一式
- ④ アンケート調査報告書 一式
- ⑤ 令和8年度中間報告書 一式

(2) 令和9年度

- ① 庁内調整資料 一式

② 市民説明会資料	一式
③ パブリックコメント用資料	一式
④ 令和9年度中間報告書	一式
(3) 令和10年度	
① 関係機関協議資料	一式
② 案の概要縦覧図書	一式
③ 公聴会資料	一式
④ 案縦覧図書	一式
⑤ 意見書概要及び対応方針	一式
⑥ 都市計画審議会資料	一式
⑦ 都市計画決定図書	一式
⑧ 制度周知資料	指定範囲全戸分
⑨ 制度手引き	1,000部
⑩ 最終報告書	一式

第5章 その他

(見積金額)

第22条 見積金額は本業務の総額（税抜き）を記載すること。

(委託料の支払い)

第23条 委託料の支払いについては、年度ごとに支払うものとする。

(連絡先)

まちづくり推進部都市計画課都市計画係

TEL：04-7150-6087

FAX：04-7158-9777

E-Mail：toshikei@city.nagareyama.chiba.jp

別図 1

縮尺：Free

