

令和8年度

都市計画推進事業

東広島市市街化調整区域における地区計画運用基準の見直し検討業務

仕様書

施 工 場 所 東広島市内一円

(別記様式1)

特記事項 (管理技術者及び照査技術者の選任)

この業務については、次のとおり管理技術者及び照査技術者を定めることが必要である。

業務名	令和8年度 都市計画推進事業 東広島市市街化調整区域における地区計画運用基準の見直し検討業務	
委託業務場所	東広島市内一円	
<p>○印がある部分の技術者が必要である。</p> <p>なお当該技術者は、別に定めのない限り、配置時点で直接的かつ恒常的な雇用関係（所属する会社との間に第三者の介入する余地の無い雇用に関する一定の権利義務関係が開札日前（随意契約にあつては見積書提出日前）までに連続して3か月以上存在すること）にある者とする。</p>		
業務の種類	管理技術者	照査技術者
設計業務	○ (技術士) 都市計画及び地方計画	○ (技術士又はRCCM) 都市計画及び地方計画
	() (資格は問わない)	() (資格は問わない)
測量業務	() (資格要件は別表参照)	() (資格要件は別表参照)
地質及び土質調査業務	() (資格要件は別表参照)	() (資格要件は別表参照)
用地調査等業務	() (資格要件は別表参照)	() (資格要件は別表参照)
建築設計等業務	() (資格要件は別表参照)	() (資格要件は別表参照)
<p>管理（照査）技術者の履行期間途中での交代は、管理（照査）技術者の死亡、傷病または退職等、真にやむを得ない場合を除き原則認めない。その場合であっても、交代前後における管理（照査）技術者の技術力が同等以上に確保されなければならない。</p>		

(注) 必要とする技術者の欄に、○を付して使用のこと。

(別表)

委託業務	管理技術者及び照査技術者の資格要件			
設計業務	(1) 技術士又はビルコンサルタントマネージャー(RCCM)の資格保有者			
	設計業務の種類	技 術 士	RCCM	添付書類
	河川・砂防 及び海岸・海洋	技術士法（昭和58年法律第25号）第4条に定める技術部門のうち「建設部門」に該当する資格	左記「設計業務の種類」ごとのRCCMの資格	技術士登録等証明書又はRCCMの資格証の写し
	港湾及び空港			
	電力土木			
	道 路			
	鉄 道			
	造 園			
	都市計画及び 地方計画			
	土質及び基礎			
	鋼構造及び コンクリート			
	トンネル			
	施工計画・施工 設備及び積算			
	建設環境			
	上水道及び 工業用水道	上記法に定める技術部門「上下水道部門」に該当する資格		
	下 水 道	上記法に定める技術部門「農業部門」に該当する資格		
	農業土木	上記法に定める技術部門「森林部門」に該当する資格		
	森林土木	上記法に定める技術部門「水産部門」に該当する資格		
	水産土木	上記法に定める技術部門「衛生工学部門」に該当する資格		
廃棄物	上記法に定める技術部門「応用理学部門」に該当する資格			
地質				

	機械	上記法に定める技術部門「機械部門」に該当する資格		
	電気電子	上記法に定める技術部門「電気電子部門」に該当する資格		
	<p>(2) (1) と同等の能力と経験を有する技術者 (同上。この場合は、業務の種類を問わず以下の要件を満たせばよい。)</p> <p>【添付書類】 実務経歴書</p> <p>① 学校教育法 (昭和 22 年法律第 26 号) による大学 (旧大学令による大学を含む。) 又は高等専門学校 (旧専門学校令による専門学校を含む。) の土木工学又は同等の工学に関する科目 (橋梁工学、土質工学、河川工学、海岸工学、構造力学、材料工学、水理学、道路・鉄道工学、コンクリート工学、都市計画及び地方計画、その他農業土木、森林土木に関する学科を含む。以下同じ。) を習得し、建設コンサルタント等業務 (建設事業の計画・調査・立案・助言及び建設工事の設計・管理業務に従事又はこれを監理することをいう。以下同じ。) に 20 年以上の実務経験を有する者</p> <p>② 学校教育法による高等学校の土木工学又は同等の工学に関する科目を習得し、建設コンサルタント等業務に 22 年以上の実務経験を有する者</p> <p>③ その他の者にあつては、建設コンサルタント等業務に 25 年以上の実務経験を有する者</p>			
測量業務	<p>『測量業務共通仕様書 (広島県)』に規定する「管理技術者」又は「土地家屋調査士」であり、高度な技術と十分な実務経験を有する者</p> <p>【添付書類】 資格証の写し又は土地家屋調査士登録証明書の写し</p>			
地質及び土質調査業務	<p>『地質・土質調査業務共通仕様書 (広島県)』に規定する「管理技術者」とし、業務の履行にあたり、技術上の管理を行うに必要な能力と経験を有する者。</p>			
用地調査等業務	<p>『用地調査等共通仕様書 (広島県)』に規定する「管理技術者」(資格要件は次のいずれかに該当する者)</p> <p>(1) 主たる補償業務 (補償コンサルタント登録規程第 2 条に規定する登録部門、(土地調査、土地評価、物件、機械工作物、営業補償・特殊補償、事業損失、補償関連、総合補償) のいずれかに係る補償業務。以下同じ。) に関し 7 年以上の実務経験を有する者</p> <p>【添付書類】 実務経歴書</p> <p>(2) 主たる補償業務に関する補償業務管理士 (一般社団法人日本補償コンサルタント協会の補償業務管理士研修及び検定試験実施規程第 14 条の規定による補償業務管理士登録台帳に登録されている者をいう。)</p>			

	<p>【添付書類】登録証の写し</p> <p>(3) 補償コンサルタント登録規程第3条第1号に規定する補償業務の管理をつかさどる専任の者（補償業務管理者）</p> <p>【添付書類】登録に当たり交付される補償コンサルタント登録済み を証する書面の写し（登録部門に係る補償業務管理者の氏名が記 載されたもの）</p> <p>(4) 補償業務全般に関する指導監督的実務の経験3年以上を含む20 年以上の実務の経験を有する者</p> <p>【添付書類】実務経歴書</p>
<p>建築設計 等業務</p>	<p>『公共建築設計業務委託共通仕様書（一般社団法人公共建築協会）』 に規定する「管理技術者」とし、管理技術者の資格要件は、特記事項に 定める。</p> <p>【添付書類】資格証の写し</p>

特 記 仕 様 書

本業務の実施に当たっては、広島県制定「設計業務等共通仕様書（令和7年8月）」に基づいて実施しなければならない。

この場合においては、次のとおりとする。

1. 「広島県」とあるのは「東広島市」と読み替えるものとする。（ただし、「設計業務等共通仕様書」第1編第1章第1119条、第1150条、第1編第2章第1209条第12項、「測量業務共通仕様書」第1章第105条、第120条、第156条、「地質・土質調査業務共通仕様書」第1章第120条及び第153条においては読み替えないものとする。）
2. 「契約規則第2条第1項」とあるのは「東広島市契約規則第2条第1項」と読み替えるものとする。
3. 「契約約款6条」とあるのは「東広島市業務委託契約約款（以下「市契約約款」という。）第5条」、「契約約款7条」とあるのは「市契約約款第6条」、「契約約款8条」とあるのは「市契約約款第7条」、「契約約款9条」とあるのは「市契約約款第8条」、「契約約款10条」とあるのは「市契約約款第9条」、「契約約款11条」とあるのは「市契約約款第10条」、「契約約款12条」とあるのは「市契約約款第11条」、「契約約款13条」とあるのは「市契約約款第12条」、「契約約款15条」とあるのは「市契約約款第14条」、「契約約款18条」とあるのは「市契約約款第17条」、「契約約款19条」とあるのは「市契約約款第18条」、「契約約款20条」とあるのは「市契約約款第19条」、「契約約款21条」とあるのは「市契約約款第20条」、「契約約款22条」とあるのは「市契約約款第21条」、「契約約款23条」とあるのは「市契約約款第22条」、「契約約款27条」とあるのは「市契約約款第26条」、「契約約款28条」とあるのは「市契約約款第27条」、「契約約款29条」とあるのは「市契約約款第28条」、「契約約款30条」とあるのは「市契約約款第29条」、「契約約款31条」とあるのは「市契約約款第30条」、「契約約款33条」とあるのは「市契約約款第32条」、「契約約款40条」とあるのは「市契約約款第39条」と読み替えるものとする。

4. その他

編	章	節	条	見出し	項	特記及び追加仕様事項
—	—	—	—	前払金		契約金額が50万円以上の委託業務の場合は前払金を請求することができる。 前払金は契約金額の30%以内とする。 その他、前金払の適用は、次の要領による。 業務委託代金前金払実施要領
設計業務等共通仕様書						
1	1	1	1101	適用	1	「広島県土木建築局」とあるのは「東広島市」と読み替えるものとする。
1	1	1	1117	成果物の提出	4	適用しない。
1	1	1	1136	低入札価格調査制度		適用しない。
1	1	2	1146	業務成績評定		適用しない。
1	1	2	1148	総合評価落札方式		適用しない。

5. 情報共有システム

- (1) 本業務は情報共有システムの対象業務（受注者希望型）である。
- (2) 工事中情報共有システムを利用するにあたり、発注者に連絡の上、利用申込すること。
- (3) 本業務で使用する情報共有システムは次のとおり。
広島県工事中情報共有システム（一般社団法人 広島県土木協会）
<http://www.hdobokuk.or.jp/koujijyouhoushisutemu2.html>
- (4) 情報共有システム利用に必要な費用は設計金額に含まれている。
- (5) 運用にあたっては「広島県工事中情報共有システム運用ガイドライン」に基づくこと。
この場合においては、次のとおりとする。
 - 1) ガイドラインにある工事に関する規定等は業務委託に関する規定等に読み替える。
 - 2) 「CAD製図基準(国土交通省)」および「CAD製図基準に関する運用ガイドライン(国土交通省)」は適用しない。
 - 3) 検査は、情報共有システムにより処理した業務関係書類は、紙に出力することを要せず、電磁的記録により検査を行うものとする。この場合において、当該検査時に必要となる機器は、受注者が準備することとし、検査に必要な電磁的記録は、受注者が当該機器に事前に登録するものとする。ただし、発注者が必要と認めるときは、この限りでない。

6. 成果物の提出

受注者は、情報共有システムにより処理した各種書類等について、電子成果品として電子媒体（CD-R等）で納品すること。

東広島市市街化調整区域における地区計画運用基準の見直し検討業務 仕様書

1 目的

本業務は、「東広島市市街化調整区域における地区計画運用基準」について、民間事業者による制度の活用促進に向けて、現行の運用基準の課題を整理し、社会経済情勢の変化や企業ニーズに応じた内容への見直しを検討するとともに、統一的な運用が図られるよう、内部規定を整理することなどを目的としている。

2 経緯

本市の市街化調整区域における地区計画は、民間事業者からの提案により、これまで「市街地形成誘導型」が9件、「農村集落定住誘導型」が1件、「郊外住宅地誘導型Ⅱ」が1件、「地域産業振興型」が8件の計19箇所が策定されているが、近年は、住宅系・商業系の活用が減少し、産業系に偏りが生じている。

また、国において、地域の持続性確保につながる産業集積の促進に向けて、地域経済の発展に資する産業利用に係る市街化調整区域の開発許可手続の緩和が図られるなど、新たな市街化調整区域のあり方が求められている。

このような中、本市の都市計画マスタープランでは、産業基盤の形成を推進するとともに、それに伴う人口の受け皿づくりも計画的に進めることとしていることから、生活利便性の向上や地域産業の活性化に資する開発を適切に誘導するため、運用基準を見直すこととした。

3 業務内容

- ・本業務は、民間事業者による運用基準の活用促進に向けて、主に要件の見直しや新たな類型の設定等の検討を行うものである。
- ・業務の実施に当たっては、「都市計画運用指針（国土交通省）」、「都市計画の手引き（広島県）」、「用途地域指定基準（東広島市）」、「開発事業に関する技術的指導基準（東広島市）」、その他関係法令に基づくものとする。

（1）計画準備

- ・業務の実施に当たり、業務内容・目的・主旨を理解した上で、作業計画（作業内容の詳細、業務の進め方、スケジュール等）の検討立案及び基礎資料の収集を行う。

（2）関係法令や参考事例等の整理

- ・総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画・関連計画から、本市のまちづくりの方向性や土地利用の方針を整理し、運用基準における住居系、商業系、産業系の概ねの方向性等を取りまとめる。
- ・見直しに当たり、法令との整合性を確保するため、市街化調整区域における地区計画制度や開発行為等に関する法令、指針、基準等を整理する。
- ・その他、必要に応じて、運用基準の規定に関連する法令（工場立地法等）を整理する。

- ・他の自治体の運用基準を調査し、取りまとめるとともに、本市の運用基準と比較検証を行う。
- ・地域未来投資促進法（市街化調整区域における開発行為に関する事項）の制度概要や要件等を整理する。

（３）現状把握

- ・運用基準の課題を整理するために必要となる、現在の状況を調査し、整理する。
なお、次に示す内容は、参考として現状把握の整理事項の例を挙げているものである。

【整理事項の例】

- ・これまで決定した地区計画の特徴（施設や場所など ※19箇所）を整理する。
- ・地区計画に関する過去5年程度の相談内容や回答（聞取書）から、民間事業者の立地ニーズ（施設や場所など）や、運用基準の適用に至らなかった理由等を整理する。
- ・内部の規定（運用基準に規定のない事項への問い合わせに対する回答方針をその都度作成したもの）の内容を整理する。
- ・企業立地や開発許可を所掌する部署への相談案件や、開発許可状況等を確認し、近年の立地ニーズや開発動向を整理する。
- ・「市街地形成誘導型」において、地理情報システム（GIS）などを活用し、商業系用途・工業系用途の適用可能箇所を抽出する。
- ・過年度の業務成果（産業団地の立地候補箇所）を基に、「地域産業振興型」の適用可能性、課題等を検証する。
- ・他の自治体の運用基準と本市の運用基準を対比する。

（４）課題、見直し事項の整理

- ・上記で整理した内容を踏まえて、現行の運用基準の課題を整理する。
- ・また、課題解決に向けて見直すべき事項（新たな類型設定も含む）を整理する。

【整理事項の例】

- ・現行の運用基準と企業ニーズ等とのギャップ
- ・運用基準（7類型）における適用事例が無い又は少ない要因
- ・新たな類型の設定又は基準の見直しの必要性、その内容
- ・「地域産業振興型」における建築可能な施設の明確化（主に物流施設の定義化）
- ・地域未来投資促進法と連携した新たな類型や要件の設定の必要性 など

（５）運用基準の見直し案の作成

- ・上記で整理した内容を踏まえて、運用基準の見直し案を作成する。
- ・基準の設定や見直しに当たっては、法令を遵守するとともに、根拠や考え方等を整理する。
- ・他法令から引用している基準があれば、現行の法令との整合を確認する。

(6) 内部規定（取扱要綱）の作成

- ・運用基準の運用に当たり、職員が統一的な見解を示せるよう、運用基準の要件の考え方や運用基準には記載していない事項の取扱い等について、内部規定（取扱要綱）として取りまとめる。（※現在は、個々の対応方針や考え方をまとめた程度のものであるが、規程（要綱）として整理されたものはない。）
- ・内部規定（取扱要綱）の作成に当たっては、将来起こりうる事項も想定したうえで、検討を行う。

4 成果品の作成

業務の取りまとめを行い、成果品を作成する。

5 業務の履行にあたっての留意事項

- ・本業務の検討に当たっては、開発部局や産業部局と意見交換を行いながら進めるものとする。
- ・本業務の目的に資する検討項目の追加等の提案があれば、発注者と協議のうえ、実施するものとし、業務の変更対象とする。

6 打合せ協議

- ・業務の適正かつ円滑な遂行のため綿密に連絡調整を図るものとし、打合せ協議は、着手時、中間3回、成果品納入時の計5回程度実施するものとする。
- ・打合せ協議録は、打合せ後速やかに作成・提出し、発注者の承認を得るものとする。

7 成果品

- ・業務報告書 2部
- ・電子データ（CD-R 又は DVD-R） 一式（必要枚数）
- ・電子データ（USB メモリ） 1個

【電子データの形式】

- ・報告書は、Word 形式及び PDF 形式とする。（PDF は文字検索可能な形式とすること。）
- ・図表は、本市で編集可能な形式（Microsoft office、イラストレーター）とする。
- ・図は、編集可能なデータと併せて、画像データ（JPEG や TIFF 形式等）も納品する。
- ・地理空間情報（GIS データ）によるデータは、市の地理情報システム（SonicWeb-EXT ※国際航業株式会社）で利用可能な形式（shape 形式）とすること。
- ・納品前には、ウイルスチェックを行うこと。

8 貸与資料

- ・GIS データ（区域区分や用途地域等の都市計画情報、開発許可プロット等）
- ・航空写真データ
- ・地形図（DM）データ
- ・過年度の業務成果（産業団地の立地候補箇所）

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					
設計業務等標準歩掛					
	1	式			
運用基準の見直し					
	1	式			
運用基準の見直し					
	1	式			
計画準備					
	1	式			
計画準備					
	1	式			
関係法令や参考事例等の整理					
	1	式			
関係法令や参考事例等の整理					
	1	式			
現状把握					
	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
現状把握	1	式			
課題、見直し事項の整理	1	式			
課題、見直し事項の整理	1	式			
運用基準の見直し案の作成	1	式			
運用基準の見直し案の作成	1	式			
内部規定（取扱要綱）の作成	1	式			
内部規定（取扱要綱）の作成	1	式			
成果品の作成	1	式			
成果品の作成	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
成果品の作成					
	1	式			
成果品の作成					
	1	式			
照査					
	1	式			
共通					
	1	式			
打合せ等					
	1	式			
打合せ等					
	1	式			
打合せ 設計業務					
	1	業務			
直接人件費					
直接経費					

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
電子成果品作成費					
	1	式			
電子成果品作成費					
	1	式			
電子成果品作成費					
	1	式			
電子成果品作成費(設計) その他の設計業務					
	1	式			
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……					

参 考 図 書

業務名称 : 令和8年度 都市計画推進事業
東広島市市街化調整区域における地区計画運用基準の見直し検討業務

<注意事項>

- 1 本業務は、数量公開の対象業務です。
- 2 この数量書は適正な積算のための参考指標として数量を示すものです。
数量は参考数量であり、設計図書ではありません。内容の如何にかかわらず、契約上の拘束をするものではありません。

総括情報表

変更回数 適用単価地区 単価適用日 諸経費体系	0 44 東広島市 00-08.05.01(0) 2 委託	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
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
設計業務等標準歩掛					Y2C02 レベル1
運用基準の見直し	1	式			Y2999 レベル2
運用基準の見直し	1	式			Y3999 レベル3
計画準備	1	式			Y4999 レベル4
計画準備	1	式			V0000000001 00 単第0 -0001 表
関係法令や参考事例等の整理	1	式			Y4999 レベル4
関係法令や参考事例等の整理	1	式			V0000000002 00 単第0 -0002 表
現状把握	1	式			Y4999 レベル4

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
現状把握	1	式			V0000000003 00 単第0 -0003 表
課題、見直し事項の整理	1	式			Y4999 レベル4
課題、見直し事項の整理	1	式			V0000000004 00 単第0 -0004 表
運用基準の見直し案の作成	1	式			Y4999 レベル4
運用基準の見直し案の作成	1	式			V0000000005 00 単第0 -0005 表
内部規定（取扱要綱）の作成	1	式			Y4999 レベル4
内部規定（取扱要綱）の作成	1	式			V0000000006 00 単第0 -0006 表
成果品の作成	1	式			Y2999 レベル2
成果品の作成	1	式			Y3999 レベル3

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
成果品の作成	1	式			Y4999 レベル4
成果品の作成	1	式			V0000000007 00 単第0 -0007 表
照査	1	式			V0000000008 00 単第0 -0008 表
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 -0009 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
電子成果品作成費	1	式			YZZ0102 レベル2
電子成果品作成費	1	式			YZZ010201 レベル3
電子成果品作成費	1	式			YZZ01020101 レベル4
電子成果品作成費(設計) その他の設計業務	1	式			S2Z0102X3 00
	1	式			単第0 -0010 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.....					

