

筑前町立地適正化計画策定及び都市計画マスタープラン改定業務

特記仕様書

【第1章 総則】

第1条 目的

平成 18 年に都市計画法が改正され人口の減少・高齢化社会を迎え、これまでのまちづくりのあり方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、さまざまな都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現することが求められている。本業務は筑前町の上位計画及び、既往計画との整合性を図りつつ、長期的な視点に立った将来像を明確にし、その実現にむけての方針を示し、住民意向を反映しながら、地域に密着した次期都市計画マスタープランを改定する。

また、持続可能な都市づくりを推進するために、平成 26 年に改正都市再生特別措置法が施行され、目指すべきまちづくりの方向性として都市機能や居住機能を集約し、複数の拠点を公共交通でつなぐ「ネットワーク型コンパクトシティ」を推進する立地適正化計画が創設されている。近年の頻発・激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画に新たに防災指針の策定が義務付けられ、防災・減災対策へのさらなる取組が重要となっている。

本業務は、このような現状を鑑み、住宅や医療・福祉施設、商業施設といった居住者の生活に必要な施設の立地適正化に関する基本的な方針や、それを実現するための誘導施策等を定め、本町のネットワーク型コンパクトシティをより一層推進し、持続可能な新たな都市ビジョンを構築するものである。

第2条 適用範囲

本特記仕様書は、筑前町（以下「発注者」という。）が実施する「筑前町立地適正化計画策定及び都市計画マスタープラン改定業務」に適用する作業の範囲を定めるものとする。

第3条 業務実施体制

本業務は、受託事業者（以下「受注者」という。）に委託して実施するものとする。

第4条 準拠する法令等

本業務は、本仕様書によるほか下記の関係法令等の最新版を準用・参考にするものとする。

- (1) 都市計画法
- (2) 都市再生特別措置法
- (3) 都市計画運用指針
- (4) 都市再生基本方針及び立地適正化計画作成の手引き
- (5) 都市構造の評価に関するハンドブック
- (6) 国土利用計画法
- (7) 福岡県関連計画

- (8) 地理情報標準
- (9) 地理空間情報活用推進基本法（国土交通省国土地理院）
- (10) 地方自治法
- (11) 著作権法
- (12) 個人情報の保護に関する法律
- (13) 筑前町契約事務規則
- (14) 発注者が規定・準用する情報セキュリティ管理規定
- (15) 筑前町総合計画・都市計画マスタープランほか既往計画
- (16) その他関連法令、通達等

第5条 疑義

本仕様書に明示なき事項又は疑義を生じた場合は、発注者と受注者が協議し、受注者は、監督職員の指示を受けることとする。

第6条 提出書類

本業務を実施にあたり、受注者は発注者と協議のうえ以下の書類を作成し、契約後 14 日以内に発注者へ提出し承認を得なければならない。

- (1) 業務計画書
- (2) 着手届
- (3) 技術者届（経歴書・資格証の写し・雇用確認ができる書類の写し）
- (4) ISO9001・ISMS・PMS 承認証の写し
- (5) その他発注者が指示する書類

第7条 業務実績

本業務を実施にあたり、受注者は福岡県内において直近 5 年以内に同種業務（都市計画マスタープラン又は立地適正化計画策定）の実績を 1 件以上有すること。

第8条 配置技術者

- (1) 管理技術者・照査技術者

本業務に従事する管理・照査技術者は、受託する事業所に常勤する以下に定める資格を有するものとする。

なお本業務は、近年の都市計画におけるトレンド変化・社会情勢を的確に把握し、本町の将来を見通した都市計画の観点から本計画を策定する必要があること、また、業務全般における都市政策アドバイザーとして、地域のまちづくりに関する専門的な知識が求められることから、以下に定める有資格者を配置すること。

①管理技術者

技術士（総合技術監理部門又は、建設部門：都市及び地方計画）若しくは、RCCM（都市計画及び地方計画）、かつ、認定都市プランナー（総合計画又は土地利用計画もしくは市街地整備計画）

②照査技術者

技術士（総合技術監理部門又は、建設部門：都市及び地方計画）若しくは、RCCM（都市計画及び地方計画）、かつ、認定都市プランナー（総合計画又は土地利用計画もしくは市街地整備計画）

※管理技術者と照査技術者は兼務することはできない。

（２） 必要な公的資格

本業務においては GIS データを取り扱うことから、「空間情報総括監理技術者」又は「地理空間情報専門技術認定 GIS1 級」を配置すること。

第9条 貸与資料

本業務を実施するにあたり、発注者は必要な書類を受注者へ貸与するものとする。なお、関係機関が所有する資料については、その借用にあたり発注者が調整するものとする。また、受注者は貸与した資料については、借用にあたり発注者に借用書を提出するものとし、貸与された資料の取扱いは慎重に行い厳重に保管するとともに、必要がなくなった場合は直ちに返却するものとする。

第10条 関係官公署との折衝

本業務遂行のために関係官公署との折衝が必要な場合で、発注者との協議を要するものについては、発注者の指示を受けて折衝するものとする。

第11条 打合せ協議

本業務の趣旨を熟知し、業務期間中発注者と打合を綿密に行い、進捗状況を随時報告すること。打合せ毎に議事録を作成し、都度電子メールの活用など効率の良い方法を用いて提出するものとする。なお、打合は原則筑前町役場内で実施するものとするほか、必要に応じてオンライン方式も併用し、密に協議するものとする。

第12条 品質・工程管理及び進捗報告

受注者は、ISO9001 に基づき適切な品質管理を遂行することとし、業務計画書に基づく適切な工程管理を行い、業務進捗状況を随時報告しなければならない。なお、発注者より進捗状況の報告を請求された場合は、速やかに報告しなければならない。

第13条 成果品の検査・不適合責任

本業務の成果品については、管理技術者立会いのうえ発注者の検査を受けて納品するものとする。成果品は、発注者の検査合格をもって納品されたものとする。また、納品後に成果品の不適合が発見された場合は受注者の責により必要な修正を行うものとする。

第14条 損害賠償

本業務遂行中に受注者が第三者に損害を与えた場合は、直ちに発注者に発生原因、経過、被害等の状況を連絡しなければならない。受注者の責任において処理解決するものとし、これにかかる費用はすべて受注者が負うものとする。

第15条 成果品の帰属

本業務における成果品は、すべて発注者に帰属するものとし、受注者は許可なくこれを複製・貸与・流用及び廃棄してはならない。なお、既に他に著作権がある資料を利用した場合はこの限りではない。また、成果品の中で他の文献、資料等を引用した場合には、出典名を報告書に明記すること。

第16条 業務カルテ作成・登録

受注者は、調査設計業務実績情報サービス（TECRIS）入力システムに基づく業務カルテを作成し、発注者の確認を受けた後にオンラインで提出しなければならない。また、登録後は（一財）日本建設情報総合センター発行の登録内容確認書を発注者に提出しなければならない。なお、業務カルテの提出期限は以下のとおりとする。

- (1) 受注時登録データ：土・日曜及び祝日等を除き、契約締結後 10 日以内
- (2) 完了時登録データ：土・日曜及び祝日等を除き、業務完了後 10 日以内
- (3) 変更時登録データ：登録データの変更のあった日から土・日曜及び祝日等を除き、10 日以内

第17条 個人情報保護・守秘義務

受注者は、業務上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。これは本業務委託が完了した後においても同様とする。又、本業務は業務遂行にあたり権利状況の把握等、個人情報の取扱いが発生するため、筑前町の「個人情報保護の基本方針」が要求する適正な情報管理が求められることから、受注者は情報の取扱いに関する ISMS（情報システムセキュリティ管理適合性評価制度による公的外部機関の承認）及び PMS（（財）日本情報処理開発協会「個人情報保護に関する事業者認定制度」による承認）を取得していなければならない。

第18条 履行期間

本業務は 2 ヶ年で実施するものとし、契約締結日より令和 10 年 3 月 23 日までを期限とする。

【第 2 章 業務内容／立地適正化計画策定】

第19条 関連する計画や他部局の関係施策等の整理

本業務実施にあたり、必要な資料収集・確認を行うとともに、各業務内容についての作業実施方針や実施工程を検討し、業務計画書としてとりまとめるものとする。また、筑前町の都市計画及び土地利用に関する上位・関連計画について本業務との整合を図り、今後想定される施策、開発等の動向を整理する。

第20条 都市の位置づけの把握及び都市が抱える課題の分析

「都市構造の評価に関するハンドブック」等を参考に、地区別の公共交通及び住民生活の利便性と災害等に対する安全性、財政の健全性の将来見通しに関する課題の分析を行う。調査項目は以下の通りとする。

- (1) 人口動向・将来見通しからみた課題

- (2) 公共交通の利便性から見た課題
- (3) 都市機能の利便性から見た課題
- (4) 高齢者の福祉、健康から見た課題
- (5) 災害等に対する安全性から見た課題
- (6) 財政の健全性から見た課題
- (7) 土地利用の状況から見た課題

第21条 空き地等の既存ストックの実態把握に関する調査

都市再生特別措置法第 81 条に基づく立地適正化計画策定に関する手引きを参考に、以下の項目について、調査及び分析、課題整理を行う。

- (1) 人口動向の把握
地域別・年齢階層別分布動向、地域別人口の将来見通しの分析
- (2) 土地利用状況の把握
土地利用状況等の動向、宅地開発状況の動向、空き家・空き地の動向、空き店舗状況の動向、工場立地・撤退状況、商業施設立地・撤退状況、商業系用途地域との比較
- (3) 公共交通の状況把握
公共交通の動向、地域住民の交通行動の動向、人口動向から見た鉄道、バス路線の将来予測
- (4) 生活利便施設の状況把握
公共施設・都市機能施設の配置状況の把握、集積状況の点数化、人口動向との比較
- (5) 都市基盤の整備状況把握
上・下水道及び都市計画道路の整備状況、今後の予定の整理
- (6) その他財政状況の整理
歳入・歳出の構成、整備年度別公共施設インフラの状況、高齢者福祉に係る出費の実績値を踏まえた将来出費の予測
- (7) 災害の状況
災害履歴、各種ハザード区域の状況の把握
- (8) 地価の状況
地価動向の把握
- (9) その他「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局 都市計画課）」（受託契約時における最新版）を参考に必要なもの。

第22条 立地の適正化に関する基本的な方針の検討

- (1) まちづくりの基本理念・方針
都市が抱える課題を解決するためのまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像など、まちづくりの方針の検討を行う。
- (2) 将来の骨格構造の整理
上位計画や関係施策との整合を図りつつ、目指すべきまちづくりの方針（ターゲット）等を見据えながら、都市が抱える課題を踏まえ、人口の集積状況、主要な公共交通路線、都市機能施策、公共施設の配置等をもとに、都市の骨格構造の検討を行う。

(3) 将来骨格構造図の作成

(2) で整理した将来骨格構造をもとに、将来骨格構造図を作成する。

(4) 用途地域外の土地利用方針

これまで検討した結果や整理した課題をもとに、用途地域の指定されていない箇所におけるコンパクトシティの方針について検討する。

第23条 誘導区域・誘導施設の検討

(1) 都市機能誘導区域設定の考え方

都市の骨格構造を踏まえ、都市機能誘導区域設定にあたって必要となる視点を整理する。

(2) 都市機能誘導区域の設定フローの作成

(1) で整理した事項を踏まえ、都市機能誘導区域設定フローを作成する。

(3) 都市機能誘導区域の設定が望ましいと考えられる区域イメージの設定

(2) で作成した設定フローをもとに、都市機能誘導区域の設定が望ましいと考えられる区域イメージ図を作成する。

(4) 居住誘導区域設定の考え方

都市の骨格構造を踏まえ、居住誘導区域設定にあたって必要となる視点を整理する。

(5) 居住誘導区域の設定フローの作成

(4) で整理した事項を踏まえ、居住誘導区域設定フローを作成する。

(6) 居住誘導区域の設定が望ましいと考えられる区域イメージの設定

(5) で作成した設定フローをもとに、居住誘導区域の設定が望ましいと考えられる区域イメージ図を作成する。

(7) 誘導区域を設定することによる効果の整理

都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定することによって受けることのできる支援内容や、区域設定によって発生する義務について整理する。

(8) 都市機能誘導区域の設定

業務において検討した都市機能誘導区域設定の考え方や設定フローを精査し、都市機能誘導区域を設定する。

(9) 居住誘導区域の設定

業務において検討した居住誘導区域設定の考え方や設定フローを精査し、居住誘導区域を設定する。

(10) 居住誘導区域外となった箇所の方針設定

居住誘導区域外となった箇所において、人口動向や土地利用状況等を踏まえ今後どのような土地利用を目指すのかについて検討し、方針を設定する。

(11) 誘導施設の検討

設定した都市機能誘導区域において、現在の人口動向や将来人口推計、施設の充足状況や配置を勘案しつつ、検討した区域ごとに立地を誘導すべき施設を設定する。なお、誘導施設の設定にあたっては、関係所管課へのヒアリングを実施し、施設誘導方針の整合を図る。

第24条 誘導施策の検討

都市機能を誘導するための施設整備に関する事業の検討や、居住を誘導するための公共交通の確保などの施策について、以下の視点で整理する。

- (1) 国等が直接行う施策
- (2) 国の支援を受けて町が行う施策
- (3) 町が独自で行う施策

第25条 防災指針の検討

- (1) 都市の基礎情報の整理
既往資料や公開データにより、基礎情報を整理する。
- (2) 災害ハザード情報の収集・整理
既往資料や浸水ナビなどの公開データを基に、各種ハザード情報について災害に係る各法に基づき想定・設定された情報を収集・整理し、災害リスク分析を行う。
- (3) 災害リスクの高い地域等の抽出と課題の整理
人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置等の現状や将来の見通しなど、各種都市情報と災害ハザード情報を重ね合わせるにより、人的被害や社会・経済被害等の観点から災害リスクを分析する。
- (4) 地区ごとの防災上の課題整理
地区ごとの災害リスク分析の結果を踏まえ、具体的に想定される被害の状況を確認し、当該地区ごとに課題を整理する。
- (5) 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討
各地区の課題を踏まえ、規制・移転や居住誘導区域の見直し等による災害リスク回避と、災害リスクを低減するために必要な対策の両軸から、防災上の対応方針（ターゲット）を検討するとともに、より具体的かつ測地的な取組みが明示できるよう地区毎の取組方針を検討する。
- (6) 具体的な取組・スケジュール・目標値の検討
防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取組を検討するとともに、取組スケジュールと目標値の検討を行う。

第26条 目標値・効果の検討、評価方法の検討

計画の必要性や妥当性を客観的かつ定量的に提示する観点からも、課題解決のための施策・誘導方針に期待される効果について、具体的な目標値・効果・評価方法の検討を行う。

第27条 デジタル化の取組の推進

デジタル技術を活用した高度な合意形成支援、多角的な検討資料作成による住民及び関係者間の共通認識の醸成を図るため、効果的に3D都市モデルを活用すること。

第28条 会議等の運営支援

庁内・有識者ほか広く意見を募集し、方針策定後速やかに施策に移行するために開催する以下の会議運営を支援する。会議の際に必要な資料作成・進行支援・会議録の作成を行い、計画内容に適切に反映させる。なお、開催年度、回数については参考とする。

- | | |
|-----------------|---------------|
| (1) 庁内ワーキンググループ | (R8：1回 R9：2回) |
| (2) 都市計画審議会 | (R8：1回 R9：2回) |
| (3) 国土交通省ヒアリング | (R9：2回) |
| (4) 住民説明会 | (R9：4地区) |
| (5) パブリックコメント | (R9：1回) |

第29条 その他

(1) 住民意向把握（アンケート調査）

都市計画に関連する地域の現況や問題点を抽出し、今後のおおよその方向性などについて、住民の意向を把握するためのアンケート調査を行う。実施にあたっては、町内全世帯から地域バランスを考慮し無作為に抽出した世帯を対象として郵送による配布・回収を行い、住民意向を把握する。アンケートの回収率は、30%程度を目標とする。

(2) 打合せ協議（立地適正化計画・都市計画マスタープラン同時開催）

打合せ協議は、各年度4回行うものとする。また、適正な業務の遂行を図るため、発注者と受注者は常に密接な連絡をとり、その都度「打合せ記録簿」を作成し、相互に確認するものとする。

(3) 報告書作成（立地適正化計画・都市計画マスタープラン合冊）

本業務の調査・検討結果及び会議の開催結果、打合せ協議簿を整理し、報告書としてファイル及び電子データに年度毎にとりまとめる。

(1) 立地適正化計画 計画書作成（立地適正計画・都市計画マスタープラン合冊）

業務における調査・検討の結果等を計画書としてとりまとめる。また、概要版及びホームページ公開用データも併せて作成する。

【第3章 業務内容／都市計画マスタープラン改定】

第30条 計画準備・資料収集

※立地適正化計画策定にて実施

第31条 上位関連計画の整理

※立地適正化計画策定にて実施

第32条 住民意向把握（アンケート調査）

※立地適正化計画策定にて実施

第33条 まちづくりの課題の抽出

(1) まちづくりの基本的な課題の整理

①都市課題の整理

上位関連計画等及び住民等意向調査を踏まえ、今後の都市づくりに係る課題について、整理する。

②都市構造上の整理

本町の都市構造上の現状や課題を整理する。

第34条 将来目標・都市構造の検討

(1) 都市構造評価分析

都市の現状及び将来の見通しについて、分野ごとに問題点を整理し分析する。

①都市の現状及び将来見通しの都市全体での分析

②都市の現状及び将来通しの地域別での分析

(2) まちづくりの理念と将来像の改定

①まちづくりの理念及び将来目標の設定

本町の特性や現況・動向、上位・関連計画、住民意向等を踏まえて、将来ビジョンを明確化するためにまちづくりの基本理念及び将来目標の設定を行う。

②将来フレームの設定

上位関連計画の将来フレームを見据え、本計画における将来人口フレームを設定する。

③将来目標実現のための主要課題の整理

設定された将来人口フレームを見据え、まちづくりの基本理念及び将来目標を達成するための、主要な課題について整理する。

(3) 全体構想の設定

将来目標の設定を踏まえ、目指すべき都市の将来像やまちづくりの視点、都市の将来像を実現する戦略等、まちづくりの基本方針の見直し及び土地利用など分野別の施策の基本方針等の見直しについて構想を設定する。

(4) 将来都市構造の検討

①拠点・ゾーン・軸の検討

将来都市構造構築に関する基本的な方向性に沿って、拠点や軸などにより構成する都市の骨格構造を検討する。

①地域別構想の整理

全体構想及び住民意向調査等を踏まえて、地域別構想の見直しについて検討する。

②実現化方策の検討

都市計画マスタープランの全体構想及び地域別構想の実現のため講ずべき施策及びその評価指標について検討する。

第35条 全体構想の検討

以下の分野別方針について検証し、全体構想の改定案をとりまとめる。

(1) 土地利用の方針

(2) 道路・交通の整備方針

(3) 公園・緑地の整備方針

(4) 河川・下水道の整備方針

(5) 災害に強い都市づくりの方針

(6) 環境に優しい都市づくりの方針

(7) 美しく、潤いある都市づくりの方針

第36条 地域別構想の検討

地域の個性や魅力を発揮し、住民が主体となって推進する上での指針となる地域別構想を改定し、全体構想との整合を図る。

(1) 地域別現状と課題

現行の都市計画マスタープランで区分されている地域における現状と課題を取りまとめる。

(2) 地域別構想

地域別構想について、現行計画の検証や課題、新たな地域の設定等、地域別構想の在り方を検討する。

(3) 地域整備の方針

地域別の土地利用、都市施設や環境整備の方針、その他地域づくりの方針を検討する。

第37条 実現化方策

(1) 実施施策の整理

都市計画マスタープランで示す将来都市像、各種整備方針の実現に向け、町民や企業等の団体との協働のあり方、実現にあたっての課題等を整理する。

(2) 実現化方策（評価指標の検討）

計画の進捗管理や次回計画改定時のPDCAサイクルの構築におけるC（check）の客観的かつ定量的な把握を期待する観点から、実現しようとする具体的な目標指標や施策の実施等により期待される効果指標等について検討する。また、目標値の検証体制・評価時期・評価方法・見直し方針等も併せて検討すること。

第38条 会議等の運営支援

※立地適正化計画策定にて実施

第39条 都市計画マスタープラン 計画書作成

※立地適正化計画と合冊

第40条 打合せ協議

※立地適正化計画と同時開催

第41条 報告書作成

※立地適正化計画策定と合冊

第42条 成果品

本業務の成果品は以下の通りとする。

(1) 計画書

- | | |
|--------------------------|-------|
| ・立地適正化計画・都市計画マスタープラン（合冊） | 50 部 |
| ・上記概要版 | 100 部 |

- ・ ホームページ公開用データ 1 式
 - (2) 報告書 (正・副) 年度別 1 式
- ※打合せ記録・アンケート・パブリックコメント結果・電子データ含む