

「令和5～6年度宇美町都市計画マスタープラン改訂
および都市計画基礎調査業務委託」における
宇美町都市計画マスタープラン改訂業務に関する仕様書（案）

第 1 章 総 則

（総則）

第1条 本仕様書は宇美町（以下「甲」という。）が実施する「令和5～6年度宇美町都市計画マスタープラン改訂および都市計画基礎調査業務委託」における令和5～6年度宇美町都市計画マスタープラン改訂業務（以下「本業務」という。）について、必要な事項を定めるものとする。

（業務の目的）

第2条 都市計画マスタープランは、都市の将来像や今後の都市づくりの目標を明らかにした都市計画に関する基本的な方針である。現在の宇美町都市計画マスタープランは2015年度に策定され、2035年度を目標年次としている。策定から現在までの間に、法制度の改正や福岡県都市計画区域マスタープランの改訂、第7次宇美町総合計画の策定に加え、コロナ禍やデジタルトランスフォーメーションの推進等による社会情勢の大きな変化に伴い、本町の都市計画を取り巻く状況は大きく変化してきた。これらの変化に対応するため、概ね20年後の都市構造を展望しつつ、今後10年間の都市づくりの方針や地域別の土地利用方針を記載した、新しい都市計画マスタープランを策定する。

本業務は、本町の特性や都市計画における課題を専門的かつ客観的に分析し、将来の都市づくりに関する提案を行うことで、宇美町都市計画マスタープランの策定を支援することを目的とするものである。なお、策定にあたっては、同時期に実施を予定している宇美町用途指定区域外土地利用方針検討業務やその他関連計画の策定業務との連携を図るものとする。

（調査対象地域）

第3条 調査対象地域は、宇美町全域（3,021ha）とする。

（関係法規等）

第4条 本業務は、本仕様書による各種関係法令等に基づき実施するものとする。

- （1）都市計画法（昭和43年法律第100号）
- （2）都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）

- (3) 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第4号）
- (4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (5) 宇美町財務規則
- (6) 宇美町個人情報保護条例
- (7) 宇美町関係諸法等

（業務の実施）

第5条 受託者（以下「乙」という。）は、本業務の実施にあたり、下記要件を満たしていることとし、かつ甲の意図及び調査の目的を十分理解したうえで本業務に精通した主任技術者の選任かつ適切な人員を配置し、最高技術を発揮するよう努めるとともに、正確にこれを行わなければならない。また技術者に関しては乙との間に直接的かつ恒常的（3カ月以上）な雇用関係があるものとする。

（1）事業者要件

- 1) 宇美町の令和5年度競争入札参加資格者名簿において、「測量・建設コンサルタント等」の資格を有すること。
- 2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- 3) 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき更生手続開始又は民事再生手続開始の申立てがなされていない者であること。
- 4) ISO9001（品質マネジメントシステム）の認証を取得していること。
- 5) JISQ15001（プライバシーマーク）の認証を取得していること。

（2）管理技術者要件

- 1) 都市計画に関連する十分な実績、知識を有するもので、技術士（総合技術監理部門もしくは建設部門：都市及び地方計画）の資格を有すること。

（業務の指示及び監督）

第6条 乙は、本業務を実施するにあたり、当該契約に基づき甲が別に定める監督員と密接な連絡をとり、その指示及び監督を受けなければならない。

（提出書類）

第7条 乙は、本業務着手前に次の書類を甲に提出し、甲の承認を受けなければならない。承認を受けた提出書類の内容を変更する場合も同様とする。

- (1) 技術者届
- (2) 着手届

- (3) 業務実施計画書（作業内容・使用する主要な機器・業務実施体制等）
- (4) 作業工程表
- (5) その他監督員が指示するもの

（工程管理）

第8条 乙は、各工程の中間及び終了時に所要の検査を行うものとし、その実施方法及び結果について甲に報告するものとする。甲は各工程において立入検査をすることができる。この場合、管理技術者が立ち会うものとする。

（貸与する物品及び資料等）

第9条 甲は乙に対し、本調査に必要な資料等を貸与するものとし、乙は既存資料等を用いて作業の効率化を図るものとする。本調査に必要な資料等は、甲乙協議の上、乙がリストを作成し、甲に提出する。乙は貸与品について責任を持って保管し、汚損や破損等を生じさせないように十分注意するとともに、業務完了後速やかにこれを返納するものとする。

（秘密の保持）

第10条 乙は、本業務の実施にあたり知り得た事項を業務完了前後にかかわらず、甲の許可無しに第三者に漏洩してはならない。また、本業務の実施にあたっては、個人情報保護に関する公的認証資格の写しを提出し、業務実施計画書に記載し甲の承認を得るものとする。なお、本業務に関連して秘密漏洩等の問題が生じた場合は、乙は全ての責任を負うとともに、以後の処理について甲の指示に従い必要となる対処、賠償を行うものとする。

（疑義）

第11条 本特記仕様書に定める事項について、疑義を生じた場合又は、本特記仕様書に定めない事項については、甲乙協議の上、甲の指示に従うものとする。

（検査）

第12条 乙は、完成した成果品を甲に提出し、完成検査を受けなければならない。本業務は、完成検査の合格をもって完了とする。

（出典の明記等）

第13条 本業務において資料を引用する場合は、その資料の出典と何年時点のデータであるかを明記しなければならない。また、地形図を使用する場合、その測量時点を明示しなければならない。

(成果品の帰属)

第 14 条 本業務における成果品等は、全て甲に帰属するものとして、乙はその許可を得ずに公表、貸与若しくは使用してはならない。

(成果品の納入)

第 15 条 本業務における成果品の納入場所は、宇美町都市整備課とする。

(履行期限)

第 16 条 本業務の履行期限は、令和 7 年 3 月 2 7 日までとする。

第 2 章 業務内容

(業務内容)

第 17 条 本業務の内容は、次のとおりとする。

1. 事前準備

業務実施に先立ち、業務の内容を十分に把握した上で、方針及び内容等について整合性が保たれるように連携すべき項目を綿密に整理して、業務計画の検討立案を行うとともに、必要なデータや資料等の収集を行い、検討の基本情報となる基礎的事項を整理する。

2. 現況及び上位関連計画の整理

都市計画マスタープランの改定にあたり、前提となる都市の条件及び地域の現況、特性等を把握するデータ整理を行い、各項目検討の基礎資料とする。

(1) 都市の現況整理

宇美町都市計画区域基礎調査のデータ等を分析し、本町の現況・特性・土地利用及び市街地整備の状況等について把握・整理する。

○主な整理項目

- ・人口（人口密度、D I D 変遷、人口増減等）
- ・都市機能の立地（教育文化、医療、福祉、商業等の主要施設の分布状況等）
- ・居住（市街地整備、開発行為等）
- ・土地利用（土地利用現況、土地利用規制、用途別新築状況等）
- ・交通（公共交通利用、交通手段、道路整備状況等） 等

(2) 上位計画・関連計画の整理

本町の広域的な位置付けや、求められる役割を把握するため、上位計画、関連計画について整理を行うとともに、今後の都市構造や土地利用等を検討するにあたり考慮すべき事項等を把握する。

(3) 社会動向の整理

社会・経済情勢等の整理、近年における都市計画に関わる社会動向の整理を行う。

(4) 主要プロジェクト整理

人口減少、少子高齢社会に向けた都市戦略や都市経営の観点に基づき、宇美町の新たなまちづくりを進めて行くうえで、重要となるプロジェクト等について整理する。

本検討にあたっては、(2)に掲げる上位計画・関連計画の位置づけ等の整理を進める。

(5) 前回都市計画マスタープランの進捗整理

前回計画の進行状況や方針(目標)等の達成状況を評価し、今後のまちづくり方策について整理することで、次期計画の策定へ展開する。

これら検討にあたっては、庁内関係各課ヒアリング等を実施し、整理を進める。

3. 住民意向把握

住民の都市づくりに対するニーズを都市計画に反映するため、年代別の住民意向を幅広く把握することを目的にアンケート調査を実施する。(1,500世帯)

- (1) 住民アンケート調査票作成
- (2) アンケート調査配布・回収・集計
- (3) アンケート調査結果取りまとめ

4. 都市づくりの基本構想の検討

都市づくりの基本的課題を踏まえ、本町としての将来の都市づくりの方向性を示す基本理念や都市の将来像を設定する。また、宇美町の新たなまちづくりを進めて行くうえで戦略的まちづくり方針等を設定する。

- (1) まちづくりの基本的な課題の整理
- (2) まちづくりの理念と将来像の改定
- (3) 戦略的まちづくり方針の検討

5. 将来都市構造の検討

将来の都市づくりの方向性を示す基本理念や都市の将来像を踏まえ、都市機能(拠点)、都市軸、ゾーニング等の配置及び設定方針を検討し、将来都市構造図として取りまとめる。

なお、将来都市構造の検討にあたっては、将来の立地適正化計画の策定を見据え、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの新たな都市構造の観点である立地適正化を考慮するものとする。

- (1) 拠点・ゾーン・軸の検討

(2) 将来都市構造の検討

6. 全体構想（分野別方針）の改定

都市づくりの基本理念や将来像に即し、土地利用、都市施設、市街地整備、自然環境保全、景観形成、安心・安全まちづくり等の分野別に都市計画の基本的な方針を整理する。

- (1) 土地利用の方針
- (2) 道路・交通の整備方針
- (3) 水と緑の整備方針
- (4) 上下水道の整備方針
- (5) 市街地・住環境の整備方針
- (6) 景観形成の整備方針
- (7) 安全・安心なまちづくりの方針
- (8) 脱炭素まちづくりに関する方針

7. 地域別構想の改定

全体構想を踏まえ、地域のまちづくりを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策定するものとする。なお、現行計画で区分される5地域（宇美、宇美東、原田、桜原、井野）を基本とし各地域が抱える現状と課題を整理したうえで、地域の実情を踏まえた目標の見直しを図るとともに、それぞれの特性に応じた方針となるよう検討を行う。

- (1) 地域別現況と課題
- (2) 地域別構想
- (3) 地域整備の方針

8. 実現化方策の検討

分野別方針、地域別構想に基づき、実施を予定する事業等については、事業の実現性や効率性を考慮しつつ、本市町の長期的な財政展望に照らし合わせ、整備時期、整備手法等を整理、検討する。

- (1) 実施施策の整理
- (2) 実現化方策

9. 策定委員会開催支援

学識経験者、関係行政機関職員、都市計画審議会委員などで構成する「策定委員会」で使用する資料の作成、会議への出席及び議事録作成を行う。なお、議事録は要点とりまとめとする。

策定委員会は、令和5年度から令和6年度までの2カ年で5回の実施を予定する。

10. 検討委員会開催支援

庁内の関連部局各課長で構成する「検討委員会」で使用する資料の作成、会議への出席及び議事録作成を行う。なお、議事録は要点とりまとめとする。検討委員会は、令和5年度から令和6年度までの2カ年で5回の実施を予定する。

11. 都市計画審議会開催支援

都市計画マスタープラン改定における外部有識者、各種関係団体からの意見聴取や審議の場として、「都市計画審議会」で使用する資料の作成、協議会への出席及び議事録の作成を行う。都市計画審議会は、令和5年度から令和6年度までの2カ年で2回の実施を予定する。

12. 都市計画マスタープラン報告書作成

策定した内容を宇美町都市計画マスタープランとしてとりまとめる。報告書は、策定したマスタープランの全容を記した「本編」、本編を要約した「概要版」の2種を作成する。

13. 打合せ協議

本業務を円滑に進めるため、各年度とも業務着手時、中間打合せ時1回、成果品納入時を基本とする。なお、受注者は打合せ協議記録を協議後速やかに作成し、発注者に提出するものとする。

第3章 成果品

(成果品)

第18条 本業務の成果品は、次のとおりとする。

- | | |
|---|------|
| (1) 宇美町都市計画マスタープラン報告書 | 50部 |
| (2) 宇美町都市計画マスタープラン概要版 | 100部 |
| (3) 報告書等の電子データ (CD-R、Word、イラストレーター、PDF) | 1式 |
| (4) その他監督員が必要と認めた資料 | 1式 |