

飯塚市都市計画基本方針等策定支援業務委託仕様書

1. 業務名

飯塚市都市計画基本方針等策定支援業務委託

2. 業務場所

飯塚市全域

3. 業務期間

契約締結の翌日から令和5年3月31日まで

4. 業務目的

現在、飯塚市では、人口減少下での少子高齢化社会に対応していくため、将来の都市の姿を多角的に分析し、その分析に基づく科学的根拠から持続可能な都市経営を確保することが、今後のまちづくりにおける重要課題と位置付け、都市政策及び都市構造の見直しに取り組んでいる。

また、都市再生特別措置法の改正及びまち・ひと・しごと創生法の制定等の国の政策と連動し、都市機能や産業・雇用の集積と公共交通によるネットワーク化により居住環境の充実を総合的に図る「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を推進するため、平成28年度に「飯塚市立地適正化計画」の策定を行っている。また同年度に飯塚市まちづくりの最上位計画となる「第2次飯塚市総合計画」も策定されている。

そこで、本業務は、このような背景を踏まえ、行政と住民、民間事業者が中長期的なビジョンを共有し、策定された「立地適正化計画」及び「第2次飯塚市総合計画」との整合性を図りながら、社会経済情勢や市民意識の変化に対応した都市計画基本方針の改訂を行うものである。なお、改訂にあたっては、都市計画マスタープラン及び緑の基本計画の改訂版の策定を行うとともに、それに伴い、都市計画道路及び一部用途地域の見直しを行うことを目的とする。

5. 業務内容

本業務内容は、各種計画策定に必要と思われる事項を示したものであり、プロポーザルの実施において決定した受託者の技術提案により調整することとする。また、各年度別に記載した業務内容については、進捗状況等により、適宜変更する場合がある。

(1) 共通事項

(業務計画立案)

本業務が円滑かつ的確に行えるよう、業務の目的・内容を十分に理解し、実施方針、作業工程、履行体制等を記した業務計画書を作成する。

(上位関連計画の整理)

上位・関連計画の把握にあたっては、総合計画や立地適正化計画をはじめとする、各種上位関連計画における飯塚市の位置づけや都市構造に影響を及ぼすプロジェクト等の整理を行うものとする。

(策定委員会の運営支援)

都市計画基本方針策定委員会での検討をスムーズ進めるため、資料作成、協議結果のとりまとめ等、運営サポートを行う。

(庁内関係部局の運営支援)

各種計画を策定するにあたり、庁内関係部署との連携・調整を図るため、庁内関係部局会議を実施することとする。議題の提案、委員会への出席、資料作成及び必要に応じた説明等のサポートを行う。また、庁内関係部局から出された意見・政策施策などについて整理・分析、内容検証を行い、現行都市計画マスタープランの見直し方針の検討に反映させる。

(打合せ協議)

打合せ回数は、業務着手前、中間報告時(3回)、成果品納入時を含め最低5回程度とする。また、業務着手時及び成果品納入時には管理技術者が立ち会うものとする。

(2)都市計画マスタープラン

令和元年度～令和3年度

(都市の現況と課題)

(1) 都市の現況把握

都市計画基礎調査及び各種統計資料等を活用し、飯塚市の広域的立地条件、歴史、市の動向(土地利用や人口・産業、都市施設、自然、地域資源等)を収集整理する。また、データでは得られにくいまちの実態については現地調査により把握する。

(2) 住民意向の把握

住民意向調査等でまちづくりに対する意見・意向の把握・分析を行う。

(3) 現都市計画マスタープランの検証

平成22年度に策定された「飯塚市都市計画マスタープラン」と都市計画区域内の現況を照らし合わせ、計画策定の基礎資料となる基本指標等を再設定する。検証にあたっては関係課ヒアリング、現都市計画マスタープランの施策の進捗状況を整理するとともに、飯塚市総合計画等の上位・関連計画や住民意向調査の結果、都市の現況等に照らし合わせて検証を行い、現施策の継続性に対する検証と課題の整理を行う。

(4) 都市の特性と課題の抽出

上位・関連計画等の課題を整理するとともに、現況調査や住民意向等もふまえて、まちの特性と都市計画の課題を抽出する。

(5) 都市づくりの目標の見直し

都市づくりの課題を踏まえ、都市の目指すべき将来像や基本理念、目標人口などを定めた都市づくりの目標を設定する。

(6) 将来都市構造の見直し

将来都市構造の見直しにおいては、目標を実現するための都市の骨格的な構造の検討を行い、将来都市構造図についての見直しを行う

(全体構想の作成)

(1) 全体構想の作成

1) まちづくりの理念・目標設定

都市の特性と課題、住民意向、総合計画等の将来像をふまえ、都市づくりの理念と目標を設定する。また、まちづくりの理念と目標実現に向けて、拠点地区、骨格的なネットワーク、土地利用ゾーニングを明らかにし、将来都市構造図として示す。

- ①まちづくりの理念
- ②まちづくりの目標
- ③将来都市構造

2) 全体構想の作成

まちづくりの基本理念・目標を踏まえて、土地利用や交通体系、防災、福祉、環境、景観などの分野ごとにまちづくりの基本方針を定める。

マスタープランの方針の構成や内容を整理し、広域都市計画や土地利用コントロール方策の検討内容を反映するとともに、都市施設の整備バランス等を考慮しながら構築を図る。マスタープランの方針の構成や内容を整理し、広域都市計画や土地利用コントロール方策の検討内容を反映するとともに、都市施設の整備バランス等を考慮しながら構築を図る。

(地域別構想の策定)

全体構想におけるまちの将来像、地域ごとの特性及び課題を抽出し、地域住民が自分たちの地域づくりをイメージしやすいよう、具体的な地域別の将来像を設定する。地域づくりの目標に基づき、地域の土地利用や交通体系の方針等を設定するとともに、地域の個性や魅力を創出するための環境や景観形成等の方針を設定する。

- ①地域の特性と課題
- ②まちづくりの目標
- ③まちづくりの方針

(実現化方策の作成)

全体構想の都市づくりの方針を実現するための整備手法や、実現化に向けたチェック項目等を検討し、提示する。

(住民説明会)

都市計画マスタープラン改訂において説明会を開催し、意見交換を行う。説明会においては、素案の説明、質疑応答、記録、意見に対する対応方針の検討などの支援を行う。

(都市計画マスタープランのとりまとめ)

都市計画マスタープランのとりまとめを行うとともに、市民への周知を図るためのパンフレット作成を行う。また、策定までの検討経過を整理したドッチファイル形式の業務報告書の作成を行う。

(3) 緑の基本計画

令和元年度～令和3年度

(都市概況の把握と要素の抽出)

緑の基本計画の策定に向けて、都市計画基礎調査や既存資料、公園台帳等の資料、現況調査等により、都市公園等の整備状況、地域性緑地の指定状況、保安林や農用地、水辺の分布状況、市木・市花の分布状況、道路等公共施設への緑の分布状況等、各々の規模を把握・整理する。

(緑の解析・評価及び課題の整理)

(1) 4つの視点からの評価・解析

緑が都市において果たす機能である、「環境保全」、「レクリエーション」、「防災」、「景観形成」の4つの機能を効果的に発揮できるようにネットワークを形成させるため、それぞれの機能等について評価・解析を行う。

(2) 総合的な評価・解析

現況調査の結果等を踏まえ、4つの視点以外にも緑のネットワーク形成を行う為に必要な機能についても評価・解析を行い、すべての機能が本市において十分に機能を発揮できるように総合的に評価・解析を行う。

(3) 課題の整理

総合的な評価・分析結果や現況調査の結果等を踏まえ、都市公園等施設緑地整備、緑地保全、都市緑化それぞれの分野別に、緑の質・量にかかる課題の整理を行う。

(緑の保全及び緑化の目標設定)

(1) 基本理念及び将来像の設定

都市計画マスタープラン等のまちづくりにおける計画の理念等を踏まえ、緑の役割を存在効果、利用効果などの側面、また市民生活との関わりを中心に、緑の意義、目標についての基本理念の設定を行う。

また、基本理念やまちの将来の発展の方向等を勘案した緑の将来像を図等に取りまとめる。

(2) 基本方針の設定

基本理念及び緑の将来像をもとに、緑地配置の基本方針、都市緑地化の総合的な目標・方針を緑の基本計画の基本方針としてまとめる。また、方針が住民に分かりやすく示されるものとする。

(3) 計画フレーム・目標の設定

計画対象区域、都市計画区域内の人口の見通し、市街地規模、住区の構成等について都市計画マスタープラン等を活用し計画フレームを設定する。設定に際しては他の計画等と整合性を図るものとする。

また、計画目標として、緑地の確保目標水準や緑地保全の対象となる緑地の目標、都市公園等の施設とせいて整備すべき緑地の目標水準、緑化の目標等の総量目標と保全・整備の目的別目標である成果目標をそれぞれの特性を活かしながら設定するものとする。

(緑地の配置方針)

緑のネットワークが効果的に発揮できるように緑地の配置方針を検討する。検討に際しては、緑が都市において果たす機能である、「環境保全」、「レクリエーション」、「防災」、「景観形成」やそれ以外に必要な機能等を考慮することと、基本方針や地域の実情に応じ、歴史的環境の保全、観光、地域振興、福祉などの機能別に緑地の配置計画を検討する。

(緑地の保全及び緑化の為の施策)

(1) 施設緑地の整備目標及び配置方針

都市公園、公共施設緑地、民間施設緑地等について、の整備目標及び配置方針を検討する。都市公園に関しては公園種別毎の整備目標と整備方針を定めるとともに、主要な都市公園の概ねの位置及び規模、基本的な機能を定める。公共施設緑地は主要な公共施設緑地の概ねの位置及び規模を定める。民間施設緑地は対象となる緑地に対して緑の基本計画に位置づけることを検討する。

(2) 地域性緑地の指定目標及び指定方針

地域特性緑地を指定するため、量的な拡大、質的な向上、緑化活動の活性化等についての目標を定量的又は定性的に設定する。また、地域特性緑地を指定する方針を目標に沿ってそれぞれの地区に見合った指定方針を検討する。

(緑化重点地区の計画)

(1) 緑化重点地区の設定

緑の基本計画において、緑地の整備及び緑化の総合的な展開を図る為、緑化重点地区の設定を行う。地区の選定に関しては、調査の分析・評価及び課題の整理、また、他の計画等に基づき緑化重点地の設定を行う。

(2) 緑化重点地区の現況及び課題の整理

設定された地区において市の中の位置付けや地区の人口・面積等の概要及び緑地及び緑化の現況を把握する。また、目標及び方針を検討するため、設定された地区について保全すべき緑地、緑化が必要な場所、緑化が可能な場所等の緑化を推進するための地区課題を整理する。

(3) 地区緑化の目標及び方針

現況及び整理された課題に基づいて緑地整備及び緑化の基本方針を策定する。計画のテーマや地区の緑の将来像を設定し基本的な方向を提示する。また、基本方針を実現する為に必要な緑地の整備及び緑化等の目標を設定する。目標に関しては具体的かつ詳細な内容を定める。

(4) 用途の見直し

令和3年度～令和4年度

(前提条件の把握)

前提条件の把握では、本市の社会情勢や市街地状況の変化に伴う用途地域の見直しの必要性について整理を行うこととする。また、用途地域の変更を行うにあたって、都市施設や都市基盤整備等に関する情報収集を行う。

(現状・課題の整理・分析)

都市計画区域を対象に、国勢調査や都市計画基礎調査、地理情報システム(GIS)データ等を活用し、人口の分布や動向、建物の新築や農地転用などによる市街化の動向、道路や下水道など社会基盤の整備状況を整理する。

(用途地域見直し方針及び基準の作成)

土地利用の方向性を踏まえ、本市の用途地域指定及び見直しに係る「基本的な方針」を定めるとともに、本市に相応しい用途地域指定・見直し基準(案)を作成する。

(用途地域変更箇所抽出)

基本方針に掲げた用途地域の変更方針を踏まえ、現況の指定用途地域について問題・課題があると見られる地区や、都市基盤施設の整備状況等により用途地域境界の根拠を失っている地区を、見直し対象地区として抽出する。

また、市民等から要望の挙がっている地区や大規模プロジェクト等の政策的な用途変更の必要な地区の有無を庁内関係各課に確認し、必要に応じて見直し対象地区として抽出する。

(用途地域変更案の検討)

用途地域の変更が必要とされる地区については、土地建物の分析状況を踏まえ、用途変更が必要な区域の検討を行うための地区カルテを作成する。

地区カルテでは、各地区における土地・建物の利用状況を再整理し、地区が目指す市街地像と実現に向けた課題を整理するとともに、適正な用途地域の変更案について検討を行う。

(既存不適格可能性建築物調査)

用途地域の指定にあたって、既存不適格となる建築物を住宅地図や課税台帳、建築確認概要書等の資料によって概略を把握し、指定によって生じる影響を調査する。特に、商業系・工業系用途から住居系地域に転換する地区においては、作業場面積や使用する機械・薬品等のアンケート調査等を実施するなど、用途不適格となる建物の抽出を行う。

また、建築形態規制の強化につながる変更想定地区においては、建蔽率及び容積率の現状を図上計測で概略を把握するとともに、斜線制限等の現地調査を実施する。

(都市計画変更図書の作成)

用途地域の都市計画変更手続きに必要なとされる計画書、総括図、計画図、その他参考図などの都市計画変更図書を作成するものとし、用途地域の拡大が伴う場合には設定調書も併せて作成するものとする。

(報告書とりまとめ)

業務全体の検討経過や会議資料及び記録等を、業務報告書にとりまとめる。

(5) 都市計画道路の見直し

令和3～4年度

福岡県都市計画道路検証方針等に沿って見直し業務を行う。

(都市計画道路の分析)

見直しを想定している都市計画道路及びその路線周辺を対象として、分析を行う。

(都市計画道路の見直し案の検討)

整備・見直しの方向性の検討を行う。

6. 成果品

本業務の主な成果品は、次のとおりとする。

令和元年度～令和3年度

・都市計画マスタープラン改訂中間報告書	一式
・緑の基本計画改訂中間報告書	一式
・都市計画マスタープラン改訂報告書	一式
・都市計画マスタープラン概要版	一式
・緑の基本計画改訂報告書	一式
・緑の基本計画概要版	一式
・上記データ	CD-ROM 3枚

令和3年度～令和4年度

・都市計画道路見直し中間報告書	一式
・用途地域直見直し中間報告書	一式
・都市計画道路見直し報告書	一式
・用途地域直見直し報告書	一式
・都市計画決定図書(都市計画道路)	一式
・都市計画決定図書(用途地域)	一式
・上記データ	CD-ROM 3枚

7. 委託料の支払いについて

委託業務の完了を確認した後、支払請求書を受領したときは、その日から起算して30日以内に年度毎に一括して業務委託料を支払う。なお、令和元年10月1日に消費税率の引き上げが行われず、消費税率が8%のまま据置かれた場合は、減額の変更契約を行い減額分は当該年度の支払い分で調整するものとする。