

# 特記仕様書

## 1 業務名 都市計画区域マスタープラン及び区域区分見直し業務委託

## 2 業務の目的

本業務は、都市計画法第6条の2に基づき、都市計画区域に関して定めている都市計画区域の整備、開発及び保全に関する方針（都市計画区域マスタープラン（以下、「区域マスタープラン」という。）及び区域区分（市街化区域と市街化調整区域の区分）について、福島県都市計画基礎調査の結果や社会経済情勢等を踏まえ、必要な見直しを実施することを目的とする。

※参照：福島県の都市計画課ウェブページ

<http://www.pref.fukushima.lg.jp/sec/41055a/kuikimasu.html>

## 3 業務対象

県北都市計画区域、県中都市計画区域

## 4 仕様等

本特記仕様書に記載のない事項については、福島県土木部制定「共通仕様書（業務委託編）」によるものとする。

## 5 業務内容

### (1) 計画準備

業務を行うための工程等についてとりまとめ、必要な資料を収集する。

### (2) 区域マスタープラン骨子（案）の作成

#### 1) 上位・関連計画の整理

県が定める、広域的または上位に位置付けられる計画を整理するとともに、都市計画区域を構成する市町村の都市計画マスタープランや総合計画等を整理し、区域マスタープランの見直しにあたり必要な考察を行う。

#### 【関連計画】

- ・ 福島県復興計画
  - ・ 福島県土木・建築総合計画
  - ・ 福島県国土利用計画
  - ・ 市町村総合計画
  - ・ 国土利用計画市町村計画
  - ・ 都市づくりビジョン
  - ・ 市町村都市計画マスタープラン
  - ・ 立地適正化計画
  - ・ 商業まちづくり基本構想
- 等

#### 2) 都市の現況の整理及び資料等の作成

都市計画基礎調査の結果等を体系的に整理し、区域マスタープランの見直しにあたり必要な考察を行う。そのため、下記の資料を作成する。

- ・市町村総合計画や市町村マスタープラン等における目標値と現況の整理・確認
- ・市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの基本的事項の改定
- ・都市づくりビジョンと区域マスタープランとの整合性の確認

### 3) 現行区域マスタープランの検証

1) 及び2) の結果と照らし合わせ、現行の区域マスタープランを検証する。

### 4) 区域マスタープラン骨子(案)の作成

3) の結果を踏まえ、現行区域マスタープランの見直すべき事項や新たに加える事項等 について、それぞれの視点・根拠・方向性等(骨子案)を整理する。

- ・都市計画の目標
- ・区域区分決定の有無と方針
- ・主要な都市計画の決定方針

### (3) 福島県都市計画審議会都市政策推進専門小委員会の資料作成等

- ・審議資料(都市づくりビジョン及び区域マスタープラン(案))の作成(パワーポイントによる資料作成も含む)
- ・委員会への出席、会議議事録の作成
  - ※会議運営経費(委員報酬、委員旅費、会場費)については、発注者の負担とする。

※開催場所は、福島市内とする。

### (4) 区域区分の見直しに係る検証・データ整理

#### 1) 区域区分の見直しに係る検証・データ整理

##### ①見直しの基本的事項の再検証

区域区分の見直しにあたり、都市計画基礎調査の結果や社会情勢の変化等の時代背景を踏まえて基本的事項の検証を行う。併せて、市町村都市計画マスタープラン、関連事業の計画等との整合など区域区分見直しの前提条件の整理を行う。

##### ②見直し候補地の検討

市町が作成した線引き見直し要望箇所について、都市計画基礎調査の結果や法令(都市計画運用指針を含む)に定められた基準との検証を行い、以下の事項等、社会情勢の変化や土地利用動向を総合的に勘案し、県の区域区分見直し候補地を抽出し、素案を作成する。

- ・上位計画等における位置付け
- ・将来フレームとの整合性
- ・土地利用現況・動向及び開発計画やプロジェクトの有無
- ・地域振興・開発計画の動向

- ・面的市街地整備の動向
- ・市街化区域縁辺部の市街化の状況
- ・市街化調整区域内既存集落・開発地区の状況
- ・都市的未利用地等の状況（市町が作成する市街化区域未利用地カルテ（現況・将来計画構想（営農意欲等）も参考とする）
- ・土地利用上の課題
- ・その他必要事項（監督員との協議による）

### ③現況把握

②で抽出した区域区分見直し候補地について、都市計画基礎調査結果を基本とした現況の整理を行う。

- ・人口・世帯数
- ・用途別建物戸数（建物敷地面積、建ぺい率、容積率、不適格建築物の抽出）
- ・土地利用現況
- ・基盤整備状況
- ・土地利用規制の状況
- ・所有者等の状況
- ・開発整備計画等の概要又は見直し

### ④見直し案の作成

- ・見直し候補地を念頭に地区の特性に応じた将来フレームを再構築する。
- ・区域区分見直し候補地について、現地の状況等を踏まえ、妥当性を判断し区域区分見直し案を決定する。

### ⑤区域区分設定調書の作成

- ・②～④の検討を踏まえ、区域区分設定調書（素案）を作成する。
- ・関係機関や関連事業等との協議資料の作成等、関係機関との協議調整の支援を行う。
- ・区域分設定調書作成
- ・営農意欲の有無の整理
- ・将来フレーム検討資料の作成
- ・関係機関との協議資料作成
- ・図面等作成

### (5) 報告書の作成

上記の内容をとりまとめ、報告書を作成する。

## 6 貸与資料

発注者は、本業務に必要な図書及びその他の関係資料を、受注者に貸与するものとする。

- ・令和5・6年度 福島県都市計画基礎調査成果物
- ・令和7年度 都市づくりビジョン改定業務委託成果物

※なお、下記の都市計画区域の区域マスタープランについては、策定後、概ね10年を経過していることから、現行の区域マスタープランの内容と各区域の市町村都市計画マスタープランの内容等を検証済みである。(霊山、川俣、二本松本宮、田村三春小野、石川、県南、会津坂下、会津高田、喜多方、猪苗代、西会津、南会津)

## 7 打合せ等

打合せは、福島県測量設計等積算基準に準ずるものとする。受発注者間の打合せは5回とし、関係機関との打合せは、2回とする。なお、第1回打合せ及び成果物納入時には、主任技術者が立ち会うものとする。打合せ回数が増減する場合は、受発注者協議により回数を変更することができる。

作業の進捗により、関係機関との協議等が必要となった場合は、受発注者協議により、協議等に係る作業内容を変更することができる。

## 8 成果物

本業務の成果物、以下のとおりとする。

- ① 業務報告書概要
- ② 業務報告書
- ③ 成果物の電子データ

※図面データの形式は監督員と協議し決定する。

## 9 積算基地

本業務における積算基地は、福島県庁として取り扱うものとし、積算基地の変更はしないものとする。

## 10 その他

- (1) その他、本特記仕様書に定めのない事項、または疑義が生じた場合については、監督員と協議のうえ決定する。
- (2) 本業務の成果物の著作権については、すべて福島県に帰属するものとする。
- (3) 過年度の成果物等を十分理解すること。