

川崎町都市計画基礎調査・都市計画マスタープラン・

立地適正化計画策定業務委託

特記仕様書

川崎町

# 第1章 総則

## 第1条（適用）

本特記仕様書は、「川崎町都市計画基礎調査・都市計画マスタープラン・立地適正化計画策定業務委託」（以下「本業務」という。）に適用するものとする。

## 第2条（目的）

本業務は、都市計画法第6条に基づく都市計画に関する基礎調査であり、本町の都市計画区域における現況及び将来の見通しについての調査を行い、都市計画法第18条の2に基づき、上位関連計画等との整合を図り、上記の分析を踏まえ、町民の意見を反映させた川崎町都市計画マスタープランを策定するものとする。

また、併せて人口減少・少子高齢化社会の進展や都市の低密度化に伴う都市機能の低下、公共施設の維持更新費用の増大が懸念される中、厳しい財政状況下にあっても持続可能なまちづくりを可能にするため、集約型都市構造（コンパクトシティ）の形成を推進する必要がある。

そのため、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方によりコンパクトシティの形成を推進するため、川崎町立地適正化計画を策定することを目的とする。

## 第3条（準拠法令等）

本業務は、本特記仕様書による他、次の各法令等に準拠して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) 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）
- (3) 令和7年度都市計画基礎調査実施要領(市町調査)(福岡県)
- (4) 令和7年度都市計画基礎調査データベース製品仕様書(市町調査)(福岡県)
- (5) 福岡県都市計画区域マスタープラン（平成31年2月 福岡県都市計画課）
- (6) 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）
- (7) 都市再生特別措置法の一部を改正する法律（平成26年法律第39号）
- (8) 立地適正化計画作成の手引き（令和2年9月 国土交通省）
- (9) 都市計画運用指針改定（令和7年3月 国土交通省）
- (10) 川崎町財務規則
- (11) その他関係法令等及び諸規則

なお、業務期間中に改正、最新版の発表があった場合、速やかに最新情報を示したうえで業務に反映するものとする。

## 第4条（疑義）

本特記仕様書及び準拠法令等に記載の無い事項及び疑義を生じた場合は、発注者と受注者が協議の上、発注者の指示に従い業務を遂行するものとする。

なお、受注者は、本業務について十分に理解し、独自の判断で業務を進めることの無いよう発注者と密接に協議を行うものとする。

#### 第5条（履行期間）

本業務の履行期間は、契約締結日の翌日から令和10年3月31日までとする。

#### 第6条（提出書類）

受注者は、本業務の契約締結後、速やかに発注者と打合わせを行い、次に掲げる事項を明確に記載した実施計画書等を発注者に提出し、承認を得るものとする。

- (1) 業務委託着手届
- (2) 契約工程表
- (3) 誓約書
- (4) 管理技術者及び照査技術者の保有する資格証の写し
- (5) 管理技術者及び照査技術者の業務経歴書

#### 第7条（技術者の選任）

本業務の管理技術者、照査技術者及び担当技術者は受注者より直接雇用され、福岡県内に常駐し、本業務と同種業務の経験を有している者を配置するものとする。また、管理技術者及び照査技術者においては、以下の資格を保有する者を配置するものとする。

##### (1) 管理技術者

技術士（総合管理部門又は建設部門：都市及び地方計画）又はRCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有すること。

##### (2) 照査技術者

技術士（総合管理部門又は建設部門：都市及び地方計画）又はRCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有すること。

なお、管理技術者、照査技術者及び担当技術者は、それぞれ異なる者が担当することとし、兼任は認めない。

#### 第8条（貸与資料）

受注者は、業務に必要な資料を発注者より借用する場合、事前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9条（安全管理）

受注者は、事故防止のため各作業員に関係法規を常に遵守させ、安全管理に努めなければならない。また、作業実施中に事故等が発生した場合には、速やかに事故内容を発注者に報告し、この処理対策にあたるものとする。

#### 第10条 (損害賠償)

受注者は、本業務の遂行中に受注者の責任により生じた諸事故に対して責任を負い、その損害賠償について一切の処理を行うものとする。

#### 第11条 (情報セキュリティポリシー等の遵守義務)

受注者は発注者より貸与を受ける各種データの情報保護及び品質管理の観点から、企業としてのセキュリティ管理システムが十分に確立されていることを証明しなければならないものとする。具体的には下記の承認・認証のいずれかを取得し、認証取得証明書の写しを提出するものとする。

- (1) 品質マネジメントシステム (ISO 9001)
- (2) 情報セキュリティマネジメントシステム (ISMS/ISO27001)
- (3) プライバシーマーク (JIS Q 15001)

#### 第12条 (完了及び検査)

本業務の完了後、受注者は発注者の完了検査を受け、修正の指示があった場合は速やかに修正を行い、再検査の合格をもって業務完了とする。

## 第2章 業務概要

#### 第13条 (業務概要)

本業務の概要は以下のとおりとする。

業務名	令和7年度	令和8年度	令和9年度	備考
<b>都市計画基礎調査</b>				
1.計画準備・資料収集整理	○	○		共通
2.人口調査	○			基礎調査
3.土地利用調査	○			基礎調査
4.建物調査	○			基礎調査
5.都市施設調査	○			基礎調査
6.交通調査	○			基礎調査
7.自然的環境等調査	○			基礎調査
8.公害及び災害調査	○			基礎調査
9.景観・歴史資源等調査	○			基礎調査
10.報告書作成 (調書、図面、品質評価報告書)	○			基礎調査
<b>共通事項</b>				
11.上位関連計画の整理		○		都市マス・立適
12.まちの現況整理及び都市構造分析		○		都市マス・立適

13.住民意向調査の実施		○		都市マス・立適
14.住民説明会			○	都市マス・立適
15.問題・課題の整理		○		都市マス・立適
16.将来都市像及び将来都市構造の検討		○		都市マス・立適
<b>都市計画マスタープラン</b>				
17.全体構想（分野別方針）の検討		○	○	都市マス
18.地域別方針の検討			○	都市マス
19.計画の実現へ向けて			○	都市マス
<b>立地適正化計画</b>				
20.誘導方針の検討			○	立地適正化
21.都市機能誘導区域及び居住誘導区域の検討		○	○	立地適正化
22.誘導施設の検討			○	立地適正化
23.誘導施策の検討			○	立地適正化
24.防災指針の検討			○	立地適正化
25.目標値の設定及び評価方法の検討			○	立地適正化
<b>その他</b>				
26.計画書とりまとめ			○	都市マス・立適
27.庁内会議の対応（7回開催を想定）		○	○	都市マス・立適
27.策定委員会の対応（7回開催を想定）		○	○	都市マス・立適
28.打合せ協議（9回を想定）	○	○	○	共通

### 第3章 都市計画基礎調査

#### 第14条 (対象区域)

本業務は、川崎町行政区域、都市計画区域を対象として行うものとし、対象区域の内訳は以下のとおりとする。

- ・行政区域 : 3,614 ha
- ・都市計画区域 : 3,614 ha
- ・用途地域 : 指定なし

#### 第15条 (業務内容)

「令和7年度都市計画基礎調査実施要領(市町調査)(福岡県)」及び「令和7年度都市計画基礎調査データベース製品仕様書(市町調査)(福岡県)」(以下「県要領等」という。)に準拠して図面及び調書(GISデータ及び電子データを含む)を作成するものとする。

なお、都市計画基礎調査業務期間中に上記の県要領等の改正、最新版の発表があった場合、速やかに最新情報を示したうえで反映するものとする。

#### 第16条(計画準備・資料収集整理)

作業に先立ち地域の状況を把握するとともに、作業全般にわたる具体的な作業方法及び作業工程等の作業計画の立案を行うとともに、使用する資料、データの収集・整理を行うものとする。

また、町全域を網羅する地図情報として、地番現況図データ及び家屋現況図データ等を活用し、本業務におけるベースマップの調整を行うものとする。なお、計画準備にあたって、県要領等の変更によるベースマップ精度の変更に十分留意することとする。

#### 第17条(報告書作成(調書、図面、品質評価報告書))

「都市計画基礎調査実施要領(市町調査)(福岡県)」及び「都市計画基礎調査データベース製品仕様書(市町調査)(福岡県)」に準じて、調書データ、図面データ、GISデータ(世界測地系第2系)等の調整を行い、報告書を作成するものとする。

## 第4章 共通事項

#### 第18条(上位関連計画の整理)

川崎町総合計画、公共施設等総合管理計画、その他主要プロジェクト等の内容を確認し、川崎町の都市づくりにおける方向性を整理するものとする。

#### 第19条(まちの現況整理及び都市構造分析)

川崎町の都市計画に関する事項の現況・動向について、都市計画基礎調査等をはじめとする各種資料、現地調査等により整理するものとする。なお、川崎町の現況を分析するにあたっては、都市計画基礎調査の分析結果を効率的かつ効果的に活用しながら、人口、土地利用、都市施設、自然環境等の現況整理を行い、川崎町の都市特性を明らかにする。

また、都市機能誘導区域等の指定検討に向けての評価指標を整理するために、GISデータを活用して、川崎町の現状を即地的かつ客観的に把握する。さらに、分析結果に基づいて、地域の拠点性や特性を整理する。なお、以下に具体的分析内容を示す。

##### (1) 都市の集積性の視点

都市機能分布状況(医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設、文化施設、教育施設、商業施設、行政サービス施設等)、市町別年齢層別人口、事業所従業員人口、商業統計集積地統計等。

##### (2) 都市の発展性の視点：建築動向、開発動向等

##### (3) その他：土地利用状況、法規制の状況、交通施設現況(バス、幹線道路網)

また、行政区単位程度をまとまりとした将来人口、高齢人口をトレンド推計により行い、各拠点での将来人口の集積性について把握する。なお、全体人口は、社会保障人口問題研究

所が推計する将来人口との整合を図るものとする。さらに、今回の防災・減災等のための都市計画法・都市再生特別措置法等の改正内容に基づき、災害レッドゾーンや浸水ハザード等の情報も重ね合わせ、都市機能誘導区域や居住誘導区域等を検討する際に、考慮するものとする。

#### 第20条（住民意向調査の実施）

住民のまちづくりに対する意見・意向を把握するため、住民意向調査を実施するものとする。郵送2,000通に加え、LINE等を活用した意向調査についても検討する。なお、郵送に関する発注者と受注者の役割はそれぞれ以下のとおりとする。

発注者：サンプル抽出、宛名シールの提供

受注者：調査票案の作成、調査票の印刷・発送用、返信用封筒の作成・発送・分析・取りまとめ

#### 第21条（住民説明会）

計画案について、住民の理解を深めるために、住民説明会の対応を行うものとする。なお、開催にあたっては、1回開催するものとし、資料の作成を行うとともに、企画・実施支援を行うものとする。

#### 第22条（問題・課題の検討）

本業務で分析整理を行ってきた内容を踏まえ、まちづくりにおける問題・課題を整理するものとする。整理にあたっては、地域別構想の策定を視野に入れ、土地利用現況や宅地率、人口密度、高齢化の状況、開発状況等について集計解析を行い、検討するものとする。

#### 第23条（将来都市像及び将来都市構造の検討）

川崎町における今後のまちづくりに関する考え方を整理し、将来のまちづくりの方向性を示す基本目標を設定するとともに、都市の拠点や骨格を示した将来都市構造を作成するものとする。なお、都市づくりの基本目標の検討にあたっては、概ね20年後の川崎町の姿を見据えて、都市づくりの基本理念をはじめとする将来の都市像や都市づくりの目標を設定するものとする。

## 第5章 都市計画マスタープラン

#### 第24条（全体構想（分野別方針）の検討）

今後のまちづくりの方針や将来都市構造等を実現するために必要となる、土地利用や都市施設、都市防災等の各分野別の基本方針を検討するものとする。

##### （1）土地利用方針

将来の土地利用の基本方針として、住宅地、商業地、業務地、集落地等の配置の方針を川

崎町の特性を踏まえて示すものとする。また、森林、農地といった自然環境の保全、活用に関する基本的な考え方を示すものとする。

(2) 都市施設等の整備方針

都市づくりの目標の実現に向け、都市の骨格となる交通機能（道路、公共交通）、公園・緑地、その他の都市施設の整備方針を示すものとする。

(3) 都市防災に関する方針

洪水、土砂災害等の災害に対する防災対策に関し、都市づくりの面から基本的な考え方を示すものとする。

(4) 自然環境保全に関する方針

豊かな自然を保全し美しいまちを継続していくために、自然環境保全に関する方針を示すものとする。

(5) まちづくりの方針

まちづくりに関する方針として、ソフト施策など、やすらぎとゆとりあるまちづくりへ向けての方針を示すものとする。

#### 第25条（地域別構想の検討）

域別構想では、全体構想で示した方針をもとに、地域の状況や特性に応じて、以下のより詳細な都市づくりの方針を策定するものとする。

(1) 地域区分の設定

地域区分については、地形等の自然的条件、土地利用の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活上の交流の範囲分等を考慮しながら設定するものとする。

(2) 地域別課題の整理

地域区分毎に、地域が抱える特有の問題や課題を地域別課題として整理するものとする。

(3) 地域別構想の策定

地域別構想は、各地域の独自性を象徴する文化・歴史資源、自然資源などを活かし守ることに十分配慮するとともに、全体構想と地域別の課題を踏まえながら以下の項目について策定するものとする。

- 1) 地域の将来像
- 2) 地域のまちづくりの方針
- 3) 地域別構想図

#### 第26条（計画の実現化へ向けて）

実現化方策では、全体構想・地域別構想の実現に向けた各種制度・事業等の適用策について、作成するとともに、適用時期（スケジュール）を示すものとする。

さらに、住民・事業者との協働による都市づくりに向けた仕組みづくりの方向についても示すものとする。

## 第6章 立地適正化計画

### 第27条（誘導方針の検討）

今後のまちづくりの方針及び将来都市構造等を実現するために必要となる土地利用や都市施設、都市防災等の各分野別の基本方針を検討し、その実現に向けた課題解決のために必要な施策・誘導方針（ストーリー）の検討を行うものとする。

### 第28条（都市機能誘導区域及び居住誘導区域の検討）

分析結果や立地適正化に関する基本方針等に基づき、人口等の集積性がみられる区域を中心に居住誘導区域を検討するものとする。なお、設定にあたっては、公共交通により比較的容易にアクセスすることが可能である区域を検討するものとする。

また、上記の検討内容に加え、施設の集積がみられるエリアを都市機能誘導区域として検討するものとする。なお、候補地の規模は徒歩、施設の集積性や連続性、サービス範囲を考慮して検討するとともに、公共交通の利便性条件、その他の社会的条件及び居住誘導区域の条件から、都市機能誘導区域を設定するものとする。

### 第29条（誘導施設の検討）

都市機能誘導区域内に立地している施設の利用圏域や周辺に立地している施設等を勘察し、新たに都市機能誘導区域に誘導すべき施設について検討を行うものとする。なお、検討にあたっては、医療、福祉、子育て支援、商業、文化、行政等、幅広い施設を検討対象とするものとする。

### 第30条（誘導施策の検討）

まちづくりの方針の実現化に向けて、都市機能誘導区域と居住誘導区域の視点から施策の方向性を示すとともに、都市再生特別措置法に関する支援措置における各種事業内容の整理を行うとともに、具体的に取り組むべき事業について整理を行うものとする。

### 第31条（防災指針の検討）

防災指針の検討にあたっては、県や町の保有する防災情報データ（洪水、土砂災害等）を活用し、立地適正化計画の対象とする地域の災害リスクの分析、災害リスクの高い地域の抽出を行う。なお、居住誘導区域の設定と併せて、水平避難可否分析及び垂直避難可否分析等のリスク分析を踏まえた検証を行うものとする。また、居住誘導区域における防災・減災対策の取組方針及び地区毎の課題に対応した対策の検討を行うものとする。

### 第32条（目標値の設定及び評価手法の検討）

目指すべき都市構造を踏まえて、課題解決のための施策、誘導方針により立地適正化計画で実現しようとする定量的な数値目標を設定するものとする。

また、施策の進捗管理に関する調査、分析及び評価手法の検討を行うものとする。

## 第7章 その他

### 第33条（策定委員会の対応（7回程度開催））

都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定にあたり、策定委員会を7回程度開催するものとする。委員会への対応について、受注者は資料の作成や運営支援、協議結果のとりまとめを行うものとする。なお、資料については、受注者より発注者にデータで渡し、発注者にて必要部数を準備するものとする。

### 第34条（打合せ協議）

打合せ協議について、令和7年度3回、令和8年度3回、令和9年度3回を原則とするが、作業の進捗状況に応じて随時行うものとする。

## 第8章 成果品

### 第35条（納入成果品）

本業務の納入成果品は、下記のとおりとする。

#### 令和7年度

- |                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| (1) 報告書                             | 1式 |
| (2) 調書（A4紙出力調書、CSVファイル）             | 1式 |
| (3) 図面（A3紙出力図面、PDFファイル）             | 1式 |
| (4) GISデータ（シェイプファイル/メタデータ/レイヤーファイル） | 1式 |
| (5) 原典リスト（CSVファイル）                  | 1式 |
| (6) 品質評価報告書（A4紙出力報告書、PDFファイル）       | 1式 |
| (7) 電子媒体（上記データを格納した電子媒体）            | 1式 |
| (8) その他必要となるもの                      | 1式 |

#### 令和8年度

- |              |    |
|--------------|----|
| (1) 中間報告書    | 1式 |
| (2) 上記の電子データ | 1式 |

#### 令和9年度

- |                              |      |
|------------------------------|------|
| (1) 実施報告書                    | 2部   |
| (2) 都市計画マスタープラン・立地適正化計画      | 100部 |
| (3) 都市計画マスタープラン・立地適正化計画(概要版) | 200部 |
| (4) 都市機能誘導区域及び居住誘導区域のGISデータ  | 1式   |
| (5) 上記の電子データ                 | 1式   |

(6) その他必要となるもの

1式