

令和7年度
菊川市都市計画マスタープラン及び
立地適正化計画改定業務委託
特記仕様書

静岡県 菊川市

菊川市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画改定業務委託特記仕様書

第1章 総則

(適用)

第1条 本特記仕様書（以下「本仕様書」という。）は、菊川市（以下「発注者」という。）が発注する「菊川市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画改定業務委託」（以下「本業務」という。）に適用する。

(目的)

第2条 本市は、平成17年1月の市町村合併後、平成23年12月に「菊川市都市計画マスタープラン」（以下「都市計画マスタープラン」という。）を策定し、約13年が経過したところである。策定から一定の期間が経過することや、上位計画である第3次菊川市総合計画の策定、県が定める都市計画区域マスタープランの定期見直しが予定されていることから、これらの計画を反映するとともに、社会環境の変化や近年増加する新たな民間開発の需要への対応など本市を取り巻く土地利用の動向を踏まえて、都市計画マスタープランの改定を行うものである。また「菊川市立地適正化計画」（以下「立地適正化計画」という。）は、令和3年4月に策定し、約5年が経過しようとしており、中間評価を行うとともに、令和2年6月の都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下「都市再生特別措置法」という。）の改正に伴う居住誘導区域内における防災対策・安全確保策などを定める「防災指針」を盛り込む必要がある。このような背景を踏まえ、本業務は、都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の改定を行うものである。

(履行期間)

第3条 本業務は令和7年度から8年度の2カ年で実施する。ただし、業務委託契約については、発注者の予算措置状況に応じて、順次分割して締結する。

(業務対象範囲)

第4条 本業務の対象範囲は、菊川市全域とする。

(関連法令・計画等)

第5条 本業務の受注者（以下「受注者」という。）は、本業務を遂行するにあたり、菊川市業務委託契約約款、業務委託契約書、本仕様書及び関係法令・計画等に基づき実施するものとする。

(技術的基準)

第6条 本業務における技術的基準は以下のとおりとする。

- (1) 第13版 都市計画運用指針(国土交通省 令和7年3月)
- (2) 立地適正化計画の手引き(国土交通省 令和6年4月)
- (3) 立地適正化計画見直しの手引き(静岡県 令和7年3月)
- (4) その他発注者の指示による他の技術的基準

(業務の実施)

第7条

- (1) 本業務は、本仕様書に基づいて実施すること。
- (2) 受注者は、本業務の実施にあたって、関係法令及び条例を遵守すること。
- (3) 受注者は、本業務の実施にあたって、発注者と協議を行い、その意図や目的を十分理解した上で適切な人員配置のもとで進めること。
- (4) 受注者は、本業務の実施にあたって、全国規模の最新の情報や事例を広く収集し、実効性が高く、進捗管理が適正にでき、市民に分かりやすい具体的施策を提案すること。

- (5) 受注者は、業務を円滑に遂行するために、逐次発注者と連絡調整を行うこと。なお、本業務に関する打ち合わせは、原則菊川市役所庁舎にて行うこと。
- (6) 受注者は、本業務の全部を第三者に再委託してはならない。
- (7) 受注者は、本業務の一部を第三者に再委託するときは、あらかじめ発注者に書面により協議し、発注者の承諾を得ること。

(貸与資料)

第8条 本業務の遂行にあたり、下記書類を含む必要な関係書類は、発注者と協議の上、借用・閲覧するものとし、借用に際し受注者は借用書を提出するものとする。また、受注者は貸与された資料については適正に管理し、業務完了後直ちに返却するものとする。

(1) 菊川市都市計画マスタープラン策定業務委託成果品（平成19年度～平成23年度）

(2) 菊川市立地適正化計画策定業務委託成果品（平成30年度～令和2年度）

(疑義)

第9条 諸規程及び本仕様書に明示されていない事項について疑義が生じた場合は、その都度発注者及び受注者により協議の上、受注者は発注者の指示に従い本業務を遂行するものとする。

(秘密の保持および個人情報の取り扱い)

第10条 受注者は、本業務遂行上で知り得た内容について、第三者に漏らしてはならない。また、受注者は、個人情報を取り扱う場合は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）に則り、個人情報の保護の重要性を認識し、個人の権利・利益を侵害しないようその内容の保護に努めなければならない。

(成果品の瑕疵)

第11条 納品後、成果品に瑕疵が発見された場合は、受注者は発注者の指示に従い、必要な処置を受注者の負担において行うものとする。

(確認及び訂正)

第12条 本業務の履行途中においても、発注者は必要に応じて随時本仕様書に基づき履行状況の確認を行い、受注者に対し不備等について指示することができるものとする。その結果、訂正等の指示を受けた場合は、受注者は速やかにその指示に従わなければならない。

第2章 委託業務内容

(都市計画マスタープラン及び立地適正化計画共通①)

(計画準備・資料収集整理)

第13条 受注者は、本業務の実施にあたり、業務の目的、履行期限等を踏まえて、業務の実施方法や手順を定めた業務実施計画書を作成するものとする。また、本業務に必要なとなる資料を収集し、課題を整理するものとする。

(上位計画・関連計画等の整理)

第14条 受注者は、上位計画や関連計画（第3次菊川市総合計画、県都市計画区域マスタープラン、まち・ひと・しごと創生人口ビジョン&総合戦略、他部局の計画・施策等）の内容を確認し、本市の広域的な位置付けやまちづくりの方向性について整理するものとする。

(都市の現況調査)

第15条 受注者は、本市を取り巻く現状把握として、本市の概況や人口動向、土地利用、開発動向、都市機能の立地状況、空き家状況、災害リスクの分析、地価動向等について、

既存の統計資料や都市計画基礎調査等を用いて、把握・整理する。

（市民アンケート調査）

第16条 受注者は、まちづくりに関する住民意向を的確に把握するため、アンケート調査を実施する。アンケート調査は、発注者が住民基本台帳から無作為に抽出する2,000名を対象とし、郵送で調査用紙を配布（定形外郵便・規格内・50g以内を想定）する。回収方法は郵送（定形郵便・50g以内・400通を想定）又はWeb回答とする。受注者は、アンケート調査表の作成、送付、回収及び回答結果の集計分析を行う。なお、Web版の調査表作成及び宛名ラベルの作成は発注者が行うこととし、その他のアンケート調査にかかる費用は全て受注者にて負担することとする。

（現行計画の検証・評価）

第17条 受注者は、都市計画マスタープランにおいては、現行計画に位置づけられるまちづくりに関する施策、事業等の実施状況について、進捗状況や問題点を検証する。また、立地適正化計画においては、現行計画で定めた指標について確認し、評価する。

（課題の整理）

第18条 受注者は、第13条から前条までで整理・把握した内容を基に、今後の都市計画や集約型まちづくりを展開していく上で対応すべき課題を整理する。

（まちづくりの目標の確認）

第19条 受注者は、現在策定中の第3次菊川市総合計画の基本構想案に基づき、まちづくりの方向性を明確にするため、将来都市像を設定するとともに、その実現に向けたまちづくりの基本目標及び将来の都市の骨格構造を示すものとする。現行計画の評価や課題の整理から目標への影響を確認し、中長期的な視点から本市が目指すまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を検討する。

第3章 委託業務内容（都市計画マスタープラン）

（全体構想の見直し）

第20条 受注者は、全体構想を、「土地利用」「都市交通」「都市環境」「都市防災」「都市景観」「GX・DX・SDGs」等の視点から整理するものとする。現行計画の検証、課題の整理を踏まえ、見直しを行うものとする。この際、立地適正化計画と整合を図りつつ、集約型まちづくりの実現に資する方針・施策を位置付ける。また、まちづくりに関する国の政策動向を踏まえるものとする。

（地域別構想の見直し）

第21条 受注者は、全体構想や地域別ワークショップの結果、現行計画の検証を踏まえ、地域の現況や特性、課題を整理するとともに、基本方針や関連計画等を踏まえ、地域の将来像と地域づくりの基本方針について検討し、地域別構想の見直しを行う。

（まちづくりの推進方策の見直し）

第22条 受注者は、全体構想・地域別構想の実現に向けた各種制度・事業等について、その適用時期を検討する。現行計画の「まちづくりの実現に向けて」及び「まちづくりの推進方針」について、見直しを行う。

（その他の検討事項）

第23条 受注者は、今後本市が予定する、第3次国土利用計画や事前復興計画の策定を見据えた方向性の整理を行うものとする。

第4章 委託業務内容（立地適正化計画）

（都市の将来像の見直し）

第24条 受注者は、現行計画に定めたまちづくり方針や誘導方針の見直しを行う。また、都市計画マスタープランにおける将来都市構造を基本とし、主要拠点や基幹的公共交通軸など、目指すべき都市の骨格構造の見直し及び検討を行う。

（都市機能誘導区域、誘導施設等の見直し）

第25条 受注者は、現行計画で定めた「都市機能誘導区域」について、用途地域の指定状況、第27条の防災指針の検討結果及び現行計画策定後の土地利用や制度の運用状況等を踏まえて、誘導区域及び誘導施設等の見直しを行う。

（居住誘導区域の見直し）

第26条 受注者は、現行計画で定めた「居住誘導区域」について、災害リスク、第27条の防災指針の検討結果及び現行計画策定後の土地利用や制度の運用状況等を踏まえて、誘導区域の見直しを行う。

（防災指針の作成）

第27条 受注者は、都市再生特別措置法第81条に基づき、想定される災害リスクを災害種別ごとに整理し、都市情報との重ね合わせにより、都市空間における災害リスクを分析後、防災上の課題を整理する。災害リスクと課題を踏まえた上で、都市機能誘導と居住誘導の方向性、防災・減災対策の方向性を検討し、防災指針としてとりまとめる。また、防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取組内容、取組スケジュールを検討する。

（誘導施策の見直し）

第28条 受注者は、都市機能誘導区域内への立地を誘導すべき誘導施設について、将来の都市動向等の見通しとまちづくりの課題を踏まえて誘導施策を検討する。また、居住誘導区域内への誘導を促進するため、特例措置や税制措置等の支援施策について検討する。併せて、区域外への立地を抑制するための措置について検討する。

（評価・見直し）

第29条 受注者は、現行計画に定めた目標値等の達成状況を確認する。また、現行計画の遂行により実現しようとする目標値について、分析結果を踏まえて見直しを検討する。

「都市構造の評価に関するハンドブック」を参考に、客観的かつ定量的な分析、評価する方法の見直しを検討する。

第5章 委託業務内容

（都市計画マスタープラン及び立地適正化計画共通②）

（地域別ワークショップの開催支援）

第30条 各計画の改定にあたり、広く市民の意見を聴取するため、市内11地区を3ブロックに分け、ワークショップを開催する。参加人数は、1地区5～10名程度とし、開催回数は3ブロック×3回を予定する。開催にあたり、受注者は会議に出席し、ファシリテーターを務めるとともに、資料や議事録の作成等必要な支援を行うものとする。

（パブリックコメントの実施支援）

第31条 受注者は、各計画の素案がまとまった段階で実施するパブリックコメントに必要な資料を作成するとともに、市民意見の整理の支援を行う。パブリックコメントは、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画について各1回を予定する。

（策定懇話会の運営支援）

第32条 外部委員会組織として設置される菊川市都市計画策定懇話会（以下「策定懇話会」という。）の運営にあたり、受注者は、資料の作成を行うとともに、会議に出席し、議事録の作成等必要な支援を行うものとする。なお、策定懇話会は、各年度2回の計4回行うことを予定する。

（庁内検討委員会及び庁内幹事会の運営支援）

第33条 各計画の改定にあたり、庁内の検討組織として設置される庁内検討委員会及び庁内幹事会を開催する。会議の開催にあたり、受注者は、資料の作成を行うとともに、会議に出席し、議事録の作成等必要な支援を行うものとする。なお、庁内検討委員会は各年度2回の計4回、庁内幹事会は各年度3回の計6回行うことを予定する。

（都市計画審議会の資料作成支援）

第34条 都市計画審議会への報告及び意見聴取にあたり、受注者は、必要となる資料の作成、印刷を行う（各年度1回）。

（打合せ）

第35条 打合せは、業務着手時（各年度1回）、中間時（各年度2回）、成果品納入時（各年度1回）を行うことを原則とする。その他業務遂行上必要な場合又は疑義が生じた場合は、速やかに、発注者と協議するものとする。

（とりまとめ）

第36条 受注者は、第13条から前条までの内容を年度毎の業務報告書として、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画をそれぞれ印刷製本した計画書・概要版としてとりまとめるものとする。また、若者の興味を引くようなわかりやすいレイアウトや色使い等デザインを工夫することとし、本市ホームページや広報紙へ同様の記事を掲載するために必要なデータ加工作業などを含む。

（成果品）

第37条 本業務の成果品は、以下のとおりとする。

- (1) 業務報告書（各年度）各1部
- (2) 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画計画書
 - A 4カラー両面
 - 都市計画マスタープラン：250部
 - 立地適正化計画：250部
- (3) 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画（手引きを含む）概要版
 - A 4カラー両面
 - 都市計画マスタープラン：500部
 - 立地適正化計画：500部
- (4) 地域別ワークショップ用資料一式
- (5) パブリックコメント用資料一式
- (6) 策定懇話会・庁内検討委員会・庁内幹事会・都市計画審議会資料一式
- (7) 上記電子データ及び立地適正化計画区域図データ（CD-R）一式（可能なものはGISデータもあわせて納品すること）

※電子データは、ホームページ掲載用（計画書等）を含む。PDF形式に変換したもののほか、Microsoft製Word又はExcel等で編集可能なものとする。

※業務委託契約区分は以下の通りとする。

<令和7年度（その1）>

- 第13条（計画準備・資料収集整理）
- 第14条（上位計画・関連計画等の整理）
- 第15条（都市の現況把握）
- 第16条（市民アンケート調査）
- 第35条（打合せ）2回

<令和7年度（その2）>

- 第17条（現行計画の検証・評価）
- 第18条（課題の整理）
- 第19条（まちづくりの目標の確認）
- 第20条（全体構想の見直し）
- 第24条（都市の将来像の見直し）
- 第26条（居住誘導区域の見直し）
- 第27条（防災指針の作成）素案
- 第30条（地域別ワークショップの開催支援）※3ブロック×1回
- 第32条（策定懇話会の運営支援）2回
- 第33条（庁内検討委員会及び庁内幹事会の運営支援）
庁内検討委員会2回・幹事会3回
- 第34条（都市計画審議会資料作成支援）1回
- 第35条（打合せ）2回
- 第36条（とりまとめ）令和7年度分
- 第37条（成果品）令和7年度分

<令和8年度>

- 第21条（地域別構想の見直し）
- 第22条（まちづくりの推進方策の見直し）
- 第23条（その他の検討事項）
- 第25条（都市機能誘導区域、誘導施設等の見直し）
- 第27条（防災指針の作成）最終案
- 第28条（誘導施策の見直し）
- 第29条（評価・見直し）
- 第30条（地域別ワークショップの開催支援）3ブロック×2回
- 第31条（パブリックコメントの実施支援）
- 第32条（策定懇話会の運営支援）2回
- 第33条（庁内検討委員会及び庁内幹事会の運営支援）
庁内検討委員会2回・幹事会3回
- 第34条（都市計画審議会資料作成支援）1回
- 第35条（打合せ）4回
- 第36条（とりまとめ）令和8年度分
- 第37条（成果品）令和8年度分

菊川市都市計画マスタープラン&立地適正化計画改定スケジュール ※予定のため変更されることがあります

R7.5現在

年度		R 7												R 8						R 9								
月		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
	業務委託			●プロポーザル																								
共通①	計画準備・資料収集整理				→																							
	上位・関連計画等の整理				→																							
	都市の現況調査				→																							
	市民アンケート調査				→																							
	現行計画の検証・評価				→	→																						
	課題の整理				→	→																						
	まちづくりの目標の確認						→																					
都市マス	全体構想の見直し								→																			
	地域別構想の見直し												→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	
	まちづくりの推進方策の見直し														→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	
	その他の検討事項																	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
立地適正化計画	都市の将来像の見直し									→																		
	都市機能誘導区域・誘導施設等の見直し													→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	
	居住誘導区域の見直し													→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	
	防災指針の作成													→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	
	誘導施策の見直し													→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	
	評価・見直し													→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	
共通②	地域別ワークショップ											→			→		→											
	パブリックコメント																				→							
	策定懇話会（有識者等）																											
	庁内検討委員会（課長級）																											
	庁内幹事会（係長級）																											
	都市計画審議会																											
	打合せ																											
	とりまとめ（計画書・概要版）																											
	広報・周知																											
	議会	全員協議会																										

素案完成

原案完成

中間報告

素案報告・意見聴取

原案報告・意見聴取

○素案説明

○原案説明

公表