

【別紙】

宮古島市都市計画マスタープラン 及び宮古島市景観計画等改定業務 作業概要書

宮古島市都市計画マスタープラン及び宮古島市景観計画等改定業務（以下「本業務」という。）の実施にあたり行う作業内容は以下のとおりとする。なお、記載以外の内容については協議の上、行うものとする。

●令和元年度

1 都市計画マスタープラン（以下「都市マス」という。）改定に係る基礎調査

(1) 計画準備

本業務を円滑に遂行するにあたり必要な資料を収集し、業務目的を十分に把握した上で業務計画を立案し、宮古島市（以下「発注者」という。）と十分に協議を行い、業務計画書を作成する。

(2) 都市の現況整理

① 現況データ等の整理

人口や産業の動向、都市施設の整備状況、土地利用の状況など基礎的なデータ整理を行う。また、国、県及び市が作成した上位関連計画を把握し、本計画策定の前提条件として整理を行う。

② 関係各課のヒアリング

庁内関係各課にヒアリングを行い、公表されていない計画等も把握し、まちづくりの課題について整理する。

③ 市民アンケート

まちづくりに関する市民意向を把握するため、アンケート調査を行う。市全体の集計及び地域別で集計し、分析を行う。配布数は約1,000件程度とする。

(3) 都市づくりの主要な問題点の抽出

① 現行都市マスの検証

現行の都市マスに示された施策の達成状況などについて検証を行う。

② 都市づくりの主要な問題点の抽出

現況データ等の整理、関係各課ヒアリング、現行都市マスの検証を踏まえて、都市マス改定に向けた課題を整理する。

(4) 全体構想の策定

① 将来フレームの検討

まちづくりの基礎となる将来人口について検討を行う。その際、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、第2次宮古島市総合計画との整合に配慮する。

② 都市づくり方針、将来像検討

都市づくりの課題や現行都市マスの検証、上位計画を踏まえて、都市づくりの方針並びに都市づくりの将来像を検討する。

③ 分野別まちづくり方針の策定

宮古島市全体を対象として、土地利用、市街地整備、道路交通、防災、福祉、景観等の分野別のまちづくり方針を策定する。

(5) 策定委員会等開催支援

都市マスの改定に向け、庁内関係各課の部長又は課長級や有識者等から意見を聴取するため、策定委員会等開催支援を行うものとし、資料作成・出席・議事録の作成等を行う。

① 作業部会開催支援 2回予定

庁内関係各課の課長級から構成される作業部会を開催する。

② 策定委員会 2回予定

宮古島市都市計画マスタープラン策定委員会設置要綱（平成19年12月3日制定）に基づき、学識経験者、各種団体の代表者、庁内関係部局の職員などから構成される策定委員会を開催する。

③ 都市計画審議会 1回予定

本業務の内容について説明・報告を行うため、宮古島市都市計画審議会を開催する。

(6) 打合せ協議

本業務を円滑に遂行するため、打合せ協議を行う。

業務着手時：1回、中間時：2回、年度成果納品時：1回の計4回を基本とし、その他必要に応じて適宜打合せ協議を行うものとする。なお、他業務も連動して行うことから、他業務も含めて打合せ協議を行っても差し支えない。

2 景観計画改定に係る基礎調査

(1) 計画準備

本業務を円滑に遂行するにあたり必要な資料を収集し、業務目的を十分に把握した上で業務計画を立案し、発注者と十分に協議を行い、業務計画書を作成する。

(2) 景観に係る基礎調査

① 現況形態意匠データの更新

建築確認申請、都市計画基礎調査データ等を基本とし、新築や更新物件の形態意匠データの追加更新を行う。また、必要に応じて現地調査も行う。

② 現行計画における景観形成課題の抽出

追加更新した形態意匠データに基づき、現行計画におけるゾーン別不適格・基準未達物件の抽出を行い、現行基準の課題について整理する。

③ これまでの事前協議並びに届出案件の整理

これまでの事前協議並びに届出案件から、件数、物件用途、規模等の推移を整理し、景観計画策定から現在に至るまでの届出案件の変化を把握する。また、ガイドライン掲載用として「良好な宮古の景観まちづくりに資する優れた行為」の整理を行う。

④ 市民アンケート

景観の現状に関する市民の評価、将来の景観形成に向けた市民の考え方を把握するため、アンケート調査を行う。市全体の集計及び地域別で集計し、分析を行う。配布数は約 1,000 件程度とする。

(3) 景観ゾーン・景観形成方針の見直し検討

① 景観ゾーンの見直し

基礎調査、市民アンケートの結果を踏まえて、景観ゾーンについて見直しを検討する。

② ゾーン別景観形成方針の見直し

新たに設定した各景観ゾーンにおける景観形成方針の設定を行う。

(4) 届出対象行為の規模・景観形成基準の見直し検討

① ゾーン別届出対象行為の見直し

ゾーン別景観形成方針、不適合・基準未達物件の調査を踏まえて、コントロールが必要な届出対象行為についてゾーン別で検討を行う。

② ゾーン別届出対象行為の規模の見直し

ゾーン別景観形成方針、不適合、基準未達物件の調査を踏まえて、コントロールが必要な届出対象行為の規模についてゾーン別で検討を行う。

③ ゾーン別景観形成基準の見直し

新たに設定した各景観ゾーンにおける景観形成基準（案）を設定する。

(5) 関係民間団体説明会開催支援 1 回予定

建築士会、宅地建物取引業者会等景観計画を運用するにあたり関係する民間団体に対する説明会の開催支援を行うものとし、本説明会に係る資料等の作成、出席、議事録の作成等を行う。

(6) 策定委員会等開催支援

景観計画の改定に伴い、景観条例及び景観形成基準等について意見交換の場とする各種会議の開催支援を行うものとし、資料作成・出席・議事録の作成等を行う。

① 作業部会開催支援 3 回予定

庁内関係各課の課長級から構成される作業部会を開催する。

② 策定委員会 3 回予定

宮古島市景観計画（仮称）策定検討委員会設置要綱（平成 21 年 2 月 4 日制定）に基づき、学識経験者、地域代表等、関係団体等、一般公募などから構成される策定委員会を開催する。

③ 景観審議会

1 回予定

本業務の内容について説明・報告を行うため、宮古島市景観審議会を開催する。

(7) 打合せ協議

本業務を円滑に遂行するため、打合せ協議を行う。

業務着手時：1回、中間時：2回、年度成果納品時：1回の計4回を基本とし、その他必要に応じて適宜打合せ協議を行うものとする。なお、他業務も連動して行うことから、他業務も含めて打合せ協議を行っても差し支えない。

3 宮古島市用途地域指定方針の作成、変更地区の抽出等

(1) 計画準備

本業務を円滑に遂行するにあたり必要な資料を収集し、業務目的を十分に把握した上で業務計画を立案し、発注者と十分に協議を行い、業務計画書を作成する。

(2) 都市計画運用指針の整理

都市計画運用指針（国土交通省）並びに沖縄県都市計画運用指針に示されている用途地域指定の方針について整理を行う。

(3) 建物現況調査等

都市計画基礎調査の建物用途現況図や土地利用現況図等を用いて、用途地域指定区域内の建物用途について調査を行う。併せて、用途地域境界線の確認を行う。

(4) 課題の整理

建物現況調査等を踏まえて、用途地域に関する課題を整理する。

(5) 宮古島市用途地域指定方針（案）の作成

本市における用途地域指定の課題、都市計画運用指針（国土交通省）並びに沖縄県都市計画運用指針（特に沖縄県用途地域に関する運用指針）を踏まえて、宮古島市としての用途地域の指定方針（案）を作成する。

(6) パブリックコメント支援

パブリックコメントの実施支援を行い、市民等の幅広い意見を集約し、指定方針（案）へ反映する。

(7) 検討委員会開催支援

3 回予定

宮古島市用途地域指定方針の策定にあたり、関係各課との意見交換の場とし、検討委員会の開催支援を行い、本委員会に係る資料等の作成、出席、議事録の作成等を行う。

(8) 用途地域変更地区の抽出

課題の整理と用途地域指定方針に基づき、用途地域や用途地域境界線の見直しが必要な地区の抽出を行う。

(9) 地域別懇談会の開催支援

3 回予定（対象変更地区数により変動）

見直しが必要な地区の住民等との意見交換の場とし、地域別懇談会の開催支援を行い、本懇談会に係る資料等の作成、出席、議事録の作成等を行う。

- (10) 関係民間団体説明会開催支援 1回予定
建築士会、宅地建物取引業者会等用途地域を変更するにあたり関係する民間団体に対する説明会の開催支援を行うものとし、本説明会に係る資料等の作成、出席、議事録の作成等を行う。
- (11) 都市計画審議会開催支援 1回予定
都市計画審議会に対して、今年度の調査・検討内容について報告用の資料作成等を行う。(他業務と同時開催)
- (12) 報告書及びホームページ公表資料の作成
これまでの検討結果を整理した報告書の作成を行うとともに、ホームページでの公表資料を作成するものとする。
- (13) 打合せ協議
本業務を円滑に遂行するため、打合せ協議を行う。
業務着手時：1回、中間時：2回、年度成果納品時：1回の計4回を基本とし、その他必要に応じて適宜打合せ協議を行うものとする。なお、他業務も連動して行うことから、他業務も含めて打合せ協議を行っても差し支えない。

●令和2年度

1 都市計画マスタープラン改定

- (1) 地域別構想の策定
令和元年度に実施の「全体構想の策定」との整合を図りながら、土地利用現況、都市施設整備の進捗状況、人口密度、開発状況などの課題を整理し、地域別構想の策定を行う。
- ① 地域別現況整理
平良地域、城辺地域、下地地域、上野地域、伊良部地域の5地域で、人口や土地利用等に関する現況の整理を行う。
- ② 地域別構想の策定
平良地域、城辺地域、下地地域、上野地域、伊良部地域の5地域で、まちづくりの方針を策定する。
- (2) 市民懇談会開催支援（各地域1回の計3回開催予定）
平良地域、城辺・下地・上野地域、伊良部地域の3地域において、地域別構想策定に向けた市民との懇談会を行う。
- (3) 実現化方策の整理
- ① 計画実現に向けた取り組み方針等
分野別まちづくり方針および地域別構想で示した方針の実現に向けて、取り組みを行う施策について整理を行うとともに、計画進捗状況を確認するための管理方針についても整理する。

(4) パブリックコメント実施支援

都市マス案について、市民懇談会とは別に、より幅広く市民意見を収集する為、パブリックコメント実施支援を行い、その資料作成、提出された意見の取りまとめ、助言等の実施支援を行う。

(5) 計画の取りまとめ

概ね20年後を目標年次とする宮古島市都市計画マスタープランの取りまとめを行う。

(6) 概要版作成

都市マスの構成と内容を分かりやすく説明した概要版を作成する。

(7) 策定委員会等開催支援

令和元年度に開催した策定委員会等を引き続き次のように開催する。その為の開催支援として資料作成・出席・議事録の作成等を行う。

① 作業部会開催支援 4回予定

庁内関係各課の課長級から構成される作業部会を開催する。

② 策定委員会 4回予定

宮古島市都市計画マスタープラン策定委員会設置要綱（平成19年12月3日制定）に基づき、学識経験者、各種団体の代表者、庁内関係部局の職員などから構成される策定委員会を開催する。

③ 都市計画審議会 2回予定

本業務の内容について説明・報告を行うため、宮古島市都市計画審議会を開催する。

(8) 打合せ協議

本業務を円滑に遂行するため、打合せ協議を行う。

年度当初時：1回、中間時：2回、年度成果納品時：1回の計4回を基本とし、その他必要に応じて適宜打合せ協議を行うものとする。なお、他業務も連動して行うことから、他業務も含めて打合せ協議を行っても差し支えない。

2 景観計画等改定

(1) 景観形成基準の見直し検討

令和元年度に作成した「景観形成基準（案）」について、策定委員会等を重ねながら、より細部について検討し、景観形成基準の見直しを行う。

(2) 市民懇談会開催支援（2地域各2回の計4回開催予定）

本業務においてゾーン変更並びに景観形成基準等の変更があった地域について、地域別懇談会の開催するものとし、本懇談会に係る資料等の作成、出席、議事録の作成等開催支援を行う。変更内容により、開催地域数及び開催回数は発注者と協議の上、変更するものとする。

(3) 景観計画の改定

これまでの検討結果及び策定委員会・地域別懇談会の意見を踏まえ、景観計画改定案の作成を行う。

(4) パブリックコメント実施支援

景観計画改定案について、市民等から幅広く意見を募ることを目的としてパブリックコメントを行い、その資料作成、提出された意見の取りまとめ、助言等の実施支援を行う。

(5) 関係民間団体説明会開催支援 1回予定

建築士会、宅地建物取引業者会等景観計画を運用するにあたり関係する民間団体に対する説明会の開催支援を行うものとし、本説明会に係る資料等の作成、出席、議事録の作成等を行う。

(6) 景観計画ガイドライン更新

① ガイドラインの再構成

景観形成基準の見直し内容を中心として、景観計画ガイドラインの内容を更新する。

② 指針、事例の掲載内容の検討

令和元年度に実施の「景観に係る基礎調査」にて整理した「良好な宮古の景観まちづくりに資する優れた行為」について、ガイドラインへ追加すべき内容を検討し、更新する。

(7) 景観条例の改正

① 景観条例の見直し・改正案の作成

景観計画の改定に合わせて景観条例の内容を見直し、改正案を作成する。

② 景観条例施行規則改正案の作成

景観計画の改定に合わせた景観条例施行規則改正案を作成する。

③ 議会上程準備

景観条例及び施行規則改正に向けて、議会上程に対応する資料作成を行う。

(8) 策定委員会等開催支援

令和元年度に開催した策定委員会等を引き続き次のように開催する。その為の開催支援として資料作成・出席・議事録の作成等を行う。

① 作業部会開催支援 2回予定

庁内関係各課の課長級から構成される作業部会を開催する。

② 策定委員会 4回予定

宮古島市景観計画（仮称）策定検討委員会設置要綱（平成21年2月4日制定）に基づき、学識経験者、地域代表等、関係団体等、一般公募などから構成される策定委員会を開催する。

③ 景観審議会 1回予定

改定景観計画等について報告を行うため、宮古島市景観審議会を開催する。

(9) 概要版作成

景観計画及びガイドラインの目的・趣旨、構成と内容を分かりやすく説明した概要版を作成する。

(10) 打合せ協議

本業務を円滑に遂行するため、打合せ協議を行う。

年度当初時：1回、中間時：2回、年度成果納品時：1回の計4回を基本とし、その他必要に応じて適宜打合せ協議を行うものとする。なお、他業務も連動して行うことから、他業務も含めて打合せ協議を行っても差し支えない。

3 既存用途地域及び新たな用途地域案の作成

(1) 計画準備

用途地域変更に必要な資料、都市計画変更のスケジュール等把握した上で業務計画を立案し、発注者と十分に協議を行い、業務計画書を作成する。

(2) 見直し対象地区の詳細調査

令和元年度に実施の「用途地域変更地区の抽出」により抽出された地区について、都市計画基礎調査データ及び現地調査等により、以下について詳細に調査・把握する。

- ① 建築物用途階層現況
- ② 土地利用現況・動態
- ③ 建蔽率・容積率現況
- ④ 敷地規模等の現況
- ⑤ 不適格建築物調査

(3) 都市計画素案の作成

見直しの方向性を明確にし、策定した宮古島市用途地域指定方針に基づき、既存用途地域の都市計画変更に係る素案を作成する。素案の内容は以下のとおり。

① 法定図書

- ・計画書
- ・総括図
- ・計画図
- ・新旧対照図
- ・用途地域の新旧対照表
- ・都市計画の案の理由書

② 参考資料

- ・上位関連計画
- ・航空写真
- ・建物用途現況図
- ・不適格建築物分布図
- ・土地利用現況図
- ・用途地域に関する運用指針
- ・宮古島市用途地域指定方針
- ・その他必要書類

(4) 都市計画手続きの支援

作成した素案に係る都市計画手続きの支援を行う。

① 関係機関協議

素案に対する県との事前協議の資料修正・追加等の支援を行う。

② 住民意見聴取

都市計画案の作成に係る住民説明会及び必要に応じて開催される公聴会の開催支援を行う。

③ 都市計画変更図書の作成

手続きに係る都市計画変更の原案及び案、都市計画手続きに必要な資料等の作成を行う。

(5) 新たな用途地域案の作成

① 都市の現況及び新たな用途地域案の検討

都市マスの全体構想等を踏まえ、都市の現況を整理するとともに、新たな用途地域案の検討を行う。

- ・都市マス等に基づく新たな用途地域案の方針等の整理
- ・令和元年度に策定した「宮古島市用途地域指定方針」に基づく区域の指定や現況整理等（建物用途・階数、土地利用状況、建蔽率・容積率、敷地規模や不適格建築物等）
- ・指定、用途区域の検討

② 市民アンケート

新たな用途地域指定に向けて、アンケート調査を実施し、市民意向を把握する。配布数は約1,000件程度とする。

③ 市民説明会 1回予定

市民への周知及び意見聴取を兼ねて開催する市民説明会の開催支援を行う。開催するにあたり、本説明会に係る資料作成、出席、議事録の作成を行う。

④ パブリックコメント実施支援

新たな用途地域の指定にあたり、市民等から幅広く意見を募ることを目的としてパブリックコメントを行い、その資料作成等、提出された意見の取りまとめ、助言等の実施支援を行う。

⑤ 新用途地域案の作成

これまでの検討結果及び市民意見等を整理し、新用途地域素案の作成を行う。案の内容は以下のとおり。

1) 法定図書

- ・計画書
- ・総括図
- ・計画図
- ・新旧対照図
- ・用途地域の新旧対照表
- ・都市計画の案の理由書

2) 参考資料

- ・上位関連計画
- ・航空写真
- ・建物用途現況図
- ・不適格建築物分布図
- ・土地利用現況図
- ・農地転用状況図
- ・農業振興地域図
- ・森林地域図
- ・用途地域に関する運用指針
- ・宮古島市用途地域指定方針
- ・その他必要書類

(6) 関係民間団体説明会開催支援 1回予定

建築士会、宅地建物取引業者会等用途地域を変更するにあたり関係する民間団体に対

する説明会の開催支援を行うものとし、本説明会に係る資料等の作成、出席、議事録の作成等を行う。

(7) 打合せ協議

本業務を円滑に遂行するため、打合せ協議を行う。

年度当初時：1回、中間時：2回、年度成果納品時：1回の計4回を基本とし、その他必要に応じて適宜打合せ協議を行うものとする。なお、他業務も連動して行うことから、他業務も含めて打合せ協議を行っても差し支えない。