

「ふじみ野市立地適正化計画策定支援業務委託」仕様書

第 1 章 総 則

(適用範囲)

第1条 本仕様書は、ふじみ野市（以下「発注者」という。）が受注者に委託して行う「ふじみ野市立地適正化計画策定支援業務委託」に適用するものとする。

(目的)

第2条 本市都市計画マスタープランでは、これからのまちづくりの進め方やまちづくりの目標像を実現するため、3つの視点を示している。

- 1) 郊外住宅都市としての持続性の確保と発展
- 2) 産業活力の創造と、まちの活力の確保
- 3) 広域の中での地域の魅力と個性の向上

また、ふじみ野市将来構想 from 2018 to 2030 では、本市の人口は、令和12年までは増加傾向が続き、以降減少傾向に転じると見込まれている。

そのようなことから、本市は比較的コンパクトに市街地が形成されている特性をふまえ、これからのまちづくりにおいては、都市ストックが整った市街地内の利便性を高めるとともに、時代のニーズに応じた機能更新や空間の質の向上を図ることで、人口動向等に対応した持続可能なまちづくりを進める必要もある。

さらに、近年、特に水災害については頻発、激甚化の傾向があり、災害リスクの高い地域を把握し計画的かつ必要な防災・減災対策に取り組む必要もある。

このことから、本市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出、まちづくりの方針、目指すべき都市の骨格構造等を整理・検討し、コンパクトシティの形成を推進するため立地適正化計画を策定することを目的とする。

(履行期間)

第3条 本業務の履行期間は、以下のとおりである。

- (1) 契約締結日から令和7年3月17日まで
※2か年（令和5年度、令和6年度）

(対象区域)

第4条 本業務の対象区域は、ふじみ野市全域とする。

(通則)

第5条 本業務にあたっては、本仕様書のほか次に掲げる関係法令及び関連計画に基づいて、的確に業務を遂行しなければならない。なお、記載のない各種関連法令等についても適宜参考にすること。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）

- (2) 都市計画運用指針第12版（令和4年4月1日）
- (3) 都市計画再生特別措置法（平成14年法律第22条）
- (4) 立地適正化計画作成の手引き（令和5年3月改訂版）
- (5) 防災都市づくり計画策定指針（最新版）
- (6) 防災都市づくり計画のモデル計画及び同解説（最新版）
- (7) 水害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン（最新版）
- (8) 富士見都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（最新版）
- (9) 本市で作成した各種計画書等（最新版）
- (10) 都市構造の評価に関するハンドブック（最新版）

（実施計画）

第6条 受注者は、契約後速やかに業務計画書、業務着手届、工程表、現場責任者等通知書を監督員に提出し承諾を得なければならない。これを変更する場合も同様とする。

（資格等）

第7条 前条に定める管理技術者及び照査技術者は、技術士（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）の資格保有者でかつ過年度に立地適正化計画策定業務の実績を有する者とする。なお、配置する現場責任者、管理技術者及び照査技術者について、兼ねることができないものとする。

（守秘義務及び情報、品質管理）

第8条 受注者は、本市の情報資産の安全性を確保するものとし、その義務と責任を果たすために、ISMS（情報セキュリティマネジメントシステム）の認証を受け、かつ個人情報保護を適切に行うために、JISQ15001（プライバシーマーク：個人情報保護に関するマネジメントシステム）の認証を受けているものとする。また、品質確保の観点から、ISO9001（品質マネジメントシステム）の資格を有していることとし、契約締結後に各資格証を監督員に提出するものとする。

（工程管理）

第9条 受注者は、業務計画に基づき業務の進捗状況について、適時監督員に報告し、適正な工程管理に努めなければならない。

（責務）

第10条 本業務の課程において、貸与を受けた資料及び知り得た内容、資料並びに成果品は、発注者の許可なく外部に公表若しくは貸与・譲渡等をしてはならない。提供資料について破損紛失等重大な過失を生じた場合は、受注者がその責任

を負うものとする。

(疑義)

第11条 本仕様書に明示なき事項又は疑義を生じたときは、監督員と協議の上指示を受けるものとする。

(業務概要)

第12条 本業務の概要は次のとおりとする。

- (1) 計画準備
- (2) 上位・関連計画及び関係施策等の整理
- (3) 本市の現状分析（災害ハザード情報の現況分析含む）
- (4) 現状及び将来のまちづくりの課題及び地区別災害リスク分析、課題の整理
- (5) 将来都市構造の検討及びまちづくり目標の設定（防災上のまちづくり方針の検討）
- (6) 誘導区域の設定及び誘導施設の設定
- (7) 誘導施策
- (8) 公共交通に係る方針の検討
- (9) 防災・減災の具体的な取組
- (10) 計画の推進及び目標値の設定
- (11) 立地適正化計画（素案）の作成
- (12) 届出制度
- (13) 庁内検討委員会の開催支援
- (14) パブリックコメント資料作成支援
- (15) 市民説明会の開催支援
- (16) 都市計画審議会の開催支援
- (17) 打合せ協議

第 2 章 業務内容

(計画準備)

第13条 本業務の実施にあたり、業務計画書及び工程管理計画を立案する。

(上位・関連計画及び関係施策等の整理)

第14条 ふじみ野市将来構想 from 2018 to 2030、ふじみ野市都市計画マスタープラン、ふじみ野市国土強靱化地域計画等の上位計画、ふじみ野市洪水ハザードマップ、ふじみ野市地域防災計画等の関連計画及び関係施策の整理を行い、将来の都市像やまちづくりの方向性を把握する。

(本市の現状分析(災害ハザード等の分析含む))

第15条 本市の市政の経緯、位置、地形、人口、産業、都市機能増進施設や公的不動産等の立地状況、公共交通等の利便性、過去の被災実態及び災害ハザード等から本市の現況、特性を調査・分析する。また、市内に存する都市機能増進施設(都市再生特別措置法第81条第2項第3号に規定する誘導施設)の種類、規模、状態、分布、防災施設等について整理把握する。

(現状及び将来のまちづくりの課題及び地区別災害リスク分析、課題の整理)

第16条 本市の将来人口について、国土数値情報ダウンロードサービス等のデータを基に、将来値の推計をメッシュ単位で実施する。また、土地・建物利用状況、財政状況、福祉施設や公共施設の立地状況、災害発生状況、公共交通の整備・利用状況等、本市の都市構造の推移を整理する。また、現状分析や将来人口予測を踏まえた都市構造への影響・分析等を踏まえ、本市の都市機能や居住誘導に関する立地適正化に向けた課題を設定する。なお、都市機能施設の情報や災害ハザード情報などを組み合わせ、想定される被害の分析の視点を整理し、地域別災害リスクの定量的指標を用いて可視化し、災害リスクの相対的評価による地域防災上の課題を整理する。

(将来都市構造の検討及びまちづくり目標の設定(防災上のまちづくり方針の検討))

第17条 上記の検討結果を踏まえ、本市が目指すべき将来都市構造を検討する。なお、検討した将来都市構造については、ふじみ野市都市計画マスタープランとの整合を図り、都市構造の評価に関するハンドブック等を参考に、必要に応じて再検討を行う。また、ふじみ野市都市計画マスタープランのほか富士見都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、ふじみ野市将来構想 from 2018 to 2030等を基に、まちづくりのベースとなる理念、将来像を設定する。また、地域防災上の課題を踏まえた防災上のまちづくり方針を検討する。

(誘導区域の設定及び誘導施設の設定)

第18条 居住誘導区域について人口、土地利用及び交通の現状並びに将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行える区域を検討する。また、都市機能誘導区域において、現状不足している機能・施設等を考慮し、医療・福祉・子育て支援、商業、行政サービス施設等の誘導すべき機能(誘導施設)を検討する。

(誘導施策)

第19条 人口、土地利用及び交通の現状並びに将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行える居住誘導区域

を検討するとともに、当該居住誘導区域に都市の居住者を誘導するために本市が講ずべき施策を検討する。また、都市機能誘導区域に誘導すべき都市機能増進施設を検討し、誘導する施設を定め、当該区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業、講ずべき施策を検討する。

(公共交通に係る方針の検討)

第20条 居住誘導区域、都市機能誘導区域及び防災指針の検討結果を踏まえ、都市全体の観点から、各拠点間を結ぶ交通ネットワークの将来像の検討を行う。

(防災・減災の具体的な取組)

第21条 上位関連計画からの防災施策、関連支援制度を踏まえつつ、防災まちづくりに向けた災害リスク回避対策、災害リスク低減対策に必要な具体の取組を検討する。

(計画の推進及び目標値の設定)

第22条 居住誘導区域内の人口に係る目標値と都市機能誘導区域における施設誘導等の目標値を設定する。また、評価指標の設定等により、施策の達成状況に関する評価方法の検討を行う。なお、防災・減災関連の具体の施策・事業の実現目標スケジュールを検討する。

(立地適正化計画（素案）の作成)

第23条 本業務における調査・検討結果を基に、立地適正化計画の計画書及び概要版を作成する。なお、対象区域が市内全域となることから、市街化調整区域における課題等を検討し整理する。

(届出制度)

第24条 居住誘導区域外における一定規模以上の住宅等の建築及び都市機能誘導区域外における誘導すべき施設の建築等については、事前届出・勧告の対象とするため、届出制度の手引きを作成する。

(庁内検討委員会の開催支援)

第25条 庁内関係各課の意見を立地適正化計画へ反映するため、庁内策定委員会を5回程度開催する。また、庁内検討委員会は都市計画課が事務局となり、受注者は会議資料の作成及び会議への参加、議事録の作成を行う。(勉強会の開催を含む：市職員に対し「立地適正化計画」をテーマとして勉強会を開催し、委員の取組意識改革の契機とする。)

(パブリックコメント資料作成支援)

第26条 立地適正化計画(素案)の内容について、広く一般市民からの意見を聴取するために、ふじみ野市パブリックコメント手続実施要綱に基づき、パブリックコメントを1回実施する。

(市民説明会の開催支援)

第27条 パブリックコメントと併せて市民説明会を2回開催するとともに、説明会資料作成や議事概要録の作成を行う。

(都市計画審議会の開催支援)

第28条 ふじみ野市都市計画審議会への報告資料の原稿や議事録を作成する。

(打合せ協議)

第29条 打合せ協議は業務着手時と納品時に現場責任者が出席するものとするほか、中間時の打合せ協議を4回程度実施する。協議内容については記録し、議事録としてまとめる。議事録は摘録とする。なお、業務の遂行上で必要が生じた場合は、適宜、打合せ協議を行うものとする。

(広報広聴)

第30条 市民等への情報公開を行うため、素案及び確定版の広報、ホームページの資料作成等を支援する。

第 3 章 成 果 品

(成果品)

第31条 本業務の成果品は下記のとおりとする。

- (1) ふじみ野市立地適正化計画計画書A4版製本・・・・・・・・・・200部
- (2) ふじみ野市立地適正化計画(概要版)A4判8項程度・・・・・・・・200部
- (3) 届出制度のパンフレット A4判8項程度・・・・・・・・・・1,000部
- (4) 業務報告書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1部
- (5) 参考資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・一式
- (6) 埼玉県提出用GIS情報(汎用形式)・・・・・・・・・・・・一式
 - ①市街化区域データ
 - ②都市機能誘導区域データ
 - ③居住誘導区域データ
- (7) 上記電子データ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・一式