

# 新座市立地適正化計画策定業務委託仕様書

## 1 目的

近年、全国的に少子高齢化及び人口減少の傾向が見られる中、都市における今後のまちづくりにおいては、高齢者や子育て世代をはじめ、その他あらゆる世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現するとともに、財政的・経済的に持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっている。

本市においても、現時点では一定の人口が維持されているものの、将来的には減少に転じることが見込まれており、より効率的に都市構造を再構築していくことが求められている。

本業務は、居住及び医療・福祉・商業施設等の都市機能を有する施設の誘導、拠点間を結ぶ地域公共交通の整備、自然災害に対して地域の安全性を確保する防災・減災施策等に関する検討を行い、効率的で持続可能なコンパクトシティの実現を推進するための立地適正化計画を策定するものである。

## 2 履行期間

契約締結日から令和8年3月31日までとする。

## 3 業務対象区域

新座市全域とする。

## 4 計画期間

令和8年度から令和24年度までとする。

## 5 業務内容

### 【令和6年度】

#### (1) 関連する計画や他部局の関係施策等の整理

##### ア 上位・関連計画の内容把握

上位・関連計画（総合計画、人口ビジョン、公共施設等総合管理計画、国土強靱化地域計画、地域防災計画、都市計画マスタープラン等）の内容を確認し、本市における将来の都市づくりの方向性を把握する。

イ 関連部署における施策の把握

福祉や公共交通、防災など、関連部署を対象としたヒアリングなどを実施し、施策等を確認することで、相互の連携に向けた方向性を把握する。

ウ 地域公共交通計画及び公共施設再配置計画との連携

同時期に策定を進める地域公共交通計画及び公共施設再配置計画との関連・連携について整理する。

(2) 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出

ア 都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

本市を取り巻く現状及び将来見通しを把握するため、都市計画基礎調査、庁内資料等を活用し、手引きを参考に都市の現状及び将来見通しを把握・分析する。

イ 地域別（ミクロ）の分析

本市を取り巻く現状及び将来見通しを詳細に分析する。地域別の分析では、本市における将来推計人口として、国立社会保障・人口問題研究所の公表値を基に、手引きなどに示される推計方法を参考としながら、地区単位又はメッシュ単位で推計を行う。そして、将来想定される地区別の人口変化や人口構成変化を分析する。また、これから得られた結果に、都市機能の情報（生活サービス施設、駅・バス停の徒歩圏）やハザード情報（土砂災害、水害）等と重ねて分析することで、詳細な単位での分析を行う。

ウ 市民アンケート調査

まちづくりに関する市民意向の把握を目的に、市内に住所を有する18歳以上の市民3,000人（無作為抽出）を対象としたアンケート調査を実施し、問題点や課題を分析する。

エ 都市づくりを進めていく上で解決すべき課題の整理

これまでの調査内容や都市分析の結果を基に、将来の都市づくりを考えていく上で解決すべき課題を整理する。

(3) 誘導方針の検討

ア まちづくりの方針（ターゲット）の検討

上位・関連計画等での位置付けや課題整理の内容を踏まえ、「人口密度の維持」、「生活サービス等の各種機能における利便確保」、

「公共交通における利便確保」、「災害リスクへの対応」等を念頭に、まちづくりの方針（ターゲット）を設定する。

イ 目指すべき都市の骨格構造の検討

都市機能誘導区域、居住誘導区域の検討に先立ち、都市全体の観点から、目指すべきまちづくりの方針（ターゲット）を見据えながら、公共交通網や人口の集積状況、各種都市機能の集積状況等を踏まえ、目指すべき都市の骨格構造（拠点、公共交通軸、市街地の範囲・広がりなど）を設定する。

ウ 課題解決のための誘導方針（ストーリー）の検討

目指すべきまちづくりの方針（ターゲット）や目指すべき都市の骨格構造を踏まえ、課題解決のための誘導方針（ストーリー）を設定する。

(4) 誘導施設・都市機能誘導区域・居住誘導区域等の検討

ア 誘導施設の設定

誘導施設について、誘導方針で検討・設定した「ターゲット」、「ストーリー」などの内容を踏まえ、都市機能の集積に向けて既存施設の配置状況等を勘案しつつ、拠点内に誘導すべき「誘導施設」を検討・設定する。

イ 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域について、「ターゲット」、「ストーリー」などの内容を踏まえ、誘導施設を誘導すべき区域を検討・設定する。

ウ 居住誘導区域の検討

居住誘導区域について、「ターゲット」、「ストーリー」などの内容を踏まえ、一定の人口密度や公共交通を含めた生活利便性を確保すべき区域として検討・設定する。

エ その他区域の設定

都市機能誘導区域・居住誘導区域外について、上位・関連計画に位置付けられた将来の土地利用（新座市都市計画マスタープランにおける「市街地検討ゾーン」）との整合を図ることを目的に、その他の区域を検討・設定する。

【令和7年度】

(5) 誘導施策の検討

ア 都市機能誘導区域内

都市機能誘導区域内において、都市機能の誘導・集積に向けた本市が講ずるべき施策（支援措置等）を検討する。さらに、都市機能誘導区域外における誘導施設等の立地抑制を図るための措置についても、必要に応じて検討する。

イ 居住誘導区域内

居住誘導区域において、居住の誘導に向けて市が講ずるべき施策（支援措置等）を検討する。さらに、居住誘導区域外における居住立地の抑制や環境保全のための措置についても、必要に応じて検討する。

(6) 防災指針の検討

ア ハザード情報の収集及び防災リスクの分析

各種ハザード情報等を収集・整理し、上記(4)のウで検討した居住誘導区域等を対象に、地区ごとの災害リスク（水害、土砂災害）を分析する。また、上述の災害リスクの外に、密集市街地における災害リスクの分析も併せて実施する。

イ 防災・減災まちづくりに向けた課題の整理

災害リスクの分析結果を基に、居住誘導区域等における、防災・減災まちづくりに向けた課題の整理を行う。

ウ 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討

防災上の課題を踏まえ、防災上の対応方針（ターゲット）と防災まちづくりの将来像を検討する。また、防災まちづくりの取組方針として、災害リスクの回避・低減のために必要な対策を、水害、土砂災害、密集市街地等の視点から検討する。

エ 具体的な取組、スケジュール、目標値の検討

取組方針に基づき、具体的な取組内容やスケジュール、目標値を検討する。

(7) 定量的な目標値等の検討

計画が目指す目標を定量的に明らかにするため、誘導方針に合致した「目標値」を設定するとともに、目標値の達成から「期待する効果」を目標指標として示すこと。

- (8) 施策の達成状況に関する評価方法の検討  
計画の達成状況を確認するための評価方法及び評価時期を示すこと。
- (9) 住民説明会及びオープンハウスの運営支援  
住民説明会（3回程度を予定）及びオープンハウス（展示パネルを用いた計画内容の掲示・説明。1回を予定）における資料の作成等の運営支援及び参加を行う。
- (10) パブリックコメントの実施支援  
パブリックコメントの実施に際し、必要となる資料の作成や、市民からの意見の整理及び対応方針の作成について支援する。
- (11) 市議会に対する意見照会に関する対応支援  
市民の代表である市議会に対する意見照会の実施に際し、必要となる資料の作成や、市議会からの意見の整理及び対応方針の作成について支援する。
- (12) 立地適正化計画の作成  
上記までの検討を踏まえ、立地適正化計画の計画書及び概要版を作成する。
- (13) 届出の手引きの作成  
立地の公表に伴い届出が必要となる開発行為や建築行為、誘導施設の休止・廃止に関する解説及び届出様式をまとめた手引きを作成する。

【各年度共通】

- (14) 打合せ協議  
業務の実施にあたって、受託者は円滑な遂行を図るため、委託者と密接な連絡を取るとともに、業務着手時及び業務の主要な区切りにおいては、打合せを行うものとし、その都度記録を取り、内容を整理して提出するものとする。
- (15) 会議等の運営支援  
ア 庁内検討委員会の運営支援

庁内職員により構成する庁内検討委員会（7回程度を予定）における資料の作成等の運営支援を行う。

イ （仮称）立地適正化計画策定検討委員会の運営支援

学識経験者や市民等により構成する検討委員会（7回程度を予定）における資料の作成、議事録の作成等の運営支援及び参加を行う。

ウ 都市計画審議会の運営支援

都市計画審議会への報告及び意見聴取、諮問等にあたり、資料の作成、議事録の作成等の運営支援及び参加を行う。

## 6 成果品の提出

### 【令和6年度】

- |                           |    |
|---------------------------|----|
| (1) 中間報告書（関係資料を含む。）       | 2部 |
| (2) その他、市が指示するもの          | 1式 |
| (3) 上記の電子データ（CD-R又はDVD-R） | 1式 |

### 【令和7年度】

- |   |    |
|---|----|
| (1) 業務報告書（関係資料、立地適正化計画本編及び立地適正化計画概要版を含む。） | 2部 |
| (2) その他、市が指示するもの                          | 1式 |
| (3) 上記の電子データ（CD-R又はDVD-R）                 | 1式 |

## 7 権利の帰属

本業務における成果品及びこれに付随する資料の著作権及び所有権は、委託者に帰属する。

## 8 資料等の貸与及び返還

- (1) 委託者は、本業務を遂行する上で必要と認められる資料、データ等（以下「貸与品」という。）を受託者に貸与する。
- (2) 受託者は、貸与品を善良な管理者の注意をもって管理し、本業務以外の目的に使用してはならない。また、本業務が終了したときは、速やかに貸与品を委託者に返還する。

## 9 業務実施に当たっての留意事項

- (1) 本業務は、新座市業務委託契約約款に基づき、契約を履行する。
- (2) 業務の実施に当たっては、関係法令を遵守すること。

- (3) 受託者は、委託者と十分協議を行い、本業務の目的や意図を十分に理解した上で、誠意をもって業務を遂行する。
- (4) 業務内容等に関して疑義が生じた場合は、その内容を受託者が都度記録し、委託者に確認すること。
- (5) 業務の進捗状況について、工程表との差異が生じた場合等は随時報告すること。
- (6) 業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、委託者の承諾を得ること。
- (7) 会議資料等の作成に用いる消耗品費、交通費等受注者が本業の遂行に要する経費は全て受託者が負担すること。
- (8) 本仕様書は、最低限の必要事項を掲載したものであり、掲載のない項目についての提案を妨げるものではない。契約時の仕様書は、受託候補者決定後にプロポーザルにおける提案を踏まえて決定する。