

# 令和８年度綾瀬市立地適正化計画策定業務委託仕様書

## 1 委託業務名称

令和８年度綾瀬市立地適正化計画策定業務委託

## 2 業務目的

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都市経営を可能にするため、コンパクト・プラス・ネットワークの形成を推進する必要がある。

本業務は、コンパクトシティの形成を推進するため、本市総合計画をはじめ、最新の上位・関連計画、及び昨今の社会・経済情勢の変化等を踏まえ、都市再生特別措置法第８１条に定める立地適正化計画の策定に向けた検討を行うことを目的とする。

## 3 準拠法令等

本業務は、本仕様書のほか、次の関係法令等に基づき実施する。

- (1) 都市計画法（昭和４３年法律１００号）
- (2) 都市計画運用指針第１３版（令和７年３月３１日）
- (3) 都市再生特別措置法（平成１４年法律２２号）
- (4) 立地適正化計画の手引き（最新版）
- (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) 本市で作成した各種計画書等（最新版）
- (8) 綾瀬市条例及び規則等
- (9) その他関係法令・通達等

## 4 委託期間

契約締結日の翌日から令和１０年（２０２８年）３月１０日（金）まで

## 5 対象区域

綾瀬市一円地内

## 6 業務内容

### <令和8年度業務内容>

#### (1) 計画準備・資料収集整理

業務の実施にあたり、作業実施方針や作業体制、実施工程等を検討し、業務計画書を作成する。併せて、本業務に必要なとなる資料の収集を行う。

#### (2) 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、都市マスタープラン等）の内容を確認し、綾瀬市における将来の都市づくりの方向性を把握する。

また、広域的な都市機能の連携等に関する検討を見据え、周辺自治体における立地適正化計画の内容（拠点の配置、都市機能誘導区域、誘導施設、居住誘導区域等の指定状況等）についても把握する。

##### イ 関連部署における施策の把握

福祉・医療、公共交通、公共施設再編、防災など、関連部署を対象にヒアリングを実施し、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。

#### (3) 都市の位置づけの把握及び都市が抱える課題の分析

##### ア 都市の位置づけの把握

立地適正化計画を策定するにあたっての前提条件を把握するため、既存の統計資料や庁内資料等を活用し、「立地適正化計画の手引き 国土交通省都市局」（以下、「立適計画の手引き」という）を参考に、綾瀬市の広域的な位置づけを把握する。

##### イ 都市の現状の分析

綾瀬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 GIS データ、国土数値情報データ、庁内資料等を活用し、「立適計画の手引き」を参考に、都市の現状及び将来見通しを把握・分析する。

なお、データについては、地域レベルの分析での活用を見据え、適宜、GIS を活用する。また人口データに関しては、地区単位若しくはメッシュ単位で集計及

び推計を行い、各種都市機能の情報（サービス施設、バス停の徒歩圏）やハザード情報（土砂災害、水害）などと重ねることで、より詳細な分析を行う。

#### ウ 都市が抱える課題の整理

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。

### (4) 立地の適正化に関する基本的な方針の検討

#### ア 都市計画の理念や目標、目指すべき都市像の検討

都市の位置づけの把握や都市が抱える課題整理の内容を踏まえ、都市の特性や強みを考慮した上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるような「まちづくりの方針（ターゲット）」と「目指すべき都市像」を検討・設定する。なお、ターゲットや都市像の設定にあたっては、「人口密度の維持」、「生活サービス等各種機能の利便確保」、「公共交通の利便確保」、「災害リスクへの対応」等を念頭に置き、検討することが考えられる。

#### 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などを踏まえ、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 等）を設定する。

### (5) 誘導施設・都市機能誘導区域の検討

#### ア 誘導施設の設定

誘導施設については、「7(4) 立地の適正化に関する基本的な方針の検討」で検討・設定した「まちづくりの方針（ターゲット）」や「目指すべき都市像」を踏まえた上で、都市機能の集積に向けて既存施設の配置状況や充足状況を勘案しつつ、拠点内に誘導すべき「誘導施設」を検討、設定する。

具体的には、中心拠点、地域・生活拠点など、拠点の役割や施策・誘導方針との関係を踏まえ、誘導施設を検討・設定する。

#### イ 都市機能誘導区域の設定

立地適正化計画で定める「都市機能誘導区域」について、「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」を踏まえた上で、誘導施設を誘導すべき区域を検討・設定する。

具体的には「7(4)イ 目指すべき都市の骨格構造の検討」で示した拠点を中心に、誘導施設の立地状況や土地利用状況など踏まえ、都市機能を集積すべき区域を検討・設定する。

また、必要に応じて、都市機能誘導区域外のうち、日常サービス系施設の誘導する区域（例：日常サービス誘導区域）を居住誘導区域の範囲内に設定すること（重層的な設定）についても、併せて検討する。

#### <令和9年度業務内容>

##### (6) 居住誘導区域等の検討

###### ア 居住誘導区域の設定

立地適正化計画で定める「居住誘導区域」について、「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」を踏まえた上で、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。

具体的には、各種法令や都市計画運用指針で示される「居住誘導区域に含めてはならない区域」、「居住誘導区域に含まないこととすべき区域」を基本としつつ、都市機能誘導区域との位置関係、公共交通ネットワークの配置状況、現実に誘導可能な人口の検証結果など踏まえ、居住を誘導すべき区域を検討・設定する。

###### イ 居住誘導区域外への対応の検討

居住誘導区域外のエリアについては、居住を規制する、あるいは移転を強制するものではないため、住民との価値観・ビジョンの共有を図る観点から、居住誘導区域外のエリアに関する将来像を検討する。

また、郊外や農村集落等の維持の観点から、市街化調整区域における生活拠点の位置づけや施策等について、法律に基づかない任意の項目として、必要に応じて、参考の記載を検討する。

##### (7) 誘導施策の検討

###### ア 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域において、都市機能の誘導・集積に向けて市が講ずるべき施策（支援措置等）を検討する（例：特定用途誘導地区）。

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

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（例：居住調整地域）。

#### (8) 防災指針の検討

##### ア 災害リスク分析と防災まちづくりに向けた課題の抽出

災害リスクの分析にあたり、発生するおそれのある災害ハザード情報を網羅的に収集・整理する。収集・整理した災害ハザード情報と都市の情報を重ね合わせ、どのような地域や地区でどのような災害リスクがあるかについて分析し、地区レベルでの課題を抽出する。

##### イ 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、防災まちづくりの「将来像」と「取組方針」を検討する。防災まちづくりの「取組方針」の検討にあたっては、以下の視点を参考に必要な対策を検討する。

##### (ア) 災害リスクの回避

- ・災害ハザードエリアにおける立地規制、建築規制
- ・災害ハザードエリアからの移転促進、誘導区域からの災害ハザードエリアの除外

##### (イ) 災害リスクの低減

- ・居住誘導区域等における安全を確保するためのハード、ソフトの防災・減災対策

##### ウ 居住誘導区域、都市機能誘導区域の精査・変更

災害リスク分析の結果をもとに、「7(5)」「7(6)」の各項目で設定した都市機能誘導区域・居住誘導区域（以下、「各誘導区域」という）について精査を行い、必要に応じて区域を変更する。

##### エ 防災指針と具体的な取組の検討

防災指針として、特に各誘導区域における防災対策、安全確保策の「取組方針」と、ハード、ソフトの両面から災害リスクの回避、低減に必要な「具体的な取組」を検討する。

##### オ 取組スケジュールと目標値の検討

取組方針に基づき、具体的な取組の対象地区やスケジュール、目標値を検討する。

(9) 定量的な目標値等の検討（評価指標及び目標値の設定）

立地適正化計画が目指す目標を定量的に明らかにするための評価指標を検討・設定する。なお評価指標については、立地適正化計画の取組を通じて期待される直接的な効果である「直接指標」と、コンパクト・プラス・ネットワークまちづくりを通じて施策効果の発現が期待される「間接指標」の2つが考えられる。

また、設定した各評価指標について、それぞれ目標年次において目指すべき「目標値」を設定するとともに、計画期間内における評価の時期を設定する。

(10) 計画素案のとりまとめ

上記までの検討結果をもとに立地適正化計画（素案）として、とりまとめを行う。

(11) パブリックコメントの実施支援

パブリックコメント（全1回）の実施に際し、必要となる資料（計画素案）の作成や、意見の整理について支援する。

(12) 計画書の作成

住民説明会、及びパブリックコメントの結果を踏まえ、必要な更新を行った上で、「綾瀬市立地適正化計画」計画書（100部）を作成する。また、配布用の冊子として、計画書をベースに概要版（100部）を作成する。都市機能誘導区域、居住誘導区域データ（shape形式）を作成し、統合型GISに搭載する。

(13) 「届出の手引き」の作成

立地適正化計画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) 住民意向等の把握及び周知

住民意向等の把握及び周知方法については、最も効果的で適切な方法を行うとともに集約した意見を計画に反映できる手法とする。

(15) 庁内検討委員会の運営支援

立地適正化計画の策定にあたり、関係する各課の担当で構成される庁内検討委員会の運営を支援する。

庁内検討委員会の開催にあたり、受注者は資料原稿や議事録の作成及び会議への

出席（説明及び回答等含む）等、必要な運営支援を行う。なお、会議開催は全6回程度（令和8年度：3回、令和9年度：3回）とする。また、業務の進捗等により会議の回数が増えても変更契約の対象としない。

#### (16) 都市計画審議会の運営支援

立地適正化計画の策定にあたり、都市計画審議会の運営を支援する。

都市計画審議会の開催にあたり、受注者は資料原稿や議事録の作成及び会議への出席（説明及び回答等含む）等、必要な運営支援を行う。なお、会議開催は全6回程度（令和8年度：3回、令和9年度：3回）とする。また、業務の進捗等により会議の回数が増えても変更契約の対象としない。

#### (17) 打合せ協議

打合せ協議は、着手時、中間時（6回）、納品時の計8回を原則とするが、日程調整や回数については、協議の上、決定するものとする。

打合せ後1週間以内に記録簿を作成し、発注者の確認を受けたうえで提出する。

なお、業務の進捗等により会議の回数が増えても変更契約の対象としない。

## 7 成果品

本業務の成果品は、次のとおりとする。

### <令和8年度分>

- |                               |    |
|-------------------------------|----|
| (1) 業務報告書（A4）                 | 2部 |
| (2) 上記電子データ                   | 1式 |
| (3) その他発注者及び受託者の協議により必要と認めたもの | 1式 |

※納期 令和9年2月26日（金）

### <令和9年度分>

- |                               |      |
|-------------------------------|------|
| (1) 業務報告書（A4）                 | 2部   |
| (2) 立地適正化計画本編（A4カラー・無線綴じ）     | 100部 |
| (3) 立地適正化計画概要版（A4カラー・中綴じ）     | 100部 |
| (4) 届出の手引き                    | 1式   |
| (5) 上記電子データ                   | 1式   |
| (6) その他発注者及び受託者の協議により必要と認めたもの | 1式   |

※納期 令和10年2月29日（火）

## 8 成果品の帰属

本業務で履行した内容及び著作権等は全て発注者に帰属するものとする。また、成果品についても、発注者の承諾なく公表、貸与及び使用してはならない。

## 9 契約後に係る事務手続き

契約後、本業務の実施にあたり、受注者は次の書類を発注者に提出し承認を得るものとする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) その他必要書類

## 10 その他

- (1) 業務の円滑な遂行を図るため、発注者と密接な連絡を取るとともに、業務途中においても、発注者が経過報告を求めた場合には、速やかに報告するものとする。
- (2) 本仕様書に定めのない事案が発生した場合は、その都度、発注者と受注者協議の上、決定するものとする。
- (3) 最低賃金法に定める趣旨を遵守すること。
- (4) 本業務の遂行にあたり、必要となる手続きについては、発注者と受注者で協議の上行う。
- (5) 受注者は、本業務により作成されたデータ等を業務完了後にはすべて消去しなければならない。ただし、発注者が特に保管管理を指示したデータについては、この限りではない。
- (6) 本業務遂行中に、受注者が第三者に与えた損害及び第三者から受けた損害については、全て受注者の責任において解決処理するものとし、また、速やかに発注者に報告しなければならない。
- (7) 適切かつ厳格な情報管理及び品質管理を行う為、関係法令、規則等を正しく遵守するほか、以下に示す資格を取得していなければならないものとし、業務着手時にその認証を証明する登録証の写しを提出するものとする。
  - ・ IS09001 品質マネジメントシステム (QMS)
  - ・ ISO/IEC27001 情報セキュリティマネジメントシステム (ISMS) または JISQ15001 プライバシーマークのいずれか

11 成果品の納入先及び連絡先

〒252-1192 綾瀬市早川550番地

綾瀬市都市部都市計画課計画調整担当

電話：0467-70-5625（直通）

E-mail：wm.705625@city.ayase.kanagawa.jp