

富士見市立地適正化計画策定支援業務委託仕様書（案）

1 業務名称

富士見市立地適正化計画策定支援業務委託

2 業務の目的

将来的な人口減少・超高齢社会の進展や、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、厳しい財政状況下であっても、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方と防災指針を踏まえた持続可能な都市構造の形成を推進する必要がある。

本業務は、立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局都市計画課発行）等を参考に都市再生特別措置法第81条第1項に規定する富士見市立地適正化計画（以下「本計画」という。）を策定するに当たり、必要となる調査、分析及び検討業務について、計画策定支援業務を委託するものである。

なお、本業務にあたっては、富士見市の最上位計画である富士見市総合計画（第6次基本構想及び第6次基本構想第2期基本計画をいう。以下「総合計画」という。）及び富士見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。）、策定に向けて進めている富士見市地域公共交通計画（案）との整合を十分に図るとともに、都市計画法や都市再生特別措置法、都市計画運用指針など関係法令等の趣旨・規定や、国等の通知にも留意の上、進めることとする。

さらに、本市が掲げている「燃えないまちづくり」の推進を図るため、都市計画マスタープランに位置付けられた「密集市街地の改善地区」（以下「改善地区」という。）における基礎調査を行い、本計画における現状分析等や防災指針の考え方との整合を図りながら、それらを踏まえた準防火地域の指定候補地の選定や、改善地区における改善方策の検討を行うことを目的として、必要となる調査・分析業務等を含めた検討に係る支援業務についても、本計画の計画策定支援業務と併せて委託するものである。

3 履行期間

契約締結の日から令和9年3月31日まで

4 業務対象区域

本業務の対象区域は、富士見市全域とする。

5 本計画の期間

令和10年度から令和22年度まで（予定）

6 業務の実施

- (1) 本業務の実施は、本仕様書に基づき実施すること。
- (2) 受注者は、本業務の実施にあたっては、関係法令及び条例等を遵守すること。

- (3) 受注者は、発注者と十分な協議を行い、その意図や目的を十分に理解した上で、適切な人員配置のもとに業務を実施すること。
- (4) 受注者は、発注者に対して、業務の進捗に関する定期的な報告を行うこと。
- (5) 受注者は、自らの組織の中から、管理技術者を選任し、発注者に通知すること。
- (6) 受注者は、本業務の一部を再委託する場合は、予め発注者の承認を得ること。
- (7) 本業務の実施に関し疑義が生じた場合は、速やかに発注者と協議を行い、指示を仰ぐこと。
- (8) 受注者（再委託をした場合、再委託先事業者も含む。）は、本業務の実施過程で知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。

7 業務計画書の提出

- (1) 受注者は、契約締結後 7 日以内に業務計画書を作成の上、発注者へ提出し、承認を得ること。
- (2) 業務計画書には、次の事項を記載すること。
 - ①検討業務内容
 - ②業務遂行方針
 - ③業務詳細工程
 - ④業務実施体制及び組織図
 - ⑤管理技術者、照査技術者、担当技術者名簿及び経歴書
 - ⑥再委託等の協力者がある場合は、協力者の概要及び担当技術者一覧表
 - ⑦業務フローチャート
 - ⑧打合せ計画
 - ⑨連絡体制
 - ⑩その他発注者が必要とする事項
- (3) (2) に定める事項に追加又は変更が生じた場合には、速やかに発注者に文書で提出し、承認を得ること。

8 技術者の配置

本業務の遂行に当たり配置する管理技術者、照査技術者及び担当技術者については、管理技術者及び照査技術者に技術士（建設部門：都市及び地方計画）又はシビルコンサルティングマネージャ（RCCM）（専門技術部門：都市計画及び地方計画）の資格を有する技術者を配置することとする。

なお、管理技術者、照査技術者及び担当技術者は、それぞれを兼ねることができないものとする。

9 打合せ及び記録の作成

本業務を適正かつ円滑に実施するため、受注者と発注者は常に密接な打合せを行い、業務方針、条件等の疑義を正すものとし、その内容については、その都度受注者が記録を作成し、発注者と相互に確認すること。

10 検査

- (1) 本業務が完了した時は、業務完了届とともに成果品を提出し、発注者の検査を受けること。
- (2) 業務完了期限前であっても、発注者が予め成果品の提出期日を指定した場合には、その指定する期日までに、その時点における成果品を提出し、検査を受けること。

11 成果品に係る著作権等

- (1) 受注者は、本業務に係る成果品、資料等の所有権及び著作権は全て成果品の引渡し時に発注者に譲渡するものとする。
- (2) 受注者は、発注者の承諾を得ることなく成果品等の内容を公表してはならない。
- (3) 受注者は、著作権法第20条第1項に規定する権利を行使してはならない。
- (4) 受注者は、発注者に引き渡した成果品の全てについて第三者の有する著作権等を侵害するものではないことを保証するとともに、第三者の有する著作権等を侵害した場合は、その損害を補償し、必要な措置を講じなければならない。
- (5) 受注者は、第三者の有する特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の知的財産を使用する時は、その使用に関する責任を負わなければならない。

12 参照資料

- (1) 業務を進めるに当たり、以下の資料を参照とすること。
 - ア 国及び県が策定・公表している最新の資料
 - ①都市計画運用指針第13版（令和7年3月）
 - ②立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂版）
 - ③富士見都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和5年10月6日）
 - ④埼玉版スーパー・シティプロジェクトの基本的な考え方（骨格）（令和3年3月）
 - イ 富士見市が策定・公表している資料
 - ①富士見市第6次基本構想・第2期基本計画（令和8年4月）
 - ②富士見市都市計画マスタープラン（令和3年4月）
 - ③富士見市燃えないまちづくりの推進に向けた方針（令和8年4月）
 - ④富士見市人口ビジョン（令和7年8月）
 - ⑤富士見市公共施設等総合管理方針（令和3年3月改訂）
 - ⑥富士見市公共施設個別施設計画（令和3年3月）
 - ⑦富士見市公共施設個別施設計画第1期実行計画（令和8年3月改訂）
 - ⑧富士見市庁舎整備に関する基本方針（令和4年3月）
 - ⑨富士見市新庁舎建設基本計画（令和6年3月）
 - ⑩富士見市地域防災計画（令和7年3月）
 - ⑪第2期富士見市空家等対策計画（令和5年4月）
 - ⑫富士見市建築物耐震改修促進計画（令和8年3月）
 - ⑬その他の関係資料及び富士見市が策定する諸計画等
- (2) 前記の資料は、ホームページから参照すること。
- (3) その他、受注者が要望し発注者が必要と認めた資料は貸与できるものとするが、貸

与された資料は、紛失、汚損しないよう取り扱うものとし、発注者の認めるもの以外、これを公表し、貸与し又は複製してはならない。

なお、本業務が終了した時は、貸与資料を速やかに発注者へ返却するものとする。

また、貸与資料の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないこととし、この契約が終了、又は解除された後においても同様とする。

1.3 業務内容

本業務の内容は次に掲げるとおりであるが、実施に当たっては、受注者の企画提案内容を踏まえ、必要に応じてその内容や時期を発注者と十分に協議し、調整の上、内容を決定する。

(1) 計画準備

本業務の実施にあたり、合理的かつ正確に作業を実施するために実施方法、実施工程、実施体制等を記した業務実施計画書を作成する。

また、作業実施に向け必要な情報収集作業を併せて行う。

(2) 上位・関連計画等の整理や他部局の施策等の整理

総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画や富士見市新庁舎建設基本計画、富士見市公共施設等総合管理方針のほか、策定に向けて進めている富士見市地域公共交通計画（案）等、その他関連計画を把握し、将来人口、連携を図るべき施策、誘導施設、防災・減災対策等に関連する施策等を整理するとともに、必要に応じ庁内関係部署とのヒアリングを実施する等、本市のまちづくりの方向性とそれらの関連性を整理する。

(3) 本市の現状分析

本市の経緯、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、過去の地震、水害、大規模火災等の被災実態及び災害ハザード等から本市の現況から、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の種類、規模、状態、分布、防災施設等について整理する。

(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、課題整理

本市の将来人口について、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。

現状分析及び将来人口予測に基づく都市構造への影響・分析等を踏まえ、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。

さらに、災害ハザード情報の収集・整理を行い、災害リスクに関する課題についても整理する。

(5) まちづくりの方針の検討

上記（１）～（４）の検討結果（上位計画等や現状及び課題の分析や将来見直し等）を基にまちづくりの方針（ターゲット）や将来像を検討・設定する。

（６）目指すべき都市の骨格構造の検討

まちづくり方針（ターゲット）の実現に取り組むための拠点、公共交通軸、都市機能増進施設等の骨格構造を検討・設定する。

（７）課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討

本市の課題を解決するための施策及び都市機能と居住を誘導するための方針について検討する。

（８）誘導区域の設定

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、居住誘導区域内において、生活利便性向上に資する都市機能を集積すべき拠点を検討し、都市機能誘導区域を設定する。

（９）庁内検討委員会及び立地適正化計画審議会の運営支援

富士見市立地適正化計画庁内検討委員会及び富士見市立地適正化計画審議会の開催にあたり、以下の運営支援を行う。

なお、各会議の開催回数は、令和８年度内３回程度とする。

- ア 会議開催に係る資料の作成、意見対応及び提案等
- イ 会議への出席及び必要に応じて資料の説明
- ウ 会議録の作成

（１０）都市計画審議会の運営支援

富士見市都市計画審議会の開催にあたり、以下の運営支援を行う。

なお、会議の開催回数は、令和８年度内１回程度とする。

- ア 会議開催に係る資料の作成、意見対応及び提案等
- イ 会議への出席及び必要に応じて資料の説明
- ウ 会議録の作成

（１１）国土交通省ヒアリングの支援

国土交通省関東地方整備局との調整を行うにあたり、以下の支援を行う。

なお、開催回数は令和８年度内１回程度とする。

- ア ヒアリングに係る資料作成、意見対応及び提案等
- イ 会議への出席及び必要に応じての資料説明及び質疑対応等
- ウ 会議録の作成

(12) 打合せ協議

打合せ協議は業務着手時と納品時のほか、中間時の打合せ協議を4回程度実施し、協議内容については記録の上、議事録としてまとめる。

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。

準防火地域指定に係る基礎調査業務

(13) 基本情報の整理

改善地区を対象に以下のア～エの基本情報を算定する。なお、算定にあたっては、以下を原則するが、詳細は協議により決定するものとする。

また、当該業務の実施にあたり、必要に応じて本市が保有する資料等（道路台帳、固定資産課税台帳、密集危険区域警防活動計画など）については、受託者に提供を行う。

ア 戸建て住宅密度

戸建て住宅密度の算定にあたっては、区域に占める住宅戸数を地区面積で除した密度とする。

イ 不燃領域率

不燃領域率の算定にあたり、算定式や空地面積、地区面積、耐火造等の考え方については、国方式に準ずるものとする。

ウ 火災リスクの評価

地区内における火災リスク（延焼予測範囲）について、延焼クラスター手法を用いて評価する。

エ 消防活動困難区域の評価

消防自動車が出入りできる幅員6m以上のいずれの道路からも、ホースが到達する140mを超える距離がある区域を、消防活動困難区域として設定する。

(14) 準防火地域指定の方針検討及び改善の推進に向けた改善方策の提案

地区の概況と(13)ア～エの基本情報等を踏まえ、防災性に係る評価結果をまとめた上で、改善地区の中から、各地域の状況を踏まえて準防火地域を指定するなど、密集市街地の改善を重点的に行う必要がある地域を設定する。

なお、準防火地域の指定にあたっては、指定地域や指定すべき根拠等の整理を行うとともに、立地適正化計画における整理内容（都市のスポンジ化や防災指針の考え方等）を踏まえたものとする。

また、改善地区を対象とし、先進事例をあげながら、地域特性や実情、改善効果、コスト、期間等を踏まえ、密集市街地の改善を推進するための具体的な取組や進め方を示した改善方策を提案する。

(15) その他プロポーザルでの提案事項

14 成果品

受注者は、次に掲げる成果品を提出する。

- ①業務報告書 2部
- ②上記電子成果品 1式
- ③その他関係資料 1式
- ④その他必要な資料

なお、電子成果品はPDFファイルだけでなく、編集可能な電子データ（Word、Excel、PowerPoint等）も納品するとともに、成果品内で作成する表やグラフの元データ等は別途取りまとめて納品するものとする。

また、計画書、報告書及び関係資料の作成に当たっては、分かりやすく簡潔で明瞭なものとなるよう努めるとともに、必要に応じて図、グラフや表等を作成するものとする。

15 成果品の権利・使用

本業務における成果品の著作権及び所有権は富士見市に帰属する。なお、受注者は納品後、成果品の複写・他用途使用をする場合は、市の承諾を得ることとする。

16 その他の事項

- (1) 本仕様書に定めのない事項及び仕様書の内容について疑義が生じた場合は、別途協議するものとする。
- (2) 本業務の受注の有無により、本業務以降における委託等、いかなる業務の受注を制限するものではない。

17 その他特記事項

- (1) 地域公共交通計画策定支援業務との連携

本業務については、地域公共交通計画と相互に関連性の高い関係にあるため、発注者の指示に基づき、業務スケジュールの調整や情報共有するなど、効果的効率的な策定に向け緊密な連携・調整を図ること。

- (2) 関係法令の遵守

本業務の実施に当たっては、関係法令を遵守すること。

- (3) 秘密保持

受注者は、本業務を実施するに当たって本市から取得した資料（電子媒体、文書等の形態を問わない。）を含め契約上知り得た情報又は成果品等を、本市の許可なく、第三者に閲覧、複写、貸与又は譲渡等をしないことに加え、本業務以外の目的で利用しないものとする。また、契約期間の終了又は解除後も同様とする。

- (4) 個人情報の保護

受注者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）、富士見市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年条例第26号）及びその他個人情報保護に関連する法規を遵守しなければならない。また、本業務に係る個人情報の漏洩、滅失、損傷及び改ざんの防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。さらに、本業務で知り得た事項及び関係資料を当該業務に関わる者以外に

市の許可なく漏らしてはならず、契約期間の終了又は解除後も同様とする。加えて、本業務終了時は、最新の本市の情報セキュリティポリシーに則り、本業務に係る個人情報を適切な手段で廃棄することとする。

(5) 情報セキュリティ管理

受注者は、本市の最新の情報セキュリティポリシーを遵守し、本業務の情報セキュリティの管理を行うこととする。また、受注者は、本業務に従事する者（再委託をした場合、再委託先の従事者も含む。）に対して、情報セキュリティ及び個人情報保護の教育訓練を行うこととする。

(6) 再委託の禁止

受注者は、本業務の全部を再委託することはできない。ただし、本業務の一部の場合において、事前に再委託の業務内容、再委託先及び再委託期間を明記した再委託承諾申請書を提出し、本市の承認を受けた場合はこの限りではない。

(7) 本業務に係る経費の負担

本業務に係る資料等の作成に用いる消耗品費、交通費等受注者が本業務の遂行に要する経費は、すべて受注者が負担することとする。

(8) 契約不適合責任

納品検査後、受注者の責に帰すべき事由による成果品の不良箇所があった場合は、受注者は本市と協議のうえ、受注者の責任・負担において速やかに追完修補等の措置を無償時で実施することとする。

(9) 事故発生

受注者は、本業務中に事故が生じないよう細心の注意を払うとともに、万が一事故が生じた場合には、生じた事故に対して一切の責任を負うものとし、事故状況等を速やかに市に報告し、最善の処置を行わなければならない。また、損害賠償の請求があった場合には、受注者が自己の責任において一切を処理するものとする。

(10) その他

本仕様書は、最低限の必要事項を掲載したものであり、掲載のないに定めのない事項については、本市と協議の上、決定する。