

## 川口市都市計画基本方針改定業務仕様書

本仕様書は、川口市が委託する「川口市都市計画基本方針改定業務委託」に関して必要な事項を定めるとともに受託者が履行しなければならない事項を定めるものである。

1. 業務名 川口市都市計画基本方針改定業務委託

2. 履行場所 川口市全域

3. 履行期間 契約締結の日から令和9年3月31日

### 4. 業務目的

本市では、平成9年5月に「川口市都市計画基本方針(平成23年3月一部改定)」を策定し、旧鳩ヶ谷市との合併を踏まえ平成29年3月に鳩ヶ谷地域を含めた改定を行い、都市計画に関する施策や事業を行ってきた。しかしながら、少子高齢化の進行、社会資本整備などに関わる財政上の制約、震災を契機とした防災意識の高まり、多様化するライフスタイルへの対応など、本市を取り巻く都市計画に関連する状況が大きく変化するとともに、総合計画等の上位計画の改定が行われるなど、これら計画との整合を図る必要が生じている。

このたび、前回の改定から約10年が経過し、昨今の社会情勢の変化、まちづくりの進捗状況、頻発・激甚化する自然災害へ対応するまちづくり、及び次期総合計画の策定を踏まえ、集約型都市構造の実現に向けた都市づくり(立地適正化計画)を含めた一体的な計画として現行の都市計画基本方針を改定する業務を令和7年度と令和8年度の2カ年にわたり実施するもの。

### 5. 準拠する法令等

本業務の実施にあたり、本仕様書によるほか、以下の関係法令、諸規程等に準拠し実施するものとする。

- (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年法律第22号)
- (4) 立地適正化計画作成の手引き(令和7年4月改訂)
- (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) 健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン(最新版)
- (8) 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)
- (9) 川口都市計画 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日告示)

- (10) 川口市で策定した各種計画等（最新版）
- (11) 都市構造の評価に関するハンドブック（最新版）
- (12) その他関係法令及び通達等

## 6. 令和7年度の業務内容

### (1) 計画準備

本業務を効率的に実施するために、業務の目的、内容等を的確に把握したうえで業務計画書を作成し、委託者の承認を得ることとする。

### (2) 上位関連計画及び関連施策、現行計画の整理

川口市総合計画、川口都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の上位計画及び国土強靱化地域計画、地域防災計画のほか、都市計画基本方針及び立地適正化計画との整合並びに調整が必要となる各分野の計画・事業及び現行計画の方針を把握し、都市の現況と都市づくりの課題を整理する。

### (3) 都市全体の現状・将来見通しの把握

「(2) 上位関連計画及び関連施策、現行計画の整理」で収集した各計画等の既存資料、都市計画基礎調査、国土数値情報、各種統計調査等を活用し、本市を取り巻く現状把握として、本市の概況、人口動態、建物・土地利用現況、法適用現況、公共交通、基盤整備状況、都市機能（主要施設等）分布状況、経済状況、開発動向、地価動向、災害及び財政等に関する基礎データを収集・整理し、都市の現状と特性について分析を行う。また、既存資料等を活用し、拠点毎（各駅・主要施設等）の位置づけ、特性を整理する。

なお、収集する基礎データの内容については、国土交通省作成の「立地適正化計画の手引き」、「都市構造の評価に関するハンドブック」、「都市計画運用指針」等を参考にする。

### (4) 都市構造上の課題の整理

把握した都市全体の現状を踏まえ、今後求められる様々な都市づくり及び集約型都市づくりを展開していくうえで、解決していくべき都市構造上の課題の抽出を行う。

### (5) 災害リスク分析

災害ハザード情報を収集し、都市情報と災害ハザード情報の重ね合わせ分析を実施する。重ね合わせ分析を踏まえ、地域ごとの防災上の課題を抽出する。

### (6) 類似都市との都市構造の比較評価

災害ハザード状況、人口動態及び住工混在等の視点から、本市の特性と類似する都市を2都市程度抽出し、本市で立地適正化計画を策定する際の参考となる情報を収集・整理する。

## (7) 都市の骨格構造の検討

上位計画との整合性、都市構造上の課題及び災害リスク分析等を基に、目指すべき都市の骨格構造（拠点及び公共交通軸）を検討する。また、人口の将来見通し等を踏まえ、都市機能及び居住に係る誘導方針を検討する。

## (8) 全体構造の見直し

## ① 都市づくりの目標・将来都市構造

現在策定中の次期総合計画の基本構想案に基づき、現行の都市計画基本方針における都市づくりの目標及び将来都市構造との整合を図るとともに、集約型都市づくりの内容を踏まえ、中長期的な視点から本市が目指すまちづくりの理念、目標及び目指すべき都市像を検討する。

## ② 都市づくりの方針

本市全体の都市づくりの方針は、現在策定中の次期総合計画の基本構想案に基づき、現行の都市計画基本方針における都市づくりの目標及び将来都市構造との整合を図るとともに、集約型都市づくりの内容、現行計画の検証・評価及び課題の整理を踏まえ、見直しを行うものとする。この際、都市づくりに関する国の政策動向を踏まえ、集約型都市づくりの実現に資する方針についても位置付ける。

## (9) 都市機能誘導区域及び誘導施設の検討

都市づくりの方針を踏まえ、本市において都市機能誘導区域を設定する目的を明確にし、区域設定方針の整理を行うとともに、区域線の検討を行う。また、各種都市機能の特性及び施設所管部局の考え方等を踏まえ、都市機能誘導区域内に誘導施設として位置づけるべき機能の考え方を整理する。そのうえで、施設の充足状況及び今後の整備計画等を考慮し、誘導施設を設定する。

## (10) 居住誘導区域の検討

都市づくりの方針を踏まえ、本市において居住誘導区域を設定する目的を明確にし、区域設定方針の整理を行うとともに、区域線を検討する。また、居住誘導区域外における居住誘導の考え方に関する方向性を整理する。

## (11) 地域公共交通ネットワーク等との連携及び調整

次期総合計画及び都市計画基本方針における将来都市構造及び都市全体の構造を見渡しながら、住宅及び医療・福祉・商業その他の居住に関連する施設の誘導と、それと連携した地域公共交通ネットワーク等について一体的に検討を行い、コンパクト・プラス・ネットワークの実現を図るため、地域公共交通ネットワーク等と適宜連携及び調整を図るための支援を行う。また、国庫補助金等による条件を踏まえ、総合交通戦略等の考え方を検討し整理する。

## (1 2) 次期川口市総合計画策定業務との連携及び調整

次期川口市総合計画（令和7年度策定予定）の策定業務にコンパクト・プラス・ネットワークに関する事項を反映するため、立地適正化計画及び地域公共交通計画に係る次期総合計画の記載内容等について確認を行うとともに、必要に応じて変更案を提示する等、次期川口市総合計画策定業務と連携及び調整を図るための支援を行う。

## (1 3) 関係会議等の支援

## ① 庁内検討会議の運営支援

必要に応じて庁内検討会議の会議資料を作成するとともに、会議への出席、議事録の作成等を行う。また、意見の取りまとめ、当該計画への反映方法を検討する。

## ② 都市計画審議会の運営支援

必要に応じて行う都市計画審議会の会議資料を作成するとともに、審議会の傍聴、議事録の作成等を行う。また、意見の取りまとめ、当該計画への反映方法を検討する。

## ③ 関東地方整備局等との協議支援

必要に応じて行う関東地方整備局等との協議にあたり、資料の作成を通じた支援を行う。

## (1 4) 報告書作成

上記検討結果を報告書としてとりまとめる。

## (1 5) 打合せ協議

業務を適正かつ円滑に実施するため、受託者は委託者と打合せ協議を行い、業務の進捗状況の報告、業務方針及び疑義事項の確認等を行うものとする。また、委託者が求めた場合は、打合せ協議を実施するものとする。打合せ協議結果については、打合せ協議記録簿を作成したうえで、委託者に提出し、相互確認を行う。

## 【令和7年度 成果品】

- (1) 報告書（A4パイプファイル等） 1部
- (2) 上記成果の電子データ（CD-R等） 1式

## 7. 令和8年度の業務内容

## (1) 計画準備

本業務を効率的に実施するために、業務の目的、内容等を的確に把握したうえで業務計画書を作成し、委託者の承認を得ることとする。

## (2) 防災指針の検討

## ① 防災まちづくりの将来像・取組方針の検討

地区ごとの防災上の課題を踏まえ、防災まちづくりの将来像及び取組方針を検討する。

その際、地域防災計画及び国土強靱化地域計画等の関連計画との整合を図る。

② 具体的な取組・スケジュール・目標値の検討

検討した取組方針を踏まえ、具体的な取組（既存ストックの活用、都市計画施設の見直し、居住機能の移転促進、公共交通施策との連携、デジタル化、都市計画施設の計画的な更新・改修の推進を含む）を検討し、位置付けた個々の取組に対して、実施主体及び実現時期の目標（短期・中期・長期等）を整理する。また、実現時期の目標を参考に、各取組の目標値を検討する。

(3) 目標値の設定及び施策の達成状況に関する評価方針の検討

目指すべき都市構造と誘導施策の効果を定量的に評価するための評価指標を設定し、目標を達成することで期待される効果を示すとともに、短期（おおよそ5年程度）・中期（おおよそ10年程度）等の時間軸の視点も踏まえながら定量的な目標値を検討する。また、評価指標及び目標値の計測方法、検証体制等及び評価・検証結果の反映方法についても検討する。

(4) 計画（素案）の作成

これまでの検討内容を踏まえ、パブリック・コメント等への提示に向けた中間見直し（素案）を作成する。

(5) 地域別構想の見直し（地域別のまちづくり方針）

全体構想で示した方針をもとに、10地域の状況、特性及び地域の課題を整理し、現行計画の検証・評価、課題の整理を踏まえ、見直しを行うものとする。

(6) 実現化方策等の見直し（将来の都市づくりの進め方）

実現化方策では、全体構想・地域別構想の実現に向けた将来の都市づくりの進め方を示すものとする。現行計画の「総合的な行政施策の推進」及び「都市計画基本方針の進行管理」について、必要に応じて見直しを行うものとする。

(7) パブリック・コメントの実施支援

川口市パブリック・コメント手続要綱に基づくパブリック・コメントの実施に向けた公表用資料の作成と、提出された意見の取りまとめ、計画内容への反映方法及び意見に対する回答等について検討する。

(8) 計画等の作成

昨年度までの検討、パブリック・コメント等の内容及び関係会議等の意見を踏まえるとともに、次期総合計画との整合を確認し、都市計画基本方針（立地適正化計画を含む）を作成する。また、デザイン及びレイアウト等、内容を分かりやすく説明する本編、概要版及び周知用パンフレットの作成を行う。

## (9) 届出制度の検討

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。

## (10) 地域公共交通ネットワーク等との連携及び調整

次期総合計画及び都市計画基本方針における将来都市構造及び都市全体の構造を見渡しながら、住宅及び医療・福祉・商業その他の居住に関連する施設の誘導と、それと連携した地域公共交通ネットワーク等について一体的に検討を行い、コンパクト・プラス・ネットワークの実現を図るため、地域公共交通ネットワーク等と適宜連携及び調整を図るための支援を行う。また、国庫補助金等による条件を踏まえ、総合交通戦略等の考え方を検討し整理する。

## (11) 関係会議等の支援

## ① 庁内検討会議の運営支援

必要に応じて行う庁内検討会議の会議資料を作成するとともに、会議への出席、議事録の作成等を行う。また、意見の取りまとめ、当該計画への反映方法を検討する。

## ② 都市計画審議会の運営支援

必要に応じて行う都市計画審議会の会議資料を作成するとともに、審議会の傍聴、議事録の作成等を行う。また、意見の取りまとめ、当該計画への反映方法を検討する。

## ③ 関東地方整備局等との協議支援

必要に応じて行う関東地方整備局等との協議にあたり、資料の作成を通じた支援を行う。

## (12) 報告書作成

上記検討結果を報告書としてとりまとめる。

## (13) 打合せ協議

業務を適正かつ円滑に実施するため、受託者は委託者と打合せ協議を行い、業務の進捗状況の報告、業務方針及び疑義事項の確認等を行うものとする。また、委託者が求めた場合は、打合せ協議を実施するものとする。打合せ協議結果については、打合せ協議記録簿を作成したうえで、委託者に提出し、相互確認を行う。

## 【令和8年度 成果品】

- (1) 報告書 (A4パイプファイル等) 1部
- (2) 都市計画基本方針(立地適正化計画を含む) 本編(A4版カラー製本) 300部
- (3) 都市計画基本方針(立地適正化計画を含む) 概要版(A4版カラー製本) 1,000部
- (4) 周知用パンフレットデータ

- (5) その他必要な資料 一式
- (6) 埼玉県提出用GIS情報（汎用形式） 1式
  - ①市街化区域及び市街化調整区域データ
  - ②都市機能誘導区域データ
  - ③居住誘導区域データ
- (7) 上記成果の電子データ（CD-R等） 1式

## 8. 成果品検査

受託者は、各年度の業務完了後、所定の手続を経て、市の検査を受けなければならない。市から本業務に適合しないとして修正の指示があった場合には、速やかに措置を行うものとする。

## 9. 支払

市は、各年度の委託契約業務の完了を確認した後、支払請求書を受理したときは、年度ごとに、一括して委託料を支払うものとする。

なお、契約締結後に消費税法（昭和63年法律第108号）の改正により消費税等の率に変動が生じ、契約の業務に対する契約金額について新税率が適用される場合は、契約を何ら変更することなく、市は契約金額に相当する消費税額等を加減して支払うものとする。また、支払いは予算の範囲内で各年度に完了した業務の出来高払いとする。

## 10. その他

### (1) 資料の貸与

業務を遂行する上で必要な資料等は、必要に応じて随時貸与する。なお、貸与した資料の複製の可否、返却等については市の指示に従うこと。

### (2) 費用負担

本業務に関する協議、打合せ協議等の必要経費、その他調査等に要する費用は受託者が負担すること。

### (3) 法令遵守

本業務の実施にあたり、関係法令等を遵守すること。

### (3) 守秘義務

本業務上知り得た情報等については、市の承諾なしに本業務以外で使用してはならない。また、第三者に対し漏えいしてはならない。

なお、この守秘義務は契約終了後も継続するものとする。受託者の責により秘密が漏えいし、市が損害を受けた場合、受託者はその損害に対し賠償の責を負う。

### (4) 個人情報の適切な管理

個人情報を取扱うに際しては、川口市個人情報保護条例を十分に認識し、個人の権利利益を侵害することのないようにしなければならない。業務終了後は保管している個人情報等についてはシュレッダー等で破棄し、電子データは復元不可能となるよう消去すること。

(5) セキュリティ対策

本業務において送信する電子メール及び電子メールに添付する書類については、コンピュータウイルス感染に対する予防、検出及び駆除のための最新の処理を実施するものとする。

(6) 瑕疵責任

業務完了後に、受託者の責に帰すべき理由による成果品の不良箇所があった場合は、受託者は速やかに必要な訂正、補足等の措置を行うものとし、これに係る経費は受託者が負担するものとする。

(7) 成果品の管理及び帰属

本業務で得られた成果物の所有権、著作権及び利用権は、市に帰属する。また、受託者は著作者人格権を行使できないものとする。受託者は市の許可なく成果品等を第三者に公表、貸与、使用、複写、遺漏してはならない。

1 1. その他

本仕様書に定めのない事項や本業務の実施に当たり疑義が生じた場合は、速やかに川口市と協議を行い、指示を仰ぐこと。

以 上