

＜一般委託＞

横須賀市西地区海岸周辺における土地活用方策検討業務委託 仕様書

横須賀市西地区海岸周辺における土地活用方策検討業務業務委託に基づく内容は、本仕様書の定めるところによる。

1	目的	別紙「横須賀市西地区海岸周辺における土地活用方策検討業務 特記仕様書」のとおり
2	履行期間	契約締結日から令和2年3月27日
3	施行場所	横須賀市役所都市部都市計画課
4	業務内容	別紙「横須賀市西地区海岸周辺における土地活用方策検討業務 特記仕様書」のとおり
5	特記事項	別紙「横須賀市西地区海岸周辺における土地活用方策検討業務 特記仕様書」のとおり
6	関係法規	都市計画法
7	資格要件	「管理技術者」として技術士(建設部門:都市及び地方計画)資格を有するものを選任できること。
8	契約方法	総価による業務委託契約(一般委託)
9	支払方法	委託料の支払いは、業務完了後一括払いとする。
10	その他事項	この仕様書に定めのない事項及び疑義を生じた場合は、別途協議するものとする。
11	監督員 連絡先	都市部都市計画課 大橋 加菜 (TEL:046-822-9614)

＜指示又は希望事項＞

グリーン 物品購入 及び 環境配慮 関係	<p>・この業務を施行するにあたって、仕様書でグリーン物品購入の指示がある場合は、横須賀市グリーン購入基本方針及び調達方針に基づく環境物品等を納入すること。また、仕様書で特に指示がない場合で委託代金に物品等の購入経費が含まれている場合は、できるだけこの方針に基づく環境物品等の調達をお願いします。 (上記方針については、本市のホームページ「よこすかのグリーン購入」参照)</p> <p>・本市は、独自の環境マネジメントシステム(YES)により事務事業の環境負荷低減に努めているので、受託者においてもできる限り環境に配慮して業務を執行するようお願いします。</p>
----------------------------------	---

横須賀市西地区海岸周辺における土地活用方策検討業務
特記仕様書

(適用範囲)

第1条

本特記仕様書は、横須賀市(以下「甲」という。)と受託者(以下「乙」という。)が行う、「横須賀市西地区海岸周辺における土地活用方策検討業務委託」(以下「本業務」という。)について適用する。

(目的)

第2条

本業務は本市経済の発展を目的とした「観光立市」実現に向け、西地区海岸周辺の魅力ある地域資源を堪能していただくため、地域を選定しホテルや旅館などの宿泊施設の立地や、来訪者のための店舗立地が可能となる都市計画制限の見直し(用途地域の変更、市街化調整区域内都市計画法第34条第2号の活用及び地区計画制度の活用)を検討し、西地区の活性化を目指した土地利用方針の策定を行うものとする。

(期間)

第3条

本業務は契約締結時から、令和2年3月27日までとする。

(対象範囲)

第4条

横須賀市西地区(長井地区、大楠地区、武山地区)とする。

(疑義)

第5条

本業務実施にあたり、本仕様書及び適用する法令等に疑義を生じた場合、又は仕様書に定めのない事項については、甲と乙がその都度協議の上決定するものとする。

(法令等の順守)

第6条

乙は、本業務の実施にあたり関連する法令等を順守しなければならない。

(中立性の保持)

第7条

乙は、常にコンサルタントとしての中立性を保持するよう努めなければならない。

(秘密の保持)

第8条

乙は、本業務において知り得た情報について、第三者に漏らしてはならない。

(監督職員)

第9条

甲は、本業務における監督職員を定め、乙に通知するものとする。

2 監督職員は、契約図書に定められた事項の範囲内において、指示、承諾、協議等の職務を行うものとする。

(管理技術者)

第10条

乙は、本業務の実施にあたり、技術上の管理及び統括等を行う管理技術者を定め、その者の氏名、その他必要な事項を甲に通知するものとする。管理技術者を変更したときも同様とする。

2 管理技術者を変更するときは甲の書面による承諾を得なければならない。

3 管理技術者は、第11条第4項に規定する照査結果の確認を行わなければならない。

(照査技術者)

第11条

乙は、本業務の成果物等の内容の技術上の照査を行う照査技術者を定め、その者の氏名、その他必要な事項を甲に通知するものとする。照査技術者を変更したときも同様とする。

2 照査技術者を変更するときは甲の書面による承諾を得なければならない。

3 照査技術者は、照査計画を作成し業務実施計画書に記載し、照査に関する事項を定めなければならない。

4 照査技術者は、照査計画に従いその成果の確認を行うとともに、照査技術者自身による照査を行わなければならない。

5 照査技術者は、業務完了に伴って照査結果を照査報告書としてとりまとめ、照査技術者の署名捺印のうえ管理技術者に提出するものとする。

(業務実施計画書)

第 12 条

乙は、契約後速やかに業務内容・工程・人員の配置・データの管理手法等を計画した業務実施計画書を甲に提出し、承認を受けなければならない。

(工程管理)

第 13 条

乙は、業務計画書に基づき、適切に工程管理を行わなければならない。

2 乙は、作業の進捗状況を甲に報告しなければならない。

3 工程に変更が生じた場合には、速やかに甲と協議しなければならない。

(提出書類)

第 14 条

乙は、本業務の着手、完了にあたり甲の契約約款に定めるもののほか、下記の書類を提出しなければならない。

(1)着手届

(2)管理技術者及び照査技術者届(経歴書添付)

(3)業務計画書

(4)完了届

(5)成果品

(貸与資料)

第 15 条

本業務の実施に当たり、業務に必要となる資料については、甲は乙に貸与するものとする。貸与した資料は乙の責任において管理し、取扱いは十分注意するものとし、業務完了後速やかに返却するものとする。

2 乙は貸与された関係資料等を本業務以外に使用することを禁じ、取り扱い及び保管に関しては慎重に行うこととする。また、本業務上必要で

あっても甲の承諾なしに複製してはならない。なお、貸与された関係資料等及び複製された資料は、本業務完了後速やかに甲に返還しなければならない。ただし、甲の本業務上必要とする資料については、完了前であっても速やかに返還するものとする。

(参考文献等の明記)

第 16 条

本業務に文献その他の資料を引用した場合は、その文献、資料名を明記するものとする。

2 引用にあたり著作権者の許諾が必要な場合は、著作権者の許諾を得るものとする。

(損害賠償)

第 17 条

乙は、本業務中に生じた諸事故や、甲または第三者に与えた損害に対しては、甲の指示により乙の責任において迅速に処理するものとする。

(権利義務の譲渡の禁止)

第 18 条

乙は、契約により生ずる権利又は、義務を第三者に譲渡し、又は、承継させてはならない。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

(再委託の禁止)

第 19 条

乙は、契約の処理を第三者に委託し、又は、請け負わせてはならない。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

(環境配慮要求事項)

第 20 条

乙は、本業務を実施するにあたっては、甲の「環境マネジメントシステム〈YES〉」の趣旨を理解し、環境負荷低減に努めるものとする。

(再生材、環境配慮製品の使用)

第 21 条

乙が本業務において使用する資機材については、「よこすかのグリーン購入」に配慮し、可能な限り環境配慮製品を使用するものとする。甲に納品する成果物の材料については、他に代替できないなどの特別な場合を除き再生材を使用するものとする。

(暴力団の排除)

第 22 条

乙は、横須賀市暴力団排除条例に定める「暴力団員等」ではないこと。また、乙は本業務を遂行するにあたり、横須賀市暴力団排除条例の趣旨を理解し、暴力団排除に積極的な役割を果たすよう努めることとする。

(個人情報の保護)

第 23 条

乙は、本業務を処理するため個人情報を取り扱う場合は、個人情報保護のため別紙 1 「個人情報の取り扱いに関する特記事項」に掲げる事項を順守しなければならない。

(業務内容)

第 24 条

本業務の内容は、次のとおりとする。

(1)西地区の土地利用方針等の位置づけの整理

県総合計画であるかながわランドデザイン、かながわ都市計画マスタープラン、横須賀市の総合計画（基本構想、基本計画、実施計画）、横須賀市都市計画マスタープラン、横須賀市立地適正化計画、その他関連計画（農業、商工業、環境等）から西地区の土地利用の位置づけを整理する。

(2)西地区（長井地区、大楠地区、武山地区）の現状及び課題の整理

①現状

既往調査資料や市からの貸与資料、現地調査から得られるデータをもとに西地区海岸周辺の現状について、以下の視点から整理する。

ア. 面積・人口・世帯

面積、人口、世帯数を整理する。

イ. 土地利用

土地利用（宅地、農地、山林等）の現状を都市計画基礎調査等より整理する。

ウ. 現地調査

大楠山入口交差点、佐島入口交差点、荒崎入口交差点、ソレイユの丘入口交差点の交差点の混雑状況の概況を現地で把握し、写真に収める。

エ. 各種法令等の指定状況

農業振興地域の整備に関する法律、森林法等各種法令に基づく指定区域を都市計画基礎調査等から整理する。

オ. 集落及び主要施設の分布状況

既存の集落、工場、大規模開発住宅地、官公庁施設、文教厚生施設・学校、観光施設・資源、宿泊施設、保養所等の主要な施設の分布状況を整理する。

カ. 施設・資源の利用状況

観光施設・資源などの利用状況を整理する。

キ. 公共交通状況

西地区海岸周辺における公共交通の利用状況を整理する。

ク. 交通量調査・交通量解析

交通量調査を行う。佐島入口交差点、大楠山入口交差点の2箇所で平日・休日の7時～19時(12H)行い、2箇所の交差点の信号の飽和度計算を行う。

また、用途地域変更等に際して、県警協議及び地元町内会への説明における調整事項の整理（簡易な交通量解析の計算方法など）や必要資料の作成を行う。

②課題の整理、とりまとめ

西地区における区域の課題について、以下の視点から整理する。

- ・ 自然環境、営農環境の保全
- ・ 集落地域等における居住環境の改善、地域活力の維持・回復
- ・ 観光施設・資源の活用
- ・ 観光地へのアクセスの改善及び地元住民の交通形態の改善(荒崎入口、佐島入口)

(3) ヴィジョン案の作成

“観光の魅力”を取り入れた、当該地区のめざすべき“まちづくりの方針”を示したヴィジョン案を作成する。ヴィジョン案では、平成30年度に開催した土地利用活性化委員会での意見等を踏まえ、当該地区全体及び各エリアにおける方向性と取り組み内容を示すこと。また、エリアにおける方向性を示す中で用途地域等の見直しを行うエリアが導き出されていること。

ヴィジョン案は、A4見開き、24ページ程度とする。当該地区のイメージを伝える媒体となることから、デザイン性、読みやすさへの工夫も求める。

(4) 都市計画において対応すべき事項の整理

各種計画の位置づけや現状及び課題を踏まえ、都市計画の視点から対応すべき事項を整理する。

(5) 用途地域の変更、市街化調整区域内都市計画法第34条第2号の活用及び地区計画制度に係る基本事項の整理

都市計画法及び都市計画運用指針に示される用途地域の変更、市街化調整区域内の都市計画法第34条第2号の活用及び地区計画制度の概要を整理した上で、本市において想定される都市計画制度の活用例、また、適用にあたっての基本的な考え方を整理する。

① 用途地域変更案の検討

県及び市の用途地域指定に係る基準を踏まえ想定される用途地域を設定し、上位計画との適合性、現状調査による不適合等の状況を確認した上で用途地域の変更案を検討する。

② 区域図(用途地域変更箇所と市街化調整区域の立地基準見直し等適用箇所)の作成

本市から、提供するデータ(区域区分と用途地域が分類されているシェープファイル)をもとに上記の箇所の電子データ(シェープファイル)を作成し提出すること。なお、箇所数は3~5箇所程度、各々について界線根拠を含む計画平面図、新旧対照図、土地利用現況図、建物用途別現況図)を作成すること。

③ 市街化調整区域の地区計画適用の方針

今後展開される方策と各種上位計画を踏まえ、方針として取りまとめる。

④都市計画法第34条第2号に定める観光基準の考え方

神奈川県の開発許可基準に準拠し、本市における適用箇所のゾーニング、取扱基準を整理する。

⑤各種会議運営の支援

用途地域の見直し及び市街化調整区域の立地基準見直し等を行うエリアにおける地元説明会と、庁内関係課長会議の運営に伴う資料作成、会議出席、議事録作成を行うこと。概ね3回ずつ計6回、1回あたり2時間程度を予定。

⑥地区計画制度の概要整理

地区計画の実現にあたって、地区計画の立案、都市計画決定手続き、開発行為手続き等を進めるために行うプロセスについて整理する。

(地区計画制度の目的、都市計画法及び都市計画運用指針に示されている地区計画の対象区域、地区計画制度の活用例)

⑦適用にあたっての基本的な考え方

用途地域変更、市街化調整区域での地区計画の役割、都市計画法第34条第2号適用にあたって配慮すべき事項について考え方を整理する。

(6)用途地域等の見直しによる副作用の整理・対応策の提案

用途地域の変更、市街化調整区域内の都市計画法第34条第2号の活用及び地区計画制度の運用により規制緩和した場合、当該地区で考えられる副作用について整理すること。さらに、この中で当該地区において考えられる副作用については対応策の提案も行うこと。

(7)企業ニーズ調査(5社以上)

受注後、当該地区の視察等により、現地の特徴を把握し、それをふまえて業務計画書に記載すること。その後、当該地区の様々なポテンシャルを感じており、且つ当該地区への出店に興味を持ってくれそうな企業(不動産開発事業者、サービス事業者、ホテルや旅館等の宿泊施設の運営会社等5社以上の民間企業)を選定し、企業へのニーズ調査を実施すること。

なお、広く意見を収集できるように企業はジャンルに偏ることなく選定し、ニーズ調査に先立ち、監督員に「企業名」「ジャンル」「選定理由」を示し、協議すること。

企業ニーズ調査においては、西地区海岸周辺の地域活性化にむけて投資意欲、出店する条件(出店意向、魅力、アイディア、環境、エリアブランディング等)についての把握を行うこと。

(打合せ協議)

第 25 条

業務を円滑に遂行するため、節目の段階において打合せ協議を実施するものとする。(初回、中間3回、最終の5回を想定)

(報告書作成)

第 26 条

上記の調査、検討成果を報告書として取りまとめを行うものとする。

(成果品)

第 27 条

本業務に伴う成果品は、次の通りとする。

- | | | |
|--------------------|-------|-----|
| ・ 報告書 | A 4 | 2 部 |
| ・ 活性化ビジョン案 | A 4 | 2 部 |
| ・ 電子データ | A 4 版 | 1 式 |
| (CD-R 又は同等以上の電子媒体) | | |
| ・ その他監督員が必要と認めた資料 | | 1 式 |

(成果品の帰属)

第 28 条

本業務の成果品については、すべて甲に帰属するものとし、甲の許可なく公表、貸与、譲渡及び使用してはならない。

(成果品の不備訂正)

第 29 条

本業務の成果品納入後、不良箇所又は不適當な部分が発見された場合は、乙の責任において甲の指示により速やかに訂正、補充するものとし、これに要する費用はすべて乙の負担とする。なお、完了検査合格後においても同様とする。

(その他)

第 30 条

乙は、受注時又は変更時及び完了時において委託代金額が 100 万円以上の業務について、測量調査設計業務実績情報サービス (TECRIS) 入力システムに基づき、監督職員に登録内容の確認を受けた後に、(一財) 日本建設情報総合センターに登録申請しなければならない。

また、(一財)日本建設情報総合センター発行の「登録内容確認書」が乙に届いた際には、直ちに監督職員に提出しなければならない。

登録申請の期限は、次のとおりとする。

- (1) 受注時登録データの提出期限は、契約締結後 10 日以内とする。
- (2) 完了時登録データの提出期限は、業務完了後 10 日以内とする。
- (3) 施行中に受注時登録データの内容に変更があった場合は、変更があった日から 10 日以内に変更データを提出しなければならない。
- (4) 変更時と完了までの間が 10 日間に満たない場合は、監督職員の承諾を得て変更時の提出を省略できるものとする。

個人情報の取扱いに関する特記事項

(個人情報を取り扱う際の基本的事項)

第 1 条 受託者 (以下「乙」という。) は、個人情報の保護の重要性を認識し、業務に関して個人情報を取り扱うときは、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

(適正な管理)

第 2 条 乙は、個人情報の漏えい、滅失、改ざん、き損及びその他の事故を未然に防止するため必要な措置を講じなければならない。

2 乙は、個人情報の取扱いに関する責任体制を整備し、管理責任者を定めなければならない。

3 乙は、個人情報の保管にあたっては、この契約による業務により取得した個人情報とそれ以外の個人情報を明確に区分し、管理しなければならない。

(管理責任者等の教育及び研修)

第 3 条 乙は、個人情報の保護及び情報セキュリティに対する意識の向上を図るため、管理責任者及び従事者に対し、横須賀市個人情報保護条例第 14 条 (受託者等の責務)、第 32 条及び第 33 条 (罰則) の内容並びに本特記事項において従事者が遵守すべき事項その他この契約による業務の適切な履行に関し必要な事項について、教育及び研修を実施しなければならない。

(秘密の保持)

第 4 条 乙は、個人情報の内容を第三者に漏らしてはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

2 乙は、この契約による業務の処理の従事者が個人情報を管理責任者の承諾を得ることなく事務所以外の場所に持ち出し、又は不適切な取扱いにより第三者に漏らすことのないように、必要かつ適切な監督を行わなければならない。

(収集の制限)

第 5 条 乙は、この契約による業務を処理するため個人情報を収集するときは、その目的を明確にし、当該目的の達成に必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により収集しなければならない。

(目的外利用等の禁止)

第 6 条 乙は、委託者 (以下「甲」という。) の指示又は承諾があるときを除き、この契約による業務の目的以外の目的に個人情報を利用し、又は第三者に提供してはならない。

(複写等の禁止)

第 7 条 乙は、あらかじめ甲の指示又は承諾があった場合を除き、業務を実施するために甲から提供された個人情報を複写し、又は複製してはならない。

(資料等の返還)

第 8 条 乙は、この契約による事務を処理するために甲から貸与され、又は乙が収集し、複製し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等を、この契約が終了し、又は解除された後直ちに甲に返還し、又は引き渡し、若しくは消去しなければならない。ただし、甲が別に指示したときは、当該方法によるものとする。

2 乙は、前項の規定により電子記録媒体に記録された個人情報を消去する場合は、当該個人情報が復元できないように確実に消去しなければならない。

3 乙は、前項の規定により個人情報を消去した場合は、当該個人情報を消去した旨の報告書を甲に提出しなければならない。

(再委託の禁止等)

第9条 乙は、個人情報の処理を自ら行うものとし、第三者にその処理を委託(以下「再委託」という。)してはならない。ただし、書面により甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

2 乙は、個人情報の処理を再委託する場合及び再委託の内容を変更する場合は、あらかじめ次の各号に規定する事項を記載した書面を甲に提出し、前項ただし書きの承諾を得なければならない。

(1)再委託の相手方

(2)再委託を行う業務の内容

(3)再委託で取り扱う個人情報

(4)再委託の期間

(5)再委託が必要な理由

(6)再委託の相手方における責任体制及び管理責任者

(7)その他甲が必要と認める事項

3 乙は、前項の規定により個人情報を取り扱う事務を再委託の相手方(以下「再受託者」という。)に取り扱わせる場合には、乙と再受託者との契約内容に関わらず、再受託者の当該事務に関する行為について責任を負うものとする。

4 乙は、再委託契約において、再受託者に対する監督及び個人情報の安全管理の方法について具体的に指示しなければならない。

5 乙は、この契約による業務を再委託した場合は、その履行を監督するとともに、甲の求めに応じて、再受託者の状況等を報告しなければならない。

(立入調査等)

第10条 甲は、個人情報を保護するために必要な限度において、乙に対し、個人情報を取り扱う事務について管理状況の説明若しくは資料の提出を求め、又は乙の事務所に立ち入ることができる。

2 乙は、甲から個人情報の取扱いに関して改善を指示されたときは、その指示に従わなければならない。

(事故発生時等における報告)

第11条 乙は、個人情報の漏えい、滅失、き損及び改ざん等の事故(以下「漏えい事故」という。)が生じ、又は生ずるおそれがあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従わなければならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

2 乙は、漏えい事故が生じた場合、当該事故の被害を最小限にするため、甲と協力して必要な措置を講じ、かつ、甲の指示に従わなければならない。

(補則)

第12条 乙は、この契約における個人情報の取扱いについて疑義が生じたときは、甲と協議し、その指示に従わなければならない。