

令和8年度横須賀市立地適正化計画見直し支援業務委託

仕様書

1 総則

本仕様書は横須賀市（以下「甲」という。）が実施する「横須賀市立地適正化計画見直し支援業務委託（以下「本業務」）という。」に適用する。

2 業務の目的

人口減少・少子高齢社会の進展や都市の低密度化による都市機能の低下、公共施設維持費の増大が懸念される中、厳しい財政状況でも持続可能な都市経営を実現するため、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、令和8年度から令和9年度の2か年にわたり、横須賀市の都市構造や居住機能の現況把握・分析を行い、持続可能で強靱な都市構造の具現化に資する立地適正化計画の見直しを支援することを目的とする。

特に、同時期に策定する地域公共交通計画との整合を図り、地域公共交通の活性化・再生に資する法制度に基づく地理的かつ戦略的な計画策定支援を行う。

3 計画の基本事項

(1) 計画区域

横須賀市全域

(2) 履行期間

契約締結日から令和9年3月15日

4 業務内容

【令和8年度】

(1) 計画準備

- ・受託者（以下「乙」という。）は、契約締結後、業務計画書を作成し、甲に提出しなければならない。
- ・業務計画書には、契約図書に基づき下記事項を記載するものとする。

ア 業務概要

イ 実施方針

ウ 業務工程表

エ 業務の組織体制

オ 打合せ計画

カ 照査計画

キ 成果品の内容及び部数

- ・乙は、業務計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にし、甲と協議し、承認を得た上で変更業務計画書を提出しなければならない。

(2) 計画策定の基盤整理

① 関連計画及び法令等の整理・分析

本業務に着手するにあたり、計画策定の前提となる国内外の動向、関連法令、国及び神奈川県等の指針等を的確に把握し、整理・分析を行うこと。

② 計画の目標設定

上記①の分析結果及び本市の意向を踏まえ、乙は本市職員との協働による関連団体とのヒアリング等を企画・運営し、見直し後の立地適正化計画と新たに策定する地域公共交通計画に共通する基本理念、基本方針、及び具体的な目標を設定する支援を行うこと。

(3) 現況分析と課題抽出

① 現況情報の更新・分析

乙は、本市が保有する各種データ及び国勢調査等の公的統計データを活用し、市の現況に関する情報を最新化するとともに、専門の見地から多角的な分析を行うこと。分析対象は、人口、土地利用、建物、都市施設の立地状況、産業・経済動向等、多岐にわたる。

② 立地適正化計画の評価・検証

乙は、現行の立地適正化計画について、その進捗状況を評価・検証すること。具体的には、計画策定以降の人口や施設の立地動向を分析し、設定された目標の達成度を評価する。また、現行計画で用いられている評価指標の妥当性を検証するとともに、誘導施策の効果进行分析し、その要因を考察する。

(4) オープンスペースの戦略的活用方策の検討

① 低未利用地の分布・特性分析

乙は、本市内に存在する空き家、空き地、その他の低未利用地を含むオープンデータについて、詳細な分析を行うこと。分析にあたっては、単なる物理的特性に留まらず、所有者情報、都市計画上の規制（用途地域、建ぺい率等）、インフラ（上下水道、道路）へのアクセス、誘導区域との位置関係等の多角的な情報を整理し、活用のポテンシャルと阻害要因を明らかにする。

② 先進事例及び関連制度の調査・分析

乙は、低未利用地の戦略的活用に関して、国内外の先進的な取り組みを幅広く調査・分析すること。併せて、これらの活用を可能にしている法制度、財政支援措置、官民連携（PPP/PFI）の手法、エリアマネジメント等の仕組みについても詳細に調査し、本市への適用可能性を検討する。

③ 活用モデルの類型化と提案

上記①で明らかにした本市の低未利用地の特性を踏まえ、乙は、本市の実情に即した戦略的な活用モデルを複数類型化し、提案すること。これらのモデルは、土地の立地条件や規模、周辺環境に応じて適用可能な、具体的な活用イメージを伴うものとする。

（5）立地適正化計画（改定版）の検討・作成

① 誘導区域の見直し・再設定

これまでの全ての分析結果を踏まえ、乙は「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」の区域を必要に応じ見直し、再設定案を作成すること。この際、地域公共交通計画策定で検討する新たな公共交通ネットワークによって、各誘導区域が効果的に結ばれることを条件とし、地域公共交通計画との整合性を確保すること。

② 誘導施設、誘導施策及び目標指標の見直し

乙は、見直された誘導区域への立地を促進し、区域外での開発を緩やかに抑制するための一連の誘導施設、誘導施策を具体的に検討・提案すること。開発許可制度の運用見直し、各種インセンティブの付与、届出制度の効果的な運用方法等を含む。また、(2)②で設定した基本目標に基づき、計画の進捗を測るための新たな定量的・定性的目標指標を設定する。

（6）専門家等の意見聴取に向けた支援

乙は、計画策定プロセスにおいて設置される専門家委員会や、最終的な意思決定機関である都市計画審議会等の会議運営を全面的に支援すること。議題設定、資料作成、議事進行補助、議事録作成等、円滑な会議運営に必要な一切の業務を含む。

- ・専門家等協議会（2回を想定）
- ・都市計画審議会（2回を想定）

（7）国・県等との協議支援

乙は、計画策定にあたり必要となる国土交通省や神奈川県等の関係行政機関との協議・ヒアリングに際し、説明資料の作成や協議への同席等、必要な支援を行うこと。

- ・国のヒアリング（1回を想定）

(8) 骨子案とりまとめ

前項までの整理結果を踏まえ、骨子案としてとりまとめる。

【令和9年度】（予定）

(9) オープンスペースの戦略的活用方策の検討

① 活用方針及び誘導施策の策定

乙は、上記(4)③の活用モデルを推進するための具体的な活用方針と、それを 実現するための誘導施策を策定すること。コンパクトシティ政策の成功が地価上昇や税収増につながる事例や、質の高いオープンスペースが周辺の不動産価値を高める効果を踏まえ、低未利用地の活用を単なるコストではなく、都市の価値を高める「投資」と位置づける視点が不可欠である。この視点に基づき、民間所有者が自発的に土地の活用転換を図るインセンティブとなるような、規制緩和、税制優遇、補助金制度等の具体的な政策パッケージを検討する。

(10) パブリックコメントの実施支援

乙は、計画内容に対する市民及び関係事業者の理解を促進し、幅広い意見を反映させるための、効果的な合意形成プロセスを設計・実施すること。手法は画一的なものではなく、以下のような多面的なアプローチを組み合わせるものとする。

- ・計画内容を動画化し閲覧サイトへ掲載する。
- ・パブリックコメント手続の実施支援。これには、寄せられた意見の整理・分析、及び意見に対する本市の考え方の素案作成を含む。

(11) 専門家等の意見聴取に向けた支援

上記(6)と同様。

- ・都市計画審議会（2回を想定）

(12) 立地適正化計画見直し案のとりまとめ

前項までの整理結果を踏まえ、協議会等での審議結果を反映した立地適正化計画見直し案を作成する。また、市民向けに計画内容を分かりやすく解説する概要版パンフレットや、届出制度に必要な様式類等、関連資料一式を作成する。

5 成果品

本業務の成果品は、以下のとおりとする。なお、電子データは、Microsoft Word、Microsoft Excel、Microsoft PowerPoint、Adobe Illustrator、必要に応じてGIS等を使用し、市が編集可能なデータ形式で作成する。

(1) 業務報告書、計画書、分析データ等

年度	成果品名	部数	データ形式
令和8年度	業務委託報告書	2部	A4製本及び電子データ
令和8年度	計画改定の基本方針（中間報告書）	2部	A4製本及び電子データ
令和9年度 （予定）	横須賀市立地適正化計画書改訂版	2部	A4製本及び電子データ
令和9年度 （予定）	横須賀市立地適正化計画書改訂版（概要版）	2部	A4製本及び電子データ
令和9年度 （予定）	届出制度の手引き改訂版	2部	A4製本及び電子データ
令和9年度 （予定）	最終成果報告書 （上記電子データ一式）	2部	A4製本及び電子データ (DVD-R)

(2) 議事録及び議事要旨

会議、打合せの都度、速やかに作成し、納品すること。

6 成果物の帰属等

- (1) 本業務の成果品に関する著作権は、甲に帰属するものとする。
- (2) 乙は、自ら及び成果品の作成に関与した者をして、甲及び甲が指定する第三者に対し、前項の規定により著作権が甲に帰属する成果品に関して、著作者人格権を行使せず、また、これを行使させないものとする。
- (3) 甲及び乙は、第1項に規定する著作権の帰属及び前項に規定する著作者人格権の不行使の対価が本契約の契約金額に含まれていることを確認する。

7 打合せ・協議

- (1) 業務遂行に必要な打合せを、少なくとも年4回以上実施する。打合せ場所は、横須賀市役所を基本とし、協議により変更できる。

- (2) スムーズな意思疎通を図り業務の手戻りを防ぐため、オンライン、電話、メール等で必要に応じて打合せを実施すること。

8 技術者の保有資格に係る要件

本業務の主任技術者及び照査技術者は以下のいずれかの資格を有している者を配置すること。なお、照査技術者は主任技術者とは別に選任するものとする。

- ①技術士（総合技術管理部門：都市及び地方計画・鉄道・道路のいずれか）
- ②技術士（建設部門：都市及び地方計画・鉄道・道路のいずれか）
- ③RCCM（都市及び地方計画・鉄道・道路のいずれか）

9 留意事項

- (1) 乙は業務上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。
- (2) 業務完了後に乙の責任に帰すべき理由による成果品の不良個所があった場合、乙は速やかに必要な訂正、補足等の措置を行うものとし、これらに対する経費は、乙の負担とする。
- (3) 業務を実施するに当たり、本市が所有する資料等は無償にて貸与する。なお、万一、資料等に損傷を与えた場合は、乙が責任を持って修復すること。
- (4) 乙は本業務の全部を第三者に再委託してはならない。ただし、契約業務の一部を委託する場合については、甲の承認を得るものとする。
- (5) 本仕様書に定めのない事項や、業務の実施にあたり疑義が生じた場合は速やかに市と協議すること。