

令和元年度 沼津市まちなか居住等住宅施策のあり方検討業務委託 公募仕様書

本仕様書は、令和元年度 沼津市まちなか居住等住宅施策のあり方検討業務委託（以下「本業務」という。）の契約候補者を公募するにあたり、必要とする基本的事項について定めるものである。

1 目的

本市では、平成 28 年度に「第 2 次沼津市都市計画マスタープラン」を策定し、20 年後を見据えた新たな将来都市構造やまちづくりの考え方を示した。さらに、平成 30 年度に、その高度化版である「沼津市立地適正化計画」を策定し、都市機能や居住の適正な誘導を図るため、それぞれの区域や施策の方向性などを示した。また、平成 29 年度より、沼津駅周辺総合整備事業を踏まえた中心市街地のあり方について、沼津市中心市街地まちづくり戦略会議にて『車中心の空間からヒト中心の空間への再編』が検討されている。

一方、住宅分野では、平成 27 年度に「沼津市まちなか居住促進計画」を策定し、まちなかの魅力ある居住空間の構築と居住の促進を進めており、また、平成 29 年度に「沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画」を策定し、市営住宅の再編等を進めている。

このように、本市の住宅を取り巻く環境は大きな転換期を迎えており、住宅ストックの大部分は個人財産であるものの、行政としても、これらに係る新たな課題を整理したうえで、本市が居住地として選ばれるまちとするための住宅施策の取り組みを進めるべきだと考えている。

そこで、本業務では、本市全域の住宅施策に関連する現状を整理した上で、「沼津市立地適正化計画」で示された居住誘導区域への居住誘導の重点施策としている

「まちなか居住促進」と「まちの安全性を高める取り組み」に焦点を絞り、具体的な施策を検討・提案することを目的とする。

2 対象地域

(1) 沼津市全域

※沼津市全域における業務は、下記 3 業務内容の(1)、(2)①②⑤、(5)①のみ

(2) 重点地域(中心市街地(沼津駅を中心に概ね 1 km の範囲)及び津波浸水区域)

3 業務内容

(1) 事前準備

業務の目的や趣旨を十分把握したうえで、業務の実施方針、工程等の事項を整

理した「業務計画書」の作成を行う。

(2) 基礎データ等の整理

① 上位・関連計画等の整理

国・県の住生活基本計画や、本市の既往計画（第2次沼津市都市計画マスタープラン、沼津市立地適正化計画、沼津市中心市街地まちづくり計画、沼津市まちなか居住促進計画、沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画等）、本業務と並行して策定が予定される計画等（沼津市中心市街地まちづくり戦略、沼津市空き家等対策計画、沼津市津波対策計画、沼津市地域公共交通網形成計画）、その他本市が持つ既存資料から、本市が目指している将来都市構造を把握し、各計画に記載された住宅関連について、市全域と重点地域それぞれに整理する。

② 現状データの収集・整理

本業務で必要となるデータについて、①の上位・関連計画等で整理されているデータを必要に応じて最新情報に更新するとともに、重点地域の施策を検討する上で必要と思われるデータ（例えば、中心市街地の建替えや中古・賃貸の流通、リフォーム市場といった既存ストックの活用状況、津波浸水区域の住宅着工状況等）を収集・整理する。

なお、必要データの項目について提案を求める。

③ 市内事業者に対する意向調査の実施

住宅施策に関連する市内事業者を対象とした意向調査を実施する。具体的には、「沼津市立地適正化計画」で示された居住誘導区域への居住誘導の重点施策や住宅の販売状況、持家（新築・中古）・賃貸の流通状況などについてヒアリングを実施し、居住実態と市内事業者の施策に対するニーズ等について整理する。

なお、調査する事業者（団体）や調査内容について提案を求める。

④ 他事例の収集・整理

本業務の目的を達成するために参考となる他事例を収集・整理する。

⑤ 現状と課題の整理

上記の①～④の結果を踏まえて、市全域と重点地域における現状を整理し、重点地域における課題を整理する。

(3) 重点地域における具体の施策の検討

① まちなか居住のあり方の検討

ア 沼津市中心市街地まちづくり戦略に対応したまちなか居住のあり方の検討
沼津駅周辺において、段階的に『車中心の空間からヒト中心の空間』に移行していく中で、短期（概ね2～3年後）、中期（南北自由通路（仮設）整備

時期、概ね5～10年後)、長期(鉄道高架事業完了時期、概ね15～20年後)それぞれの段階におけるまちなか居住のあり方や、(2)基礎データ等の整理を踏まえて、まちなか居住を促進するための具体の施策の検討を行う。

イ 各種制度の普及・啓発や新たな制度の検討

「質」の高い住宅市場の形成に向けて、既存住宅の耐震化やリフォーム等を促進する各種制度の普及・啓発を検討するとともに、(2)基礎データ等の整理を踏まえて、まちなか居住の促進に向けた規制緩和策の検討を行う。

② 津波浸水区域における居住のあり方の検討

災害リスクがある津波浸水区域において、ハード・ソフトの両面から減災・防災対策を実施する中で、短期(概ね5年間)、中期(概ね10年間)、長期(概ね15年間)それぞれの段階における津波浸水区域における居住のあり方や、安心して住むことのできる住環境作りを目指した住宅立地にあたってのルール作り等の検討を行う。

(4) 検討会の運営支援

重点地域における具体の施策を検討するための検討会の開催に関する運営支援を行う。具体的には、会議資料の作成、会議への出席、議事録の作成を行う。

また、検討会は3回行い、有識者や市内事業者(建築士・宅建業・工務店等)、市職員で構成し、それぞれの立場でできる対策について、短期・中期・長期ごとに取りまとめる。

なお、検討会の仕立てや事業者(団体)の選定、運営方法等の提案を求める。

(5) 取りまとめ

上記の(2)～(4)の結果を踏まえて、下記事項を取りまとめる。

① 本市の現状と課題の整理

市全域と重点地域における現状を整理し、重点地域における課題を整理する。

② 重点地域における具体の施策の提案

重点地域における具体の施策の検討結果から、中心市街地と津波浸水区域それぞれについて、地域の特性や課題に応じた具体の施策の提案を行う。

③ 推進方策の検討

上記の施策を実現するための効率的かつ効果的、計画的な推進のための方策について検討を行う。

(6) その他独自提案

上記(1)～(5)以外に、本業務において必要と思われる業務の提案を求める。

4 打合せ協議

打合せは、着手時、中間時（適宜）、完了時に行い、毎回の記録を作成する。

5 報告書の作成

上記の結果を業務報告書（本編、資料編、打合せ記録等）として取りまとめる。

6 成果品

(1) 業務報告書（A4判、ファイル綴じ（インデックス付き）） 3部

(2) 電子データ（CD-R等に記録）一式 1枚

※電子データはMicrosoft製Word又はExcelで編集可能なデータを原則とし、作図などで他のデータ形式を用いる場合は、事前に了解を得ること。

7 資料の貸与

業務の遂行上必要な資料で、本市が所有している提供可能な資料について貸与する。貸与した資料は、委託者の了解なく公表・使用はできないものとし、受託者は関連業務完了後に速やかに返却しなければならない。

(1) 平成25年度 沼津市中心市街地居住促進調査業務委託 報告書

(2) 平成27年度 沼津市まちなか居住促進計画策定支援業務委託 報告書 他

8 その他

(1) 本業務は、沼津市業務委託契約約款に基づき、契約を履行すること。

(2) 受託者は、本業務の目的や意図を十分に理解した上で、誠意をもって業務を遂行すること。

(3) 受託者は、業務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。また、本業務で得られた資料及び成果を委託者の許可なく、外部に貸与並びに使用させてはならない。

なお、受託者は、本業務の実施にあたり個人情報を取扱う場合は、沼津市個人情報保護条例（平成12年条例条例38号）及び個人情報の保護に関する法令等を遵守し、個人情報を適切に取り扱わなければならない。

(4) 本仕様書に記載のない事項又は本仕様書に疑義が生じた場合は、委託者及び受託者が協議の上、定めるものとする。

(5) 受託者は、業務が完了したとき、受託者の責に帰すべき理由による成果品の不良箇所が発見された場合は、速やかに訂正、補足その他の措置を講ずるものとする。

(6) 作業過程において、疑義を生じた場合は、すみやかに委託者と協議し、その指示を受けなければならない。

(7) 成果品の中で他の文献、資料等を引用した場合は、出典名を報告書に記載すること。