

## 令和2年度 沼津市まちなか居住等住宅施策の実施検討業務委託 公募仕様書

本仕様書は、令和2年度 沼津市まちなか居住等住宅施策の実施検討業務委託（以下「本業務」という。）の契約候補者を選定するにあたり、業務内容として求める基本的事項を定めるものである。

### 1 背景と目的

本市では、平成28年度に策定した第2次沼津市都市計画マスタープランにおいて、持続可能な都市構造として、コンパクト・プラス・ネットワーク型まちづくりを目指すことを掲げ、平成30年度に策定した沼津市立地適正化計画において、拠点への機能集約を図るとともに骨格的な都市基盤の整備を推進するため、都市機能や居住を適正に誘導する施策を検討し、その中でも特に重要な施策として「まちなか居住の促進」と「まちの安全性を高める取り組み」を挙げており、この2つを本業務の検討テーマとする。

「まちなか居住の促進」については、これまで、平成27年度に策定した沼津市まちなか居住促進計画に基づき、土地・建物活用アドバイザー派遣や遊休資産を活用して新たなコンテンツを生むリノベーションまちづくり等の取り組みを進めてきたが、その後の都市計画マスタープラン、立地適正化計画の策定等を受け、沼津駅周辺総合整備事業の本格化に合わせた駅至近の空間再編等を示した沼津市中心市街地まちづくり戦略や、空き家対策の基本方針を定めた沼津市空家等対策計画が策定されるなど、時代の流れに対応する新たな方針等が追加された。また、昨今の新型コロナウイルス感染拡大によって新たな働き方・住まい方が生まれるなど、まちなか居住に関する社会情勢が大きく変化している。このような背景を踏まえ、昨年度の住宅施策のあり方検討にて、これまでに策定された既往計画等を整理し、住宅供給側から見た現在の住宅市場や居住促進に対する課題等を把握したことから、今年度については、これらを踏まえて、まちなか居住の促進に繋がる新たな施策の実施に向けた具体的な検討を進める。

一方、「まちの安全性を高める取り組み」においては、立地適正化計画によって設定された居住誘導区域内には津波浸水想定区域を含む地域があり、例え逃げ遅れたとしても津波から命を守ることを目指し、その区域内での住まい方や津波に耐えうる住宅について検討することとしているため、昨年度に引き続き、先進事例の調査等を進める。

### 2 業務内容

#### (1) まちなか居住の促進策の検討

沼津駅を中心に半径1km圏のまちなかにおいて、まちなか居住を促進させるために、空き家・空き店舗といった「既存ストック」と、空き地・駐車場といった「低・未利用地」を活用した施策を提案するとともに、施策の実現に向けたケーススタディ（モデルケースとなるような実験的な取り組み等）を実施・検証する。

① 過年度の検討の整理・分析

ア 既往計画における位置付けの整理

既往計画において、まちなか居住の促進に係る位置付けや記載内容を整理する。

イ 居住促進に対する課題等の整理・分析

過年度の検討を基に、まちなかのエリア毎の住宅需要や居住促進に対する課題を整理し、提案した手法にて分析する。

② まちなか居住の促進策の提案

ア 既存ストックの活用策

空き家や空き店舗といった「既存ストック」を活用した施策について、住宅形態やターゲット層別に提案し、提案毎に期待される効果を検討する。

イ 低・未利用地の活用策

空き地や駐車場といった「低・未利用地」を活用した施策について、居住促進と併せて市街地環境の向上に資するものを提案し、提案毎に期待される効果を検討する。

③ ケーススタディの実施・検証

ア 既存ストックの活用策

上記②アで提案した施策のうち、実際に活用する資産やプレーヤー、事業スキーム、官民それぞれの役割、事業コスト等をまとめたケーススタディを、「空き家活用」と「空き店舗活用」の施策についてそれぞれ1つ以上実施し、その効果を提案した手法にて検証する。

イ 低・未利用地の活用策

上記②イで提案した施策のうち、実際に活用する資産やプレーヤー、事業スキーム、官民それぞれの役割、事業コスト等をまとめたケーススタディを、「空き地の活用」と「駐車場の活用」の施策についてそれぞれ1つ以上実施し、その効果を提案した手法にて検証する。

(2) 安全・安心な住まいのあり方検討

立地適正化計画に基づく居住誘導区域内の津波浸水区域において、その区域内での住まい方や津波に耐えうる住宅のあり方（の構造）について調査を進めるとともに、市内事業者等の知識向上に資する講演会を開催する。

① 過年度の調査の整理

ア 国の検討状況の整理

住宅に限らず津波に耐えうる建築物（耐浪化建築物）について、国が示した技術基準など、現在までの検討状況について整理する。

イ その他検討事例の整理

過年度の調査（有識者等へのヒアリング）を基に、地方公共団体等が独自に検討した技術基準を整理する。

② 先進事例の調査等

本業務の参考となる先進的な事例を調査し、その実施団体へのヒアリングを1件以上実施する。

③ 有識者等による講演会の開催

国等の先進事例の取り組みに関わる有識者等を招き、市内の関連事業者等を対象とした講演会を1回開催する。

(3) 検討会の開催支援

上記(1)(2)の検討にあたり、住宅関連事業者の立場からの意向を把握するため、市が主催する検討会（3回開催）に対し、テーマ設定への助言や使用する資料の作成、検討会への出席、会議録の作成を行う。

(4) その他提案業務の実施

上記(1)～(3)の業務の他に、本業務の目的を達成するために必要と考える業務があれば提案し、市と協議した上で実施する。

### 3 業務手順

(1) 業務計画書の作成

業務の着手に先立ち、業務内容や工程、体制等をまとめた業務計画書を作成・提出し、委託者の承認を得る。

(2) 打ち合わせ

打ち合わせは、着手時、中間時（適宜）、完了時に行い、毎回の記録を作成する。

(3) 業務報告書の作成

本業務の結果を取りまとめた業務報告書を作成する。

### 4 成果品

(1) 業務報告書（A4版、ファイル綴じ（インデックス付き）） 3部

(2) 電子データ※（CD-R等に記録したもの） 1枚

※マイクロソフト社製のワードかエクセルで編集可能なデータであることを原則とし、図面等で他のデータ形式を用いる場合は、事前に委託者の了解を得る。

### 5 資料の貸与

本業務に必要な資料で、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、受託者は業務完了後に速やかに返却しなければならない。なお、これ以外に必要となる資料については、受託者がその責任のもとに収集する。

(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25年度 沼津市住宅マスタープラン策定業務委託 報告書

(3) 平成26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

(4) 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 報告書

6 その他の留意事項

- (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。
- (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。
- (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、外部に貸与又は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、出典名を記載すること。