

令和3年度 沼津市まちなか居住促進事業の先導モデルケース支援業務委託 公募仕様書

本仕様書は、令和3年度 沼津市まちなか居住促進事業の先導モデルケース支援業務委託（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、都市機能や居住を誘導する区域を設定した上で適正に誘導する施策を検討しており、その中でも特に重要な施策として「まちなか居住の促進」を掲げている。

「まちなか居住の促進」については、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、これまでに土地・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。しかし、その後、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、空き家対策の基本方針を定めた沼津市空家等対策計画、リノベーションまちづくりの取り組みによって最も事業集積が進んだ旧国一南エリアにおいて、エリアリノベーションに向けた戦略的なビジョンが策定された。また、昨今の新型コロナウイルス感染拡大の影響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。

このような背景から、令和元年度から2年度にかけて、現在のまちなかにおける住まいの課題を整理した上で、居住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てきたところである。

本業務は、まちなかに実在する空きビルを地域資源として捉え、居住促進に繋がる新たな活用事業を支援するとともに、その活用手法をまちに普及させる活動を実施することで、現にまちなかに空きビルを持つ所有者や建築関連の民間事業者の意識改革を促すとともに、まちなか居住が促進されることによってエリア価値の向上に寄与することを目的とする。

2 業務内容

(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し、委託者の承認を得ること。

(2) 現状整理

① 過年度業務の整理・分析

4資料の提供 に示す報告書等を閲覧し、既往計画等における位置付けやこれまでのまちなか居住促進に向けた取り組み、現在のまちなかの住まいに関する課題、空きビルを活用した施策検討（ケーススタディ）を把握したうえで、受託者なりに過年度業務を整理・分析すること。

② 対象物件の把握

本業務で活用する対象物件の詳細を調査して把握すること。また、所有者へのヒアリングを実施し、所有者の意向や活用における注意事項等を確認すること。対象物件の位置は別図のとおり。

(3) プランナー業務

対象物件の活用事業を実施するため、下記に示す総合的な調整等を行うこと。

① 事業企画書の作成

(2)現状整理を踏まえ、まちなか居住の促進に繋がる活用手法等の事業方針を定めるため、市や物件所有者と協議して事業企画書を作成すること。

② 事業者の募集・決定

①の企画を事業として実施する事業者を募集・決定すること。

③ 事業計画書の作成（補助）

事業者と共に、事業実施に向けたスキーム等を定めるため、市と物件所有者と協議して事業計画書を作成すること。

④ 入居者（利用者）の募集・決定

対象物件への入居者（利用者）を募集・決定すること。

⑤ 事業契約等の締結・着手（補助）

全ての準備が整った段階で、事業契約又はこれに代わるものを締結し、事業を着手すること。

⑥ その他提案業務

上記以外に受託者が必要だと思う提案業務を実施すること。

(4) 普及活動

本事業を複数展開させることでまちへの普及を促すために、事業企画から事業着手までのノウハウを伝える事業者候補者向けの勉強会を1回以上開催すること。開催時期や方法は市と協議すること。

(5) 打ち合わせ

本業務を円滑に遂行するために必要な打ち合わせを複数実施し、毎回の記録を作成すること。

(6) 業務報告書の作成

本業務の成果を取りまとめた業務報告書を作成すること。

3 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）） 2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。

4 資料の提供

本業務に必要な資料を提供する。なお、(1)(2)については貸与とし、業務完了後に速やかに返却すること。また、これら以外に必要なと思われる資料については、受託者がその責任のもとに収集すること。

(1) 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

(2) 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 報告書

(3) 沼津市まちなか居住促進計画

(4) 沼津市リノベーションまちづくり推進ガイドライン

(5) 沼津市リノベーションまちづくり旧国一南エリアビジョン

5 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く契約を締結する。

(2) 受託者は、本業務の主旨を十分に理解した上で業務を遂行すること。

(3) 本業務の遂行に当たっては、本仕様書の他、関係法令等を遵守すること。

(4) プランナー業務については、市と所有者の承諾なしに進めないこと。

(5) 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。

(6) 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、委託者と受託者が協議の上で定める。

(7) 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。

(8) 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。

対象物件位置図



※対象となる2物件は大手町五丁目地内にある。
契約時の仕様書には物件位置を表示する。