

## 熱海市住生活基本計画策定調査業務委託特記仕様書

### 1. 業務目的

熱海市の住生活基本計画（熱海市住宅マスタープラン）は、平成 15 年に策定された。計画策定からこれまでの期間において、人口減少・少子高齢化の本格化、自然災害の多発化・激甚化、コロナ禍等を契機としたライフスタイルの多様化等、本市の住政策を取り巻く社会情勢は大きく変化している。

こうしたなか、令和 3 年に策定した「熱海市立地適正化計画」では、本市の目指す「コンパクト＋ネットワーク」のまちづくりの在り方を示すとともに、居住誘導の推進等、住政策の考え方を示している。

こうした状況を踏まえ、住生活基本計画の改定を通じ、住政策の観点から本市の現状・課題を整理するとともに、立地適正化計画等との整合に留意しつつ、本市の特性を踏まえた住政策の基本方針となる住生活基本計画の策定を行うことを目的とする。

### 2. 業務委託名称

熱海市住生活基本計画策定調査業務委託

### 3. 履行期間

契約日から令和 6 年 3 月 29 日

### 4. 業務対象範囲

熱海市中心部 1 番 1 号 熱海市役所

### 5. 業務内容

本業務の内容は、次のとおりとする。なお、項目に変更が生じた場合は、監督職員と協議を行うものとする。

#### (1) 住政策に係る現状と課題

##### ① 人口動態

- 人口・世帯の分布と動向を整理する。

##### ② 住機能の現状

- 住機能の総量、分布、規模携帯、動向等について整理する。
- 公営住宅の現状と計画を整理する。

##### ③ 上位関連計画における位置づけ

- 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画における住政策の位置付けを整理する。
- 公営住宅や空家対策等、住政策に係る計画について整理する。

#### (2) 本市の特性を踏まえた住政策における着目点と方向

##### ① 住政策における着目点と方向

- 以下の視点に沿って、本市の住生活における着目点と対応の可能性を整理しつつ、人流データその他のビックデータ等を用い、対策の方向と効果を検証する。
  - ・ 津波防災や土砂災害等の災害リスクと防災安全性の確保
  - ・ 日常的な渋滞、観光シーズンにおける流動・回遊に対する居住機能の影響

- ・ 空家の解消とストック活用
- ・ 分譲マンションや高経年住宅団地、企業等の宿舎、別荘の活用可能性
- ・ 少子高齢化による教育、医療、福祉分野への影響
- ・ 観光分野等における人材確保、移住政策の推進
- ・ その他 市から指示する事項

② 上位関連計画との整合

- 上記の検討結果を踏まえ、立地適正化計画等への反映の可能性検討し、立地適正化計画の改定が必要と考えられる場合は、立地適正化計画の全体構成や指標の整合性に十分配慮しつつ、その要点を整理する。

(3) 住政策に係る基本的考え方と方針

① 住政策に係る基本的考え方

- 社会情勢や人口動態を踏まえ、本市の住政策のあり方を検討する。この際、住政策として公が担うべき役割を再考しつつ、公営住宅の位置づけ、住政策に係る公民の連携のあり方を検討し、整理する。

② 住政策に係る方針

- 本市の住政策のあり方に基づき、住政策の基本方針を体系化し、整理する。

(4) 住政策に係る施策

- 住政策に係る施策を整理する。
- 公の役割を明確にしつつ、公の直接的な関与と支援的施策といった視点で整理する。

(5) 推進方策

① 進行管理

- 住政策に係る施策に対し、対策効果を図るための目標値を設定し、進行管理の進め方を整理する。

② 進行体制

- 行政、民間事業者、民生委員、各種団体、その他住政策に係る関連主体による、継続的な連携組織の在り方と実現化方策を検討する。

(6) 委員会等の運営支援

① 資料作成等

- 策定委員会（3回）について資料作成、検討結果の整理等、運営を支援する。

② 学識等との連携支援

- 策定委員会に招聘する学識の選定、事前説明、その他、必要に応じヒアリング等を実施する場合の連携を支援する。

(7) 報告書のとりまとめ

- 検討結果を報告書に取りまとめる。

(8) 打合せ協議

- 打ち合わせは、業務着手時、各作業の中で主要な区切りの時点及び成果品納入時に行う。また、関係機関との協議に立ち会うものとする。

## 6. 主任技術者の配置及び資格

本業務では、熱海市業務委託契約約款（測量・コンサルタント業務）第7条で規定する主任技術者を配置しなければならない。なお、本業務の主任技術者については、以下に示すいずれかの資格を有すること。

- ① 技術士（建設部門：都市及び地方計画）
- ② R C C M（都市及び地方計画部門）

## 7. 成果品

作業成果及び打合せ等の経過について、業務報告書として取りまとめる。

- ・業務報告書（簡易製本） 3部、CD-R 1部

## 8. その他

本業務の実施にあたり、本仕様書により難い事由、または記載のない事項及び疑義が生じた場合は、委託者、受注者双方の協議により定めるものとする。