熱海市まちづくり条例改正検討業務委託
特記仕様書

観光建設部 まちづくり課

第1章 総則

(適用の範囲)

第1条 本仕様書は、熱海市（以下「発注者」という。）が業務委託する「熱海市まちづくり条例改正検討業務委託」（以下「本業務」という。）に必要な事項を定めるものとし、受注者は、当該仕様書に基づき業務を行うものとする。

(業務目的)

第2条 熱海市まちづくり条例は施行後約20年経過しており、条例施行時から共同住宅や宿泊施設等の開発の需要などが変化している状況である。本業務は、このような社会情勢等の変化を鑑み、条例の改正について検討していく必要があるため、開発事業の整備基準において、特に共同住宅等の整備基準における附置義務駐車場及び共同住宅の専有面積の最低限度に係る条項の改正の必要性と方向について検討を進めることを目的とする。

(準拠法令等)

第3条 本業務の実施にあたっては、熱海市業務委託契約約款の該当事項及び本仕様書によるもののほか、関係法令等に準拠して行うものとする。

(秘密の保持)

第4条 受注者は、本業務履行上知り得た事項について、業務中及び業務完了後においても、他に漏らしてはならない。

(業務計画)

第5条 本業務を実施するにあたり、受注者は発注者と協議の上、以下の書類を作成し、写し一部を添えて発注者に提出するものとする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 工程表
- (3) 着手届
- (4) 技術者経歴書及び資格証（写し）

(業務状況の報告)

第6条 受注者は、本業務の実施期間中において、発注者と緊密な連携の下で作業を履行するため、業務の進行状況を定期的に報告しなければならない。また、受注者は本業務の

打合せ事項について、作業経過の報告と併せて発注者に提出するものとする。

(疑義)

第7条 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、発注者と受注者で協議の上、発注者の指示に従い業務を遂行するものとする。

(貸与資料)

第8条 本業務に必要な文献、図面等のうち、発注者が所有するものについては利用目的を示し、問題がない場合について貸与するが、貸与した資料については目的完了後速やかに返還しなければならないものとする。

2 資料収集方法について、個人情報を含む資料が含まれる場合、情報の漏洩を防止するために、以下の手法にて実施するものとする。

(1) 個人情報が含まれるデータについては、専用回線（LGWAN）等のセキュリティが保障される手段にて収集することを条件とする。

(2) 上記作業に必要となる、企業側におけるデータ交換用の専用回線（LGWAN）等については、受注者が準備するものとする。なお、データ交換サービス利用において、利用料等が発生する場合は、受注者の負担とする。

(契約不適合責任)

第9条 本業務完了後、成果品に契約不適合が発見された場合は、発注者の指示に従い、必要な措置を受注者の負担において行うものとする。

2 受注者は、本業務で得られた成果品及び成果に付属する資料に関して、前項により一定期間保存しなければならない。保管期間は、発注者と受注者で協議の上、決定するものとする。

(成果品の帰属)

第10条 本業務の成果品は、既に著作権を有するもの以外はすべて発注者に帰属するものとし、受注者は発注者の許可なく使用及び流用してはならない。

(完了)

第11条 本業務は、成果品を提出し発注者の検査を受け、検査合格により完了とする。

(納期及び納入場所)

第12条 本業務の納期及び納入場所は以下のとおりとする。

(1) 納 期：令和8年3月27日

(2) 納入場所：熱海市 観光建設部 まちづくり課

第2章 業務概要

(基本的な考え方)

第13条 本業務の考え方は以下のとおりである。

過年度に策定した「立地適正化計画」及び「住生活基本計画」において、居住誘導区域及び都市機能誘導区域における、居住機能の供給の必要性が位置付けられている。

このことを踏まえ、「熱海市まちづくり条例」について、附置義務駐車場及び共同住宅の専有面積の最低限度に係る条項の改正の必要性と方向を整理する。

なお、立地適正化計画策定の背景となっている社会情勢の変化等に鑑み、本条例について、その他改定に向けたポイントと方向を整理しつつ、円滑な行政事務の運営に必要な事項を検討する。

本検討にあっては、別途検討を行う、「熱海市都市構造検討調査(都市再生整備計画)」、「立地適正化計画」及び「空き家対策計画」との緊密な整合を図りながら検討を進めることとし、適宜、過年度に策定した「立地適正化計画」及び「住生活基本計画」においてご協力いただいた学識の方々と考え方をすり合わせながら進めることとする。

本検討に伴う「熱海市まちづくり条例の部分改定(付置義務駐車場、共同住宅の専有面積)」にあっては、立地適正化計画の改定と一体で施行することとする。また、今後、これを踏まえて、まちづくり条例の抜本的な改定については、「都市計画マスタープラン」の他、「あたみまちづくりビジョン」や「熱海市まちづくり基本計画」の一体的な見直しと合わせて、実施を予定することとする。

(検討項目の構成)

第14条 本業務における検討項目の構成は以下のとおりである。

- 1 人口及び居住機能の現状と位置づけ
 - (1) 人口及び居住機能の現状の整理
 - (2) 上位関連計画における位置づけ
 - (3) その他改正に向けたポイントと運用に係る検討
- 2 附置義務駐車場に係る検討
 - (1) 現状の問題点の整理
 - (2) 改正の方向と留意点の整理
 - (3) 改正案の作成
- 3 共同住宅の専有面積に係る検討
 - (1) 現状の問題点の整理
 - (2) 改正の方向と留意点の整理
 - (3) 改正案の作成

(検討項目)

第 15 条 本業務における検討項目は以下のとおりである。

1 人口及び居住機能の現状と位置づけ

(1) 人口及び居住機能の現状の整理

- ・主に、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を対象に、人口の推移、高齢化の動向、その他居住者の属性、居住機能のストックや空き室状況等の現状を整理する。

(2) 上位関連計画における位置づけ

- ・立地適正化計画における、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の位置づけ、特に居住機能に係る考え方や位置づけを整理する。

(3) その他改正に向けたポイントと運用に係る検討

- ・立地適正化計画策定の背景となっている社会情勢の変化等に鑑み、その他改定に向けたポイントを整理する。
- ・その他改定に向けた方向を整理しつつ、円滑な行政事務の運営に必要な事項を検討する。

2 附置義務駐車場に係る検討

(1) 現状の問題点の整理

- ・付置義務駐車場に係る現状及び現状の問題点を整理する。

(2) 改正の方向と留意点の整理

- ・熱海市の現状と上位関連計画における位置づけを勘案し、他市町の事例を参考に、改正の方向と留意点を整理する。

(3) 改正案の作成

- ・熱海市まちづくり条例における、付置義務駐車場に係る改定案を整理する。

3 共同住宅の専有面積に係る検討

(1) 現状の問題点の整理

- ・共同住宅の専有面積に係る現状及び現状の問題点を整理する。

(2) 改正の方向と留意点の整理

- ・熱海市の現状と上位関連計画における位置づけを勘案し、他市町の事例を参考に、改定の方向と留意点を整理する。

(3) 改正案の作成

- ・熱海市まちづくり条例における、共同住宅の専有面積に係る改定案を整理する。

(打合せ協議、報告書及び成果品)

第 16 条 本業務における検討項目は以下のとおりである。

(1) 打合せ

業務着手時、中間打合せ1回、成果品納入時の計3回を予定する。

なお、市が必要と判断した場合には、別途検討を行う、「熱海市都市構造検討調査」、「立地適正化計画」及び「空き家対策計画」に係る協議等への参加を求めることとする。

(2) 取りまとめ

上記、1、2及び3について取りまとめる。

(3) 報告書及び成果品

打合せ協議の議事録の作成を行い、取りまとめ結果を成果品として紙媒体及び電子データを納品する。