

住政策調査・分析業務委託特記仕様書

1. 業務目的

本市では、令和3年度に「熱海市立地適正化計画」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等を示した。この計画を踏まえ、住宅分野では、令和5年度に「熱海市住生活基本計画」を策定し、熱海特有の住宅事情やエリアごとの特性に応じた住政策の方向を示した。また、令和6年度には「熱海市公営住宅長寿命化計画」、令和7年度には「熱海市空家等対策計画」を改定し、市営住宅や空家等の特定テーマに係る検討や対策を進めている。

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、本市が居住地として選ばれるまちとするための住政策の取組を進めるべきと考えている。

その為、本業務では、本市全域の住政策に係る現状を整理したうえで、主に「熱海市立地適正化計画」に示す「居住誘導区域」にまちなか居住を推進するための施策について検討することを目的とする。

なお、本検討にあたっては、本市が別途検討を行う、立地適正化計画の改定や都市機能誘導区域の再構築に係る検討等と調整しながら進めるものとし、令和8年9月末には具体的施策の立案を含めた中間報告を行うものとする。(中間報告の内容は、協議のうえ決定)。

2. 業務委託名称

住政策調査・分析業務委託

3. 履行期間

契約日から令和9年3月31日

4. 業務対象範囲

熱海市全域

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) 住政策検討に係る基礎データ整理

① 上位関連計画や市のプロジェクト

○ 住政策検討に関連する、本市の上位計画やプロジェクトを収集・整理する。

② 人口

○ 国勢調査や住民基本台帳等を使い、人口、年齢構成、社会移動など人口動態を整理する。

③ 建物

○ 都市計画基礎調査や建物課税台帳等を使い、建物の用途、建築年、構造、接道状況などを整理する。

○ 民間住宅事業者等から、住宅供給動向、新築・中古の販売額、賃貸住宅の家賃等の情報を収集し、整理する。

④その他必要なデータ収集等

- 本市の住宅事情の特殊性に鑑み、以下のデータ収集・比較等を行う。
 - ・産業、子育て、福祉等、住政策に関連する他分野のデータ整理
 - ・近隣市町の人口、建物等に係るデータの収集、比較

(2) 住政策検討に係るアンケート調査

① アンケートの企画

- 住政策の対象や具体的な需要を明らかにするために実施予定のアンケートについて、実施方法、設問等を検討する。
- アンケートは、事業者（ホテル・旅館、医療・福祉等）等を対象とし、本市で実施するものとする。

② アンケート結果の整理・分析

- 実施したアンケート結果を整理・分析する。

(3) 住政策の方向検討・施策案の立案

① 住政策に係る全体像と着目点の検討

- 基礎データをもとに、本市の住政策に係る全体像や着目点を検討する。

② 住政策の方向検討

- 住政策の全体像と着目点を踏まえ、「熱海市立地適正化計画」や「熱海市住生活基本計画」の考えに留意しつつ、誰に、どんな住宅を、どんなエリアで、どれくらい等、住政策の方向を検討する。

③ 具体施策の立案

- 前段までの整理・検討を踏まえ、住政策の具体施策を提案する。

(4) 学識ヒアリング及び委員会への参加

① 学識・専門家ヒアリング

- 都市計画・都市デザイン、住政策を専門とする専門家をそれぞれ選定し、検討内容についてヒアリングを行い、助言を反映する。

② 関連業務の委員会への参加

- 立地適正化計画の策定に係る委員会、その他市が必要と判断した関連業務に係る委員会に出席し、検討内容を受けて、施策の方向性の整合に努める。

③ 庁内検討会議の運営支援

- 住政策の方向・具体施策について、産業・子育て・福祉など関係部局と調整するため、庁内検討会議の運営を支援する（資料作成、会議出席等）。

(5) 報告書の作成

- 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。

(6) 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。

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（建設関連業務委託）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（都市計画及び地方計画）

7. 成果品

- ・業務報告書（簡易製本） 1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。