熱海市まちづくり条例等改定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等改定検討業務委託」（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　本業務は、熱海市における将来のまちづくりの観点から、民間活力を最大限に誘引・活用するための「熱海市まちづくり条例」の改定に係る検討を行い、その「改訂骨子」を作成す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11年3月30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

【令和8年度】

1．市街地の現状とまちづくりの問題等の整理

(1)市街地の現状

○　熱海市の土地・建物の実態や交通状況等を分析し、市街地の現状を整理する。

(2)社会情勢

○　人口減少、民間活力の減衰、観光の動向など、まちづくりに影響を及ぼす社会情勢の動向や変化を整理する。

(3)上位関連計画におけるまちづくりの方針

○　現在、熱海市が検討を進めている立地適正化計画や住政策等の上位関連計画における、まちづくりの方針に関連する事項を整理する。

(4)まちづくり事業の進捗

○　JR熱海駅周辺、JR来宮駅周辺、港湾エリアなど、熱海市が関わるまちづくり事業の進捗等を整理する。

(5)まちづくりの問題の整理

○　上記の検討を踏まえ、まちづくりの問題を整理する。

2．熱海市まちづくり条例の運用実態と影響

(1)運用実態の整理

○　熱海市まちづくり条例の運用実態を整理する。

(2)条例の運用に係る意向の整理

○　熱海市まちづくり条例の運用に係る、地元関連団体等からの意向を整理する。

(3)効果と影響の整理

○　熱海市まちづくり条例が現状のまちづくりに与えている影響と効果を整理する。

3．検討のポイントと対応の方向

(1)熱海市まちづくり条例の改定に係る主な検討ポイント

○　社会情勢の変化や上位関連計画におけるまちづくりの方針を踏まえ、熱海市まちづくり条例の改定に係る主な検討ポイントを整理する。

(2)対応の方向

○　以下の2つの観点で、対応の方向を整理する。

①　現状の問題に対し、基準や手続きなど、概ね、「熱海市まちづくり条例の細かな修正」の範囲で対応可能もしくは対応すべき問題か

②　将来都市像や将来のまちづくりの考え方・進め方等と一体で扱い、「抜本的な再構築」を要する問題か

(3)関連条例における対応の方向

○　「熱海市まちづくり条例」と関連する「風致地区条例」及び「景観条例」について、上記の検討

の影響と対応の方向を整理する。
4. 庁内調整会議の運営支援
○　庁内関係部署等と行う庁内調整会議について、市の指示に従い運営を支援する。
○　会議資料作成のほか、当日会議の運営などを行う。
5. 打合せ協議
○　初回、中間、納品時の計3回以上の打合せを行う。
6. 報告書の作成
○　令和8年度業務分検討結果を報告書に取りまとめる。

【令和9年度】
1.「熱海市まちづくり条例の現状の問題」に対する対応の検討
(1)改定の方向の検討
○　現状の問題に対し、基準や手続きなど、概ね、「熱海市まちづくり条例の細かな修正」の範囲で、改定の方向を検討する。
(2)改定による問題点の整理と対応の方向
○　上記の改定による効果と問題の発生について検証し、対応の方向を検討する。
2.「将来の都市像」への対応の検討
(1)改定の方向の検討
○　上位関連計画における、「将来の都市像」等との整合の視点で、改定の方向を検討する。
(2)改定による問題点の整理と対応の方向
○　上記の改定による効果と問題の発生について検証し、対応の方向を検討する。
3.「将来のまちづくり」の方針検討
(1)方針の検討
○「将来のまちづくりの考え方・進め方」の案を検討する。
(2)方針案の作成
○　上記の方針案による効果と問題の発生について検証し、その資料を作成し提出する。
4.「個別具体の事業の進め方」に対する対応の検討
(1)改定の方向の検討
○ JR熱海駅周辺、JR来宮駅周辺、港湾エリアなど、熱海市が関わるまちづくり事業、その他民間による開発事業など、「個別具体の事業の進め方」との整合の視点で、改定の方向を検討する。
(2)改定による問題点の整理と対応の方向
○　上記の改定による効果と問題の発生について検証し、対応の方向を検討する。
5. 庁内調整会議の運営支援
○　庁内関係部署等と行う庁内調整会議について、市の指示に従い運営を支援する。
○　会議資料作成のほか、当日会議の運営などを行う。
6. 改定方針の整理

(1)熱海市まちづくり条例の「改定方針」の整理

○　上記の検討を踏まえ、全体整合を図りつつ、熱海市まちづくり条例の「改定方針」を整理する。

(2)関連条例における対応の方向

○　「熱海市まちづくり条例」と関連する「風致地区条例」及び「景観条例」について、上記の検討の影響と対応の方向を整理する。

7. 打合せ協議

○　初回、中間、納品時の計3回以上の打合せを行う。

8. 報告書の作成

○　令和9年度業務分検討結果を報告書に取りまとめる。

【令和10年度】

1.「将来の都市像との整合」等に対する対応の検討

(1)改定の方向の検討

○　「将来の都市像」、「将来のまちづくりの考え方・進め方」、「個別具体の事業の進め方」に係る検討に進展があった場合は、これらと整合させる条例のあり方を検討する。

(2)改定による問題点の整理と対応の方向

○　上記の改定による効果と問題の発生について検証し、対応の方向を検討する。

2. 庁内調整会議の運営支援

○　庁内関係部署等と行う庁内調整会議について、市の指示に従い運営を支援する。

○　会議資料作成のほか、当日会議の運営などを行う。

3. 学識等へのヒアリング

(1)学識ヒアリング

○　学識にヒアリングを行い、結果を整理する。

(2)地元関連団体ヒアリング

○　市の指示に沿って地元関連団体にヒアリングを行い、結果を整理する。

(3)関係機関ヒアリング

○　関係機関にヒアリングを行い、結果を整理する。

4.「熱海市まちづくり条例」等の「改定骨子」の作成

(1)「熱海市まちづくり条例」の「改定骨子」の作成の作成

○　上記の検討を踏まえ、「熱海市まちづくり条例」の「改定骨子」を作成する。

(2)規則等の改正に係る検討

○　上記の検討を踏まえ、規則等について改正に係る検討を行う。

(3)「関連条例」の「改定骨子」の作成

○　「熱海市まちづくり条例」と関連する「風致地区条例」及び「景観条例」について、「改定骨子」を作成する。

5. 打合せ協議

○　初回、中間、納品時の計3回以上の打合せを行う。

6．報告書の作成

○　令和8年度～10年度の業務を総括した検討結果を報告書に取りまとめる。