熱海港港湾エリアまちづくり計画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「熱海港港湾エリアまちづくり計画検討業務委託」（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、熱海港港湾エリアにおける持続可能かつ実効性の高い賑わい創出を目指し、これまでの検討経緯や各種調査成果を最大限に職能的・技術的に昇華させ、行政が主導する「熱海港港湾エリア土地利用構想（案）」の策定を支援するため、規制緩和の可能性、ステークホルダーの合意形成に配慮した段階的な整備イメージの具現化、および最適な機能配置のシミュレーションを行い、実効性と実現担保力のある構想案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9年3月26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

1. 熱海港港湾エリアの細分化（ゾーニング）と現状整理

（1）対象エリアの細分化と課題点の整理

・熱海港港湾エリアを、特性（例：航路、観光商業、マリーナ、漁港、背後地など）に応じて複数の「地区」に細分化し、境界を明確化。

・細分化した各地区の土地利用、施設配置、開発動向などの現状を把握する。

・これまでの検討における「検討体制の問題点」を整理する。

（2）地区別の課題・ポテンシャルの整理

・本検討で作成する「熱海港港湾エリア土地利用構想（案）」の位置づけを整理する。

・本構想の具体化に向けた流れを整理する。

2. 地区別の必要機能・導入方針の検討

（1）本市として必要な機能の抽出

・熱海市全体の都市計画や観光・防災ニーズを踏まえ、港湾エリア全体で確保すべき「市として必要な機能」をリストアップする。

（2）エリア別の機能割り当て

・細分化した各地区の特性に応じ、どの地区にどの機能を配置（導入・維持・強化）すべきかの方針を策定。（機能例：防災拠点、観光客誘致、市民の憩い、交通結節、産業振興など）

3. 熱海港港湾エリア土地利用構想（案）の作成

※　本構想は「まちづくり課（案）」として作成する。

（1）エリア全体の役割とあり方

・熱海港港湾エリア全体が果たすべき役割を端的にまとめる。

（2）地区別機能配置図（ゾーニングマップ）の作成

・細分化したエリアとそこに導入・集約する機能を視覚的に分かりやすく示したマップを作成する。

（3）具体化に向けたステップと課題

・各地区の機能配置を実現する上での優先順位（ロードマップ）と、想定される主なハード・ソフト面の課題（令和7年度の熱海港港湾エリア利活用可能性調査の成果を活用した規制緩和や事業主体等の観点）を整理する。

4. 具体化に向けた検討のプログラムと体制

（1）検討プログラム

・次年度以降の検討のプログラム、各段階における調整事項等を整理する。

（2）検討体制

・検討プログラムを推進していくための「検討体制」を整理する。

5. 報告書の作成

・検討結果を報告書に取りまとめる。

6. 打合せ

・初回、中間、納品時に、計3回の打合せを行う。