

熱海市空家等対策計画策定業務委託特記仕様書

1. 業務目的

人口減少・少子高齢化の本格化や、コロナ禍による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。このため、令和3年度には「熱海市立地適正化計画」を策定し、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や住政策の考え方を示すとともに、令和5年度には「熱海市住生活基本計画」を策定し、本市の特性を踏まえた住政策の基本方針を示した。

こうした上位関連計画の動きや、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（令和5年12月13日付総務省・国土交通省告示第3号）を踏まえ、今後の空家対策の基本的な考え方や、そのための具体施策を位置付ける計画として、空家対策計画を改定することを目的とする。

なお、本検討にあたっては、本市が別途検討を進める、立地適正化計画の改定や市街地の更新に係る検討等と調整しながら進めるものとする。

2. 業務委託名称

熱海市空家等対策計画策定業務委託

3. 履行期間

契約日から令和8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) 空家に係る現況整理

① 本市の空家の現状整理

- 過年度の空家実態調査等を活用し、本市の空家について整理する。
- この際、空家の立地するエリアや所有者の属性のほか、別荘、リゾートマンションなど、本市特有の事情等に留意する。

② 空家発生見込みの推計

- 国立社会保障人口問題研究所の推計等を用い、人口・世帯の推移と見通しから、本市における空家の発生見込みを推計する。

(2) 空家対策の現況整理

① 国・県等の制度整理

- 改定計画に位置付ける施策の参考として、空家対策として利用できる国・県等の制度を収集・整理する。

② 市の対策状況評価

- 現行の空家対策計画に位置付けた施策など、市が実施している空家対策の状況について把握

し、評価する。

③空家対策に係る民間の取組整理

- リノベーションをはじめ住政策における民間の取組が活況な特性を踏まえ、空家対策に繋がる民間の取組について収集・整理する。

(3) 空家対策の基本的考え方と方針

① 空家対策の基本的考え方の整理

- 「熱海市住生活基本計画」や前段までの検討を踏まえ、本市の空家対策の在り方や公民の役割分担など、空家対策に係る基本的な考え方を整理する。

② 空家対策の取組方針整理

- 空家対策の基本的考え方を踏まえ、空家対策に係る取組方針を体系化し、整理する。

(4) 空家対策に係る取組整理

① 空家対策に係る公共の取組

- 空家対策に係る取組は、現行の空家対策計画に位置付けた、空家等の発生予防・適正管理の促進、情報収集、利活用、特定空家対策などの項目で、体系的に整理する。

②空家対策に係る民間の取組支援検討

- 住生活基本計画に位置付けた「民が主役、公共は側面支援」の考え方のもと、公共の取組だけでなく、民間の取組を支援する施策についても検討する。

(5) 空家対策の進め方・推進体制の検討

① 空家対策の進め方の検討

- 指標設定による計画の進捗管理など、空家対策の進め方を検討する。

② 空家対策の推進体制検討

- 本市の空家対策に係る、公民連携の推進体制を検討する。
- 推進体制は、本市の産業特性を踏まえ、不動産事業者だけでなく、宿泊・観光、医療・福祉、交通など、空家活用に係る関係者の参加も検討する。

(6) 協議会等の運営支援

① 協議会の運営支援

- 空家対策協議会（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 学識者・専門家ヒアリング

- 空家対策を含む、住生活基本計画に位置付けた重点施策をモデル的に進めるための体制づくりや具体エリアについて、学識者・専門家等にヒアリングを行い整理する。

(7) 計画書とりまとめ

①計画書とりまとめ

- 検討結果を計画書として取りまとめ、50部製本・印刷する。

②報告書作成

- 作業成果及び打合せ等の経過について報告書として取りまとめる。

(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。

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、本仕様書により難しい事由、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。