

熱海市都市構造検討調査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「熱海市都市構造検討調査業務委託」（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 令和6年度に「熱海市都市構造検討調査業務」として、長浜地区における無電柱化検討、旧網代小学校活用のための用途地域検討、東海岸町の修景に係る検討を行うとともに、この検討を通じて官民連携手法のノウハウを整理しながら、都市再編構想として取りまとめた。また、令和6年度には防災指針に係る検討を別委託において行い、令和7年度に「立地適正化計画の改定」に向けた検討を引続き予定している。

このことを踏まえ、本業務は、令和6年度の「熱海市都市構造検討調査業務」に係る検討成果を基に、立地適正化計画の都市機能誘導区域における機能集積や都市再編を視野に入れながら、実現に向け、長浜地区における無電柱化検討、旧網代小学校活用のための用途地域検討、東海岸町の修景に係る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31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。

本市は、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画を策定し、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を位置付け、集約的都市構造の実現を目指している。

立地適正化計画は、「規制」ではなく「誘導」による都市構造の実現を目指すもので、このためには、「市街地の魅力向上」が最も重要な課題となる。しかしながら、本市の中心市街地は、昭和25年の熱海大火の復興から高度成長期にかけて急激に整備された経緯があり、この時期の建築物や都市基盤が一斉に老朽化することで、防災上の安全性や土地利用効率の低下は否めず、居住環境や観光地としての魅力の低減が危惧される状況にある。このため、本市の活力創造や市としての持続可能性を考慮してく上では、「市街地における都市構造の再構築」が極めて重要な案件であると考えられる。

一方、本市の中心市街地の大半は斜面地に形成され、複雑な街区や不整形に細分化された敷地形状に加え、防火帯建築等の共同ビルや複雑な権利関係等による合意形成の困難も予測され、「都市構造の再構築」は容易とはいえない状況でもある。

そのような中、近年再び高まりつつある「民間活力」に改めて着目する。もとより、本市は民間活力によって発展してきた「まち」であり、これは民間活力が本市の「都市構造の再構築」にとって相性がよく、重要な推進力として期待されていることから、この機を活かすことが重要と考える。

しかしながら、これまでは、行政としては、民間活力を活用するのではなく、都市の方向性を官民連携で築かなかったことで一見すると市街地の乱雑さを招いてしまったという点に留意が必要である。一方で、民間活力の高まりといえども高度成長期ほどの勢いはなく、かつてのような過度な規制を設けることで、大切な活力を削ぐことも危惧されている状況にある。また、「やりやすいところ」から開発が進められ、「やりにくいところ」が残っている状況にも配慮が必要である。

これらのことを踏まえ、民の実行力やスピード感と、官の広域的かつ長期的な視野及び調整力といったそれぞれの特徴を活かしつつ、時代や地域の状況を踏まえ、「熱海市で、官民が“上手く”連携する仕組み」を創っていく必要がある。

本業務委託では、令和6年度の「熱海市都市構造検討調査業務」に係る検討成果を基に、立地適正化計画の都市機能誘導区域における機能集積や都市再編を視野に入れながら、実現に向け、各々の検討を進めることとする。

また、「東海岸町（ラビスタ周辺）」における「都市再生整備計画の作成」のための検討にあつては、別途検討を予定している設計業務との緊密な調整を必須とする。

あわせて、熱海港湾エリアで進められている、渚第4工区及びターミナル周辺から和田浜地区における検討とも調整を図りつつ進めることとする。

上記の検討成果は、今後改訂を予定する「熱海市都市計画マスタープラン」に反映するとともに、まちづくりの円滑かつ効果的な推進に必要な制度の見直し等（まちづくり条例等）の検討に繋げることを想定する。

（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 市内無電柱化検討

- （1）観光地エリア景観計画の策定
- （2）懇話会等の開催支援
- （3）官民連携による事業効果の検討

2 網代小学校活用のための用途地域検討

- （1）都市計画決定（変更）図書の案の作成
- （2）関係機関との調整支援
- （3）官民連携による事業効果の検討

3 東海岸町の修景検討

- （1）都市再生整備計画の作成
- （2）関係各課への説明用資料の作成支援
- （3）官民連携による事業効果の検討

（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 市内無電柱化検討

防災安全性の向上、交通安全、交通円滑化（渋滞対策）、眺望や街並みの景観向上に加え、沿道施設等との適切な連携により、エリアの活性化や価値の向上、持続的発展を支えるエリアマネジメントへの展開を見据え、検討する。なお、対象地域は、市の指定する地区とする。

（1）観光地エリア景観計画の策定

ア 過年度の検討をもとに、懇話会等の検討結果を反映しつつ、長浜地区における観光地エリア景観計画を策定する。

（2）懇話会等の開催支援

ア 長浜地区景観まちづくり懇話会の開催に係る、資料作成を支援する。懇話会の開催は2回を予定する。

イ あわせて、景観デザイン会議の開催についても、資料作成等を支援する。

（3）官民連携による事業効果の検討

ア 無電柱化事業を官民連携で進めることによる効果と、効果的な進め方について検討し、整理する。

2 網代小学校活用のための用途地域検討

ストック活用に係る用途地域の柔軟な運用の可能性を検討し、タクティカルアーバニズムの手法を用いた、リノベーションや機能更新の最適化につなげる。

(1) 都市計画決定（変更）図書の案の作成

ア 網代小学校跡地の令和8年度の都市計画変更に向け、用途地域の変更に係る都市計画変更図書の案を作成する。

(2) 関係機関との調整支援

ア 都市計画決定図書のほか、関係機関との調整等に必要な資料の作成を支援する。

(3) 官民連携による事業効果の検討

ア ストック活用を官民連携で進めることによる効果と、効果的な進め方について検討し、整理する。

3 東海岸町の修景検討

民間開発の動きに合わせ、この波及効果を最大化すべく、関連する動線やネットワークの修景を適切なタイミングで実施するための進め方を検討する。

(1) 都市再生整備計画の作成

ア 立地適正化計画の都市機能誘導区域（熱海地域）における、熱海駅と東海岸町を含み一体で回遊を検討すべき区域を対象に、中心市街地の再構築を見据え、都市再生整備計画を作成する。

(2) 関係各課への説明用資料の作成支援

ア 都市再整備計画の作成にあたり、関係各課及び民間を含む関係者への説明等に必要な資料の作成を支援する。

(3) 官民連携による事業効果の検討

ア 民間開発と沿道修景等を官民連携で進めることによる効果と、効果的な進め方について検討し、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) 令和7年度打合せ

業務着手時、中間打合せ、成果品納入時の計3回を予定する。

(2) 令和7年度とりまとめ

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、と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。