

令和5年度 沼津市まちなか居住促進事業の先導モデルケース支援業務委託 公募仕様書

本仕様書は、令和5年度 沼津市まちなか居住促進事業の先導モデルケース支援業務委託（以下「本業務」という。）の契約候補者を選定するにあたり、業務内容として求める基本的事項を定めるものである。

1 背景と目的

本市では、第2次沼津市都市計画マスタープラン（平成28年度策定）において、持続可能な都市構造として「コンパクト・プラス・ネットワーク型まちづくり」を目指すことを掲げ、沼津市立地適正化計画（平成30年度策定）において、都市機能や居住を誘導する区域を設定し、その誘導策の中で特に重要な施策として「まちなか居住の促進」を掲げている。

この「まちなか居住の促進」については、沼津市まちなか居住促進計画（平成27年度策定）に基づき、土地・建物を活用したい地権者等へのアドバイザー派遣や、まちなかで暮らす人のライフスタイル発信、遊休資産を活用して新たなコンテンツを生み出すリノベーションまちづくりによるみんなの居場所（コミュニティスペース）作り等の取り組みを実施してきた。

しかし、沼津駅周辺総合整備事業の本格化に合わせた駅至近の空間再編等を示した沼津市中心市街地まちづくり戦略や、空き家対策の基本方針を示した沼津市空家等対策計画が策定され、また、昨今の新型コロナウイルス感染拡大の影響によって新たな働き方や住まい方が生まれるなど、まちなか居住を取り巻く社会情勢は大きな変換期に入った。

この新たな時代のニーズに対応するため、令和元年度はまちなか居住に関する現状と課題を整理し、令和2年度以降はまちなかに実在する空きビルを題材に、居住促進に繋がる新たな事業を検討・実施し、新たな小商い事業者の発掘や関係人口を増やすという一定の成果を上げることができたが、この取り組みを更に加速させる必要がある。

よって、本業務は、これまでと同様、まちなかに実在する空きビルを対象とし、居住促進に繋がる活用事業の実施を支援するとともに、この取り組みをまちなかに普及させる活動を実施することで、他の空きビル所有者や建築関連の民間事業者の意識改革を促すとともに、まちなか居住が促進されることによってエリア価値の向上に寄与することを目的とする。

2 業務内容

(1) 業務計画書の作成

業務の着手に先立ち、業務内容や工程、体制等をまとめた業務計画書を作成し、委託者の承認を得ること。

(2) 対象物件の現状調査等

本業務で活用する対象物件の現状や法令制限等の詳細を調査して把握すること。また、物件所有者にヒアリングを実施し、活用の意向や使用における注意事項等を確認すること。

対象物件の位置は別図のとおり。

(3) プランナー業務

対象物件の活用事業の実施を支援するため、下記に示す総合的な調整等を行うこと。

① 企画書の作成

過去の取り組みや対象物件周辺エリアの現状を踏まえ、まちなか居住の促進に繋がる活用事業の実施に向けた企画書を作成し、市担当者や物件所有者の承諾を得ること。

② 活用事業者の募集・決定

①の企画書の内容を実施する活用事業者を募集・決定すること。なお、受託者が活用事業者を兼ねてもよい。

③ 活用事業の実施支援

活用事業の実施を支援し、随時、市担当者や物件所有者に経過報告すること。

④ 入居希望者の発掘

③の活用事業を通じ、対象物件への入居を促すことで入居希望者を発掘すること。

⑤ 入居までの調整

④の入居希望者の中から入居候補者を選定し、入居に向けて市担当者や物件所有者との調整を図ること。

⑥ まちへの波及効果を生む活動

対象物件周辺の公共空間（道路）も含めた活用や、隣接物件の所有者やお店との連携など、まちへ波及するものとなるような活動を実施すること。

(4) 居住の可能性の検証

対象物件のような空きビルに居住することの可能性について、過去業務の成果や本業務の実施状況、受託者の経験等を元に、ハード・ソフト両面から検証すること。

(5) 情報発信

本業務だけでなく過去業務も含め、この取り組みをまちへ普及させるための情報発信を実施すること。

(6) 打ち合わせ

本業務を円滑に遂行するために必要な打ち合わせを月1回以上実施し、毎回の記録を作成すること。打合せはオンラインでもよい。

(7) 業務報告書の作成

本業務の成果を取りまとめた業務報告書を作成すること。

3 成果品

- (1) 業務報告書（A4版、ファイル綴じ（インデックス付き）） 2部

- (2) 電子データ※（CD-R等に記録したもの） 1枚

※マイクロソフト社製のワードかエクセルで編集可能なデータであることを原則とし、
図面等で他のデータ形式を用いる場合は、事前に委託者の了解を得る。

4 資料の提供

(1)～(4)は貸与し、(5)～(7)は提供する。これら以外に必要と思われる資料については、受託者がその責任のもとに収集すること。

- (1) 令和元年度 沼津市まちなか居住等住宅施策のあり方検討業務委託 報告書
- (2) 令和2年度 沼津市まちなか居住等住宅施策の実施検討業務委託 報告書
- (3) 令和3年度 沼津市まちなか居住促進事業の先導モデルケース支援業務委託 報告書
- (4) 令和4年度 沼津市まちなか居住促進事業の先導モデルケース支援業務委託 報告書
- (5) 沼津市まちなか居住促進計画
- (6) 沼津市中心市街地まちづくり戦略
- (7) 沼津市都市空間デザインガイドライン

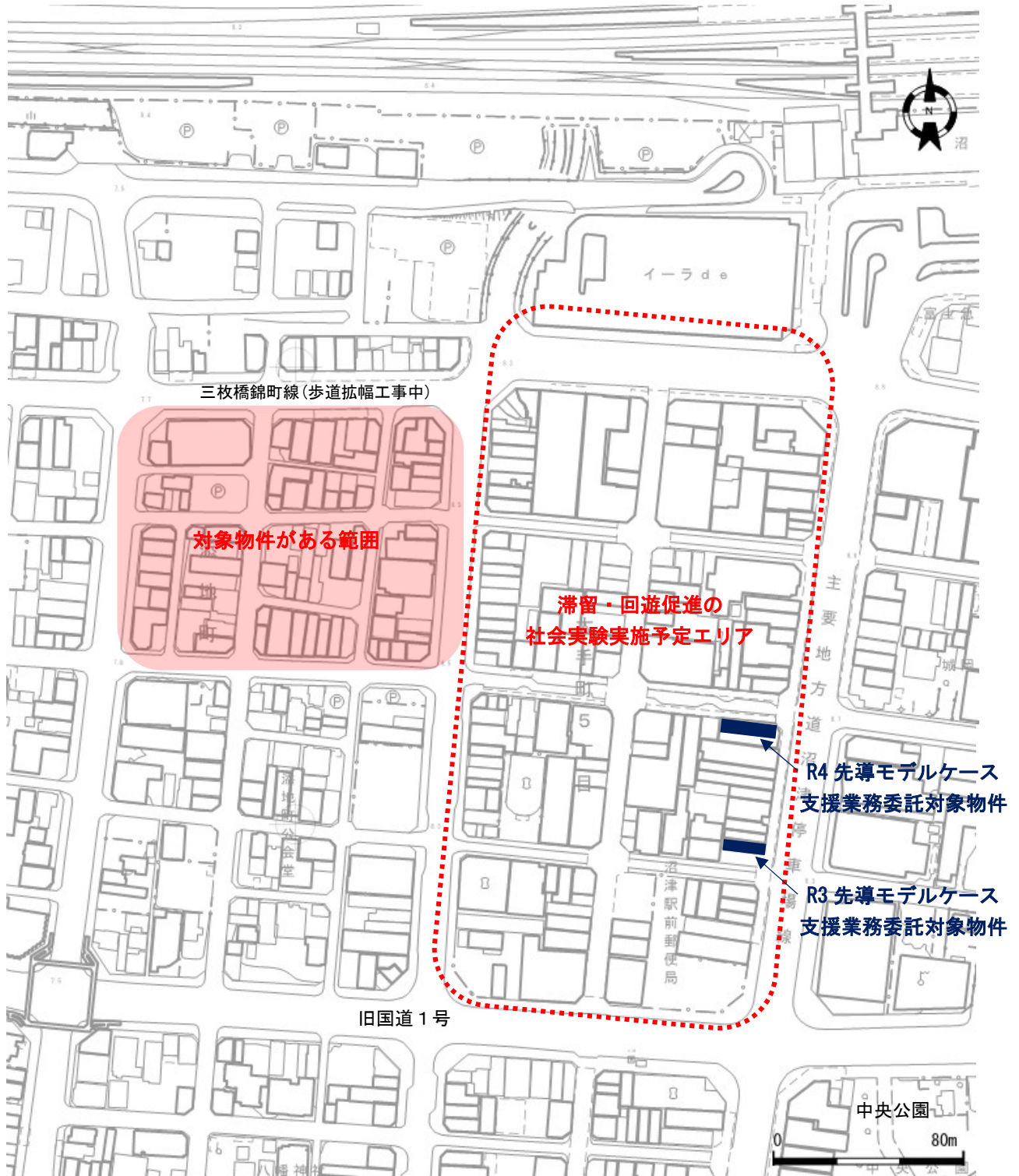
5 その他の留意事項

- (1) 本業務は、沼津市業務委託契約約款に基づく契約を締結する。
- (2) 受託者は、本業務の主旨を十分に理解した上で業務を遂行すること。
- (3) 本業務の遂行に当たっては、本仕様書の他、関係法令等を遵守すること。
- (4) プランナー業務については、市と所有者の承諾なしに進めないこと。
- (5) 受託者は、業務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。また、本業務で得られた資料及び成果を委託者の許可なく、外部に貸与又は使用させてはならない。なお、受託者は、本業務の実施にあたり個人情報を取扱う場合は、個人情報の保護に関する法令等を遵守し、個人情報を適切に取り扱わなければならない。
- (6) 本仕様書に記載のない事項又は本仕様書に疑義が生じた場合は、委託者と受託者が協議の上で定める。
- (7) 業務が完了したとき、受託者の責に帰すべき理由による成果品の不良箇所が発見された場合は、速やかに訂正、補足その他の措置を講ずるものとする。
- (8) 成果品の中で他の文献、資料等を引用した場合は、出典名を記載すること。

6 支払い条件

本契約において沼津市業務委託契約約款第32条は適用せず、契約締結後、受託者から前金払の請求を受けた日から起算して30日以内に委託料の50%を支払う。

対象物件位置図



※対象物件は添地町地内（上記の赤塗りの範囲内）にある。

契約時の仕様書には物件位置を正確に表示する。