

# 令和 8 年度石川庁舎周辺利活用推進業務 仕様書 (案)

## 第 1 章 総 則

### 第 1 条 適用範囲

本仕様書は、「令和 8 年度石川庁舎周辺利活用推進業務」(以下「本業務」とする)に適用する。

### 第 2 条 関係条例等の遵守

本業務は、本仕様書の定めるもののほか、下記の関連条例等を遵守のうえ実施するものとする。

- (1) うるま市土木設計業務等委託契約約款
- (2) 本市の諸条例、規則等
- (3) その他関係する法律、政令、省令、通達等

### 第 3 条 関係書類の提出

受注者は、契約締結後、発注者が指定する期限内において、下記の書類を発注者に提出し、承認を得るものとする。また、変更する場合も同様とする。

- ①着手届 ②工程表 ③管理技術者等通知書 ④経歴書 ⑤業務計画書 ⑥業務完了届
- ⑦業務成果物引渡書 ⑧その他、協議により指示のあった事項

### 第 4 条 技術者要件

1. 本業務は公民連携手法や都市計画などのまちづくりに関する各種制度等の豊富な知識を要し、また発注者との綿密な協議・調整が必要となることから、主たる担当技術者は民間活力導入可能性調査等の経験を有する者を配置しなければならない。
2. 主たる担当技術者等は原則沖縄県内に常駐している者を配置することとするが、打合せ協議や発注者の申し出による急を要する協議、関係機関との調整や資料の提出等、本業務に支障をきたすことがないよう、速やかに応じることができればその限りではない。なお、県外から技術者等を配置する場合の旅費交通費はすべて受注者の負担とする。

### 第 5 条 打合せ及び作業状況の報告

受注者は、本業務の実施にあたって、発注者と十分な打ち合わせを行い、作業工程に従って適切な業務の遂行に努めなければならない。また、発注者が作業状況の報告を求めたときは直ちに報告を行うものとする。

本仕様書に記載していない事項であっても、作業上必要と認められるものについては、発注者と協議し履行するものとする。

### 第 6 条 損害賠償

受注者は、業務遂行中に生じた事故及び第三者に与えた損害等に対して、一切の責任を負い、これに係る費用のすべてを負担する。この場合、内容・状況等を発注者へ報告し、指示に従うものとする。

## 第7条 体制の確保

受注者は、本業務の実施にあたって、発注者が指定する打合せ及び緊急を要する事項等に対して、迅速に対応できる体制を確保しなければならない。

## 第8条 疑義

本仕様書に疑義が生じた場合、または、定めのない事項が生じた場合は、発注者と受注者との協議の上、発注者の指示に従うものとする。また、協議結果を記録整備しておくものとする。

## 第9条 秘密の保持

受注者は、本業務の遂行上知り得た一切の事項について、第三者に漏らしてはならない。また、業務期間中及び業務完了後において地域住民に対し、誤解や疑義を招くような言動をしてはならない。

## 第10条 資料の貸与

発注者は、本業務を実施するために必要な図書等を受注者に貸与するものとする。受注者は、貸与された図書等を業務完了後、速やかに返却しなければならない。なお、貸与された図書等に破損、紛失等があった場合は、受注者がその責務を負うものとする。

## 第11条 検査

受注者は、本業務完了後、成果品及び関係資料を提出し、管理技術者立会いの上、完了検査を受け、発注者から修正の指示を受けた場合は、速やかに修正をしなければならない。

## 第12条 成果品の帰属

成果品等はすべて発注者の所有とし、発注者の承諾を得ずに他の公表、貸与又は使用してはならない。

## 第13条 著作権等の取り扱い

本業務に使用する第三者が権利を有する著作物については特に留意し、当該著作物の使用に必要な費用負担及び使用許諾契約等に関わる一切の手続きは受注者の責において行うものとする。

## 第14条 瑕疵

受注者は本業務完了後といえども、受注者の瑕疵等に起因する不良な箇所が発見された場合は、速やかに発注者の必要と認める修正等を受注者の負担において行うものとする。

## 第15条 補則

本仕様書に定めのない事項や本業務を進めるにあたっては、受注者は発注者と十分調整を図りながら行うものとする。

業務内容変更により、契約金額に変更が生じる場合は、発注者と受注者との協議の上、契約変更を行うものとする。

## 第2章 業務内容

### 第16条 業務名

令和8年度石川庁舎周辺利活用推進業務

### 第17条 目的

令和6年度および7年度に実施した、「トライアル実証イベント」では、既存ストックの魅力向上や暫定利活用の検証を行い、地域連携の強化と事業化に向けた課題把握を行ったところである。

本業務は、これまでの「トライアル実証イベント」やマーケットサウンディング等の結果を踏まえ、「(仮称)パークセンター」等の事業者公募に向けた公募資料・評価基準等の書類関係を整理するとともに、庁舎周辺における民間活力導入スキームを検討し、事業のさらなる具体化を目指すものである。また、石川ビーチの有効活用に向けた計画策定、ならびに「ウォーカブルなまちづくり」の実現に向けた可能性検討を行い、事業エリア全体(石川公園、石川ビーチ、体育施設、庁舎等跡地利用、石川漁港)の将来ビジョンを明確化するランドデザイン作成により、事業推進を図ることを目的とする。

### 第18条 履行期間

契約日の翌日～令和9年3月25日まで

※ただし、業務の進捗状況により履行期間を延長する可能性がある。

### 第19条 見積要領

本業務のお見積りは、別紙「業務内訳書」に沿って下記のとおり作成するものとする。

- ①令和8年度設計業務委託等技術者単価にて作成すること
- ②工種毎に「職種名」「人工数」「数量」「単価」を明記した直接人件費の内訳書
- ③成果品毎にかかる直接経費の内訳書
- ④設計に使用する価格は原則として消費税抜きとし、業務価格は税抜き表示とする。
- ⑤見積りの上限額は34,870,000円(消費税込み)以内を想定している。
- ⑥見積りの内、第20条業務内容(6)トライアル実証イベント(その3)の費用は1,000万円前後(消費税込み)を想定している。  
※トライアル実証イベント(その3)は再委託を想定しているため、一般管理費、直接経費及びその他原価とは個別で計上し、それらを合計した総額の見積書を作成願います。
- ⑦県外から技術者等を配置する場合の旅費交通費はすべて受注者の負担とする。

### 第20条 業務内容

#### (1) 計画準備

本業務実施にあたり、業務の目的・主旨を理解した上で、業務計画書(業務概要、実施方針、業務工程、打合せ計画等)を作成し、発注者の承認を得るとともに、業務に必要な資料及びデータの収集を行い、円滑な業務遂行に資する計画を立案する。

#### (2) 都市公園エリアに対する環境整備・制度設計検討

都市公園エリアにおける適切な利活用を実現するため、R7年度に実施したトライアル実証イベントで得られた成果と課題、利用者の動向、及び事業スキームの検討結果を踏まえ、一般公園利用者とイベント利用者が快適に共存できる環境整備・公園制度設計に関する具体的な提案を行う。また昨年度整理したビーチ側トイレに関する検討結果を踏まえ、トイレ整備実施設計に向けた前段整理（設置位置、必要機能、規模、デザイン等）を行う。（業務全体の上半期での実施が望ましい）

### （3）収益施設等に対する事業者公募準備

R7年度に実施した、事業スキーム等の検討の結果を踏まえ、公園管理棟機能を内包し、収益機能を有する（仮）パークセンターに対する事業者公募準備として、事業手法の確定、事業範囲・期間、官民の分担（負担やリスク等）の決定の上、各種公募資料（案）や評価基準等の検討を行う。

※官民の分担等については、事業者との対話（5者程度）を実施し、その内容を参考にしながら決定していくことを想定している。

### （4）将来的な石川ビーチの有効活用に向けた諸検討

石川庁舎周辺利活用事業における石川ビーチの役割について、地域のアイデンティティでもあり貴重な資源である天然のビーチ周辺の更なる魅力向上と庁舎周辺跡地利用等との連動および石川公園との一体的な有効活用方法を模索するため以下の項目を行う。

1) 関係機関ヒアリング（沖縄県、恩納村、北谷町等を想定）

2) 石川ビーチ有効活用計画の作成（※保全活動的な要素に加え、将来的な海上アクティビティでの利用計画や、マリーナ（栈橋や係留施設等）の可能性、ビーチ占有等の条例や、各種法令への適合についても整理）

### （5）まちなかウォークブルの導入可能性検討

沖縄県唯一のウォークブル都市の認定を受けている本市として、石川庁舎周辺利活用事業の目的でもある、隣接するまちなかへの波及効果の発現と現状でも日常的な賑わい（特に夜間）のあるまちなかが更に居心地が良く、歩きたくなるまちとしてのウォークブルなまちを目指し、「トライアル実証イベント（その3）」と連動し、導入可能性を検討する。

### （6）トライアル実証イベント（その3）の実施

R6・R7年度に実施した「トライアル実証イベント」の結果得られた成果に基づき、更なる事業推進（事業の具体化、連携の具体化、問題・課題の顕在化等）及び検証範囲の拡大を図りR8年度においても継続して、「トライアル実証イベント（その3）」を実施する。調査や分析結果は（8）事業エリア全体のランドデザインの作成に活かすこと。

#### 【実施にあつての留意事項】

※単発のイベントではなく、平日・休日含め1か月以上の開催とすること。

※事業者の将来的な自走化を見据えたイベントであること。

※イベントの実施内容は提案事項とする。

※企画の実施にあつての予算規模は第19条⑥のとおり、1,000万円前後（消費税込）を想定している。

※公園内親水施設跡のオープンスペースを活用した、公園の新たな賑わいに資する取り組み

も実施すること。(備品等購入費用も含む)

#### (7) 庁舎周辺における民間活力導入スキームの検討

R9年度以降の事業者公募等を見据え、事業内容・範囲及び手法等に対する具体化を図り、事業者公募の方針(必要な公募条件等の整理)整理を行う。

##### 1) 関係事業者等ヒアリングの実施

事業導入スキーム等の検討を実施する上で、デベロッパー、宿泊関係事業者等を中心にヒアリングを実施する。

##### 2) 機能導入スキーム(案)の検討

###### ① 事業内容の精査

事業対象地に対する地域実情等、総合的に踏まえた上で、効果的かつ効率的な事業内容の検討を行う。

###### ② 事業範囲の検討

①の検討内容を踏まえ、公民連携事業として効果的な事業範囲(施設規模、公民の役割等)について検討を行う。

###### ③ 事業手法の検討

①②の検討結果を踏まえて、想定される事業手法を整理の上、本事業を推進するにあたり最適な事業手法の選定を行う。(市有地の定期借地また売却の整理含む)

###### ④ 概算事業費の算出

③の結果を踏まえ、事業実施に必要な費用の算出を行う。算出にあたっては、社会情勢等を考慮した検討する。なお、概算事業費算出にあたっては、①②③の検討の結果、事業対象地内における各種施設の解体撤去等についても概略検討を行う。

###### ⑤ 事業スケジュールの検討

①②③④の検討結果に基づき、段階的整備を含め、事業推進にかかるスケジュールの検討を行う。

#### (8) 事業エリア全体のランドデザインの作成

R7年度に実施した業務(トライアル実証イベント、サウンディング、事業スキーム等)の結果と、今年度業務の検討結果を踏まえ、事業エリア全体(石川公園、石川ビーチ、体育施設、庁舎等跡地利用、石川漁港)の将来ビジョンの明確化を図るため、ランドデザインの作成を行うこと。(イメージパースを含む)

#### (9) 検討委員会等の開催支援

検討委員会等の開催支援(会議に必要な資料の作成・印刷、要所での説明、会議録作成等)を行うこと。

※委員の構成は、副市長、部長級職員並びに有識者、市民代表等(20名程度)を想定している。なお、有識者や市民代表等の謝礼金支払いは受注者にて行う。

※開催回数は2回開催することを想定している。業務遂行上、会議数に増加があっても変更協議の対象としない。

※会議の開催に必要な取りまとめ(通知や場所の確保等)や事前説明等に係る準備は事務局(プロジェクト推進2課)と共に行う。各会議で用いる資料等は、可能な限り会議開催日の2日~3日前に事務局に共有していることが望ましい。

※会議は、別発注業務と併せて開催することを想定している。

※別発注業務毎で受注者が異なる場合は、①会議→休憩→②会議とし、休憩中に受注者を入れ替えるなどオペレーションは事務局にて工夫する。

※市民報告会や庁内幹事会を実施する場合の支援内容も同様とする。

#### (10) 業務打合せ・協議

本業務が円滑に実施されるよう業務着手時、中間5回、成果品納入時の計7回を基本とする。

(業務遂行上、7回以上となっても変更の対象としない。)

また、打合せ・協議時に必要な資料等は受注者にて作成する。

#### (11) 報告書の作成

業務報告書の取りまとめを行う。

### 第21条 成果品

- 1) 業務報告書 (A4 製本) …………… 2 部
- 2) 業務報告書電子データ…………… 一式
- 3) その他発注者の指示するもの…………… 一式

### 第22条 その他留意事項

#### (1) 成果品及び各種説明資料について

適宜カラー印刷を用い、「分かりやすさ」「きめ細やかさ」「進行管理への配慮」を重視して編集を行い、概念図、各種説明用図面、必要に応じてパース等の作成も行い、見やすい資料の作成に努めるものとする。また、説明用のパワーポイント等も適宜併せて作成する。

(2) 本年度業務の成果が良好であり、次年度以降も同一の受託者が継続して業務を遂行することが、本業務の整合性確保および効率的な実施の観点から最適であると市が判断した場合に限り、次年度以降の業務について、本年度の受託者を候補者として随意契約することがある。ただし、これは次年度の契約締結を確約するものではなく、予算成立および本年度の履行状況の評価を前提とする。

#### (3) 参考資料について

- ①石川ゲートウェイ拠点形成基本計画 (R5 年度計画)  
(<https://www.city.uruma.lg.jp/1002003000/contents/p000007.html>)
- ②うるま市石川地域まちづくり推進計画 (R4 年度計画)  
(<https://www.city.uruma.lg.jp/1002003000/contents/29972.html>)
- ③第2次うるま市都市計画マスタープラン  
(<https://www.city.uruma.lg.jp/1009001000/contents/1093.html>)
- ④第2次うるま市観光振興ビジョン  
(<https://www.city.uruma.lg.jp/1007003000/contents/8729.html>)
- ⑤第2次うるま市産業振興計画  
(<https://www.city.uruma.lg.jp/1007001000/contents/26387.html>)
- ⑥うるま市総合交通戦略

(<https://www.city.uruma.lg.jp/1009001000/contents/19240.html>)