

ロードパークエリア利活用可能性調査業務（R8）

【業務仕様書】

第1章 総 則

第1条 適用範囲

本仕様書は、「ロードパークエリア利活用可能性調査業務（R8）」（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

- (1) 業務で取得したすべての財産（デザインや備品等）は、うるま市へ帰属するものとする。また、業務の実施により生じた著作物に関する全ての著作権（著作権法第27条及び同法第28条に定められた権利を含む）は、うるま市へ帰属する。
- (2) 受注者は、うるま市又はうるま市から正当の本件著作物の利用を許可された第三者に対し、著作者人格権を行使しないものとする。
- (3) うるま市は、本件著作物の公表に際して、受注者の承諾を得ることを要しないものとする。
- (4) 業務にあたり、第三者の著作権、肖像権等その他の権利に抵触するものについては、受注者の費用をもって処理し、受注者自らその版權者（著作権者）に承諾を得るものとする。
- (5) 業務の実施による成果物は、映像、画像等の著作権上の権利関係を済ませた上で納入すること。また、それらに関する紛争が生じた場合は、本市指示に基づく場合を除き、受注者の責任において対応するものとし、うるま市は責任を負わない。

第14条 契約不適合責任

受注者は本業務完了後といえども、受注者の契約不適合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

ロードパークエリア利活用可能性調査業務（R8）

第17条 目的

旧与那城庁舎周辺、県道37号線沿道、主要地方道伊計平良川線ロードパーク施設（以下「ロードパーク」という。）は、世界遺産勝連城跡を拠点とした点在する観光資源の中に位置し、海中道路でつながる島しょ地域への玄関口としての役割を担っている。本市では、これらのエリアを「沖縄県東海岸を代表とする感動体験リゾートエリア」と位置づけており、その中でも本エリア（あやはし館含む）を「マリンアクティビティの聖地」として確立することを目指している。

本エリアの有益な地理的環境を活かすべく、観光・交流・賑わい拠点となるまちづくりを具体的に推進し、観光産業やスポーツ産業、その他発展可能性のある産業分野の導入可能性調査等を通して、地域ニーズを踏まえつつ住民との協働による施策展開することを目的としている。

本業務は、上記目的を達成するため、令和5年度に「ロードパーク活性化基本計画」を策定し、現状課題の方向性を整理し、管理運営の考え方を示した。令和6年度以降は、旧与那城庁舎周辺、県道37号線沿道、ロードパークの3つのエリアを一体として、利活用可能性の検討を行ったところである。令和8年度は、これまでの検討状況や上位計画・関連計画との関連性を整理し、より具体的な方向性を示すため、本エリアの活用可能性及び必要な機能等の洗い出しを行い、調査業務としてとりまとめを行う。

第18条 履行期間

契約日の翌日～令和9年3月23日まで

第19条 見積要領

本業務の参考見積は、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 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
- ② 成果品毎にかかる直接経費の内訳書
- ③ 令和8年度設計業務委託等技術者単価にて作成
- 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 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ため、見積

書においては計上しないこと。

⑥ 業務価格は、**20,317,000円**（消費税込み）を上限とする。

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・主旨を理解し過年度で整理した内容を踏まえ、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) マーケットサウンディングの実施

類似実績を有する事業者及び本事業に関心を示すと想定される事業者に対して、ロードパークエリア（あやはし館も含む）についてマーケットサウンディング（参入意向調査）を実施する。事業者数は提案によるものとし、業種は、マリン事業、アウトドア関連事業、宿泊施設運営、観光施設開発運営、旅行会社、土地開発のほか、本計画の趣旨にあったものとする。

サウンディングで使用する資料作成、サウンディング候補の提示は受注者にて行う。なお、参画意欲の高い事業者に対しては複数回実施し、官民対話の中で具体化を図るものとする。

(3) あやはし館及びあやはし館広場の利活用に向けた検討

①導入機能の検討

過年度計画やマーケットサウンディング調査等を踏まえ、必要な機能（飲食物販機能、マリンレジャー機能、防災機能、駐車場等）の具体的な検討を行う。

②あやはし館（既存施設）の改修・解体の検討

①の検討結果及びマーケットサウンディング調査等を踏まえ、導入機能の実現に最適な「改修（リノベーション）」ケースと「解体・新築」ケースの2つの比較検討を行う。検討にあたっては、それぞれの概算費用（改修費、解体撤去費、新築費）を比較するとともに、整備概要、工期、法的課題、およびマーケットサウンディング調査から得られる民間事業者の参入意向を総合的に整理し、行政としての最適な判断材料を提示すること。

③用地拡充についての検討

①、②の検討結果及びマーケットサウンディング調査等を踏まえ、現在の用地で必要な機能が十分に収容できるかを評価し、用地拡充の必要性について検討を行う。判断にあたっては、拡充の「有無」による比較表（整備コスト、工期、法的課題、期待収益、維持管理リスク等）を作成すること。また、用地拡充が必要となった場合には、用地拡充規模及び用地拡充手法の検討（埋立、栈橋、スロープの設置）を行うとともに、関係機関（沖縄県等）との事前協議を行い、技術的および行政手続き上の実現可能性を精査すること。

④あやはし館及びあやはし館広場のゾーニング計画の作成

①、②、③及びマーケットサウンディング調査を踏まえ、ゾーニング計画の作成を行う。

⑤整備計画イメージパースの作成

④のゾーニング計画を踏まえ、イメージの具体化を行うため、整備対象イメージパースの作成を行う。(※パース製作費含む)

⑥事業スキーム等の検討

ア 事業内容の精査

過年度の検討結果及び(2)のマーケットサウンディング調査、④のゾーニング計画案等を、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。

イ 事業範囲の検討

アの検討結果を踏まえ、公民連携事業として効果的な事業範囲について検討を行う。

ウ 事業手法の検討

ア、イの検討内容を踏まえて、想定される事業手法について、行政及び民間事業者のメリット・デメリット、想定されるリスク分担を整理した比較表を作成し、本事業に最適な手法を選定すること。

エ 概算整備費の算出

ウの結果を踏まえ、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をする。なお概算整備費算出にあたっては、ア、イ、ウの検討の結果、事業エリア内におけるあやはし館等の改修費・解体撤去費等についても概略検討を行う。

オ 事業スケジュールの検討

ア、イ、ウ、エの検討結果に基づき、段階的整備を含め、中期的・長期的な事業推進にかかるスケジュールの検討を行い、ロードマップの作成を行う。また、整備が始まるまでの短期的活用についても関係機関や関係部署へのヒアリングを通じて整理を行う。

(4) 法規制や必要な手続きの整理

都市計画法、建築基準法、漁業法、港湾法、公有水面埋立法及び環境影響評価法、さらには条例等、事業推進に必要な法適合及び手続きについての整理を行う。

(5) 財源調査

類似施設の先進事例をもとに財源活用の可能性を調査し、あやはし館の建替え・改修に活用できる財源を検討するとともに、沖縄県の交付金(ソフト交付金)の利用可能性を整理する。

(6) 関係各所への意見把握

ロードパークエリアの利活用を行うにあたって、庁内外の関係者へのヒアリング調査等を実施する。

(7) 企業誘致活動の支援

企業誘致対象地における条件を整理し、市が独自に行う企業誘致活動について必要に応じて資料の作成を行う。

(8) 庁内検討会の開催支援

・策定検討委員会・幹事会の運営

【共通事項】

各2回以上開催することを想定している。会議に必要な資料の作成・印刷、要所での説明、会議録作成を行うこと。都合上、3回開催となっても金額の変更はしない。
※各会議で用いる資料等は、可能な限り会議開催日の2日～4日前に事務局に共有していることが望ましい。

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。

【策定検討委員会】

委員の構成は、副市長、部長級職員並びに有識者、地域の有志者等（9名程度）を想定している。なお、有識者や地域の有志者等の報酬支払いは受注者にて行う。

【策定検討幹事会】

幹事の構成は、担当部署の部長、関係課課長級職員を想定している。

(9) 報告書の作成

業務報告書の取りまとめを行う。

(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1回、中間2回以上、成果品納入時1回の計4回を基本とする。（業務遂行上、4回以上となっても変更の対象としない。）

第21条 成果品

1) 業務報告書（A4製本）	3部
2) 調査報告書 概要版	50部
3) 電子データ	一式
4) 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

・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も適宜併せて作成する。

- ・参考資料について
 - ・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>)
 - ・うるま市総合交通戦略
(<https://www.city.uruma.lg.jp/1009001000/contents/19240.html>)
 - ・うるま市産業基盤整備計画基本計画
(<https://www.city.uruma.lg.jp/1002002000/contents/19503.html>)
 - ・第2次うるま市産業振興計画
(<https://www.city.uruma.lg.jp/1007001000/contents/26387.html>)
 - ・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>)
 - ・うるま市勝連・与那城地域まちづくり推進計画
(<https://www.city.uruma.lg.jp/1002003000/contents/p000005.html>)
 - ・旧与那城庁舎周辺及び県道37号線沿道の利活用推進計画
(<https://www.city.uruma.lg.jp/1002003000/contents/p000006.html>)
 - ・勝連・与那城地域まちづくり調査業務報告書（R7）概要版

業 務 内 訳 書

工 種	内 容	単 位	数 量	備 考
直接人件費				
(1)計画準備		式	1	
(2)マーケットサウンディングの実施		式	1	
(3)あやはし館及びあやはし館広場の利活用に向けた検討	①導入機能の検討	式	1	
	②あやはし館(既存施設)の改修・解体の検討	式	1	
	③用地拡充についての検討	式	1	
	④あやはし館及びあやはし館広場のゾーニング計画の作成	式	1	
	⑤整備計画イメージパースの作成(※パース製作費含む)	式	1	
	⑥事業スキーム等の検討	式	1	
	ア 事業内容の精査			
	イ 事業範囲の検討			
	ウ 事業手法の検討			
	エ 概算整備費の算出			
	オ 事業スケジュールの検討			
(4)法規制や必要な手続きの整理		式	1	
(5)財源調査		式	1	
(6)関係各所への意見把握		式	1	
(7)企業誘致活動の支援		式	1	
(8)庁内検討会の開催支援		式	1	
(9)報告書の作成		式	1	
(10)業務打合せ・協議		式	1	
直接経費				
印刷製本費等	業務報告書(A4製本)	部	3	
	調査報告書 概要版	部	50	
	電子データ	式	1	
その他原価				
一般管理費等				
再委託費				