

## 石川 IC 周辺交流拠点形成基本計画策定業務 仕様書（案）

## 第1章 総 則

## 第1条 適用範囲

本仕様書は、「石川 IC 周辺交流拠点形成基本計画策定業務」（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

石川 IC 周辺交流拠点形成基本計画策定業務

### 第17条 目的

本市は、令和5年3月に『石川地域まちづくり推進計画』（以下、「R4年度計画」という。）を策定し、本市の副拠点エリアである石川地域について、就業・交流・賑わい拠点となるまちづくりの実現に向けた方向性を示した。

令和6年3月に策定した『石川ゲートウェイ拠点形成基本計画』（以下、「R5年度計画」という。）では、R4年度計画において、リーディングプロジェクトとして位置付けた「プロジェクト①石川 IC 周辺の交流拠点形成」（以下、「プロジェクト①」という。）と「プロジェクト②石川庁舎周辺の利活用推進」（以下、「プロジェクト②」という。）について、交流拠点や集客拠点の形成に向けた方策の検討、賑わいを創出するための基本方針、公民連携の方向性等を整理した。

本業務は、R5年度計画において整理・検討したプロジェクト①について、石川 IC 周辺の立地を活かした機能の整備、周辺地域との連携による人流の創出、周辺の既成市街地への周遊促進を図ることを目指し、事業化に向けての必要条件等を整理した基本計画を策定するものである。

※プロジェクトの概要は、R5年度計画を参照。

### 第18条 履行期間

契約日の翌日～令和7年3月14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

本業務の提案見積は、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 令和6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 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。
- ⑥ 予算規模は**23,969,000円**（消費税込み）を上限とする。

### 第20条 業務内容

#### (1) プロジェクト①石川IC周辺交流拠点形成基本計画の検討

石川 IC への近接性を活かし、沖縄本島中南部と北部をつなぐゲートウェイとしての賑わい拠点・交流拠点（駐車場や交通結節機能、道の駅等の集客施設等）の形成及び既存公共施設（石川多目的ドーム・石川運動広場・舞天館）との連携強化を推進するための基本計画を策定し、本地域への人流の創出や地域住民の利便性の向上を目指す。

#### ①現状整理

ア. 石川IC周辺に係るこれまでの検討状況や、市の上位・関連計画（第2次うるま市産業振興計画、第2次うるま市都市計画マスタープラン、第2次うるま市観光ビジョン、う

るま市総合交通戦略等)を整理し、本事業の概要と、R5年度計画にて示されたプロジェクト①の方向性を再整理する。

イ. 県内における交通網の状況整理及び那覇空港と中北部主要宿泊施設を往復しているシャトルバスの概要(ホテル名、便数、時刻、路線、輸送量等含む)の整理並びに当該宿泊施設の概要整理(ホテル名、客室数、稼働率、宿泊者属性等)を行い、図示等で可視化すること。

ウ. 近隣市町村から、石川地域への人流の現状を整理する。(目的、交通手段、属性等)

#### ②事業の目的とターゲット及び基本方針(コンセプト)の再整理

事業目的、事業エリアの役割や差別化の考え方等を改めて整理し、ターゲットや利活用の基本方針(コンセプト)を設定する。

#### ③事業対象エリアの求める導入機能の整理

ア. 基本方針(コンセプト)を実現するために求められる導入機能について、①「現状整理」及び対象エリアの立地条件に類似した全国の先進事例を参考にしながら、R4・R5年度計画策定時の住民意向やサウンディング結果等も分析のうえ、民間施設機能及び公共公益施設機能の両方の視点で、事業対象用地の立地条件との適性を精査し、適合性の高い導入機能の絞り込みを行う。

#### イ. 既存施設の活用方針検討

既存公共施設(石川多目的ドーム・石川運動広場・舞天館)について、アで求める導入機能との連携強化・相乗効果を図る活用方針を検討・整理する。

#### ④導入機能のゾーニングの検討

導入機能を踏まえ、敷地内での配置イメージを検討し、望ましい土地利用イメージの具体化を図る。

#### ⑤戦略的分析の実施

本事業対象エリア周辺の交通量データ、人流データ、近隣市町村主要施設の来場者数や将来における県北部や東海岸の潜在的魅力を見据えて、戦略的視点から本事業対象エリアに必要機能(交通結節機能等)を暫定的に設定した場合における人流イメージを俯瞰的に図示すること。また、それら分析を踏まえ、想定機能を備えた各施設の想定来場者数(年間)を算出する。

(分析時に想定されるキーワード等→社会情勢・消費者ニーズ・市場構造・マーケット動向・観光客数・リピーター数・インバウンド・近年における観光目的・新たなモビリティ・既存バス路線・交通量・交通渋滞・アクセス性・住民利便性・競合施設の分析・近隣市町村の特徴(強み・弱み)等)

#### ⑥計画条件の整理

計画地の敷地条件、インフラ条件及び関連法規制等、施設計画・施設配置計画の条件を把握し、計画条件を整理する。

#### ⑦戦略的モデルプランの検討

前項①～⑥を踏まえて、事業エリアの方向性を示すモデルプランを作成する。

### (2) 検討委員会等の開催支援

策定検討委員会・幹事会の運営

#### 【共通事項】

各3回以上(計6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。

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。

なお、「策定検討委員会」及び「策定検討幹事会」は、プロジェクト①、プロジェクト②（別委託業務）について、まとめて開催することを想定している。

※各会議で用いる資料等は、可能な限り会議開催日の3日～4日前に事務局に共有していることが望ましい。

※業務遂行上、会議数が増えても変更の対象としない。

※プロジェクト①と②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。

#### 【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、市民代表等（15名程度）を想定している。なお、有識者や市民代表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。

### （3）マーケットサウンディング（市場調査）

類似業務を有する事業者及び本事業に関心を示す見込みのある事業者に対して、サウンディングを実施し、その結果を整理・分析のうえ、本仕様書業務内容各項目の深度化を図ること（20社程度：交通関係・金融機関・宿泊運営・道の駅運営・旅行会社等）。

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、受注者にて行うものとするが、別途、発注者が提示するサウンディング候補についても本業務に含めて対応するものとする。

### （4）PPP事業手法の検討

#### ①検討対象となる事業手法の整理

交流拠点等の整備・運営に関して、適用候補となるPPP事業手法について各々の手法の概要及び特徴等を整理する。

#### ②PPP事業手法の導入範囲の整理

交流拠点等の整備・運営について、施設を構成する機能及び各機能における整備、運営及び維持管理に係る業務内容を整理し、それらの業務のうちPPP事業手法の対象とする業務範囲について検討する。

#### ③事業スキームの検討

交流拠点等の施設特性等を踏まえ、PPP事業として実施する場合の事業方式や事業期間等について検討する。また、本施設の事業内容等から、PPP事業として実施する場合の事業形態（サービス購入型、独立採算型、混合型、その他等）について検討する。

### （5）概算事業費の算出

用地買収、造成、各施設整備・運営等に関する概算事業費を算出する。

また、活用が見込まれる公的支援制度（補助金、交付税措置、税制優遇等）を整理・分析のうえ、概算総事業費のうち、補助金・市負担分・民間資金活用分等の資金分担が分かりやすいよう例示し財源構造を図示すること。

この場合、(4)との絡みで様々な組合せパターンが想定されるため、複数パターンの検討・整理・分析を行うこと。

(6) 整備計画イメージパースの作成

整備対象イメージパース(4方向×A3サイズ)を作成する。

(7) 事業対象予定エリアの地権者情報の整理及び説明会の開催運営

①発注者が提供する地権者情報を一覧に整理する。

②地権者説明会を開催運営すること。(開催案内通知作成・郵送、活用する資料(パワーポイント等)の作成や要所での事業説明、議事録の作成を含む)1回の開催を想定。

※民有地の用地買収予定地はR5年度計画策定時点で、30筆程度である。

(8) 事業認定に必要な書類の整理と作成

土地収用法に基づく、事業認定手続きに必要な書類を整理し、申請に必要な添付書類を作成する。(事業計画書、起業地表示図、事業計画表示図、地権者説明会の実施状況を記載した書面等)

なお、今年度途中から事業認定の手続きに着手することを想定している。

(9) 課題の抽出及び対応策の検討

本事業をPPP事業手法として実施する場合に想定される課題等について抽出し、その対応策の検討を行うとともに、事業スケジュール等(民有地取得における事業認定手続き等に必要ない想定期間も含む)についても検討する。

(10) パブリックコメントの実施

計画案についてパブリックコメントを実施するため、基本計画素案の作成、意見整理、対応方針の検討等の実施支援を行う。

(11) 報告書の作成

業務報告書の取りまとめを行う。

(12) 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。

第21条 成果品

1) 業務報告書(A4製本)	2部
2) 石川IC周辺交流拠点形成基本計画	150部
3) 石川IC周辺交流拠点形成基本計画概要版	500部
4) 電子データ	一式
5) 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も適宜併せて作成する。

### (2) 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>)