

東恩納地区周辺土地利用基本計画策定業務（その１） 業務仕様書（案）

第１章 総 則

第１条 適用範囲

本仕様書は、「東恩納地区周辺土地利用基本計画策定業務（その１）」（以下「本業務」という。）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、次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、次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業務工程表 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．本業務は都市計画等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、管理技術者及び主たる担当技術者には『都市計画マスタープラン』または『まちづくり基本計画』の経験を有する者を配置しなければならない。
- ２．業務の実施にあたっては、管理技術者には技術士（都市及び地方計画）の資格を有する者を配置しなければならない。また、主たる担当技術者には技術士（都市及び地方計画）またはＲＣＣＭ（都市計画及び地方計画）の資格を有する者を配置しなければならない。
- ３．管理技術者及び主たる担当技術者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 打合せ協議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、受注者の故意または過失を問わず、本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協議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うえ、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

1. 受注者は、本業務の履行に際して知り得た秘密を他に漏らしてはならない。本契約期間満了後、本業務の解除後及び職を退いた場合においても同様とする。
2. 受注者は、本業務に係る業務を派遣労働者、契約社員その他の正社員以外の労働者（以下「派遣労働者等」という。）に行わせる場合は、派遣労働者等に本業務に基づく一切の義務を遵守させなければならない。
3. 受注者は、発注者に対して、派遣労働者等を含む労働者の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。

第10条 完了検査

受注者は、本業務完了後、成果品及び関係書類（以下「成果品等」という。）を提出し、管理技術者立会のうえ、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11条 成果品等の帰属

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、貸与または使用してはならない。

第12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13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14条 補則

1. 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。

2. 本業務の内容変更により、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うえ、契約変更手続きを行うものとする。

第2章 業務内容

第15条 業務名

東恩納地区周辺土地利用基本計画策定業務（その1）

第16条 目的

本市は、令和5年3月に、公民連携による地域の経済活性化に主眼を置き、地域の将来像やまちづくりの基本方針として「うるま市石川地域まちづくり推進計画（以下、「R4年度計画」という。）」を策定した。この推進計画は、住民の理解や協働によるまちづくり、事業者の参画や投資の促進を図り、実効性のあるまちづくりに繋げることを目的としている。

本業務では、石川地域が市の上位計画において本市の「副拠点」として位置づけられ、周辺都市と連携し、本市の玄関口として賑わいや発展を牽引する拠点としてのまちづくりを図る方針が示されていることを考慮し、本市や沖縄県の関連計画との連携や整合を図りつつ、当該地区の住宅地や産業用地または商業地としての土地利用を検討する。

そこで、土地利用の着実な推進のために、住み続けたいと思える居住環境と産業または商業振興が調和する魅力あるまちづくりを実現するために、戦略的かつ実効性のある開発の指針となるコンセプトを策定することを目的とする。

第17条 履行期間

契約締結日の翌日から令和7年3月28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あり。

第18条 見積要領

本業務の参考見積は、別紙「業務内訳書」に沿って次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。

第19条 業務内容

（1）事前準備

本業務の実施に先立ち、業務目的及び内容を十分に把握したうえで業務の手順及び遂行に必要な事項を整理し、業務計画書を作成する。

（2）現状整理

当該地区のポテンシャルを把握するために、上位計画及び関連計画の内容整理や当該地区及び周辺の現状・将来性把握を実施する。

ア 上位計画及び関連計画の内容整理

「第2次うるま市国土利用計画」、「第2次うるま市総合計画」、「第2次うるま市都市計画マスタープラン」、「第2次うるま市産業振興計画」、「第2次うるま市観光振興ビジョン」、「うるま市産業基盤整備計画基本計画」等の各種計画における当該地区の位置付けを整理し、本業務で取り組むべき方針を整理する。また、R4年度計画にて示されたプロジェクトの方向性を再整理する。

イ 当該地区及び周辺の現状・将来性把握

位置、面積、自然的条件（傾斜、地形等）、交通条件、人口動向予測、土地利用・建築物等の状況、個別規制法（都市計画法、建築基準法、農業振興地域の整備に関する法律等）の適用状況、産業及び商業の立地特性（周辺環境、広域的交通網等）、上下水道・道路等の基盤整備状況、開発動向、土地所有の状況、地域資源、地域の課題等を把握・整理する。

(3) 土地利用方針とまちづくりビジョンの検討

当該地区について、土地区画整理事業等の宅地開発や当該地区に適した新たな産業または商業の誘致といったさまざまな土地利用や開発等の規制・誘導の可能性を検討する。

ア 目標の明確化

まちの将来像を睨み、当該地区のポテンシャルに合致し、発注者が求めるまちづくりに貢献する方針を検討する。その方針に基づいて、土地利用にふさわしい面積規模、誘致施設、スケジュール等の目標とフレームを作成する。

イ 仮ゾーニングの設定

(2) 現状整理を基に、仮ゾーニングを設定する。その際、エリア毎における既存事業の内容把握（実施主体、取組内容等）、エリア毎の特徴を整理し土地利用による発展可能性と産業または商業への波及効果を分析する。また、基盤整備を伴う開発が有効となる場合等も想定し、分析を行う。

ウ 地権者等の意向調査

地権者等を対象にした、現状及び今後の土地利用に関する意向を確認する。また、地権者等の参画及び合意形成に向けた手法を検討する。地権者等の意向把握手法及び対象範囲は、企画提案の内容を踏まえつつ、別途発注者と協議のうえ決定する。なお、決定した意向把握手法において、書類の郵送が発生する場合に係る費用は本業務に含むものとする。（当該地区の地権者は250名程度を見込んでおり、地権者以外の調査範囲は提案によるものとする。）

エ 土地利用方針の検討

当該地区の立地等条件に類似した全国の先進事例を参考に、地権者等の意向調査結果や本市他部署が実施する企業進出需要確認結果を踏まえ、最適かつ実現可能な土地利用方針及び基盤整備方針の検討、ゾーニングの設定を行う。なお、検討にあたっては民間手法の活用を含めたものとする。また、ゾーニング設定の際には、当該地区での配置イメージを検討し、望ましい利用イメージの具体化を図り、エリア毎に役割・ターゲット設定を行う。

オ 開発コンセプトの立案

各作業工程から得られた成果を踏まえ、当該地区のポテンシャルを最大限活用し、地区全体とエリア毎の目指すべき姿として開発の指針となるコンセプトを作成する。

(4) 課題の取りまとめ

今後、基本計画策定にあたり、本業務の成果を基に『エリア毎の開発手法の検討』、『土

地利用方針に沿った土地利用案の作成』、『概算事業費等の検討』、『事業手法の評価及び仮選定』等を行う予定である。そのため、本業務を遂行する中で把握した検討すべき課題を整理し、取りまとめる。

(5) 検討委員会・幹事会の開催支援

基本計画策定に向けた検討を行うため、本市関係部署を中心に構成する検討委員会及び幹事会を設置し、各3回程度会議を開催する。その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ものとする。また、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（都市政策課）と共に行う。

※ 委員の構成は、副市長、部長級職員を想定している。

※ 幹事の構成は、課長級職員を想定している。

※ 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、会議数が増えた場合は、協議により変更の要否を決定するものとする。

(6) 業務打合せ（5回）

本業務を遂行するにあたり、必要に応じて業務打合せを行うものとする（業務着手時、検討委員会開催前、成果品納入時）。また、業務打合せ時に必要な資料等は受注者にて作成する。

（業務遂行上、5回を超える場合でも変更の対象としない。）

(7) 関係機関協議（1回）

企業進出需要確認については、うるま市経済産業部産業政策課が行うので、企業への確認を行う前に関係機関協議を行う。また、協議時に必要な資料等は受注者にて作成する。

（企業へ意見確認をする際に用いる資料作成も含む。）

（業務遂行上、1回を超える場合でも変更の対象としない。）

(8) 報告書の作成

業務報告書の取りまとめを行う。

第20条 成果品等

- (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21条 図書等の貸与

- 1. 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。
- 2. 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。
- 3. 貸与する図書は次のとおりとする。
 - ① 平成18年度東恩納地区土地区画整理事業調査業務 報告書（平成19年3月）
 - ② 土地区画整理事業 東恩納地区調査業務（B調査前半） 測量成果簿（平成10年度）
2級・3級・4級基準点測量、3級・4級水準測量

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) 企業進出需要確認について

うるま市経済産業部産業政策課により、アンケートやヒアリング等による産業や商業の企業進出需要確認を行う。なお、企業進出需要確認結果の分析は本業務で行う。

第3章 個人情報の取扱い

第23条 個人情報の保護に関する法令等の遵守

受注者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び個人情報の保護に関する法律施行令（平成15年政令第507号）、個人情報保護委員会が示す個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン等の指針、うるま市個人情報の保護に関する法律施行条例に基づき、本業務を実施しなければならない。

第24条 基本的事項

受注者は、個人情報の保護の重要性を認識し、本業務の実施にあたっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の取扱いを適正に行わなければならない。

第25条 適正な管理

受注者は、本業務の実施にあたって、個人情報の取扱いに係る個人情報の漏えい、滅失、毀損その他の事故（以下「個人情報の漏えい等の事故」という。）の防止を図り、個人情報を適正に管理するために必要な措置を講じなければならない。

第26条 管理体制の整備

1. 受注者は、個人情報を安全に管理するため、内部における管理体制を整備し、その体制を維持しなければならない。
2. 受注者は前項の管理体制を整備するため、個人情報の取扱いに係る業務責任者及び業務従事者（以下「業務責任者等」という。）を定めるものとする。
3. 業務責任者は、本章に定める事項を適切に実施するよう業務従事者を監督しなければならない。
4. 業務従事者は、業務責任者の指示に従い、本章に定める事項を遵守しなければならない。

第27条 業務責任者等の届出

1. 受注者は、個人情報の取扱いに係る業務責任者等を定め、書面により発注者に報告しなければならない。
2. 受注者は、個人情報の取扱いに係る業務責任者等を変更する場合の手続きを定めなければならない。
3. 受注者は、業務責任者等を変更する場合は、事前に書面により発注者に報告しなければならない。

第 28 条 教育及び研修の実施

受注者は、個人情報の保護及び情報セキュリティに対する意識の向上に努め、本章に規定されている遵守すべき事項その他本業務の適切な履行に必要な事項についての教育及び研修を、業務責任者等に対して実施しなければならない。

第 29 条 再委託

1. 受注者は、本業務の一部を再委託する必要がある場合は、再委託先の名称、再委託する理由、再委託して処理する内容、再委託先において取り扱う情報、再委託先における安全性及び信頼性を確保する対策並びに再委託先に対する管理及び監督の方法を明確にしたうえで、本業務の着手前に、書面により再委託する旨を発注者と協議し、その承認を得なければならない。
2. 前項の場合、受注者は、再委託先に本業務に基づく一切の義務を遵守させるとともに、発注者に対して、再委託先の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。
3. 受注者は、再委託先との契約において、再委託先に対する管理及び監督の方法及び方法について具体的に規定しなければならない。
4. 受注者は、再委託先に対して本業務を委託した場合は、その履行状況を管理・監督するとともに、発注者の求めに応じて、管理・監督の状況を適宜報告しなければならない。

第 30 条 収集の制限

受注者は、本業務のために個人情報を収集するときは、本業務を履行するために必要な範囲内で、適正かつ公正な手段によらなければならない。

第 31 条 個人情報の目的外利用及び第三者への提供の禁止

受注者は、本業務において利用する個人情報について、本業務以外の目的で利用し、または発注者に無断で第三者へ提供してはならない。

第 32 条 複製の禁止

受注者は、本業務を履行するために貸与された図書等であって個人情報をその内容に含むもの（以下「提供資料」という。）及び本業務の成果品（本業務を履行する過程で作成したものを含む。以下同じ。）を複製してはならない。ただし、発注者の承諾があるときは、この限りではない。

第 33 条 提供資料等の返却または消去若しくは廃棄

1. 受注者は、本業務を完了したときは、本業務の成果品の引渡しと併せて、提供資料を返却するとともに、受注者が使用した機器内に存する個人情報その他の発注者に関する情報（以下「受注者の機器内の個人情報等」という。）を消去し、または廃棄しなければならない。
2. 前項の規定による消去または廃棄（以下「情報消去等」という。）をするときは、当該情報が記録された記録媒体の物理的な破壊その他受注者の機器内の個人情報等の復元を不可能とするために必要な措置を講じなければならない。
3. 受注者は、情報消去等の際し、発注者から立会いを求められたときは、これに応じなければならない。

4. 受注者は、情報消去等を行ったときは、遅滞なく、情報消去等を行った日時及び担当した者並びに消去し、または廃棄した受注者の機器内の個人情報等の内容を、書面により、発注者に報告しなければならない。

第 34 条 定期報告及び緊急時報告

1. 受注者は、発注者から個人情報の取扱いの状況について報告を求められた場合は、直ちに報告しなければならない。
2. 受注者は、個人情報の取扱いの状況に関する定期報告及び緊急時報告の手順を定めなければならない。

第 35 条 監査及び検査

1. 発注者は、本業務に係る個人情報の取扱いについて、本契約の規定に基づき必要な措置が講じられているかどうか検証及び確認するため、受注者及び再委託先に対して、監査または検査を行うことができるものとする。
2. 発注者は、前項の目的を達するため、受注者に対して必要な情報を求め、または本業務の履行に関して必要な指示をすることができるものとする。

第 36 条 事故時の対応

1. 受注者は、本業務に関し個人情報の漏えい等の事故が発生した場合または生じるおそれがある事案が発覚した場合（以下「事故等」という。）は、その事故等の発生に係る帰責の有無に関わらず、直ちに発注者に対して、当該事故に関わる個人情報の内容、件数、事故の発生場所、発生状況を書面により報告し、発注者の指示に従わなければならない。本契約が終了し、または解除された後においても同様とする。
2. 受注者は、事故等が発生した場合に備え、発注者その他の関係者との連絡、証拠保全、被害拡大の防止、復旧、再発防止の措置を迅速かつ適切に実施しなければならない。
3. 発注者は、本業務に関し事故等が発生した場合は、必要に応じて当該事故に関する情報を公表することができる。