

勝連・与那城地域まちづくり調査業務（R7）

【業務仕様書】

第1章 総 則

第1条 適用範囲

本仕様書は、「勝連・与那城地域まちづくり調査業務（R7）」（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 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

勝連・与那城地域まちづくり調査業務（R7）

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。

本地域では、これら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、既存公共施設の有効活用をはじめ、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、地域の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 6 年度計画「旧与那城庁舎周辺・県道 37 号線沿道・ロードパーク利活用基本計画」（以下「R6 業務」という。）で整理した各エリアのゾーニングについて、実現化に向けた具体的な手法を調査・検討することに加え、対象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。また、実証イベントを実施し、将来的な利活用に向けた各エリアの必要な機能の洗い出しを行う。

※計画の概要については、「旧与那城庁舎周辺・県道 37 号線沿道・ロードパーク利活用業務報告書（案）」を参照

第 18 条 履行期間

契約日の翌日～令和 8 年 3 月 25 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 7 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。
- ⑥ 業務価格は 32,923,000 円（消費税込み）を上限とする。

※トライアル実証イベント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。

第 20 条 業務内容

(1) 現状整理

旧与那城庁舎周辺・県道 37 号線沿道・ロードパークに係るこれまでの検討状況や、
上位・関連計画と本事業との関連性を整理し、過年度計画にて示されたプロジェクト
の方向性も合わせた上で、本事業の概要を整理する。

(2) 旧与那城庁舎周辺の利活用に向けた検討

①与那城総合公園多種目球技場のゾーニング計画の作成

過年度計画を踏まえ、必要の機能の具体的な検討を行い、ゾーニング計画の作成を
行う。また、過年度計画で検討している歩行者デッキの位置・構造についても検討を
行う。現機能の移転については、④及び⑥の中で検討する。

②民間活用用地の事業スキームの検討

過年度計画のゾーニング案を踏まえ、民間活用用地（与那城総合公園多種目球技場）
への適用可能性のある事業手法、事業範囲、民間事業者の業務範囲や発注区分（一括・
段階的等）、事業期間、民間事業者の収入形態、官民リスク分担等を検討し、事業スキ
ーム案を構築する。

③旧与那城庁舎、歴史民俗資料館の概算解体費用の算出

旧与那城庁舎、歴史民俗資料館の解体にかかる概算費用の算出を行う。

④旧与那城庁舎の利活用検討

過年度計画の利活用方針を踏まえ、旧与那城庁舎解体後の跡地活用と旧与那城庁舎
利活用（既存施設活用）について適用可能性のある利活用手法を整理し、各利活用手
法についての整備概要、整備コスト、整備期間等を比較し、利活用案を検討する。

なお、整備コストには③で算出した旧与那城庁舎の解体費用を含めること。

⑤旧与那城庁舎周辺エリアの駐車場検討

現地調査、利用実態の分析及び関連データの収集・解析を実施し、旧与那城庁舎周
辺エリアにおける適正な駐車場台数の算出を行う。また、算出した駐車場台数を踏ま
え、必要とされる駐車場の整備方針を検討する。駐車場の配置計画については、①、
④、⑥の検討において適切に計画すること。

⑥与那城総合公園環境整備案の検討

過年度計画計画の与那城総合公園再編案（陸上競技場スタンド改築も含む）を踏ま
え、整備内容、整備手法、整備コスト、整備期間及び優先度を検討し、与那城総合公園
環境整備案としてとりまとめを行う。

⑦都市計画変更についての検討

①及び④を踏まえ、都市公園の廃止に向けた都市計画変更に必要な手続き、スケジ
ュール等を整理し、関係各所との調整に必要な資料作成を行う。

(3) 県道 37 号線沿道の利活用に向けた検討

地権者の土地利用意向の取りまとめ

過年度計画及び今年度、市が実施する土地利用意向を地権者意向調査書としてとりま

とめを行う。※今年度の土地利用意向調査は業務に含まない。

(4) ロードパークの利活用に向けた検討

①ロードパーク、あやはし館の現況整理

ロードパーク、あやはし館について各施設の建築物、設備（電気、給排水、空調、通信設備等）の現況の確認、施設の老朽化、更新等の情報収集、運用上の課題を整理する。

②ロードパーク、あやはし館における環境整備計画の作成

①で整理した内容を踏まえ、今後の利活用に向けた具体的な整備計画（整備内容、整備費用の算出、着手優先度を記載した実施スケジュール）の作成を行う。

③ロードパークの暫定利活用の検討

過年度計画利活用方針を踏まえ、マリンアクティビティを中心とした暫定利活用案（導入機能、施設整備、配置等）の検討、イベントの定期開催に向けた取組の検討を行う。
また、円滑な暫定利活用が必要とされる海・海岸・ロードパーク運用ルールについて整理検討もあわせて行う。

④関係各所とのヒアリング調査の実施

③の検討を行うにあたって、庁内外の関係者へヒアリング調査を実施する。

⑤用地拡充手法の検討

過年度計画で整理した用地拡充についての検討を踏まえ、埋立や栈橋・スロープの設置などの用地拡充手法の整理、拡充可能面積の検討並びに類似事例を活用して概算工事費の算出を行い、比較検討を行う。

(5) 賑わい創出のためのトライアル実証イベント

①暫定利活用の企画及び実施

計画対象エリアにおいて、将来的な利活用方針に沿うような飲食、物販、アクティビティを提供又は既存のストックを活用したイベントを企画・実施する。企画内容、会場、期間等については業務開始後にうるま市と協議の上決定すること。なお、以下の点に留意すること。

【留意事項】

- ・企画の実施にあたっての予算規模は第19条⑥のうち、**1,000万円**（消費税込み）程度を想定しているが、この額を下回る場合、あるいは上回った場合を含めて、提案されたイベント内容と総合的に勘案した評価を行う。
- ・旧与那城庁舎周辺エリア・ロードパークエリアの両方を利用したイベントを行うこと。
- ・単発のイベントではなく、30日間以上（週末限定も可とする）を目途に一定期間継続できるイベントを実施すること。
- ・取組の終了後は原状回復すること。
- ・メディアプロモーションを実施し、多くの集客を図ること。
- ・ロードパークの使用にあたっては沖縄県を中心とした関係各所との調整を行うため、使用に必要な資料作成を行うこと。
- ・受注者からうるま市所有の行政財産の使用料等は徴収しない。ただし、沖縄県所有の行政財産の使用料等は受注者の負担とする。
- ・行政財産使用に係る申請は受注者にて行うこと。
- ・夏期～秋期にかけて1回以上は実施すること。

- ・事業者の将来的な自走可を見据えたイベントであること。

②効果測定及び分析

取組を通じて売上、来訪者の数、属性等を情報収集・分析し、対象エリアの賑わい創出や集客に向けたポテンシャル、課題、改善点等を検討する。なお、取組の企画段階から情報収集・分析方法を十分検討し、効果的に行えるよう留意すること。

※企画提案では①における実現可能な実施方針及び規模、加えて②の手法を評価する

(6) マーケットサウンディング

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、上記(2)、(3)、(4)に係るエリア（与那城地区公民館跡地、与那城給食センター跡地、照間漁港も含む）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、業種は交通機関、宿泊運営、観光施設開発運営、旅行会社、土地開発のほか、本計画の趣旨に合ったものとする。

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い、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。

なお、参画意欲の高い事業者に対しては複数回実施し、官民対話の中で上記(2)、(3)、(4)の精緻化を図るものとする。

(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、市が行う企業誘致活動に必要な資料の作成を行う。

(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) 地域住民等の理解促進・機運醸成に向けた取組

①あやはしまちづくり会議の開催

昨年度実施した機運醸成のための取組である「あやはしまちづくり会議」を開催する。開催内容については対象地周辺のまちづくりや導入機能に関するワークショップまたは、今年度調査についての報告会とする。なお、報告会やワークショップは1回

以上開催するものとする。

②県道 37 号線沿道の地権者等を対象とした取組

土地利用に関する説明会やセミナーの開催、事業実施の方向性に関する合意形成等を支援する。なお、説明会やセミナーについては 1 回以上開催するものとする。

※①、②の取組における開催に必要な資料、消耗品の準備は受注者にて行うこと。

(10) 報告書の作成

業務報告書の取りまとめを行う。

(11) 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 5 回、成果品納入時 1 回の計 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。)

第 21 条 成果品

1) 業務報告書 (A4 製本)	2 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

・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>)

・うるま市観光ビジョン

(<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/p0000005.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/p0000006.html>)

・旧与那城庁舎周辺・県道 37 号線沿道・ロードパーク利活用業務報告書 (案)

業 務 内 訳 書

工 種	内 容	単位	数量	備 考
直接人件費				
(1)現状整理		式	1	
(2)旧与那城庁舎周辺の利活用に向けた検討	①与那城総合公園多種目球技場のゾーニング計画の作成	式	1	
	②民間活用用地の事業スキームの検討	式	1	
	③旧与那城庁舎、歴史民俗資料館の概算解体費用の算出	式	1	
	④旧与那城庁舎の利活用検討	式	1	
	⑤旧与那城庁舎周辺エリアの駐車場検討	式	1	
	⑥与那城総合公園環境整備案の検討	式	1	
	⑦都市公園変更についての検討	式	1	
(3)県道37号線沿道の利活用に向けた検討		式	1	
(4)ロードパークの利活用に向けた検討	①ロードパーク、あやはし館の現況整理	式	1	
	②ロードパーク、あやはし館における環境整備計画の作成	式	1	
	③ロードパークの暫定利活用の検討	式	1	
	④関係各所とのヒアリング調査の実施	式	1	
	⑤用地拡充手法の検討	式	1	
(5)賑わい創出のためのトライアル実証イベント	①暫定利活用の企画及び実施	式	1	
	②効果測定及び分析	式	1	
(6)マーケットサウンディング		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)地域住民等の理解促進・機運醸成に向けた取組	①あやはしまちづくり会議の開催	式	1	
	②県道37号線沿道の地権者等を対象とした取組	式	1	
(10)報告書の作成		式	1	
(11)業務打合せ・協議		式	1	

業務名:勝連・与那城地域まちづくり調査業務(R7)

業務内訳書

[illegible]