

# 業務仕様書

## 1 業務名等

業務名：令和8年度久茂地・牧志周辺土地利用促進調査業務委託

履行期間：契約の翌日から令和9年3月26日(金)まで

履行場所：那覇市久茂地・牧志の一部他

## 2 業務目的

本市の久茂地及び牧志周辺地域（以下「本地域」という。）は、国際通りを中心に商業施設や業務施設、公共公益施設、文化・教育施設などが集積する地域であり、政治・経済・文化の中心として発展してきた。

しかし、建築物等の更新期の到来や老朽化等に伴い、空き店舗の増加や事業所数の減少、中心市街地の空洞化及び低未利用地の発生など、課題が顕在化している。

本業務では、権利者等へのアンケート調査及び事業者等へのヒアリング調査を実施し、土地の有効利用及び建築物の高度利用を誘導・促進するための土地利用方針（素案）及び都市計画手法等（素案）を作成することを目的とする。

## 3 業務対象地域

本業務の対象地域は、別紙1のとおりとする。ただし、業務の遂行にあたり、調査の効率化又は実態把握の観点から必要がある場合は、業務の進捗状況や調査結果を踏まえ、対象地域の一部を変更できるものとする。

## 4 業務内容

### (1) 計画準備

本業務実施にあたり、各業務内容についての作業実施方針や実施工程を検討し、業務実施計画書を取りまとめる。

### (2) 基礎調査（現況把握及び整理）

#### ア 都市構造の整理

都市計画基礎調査、各種統計データなどを用いて、対象地域及び周辺地域における土地利用状況及び建築物利用状況等を把握・整理する。

表1. 基礎調査

基礎調査	
1 法適用 現況	① 都市計画法関連 ・用途地域の指定状況及び変遷 ・地域地区等（高度利用地区、地区計画等）の指定状況 など ② 建築基準法関連

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の形態規制の状況（容積率、各種斜線制限等） など</li> </ul>
	③ 個別規制法関連 <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地関連</li> <li>・航空法による高さ制限 など</li> </ul>
2 都市構造	① 人口 <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口密度、人口構成、自然・社会増減、地域メッシュ分析 など</li> </ul>
	② 産業 <ul style="list-style-type: none"> <li>・産業構造、経営環境、地域ビジネス環境 など</li> </ul>
	③ 地価
	④ 都市施設及び都市開発 <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市施設（都市計画道路、上下水道等）の整備状況</li> </ul>
	⑤ 交通 <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路（車道、歩道）の整備状況</li> <li>・道路の種別・級別区分と計画交通量</li> <li>・沖縄本島中南部都市圏パーソントリップ調査の現況交通量 など</li> </ul>
	⑥ 土地利用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用現況（現況用途の割合、利用区分毎の推移等）</li> <li>・市街地整備（区画整理、市街地開発事業等）による開発状況</li> <li>・敷地設定及び筆界の現況分析</li> <li>・低未利用地の分布状況</li> <li>・新築動向の把握、都市開発動向の把握 など</li> </ul>
	⑦ 建物利用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物利用現況（主要用途と基準階用途、利用区分の推移等）</li> <li>・築年数の状況（新耐震・旧耐震割合、利用現況とのクロス集計等）</li> <li>・高さの状況（斜線制限の適用割合など）</li> <li>・容積率の現況（利用割合、道路幅員制限による容積率上限等）</li> <li>・都市機能の分布状況（公共公益施設、商業施設、MICE 施設等）</li> <li>・既存不適格建築物調査（高さ、容積率、壁面後退）など</li> </ul>
	⑧ その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観・歴史資源、自然的環境、観光状況等</li> </ul>
3 その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他、発注者が必要と認める調査事項 など</li> </ul>

※ 既存の都市計画基礎調査、既決定の都市計画の図書等といった本市保有の各種資料及び地理空間データ等に関しては貸与予定。

#### イ 上位関連計画等の整理

那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「那覇市都市計画マスタープラン」などの都市計画、及び「第5次那覇市総合計画」や「那覇市まち・ひと・しごと創成総合戦略」などの市の上位計画、「那覇市中心市街地

の活性化に関する基本計画」、「那覇市観光基本計画」及び「那覇市都市型 MICE 振興戦略」などの分野別計画、「久茂地地区まちづくり計画」など地域まちづくり計画等について、本地域の位置付けや本業務を検討する上で考慮すべき方針等を把握・整理する。

また、これまでに本地域で実施された基盤整備及びそれらに関連する各種の都市計画の決定・変更、関連する計画及び調査報告に関して把握・整理する。

#### ウ 土地及び建物の権利状況調査

土地及び建物の登記事項証明書、公図等から、本地域内の土地及び建物の権利者（以下「当該権利者」という。）の情報を整理する。

※1 本地域内の想定件数 筆数：522 筆、棟数：406 棟

※2 本調査にあたり、発注者から法務局等から取得した登記事項証明書及び地図証明書を提供するので、受注者は当該資料から必要箇所のデータ抽出及び文字起こしなどの作業を行い、当該調査を進めること。

### (3) 地権者等アンケート調査及び事業者ヒアリング調査

#### ア 当該権利者等を対象としたアンケート調査等

当該権利者を対象として、前述の基礎調査で把握した内容を踏まえて、今後の土地利用や建物更新の予定や開発意欲の有無、売買予定の有無、土地の有効利用及び建築物の高度利用を誘導・促進するうえでの懸案事項及び意向等を把握するため、アンケート調査を実施する。

#### イ 通り会、エリアマネジメント団体等へのアンケート調査（3 団体程度）

対象地域及び周辺地域の通り会、エリアマネジメント団体等を対象として、前述の基礎調査で把握した内容を踏まえ、本地域が抱える課題、ニーズならびに土地利用促進に対する懸念や期待等を把握するためのアンケート調査を実施する。

#### ウ 事業者を対象としたヒアリング調査（10 事業者程度）

都市開発事業、建設コンサルタント事業、金融業界及び中小企業団体等といった地域経済を支える業界団体及び個別の事業者を対象として、本地域の土地の有効利用及び建築物の高度利用を誘導・促進する方策の検討のため、ヒアリング調査を実施する。

※1 上記ア～ウの調査では、事前に質問内容（案）を発注者に提示して承認を得ること。

※2 当該調査に係る切手代は、発注者が負担する。

### (4) 交通の実態調査

対象地域及び周辺地域における交通の実態調査を行う。自動車交通量、歩行者・自

転車通行量、駐車・荷捌きの状況の調査を基本として行うこととし、調査箇所の詳細及び方法については発注者と協議の上で決定する。

なお、現時点で想定している調査箇所及び内容は以下のとおりである。

- ・ 主要な幹線道路の各交差点（交差点方向別交通量として1交差点1箇所。合計5箇所程度）
- ・ 歩行者・自転車交通量の計測断面（9断面程度）
- ・ 駐車・荷捌きの状況調査（国際通りを想定し、300m程度。停車も含めて車両種別、駐停車理由（人の乗降、荷物の搬出・搬入、宅配便、作業等）、駐車場所、時間等を調査員が目視で調査することを想定）
- ・ 上記の調査にあたっては、平日・休日の2日間、各12時間調査を想定。
- ・ 自動車の種別は4車種（小型、小型貨物、バス、大型貨物）を想定。

#### （5）土地利用促進に資する土地利用方針（素案）の作成

前述の基礎調査、ヒアリング調査等を踏まえ、土地利用促進に資する土地利用方針（素案）をまとめる。

※ 令和9年度には、本業務で検討された土地利用方針（素案）を基に、方策展開に係る地域住民及び権利者との合意形成を目指して、別途の業務委託を必要に応じて検討する予定である。（別紙2）

#### （6）土地利用促進に資する都市計画手法等の（素案）の作成

（4）でまとめた土地利用方針（素案）に基づき、土地の有効利用及び建築物の高度利用を誘導・促進するため、以下のア、イを踏まえて都市計画手法（素案）を取りまとめる。

##### ア ハード面における手法の選定

前述の土地利用方針（素案）に基づき、土地の有効利用及び建築物の高度利用を誘導・促進する都市計画手法並びに個別建築計画手法など、ハード面で活用が想定される各種の手法を選定する。

なお、当該調査では各手法の事例も併せて把握することを基本とし、必要に応じて事例の関係者等にヒアリングを実施し、その結果をまとめる。

##### イ ソフト面に係る手法の選定

前述の土地利用方針（素案）に基づき、土地の有効利用及び建築物の高度利用を誘導・促進する都市開発関連の低未利用土地活用方策、税制優遇及び融資制度など、ソフト面で活用が想定される各種の手法を選定する。

なお、当該調査では各手法の事例も併せて把握することを基本とし、必要に応じて事例の関係者等にヒアリングを実施し、その結果をまとめる。

#### （7）会議の設置及び運営

土地利用促進に資する土地利用方針（素案）並びに活用が想定される都市計画手法等の（素案）の検証にあたり、学識経験者、関係機関等（以下「有識者」という。）から専門的知見に基づく提言を得るため、受注者にて有識者会議（1回程度）を設置及び運営すること。

※ 有識者会議については、大学教授をはじめとする学識経験者等（5人程度を想定）で構成することとし、事前に発注者の承認を得ること。

#### （8）打合せ協議

打合せ協議は事業の進捗に合わせて適宜行うものとするが、本業務の着手時1回、中間時1回、納品時1回の合計3回の打合せ協議を基本とし、管理技術者も同席すること。

また、打合せ後、受注者は速やかに協議録を作成し、発注者に提出すること。

#### （9）業務報告書作成

本業務で検討した内容や打合せ協議等を取りまとめた業務報告書を作成する。

### 4 業務計画書等

（1）本業務受注者（以下「受注者」という。）は、契約成立後速やかに業務に着手するものとし、着手に当たっては、次に掲げる書類を発注者に提出すること。

・着手届 ・管理技術者等通知書 ・業務計画書

（2）業務計画書には以下の事項を記載することとし、発注者の承認を得ること業務概要

・実施方針 ・業務工程表 ・組織体制 ・打合せ計画  
・成果品の内容 ・使用する主な図書及び基準 ・連絡体制  
・技術者一覧及び経歴 ・その他必要事項

（3）業務計画書の記載内容に追加又は変更が生じた場合には、速やかに発注者に文書で提出し、承認を得ること。

### 5 配置する技術者等

受注者は本業務を遂行するにあたって、発注者の意図及び目的を十分理解した上で経験のある技術者を定め、かつ、適切な人員を配置し、正確丁寧に行わなければならない。配置する技術者は、受注者と直接的かつ恒常的な雇用関係（開札日以前に3か月以上の継続した雇用関係）にある以下の要件を満たすものとする。

配置する技術者の役割及び資格等は以下のとおり。なお、管理技術者、担当技術者はそれぞれ兼任することができない。

#### （1）管理技術者

① 契約の履行に関し、業務の管理及び統括等を行う者とする。

② 下記のいずれかの資格を有する者。

ア 技術士（総合技術監理部門）

イ 技術士（建設部門：都市及び地方計画）

ウ RCCM（都市計画及び地方計画）

- ③ 令和3年度から本業務の公告日までの間に、国又は地方公共団体の発注する業務において、都市計画関連業務※を完了した実績を有する者。

## （2）担当技術者

- ① 管理技術者のもとで本業務を担当する者とする。
- ② 令和3年度から本業務の公告日までの間に、国又は地方公共団体の発注する業務において、都市計画関連業務※を完了した実績を有する者を少なくとも1人以上配置すること。

※ 都市計画関連業務：都道府県区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、立地適正化計画、都市計画のうち土地利用及び市街地開発事業に係る調査又は計画策定業務とする。

## 6 業務の執行

本業務を実施する上で、トラブルが発生した場合は、受注者は速やかに発注者へ連絡し、追って文書にて報告するものとする。また、関係法令の遵守に努め、適正かつ円滑な業務の執行に努めること。なお、現地調査を実施する場合には、調査員の身分を証明できる証明書を携帯し、特に建物等への立ち入りの際には主旨を説明の上、トラブルがないよう努めること。

## 7 進捗報告及び検査

- （1）受注者は、本業務の遂行にあたり、業務着手後毎月末ごとに発注者へ業務進捗状況を書面で報告するものとする。
- （2）受注者は、部分引渡しの指定部分に係る業務が完了したとき又は業務が完了したときは、検査を受けなければならない。

## 8 資料貸与及び返却

- （1）発注者は、発注者が所有する資料等で本業務に必要な資料等は、所定の手続きにより受注者に貸与するものとする。
- （2）受注者は、発注者から貸与のあった資料等について、その重要性を認識し、破損、紛失等の事故のないように取り扱うものとし、本業務上必要であっても発注者の承諾なくして複製又は貸与してはならない。
- （3）貸与した資料等について、破損、紛失等の過失が生じた場合には、受注者がその責任を負うものとする。
- （4）受注者は、発注者から貸与のあった資料等については、本業務終了ののち速やかに返却するものとする。

## 9 秘密の保持

受注者は、本業務に関して発注者から貸与された情報、その他知り得た情報を外部に漏らし、又は他の目的に使用してはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

## 10 個人情報の保護

受注者は、本業務を行うにあたり、発注者から引き渡され、又は自ら作成若しくは取得した個人情報の取り扱いについては、別紙「個人情報の取扱いを定める特約」を順守しなければならない。

## 11 成果品

本業務の成果品については、下記のとおりとする。

成果品の名称	規格等	提出方法	部数
1 報告書	A 3 ・ A 4	ドットファイル	2 部
2 報告書の概要版	A 3	報告書に添付	2 部
3 報告書電子データ	オリジナルデータ、PDF	DVD-R	2 枚
4 G I S データ等	Shape 形式、PDF	DVD-R	2 枚
5 その他、発注者が必要と認めるもの			一式

### ※1 成果品作成時のソフトウェア

成果品については、Microsoft Word (docx 形式) や Microsoft Power Point (pptx 形式) にて作成することを基本とする。また、成果品は全て加工可能なオリジナルデータのほか、PDF データも作成の上、電子媒体にまとめて納品するものとし、詳細については、調査員と協議のうえ決定する。

### ※2 G I S データ等に係る留意事項

本業務で作成する G I S データ等にあつては、履行完了後も引き続き使用可能となるよう、属性情報及びレイヤー等を整理したうえで、表示設定を記録したスタイルファイルとともに格納し、納品すること。なお、当該データ作成においては、G I S 定義書を併せて用意するものとする。

### ※3 本市が使用しているソフトウェア情報等

なお本市では、G I S データの作成・編集等において、以下のソフトウェアを使用していることから、成果品の納品にあつては当該ソフトウェアで読み込みが可能なファイル形式で作成・編集等を行い、都市構造分析のための情報として保持すべき属性情報及び表示設定に支障がないことを確認のうえ、納品することとする。

- ・地理空間情報システム Q G I S
- ・画像編集ソフト Illustrator、インクスケープ

## 12 成果品の納品

本業務の成果品は、発注者の検査合格をもって納品すること。ただし、納品後であっても誤謬等が発見された場合は、修正又は再作業を行うものとする。

## 13 成果品の納入及び帰属

- (1) 成果品の納入場所は、那覇市都市みらい部都市計画課とする。
- (2) 本業務の成果に係る権利は、すべて発注者に帰属するものであり、受注者は、本業務の過程及び結果から知り得た情報について、発注者の許可なく公表、又は貸与してはならない。
- (3) 第三者の知的財産権その他の権利に抵触するものについては、受注者の責任と費用をもって処理するものとし、本市は責任を負わない。また、それらに関する紛争が生じた場合は、受注者の責任において対応するものとし、本市は責任を負わない。
- (4) 本業務で調査した内容やデータ整理などに使用した原資料は、すべて成果品の一部として提出するものとする。

## 14 保険加入

受注者は、雇用保険法、労働者災害補償保険法、健康保険法及び厚生年金保険法の規定により、雇用者等の雇用形態に応じ、雇用者等を被保険者とするこれらの保険に加入しなければならない。また、当該保険に加入している旨を業務計画書に明示すること。ただし、発注者から請求があった場合は、保険加入を証明する書類を提示しなければならない。

## 15 暴力団員等による不当介入の排除対策

- (1) 受注者は、本業務を履行するにあたって「那覇市発注工事における暴力団員等による不当介入の排除手続きに関する合意書（平成23年1月12日）」に基づき、次に掲げる事項を遵守しなければならない。違反したことが判明した場合には、指名停止等の措置を行うなど、厳正に対処するものとする。
- (2) 暴力団員等から不当要求を受けた場合は、毅然として拒否し、その旨を速やかに調査職員に報告するとともに、所轄の警察署に届出を行い、捜査上必要な協力を行うこと。
- (3) 暴力団員等から不当要求による被害又は業務妨害を受けた場合は、速やかに調査職員に報告するとともに、所轄の警察署に被害届を提出すること。
- (4) 排除対策を講じたにもかかわらず、履行期間に遅れが生じる恐れがある場合は、速やかに調査職員と工程に関する協議を行うこと。

## 16 那覇市暴力団排除条例及び同排除要綱に基づく排除対策

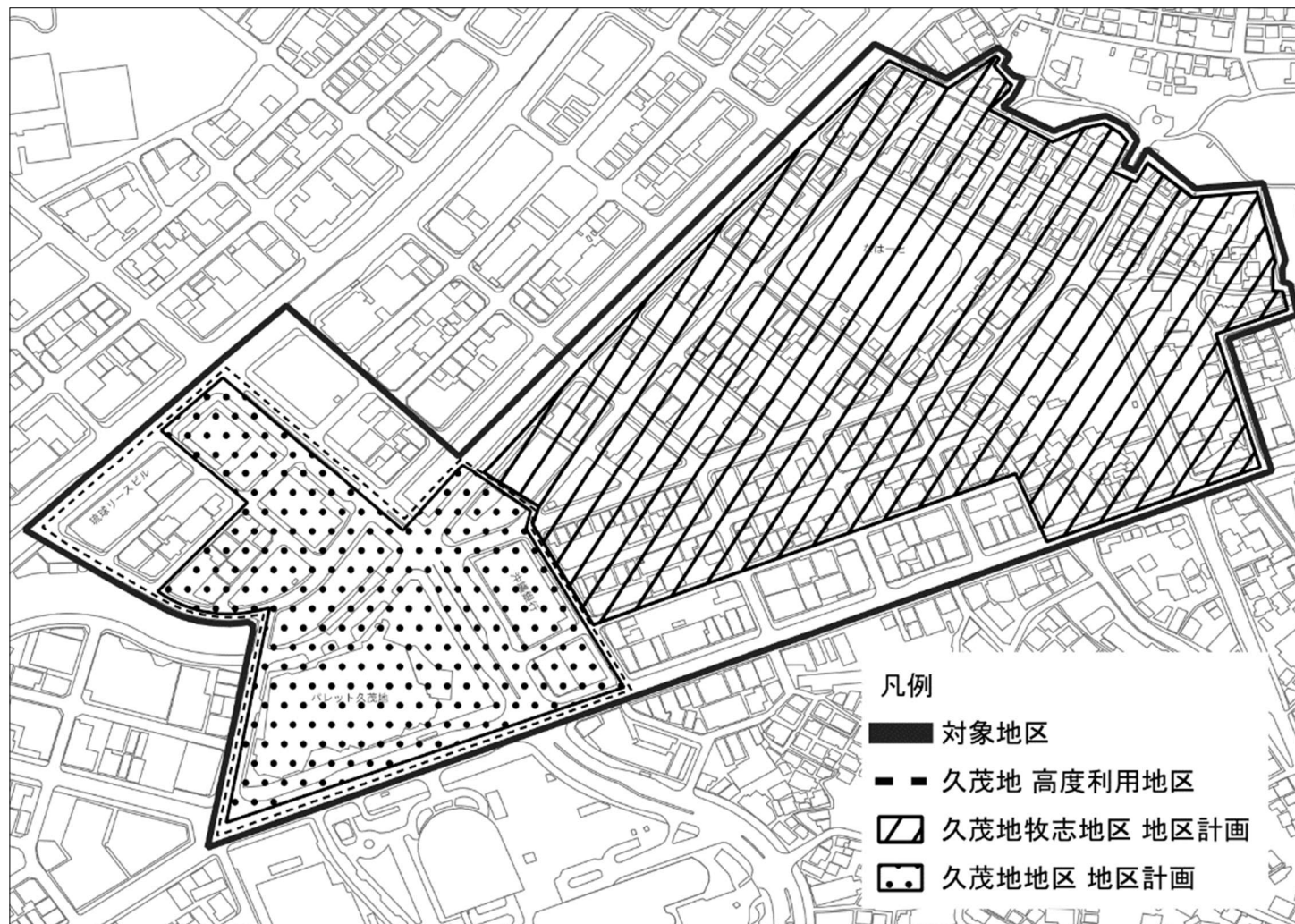
- (1) 受注者は、本業務を履行するにあたって「那覇市暴力団排除条例及び同排除要綱に基づく排除対策」に基づき、次に掲げる事項を遵守しなければならない。
- (2) 受注者は、暴力団密接関係者を市発注業務等から排除するため、別紙誓約書兼同意書を那覇市都市みらい部都市計画課へ提出しなければならない。

- (3) 受注者は、本業務委託契約等関連の中で、直接の発注者又は雇用者（以下「直近上位発注者」という。）に対し「1次及び2次下請以下の全ての下請契約者及び日雇労働者は、直近上位発注者に誓約書兼同意書（下請用）を提出しなければならない」旨の義務を課さなければならない。
- (4) 受注者は、直近上位発注者に対し、誓約書兼同意書（下請用）を提出しない者と下請契約等を締結してはならない旨の指導をしなければならない。
- (5) 受注者はその旨、全ての本業務関連者に周知しなければならない。

#### 17 その他

本仕様書に定めのない事項は、契約書、那覇市契約規則に従うものとし、その他疑義が生じた場合は、双方協議の上決定する。

別紙1 業務対象地域



別紙2 久茂地・牧志周辺地区土地利用促進施策実施スケジュール（案）

項目		令和8年度	令和8年度業務	令和9年度	令和10年度	令和11年度	
調査	業務委託	基礎調査（土地利用・基盤等の現況）	■				
		権利調査	■				
		地権者等アンケート		■			
		事業者ヒアリング		■	■ ※必要に応じて		
施策検討	業務委託	交通実態調査・交通量推計・影響評価		■			
		土地利用方針の検討		■ 素案	■ 案		
		都市計画手法の検討		■ 素案	■ 案		
合意形成	権利者合意形成			■			
法令手続	都市計画決定	都市計画決定支援			■		
		県協議			■	■	
		住民説明会・公聴会				■	■
		原案縦覧・案縦覧				■	■
		都市計画審議会					■
	告示					■	
	条例制定	国協議				■	
		大臣承認					■
		市議会					■
		告示					■

項目		令和8年度	令和8年度業務	令和9年度	令和10年度	令和11年度	
調査	業務委託	基礎調査（土地利用・基盤等の現況）	■				
		権利調査	■				
		権利者等ヒアリング		■			
		事業者ヒアリング・サウンディング		■	■ ※必要に応じて		
施策検討	業務委託	土地利用方針の検討	■ 素案	■ 案			
		都市計画手法の検討		■ 素案	■ 案		
		交通量推計・影響評価		■			
合意形成				■			
法令手続	都市計画決定	権利者合意形成			■		
		都市計画決定支援			■		
	都市計画決定	県協議			■	■	■
		住民説明会・公聴会			■	■	
		原案縦覧・案縦覧			■	■	
		都市計画審議会				■	
	告示					■	
	条例制定	国協議			■	■	
		大臣承認				■	
		市議会					■
告示						■	