

令和8年度 那覇市街なみ環境整備方針策定業務 仕様書

1. 適用範囲

本仕様書は、那覇市（以下「発注者」という。）が委託する次の業務（以下「本業務」という。）に適用する。

令和8年度 那覇市街なみ環境整備方針策定業務

2. 業務目的

首里城の北側地域にある「(仮称) ニシカタ地区」は、琉球王府時代の御殿・殿内の屋敷跡や石積・樹木が点在しており、那覇市景観計画における首里歴史エリア内にある歴史的な景観基盤を活かした景観まちづくりを推進することが求められる地区となっています。

令和7年度は、ニシカタ地区の住民意見をもとに、街なみ環境整備方針案を作成し、地区の基本目標や指針に関する方向性を定めたところです。

本業務では、過年度業務で得られた成果をふまえ、ニシカタ地区を本市都市景観条例に基づく都市景観形成地域に指定するため、住民等のさらなる意見を反映させた街なみ環境整備方針策定（都市景観形成基準を含む）とあわせて、街なみ整備助成事業の導入に向けた費用対効果分析を行うことを目的とする。

3. 業務対象範囲

ニシカタ地区街なみ環境整備促進区域として想定される範囲（別紙図面参照）

4. 履行期間

契約の翌日から令和9年2月26日（金）まで

5. 上位関連計画等

本業務は、本仕様書、契約書、設計図書の他、上位関連計画及びその他調査結果、関係法令等を正確に把握し、準拠しなければならない。

- (1) 第5次那覇市総合計画
- (2) 那覇市都市計画マスタープラン
- (3) 那覇市立地適正化計画
- (4) 那覇市緑の基本計画
- (5) その他関連計画・策定上必要な資料・調査等

6. 業務内容

1) 令和8年度 ニシカタ地区街なみ環境整備方針策定業務

(1) 業務計画

本業務の実施にあたり、令和7年度業務で得られた成果をふまえるとともに、**関連業務**

「**令和8年度 那覇市景観計画改定業務**」と**連携**し、現況課題を整理の上で、業務実施方針やスケジュールの検討など業務の全体計画の立案を行う。また、各作業内容についても実施工程を検討の上とりまとめるものとする。

(2) 街なみ環境整備方針（都市景観形成基準含む）の作成

街なみ環境整備方針策定にあたり、次の①～③に留意し業務を進めるものとする。

① 街なみ環境整備方針案（都市景観形成基準を含む）の修正

住民等の意見をふまえ、必要に応じて整備に関する方針、区域、都市景観形成基準の修正を行う。

基本方針に沿って、建築物等の意匠・形態、敷地境界の囲障（垣・柵・塀等）に対し、より具体的な行為の制限等を設定する。都市景観形成基準は、各項文との整合性を図ることに留意すること。

なお、イメージ図や参考事例写真を用い比較検討するなど、わかりやすい資料作成に努めるものとする。

② 住民及び利害関係人を対象にした意見交換会等の開催運営

住民及び利害関係人を対象に、街なみ環境整備方針案（都市景観形成基準を含む）について、意見を聴取する住民意見交換会を2回以上開催する。1回目は桃原本通り沿線の中大町一部・桃原町・山川町・儀保町を対象とし、2回目に対象地全域を想定している。より多くの意見を聴取するため、各回ともに時間を分けて同じ内容を説明する二部制の説明を行う。

会の開催にあたり、景観形成のあり方について円滑に合意形成が図れるよう、効果的な資料等を用いて会を運営し、地域の実情に即した意見の集約を行う。資料作成、対象範囲への案内文配布、会の進行、会議録の作成等を行う。

③ 審議会運営に係る支援

発注者が行う都市景観審議会市景観審議会等は2回を予定している。（都市景観形成地域の指定、都市景観形成計画及び都市景観形成基準について諮問予定）

2) 費用対効果分析

街なみ環境整備事業に関する費用対効果分析を実施する。分析は「仮想的市場評価法（CVM）適用の指針」（平成21年7月国土交通省）などのマニュアルを参考に実施する。

(1) 調査方法及び調査票の設計（プレテスト実施を含む）

CVM適用可否の検討、調査方法の設定、調査票の作成及びプレテストを実施する。プレテストの結果をふまえ、調査範囲の決定を行うものとする。

(2) 本調査の実施

分析に必要な標本数の確保に留意すること。

(3) 集計及び便益算定

支払意思額の推定を行い、適切な便益の推計を行う。

(4) 費用対効果分析

街なみ環境整備事業の事業量を想定し、概算事業費及びスケジュール等の計画を作成する。街なみ環境助成事業を進めるにあたって、重点地区内の住宅等の修景割合を把握するため、既存の住宅等の総数を算出するものとする。

分析の過程をわかりやすく書き記し、後の分析や参照ができるよう電子データ化するものとする。

3) 打合せ協議

打合せ協議は、作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2回、納品時1回の合計4回の打合せ協議を基本とし、管理技術者も同席すること。

4) 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。

7 業務計画書等

- (1) 本業務受注者は、契約成立後速やかに業務に着手するものとし、着手にあたっては、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、発注者の承諾を得ること。
 - ・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、承諾を得ること。

8 配置技術者

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。配置する技術者の役割及び資格等は以下のとおり。管理技術者と担当技術者は兼任することはできない。

- (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：建設一都市及び地方計画）
 - 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平成 28（2016）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、景観計画関連業務※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平成 28（2016）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、景観計画関連業務※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。

※景観計画関連業務

街なみ環境整備方針の策定又は景観計画策定・改定・見直しに係る業務とする。

9 打合せ

- (1) 受注者は、発注者と常に緊密な連絡を取り、十分な打ち合わせを行うとともに、作業の途中において報告を求められた場合は、直ちに書面等による報告を行わなければならない。
- (2) 発注者と受注者の打合せ協議は、着手時、定例会議、成果品納入時に行うが、それ以外に必要な場合は協議のうえ、適宜、行うものとする。

- (3) 打合せ等の会議録は、受注者において必ず作成するものとし、相互に確認しなければならない。
- (4) 管理技術者は、着手時及び成果品納入時に立ち会うものとする。

10 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おいては、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。

11 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、業務が完了したときは、検査を受けなければならない。

12 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。

13 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。

14 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。

15 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。

16 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	規格等	部数
令和 8 年度 ニシカタ地区街なみ環境整備方針策定業務			
(1)	ニシカタ地区街なみ環境整備方針報告書【本編】	100 頁程度	3 部
(2)	ニシカタ地区街なみ環境整備方針報告書【概要版】	6 頁程度	3 部
(3)	費用対効果分析報告書	50 頁程度	3 部
(3)	業務報告書		1 部
(4)	その他調査職員が必要と認めた資料		
(5)	上記の電子データ	CD-R 又は DVD-R	

※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。

17 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。

18 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。

19 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。

20 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当たって「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、次にあ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。

21 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。

