

令和7年度 街なみ環境整備方針策定及び景観計画改定業務仕様書

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7年度 那覇市街なみ環境整備方針策定及び景観計画改定業務

2 業務目的

那覇市景観計画における首里歴史エリア内に位置する、ニシカタ地区（首里大中町・桃原町・当蔵町の一部、池端町の一部、山川町の一部を範囲とした地区（以下「対象地区」という。))は、御殿・御内等の屋敷跡や石積・樹木が点在しており、本市では、それら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ため、街なみ環境整備方針を策定し、那覇市都市景観条例（以下「条例」という。）に基づく重点地区の指定及びこれに伴う景観計画の改定を予定している。

一方で、那覇市景観計画は策定から概ね15年が経過し、第5次那覇市総合計画をはじめ那覇市都市計画マスタープラン等の上位関連計画との整合を図る必要があるほか、これまでの成果検証や社会情勢の変化に即した計画の見直しが必要である。また、本市が取り組む景観まちづくりの考え方や施策全般に関する記載を整え、景観の持つ意義や効果が市民にとってわかりやすいものとなるよう、表記内容の工夫が求められている。

このような背景をふまえ、本業務は対象地区における地域の声を反映させた街なみ環境整備方針案を作成するとともに、重点地区追加や改定内容の概要を示した那覇市景観計画改定素案を作成するものである。

なお、本業務をふまえ、令和8年度は条例に定める必要な手続き等を経て、街なみ環境整備方針の策定及び那覇市景観計画の改定を行う予定としている。

3 業務対象範囲

本市全域（街なみ環境整備方針策定業務においては、ニシカタ地区（別図））

4 履行期間

契約の翌日から令和8年2月27日（金）まで

5 上位関連計画等

本業務は、本仕様書、契約書、設計図書その他、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7年度 ニシカタ地区街なみ環境整備方針策定業務

(1) 既往調査及び大中町細街路計画の関係事項の整理

市が実施した既往調査や大中町細街路計画に係る資料及び沖縄県が実施している首里杜地区整備基本計画や中城御殿跡地整備等の事業内容を把握し、対象地区との関連を整理する。

(2) 景観特性及び現況把握

対象地区の歴史的背景を把握するとともに地域独自のたたずまいを残す要素を把握するため、現地調査を行い、現況図の作成を行う。

(3) 課題の把握及び対処方法の検討

(1)、(2)を踏まえ、対象地区の課題を整理し、地域固有の景観を守り、育てるための対処方法について検討する。検討に当たっては、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。

(4) 街なみ環境整備方針案（都市景観形成基準含む）の作成

街なみ環境整備方針案の記載内容は次のとおりとする。なお、作成にあたっては、対象地区の住民及び利害関係人への周知を図り、意見を聴くとともに、審議会の意見を聴くことに留意すること。

①街なみ環境整備促進区域（都市景観形成地域及び重点地区）として指定する範囲

対象地区の住民及び利害関係人の意見を踏まえ、指定する範囲を設定する。

②街なみ環境整備促進区域（都市景観形成地域及び重点地区）の名称

①で設定した範囲に応じ、対象地区の住民及び利害関係人の意見を踏まえ、区域の名称を設定する。

③街なみ環境整備促進区域の整備に関する基本方針（都市景観形成の基本目標）

④地区施設等（公共施設）の整備に関する基本方針

地区施設（道路その他の公共施設）等の種類、規模、配置等についての考え方をまとめる。

⑤住宅等の整備に関する基本方針

住宅についてはその形態・意匠等を、敷地についてはその規模・緑化・門・塀等についての考え方を、その他建ぺい率・容積率等についての考え方をまとめる。

⑥都市景観形成基準

上記の基本方針に沿って、より具体的な行為の制限等を設定する。

⑦事業計画の作成

街なみ環境整備事業等の事業量を想定し、概算事業費及びスケジュール等の計画を作成する。

(5) 合意形成の手法検討

(4)について具体的な検討ができるよう、住民及び利害関係人との意見交換会の開催内容や開催時期、案内方法などを設定する。都市景観審議会も同様とする。

2) 令和7年度 那覇市景観計画改定業務

(1) 関係法令及び上位関係計画等の把握・整理

上位関連計画を踏まえた改定内容の検討を行う。また、他市町村の景観計画の事例を収集し、夜間景観のあり方など昨今の景観行政の動向を調査研究するものとする。

(2) 現行計画の運用実績及び課題の把握・成果検証

重点地区の運用に関しては、本市が運用してきた3地区（首里金城町、龍潭通り沿線、壺屋）を対象としてアンケート調査等を実施し、その他の運用に関しては、関係機関へのヒアリング調査や市民アンケート等を実施し、課題の把握や効果の検証を行う。

(3) 現行計画の評価

(2) の内容をもとに現行計画の評価を行う。

(4) 改定項目の検討及び提案

(1) から (3) の内容を踏まえ、改定項目の検討及び提案を行う。色彩、緑化、景観資源のあり方については、重点的に改善を図る項目とし、屋外広告物に関する記載等現計画に記載の少ない施策についても記載内容を追加する。また、現行計画において計画されていない夜間景観のあり方や景観が観光や経済に与える影響等についても言及するものとする。景観が持つ意義や効果を市民にとって見やすく、わかりやすく伝えることに留意し、方針及び基準を提案するものとする。

(5) 那覇市景観計画改定に向けた素案の作成

ニシカタ地区を重点地区に追加する際の改定項目や改定内容を整理し、改定素案に反映させる。を作成する。

3) 業務推進体制

(1) 計画準備

本業務の実施にあたり、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) ニシカタ地区の住民及び利害関係人との説明会等の開催運営

ニシカタ地区の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。

令和7年度は3回以上を想定。会の開催にあたり、資料作成、周知案内、会の進行、会議録の作成等を行う。

(3) 会議の運営に係る支援

発注者が行う都市景観審議会及び庁内調整の支援を行う。都市景観審議会は、1回程度（ニシカタ地区街なみ環境整備方針に係る内容、景観計画改定に向けた中間報告）を想定。

4) 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。

5) 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。

6) その他

プロポーザルで提案した内容のほか、全般的な改定事務に関する支援

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。

(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同種業務又は類似業務の業務実績を有する技術者とする。
- ③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－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）

(2) 照査技術者

- ①業務の実施にあたり、成果物の内容について技術上の照査を適切に行う者とする。
- ②同種業務又は類似業務の業務実績を有する技術者とする。
- ③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－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) 担当技術者

管理技術者のもとで本業務を担当する者とする。

※同種業務：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

※類似業務：都市計画マスタープラン又は緑の基本計画の策定・改定・見直しに係る業務

※管理技術者及び照査技術者においては、応募者と直接的かつ恒常的な雇用関係があること。恒常的な関係とは、プレゼンテーションの日以前に3か月以上の継続した雇用関係にあることを言う。

※管理技術者、照査技術者、担当技術者はそれぞれ兼任することができない。

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7年度 ニシカタ地区街なみ環境整備方針策定業務			
(1)	現況調査報告書	100 頁程度	2 部
(2)	ニシカタ地区街なみ環境整備方針報告書【本編】案	70 頁程度	3 部
(3)	ニシカタ地区街なみ環境整備方針報告書【概要版】案	6 頁程度	3 部
(4)	業務報告書		1 部
(5)	その他調査職員が必要と認めた資料		
(6)	上記の電子データ	CD-R 又は DVD-R	
令和7年度 那覇市景観計画改定業務			
(1)	那覇市景観計画改定素案	100 頁程度	3 部
(2)	重点地区のアンケート等調査報告書		1 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。

ニシカタ地区

