

令和7年度那覇市立地適正化計画改定業務仕様書

1 業務名

令和7年度那覇市立地適正化計画改定業務

2 履行期間

契約の翌日から令和9年3月1日まで

【部分引き渡しに係る指定部分】 令和7年度業務

契約の翌日から令和8年3月2日まで

3 履行場所

那覇市全域

4 業務目的

那覇市（以下「本市」という。）では、小さな市域の特性を活かしつつ、公共交通を軸としたまちづくりを進め、利便性の高い都市的な生活環境の更なる向上を図るとともに、県都としての求心力と魅力を兼ね備えた、活力ある都市環境の形成を図るため、都市再生特別措置法第81条に基づく「那覇市立地適正化計画」を令和2年3月に策定した。

計画策定から概ね5年が経過することから、成果検証及び必要に応じた計画の見直しに加え、令和2年6月の都市再生特別措置法改正により新たに位置づけられた居住誘導区域内における防災対策や安全確保策などの「防災指針」を定めるため、「那覇市立地適正化計画」の改定を行う。

5 業務内容

業務内容の詳細については、プロポーザルにて選定された優先交渉権者の企画提案をもとに、本市と優先交渉権者の協議により仕様書を作成し決定する。

(1) 令和7年度業務内容 【部分引き渡しに係る指定部分】

ア 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。

イ 基礎データ等資料等の整理

既往調査資料や公開データ等をもとに、現行計画における現状・課題の項目に係る基礎データ等の更新作業を行うとともに、新たに調査すべき項目について整理する。

ウ 誘導施策・数値指標等の実施状況の評価及び検証

現計画において設定した誘導施策や目標値等について、その取組と達成状況について評価及び検証を行う。評価及び検証の作業を通して、誘導施設等の立地動向を把握する情報収集方式の構築を検討し、評価マニュアルと計画の見直し基準を整理する。

エ 計画改定案の作成に向けた整理・検証

(ア) 現計画における修正事項の整理

現計画策定後に変更された都市計画に関する内容（区域区分、用途地域、都市施設、市街地整備等）、新規策定又は改定された上位・関連計画の内容、誘導施策の進捗状況やその他社会情勢の変化、本市を取り巻く動向及び立地適正化計画制度に係る国等の動向を踏まえ、計画改定案の作成に向けた修正事項等を整理する。

(イ) 地域特性を踏まえた、本市独自のエリア設定等の整理

人口密度が高く、都市機能誘導区域に対して居住誘導区域が大きい本市の特性を踏まえ、居住誘導区域をさらに細分化し、日常生活圏域をカバーする（仮称）居住中心区域を検討し、地区特性を踏まえた地区ごとの（仮称）生活利便誘導施設を検討する。

※（仮称）居住中心区域は、本市の関連施策「那覇市立学校適正配置基本方針」や「小学校区コミュニティ推進基本方針」、「第9次なは高齢者プラン」などとの整合を考慮し、小学校区1校区を最小単位として区域設定を検討する。

※（仮称）生活利便誘導施設は、医療・福祉・子育て支援などの本市施策や地区の現状等を踏まえ、課題解決や不足解消に資する施設の誘導を検討する。

(ウ) ケーススタディによる検証

日常生活圏をカバーするエリア設定及び地区ごとの誘導施設については、代表的な日常生活圏域 A における以下の二つのケースについて、当該地区を居住誘導区域から除外する X デイの日までに要する財政負担や生じうる課題に対する必要施策等を比較し、有効性の検証を行う。

【CASE 1】インフラ整備型

交通インフラの整備など公共投資を伴うハード対策により都市機能誘導区域への移動手段を確保することで、地区住民の日常生活の維持を図った場合

【CASE 2】民間施設誘導型

用途緩和や税制優遇などのソフト対策により日常生活圏域に生活利便施設を誘導することで、地区住民の日常生活の維持を図った場合。

オ 災害リスク分析及び防災・減災まちづくりに向けた課題の整理

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」における防災指針の検討に関する手順や内容を踏まえ、以下の項目について整理する。

(ア) 災害ハザード情報等の収集、整理

災害ハザードエリア（土砂災害、防災、減災対策等）の指定状況等を整理する。また、「那覇市地域防災計画」、「那覇市国土強靱化地域計画」等に記載されている基本情報（防災関連施策の指定状況、防災、減災対策等）を整理する。

(イ) 災害リスクの高い地域等の分析・抽出

市全域を対象に人口、住宅の分布、病院などの生活支援施設を含む都市機能、避難路や避難場所などの防災関連施設等の現状や将来の分布状況等の暴露・脆弱性を整理し、災害ハザードエリアにおける災害リスクの高い地域等の分析・抽出を行う。また、前述のエ（イ）の区域を考慮した地域単位では、定量的情報に加えて定性的な情報からハザード・暴露・脆弱性を整理する。

(ウ) 防災・減災まちづくりに向けた課題の整理

防災・減災まちづくりに向けた課題を整理する。

カ 会議の運営等に係る支援

立地適正化計画改定に係る庁内検討委員会及び沖縄県等関係機関との調整（6回程度）、有識者会議（1回程度）等の資料作成、会議等出席、会議録の作成等の運営支援を行う。なお、有識者会議については、受注者にて設置・運営すること。※有識者会議の構成員については、県外大学教授1人、県内大学教授2人、県内その他6人を基本とする。

キ 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。

ク 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。

ケ その他（プロポーザルで提案した内容）

(2) 令和8年度業務

ア 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。

イ 防災まちづくりの取組方針の検討

整理した課題に対応する取組方針について、「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」に示される災害リスクの回避の対策や、低減の対策といった分類を参考としながら、課題を踏まえ、規制・移転などによるリスク回避策、またはリスクを低減するために必要な地区ごとの対策について検討し、体系的に整理する。

ウ 防災指針の検討に係る具体的なハード・ソフトの取組、スケジュール、目標及び制度の検討

取組方針に基づき実施する具体的な取組（ハード・ソフト）の内容、スケジュール、役割分担や目標値について検討する。また、防災指針に関連する制度活用についても検討する。なお、検討にあたり、協議・調整が必要となる沖縄県や関係課との協議は発注者が行うものとし、受注者は資料作成、会議等出席、会議録の作成等の運営支援を行うものとする。

エ 誘導区域、誘導施設等の見直し検討

整理した災害ハザードエリアの指定状況と現行の都市機能誘導区域及び居住誘導区域（以下、「誘導区域」という。）や誘導施設の指定状況の関係性及び防災まちづくりの取組から、誘導区域や誘導施設等の設定の考え方の妥当性を検証したうえで必要に応じ計画内容の見直しを行う。

オ 会議の運営等に係る支援

立地適正化計画改定に係る庁内検討委員会（2回程度）、有識者会議（2回程度）、都市計画審議会（1回程度）、市議会に係る会議（1回程度）、住民説明会・WS等（7回程度）に用いる資料作成、会議等出席、会議録の作成等の運営支援を行う。なお、有識者会議については、令和7年度に設置した有識者会議の運営を引き続き行うこととする。

また、説明資料については、災害リスクの可視化等、わかりやすく現状や課題・リスク、取組方針等を提示するものとし、会議記録については、各会議の終了後に速やかに作成し、市に提出する。

カ 評価マニュアル・見直し基準の作成

誘導施設等の立地動向を把握する情報収集方式、計画の評価マニュアルと計画の見直し基準を取りまとめる。

キ 立地適正化計画改定（案）の作成

現計画の修正・見直し結果と地域特性を踏まえた本市独自のエリア設定等の検討結果、防災指針の検討結果を踏まえ、下記の項目ごとに改定計画を取りまとめる。

- ・目的と位置づけ
- ・立地の適正化に関する基本的な方針
- ・誘導区域・誘導施設等の設定
- ・防災指針
- ・取組施策
- ・目標の管理
- ・その他

※居住誘導区域及び都市機能誘導区域等の区域設定図を作成するとともに、当該データを地理情報システム（GIS）で使用可能なデータ形式（Shape形式）で整理を行う。

ク 上記のほか、全般的な改定事務に関する支援

ケ 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。

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。

コ 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。

サ その他（プロポーザルで提案した内容）

6 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。

7 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：防災指針を含む立地適正化計画の策定、又は立地適正化計画の改定・見直しに係る業務。

※類似業務：防災指針を含まない立地適正化計画の策定に係る業務、都市計画法第6条の2に基づく都市計画区域マスタープランの策定・改定・見直しに係る業務、都市計画法第18条の2に基づく都市計画マスタープランの策定・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。

8 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。

9 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。

10 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。

11 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。

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 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。

14 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。

15 成果品

本業務の成果品については、下記のとおりとする。

(令和7年度業務) 【部分引き渡しに係る指定部分】

	成果品	規格等	部数
(1)	業務報告書		2部
(2)	その他監督員が必要と認めた資料		一式
(3)	上記の電子データ	CD-R 又は DVD-R	一式

(令和8年度業務)

	成果品	規格等	部数
(1)	業務報告書		2部
(2)	那覇市立地適正化計画(改定版)	130頁程度(PDF)	一式
(3)	(2)の概要版	10頁程度(PDF)	一式
(4)	評価マニュアル・見直し基準		一式
(5)	地理情報システム(GIS)データ	Shape形式	一式
(6)	その他監督員が必要と認めた資料		一式
(7)	上記の電子データ	CD-R 又は DVD-R	一式

※令和7年度、8年度の成果品については、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。

16 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。

17 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。

18 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。

19 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。

20 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。