

令和7年度

沖縄農業振興地域整備計画策定業務

概要仕様書

令和7年8月

沖縄市 経済文化部 農林水産課

概要仕様書

1. 委託業務名称

沖縄農業振興地域整備計画策定業務

2. 委託期間

契約締結の翌日から令和9年2月28日

3. 計画策定趣旨

沖縄市は昭和50年3月に農業振興地域の指定を受け、昭和51年に最初の農業振興地域整備計画を策定し、そして、平成3年、19年、24年、29年、令和4年に整備計画の見直しを行い現在に至っている。

近年、都市化の進展などに伴い、農振白地地区における宅地化が著しく、スプロール的な市街化が急速に進行してきている。このことが地価の高騰や農地の資産的保有化傾向を一層強め、耕作放棄地の増加等、農用地の有効的な利用が妨げられ種々の問題が派生している。また、営農環境や地権者のライフスタイルも変化し、都市的土地利用への転換要望が多くなっている。

このため、本市の都市近郊農業地域としての特性を生かしつつ、自然的条件や経済的動向及び土地需要の動向等を考慮し、優良農地の確保や農業構造の改善を目指して、調和のとれた農業振興地域整備計画変更の策定が必要であり、今回、農業振興地域整備計画の見直しを図ることを目的とする。

4. 業務範囲

計画範囲は市の農業振興地域（908ha）とするが、市街化区域を含む市域全体（4,972ha）についても考慮するものとする。

5. 準拠する法令等

本業務は、本概要仕様書によるほか、次に示す各種法令等に基づいて行うものとする。

- ① 農業振興地域の整備に関する法律（以下「法」という。）
- ② 農地法
- ③ 国土利用計画法
- ④ 都市計画法
- ⑤ 森林法
- ⑥ 国土調査法
- ⑦ 個人情報の保護に関する法律
- ⑧ 沖縄市契約規則
- ⑨ その他関係法令等

6. 守秘義務

受託者は、本業務の履行上知り得た内容について、第三者に漏洩してはならない。また、作成した資料を市の許可無く他に公表及び貸与してはならない。このことは、本業務終了後においても同様とする。

7. 個人情報保護及び品質管理の遵守

受託者が、本業務において必要とする資料等は、十分な品質及び精度管理を行うこととし、情報の安全性を確保すること。特に、個人情報の漏洩が起きないように細心の注意を払うものとし、企業としてのセキュリティ対策が十分に確立されていることとする。

8. 実施計画

受託者は、業務着手に先立ち次の関係書類を契約締結日から7日以内に提出し、市の承認を受けるとともに業務実施期間中は進捗状況を随時報告すること。

- ① 業務実施計画書
- ② 業務工程表
- ③ 着手届
- ④ 主任担当者届

9. 業務実施体制・作業体制

本業務の委託期間の工程上、受託者は次の要件を満たすものとし、契約前に実績及び雇用を証明する書類を、市に提出し承認を受けるものとする。なお、上記6項の理由から調査員の再委託は認めないこととする。

- (1) 沖縄県内に本社又は支社・支店若しくは営業所を有し、関係者との連絡・調整等が円滑に行える体制であること。
- (2) 令和7・8年度沖縄市入札参加資格者名簿の登録がされていること。

10. 現地への立ち入り報告の義務

- (1) 現地調査では、調査員全員が必ず自己の身分証明書を携帯し業務にあたるものとする。
- (2) 身分証明書は、土地等の所有者、その他関係人等から請求があったときは、これを提示すること。
- (3) 身分証明書の内容については、市の委託業務である旨を記載すること。

11. 報告の義務

受託者は、業務の遂行にあたり、各工程の終了毎にその結果を報告し、市が必要と認めるときは中間検査を受け、次の工程に着手すること。

1 2. 関係官公署との折衝

受託者は、本業務を履行するにあたり、関係者又は関係官公署との折衝を要する場合は、速やかに市にその旨を報告し、市と協議のうえ調整すること。

1 3. 紛争の回避

本業務の為、他人の土地に立入る場合は、あらかじめ土地の所有者の了解を得て紛争の起こらないように留意しなければならない。

1 4. 損害賠償

受託者が、本業務履行中に市並びに第三者に損害を与えた場合は、直ちに市にその状況及び内容を報告し、市の指示に従うものとする。また損害賠償等が生じた際の責任は、受託者が負うものとする。

1 5. 貸与物品及び資料

本業務に必要とみとめられる物品及び資料は貸与するが、受託者は責任をもってこれを保管し亡失は無論のこと、汚損や破損のないようその取扱いに十分注意すること。

なお、業務上必要となる資料については、最新の資料を基本条件とし、市は事前に関係部署との調整を行うものとする。

1 6. 作成データの形式

本業務において作成する各種地図データについては、今後のデータの利活用を考慮し、次の測地系及びデータ形式で作成すること。

- ① 測地系：世界測地系 JGD2011
- ② データ形式：shape ファイル形式

1 7. 成果品の検査・納品

本業務の成果品については、主任担当者の立会のうえ、市の検査及び承認を受けるものとする。また、成果品に係る納品の日時及び場所については、市と協議し決定すること。なお、受託者は、本業務で得られた成果品及び成果に付属する資料に関して、一定期間保存するものとし、保管期間は市・受託者協議のうえ決定するものとする。

1 8. 成果品の瑕疵

本業務完了後、成果品において瑕疵が発見された場合は、市の指示に従い、必要な措置を受託者の負担において行うものとする。

1 9. 成果品の帰属

本業務の成果品は、既に著作権を有するもの以外は全て市に帰属するものとし、受託者は市の許可なく使用及び流用してはならない。

20. 納入場所

本業務の納入場所は、沖縄市役所 経済文化部 農林水産課とする。

業 務 概 要

2 1. 作業計画

受託者は、本業務を合理的かつ能率的に作業を遂行するために、必要な各工程における作業計画を立案するものとする。また、作業計画に従い、各作業にかかる人員・機械・器具の選定並びに工程の検討を行うものとする。

2 2. 打合わせ協議

打合わせ協議は、着手時、調査協議時、中間報告時（2回想定）、計画時、成果納入時の計6回は行うものとし、市が必要と判断した場合には、その都度適宜協議を行うものとする。

また、その内容を打合わせ記録簿として整理するものとする。

2 3. 調査の手法等

調査の手法等はこの仕様書による他、農業振興地域制度に関するガイドライン（以下「ガイドライン」という。）、農業振興地域制度に関する参考様式集（以下「参考様式集」という。）及び市町村農業振興地域整備計画変更処理要領（以下「市町村処理要領」という。）等に則するとともに、必要に応じて市と協議するものとする。

2 4. 資料収集整理

受託者は、計画を作成するために必要な次の資料を収集するものとする。なお、収集した資料は提供部署及び資料の状況を一覧表にて整理し、併せて庁内の地図の利用状況を調査するものとする。

- ① 都市計画基本図
- ② 地番現況図
- ③ 土地課税台帳
- ④ 農地台帳
- ⑤ 農業振興区域データ
- ⑥ 最新の航空写真
- ⑦ その他必要な資料

2 5. 土地一筆台帳の作成及び土地利用現況調査の実施

- (1) 農用地利用計画策定の基礎となる土地（農業振興地域）について、筆毎に現行農振整備計画上の位置づけや土地利用現況等を調査及び確認を行い、土地一筆台帳並びに土地利用現況図等を作成するものとする。なお、市域全体の登記上の地番や地積及び現況地目等を沖縄市資産税課の課税台帳資料に基づき把握し（現地調査を含む）、集計は地区別及び用途区域別（農振農用地、農振白地、その他）等にて行うものとする。

- (2) 土地利用現況調査は、農用地区域に指定されている土地は、一筆ごと目視による現地調査を行い集計する。現況地目の区分は、現計画書の農振地目名と合わせるものとするが詳細については市と調整するものとする。
- (3) 土地利用現況調査は現に耕作されている作物を調査し、その結果は土地利用現況図として図面を提出する。また、調査結果をもとに農用地区域内の地区別、作物・土地利用地目別の面積集計を行い、市の農用地利用計画に反映させるものとする。作物が一筆の中で複数存在、あるいは土地利用が異なる場合は、現況判断や面積について適宜市と調整するものとする。
- (4) 土地利用現況調査時に判明した違反利用（農業以外の用途に使われていると考えられる農用地）や耕作放棄地（目視確認）については、沖縄市が以後の経過確認、指導を行う資料とするため、当該箇所が特定できる地番と現場写真を報告するものとする。

26. 地権者の意向調査の実施

- (1) 地権者の現況や農業経営、農業生産、今後の土地利用等に関する意向等を把握するため、アンケート調査を実施し集計分析を行うものとする。アンケート調査の内容は、市と調整を行うものとする。

【アンケート概要】

- ① 地権者の属性及び農用地の利用状況
 - ② 農業振興地域制度に関する認知度
 - ③ 今後の土地利用に関する意向
 - ④ 農業経営・農業生産に関する現況及び今後の意向（規模拡大等に関する意向を含む）
 - ⑤ 市の農業振興施策に対する意見等（農業生産基盤や農業近代化施設等の整備、農業生産組織等に関する意向を含む）
 - ⑥ 良好な生活環境の確保や活力ある地域づくりに関する意向
 - ⑦ その他
- (2) 調査対象となる地権者は農地台帳を活用し抽出するものとし、詳細は農林水産課及び農業委員会と協議し決定するものとする。

※ 地権者数は概ね 900 名程が想定される。

27. 地権者説明会の実施及び支援

説明会においては、地権者等に対して本業務の説明を行うとともに、土地需要の意向（地権者個人毎の土地の農用地区域からの除外や農用地区域への編入、農地の貸借・売買）などを把握するため、地区別（5 回程度）に説明会を実施するものとする。

説明会用の資料は、受託者が素案作成を行い、市の修正及び承諾をもって印刷するものとする。説明会の案内方法、説明会の時期や開催場所については市と調整を図るものとする。

受託者は、説明会の実施に当たって市職員の補佐、議事録の作成等を行うものとする。

28. 農業振興地域整備計画に関する基礎調査資料の作成

(1) 農業振興地域整備計画に関する基礎調査においては、ガイドライン、参考様式集及び市町村処理要領等を参考に、次の基礎調査資料を作成するものとする。また、作成に当たっては、国勢調査、農林業センサス、国・県・市関係部局の統計データ、農業委員会・農業協同組合等関係団体の有する資料及び市総合計画等を収集して整理するとともに、必要に応じ現地調査を行うものとする。

- ① 地域の概況
- ② 農業生産の現況及び見通し
- ③ 土地利用の現況及び見通し
- ④ 農業生産基盤の現況及び見通し
- ⑤ 農用地等の保全並びに利用の現況及び見通し
- ⑥ 農業近代化施設整備の現況及び見通し
- ⑦ 農業就業者育成・確保の現況及び見通し
- ⑧ 就業機会の現況及び見通し
- ⑨ 農村生活環境の現況及び見通し
- ⑩ 森林の整備その他林業の振興との関連に関する現状及び見通し
- ⑪ 地域の諸問題の解決を図るための各種の協定、申し合わせ等の実施状況
- ⑫ 農業及び農村の振興及び整備のための推進体制等
- ⑬ その他必要な資料

(2) 基礎調査資料の作成においては、次の図面等を作成するものとする。

- ① 農業生産基盤整備状況図
 - ② 農用地等保全整備状況図
 - ③ 農業近代化施設整備状況図
 - ④ 農業就業者育成・確保整備状況図
 - ⑤ 農村生活環境整備状況図
- ※ 作成された各図面は GIS データ(shape ファイル形式)で作成するものとする。

29. 農用地利用計画案の作成（線引き作業）

(1) 地域特性を生かした農業振興並びに活力ある農業社会の形成を目指して、沖縄市における農業振興の基本理念などを基本に、長期的な土地利用計画や都市計画施策との整合性を図りつつ、地域農業の振興や近代化等に資する農地及び農業用施設用地の確保並びに良好な生活環境の確保のため、土地一筆毎に農用地区域の設定を検討し農用地利用計画案を作成するものとする。

(2) 農用地利用計画案の作成は、現況の農振農用地の設定状況やその変遷、土地利用現況やその構想、地域の開発構想や各種計画、農業社会を取り巻く自然的及び社会的諸条件の

変貌並びに農家及び地権者の意向等を充分勘案するものとする。

(3) 農用地利用計画案の作成は、概ね次の作業を行うものとする。

- ① 土地利用計画図（素案）の作成
- ② 原案作成（素案を基に必要に応じて、関係各課・団体・集落等と調整して作成）
- ③ 農業委員会・農業協同組合・森林組合・中部農林土木事務所などの事業実施関係機関との事前調整
- ④ 農業委員会による農地区分図の作成（作成依頼を行う）
- ⑤ 沖縄市農林漁業振興促進協議会の開催

(4) 関係各課・団体との調整会議の開催及び調整は市と協議のうえで行うものとし、資料作成は受託者と協議のうえ共同で作成するものとする。

30. 沖縄県との協議資料作成

沖縄県農政経済課及び県関係課との協議用として資料を作成する。協議に係る資料は市町村処理要領をもとに作成するものとする。なお、沖縄県との協議では次の段階が想定される。

- ① 予備協議資料作成（市町村処理要領に規定の資料）
- ② 素案修正（県農政経済課と市で調整した結果の資料を作成）
- ③ 事前協議資料作成（市町村処理要領に規定の資料）
- ④ 農用地利用計画作成（県各課と市で調整した結果の計画案）
- ⑤ 農地区分判定資料

また、農業振興地域境界の縮小が計画された場合、区域縮小に係る沖縄県と国の協議に使用する資料等の作成を支援するものとする。

31. 農業振興地域整備計画書の作成

(1) 農業振興地域整備計画書には、法第8条第2項に基づき次の事項について記載するものとし、沖縄市総合計画（基本構想・基本計画）や国土利用計画等と整合性を図りつつ、ガイドライン、参考様式集、市町村処理要領等を参考に整理するものとする。

- ① 土地利用の方向（農用地利用計画を含む）（法第8条第2項第1号）
- ② 農業生産基盤の整備及び開発に関する事項（法第8条第2項第2号）
- ③ 農用地等の保全に関する事項（法第8条第2項第2号の2）
- ④ 農業経営の規模の拡大及び農用地等又は農用地等とすることが適当な土地の農業上の効率的かつ総合的な利用の促進のためのこれらの土地に関する権利の取得の円滑化その他農業上の利用の調整（農業者が自主的な努力により相互に協力して行う調整を含む。）に関する事項（法第8条第2項第3号）
- ⑤ 農業近代化のための施設の整備に関する事項（法第8条第2項第4号）
- ⑥ 農業を担うべき者の育成及び確保のための施設の整備に関する事項（法第8条第2項第4号の2）

- ⑦ 農業従事者の安定的な就業の促進に関する事項で、農業経営の規模の拡大及び農用地等又は農用地等とすることが適当な土地の農業上の効率的かつ総合的な利用の促進と相まって推進するもの（法第 8 条第 2 項第 5 号）
 - ⑧ 農業構造の改善を図ることを目的とする主として農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設の整備に関する事項（法第 8 条第 2 項第 6 号）
 - ⑨ その他必要な事項
- (2) 農業振興地域整備計画書添付図面として次の図面を作成するものとする。
- ① 土地利用計画図（付図 1 号）
 - ② 農業生産基盤整備開発計画図（付図 2 号）
 - ③ 農用地等保全整備計画図（付図 3 号）
 - ④ 農業近代化施設整備計画図（付図 4 号）
 - ⑤ 農業就業者育成・確保施設整備計画図（付図 5 号）
 - ⑥ 生活環境施設整備計画図（付図 6 号）
 - ⑦ その他必要な図面

3 2. GIS システムデータの作成及び設定

- (1) 各種図面は GIS データ（shape ファイル）を市が運用する統合型 GIS（PasCAL for LGWAN）で閲覧、編集できるようにセットアップするものとする。セットアップに際しては統合型 GIS が運用されているデータセンター内サーバに直接アクセスを行い、登録及び設定作業を行うこと。なお、直接的なアクセスが不可の場合は庁舎内において職員 LGWAN 端末を使用して行き、現地にて市への操作説明並びにサポートを必ず行うこと。
- (2) セットアップされたデータは統合型 GIS で正常に表示されるかどうか市立会いの元で確認を行うものとする。正常な動作が確認できない場合は、受託者の負担にて正常な動作が確認されるまで再度セットアップを行うこと。なお、セットアップ時におけるデータ破損及びシステム障害の復旧作業についても受託者の負担とする。

3 3. 業務報告書作成

- (1) 受託者は、契約書、概要仕様書、図面、業務計画書、業務経過、打合せ記録簿、納品図面、その他本業務において作成した資料等の関連書類の全ての最終成果をとりまとめた報告書の作成を行うものとする。

3 4. 各年度の業務内容

- (1) 令和 7 年度業務
- ① 作業計画準備
 - ② 過年度成果分析
 - ③ 資料収集整理

- ④ 土地利用現況調査
- ⑤ 土地一筆台帳の作成
- ⑥ 地権者意向調査
- ⑦ 地権者説明会の実施
- ⑧ 基礎調査資料の作成
- ⑨ その他必要な業務

(2) 令和 8 年度業務

- ① 土地一筆台帳の作成
- ② 基礎調査資料の作成
- ③ 農用地利用計画の作成
- ④ 農業振興地域整備計画書の策定
- ⑤ その他必要な業務

3 5 . 成果品

本業務の成果品は次のとおりとし、その他必要となる成果品は協議のうえ決定する。

- ① 資料収集結果一覧表 (PDF 形式) 一式
- ② 土地一筆台帳 (Excel 形式) 一式
- ③ 土地利用現況図 (PDF 形式) 一式
- ④ 農振違反等及び耕作放棄地等に関する報告資料 (PDF 形式) 一式
- ⑤ 意向調査報告書 (PDF 形式) 一式
- ⑥ 地権者説明会報告書 (PDF 形式) 一式
- ⑦ 農業振興地域整備計画基礎調査資料 (PDF 形式) 一式
- ⑧ 農業振興地域整備計画基礎調査資料に係る各種図面 GIS データ (Shape ファイル形式)
各 5 部
- ⑨ 土地利用計画図 (付図 1 号 : 1/7,500) (計画書に添付) 200 部
- ⑩ 土地利用計画図 (付図 2 号~付図 6 号) 各 5 部
- ⑪ 保管用土地利用計画図 (1/2,500 : ラミネート観音綴り仕上げ) 1 部
- ⑫ 農業振興地域整備計画書 200 部
- ⑬ 各種図面 GIS データ (Shape ファイル形式) 一式
- ⑭ GIS 設定ファイル 一式
- ⑮ 業務報告書 一式
- ⑯ その他市と受注者の協議により決定したもの 一式