

令和 7 年度

【概要仕様書】

業 務 名：令和 7 年度沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用計画推進
支援業務委託（その 2）

対象地区：キャンプ瑞慶覧返還地区等【ロウワー・プラザ住宅地区、サウスプラザ地区
及び周辺地区（沖縄市字山里・山里二丁目、北中城村字比嘉・字屋宜原）】
（別紙 1 参照）

履行期間：契約締結日の翌日より令和 8 年 3 月 6 日

第 1 章 総 則

第 1 条（適用）

本仕様書は、沖縄市及び北中城村（以下「甲」という。）が実施する「令和 7 年度沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用計画推進支援業務委託（その 2）」（以下「本業務」という。）に適用する。

第 2 条（目的）

キャンプ瑞慶覧返還地区等（ロウワー・プラザ住宅地区、サウスプラザ地区をいう。以下「本地区」という。）では、甲の行政界及び都市計画区域を跨ぐ特殊な地区である。

本地区においては、令和 3 年 7 月に地権者会が発足し、同年 9 月からは、甲及び地権者会が連携して、返還後の跡地利用が円滑に進められるよう取り組んでいるところである。又、令和 7 年 3 月には組合設立準備会が結成され、組合施行による区画整理事業の実現に向け、今後も 3 者間で連携していく必要がある。

これまで、本地区のテーマやまちづくり構想、跡地利用整備計画（案）の検討を行ってきたが、今年度については、これまでに抽出された課題の中から、交通面に特化した検討を行い、本地区ならではの魅力ある跡地利用の実現に向けた提案を求めるものである。

第 3 条（関係法令等）

本業務は、本仕様書に定めるもののほか、下記の関係法令等を遵守の上、実施するものとする。

- （１） 沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法
- （２） 土地区画整理法
- （３） 都市計画法
- （４） 沖縄市・北中城村の諸規則
- （５） その他関係する法令及び通達、条例等

第4条（着手）

受託者（以下「乙」という。）は、契約締結後は速やかに業務に着手しなければならない。

第5条（再委託）

「乙」は、本業務の一部を再委託に付する場合には、沖縄市内業者を優先的に採用することとするが、その他特例の事由があることによる場合は、その限りではない。その際、書面を提出し「甲」の承諾を得ること。

第6条（事前協議及び提出物）

「乙」は、本業務の着手に先立ち、下記の書類を「甲」に提出し承認を得るものとする。また、変更する場合も同様。

- （1）着手届
- （2）業務計画書及び工程表
- （3）管理技術者等届及び業務経歴書
- （4）作業員名簿及び業務経歴書
- （5）その他、調査職員が指示するもの。

第7条（提出書類）

「乙」は、契約時又は変更時において、請負金額が100万円以上の業務について、業務実績情報システム（以下、「テクリス」という。）に基づき、受注・変更・完了時に業務実績情報として「登録のための確認お願い」を作成し、受注時は契約締結後、15日（休日等を除く）以内に、登録内容の変更時は変更があった日から、15日（休日等を除く）以内に、完了時は業務完了後、15日（休日等を除く）以内に、書面により調査職員の確認を受けたうえで、登録機関に登録申請しなければならない。

また、登録機関に登録後、テクリスより「登録内容確認書」をダウンロードし、直ちに調査職員に提出しなければならない。なお、変更時と完成時の間が、15日間（休日等を除く）に満たない場合は、変更時の提出を省略できるものとする。

第8条（管理技術者）

管理技術者は、契約書などに基づき、業務の技術上の管理を行うものとし、調査職員からの指示事項等について十分協議の上、相互に協力し業務を実施しなければならない。

第9条（疑義）

本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、「甲」と「乙」とが協議の上、解決に努めることとする。

第10条（協議）

管理技術者は調査職員と常に密接な連絡を取り、業務の方針及び条件等の疑義を正すものとし、その協議内容については、その都度「乙」が打合せ記録簿に記録し、相互に確認しなければならない。

第11条（損害賠償）

「乙」は、業務遂行中に生じた事故等に対して一切の責任を負い、内容、状況を報告し「甲」の指示に従うものとする。

第12条（資料の貸与）

「甲」は、業務を実施するために必要な図書等を「乙」に貸与するものとする。
2 「乙」は、業務完了後、速やかに貸与された図書等を返却しなければならない。
尚、貸与された図書等の破損、紛失等があった場合は「乙」が責任を負うものとする。

第13条（報告義務）

「甲」は、「乙」に業務の進捗状況について説明、報告を求めることができる。

第14条（業務執行中の成果の使用）

業務執行中において、権利者等への業務説明などの事由により「甲」が必要であると判断した場合、中間成果として使用することが出来る。

第15条（秘密の保持）

「乙」は、本業務の遂行上知り得た一切の事項について、これを第三者に漏えいしてはならない。また、沖縄市個人情報保護条例を遵守しなければならない。

第16条（検査）

「乙」は、本業務完了後、成果品及び業務完成届を提出し、管理技術者が立ち会いの上、完了検査を受けるものとし、「甲」から本仕様書の定めに適合しないものとして修正の指示があった場合は、速やかに修正をしなければならない。

第17条（瑕疵）

「乙」は、業務完了後に発見された成果品の瑕疵を「乙」の負担において補修するものとする。

第18条（成果品の帰属）

本業務の成果品は、すべて「甲」の管理及び帰属とし、「乙」は「甲」の承認を受けないまま、第三者に公表または貸与してはならない。

2章 業務内容

第19条（業務内容）

（1）計画準備

過年度に実施した交通量推計調査や交差点素案等から、現状と計画における課題を整理する。また、国や沖縄県及び甲の上位・関連計画等を踏まえ、本地区に求められる都市機能の在り方を検討するとともに、地区周辺の交通に対する影響を重点的に整理する。

（2）現況交通の分析

交通関連調査（パーソントリップ調査等）をもとに、本地区周辺エリアの商業施設等による影響について分析を行い、本地区における課題を整理する。また、都市計画及び交通関連の各種調査等の動向を踏まえて、今後必要となる調査分析手法を整理する。

（3）跡地利用計画（案）を踏まえた交通円滑化対策及び課題整理

過年度調査及び跡地利用計画(案)等を踏まえて、以下の要素を含めた交通円滑化対策等を進めるにあたっての課題整理及び先進地事例調査を行う。

- ・地区外での対策（国道及び県道）
- ・地区内での対策（地区内幹線道路及びゾーニングごとの枝線等）
- ・国道及び県道との取付位置や交差点形状
- ・都市計画に係る広域調整の見通し
- ・歩行者デッキの有無による交通への影響
- ・街区間の移動を車に依存しない仕組みづくり 等

（4）上位・関連計画等を踏まえた交通結節機能及びその他都市機能の整備可能性調査

①本地区のポテンシャルを活かした交通結節機能の設置・検討

- ア) 国道 330 号及び沖縄自動車道の南北軸と、沖縄環状線及び県道 24 号バイパス計画の東西軸によるハシゴ道路ネットワークを活かす（活かした）機能や、市・村の地域公共交通計画、沖縄市胡屋バスタ計画や沖縄県基幹バス構想等の公共交通ネットワークを活かす（活かした）機能の設置・検討

イ) 沖縄自動車道との連携に関する検討

- 1) 沖縄自動車道・山里バス停の機能改善（本地区内からのアクセスを可能にする移設や誘導路整備など、高速バス停を活用した結節の在り方を整理）
- 2) 高速道路利便施設の連結制度等を踏まえた本地区への導入に関する調査・研究
 - ・SA、PA（サービスエリア、パーキングエリア）、ハイウェイオアシス、ウェルカムゲート、スマートインターチェンジなどの各施設について、開放型及び閉鎖型双方のパターンを検討し、メリット・デメリットを整理する。
 - ・民間施設直結型のスマートインターチェンジや高速道路からの一時退出等に係る

各種制度の事例調査を行い、本地区での実現性を検証する。

②本地区に付置すべき、又は、付置効果が期待される都市機能及び関連制度の検討

交通結節機能を活かした交流機能や防災機能など、本地区に求められる都市機能を整理するとともに、民間開発者（地権者）向けの各種支援制度等の活用を検討する。

（エネルギー面的利用、立地適正化計画、まちづくり GX 等）

③上記①、②のとりまとめ

- ・先進事例の調査・研究、整備・管理主体の整理や概算事業費等の算出
- ・P-PFI などの官民連携施策による民間活力の導入の可能性に係る検討

（５）関係機関協議の運営支援

上記３における提案内容に応じた関係機関協議（国、沖縄防衛局、高速道路関係者、沖縄県、県警、組合設立準備会等）にあたり、必要な資料の作成や円滑な協議の実施に向けた各種支援を行う。

（６）関連する事業者との連携

北中城村が取りまとめを行う関連委託業務の受託者と協力して定例会を設置し、検討内容の共有及び反映に努めるとともに、企業パートナーや業務代行予定者などの提案内容が示されている場合は、それらを考慮したうえで検討を行う。

（７）スケジュール等の作成

本業務で想定される成果等を踏まえ、次年度以降に必要とされる調査・検討事項を整理し、スケジュールを組み立てるとともに、各種都市計画手続きや環境アセスメントの他、本地区の返還・引渡しの時期を考慮し、過年度に作成したロードマップの更新を行う。

（８）打ち合わせ協議（５回）

初回、中間（３回）、最終（成果納品時）の５回程度行うものとする。

（９）報告書のとりまとめ

上記の検討結果を踏まえ、報告書のとりまとめを行う。

第３章 成果品

第２０条（成果品）

- | | |
|---------------------------|----|
| （１）報告書【全体版】（A４判 金文字黒表紙製本） | ２部 |
| （２）報告書【概要版】（A４判） | ２部 |

(3) その他資料

- ・ 関連資料（根拠資料等） 一式
- ・ 業務に係る電子データ等（CD - R 等） 一式

(4) その他「甲」が必要とするもの

