

概要仕様書

業 務 名：令和８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

対象地区：キャンプ瑞慶覧返還地区等【別紙１参照】
(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)

履行期間：契約締結日の翌日より令和９年３月１９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８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（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、返還後の円滑な跡地利用を目的に、これまで甲と地権者側が協働して、跡地利用計画の策定に取り組んできた経緯がある。

令和７年３月には、組合施行による土地区画整理事業の実施を見据え、組合設立準備会（以下、「準備会」という。）が結成され、去る令和８年６月には、本地区の開発・運営を担うまちづくりパートナー（以下、「パートナー企業」という。）及び準備会の事業代行者である業務代行予定者（以下、「業務代行」という。又、「準備会」及び「パートナー企業」と合わせて、「事業主体」という。）が選定され、来る返還に向け、跡地利用の機運が高まりを見せている状況となっている。

これまで、本地区の開発に関するテーマやまちづくりの構想などを整理し、跡地利用計画（案）の検討を行ってきたが、令和７年度からは、開発を行うにあたっての最重要課題である『交通対策』に焦点を当てつつ、県及び甲の持つ各種関連計画における本地区の位置づけを再確認し、果たすべき広域的な役割や付置すべき都市機能について再整理を行った。

今年度については、事業主体の開発構想等を考慮しつつ、開発を進めるうえで発生する諸課題を洗い出し、課題解決に資する方策を客観的な視点やデータに基づいて提案するとともに、本地区に関する各種関連計画での位置づけの反映に向けた作業と合わせて、同構想について、適宜、審査・指導を行うほか、その実施に向けた必要な準備を行うことを目的とする。

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とする。

- （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。

「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、沖縄市及び北中城村の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。

第2章 業務内容

第19条（業務内容）

（1）計画準備

各種関連計画（受託期間内において改定作業中のものを含む）における本地区の位置づけや、事業主体の開発構想により今後必要となる法令上の諸手続き等を精査し、開発の実現を図るうえでの課題整理とその解決策の立案のほか、付置すべき都市機能とその具体像について提案を行う。

(2) 道路・交通関連のデータ及び計画等に基づく定量的な分析

事業主体の開発構想から想定されるピーク時の発生集中交通量をもとに、最新の道路・交通関連データを用いて、周辺道路及び主要交差点における交通需要予測を行う。

作業に当たっては、本地区に係る道路・交通関連計画（下記参照）での位置づけを考慮したうえで、有効性の高いネットワークの組合せを3パターン提案し、関連計画の反映が無い現況ベースを含む計4パターンについて解析を行うものとする。

その際、都市計画に係る広域調整や、重要物流道路における交通アセスメントに対する影響についても、課題等の分析を行う。

【道路・交通関連計画】

喜舎場及び（仮）山里スマートインターチェンジ、県道24号線バイパス、国道330号に関する施策等（胡屋バスタ、基幹バスシステム及びバスレーン延長）

(3) 跡地利用計画（案）の修正・提案等

上記(1)及び(2)を踏まえつつ、事業主体の開発構想を適宜反映しながら、これまでの跡地利用計画（案）における土地利用のゾーニングや、道路計画の全般について、造成計画の経済性を加味した「修正案」を提案する。

提案にあたっては、令和7年度に引き続き、地区周辺の交通円滑化対策及び沖縄自動車道との連携を重視するとともに、以下の個別課題に対する考え方も整理したうえで、本地区のポテンシャルの最大化を図るものとする。

【個別課題】

- ・長大法面の有効活用（大規模法面の維持管理及び帰属のあり方）
- ・現況河川の在り方及び上流側（地区外）での冠水対策
- ・本地区に隣接する既成市街地等における環境との調和
- ・複雑な行政界の解消策
- ・上下水道等供給処理施設の整備及び管理のあり方
- ・アッパープラザ米軍進入路の取り扱い
- ・サウスプラザの有効活用方法
- ・事業主体側が抱える課題

（既存跨道橋の取扱や県道敷の編入について等【本業務の目的に沿うものに限る】）

- ・その他

(4) 交通対策 WT の創設に向けた支援

本地区の開発にあたっての最重要課題である『交通対策』について、関係機関で構成するワーキングチームを設置するための各種サポートを行う。構成員は、市村及びパートナー企業のほか、沖縄総合事務局開発建設部道路建設課、南部国道事務所、県交通戦略推進課、県道路街路課及び県都市計画・モノレール課などを想定する。

(5) 関係機関協議の運営支援

過年度以降、改定を進める計画内容等に関する協議を進めるにあたり、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) 庁内検討会議 の実施

本業務の実施にあたり、市村関係部局で構成する 検討会議 を開催する。開催回数は 2 回程度とし、会議に係る資料の作成及び進行支援、議事要旨の作成を行う。

想定される関係部局

沖縄市：都市計画課、都市交通課、区画整理課、下水道課、基地政策課

北中城村：企画振興課、建設課、上下水道課

(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、国や県などの各種調査データの公表時期なども踏まえ、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

受託者は、業務の適正な遂行を図るため、監督職員と業務計画や作業方法等について緊密な連携をとり、十分な打ち合わせを行うものとし、業務途中において市担当者が中間報告（関係資料含む）を求めたときは直ちに対応するものとする。尚、打合せ回数は 5 回程度とする。

(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とともに、本業務にて検討、又は、得られた成果等について、各種関連計画への反映に向けた支援を行う。

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 | |

