

特記仕様書

業務委託名：令和8年度大山地区事業推進検討調査業務委託

業務委託場所：宜野湾市 大山地区(A=45.9ha)

業務委託期間：契約締結日の翌日から令和9年3月31日まで

第 1 章 総 則

〔適用〕

第1条 本特記仕様書は、宜野湾市(以下、「本市」という。)が行う「令和8年度大山地区事業推進検討調査業務委託(以下「本業務という」)」について適用する。

〔目的〕

第2条 大山土地区画整理事業地区は昭和43年に都市計画決定し、昭和55年に施行区域の変更、平成6年に区画整理事業調査を実施しているが、田いも栽培地の保全と宅地開発の両立が求められる中、社会経済情勢の変化をはじめ、地権者の合意形成、返還後の普天間飛行場跡地利用との整合性、企業立地誘導等の様々な要因により、未だ具体的な事業化に至っていない状況にある。

そのような中、令和6年度に地権者(農家・既存住宅エリア)の土地活用意向等の把握及び土地活用意向を反映した概略設計図・事業フレームの精査を行い、地権者との合意形成を図りながら、施行地区、施行主体(施行区域全域、行政(市)施行)が決定した。

令和7年度業務では、一括交付金を活用し、令和9年度末の事業認可に向け具体的な作業(都市計画手続きたたき案の作成、区画整理設計、権利調査、基本計画、権利者の意向醸成・合意形成活動(説明会・勉強会の開催、権利者意向調査(土地活用意向調査)、開発事業者選定に向けた条件整理)に取り組んでいる。

本業務は、本地区におけるこれらの動きを踏まえ、令和9年度事業認可に向けて都市計画素案の作成、基本設計、無電柱化に関する検討、交通量調査、交差点予備設計、関係機関協議、換地検討(大街区の換地割込)、新規採択時評価(B/C)、地権者説明会等運営支援(R8)、先進地視察、地区界測量、不動産鑑定を行うことを目的とする。

〔関連業務〕

第3条 本業務は、別途発注を予定している「令和8年度大山地区地質調査等業務委託」、「令和8年度大山中通り線予備設計等業務委託」と密接に関連した業務であり、実施方針・作業方法・工程等を予め協議を行い、合意の上、実施しなければならない。なお、協議については、必要に応じて、発注者が指定し、発注者を含めた3者で実施するものとする。

〔提出書類〕

第4条 受託者は、次の書類を提出しなければならない。

- (1) 着手届
- (2) 管理技術者、照査技術者及び担当技術者届(経歴書添付)
- (3) 業務工程表
- (4) 業務計画書
- (5) 打合せ記録簿
- (6) 業務完了通知書
- (7) 業務〔成果物・報告書〕引渡書
- (8) 請求書
- (9) その他発注者が必要とみなした書類

〔管理技術者〕

第5条 管理技術者は、土地区画整理士の資格を必須とし、技術士(建設部門 都市及び地方計画)またはRCCM(都市計画及び地方計画)のいずれかの資格を有し、同種又は類似業務の実績が3件以上あるものでなければならない。

※同種業務:土地区画整理事業に係る事業計画検討業務

類似業務:上記以外の都市計画に係る事業計画検討業務

〔照査技術者〕

第6条 照査技術者は、土地区画整理士の資格を必須とし、技術士(建設部門 都市及び地方計画)またはRCCM(都市計画及び地方計画)のいずれかの資格を有し、同種又は類似業務の実績が3件以上あるものでなければならない。

〔主任担当技術者〕

第7条 主任担当技術者は、同種又は類似業務の実績を有し、また、沖縄県内に常駐するものとする。

〔打合せ等〕

第8条 本業務の実施にあたっては、業務実施日程表に従って行い、管理技術者は事前に十分係員と打合せを行い、手戻りを生じないよう努めなければならない。また、作業打合せにおいて記録簿を作成し、担当職員へ提出確認を行った後、相互に保管するものとする。

〔委託業務実績データ作成・登録〕

第9条 契約金額が100万円以上の業務において、受託者は、契約時又は完了時及び変更・訂正時に測量調査設計業務実績情報サービス(TECRIS)に基づき「登録

のための確認のお願い」を作成し、委託者の確認(署名、押印及び電子メールアドレスの記入)を受けた後に、財団法人日本建設情報総合センターに登録すること。また、「登録内容確認書」の写しを監督員に提出しなければならない。

- ・受注時登録データの提出期限は、契約締結後 10 日以内とする。
- ・完了時登録データの提出期限は、完成後 10 日以内とする。
- ・業務履行中に、受注時登録データの内容に変更があった場合は、変更があった日から 10 日以内に変更データを提出しなければならない。なお、変更時と完成時の間が 10 日間に満たなかった場合は、変更時の提出時を省略できるものとする。

〔資料の作成及び諸手続き〕

第10条 受託者は、関係官公庁及びその他関係機関との協議、または諸手続きに必要な資料の提出を求められた場合は、速やかに対処すること。

〔土地の立入り〕

第11条 作業のための土地の立ち入りにあたっては、作業員は身分証明書を携帯すること。なお、土地の立ち入りにあたっては、立木・農作物・工作物等の伐採等により、関係権利者に損害を与えた場合においては、受託者がその賠償の責を負うものとする。

〔資料等の貸与〕

第12条 本作業に必要な関係資料は、受託者からの請求に基づき貸与する。ただし、貸与した資料は、職員の許可なくして他に公表、貸与してはならない。

〔秘密の保持〕

第13条 受託者は、業務上知り得た事項について他に漏らしてはならない。

〔成果品の検査〕

第14条 本業務は、成果品の検査の合格をもって完了とする。また、完了後において瑕疵が発見された場合は修正又は、再作業を行うものとする。

〔成果品の帰属〕

第15条 本業務の成果品は、すべて発注者の管理及び帰属とする。

〔雑則〕

第16条 本特記仕様書に明記されていない事項については、担当職員との協議の上、決定しなければならない。

第 2 章 作業内容

[業務内容]

第17条 業務内容は以下のとおりとする。

(1) 都市計画素案の作成

都市計画素案の作成では、都市計画道路、土地区画整理事業区域、地区計画たたき案など、各種都市計画手続きを進めるにあたり、必要となる都市計画素案、たたき案の作成を行う。

- ① 都市計画素案作成（都市計画道路）
- ② 都市計画素案作成（土地区画整理事業区域）
- ③ 地区計画たたき案の作成

(2) 基本設計

基本設計では、道路、整地、排水・用水、公園緑地、各種施設などについて、配置・規模・構造等の計画を行い、事業全体の骨格となる整備方針を具体化する。

あわせて、数量計算や工事費概算を算出し、事業費の概略把握や事業計画・資金計画の検討に必要な基礎資料を整理する。

- ① 総合基本設計（施設別設計の総合図、土地利用計画図（市街化予想図）、土地利用面積一覧表）
- ② 道路設計（平面線形、縦断線形、横断面の構成、標準構造図、平面・立体交差、概算数量計算、工事費概算）
- ③ 整地設計（粗造成計画、防災・自然保護、法面擁壁計画、標準構造物、土量計画、土量移動計画、工事費概算）
- ④ 排水及び用水計画（排水区域の計画、処理方式の検討、雨水汚水量の算定（流量計算）、排水管網、水路計画、概算数量計算、工事費概算）
- ⑤ 公園緑地設計（公園緑地内の土地利用計画、施設計画、概算数量計算、工事費概算）
- ⑥ 施設及び供給施設設計（上水道施設計画、電力ガス供給施設計画、概算数量計算、工事費概算（施設））

(3) 無電柱化に関する検討業務（実現可能性の検討）

構造形式、事業手法、概略事業費、実現可能性の検討（無電柱化の流れ、スケジュール、活用する補助金の検討含む）

(4) 交通量調査及び交差点解析

交通量調査及び交差点解析では、現況の交通量等を把握するための調査を実施し、主要交差点の交通状況や混雑の程度を定量的に整理する。また、得られた結果をもとに、将来交通の見通しや交差点処理方式の検討、改良の必要性の評価等を行い、道路計画や

交差点設計の基礎資料とする。

1) 交通量調査(11箇所、調査員 64 人×2 日間(平日・休日)、12h 調査)

- ①調査計画(作業計画・現地調査・道路使用許可)、②調査準備(人員手配・教育訓練・機材準備)、③実態調査(調査監督)(1.5 人日(12h 調査のため)×5 人/日×2 日(平日・休日))、④資料整理(データ入力・整理、基礎集計)

2) 交差点解析(14 箇所)

- ①交差点基礎データ整理、②方面別構成比の設定、③動線検討・ゾーニング、④交差点需要率の算定(現況・将来)、⑤結果とりまとめ

(5) 交差点予備設計

交差点解析結果にもとづき、対象交差点における予備設計を行う。

1) 交差点予備設計(3 箇所)

- ①設計計画、②現地踏査、③平面・縦断設計、④横断設計、⑤交差点容量・路面表示、⑥設計図、⑦関係機関との協議資料作成、⑧数量計算、⑨概算工事費算出
⑩照査、⑪報告書作成

(6) 関係機関協議

関係機関協議では、道路・公園・上下水道・電力・通信・ガス・用水・消防水利など、関係機関との協議を通じて各施設の計画条件や整備方針を整理する。

協議結果は、道路・公園計画や上下水道計画等の基本設計に反映するとともに、許認可手続きや事業計画の前提条件として取りまとめる。

1) 道路・公園・上水・下水・電力・通信・ガス・用水・消防水利の資料作成

2) 関係機関協議 (5 回想定)

(7) 換地検討(大街区の換地割込)

換地検討(大街区の換地割込み)は、大街区を基本とした土地利用計画を踏まえ、換地の成立性及び宅地利用の合理性を確認するため、換地割込の検討を行う。

1) 換地検討(大街区の換地割込)

- ①換地位置基本想定 of 検討、②街区別換地想定表及び換地位置想定図作成、③換地位置総合検討及び街区別換地想定表等修正、④暫定各筆画地別換地計算、④暫定換地割込及び暫定換地割込図作成

(8) 新規採択時評価(B/C)

新規採択時評価(B/C)は、事業採択に必要な費用便益分析を行い、街路整備及

び土地区画整理事業に係る新規採択時評価資料を作成する。

- 1) 街路整備新規採択時評価(B/C)
 - ①資料収集、②費用便益分析報告書作成
- 2) 土地区画整理事業新規採択時評価(B/C)
 - ①資料収集、②費用便益分析報告書作成

(9)地権者説明会等運営支援 (R8)

地権者説明会等運営支援(R8)は、事業内容の周知及び合意形成の促進を図るため、地権者説明会の開催に係る資料作成、運営支援及び説明対応を行う。また、説明会の開催結果等を地権者に周知するために、まちづくりニュースを作成する。

- 1) 地権者説明会等運営支援
 - ①説明会開催支援(2回、地権者数:523名)
※説明会資料作成、会議出席、議事録作成等
 - ②まちづくりニュース作成・発送(2回)
※まちづくりニュース作成、封入封緘・発送)

(10)先進地視察

先進地視察は、事業推進の参考とするため、先進事例の視察先との事前調整、視察同行及び事後報告書の作成を行う。

- 1) 先進地視察会(視察先事前調整、事後報告書作成、視察同行)
(※2泊3日、2名(受託者))

(11)打合せ協議

本業務が円滑に実施されるよう、打合せ協議を実施する。なお、打合せについては、業務着手時、中間時(13回)、成果納品時の計15回程度の打合せを行うものとする。

(1)地区界測量

地区界測量では、現地踏査や立会いを通じて地区界点を確認・観測し、座標計算や面積計算を行い、地区境界を確定する。また、得られた成果をもとに、地区界点網図、点の記、成果表等を作成し、土地区画整理事業における施行区域設定や各種計画図の基礎データとする。

- ① 計画準備(1業務)
- ② 現地踏査(1業務)
- ③ 立会通知(242点)
- ④ 現地立会仮杭打設(242点)
- ⑤ 埋設(242点)

- ⑥ 地区界点の観測 (242 点)
- ⑦ 地区界点間距離確認測量 (242 点)
- ⑧ 座標計算 (242 点)
- ⑨ 面積計算 (242 点)
- ⑩ 地区界点網図の作成 (242 点)
- ⑪ 点の記の作成 (242 点)
- ⑫ 成果表の作成 (242 点)
- ⑬ 点検整理 (1 業務)
- ⑭ 打合せ

(13) 不動産鑑定

不動産鑑定は、不動産鑑定評価(12 地点)に必要な資料の整理を行うとともに、事業計画の検討に必要な土地価格等を把握するため、不動産鑑定評価書の作成を行う。

※不動産鑑定評価(12 地点) (従前地の評価、従後地の評価(各 6 地点))

第 3 章 成果品

3. 成果品

- (1) 報告書 (計画、測量、設計、換地) (A4 版 ドッチファイル製本) 各 2 部
- (2) 上記電子データ (CD-R 等) 一式