

佐良浜地区における地域拠点整備検討調査業務委託

仕様書（案）

第1章 総則

（適用）

第1条 本仕様書は、「佐良浜地区における地域拠点整備検討調査業務委託」について必要な事項を定めるものである。なお、本仕様書は案であり、本業務の詳細については事業者が特定されたのち、企画提案書をもとに市との協議により改めて仕様書を作成し決定する。

（目的）

第2条 本業務は、佐良浜地区の基礎的情報を調査・把握し、地区の現況と課題を整理したうえで、集団移転等による居住環境の改善を図るための整備手法やスケジュール等の事業スキームを検討するとともに、伊良部地域の都市計画区域への編入に向けた検討を行うものである。

（一般事項）

第3条 本業務を遂行するにあたっては、受託者（以下「乙」という。）は、宮古島市（以下「甲」という。）の意図及び目的を十分理解した上で、経験のある最上級の管理技術者を定め、最高技術を発揮するよう努力するとともに、正確丁寧にこれを行わなければならない。

（業務計画）

第4条 乙は、本業務の作業着手前に甲と十分な打合せを行い、業務計画書を甲に提出し承認を得ること。また、業務計画書等を変更する場合も同様とする。なお、業務計画書には下記事項を記載すること。

- | | | |
|---------------|----------|------------|
| ・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 |
| ・照査計画 | ・その他必要事項 | |

（記録簿）

第5条 甲と乙の作業上の打合せ事項については、打合せ記録簿を作成し、各々所持するものとする。

(業務の指示及び監督)

第6条 乙は、本業務を遂行するにあたり、本業務の契約に基づき、甲が定める監督職員と常に密接な連絡を取り、その指示及び監督を受けなければならない。

(関係課との協議)

第7条 本業務の遂行にあたっては、宮古島市都市計画課その他関係課との協議を十分に行うこと。

(進捗状況の報告)

第8条 乙は、本業務遂行にあたり、進捗状況の報告を毎月末日に甲に提出するものとする。

2 乙は、甲の申出により随時検査を受けなければならない。

(成果品に対する責任の範囲)

第9条 乙は、本業務完了後といえども不備等が発見された場合は、速やかに修正等必要な作業をしなければならない。また、これに要する費用は乙の負担とする。

(成果品の管理及び帰属)

第10条 成果品の管理及び帰属は全て甲とする。乙が成果品及び業務において作成した資料等を公表することは一切これを認めない。

(履行期間)

第11条 本業務の履行期間は、契約締結の翌日から令和4年3月18日までとする。なお、履行期間内であっても、作業が完了したものについて成果品の提出を求める場合がある。

(成果品及び電子成果)

第12条 本業務により実施した成果については、佐良浜地区将来像案及び検討報告書としてまとめ、本市に以下のとおり納品すること。

① 報告書(A4版コピー製本)・・・2部

② 報告書概要版・・・10部

③ ①を及び調査等のデータを保存した電子記録媒体(CD-Rなど)・・・1枚
[MicrosoftWord、Excel、PowerPoint、AdobePDF形式等によるものとし、
納品時にウィルスチェックを実施すること。]

④ その他監督員が指示するもの・・・一式

(疑義)

第13条 本業務の実施にあたり、本仕様書に記載のない事項、または疑義が生じた事項については、甲と乙で協議の上、甲の指示に従うものとする。

(法令等の遵守)

第14条 乙は、本業務の実施にあたっては、関連する法令等を遵守しなければならない。

(機密の厳守)

第15条 乙は、本業務に関連して甲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、または他の目的に使用してはならない。本業務に係る契約が終了し、または解除された後においても同様とする。

(資料の貸与及び返却)

第16条 甲は、甲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(文書による)により乙に貸与する。

2 乙は、甲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、紛失等の事故の無いよう取り扱うものとし、業務上必要であっても甲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は、破損、紛失等の過失が生じた場合には、乙がその責任を負うものとする。

4 乙は、甲から貸与のあった資料等について業務終了後に速やかに返却するものとする。

(その他)

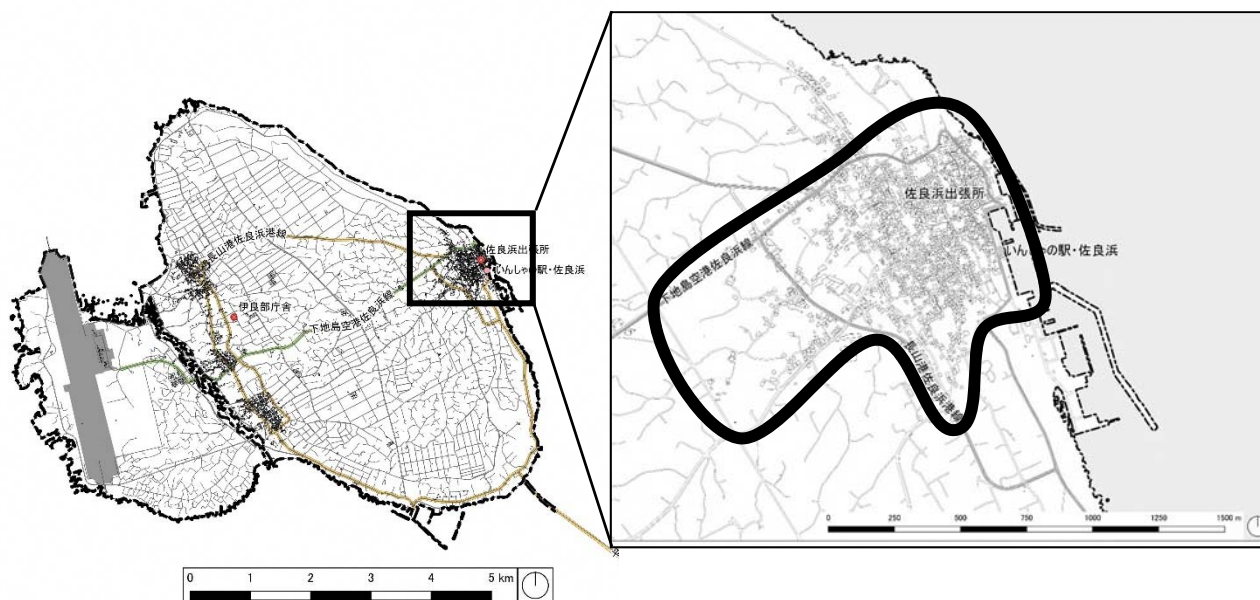
第17条 本業務に伴う市民意見等の収集・反映のための勉強会・住民説明会等の諸費用、謝金などは、原則として乙の負担とする。(会場使用料や機材使用料などは掛からない場所での開催を想定している)

2 本地区には地区の住民で組織される自治組織が設定されている。本地区における居住環境の改善を実現するためには、地区住民の事業への賛同が必須となることから、本業務を実施するにあたり、当該自治組織と協働して検討を行うものとする。

第2章 業務内容

(業務対象区域)

第18条 本業務の対象地域は、下図に示す伊良部地域（伊良部島・下地島）及び伊良部地域佐良浜地区（面積：約90ha程度）とする。



(業務内容)

第19条 本業務では、これまでの経過などを踏まえ以下の業務を実施することを想定しているが、内容を含め業務の詳細については事業者が特定されたのち、企画提案書をもとに市との協議により決定する。

- ① 計画準備
- ② 広域的条件・前提条件調査

本地区の将来像の検討及び伊良部地域の都市計画区域への編入に向けて、市全体の状況及びまちづくりの方向性を把握するために必要な資料収集、本地区の歴史的背景や位置付けなどを調査し、集団移転等による居住環境の改善に向けた検討を進めるうえでの前提状況や本地区に求められる役割を整理する。

- ③ 現地踏査

現地踏査を行い、地区の状況を把握する。

- ④ 実態調査

本地区の集団移転等の実現可能性を検討するために必要な基礎的情報を調査・整理する。

⑤ 住民等意向の把握

本地区において、現在のまちの課題や将来のあり方に関する意向を把握するため、住民アンケートを実施する。対象は字池間添及び字前里添の全ての住民（計 2,700 人程度：回収率 30%）を対象とする。

⑥ 地区の課題整理

②～⑤までの調査結果を踏まえ、本地区のまちづくりにあたり抱える問題点や今後求められる課題を整理する。

⑦ 将来像とまちづくりの方向性の設定

⑥の課題を踏まえ、本地区の将来像とまちづくりの方向性の案を設定する。

⑧ 将来土地利用構想図の作成

⑦で設定した将来像とまちづくりの方向性を踏まえ、土地利用構想図を作成する。

⑨ 将来像実現に向けた整備課題・手法の検討

⑦で設定した将来像の実現に向けた整備上の課題を整理し、整備課題図を作成する。また、本地区において集団移転等による居住環境の改善を図るための事業スキームについて、以下の項目に基づき検討を行う。

I. 事業想定区域の設定

本地区において集団移転等による居住環境の改善を図るうえで、事業の実施が見込まれる範囲を検討し、事業想定区域として設定する。

II. 事業手法及び制度要検討の整理

防災集団移転促進事業や土地区画整理事業など、本地区において実施の可能性がある事業手法について、制度の趣旨や概要、補助金等の割合や限度額、当該手法を選択するにあたっての要件、事業化に向けて必要となる手続き等を整理するとともに、事業手法ごとのメリットやデメリットについても整理する。

III. 本地区における事業手法の検討

伊良部地域における都市計画区域の指定に関する検討状況を踏まえながら、本地区において集団移転等による居住環境の改善を図るための適切な事業手法（2～3パターン程度）の選定について検討する。

また、選定した事業手法について、事業の実現性等を検討するうえでの判断材料となる参考事業費を算出し、事業成立性の検証を行う。なお、参考事業費は土地の価格や建物補償費、工事費等について標準的な単価を用いた概略での試算とする。

IV. 事業化に向けて必要となる取組等の検討

IIIで検討した事業手法について、事業化に向けた手続きや協議調整事項、行政及び地元の役割、事業化のスケジュール等、今後必要となる

取組とその実施時期等を整理する。

⑩ 地元合意形成支援（勉強会 5 回、住民説明会 1 回）

本地区における居住環境の改善を実現するためには、地区住民の事業への賛同が必須となることから、本業務における検討と合わせて地元の合意形成を推進するものとし、合意形成に向けたプロセスの検討及び開催支援を行う。

勉強会は、地区の代表者数名を対象とし、本地区の地域特性や課題認識、地区の将来像、改善の方向性に対する意見交換等を行うことを目的として開催する。また、住民説明会は、地区住民全体を対象とし、本地区の改善方策案の周知と意向の把握を行うことを目的として開催するものとし、勉強会及び住民説明会の資料作成、運営補助を行うものとする。

⑪ 都市計画区域への編入に係る検討

⑥～⑧で検討した将来像の実現に向けて、広域的な視点から伊良部地域の都市計画区域の編入に向けた検討を行う。

I. 都市計画区域への編入の必要性の検討（メリットやデメリット等）

II. 都市計画区域への編入に係る指定要件・他法令による規制の整理

III. 都市計画区域への編入に係る資料作成（概略スケジュールの作成含む）

⑫ 関係機関への事前相談等

検討にあたり、沖縄県等の関係機関に対して事前相談を行い、事業手法の導入の可能性、今後必要となる検討事項や協議調整事項等について適宜アドバイスを受けるものとし、事前相談に際しての資料作成及び同行等の支援を行う。

⑬ 報告書の作成

上記の調査・検討結果を報告書にまとめる。

⑭ 概要版の作成

調査・検討結果をわかりやすく、簡潔に説明するための概略資料を作成する。

⑮ 打合せ協議

打合せ協議は、業務着手時、中間（3回）、納品時の計5回実施するものとする。