

令和8年度上本部飛行場跡地地区まちづくり概略検討業務
業務仕様書

1. 業務の目的

本業務は、上本部飛行場跡地におけるまちづくり構想の検討を行い、土地区画整理事業の事業化に向けた実現可能性を調査することを目的として実施する。

2. 対象区域

別紙航空写真

3. 業務内容

(1) 実現可能性調査

①権利状況の整理

対象区域内の権利状況（土地、建物）について、権利調書を作成するとともに現況・公図重ね図（S=1/2,500）を作成する。（公図、登記簿謄本は発注者が提供する。）

- ・権利調書作成（筆每、名寄せ簿等）
- ・概略現況公図重ね図作成（S=1/2,500）

※【権利状況の整理】については、本業務の関連業務として仕様書に定めるものの、本業務の委託範囲及び見積額には含まないものとし、沖縄総合事務局によるコンサルタント派遣業務において実施するものとする。

②実態調査

次の事項について、既往資料や現地調査により整理する。

- ・上位関連計画の整理
対象区域の法規制や上位関連計画を整理する。
- ・土地利用現況の整理
既往資料（都市計画基礎調査データ等）により対象地区の土地利用現況を整理する。
- ・公共施設の現況把握
道路、緑地、水路、供給処理施設、地下埋設物の現況及び将来計画について、既往資料（台帳等）や現地調査により整理する。
- ・建物等の現況把握
建物や工作物等、移転対象になり得るものの現況を外観目視調査により整理する。
- ・その他
土質について、既往資料があれば借用して整理する。

③まちづくり構想の検討(地区の将来像等)

上記（1）の検討結果を踏まえ、本地区のまちづくり構想案を作成する。

- ・将来コンセプト検討(地区の将来像)
- ・ゾーニング(土地利用方針、都市機能の配置)

④土地利用計画の検討

上記までの調査結果に基づき、本地区の土地利用計画図（S=1/2,500）4案を作成する。
各案について、土地利用計画、概算事業費、減歩率、保留地面積・単価等を比較・評価し、事業化に向けた課題を整理する。

⑤概略事業収支検討

上記土地利用計画図4案に基づく概算事業費を算定し、土地区画整理事業の概略収支案を作成する。

- ・概算事業費算定：概算工事費、調査設計費、事務費、補償費概算（外観目視レベル）
- ・事業収支：事業費、減歩率、保留地面積・単価等

（2）庁内検討委員会の運営支援（3回）

①庁内検討委員会の運営支援

本地区まちづくり検討に係る庁内検討委員会の運営を支援する。受託者は説明資料を作成するとともに会議に出席し、記録をとりまとめるものとする。

②本地区現地視察の企画・運営支援【県内】

検討委員とともに本地区の現地視察及び区画整理事業を実施済みの先進地区への視察を企画・運営し、資料作成及び記録のとりまとめを行うものとする。なお、視察先の先進地区は発注者と協議のうえ選定する。

（3）関係機関協議等支援

跡地利用の方向性を明確にすることを目標とし、沖縄県の関係部署と跡地利用に係る協議を支援する。受託者は協議資料を作成するとともに必要に応じて協議に出席するものとする。

※【関係機関協議等支援】については、本業務の関連業務として仕様書に定めるものの、本業務の委託範囲及び見積額には含まないものとし、沖縄総合事務局によるコンサルタント派遣業務において実施するものとする。

（4）報告書とりまとめ

上記までの検討結果について、報告書としてとりまとめる。

（5）打合せ協議

業務着手時、中間2回、納品時の計4回とする。

4. 工期

令和8年11月上旬から令和9年3月末（予定）

5. 納入成果品

- | | |
|------------------|---------------|
| （1）業務報告書 | 1式（ドッジファイル綴じ） |
| （2）上記電子データ（CD-R） | 1式 |

以 上