

沖縄県土地開発公社土地造成事業に係る可能性調査委託業務（R6） 業務仕様書

1. 委託名称：沖縄県土地開発公社土地造成事業に係る可能性調査委託業務（R6）
2. 委託場所：県内市町村
3. 履行期間：契約締結日の翌日 から 令和7年3月21日

4. 目的：

沖縄県土地開発公社（以下、「公社」という。）では、沖縄県土地開発公社第3次中期経営計画において、新たな土地造成事業について市町村からの情報収集及び調査・研究を行うこととしている。

現在、沖縄県においては、「新・沖縄21世紀ビジョン基本計画(令和4年5月15日決定)」に基づき、東アジアの中心に位置する沖縄の地理的優位性を活かした国際物流拠点の形成を図るため、那覇空港及び那覇港周辺において機能の強化を高める環境整備が進められている。また、沖縄県の産業拠点である那覇空港・那覇港への交通アクセスの強化を図るため、那覇航空自動車道等の交通インフラの整備が進められている。

本業務は、交通利便性が高いインターチェンジ(ジャンクション)周辺において、国際物流拠点の実現に向けた新たな産業用地の確保に取り組むと共に市町村と連携して地域産業の振興を促進する。

具体的には、市町村都市計画マスタープランに位置づけられている区域を開発区域として想定し、市町村の協力を得ながら開発区域内の地権者の土地利用意向を把握し概略開発計画を検証するとともに、公社が参画可能な各種事業手法を比較検討したうえ、実現化に向けて必要となる諸手続の項目及び流れ、スケジュール等を整理するなど、公社の新たな土地造成事業としての可能性調査を行うことを目的とする。

5. 業務内容：

《業務の進め方》

本業務で検討する事業は、公拡法第17条第1項第2号で規定する事業（開発行為・土地区画整理事業）若しくは同条第2項第1号で規定する受託事業（土地区画整理組合）など、公社が対象地区において開発に関わると想定される事業とする。

事業を進めるうえで市町村が策定する基本構想、土地利用計画、各種の長期計画と整合性を図る必要があるとともに、市町村と十分協議検討し、その意向を尊重しながら事業を進めていく必要があることから、本業務の実施にあたっては、常に公社、市町村、受託者の密な連携を取るとともに十分な協議を行い、円滑な業務の進捗を期さなければならない。

(1) 計画準備

業務の趣旨・目的を十分に把握した上で、本業務に対する実施方針、実施体制等を記載した業務計画書を業務着手打合せまでに作成する。

業務計画書は、業務着手打合せ時に説明を行い修正等があれば速やかに修正し調査職員等の了承を得るようにする。

(2) 市町村アンケート調査

県内市町村と公社の連携による開発手法の周知と公社の新規土地造成事業の可能性を検討するため、令和5年度に作成した「市町村連携による公社開発事業手順」と「状況確認段階におけるヒアリングリスト」を基にアンケートを作成し、市町村へアンケート調査を実施した上で、状況に応じてヒアリングを行う。

(3) 対象地区の可能性調査

① 整備計画の検証

市町村が想定する対象地区の土地利用状況や法規制等の諸条件を踏まえ、街区、道路配置、公園緑地、排水施設等の整備計画を検証する。

② 基本計画図の作成及び事業成立性の検討

地権者の土地利用意向状況に応じた基本計画図を作成し、公社が施行主体等となる各事業手法（開発行為、土地区画整理事業（個人施行、同意施行、組合施行、業務代行の5事業手法））の概算事業費及び収支計画を算出し、事業成立性の検討を行い整理するとともに、実現に向けた諸手続、スケジュール等を整理する。

③ 事例調査

本地区の開発について、市町村と公社の連携による開発事業の参考になる事例を他府県市町村公社よりアンケート調査等による収集を行う。

④ 検討結果の取りまとめ

上記までの調査結果を踏まえ、事業手法別の比較表を作成するなど、基本計画として整理したうえ、本地区の可能性調査の検討結果としてまとめる。

(4) 報告書のとりまとめ

本業務の調査・検討過程及び検討結果を報告書として取りまとめる。

(5) 打合せ協議

本業務を円滑に遂行するため、業務着手時、中間（6回）及び成果品納入時の計8回の打合せを実施する。また、打合せ後は速やかに協議簿を作成し、発注者の了承を得るものとし、適正な業務の遂行を実現するため、管理責任者と常に密接な連絡をとるものとする。

6. 成果品

本業務における成果品は以下のとおりとする。

- | | |
|--------------------|-------------|
| ・業務報告書 | 1式（正・副 各1部） |
| ・打合せ議事録 | 1式 |
| ・上記電子データ | 1式 |
| ・その他調査職員等が必要と認める資料 | 1式 |

7. その他

(1) 秘密の保持

受注者は、この契約による業務に関して知り得た事項を他人に漏らしてはならない。ただし、公社の承諾を得たときはこの限りではない。

(2) 疑義

本仕様書に定めのない事項について疑義が生じた場合は、速やかに公社と協議して定めるものとする。