

## スタジアム整備に伴う都市計画資料作成等業務（R6）

### 仕 様 書

業務名：スタジアム整備に伴う都市計画資料作成等業務（R6）

#### 1 業務目的

奥武山公園内において、Jリーグ規格スタジアムを整備するにあたり、現在奥武山公園の都市計画法上の用途地域が「第一種中高層住居専用地域」となっていることから、スタジアム（観覧場）等の建築のためには都市計画法第9条第14項に基づく特別用途地区の指定の用途地域の緩和を予定している。

本業務では、特別用途地区の指定にあたり必要となる広域調整について、その手続きに必要な資料作成及び協議支援を行うとともに、指定にあたっての検討・支援を行うものとする。

#### 2 作業内容

##### （1）業務実施準備・実施計画書の作成

業務の実施にあたり、実施計画書を作成する。

##### （2）広域的影響等に関する評価及び対策資料の作成及び協議支援

広域調整のための資料作成及び関係機関との協議支援を行う。作業項目としては、下記①～⑤の資料作成及び⑥、⑦の作業となる

###### ① 上位計画との整合性を示した資料

沖縄県の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）や、那覇市都市計画マスタープラン並びにその他の上位関連計画等における本地区の位置づけを整理し、上位計画との整合性を確認する。

###### ② 交通機能による評価

###### （一）交通量調査業務

交通機能に活用するための付近主要交差点（下記図の4箇所想定）における交通量調査業務を行う。交通量調査の調査方法、内容、日時については以下のとおりとし、必要に応じて調査職員と協議のうえ決定する。

・調査項目：方向別自動車交通量、歩行者類交通量、信号現示調査

・調査内容：平日及び休日 12時間（平日及び休日のJリーグ試合日を想定）

※既往調査結果がある場合は実施の可否について、調査職員と調整するものとする。



## ㊦交通機能による評価

大規模集客施設の立地による地区発生集中交通量を予測し、道路ネットワークにおける渋滞の発生、渋滞による時間損失などについて評価するため、(一)の交通量調査結果等を用いて以下の項目について検討し、とりまとめを行う。なお、発生集中交通量については、他県のスタジアムの類似事例を調査のうえ検討する。

- i 大規模集客施設と主要幹線道路の位置関係の評価資料
- ii 周辺道路の混雑度の評価資料
- iii 周辺主要交差点における交差点飽和度の評価資料
- iv 滞留長の評価資料
- V 公共交通によるアクセシビリティの評価資料
- VI 歩行者の安全性の評価資料

## ③ 自然環境、住居環境に対する影響評価資料

本地区周辺における樹林地や河川、海岸などの良好な自然環境への影響について評価を行うとともに、周辺の住環境に対する騒音や廃棄物による悪臭、周辺の排水施設に対する影響等についても評価を行う。

- i 周辺住環境に対する影響評価資料
- ii 周辺自然環境に対する影響評価資料
- iii 周辺の排水施設に対する影響評価資料

## ④ 無秩序な周辺開発の誘因による影響評価資料

本地区の開発に伴い周辺で誘因されることが見込まれる土地利用転換に関し、道路や上下水道等の整備・運営に係る公共コストについての評価を行う。

## ⑤ 地域固有の価値の破壊などに対する評価

本地区周辺の歴史建造物や良好な景観を有した地域等といった歴史・文化的環境など、地域固有の価値に与える影響について評価を行う。

- ⑥ 近隣市町村関係部署との協議支援
- ⑦ 国、県等の関係部署との協議支援

### (3) 特別用途地区検討支援

特別用途地区指定に係る支援業務を行う。

#### ①特別用途地区の指定の検討

特別用途地区指定のための諸条件を整理し、指定に向けての検討を行う。

- ②県（都市計画モノレール課）事前協議の支援（資料作成と事前協議含む）
- ③都市計画素案・原案（特別用途地区の指定）の作成支援（作成にあたっての各種調整や修正対応含む）
- ④各種会議等の開催支援（連絡調整会議、住民説明会、公聴会等に使用する資料作成、議事録作成支援とする。）

### (4) 打合せ

業務の着手、中間（５回／２カ月に１回程度）、納品時の計７回を基本とし、適宜必要に応じて打合せ協議を行う。

### (5) 業務報告書等の作成

上記検討の成果として業務報告書を作成する。

## 3 参考とする資料等

- (1) Jリーグ規格スタジアム整備基本計画報告書 沖縄県（平成２９年８月）
- (2) Jリーグ規格スタジアムに係るエリア全体の整備条件等の検討調査（令和２年度）
- (3) J１規格スタジアムを核とするスポーツ交流拠点の形成に向けた検討調査（令和４年度）
- (4) Jリーグ規格スタジアム整備に係るPFI手法導入調査（令和５年度）
- (5) Jリーグ規格スタジアム整備基本計画改定等業務（令和６年度委託中）
- (6) 大規模集客施設の立地に係る都市計画運用基準
- (7) 大規模集客施設の立地に係る都市計画ガイドライン

## 4 一括再委託の禁止等

### (1) 一括再委託の禁止等

契約の全部の履行を一括又は分割して第三者に委任し、または請け負わせることができない。また、以下に定める主たる業務については、その履行を第三者に委任し、又は負わせることができない。

・企画判断、管理運営、指導監督、確認検査などの総括的かつ根本的な業務

### (2) 再委託の承認

契約の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ書面による県の承認を得なければならない。

ただし、いかに定める業務についてはこの限りではない。

ア 資料の収集・整理

イ 複写・印刷・製本

ウ 原稿・データの入力及び集計

## 5 成果品

本業務の成果品は、次に掲げるとおりとする。

(1) 業務報告書・・・・・・・・・・3部

(2) 都市計画図書・・・・・・・・・・3部

(3) 上記電子データ・・・・・・・・一式

(4) その他、発注者が必要と認めるもの

## 6 予定工期

契約締結日の翌日から令和8年2月27日まで