

令和8年度 国際物流拠点産業集積地域那覇地区解体等調査業務 仕様書（再公募）

令和8年5月14日

企画提案書が入選した場合においても、提案のあった内容をすべて実施することを保証するものではなく、変更を求める場合もある。

本仕様書記載の委託業務の内容については、実施段階において、諸事情によって変更することがある。

企画提案の内容が県の求める基準に達していない場合は、「選定者なし」とする場合がある。

1 委託業務の名称

令和8年度 国際物流拠点産業集積地域那覇地区解体等調査業務委託

2 委託期間 契約締結の日から令和9年3月19日（金）まで

3 事業目的

国際物流拠点産業集積地域那覇地区（以下「那覇地区」という。）は那覇空港に隣接し、那覇港とも至近距離に位置し、臨空・臨港型産業の集積に適した立地にあるが、那覇地区の一部施設については建設から35年以上が経過し、老朽化等が著しいことから、解体を検討している。

本業務では、那覇地区内の1号棟、2号棟、ゲート棟及びエレベーター棟の解体等計画とこれらに伴う電気設備等の改修計画、また、解体跡地の一時的な利活用計画等を策定するものである。

なお、那覇地区は那覇港湾施設内に位置しており、跡地利用計画の策定が予定されていることを踏まえ、解体跡地の利活用計画は当面の間の活用とする。

4 事業概要

- (1) 敷地条件・法令等の整理
- (2) 解体計画の策定
- (3) 改修等計画の策定
- (4) 解体跡地の一時的な利活用計画の策定
- (5) 概算事業費の算出について
- (6) 那覇地区の収支計画の策定
- (7) 事業スケジュール（案）の策定
- (8) 関係機関等との協議支援等
- (9) その他、必要な諸条件の整理

5 業務内容

(1) 敷地条件・法令等の整理

那覇地区が那覇港湾施設内に位置することを踏まえ、関係法令、留意すべき条件等、必要な諸手続きを整理すること。

(2) 解体計画の策定

解体計画の策定に当たっては、次の2パターンで作成すること。なお、時期については、別添の工程表を参考とすること。

【パターン1】1号棟、2号棟、ゲート棟、エレベーター棟を同時期に解体する。

【パターン2】1号棟及びゲート棟の解体後、再整備（新棟建設等）実行前までに2号棟及びエレベーター棟を解体する。解体までの当面の間は、補修等工事で対応する。

① 工事概要の整理

解体施設の概要、工事場所、工事範囲、解体方法、工期等、工事概要を整理すること。

② 有害物質（アスベスト、PCB汚染物質）除去調査等

アスベスト除去については、仮設工事、環境対策、工期、コスト等の影響を比較検討した資料を作成し、除去工法を選定すること。なお、アスベスト調査については、場合によって、過去調査報告書（※）を参考にその他の箇所を推定することも可とする。

また、PCB汚染可能性調査は、「蛍光灯安定器類」を対象とし、一部抽出によるサンプル調査等で、処分費用の推計を行うことも可とする。

（※）過去調査報告書

1. 国際物流拠点産業集積地域那覇地区1号棟2階アスベスト調査報告書
（令和5年3月）
2. 国際物流拠点産業集積地域那覇地区の機能強化調査業務報告書
（令和7年3月）（1号棟外壁アスベスト含有判定結果証明書）

③ 残置物等の調査

解体に伴い撤去処分が必要な設備機器等について、既往資料と十分な現地目視確認を行い、数量調査と処理費用を算定すること。

④ 周辺環境への対策

解体により周辺環境（道路、水路、隣接建物）に影響を与える恐れがある場合はその対応策を検討すること。

(3) 改修等計画の策定

解体に伴い必要な以下の改修等工事や調査等について整備計画を策定すること。

- ① 2号棟（劣化調査を含む）【パターン2】
- ② 電気供給ルート
- ③ 上水・排水・消火設備の供給ルート
- ④ 管理事務所（現況は2号棟に設置）
- ⑤ 警備室（現況はゲート棟に設置）
- ⑥ その他、解体に伴い必要と考えられる改修工事や調査等

(4) 解体跡地の一時的な利活用計画の策定

解体跡地の利活用計画を策定すること。但し、利活用の期間は解体跡地に施設の建設工事に着手するまでの当面の間として検討すること。なお、時期については、別添の工程表を参考とすること。

①市場調査

解体跡地の利活用について、市場調査を実施し、ニーズを把握すること。

②一時的利活用計画の策定

市場調査結果を踏まえ、解体跡地に期待される機能を整理し、利活用計画を策定すること。

(5) 概算事業費の算出について

概算事業費の算定は、上記(1)から(4)に基づき工事費等の算出方法を記載し、適正な価格を採用すること。

なお、【パターン1】、【パターン2】毎に作成し、両者を比較可能なものとする。

(6) 那覇地区の収支計画の策定

解体跡地の一時的な利活用を含めた事業収支の概略を検討し、那覇地区特別会計の収支分析、収支シミュレーションを行い、収支計画書を策定すること。

また、建物使用料に関連し、周辺地域事業者や他自治体における同様のサービスに関する価格帯調査を実施すること。

(7) 事業スケジュール（案）の策定

事業の実施にあたって、必要な許認可手続き、調査等について確認し、事業スケジュール（案）を作成すること。

(8) 関係機関等との協議支援等

①協議支援

沖縄県が関係機関等との協議の際に、必要に応じて受託者も同席し、助言等を行うこと。

②資料作成

関係機関等の調整に必要な資料を作成し、必要に応じて、資料を英語に翻訳すること。

(9) その他、必要な諸条件の整理

①関係法令、各種届出、必要な諸手続きを整理すること。

②事業実施にあたり調整が必要な項目等を整理すること。

③その他、効果的な取組。

- (10) 調査報告書の作成
- (11) 打ち合わせ協議
- (12) その他、効果的な取組

6 成果品の提出

- (1) 報告書（A4版、縦型、横書き、左綴じ、簡易製本） 20部
- (2) 報告書概要版 20部
- (3) 電子データ（CSV、Word、PDF） 一式
- (4) 各種資料（業務上作成又は入手した資料） 一式

※成果物については、県がオープンデータとして取り扱うことができるよう、次の事項に留意すること。

- ① 本事業で実施した調査等に係るデータについては、オープンデータを前提として極力構造化することとし、CSVファイル（文字コード：UTF-8（BOM無し））も提出すること。（図・表等に集計前データを含む。）
- ② PDFファイルについては、文字列検索ができるようなデータ形式とすること。また、可能な限り、目次からのジャンプ機能やしおり機能を付加すること。
- ③ 外部からの引用したデータが含まれる場合は、その引用元を明確にした上でリンクを設定し、可能な限り、引用元に対して二次利用することを含めて利用許諾を得ること。
- ④ 本委託業務より得られた成果物、資料、情報等は、委託者の許可なく、他に公表、貸与、使用、複写、漏えいしてはならない。
- ⑤ 業務完了後に受託者の責めに帰すべき理由による成果物の不良箇所があった場合は、速やかに必要な訂正、補足等の措置を講ずることとする。その際に発生した経費については受託者の負担とする。
- ⑥ 成果物等の著作権及び所有者は、沖縄県に帰属するものとする。ただし、本委託業務の実施にあたり、第三者の著作権等その他の権利に抵触するものについては、受託者の責任をもって処理すること。

7 再委託に関する制限等

(1) 再委託の範囲

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（以下「再委託」という）は、以下の業務については県の事前承認を受けて、再委託を行うことができる。

- (ア) 有害物質（アスベスト、PCB汚染物質）除去調査に係る業務
- (イ) その他、県と協議の上、再委託承認が必要と認められるもの

(2) 一括再委託の禁止

受託者は契約の全部の履行を一括又は分割して第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。また、以下に定める「契約の主たる部分」については、その履行を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。ただし、これにより難しい特別な事業があるものとしてあらかじめ県が書面で認める場合は、これと異なる扱いをすることがある。

(7) 契約金額の 50% を超える業務

(1) 企画判断、管理運営、指導監督、確認検査などの統轄的かつ根本的な業務

(3) 簡易な業務の再委託

再委託の範囲に記載された事項に関わらず、以下の簡易な業務については、事前の承認を要せずに再委託を行うことができる。

(7) 資料の収集・整理

(1) 複写・印刷・製本

(ウ) 議事録作成、原稿・データ入力及び集計

(4) 再委託の相手方の制限

再委託の相手方は、本契約の公募に参加していた者、指名停止措置を受けている者、暴力団または暴力団と密接な関係を有する者を選定することはできない。

8 その他の留意事項

(1) 基本的に 2 週間に 1 回業務打合せを行い、打合せの議事録を作成すること。

(2) 令和 8 年 9 月末を目処に【パターン 1】、10 月末を目処に【パターン 2】の各解体及び改修等工事の概算費をまとめること。また、2 月末を目途に報告書の素案をまとめること。

(3) 受託者は業務遂行にあたって、県と緊密な連携をもって行うこと。

(4) 本仕様書に明記されない事項で、当然に具備されなければならない事項は、これを省略してはならない。

(5) 本仕様書に定めのない事項、又は疑義が生じた場合は、県と受託者の双方が協議して定めるものとする。

【パターン1】同時解体 【パターン2】2号棟遅れて解体

国際物流拠点産業集積地域那覇地区再編に係る工程表

令和8年5月8日現在

別添

	2023年度 (R5年度)	2024年度 (R6年度)	2025年度 (R7年度)	2026年度 (R8年度)	2027年度 (R9年度)	2028年度 (R10年度)	2029年度 (R11年度)	2030年度 (R12年度)	2031年度 (R13年度)	2032年度 (R14年度)	2033年度 (R15年度)		20**年度 (*年度)	
R5年度：調査 R6年度：調査・検討委員会	PFI 導入可能性調査		検討委員会/ 県の財政負担額											
R7年度 業務			関係機関等との 調整											
R8年度 委託業務				解体等調査										
解体撤去費の財源確保の方 策検討	※R8年度調査業務において、【パターン1】【パターン2】により解体撤去費等の概算額を把握し、財源確保の方策（建物使用料に関すること、解体跡地一時活用等）を検討													
【1号棟】 解体等実施設計 (施設建築課に分任)					1号棟・ (R9年4月1日～ R10年3月31日)									
【1号棟】 解体等工事 (改修・利活用を含む)						1号棟・ (R10年4月1日～ R11年3月31日)								
1号棟跡地 【一時的利活用期間】	・一時的利活用期間 「再整備」に向けた具体的な方向性が見えれば、数年の間、 各関係機関等との調整に時間を要する場合は、これ以上の期間 不確定要素（※）が多いため、算定のため、「数年の間」は5年程度と仮設定する （（※）返還後を視野に入れた、国、那覇市、地主会等との意見調整を要する）						5年間と仮設定する【R11.4.1～ R16.3.31(再整備着手まで)】						再整備着手	
【パターン1】 1, 2号棟同時解体														
【2号棟】 解体等実施設計 (施設建築課に分任)					2号棟・ (R9年4月1日～ R10年3月31日)									
【2号棟】 解体等工事 (施設建築課に分任)						2号棟・ (R10年4月1日～ R11年3月31日)								
2号棟跡地 【一時的利活用期間】	・一時的利活用期間 「再整備」に向けた具体的な方向性が見えれば、数年の間、 各関係機関等との調整に時間を要する場合は、これ以上の期間 不確定要素（※）が多いため、算定のため、「数年の間」は5年程度と仮設定する （（※）返還後を視野に入れた、国、那覇市、地主会等との意見調整を要する）						5年間と仮設定する【R11.4.1～ R16.3.31(再整備着手まで)】						再整備着手	
【パターン2】 2号棟は、新棟建設実行前に解体する。R9～R13の期間にかかる補修・修繕費、R14～R15の期間にかかる解体費を算定														
【2号棟】 解体等実施設計 (施設建築課に分任)	※時期は未定	・解体時期について 未定ではあるが、算定のため、次のとおり仮設定する 2032年（R14度）実施設計 2033年（R15度）解体等工事										2号棟・ 解体実施設計 (R14.4.1～ R15.3.31)		
【2号棟】 解体等工事 (施設建築課に分任)	※時期は未定										2号棟・ (R15.4.1～ R16.3.31)		再整備着手	