

令和6年度 磐田市産業用地開発可能性基本調査業務委託 仕様書

1. 業務名：令和6年度 磐田市産業用地開発可能性基本調査業務委託

2. 業務の目的

本市の沿岸部では、三大都市圏の中央に位置する交通利便性の高さや、遠州灘などの豊富な水資源が活用できる立地環境から、近年では陸上養殖施設や空飛ぶクルマの次世代交通の製造拠点が立地するなど、次世代産業の集積が進んでいる。

本業務では、海岸堤防の完成を見据え、既存産業をはじめ、次世代産業やそれに関連する加工・物流などの関連産業をより一層集積させることで、次世代技術を国内外に発信できる場を確保するため、市が抽出したエリアの産業用地開発に係る開発可能性基本調査を行うことを目的とする。

また、渚の交流館等の既存レジャー施設との回遊性による賑わい創出や地域交流・産業観光などの視点含めた配置施設・機能やその規模なども検討することとする。

3. 履行期間：契約締結日の翌日から令和7年3月14日まで

4. 委託費上限額：10,000,000円（消費税及び地方消費税に相当する額を含む）

5. 業務の対象エリア

磐田市 福田 地内※詳細は（別紙）位置図・対象区域図参照

6. 業務内容

受託者は、本業務を進めるにあたり、本仕様書調査項目を実施し、産業用地の開発実現に向けた可能性の検討及び課題整理を行うものとする。

○調査項目について

項目	内容		
1	計画概要（市の地域振興ビジョンを明記）	◎	候補地の開発について考え方を記載
2	現況調査	◎	上位計画での位置付け 国土利用計画法 都市計画法 農振法 森林法 文化財保護法 土砂災害警戒区域等の指定状況 景観条例 等
	(1) 法規制状況 (国土利用計画法、都市計画法、農振法、森林法、文化財保護法等)		土地現況 排水系統（用水等あればそれも） 景観 自然環境（レッドデータブックからの抽出及び希少野生動植物調査等の実施要否… 県自然保護課へ相談しその記録を添付）
	(2) 現況土地利用状況		既存資料からの分析
	(3) 地形状況		既存資料からの分析（近隣地のボーリング結果を入手）又は候補地内ボーリング実施
3	(4) 地質状況	◎	
	基本方針及び前提条件の整理		
	(1) 造成の基本的な方針		本市の都市計画法による開発行為等の手引き（技術基準）による。必要に応じて関係機関との下協議を実施すること
	(2) 道路基準（開発区域へ接続する道路及び区域内道路）		
	(3) 公園・広場基準		
	(4) 雨水排水基準		
	(5) 防災施設基準（調整池）		
(6) 造成計画基準			
(7) 環境・緑化基準（緩衝帯、森林法、工場立地法等）			
	下流河川への流末処理の検討	◎	
	(1) 河川の流域（流域を把握して調整池の位置を検討） (2) 下流河川の流下能力の検討		
5	基本計画の作成	◎	
	(1) 道路計画（接続道路の改修及び開発区域内の道路計画）		施設管理（予定）者への下協議を実施すること (該当施設がない計画の場合もある)
	(2) 公園・広場緑化計画		
	(3) 防災施設（調整池）計画		
	(4) 切土・盛土法面計画		
(5) 土地利用基本計画（実現可能な区画割計画2～3案検討）			
6	概算事業費の算出	◎	
	(1) 概算事業費の算出		工事費（調整池・道路・法面・植栽等）だけではなく開発の全体事業費（用地買収費・間接費等） 周辺取引事例と比較などで採算性を検討
	(2) 分譲予定価格の算出及び採算性の検討		
7	企業誘致に向けたPR用ツールの作成	◎	進出企業が決定していない地区は作成
8	利水調査	◎	インフラについての現況調査 水（上水、汚水）、電気（特別高圧）、ガス、通信など
	(1) 工業用水の有無		水源調査（地下海水調査） 市が指定する市有地1箇所程度で約100m程度掘削し、塩分濃度の含めた30項目程度の水質検査を行うこと。なお、掘削後は井戸として再利用しない。
	(2) 上下水道の有無		
	(3) 井戸による取水基準の確認		
(4) 水源調査			

9	スケジュール	◎	事業計画、地元・地権者調整、現況測量・用地確定測量、許認可申請業務（農振除外申請、土地利用申請、開発行為許可申請等）、造成工事
	(1) 業務スケジュール		
	(2) 開発全体の想定スケジュール		

※都市計画道路（3・3・37）磐南海岸線及び（3・3・64）福田西幹線を活かした計画を作成すること

7. 成果品等

- (1) 報告書 2部（正・副）
- (2) 成果品関連データ一式（Word、Excel、PDF、shape データ）CD-ROM 1枚

8. 貸与資料

磐田市は、本業務を実施するにあたり下記資料を貸与することとする。

- ・令和5年度 磐田市産業用地土地利用計画図作成業務委託報告書
- ・1/2500地形図
- ・その他必要とする資料

9. 業務進捗報告及び打合せ等

受託者は、本業務を行うにあたり、磐田市との打合せ協議を適時行うものとする。

また、打合せ回数は初回・中間2回・最終の4回を標準とするが、必要に応じて随時行うものとする。

打合せ協議内容を記録した「打合せ記録簿」を作成し、磐田市に提出するものとする。

10. その他留意事項

本仕様書に記載されていない事項または疑義が生じた場合は、協議の上定めるものとする。