

## 令和 8 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 8 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

本市の新磐田スマートインターチェンジ周辺では、新東名高速道路の開通に伴う交通便利性の高さや、BCP対策等により製造拠点が立地するなど、産業の集積が進んでいる。

本業務では、三遠南信道路の開通を見据え、既存産業をはじめ、次世代産業を含めた全天候型の企業を集積させるため、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、当該エリアにおける急傾斜、土砂災害警戒区域等の解消も含めた防災力の向上やカーボンニュートラル産業団地、自動物流走行との関連性、伐採森林及び残土の利活用などを検討するものとする。

3. 履行期間：契約締結日の翌日から令和 9 年 2 月 26 日まで

4. 業務の対象エリア

新磐田スマートインターチェンジ周辺地区（現段階では、北西エリアの約 35 ヘクタールを想定）

5. 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 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） 既存資料からの分析 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
	(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）		
	(2) 現況土地利用状況		
	(3) 地形状況		
	(4) 地質状況		
3	基本方針及び前提条件の整理	◎	土砂災害（特別）警戒区域の規制解除を含めた基本方針及び前提条件の整理をすること。
	(1) 造成の基本的な方針		
	(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）			
4	下流河川への流末処理の検討	◎	河川管理者への事前協議（流下能力検討結果の確認）は詳細調査内で実施でも可
	(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	◎	施設管理（予定）者への確認（協議）は詳細調査内で実施でも可 （該当施設がない計画の場合もある）
	(1) 道路計画（接続道路の改修及び開発区域内の道路計画）		
	(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	◎	工事費だけではなく開発の全体事業費 周辺取引事例と比較などで採算性を検討
	(1) 概算事業費の算出 (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		
	(2) 上下水道の有無		
	(3) 井戸による取水基準の確認		
9	埋蔵文化財調査	○	市埋蔵文化財担当（基本は市文化財課）に試掘の可否を相談し、その結果を記載
	(1) 市文化財課との協議		
10	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		

## 6. 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

## 7. 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。

## 8. 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。

また、本業務は静岡県企業局の「工場用地等開発可能性基本調査費補助金」を受けて実施するものであるため、打合せ協議には静岡県企業局も同席するものとする。