

令和 8 年度 磐田市福田地区産業用地開発手法検討業務委託 仕様書

第 1 条（適用範囲）

本仕様書は、磐田市（以下「本市」又は「発注者」という。）が発注する「令和 8 年度 磐田市福田地区産業用地開発手法検討業務委託」（以下「本業務」という。）に適用する。

第 2 条（業務目的）

本業務は、対象区域における産業用地整備のための事業手法として、「用途地域設定を伴う開発行為や土地区画整理事業による全体開発」及び「個別開発（地域未来投資促進法等の活用）」を多角的な観点から比較検討することを目的とする。

第 3 条（法令等の遵守）

受注者は、本業務の実施にあたり、関係法令及び条例等を遵守しなければならない。

第 4 条（通則）

受注者は、本業務を遂行するにあたり、業務委託契約書、設計図書（特記仕様書を含む）に基づき、発注者と密に連絡を取り、適切かつ誠実に業務を行わなければならない。

第 5 条（業務対象箇所）

磐田市福田地区 別紙に示す区域

第 6 条（履行期間）

契約締結日の翌日から令和 9 年 3 月 31 日まで

第 7 条（資料等の貸与）

発注者が保有する資料のうち、本業務の実施に必要と認められるものについては、発注者から貸与するものとする。受注者は、貸与された資料を破損・紛失しないように管理し、業務完了後は速やかに発注者へ返却しなければならない。

第 8 条（業務内容）

本業務の内容は次のとおりとする。

（１） 計画準備

業務の目的、趣旨を把握したうえで、設計図書に示す業務内容を確認し、業務計画書を作成したのち、監督員に提出する。

（２） 事業手法の比較検討

当該区域における産業用地の整備に向け、以下に示す各事業手法について、ア～エの項目ごとに検討・比較する。

① 事業手法

A 全体開発：開発行為・土地区画整理事業（用途地域設定）

事業区域（30ha）全体を市街化区域編入及び用途地域設定し、民間事業者または区画整理組合が一括して産業用地整備を行うスキームとする。

特に、調整池の整備や市街化編入協議において必要となる盤上げ（盛土）コストなど、昨今の物価上昇を勘案した工事費（造成費用）を検証・把握する。

B 需要に応じた個別開発（地域未来投資促進法等の活用）

地域未来投資促進法等の関連制度を活用し、市街化調整区域において進出企業の需要に応じた段階的な産業用地整備を行うスキームとする。

全体開発（一括で実施するの開発行為や土地区画整理事業）と比較し、開発要件を満たす最小限の盤上げ（盛土高さ）に抑えることによるコスト削減効果、段階的开发を進める上での道路・水路等のインフラ整備を勘案したスキームを検証・把握する。なお、個別開発の対象区域は、発注者と協議の上で仮定するものとする。

② 検討項目

ア 事業実施手順・手続き・概略スケジュール

イ 概算事業費（工事費、測量・試験費、用地取得費、物件移転・補償費等）

ウ 各開発手法における事業推進上の課題の整理

エ 事業収支（行政の財政負担額、支出が発生するタイミングを含む）

（３） 報告書作成

業務で行った各種検討の結果を取りまとめ、報告書を作成する。

第 9 条（打合せ協議）

業務の進捗に合わせ、3 回（業務着手時、中間 1 回、成果品納入時）打合せを行い、本業務の円滑な進捗及び成果品の品質向上に努める。

第 10 条（成果品）

本業務の成果品は、以下のとおりとする。

- ・ 報告書（A4 版） 1 部
- ・ 本業務において作成した資料
- ・ 電子データ（PDF 及び編集可能な形式）・1 式

第 11 条（成果品の帰属）

成果品の内、特にその帰属を限定したもの以外はすべて発注者の所有とし、発注者の承認を得ずに、他に公表・譲渡・貸与または使用してはならない。

第 12 条（契約不適合責任）

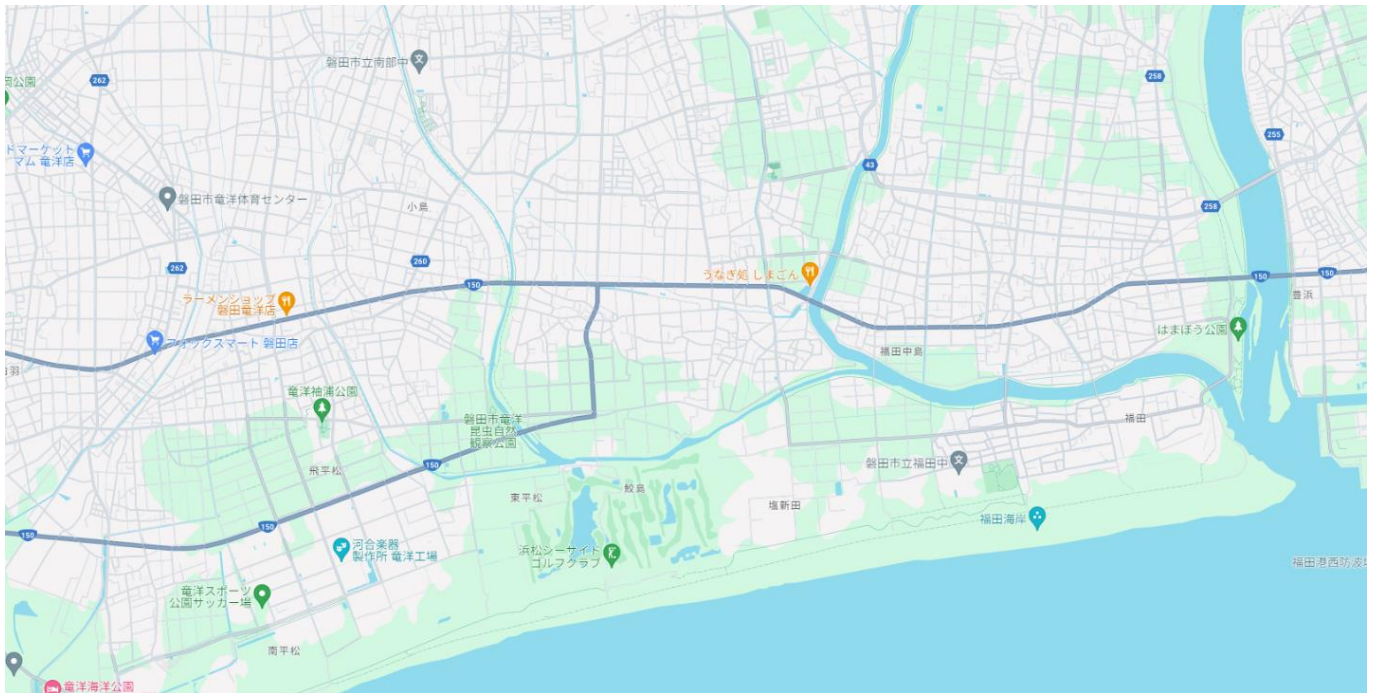
本業務完了後において、成果品に契約不適合が認められた場合、受注者は発注者の指示により速やかに補完及び修正を行うものとする。なお、契約不適合責任の期間については、業務委託契約書に定めるところによる。

第 13 条（その他）

本業務を進めるにあたり、業務委託契約書等に「疑義」、または「定めのない事項」が生じた場合、受注者は発注者との協議によって解決するものとする。また、業務の種別、数量の変更は、変更契約の対象とする。

別紙

「位置図」



「対処区域図」 対象区域は工業専用地位に隣接する市街化調整区域にする約 30ha

