

四街道市産業用地適地調査委託仕様書

1. 業務名

四街道市産業用地適地調査委託

2. 履行期間

契約締結日の翌日から令和7年3月21日まで

3. 履行場所

四街道市

4. 主旨

本仕様書は、四街道市（以下「本市」という。）が実施する四街道市産業用地適地調査委託（以下「本業務」という。）に関して必要な事項を定める。

5. 業務目的

本市では、新たな企業の立地を促進する上で、その受け皿となる産業用地が不足している。また、市内企業における創業の促進や事業の継続及び拡大のための産業用地の確保も喫緊の課題となっている。このため、本業務では、「四街道市企業立地促進基本方針」に基づき市内全域を調査対象地域として、概況整理や現地踏査等に基づき土地利用構想案を作成し、産業用地としての実現性や実効性等の視点から優位な候補地（以下「産業用地候補地」という。）を抽出する。さらに抽出した産業用地候補地について、概略土地利用計画案の作成等を行うことを目的とする。

6. 業務内容

調査対象地域は、市内全域とし、市内の公有地及び民有地の全てを対象として5カ所を抽出し、調査・分析・比較評価を行う。さらに比較選定した優位性の高い産業用地候補地3カ所について、概略土地利用計画案の作成及び概算事業費の算出並びに民間開発事業者へのヒアリング及び権利者への意向調査を行うものとする。詳細は以下のとおりとする。

(1) 計画準備・資料収集

作業を円滑に進めるため、業務内容等について打ち合わせを行い、業務計画の検討を行うとともに、調査における業務フロー及び工程計画を作成し、必要資料の収集を行う。

(2) 企業立地に係る上位関連計画の整理

国や県の産業振興施策等の整理、本市の上位計画やその他土地利用に関連する分野別計画・施策等の整理を行うとともに市域の概況整理を行い、本市における基本条件の整理を行う。

(3) 地域概況や調査における背景等の整理

広域的位置付けから、人口の推移、企業立地動向（就業人口・従業員人口・生産額等）、産業集積の必要性及び交通条件等の整理を行うこと。

（４） 概況整理

主に以下の内容に関して既往資料等により整理を行う。

		調査内容
社会的条件	① 人口	面積、人口（夜間人口・昼間人口）、世帯数
	② 社会的圏域	町丁界、学校区、自治会（町内会）
	③ 整備暦	土地改良、耕地整理、まちづくり協議会等
	④ 要望・苦情	都市計画に関する意見・要望、衛生・交通・災害・公害への苦情
	⑤ 産業	農業・商業・工業の現況、用途別・業種別床面積、産業政策
物的条件	① 自然条件	地形・地質・水系、災害（土砂崩壊・水害）の履歴、水質・大気・騒音等の現況、土質調査等
	② 土地利用・建物利用	用途別・地目別土地利用現況、用途別・構造別建物現況、都市計画地域現況、特殊施設現況、宅地規模別分布
	③ 交通施設等	幅員等級別道路現況・計画、管理者別道路現況、主要道路の交通量、渋滞状況、鉄道路線・駅・乗降客数、バス路線・バス停
	④ 公園・緑地等	公園・緑地の現況・計画、水面・山林・農地の現況、自然植生、文化財、寺院・神社・墓地の現況
	⑤ 供給処理施設	河川・水路の現況、下水道整備現況・計画、排水不良区域、上水道整備現況・計画、ごみ処理施設の現況・計画、電気・ガス・通信施設の現況・計画
法的条件	法令規制	都市計画法、農地法、森林法、文化財保護法、国土利用計画法等

（５） 現地踏査

上記（３）及び（４）を踏まえ、調査対象地域について支障物件の有無等の現況を把握し、既往資料等から得られる条件を補足するための現地踏査を行う。

（６） 調査対象地域（５カ所）の抽出及び同候補地における土地利用構想案の作成

各調査対象地域の土地利用計画の検討に必要な上記（５）の現況の把握に基づき、都市計画法等の関係法令を踏まえ、道路及び供給処理施設等の整備状況等により新たな産業系土地利用の可能性が見込まれる調査対象地域（５カ所）を抽出する。

また、その各々の地域の中で更に現況特性を踏まえ実現性・実効性の高いと考えられる産業用地候補地を設定して土地利用条件の検討を行い、当該地域の特性を生かした土地利用構想案を作成する。

(7) 産業用地候補地（3カ所）の選定等

各産業用地候補地の特性や土地利用構想案、民間主体における事業手法、想定される開発スケジュール等について、以下の項目を踏まえてカルテ方式（個別評価）により整理を行い、産業用地としての実現性や実効性等の視点から比較評価を行うことで優位性の高い産業用地候補地を3カ所選定する。

また、各地域で産業用地整備事業を実施する場合の課題を抽出し、整理を行うとともに課題の解決に向けた方策の検討を行う。

【評価項目】

- ① 確保可能な一団の土地の面積等
- ② 交通条件（アクセス及び接道の可能性）
- ③ 給排水の可能性
- ④ 建物等の敷地上の制約
- ⑤ 行政施策との整合性
- ⑥ 法的規制と規制への適合性
- ⑦ 開発事業の進めやすさ
- ⑧ 防災上の安全性
- ⑨ 環境への影響
- ⑩ その他必要となる項目

(8) 産業用地候補地（3カ所）の概略土地利用計画案の作成及び概算事業費の算出

上記（7）で選定された各産業用地候補地の土地利用構想案に基づき、概略土地利用計画案を作成し、アクセス道路・供給処理施設等の必要となる関連公共施設の事業費に用地取得費等も加え概算事業費を算出する。

(9) 民間開発事業者へのヒアリング調査

首都圏における工業団地造成や商業地開発等の実績を考慮し、民間開発事業者数社（10社程度）を選定し、事前に作成したカルテ等を用いて各調査対象地域における土地利用の可能性や開発の需要、開発事業への参画意向や条件、行政への要望等を確認するヒアリングを実施し、カルテに取りまとめ、産業用地整備事業の実現性や今後の課題等を分析・評価し、基礎的な情報の整理を行うこと。

また、本市の指示に基づき、産業用地候補地（3カ所）以外であっても産業用地として優位性の高い地域が認められた場合は、当該民間開発事業者から産業系の土地利用に関するヒアリング等を併せて行うこと。

(10) 権利者への意向調査

本市が貸与する権利者資料に基づき、上記（7）で選定された3カ所及び上記（9）で優位性が認められた地域についての権利者を対象とした産業用地整備事業の実現可能性について意向調査を実施する。

なお、意向調査は郵送方式で行うものとし、調査票の作成、印刷、発送、集計及び分析等必要な業務を行う。

(11) 打ち合わせ・協議

業務履行にあたっては、本市と打ち合わせを行い、進捗状況等について協議を行うこと。（5回程度を想定）

また、本仕様書に定めのない事項については、必要に応じて本市と協議して定める。打合せ記録はその都度1週間以内に作成し、速やかに本市の確認を受ける。

7. 提出書類

(1) 委託契約締結後

- ① 着手届
- ② 主任技術者届、経歴書
- ③ 業務工程表（任意様式）
- ④ 担当者名簿（任意様式）
- ⑤ 一部再委託届（一部再委託する場合に限る。）
- ⑥ 打ち合わせ議事録（打ち合わせ発生後、速やかに提出すること。）

(2) 業務期間中

- ① 中間報告書

(3) 業務完了後

- ① 完了届
- ② 成果品目録

(4) その他本市が指示するもの

8. 成果品

本業務における成果品は次のとおりとする。ただし、下記以外で資料の作成が必要な場合は、本市と受託者が協議のうえ決定するものとする。なお、納入先は四街道市環境経済部産業振興課企業立地・農商工連携推進室とする。

- ① 調査報告書（A4判カラー製本）10部
- ② 電子媒体（CD-R）1部
- ③ 関連資料一式

※ 1 データ形式はマイクロソフトオフィスなどの汎用的なものとする。

※ 2 データのウイルスチェックを行いウイルスが存在しないことを確認のうえ納品するものとする。

【留意事項】

受託者は、本業務が完了したときは、速やかに上記の成果品及び完了届を本市に提出し、検査を受けなければならない。

なお、提出された成果品について、訂正事項等があった場合は、検査完了後であっても、本市の指示により訂正した成果品を速やかに本市に提出しなければならない。

9. その他

(1) 法令等の遵守

受託者は本業務の履行にあたり、関連する法令等を遵守し実施するものとする。

(2) 費用の負担

本業務に伴う必要な経費は、仕様書に明記のないものであっても、原則として受託者の負担とする。

(3) 資料の貸与

本市は、受託者が本業務を遂行する上で、本市の保有する資料等が必要になった場合、貸与するものとする。なお、本業務終了後は速やかに返却するものとする。

(4) 疑義

仕様書の項目に疑義が生じたとき、又は仕様書に定めのない事項が生じた場合、本市と受託者が別途協議するものとする。

(5) 守秘義務

本契約における守秘義務について、本業務上知り得た内容については、何人にも漏らしてはならないものとする。

(6) 帰属

成果品及び作業工程で作成された資料等に対する一切の権利は、本市に帰属する。また、これらの成果品等の第三者への提供や内容の転載については、本市の承諾を必要とするものとする。

(7) 成果品の納入先

成果品の納入先は、四街道市環境経済部産業振興課企業立地・農商工連携推進室とする。