

大網白里市産業用地検討調査業務仕様書

1. 業務の目的

大網白里市では、「大網白里市総合計画」や「大網白里市企業誘致基本方針」等に掲げた首都圏中央連絡自動車道大網白里スマートインターチェンジ(以下「圏央道大網白里 SIC」という。)周辺などにおいて、本市が持つ高い交通利便性を活かし、企業立地の促進に向けた適切な土地利用の誘導を図ることとしている。

本業務では、雇用の創出や本市の発展につながる多様な産業の受け皿づくりに向けて、大網白里市が選定した産業用地として整備見込みがある候補地の再検証を行い、有力候補地の選定を行うとともに、当該有力候補地について可能性調査を実施する。さらに、具体的な産業用地整備計画(案)等の検討を進め、企業の立地需要及び検討区域内の整備計画に対する意向等を踏まえながら、新たな産業用地整備に向けた事業化の検討を行うことを目的とする。

2. 業務名称

大網白里市産業用地検討調査業務

3. 業務場所

大網白里市地内

4. 履行期間

契約締結日から令和9年3月24日(水)まで

5. 調査対象地

圏央道大網白里 SIC から 5 km以内の地域

6. 業務内容

(1)計画準備・資料収集

業務実施に必要な資料収集を行うとともに、各業務内容についての作業方針を検討し、業務計画書としてまとめる。

(2)適地選定調査結果の再検証

過年度に大網白里市が実施した「大網白里市産業用地適地選定調査(以下「適地選定調査」という。)による産業用地候補地の選定結果(4か所)について再検証を行うとともに、新たな候補地の抽出・評価を行い、有力候補地(1か所)を選定する。

再検証にあたっては、適地選定調査で示した候補地選定の方針及び評価基準を尊重しつつ、最新の社会経済動向及び民間事業者の視点を踏まえて実施するものとする。

また、既存候補地に加え、新たな候補地の選定を行い、比較検討を行うものとする。

① 新たな候補地の選定

適地選定調査で示した候補地選定の方針及び本市の意向を踏まえ、既存候補地以外で産業用地として適当と考えられる候補地を2～3か所程度選定する。

② 既存候補地の再確認

既存候補地(4か所)の概況及び課題について、最新の状況を調査・確認・整理する。

③ 評価項目及び評価基準の設定

適地選定調査で設定した評価項目・評価基準を踏まえつつ、必要に応じて本市と協議のうえ、候補地の評価・分析にあたっての評価項目・評価基準を設定する。

④ 評価・分析の実施

①及び②の全候補地について、③で設定した評価項目及び評価基準に基づき評価・分析を行う。

また、必要に応じて現地調査を実施し、土地利用状況等の確認を行う。

⑤ 有力候補地の選定

④の評価・分析結果を踏まえ、候補地を「短期的に事業化が見込まれる候補地」と「中長期的に事業化ポテンシャルを有する候補地」に区分し、短期的に事業化が見込まれる候補地から、最も評価が高い候補地を有力候補地として選定する。

(3)産業用地整備候補地の開発規模

(2)で選定した有力候補地(1か所)について、開発区域の範囲・規模を整理する。

(4)産業用地整備計画(案)の作成

過年度に実施した「大網白里市産業用地適地選定調査」により整理した候補地の基礎条件及び(2)で実施した再検証の結果等を踏まえ、産業用地の開発の方向性及び開発テーマの検討を行い、その結果に基づき整備方針を取りまとめる。

さらに、以下の各種計画検討を行い、計画図等を作成するものとする。

なお、計画図の作成にあたっては、本市地形図(1/2,500)を使用するものとする。

産業用地整備計画(案)は、大網白里市宅地開発指導要綱や他法令等に基づいて検討する。

- ① 土地利用計画(土地利用計画平面図、土地利用面積表、開発イメージ図)
- ② 造成計画(造成計画平面図、土量計算表)
- ③ 道路計画(道路計画平面図、道路横断図)
- ④ 雨水排水計画(雨水排水計画平面図、雨水排水流量表)
- ⑤ 調整池計画(調整池計画平面図、諸元表)
- ⑥ 汚水排水計画(計画汚水量表)
- ⑦ 給水計画(給水計画平面図、計画給水量表)
- ⑧ 公園・緑地計画(公園緑地計画平面図、公園・緑地面積表)

(5)事業化の検討

① 事業主体、事業手法の検討

産業用地整備計画(案)に基づいて、事業主体及び事業手法を整理し、望ましい主体・手法を提案する。

② 概算事業費の算出

産業用地整備計画(案)に基づいて概算事業費を算出する。概算事業費は、開発行為及び土地区画整理事業方式の事業構造を基礎として算出とする。

③ 各種補助メニューの調査

当該事業に寄与すると想定する国及び千葉県が設けている各種補助メニューについて調査を行い、活用可能な内容を整理する。

④ 事業採算性の検証

当該事業費に係る分譲単価を算出し、事業採算性(事業収支見込み)の検証を行う。

⑤ 経済効果の検証

産業用地整備による建設及び設備投資並びに生産による効果の推計と併せ、雇用の創出等の推計を行う。また、これらに基づき、当該産業用地整備の経済効果を検証する。

⑥ 必要な協議及び手続等の整理並びに事業スケジュール案の検討

産業用地整備計画案に基づき、市の庁内をはじめ、国、県、権利者、民間開発事業候補者、誘致候補事業者との協議及び手続事項等について抽出・整理を行うものとする。また、これらに基づき施行期間を想定した事業スケジュール(案)を作成するものとする。

(6)民間開発事業候補者アンケート及びヒアリング調査

上記(3)から(5)までで整理した内容を基に、産業用地の整備事業に参入が想定されるデベロッパー、ゼネコン等 10 社程度を対象にアンケート調査を実施する。さらに、アン

ケート調査において、整備事業に前向きな回答を寄せた民間事業者を対象として、整備事業の参画意向、参画の条件、行政への要望事項等詳細なヒアリング調査を実施する。

(7)事業化にあたっての課題の抽出

産業用地整備に係る調査・検討及び関係機関との協議等で明らかとなる課題を抽出し整理を行うとともに、課題の解決に向けた検討を行う。

(8)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、進捗状況について協議を行う。

打ち合わせは、開始時、中間 5 回程度、成果品納品時とする。

また、本仕様書に無い事項については、必要に応じて本市と協議して定める。

打ち合わせ記録はその都度 1 週間以内に作成し、速やかに本市の確認を受ける。

(9)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。

- ①調査報告書(A4 判カラー・パイプファイル綴じ)3部
- ②調査報告書概要版(PDF 形式 電子データ)
- ③電子媒体 1 部
- ④関連資料一式

(10)提供資料

本作業の実施にあたり、次の資料を貸与するものとする。受注者は、貸与された資料について責任をもって保管し、紛失、損傷等のないように丁寧に扱うこと。

- ・大網白里市産業用地適地選定調査
- ・その他必要資料