

印西市産業用地適地選定・可能性調査業務委託 仕様書

1 業務名称

印西市産業用地適地選定・可能性調査業務委託

2 業務目的

印西市（以下「本市」という。）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ことから、本業務において、立地条件や土地利用規制等を踏まえ、産業用地として有力な候補となる適地（以下「適地」という。）を1カ所選定する。

また、選定された適地について、事業計画等の案を作成するとともに、事業採算性等を調査し、企業の立地需要等を踏まえながら、新たな産業用地整備の事業化に向けた検討を行う。

3 履行期間

契約締結日の翌日から令和10年1月31日まで

4 調査対象区域

印西市全域

5 業務内容

【適地選定業務】

(1) 計画準備・資料収集

業務実施にあたり、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、業務計画書として取りまとめる。

(2) 基礎条件の整理及び適地の抽出

①市域の立地動向及び関連計画の整理

本市における立地環境や立地動向、広域的条件（上位・関連計画、関連プロジェクト等との整合性）について整理する。

②候補地の抽出及び現況把握

市内全域を対象に、事業実現性及び立地優位性の観点から、産業用地として開発の可能性が見込まれる候補地を計7カ所以上抽出する。抽出においては、少なくとも下記に記載する基礎条件を基に実施する。候補地については、令和5年度に実施した「印西市産業動向基礎調査」において抽出された候補地のうち、本市が指定する5カ所に加え、本市と協議の上、新たな候補地を2カ所以上抽出する。

抽出した候補地については、基礎条件を基に段階評価による点数評価を実施し、各候補地の評価理由について整理を行う。その後、開発候補事業者ニーズ調査で使用する資料（候補地の地図及び点数評価資料）を作成する。

【基礎条件】

- ・造成に係るコスト、用地の取得に係るコストについて
- ・上下水、電気、ガス、道路等のインフラ環境について
- ・土地利用現況、土地利用規制（農振農用地、都市計画法、農地法、森林法等）について
- ・ハザードマップ、災害リスクについて
- ・埋蔵文化財包蔵地について
- ・地形、地質、地歴について
- ・住宅、事業所、既存産業集積との位置関係について
- ・かんがい排水事業区域について

(3) 開発候補事業者ニーズ調査

整備事業に参加が想定されるゼネコン及びデベロッパー10社程度を対象に、ニーズ調査を実施する。実施にあたっては、事前に開発事業者に提示する資料（（2）で整理した候補地の情報等）やヒアリングシートの作成を行い、ヒアリング時には各候補地の開発可能性、事業化した際の参画意向、参画の条件、行政への要望等について詳細な聞き取りを行う。また、ヒアリング実施後は速やかに記録簿を作成し、本市の確認を受けること。なお、対象事業者については受託事

業者が提案を行い、本市と協議の上決定する。

(4) 候補地の比較評価及び適地選定

上記(2)(3)にて整理した情報を踏まえ、各候補地の比較評価及び評価理由の整理を行い、最も産業用地として有力な適地を1カ所選定する。なお、選定した適地については、可能性調査業務を実施する。

(5) 中間報告書の提出

適地選定業務完了時に中間報告書を作成するものとする。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上決定する。

- ・ 中間報告書 (A4判カラー・パイプファイル綴じ) 3部
- ・ 電子媒体1部 (PDF及び編集可能データを含む)

【可能性調査業務】

（１）産業用地整備計画（案）の検討

適地選定業務で選定した産業系土地利用の可能性が見込まれる適地について、調査・整理した内容を踏まえ、産業用地の開発の方向性及び開発テーマの検討を行い、その結果に基づき産業用地の整備方針を取りまとめること。

さらに、以下の各種計画を検討し、計画図等を作成するものとする。なお、計画図等の作成にあたっては、印西市地形図（1/2,500）をベースとする。

産業用地整備計画（案）は、千葉県及び印西市の開発事業指導要綱や他法令等に基づいて検討する。

- ・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）
- ・土木計画・盛土材搬入計画（造成計画平面図、土量計算表）
- ・道路計画・交差点計画・道路施設計画（道路計画平面図、道路横断図）
- ・雨水排水計画（雨水排水計画平面図、雨水排水量表）
- ・汚水排水計画（計画汚水量表）
- ・給水計画（給水計画平面図、計画給水量表）
- ・調整池計画（調整池計画平面図、諸元表）
- ・公園・緑地計画（公園緑地計画平面図、公園緑地面積表）

（２）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による事業構造による算出とする。

③事業の成立性検討

当該事業費に係る分譲単価を算出するとともに、近傍の競合する産業団地との価格評価を行い、事業の成立性を検討する。

④経済効果の検証

産業用地整備計画（案）を基に、産業用地の建設、立地企業による設備投資や生産、雇用創出等、産業用地整備による経済効果を検証する。

（３）事業化にあたっての課題の抽出及びスケジュール案の作成

各種計画案を踏まえ、産業用地整備事業を推進する上で想定される行政機関や権利者、民間開発事業者、誘致候補事業者等との協議及び手続き事項等について抽出・整理を行い、検討が必要な事項及び課題については、事業実現に向けた対応方針について検討を行う。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。

（４）成果品の提出

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上決定するものとする。

- ・ 調査報告書（A４判カラー・パイプファイル綴じ）３部
- ・ 調査報告書概要版１部
- ・ 電子媒体１部（PDF及び編集可能データを含む）
- ・ 関連資料一式

【その他事項】

委託料の支払い

委託料の支払いは、本業務に係る全ての業務完了後、受託者からの成果品等の検査完了をもって、一括して行うものとする。

打合せ・協議

業務履行にあたっては、本市と打合せを行い、進捗状況等について協議を行う。打合せは計６回程度行い、打合せ後は記録簿を都度１週間以内に作成し、速やかに本市の確認を受ける。

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。