

## 産業用地検討（適地・可能性）調査委託仕様書

### 1 委託名称

産業用地検討（適地・可能性）調査委託

### 2 履行場所

本市が指定する場所

### 3 委託期間

契約締結後から令和9年3月19日まで

### 4 業務目的

本市は、東京外環自動車道と成田空港を結ぶ北千葉道路の整備計画があり、ICの設置による高速交通網の利便性が飛躍的に高まることが予想される。また、主要都市と連絡する鉄道網（東武アーバンパークライン、京成松戸線、北総鉄道線、成田スカイアクセス線）の結節点ともなっており、今後、各種企業の立地需要が高まることが想定されている。

さらに、令和8年3月には市街化調整区域の土地利用方針を策定し、市街化調整区域の現況や立地、社会ニーズなどを踏まえ、それぞれの実情に応じた適切な土地利用の方針を定めたところである。

一方で、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おり、現状において当該需要への対応が困難な状況となっている。

本業務は、昨今の社会経済の動向を踏まえつつ、地域特性を把握し、産業用地の適地を選定するとともに、その整備計画を作成し、事業化に向けた検討を行うものである。

### 5 対象区域

本市全域

### 6 業務内容

#### （1）適地選定

##### ア 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。

##### イ 地域概況の整理

本市の広域的な位置付けから、人口の推移、企業立地動向（就業人口・従業員人口・生産額等）、交通条件等を整理する。

##### ウ 産業立地に係る上位関連計画の整理

鎌ヶ谷市総合基本計画や鎌ヶ谷市都市計画マスタープランをはじめ、千葉県を含めた産業立地に関連する上位・関連計画について把握し、都市づくりの方向性や土地利用の方針、産業振興等に関連する施策及び産業集積の必要性等について整理する。

## エ 開発適地調査

本市における新たな産業用地の創出に向けて、土地利用状況等の基礎条件を整理し開発適地を抽出する。

最低限、以下の項目等について総合的に評価し、市街化調整区域も含めて産業用地として可能性のある区域を開発適地エリアとして複数箇所抽出する（5か所以上）。

- (ア) 法規制状況（都市計画法、農地法、森林法等）
- (イ) 土地利用状況（農地や駐車場等の低未利用地の把握）
- (ウ) 建物立地状況（住宅、商業及び工業用途の建物の立地状況の把握）
- (エ) 都市施設等の状況（インフラや公共公益施設の立地状況の把握）
- (オ) 交通環境（幹線道路のネットワーク、鉄道やバス等でのアクセス性等）
- (カ) 環境・景観資源等の分布状況（保安林や文化財）
- (キ) 災害リスク状況（洪水、レッド・イエローゾーン等のハザードエリア）

## オ 開発候補地の選定

上記「エ 開発適地調査」で抽出した5か所以上の開発適地エリアについて、関係法令、土地利用状況、供給処理施設の整備状況、地形等を精査した上で、その中から事業実現性の最も高い開発適地エリアを開発候補地として1か所選定する。

## (2) 可能性調査

### ア 産業用地整備計画（案）の検討

(1) で選定した開発候補地について、開発の方向性及び開発テーマ等の検討を行った上で、産業用地としての整備方針を取りまとめる。さらに、以下の各種計画の検討を行い、産業用地整備計画（案）を作成するものとする。

なお、計画図表等の作成にあたっては、本市地形図（1/2500）ベースとする。産業用地整備計画（案）は、千葉県および本市宅地開発指導要綱やその他法令等に基づいて検討する。

#### <図表一覧（想定）>

- (ア) 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）
- (イ) 造成計画（造成計画平面図、土量計算表）
- (ウ) 道路計画（道路計画平面図、道路横断図）
- (エ) 雨水排水計画（雨水排水計画平面図、雨水排水量表）
- (オ) 調整池計画（調整池計画平面図、諸元表）
- (カ) 汚水排水計画（計画汚水量表）
- (キ) 給水計画（給水計画平面図、計画給水量表）
- (ク) 公園・緑地計画（公園緑地計画平面図、公園緑地面積表）

### イ 事業化の検討

(ア) 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、事業主体および事業手法を整理し、望ましい主体・手法を提案する。

(イ) 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等の事業構造による算出とする。

(ウ) 経済波及効果の検討

- a 経済効果（建設投資、設備投資、生産等）
- b 雇用効果
- c 税収効果（法人市民税、固定資産税、都市計画税、事業所税等）

(エ) 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。

(オ) 事業スケジュール案の検討

産業用地整備計画（案）に基づいて、事業スケジュールを検討する。

ウ 事業化に向けた課題の抽出

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。

エ 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して定める。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、必要に応じて企業誘致に関する市内部の会議への出席及び資料の作成をするものとする（委託期間中、3回程度を想定）。

なお、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。

6 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、次に掲げるもの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。

- (1) 調査報告書（A4版カラー・パイプファイル綴じ） 3部
- (2) 電子媒体 1部
- (3) 関連資料 1式

7 その他

- (1) 業務の実施に関して取得した情報について機密を保持するとともに、契約目的以外に使用しないこと。また、本委託業務終了後も同様とする。

- (2) 個人情報を取り扱う場合には、鎌ヶ谷市個人情報の保護に関する条例（平成11年条例第3号）及び鎌ヶ谷市個人情報の保護に関する条例施行規則（平成11年規則第30号）その他関係法令等に基づき、その取扱いに十分留意し、漏えい、滅失及びき損の防止その他個人情報の保護に努めること。
- (3) 本業務で得られた成果物の著作権等は、ホームページへの掲載を含め本市に帰属し、理由の如何を問わず複写及び第三者への提供は行わないこと。
- (4) 受託者は、この仕様書に定めのない事項であっても、事業の遂行上必要な事項は実施しなければならない。また、事業の遂行上疑義が生じたときは、市と受託者が協議してこれを定めるものとする。
- (5) (1)～(3)の事項に違反したとき又は契約不履行の際は、契約を解除し、損害賠償させる場合がある。

## 8 参考

- ・鎌ヶ谷市総合基本計画
- ・鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン
- ・鎌ヶ谷市市街化調整区域の土地利用方針
- ・新鎌ヶ谷駅西側地区基本構想基礎調査
- ・千葉県総合計画
- ・明日のちばを創る！産業振興ビジョン（千葉県）
- ・都市計画の見直し要領（千葉県）
- ・鎌ヶ谷市都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（千葉県）
- ・高速道路インターチェンジ等を活かした多様な産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用の促進に係る基本方針について（千葉県）
- ・都市計画運用指針（国土交通省）