

次世代産業団地整備基本計画策定等業務委託 仕様書

1. 目的

本業務は、過年度に策定した新産業団地基本構想を踏まえ、次世代産業団地創出に向けた基本計画を策定することを目的とする。

対象地区の現況特性、土地利用状況、地形条件、周辺道路網、法規制及び上位関連計画等を整理するとともに、測量調査結果に基づき、土地利用計画、アクセス道路計画、工程計画及び概算事業費の検討を行い、開発想定区域を設定する。

また、事業化に向けて「開発行為」及び「土地区画整理事業」を対象とした比較検討を実施し、事業期間、概算事業費、権利者負担、許可可手続、事業リスク等を整理するとともに、アクセス道路整備の優先順位等を検討し、次年度以降の基本設計着手に向けた基本計画を策定する。

2. 調査期間

契約締結日の翌日～令和9年6月30日（予定）

3. 調査範囲

- (1) 開発想定区域
約46ヘクタール、約795筆、約56権利
- (2) アクセス道路
開発想定区域へのアクセス道路4路線程度
- (3) 現況測量範囲
開発想定区域およびアクセス道路周辺

4. 作業内容

- (1) 現況測量
 - 1) 作業準備
開発想定区域及びアクセス道路検討範囲の現地踏査を実施し、地形・地物等の状況を把握した上で作業計画を作成する。また、既設基準点の成果等を整理し、発注者と協議の上、公共基準点使用承認申請など必要な手続を行うものとする。
 - 2) 基準点測量
既設三角点又は電子基準点から視通可能な位置を選定し、新たに2級又は3級基準点を新設する。併せて、調査範囲内において細部測量の基準点となる4級基準点を配置する。なお、設置する基準点の材質については、発注者と協議のうえ決定するものとする。また、測量成果については、測量検定機関による検定を受けた後、

国土地理院へ提出するものとする。

3) 水準測量

調査範囲内の標高を把握するため、設置した基準点について既知点からの高低差をレベル等により観測し、水準測量を実施して標高を定めるものとする。また、造成計画及びアクセス道路計画等の今後の設計に資する基礎資料として活用するため、調査範囲内及びその周辺の高低差を整理し、必要となる標高データを取得するものとする。なお、必要に応じてBM（ベンチマーク）点を設置する。

4) 現況測量（S＝1／500）

調査範囲内を対象として、レーザー測量システムを搭載したUAVによる測量を実施し、地形データを取得するものとする。測量にあたっては、作業計画の作成及び現地踏査を行うとともに、地上基地局及び調整点を設置したうえで計測を実施し、取得したデータから点群データ、グラウンドデータ及び等高線データを作成するものとする。なお、送電線や樹木等の影響により地盤面の把握が困難な箇所については、必要に応じて地上測量を実施するものとする。

5) 数値図化

UAVレーザー測量により取得した高密度点群データ及びオルソ画像を基に、道路、水路、法面、構造物等の地形地物を数値図化し、地形図を作成するものとする。また、不鮮明箇所の確認や現地補足調査結果との照合を行い、数値編集及び補測編集により精度の確保を図るとともに、位相構造の整った地形データを作成するものとする。

(2) 基本計画

1) 前提条件の整理

過年度成果を整理するとともに、法規制状況、上位関連計画における位置付け、土地利用状況及び既存インフラ等を把握し、計画検討に必要な前提条件を整理する。また、必要な現地踏査を実施し整理するものとする。

2) 与条件の設定

土地利用計画、アクセス道路計画その他各種計画の検討に必要な与条件を設定するものとする。

3) 各種計画検討

ア) 土地利用の検討

過年度に策定した新産業団地基本構想を踏まえ、想定される立地企業の業種や施設需要を整理し、必要となる敷地規模及び造成条件を検討する。また、道路、供給処理施設、電力・通信設備等の基盤整備条件を勘案し、基本となる土地利用計画を作成する。

イ) 開発想定区域内のインフラ検討

土地利用計画を踏まえ、造成計画、区画道路計画及び公園・緑地計画を検討する。また、排水処理計画及び供給処理施設計画を検討し、基本となるインフラ整備計画を作成する。さらに、既存ため池の利用状況及び施設機能を整理し、必要となる整備・活用方策を検討する。

ウ) アクセス道路の検討

関係法令及び各種基準に基づき、開発想定区域へのアクセス道路を検討する。また、複数ルート案及び構造案について、交通処理能力、施工性、事業費、事業効果及び周辺環境への影響等の観点から比較評価を行い、最適な路線及び基本構造、整備の優先順位を選定する。

4) 土地利用基本計画図の作成

各種調査結果及び開発条件の整理結果を踏まえ、開発可能性や事業性、周辺環境との調和等を考慮した想定開発想定区域を設定する。

その上で、前項までの土地利用計画、区域内インフラ計画及びアクセス道路計画の検討結果を反映し、企業立地ニーズ、区画構成、交通動線、緑地配置及び供給処理施設の配置等を考慮した土地利用計画図を2案程度作成する。

5) 整備手法の検討

整備手法として、「開発行為」及び「土地区画整理事業」を対象に比較検討を行う。各手法について、適用要件、事業主体、権利調整手法、公共施設整備の考え方、概算事業費、財源構成及び事業期間等を整理するとともに、事業実施上の課題及び留意事項を整理する。また、実現性、事業効果、事業採算性及び事業推進性等の観点から比較評価を行い、最適な整備手法及び事業スケジュールを整理する。

6) 事業成立性の検証

前項で整理した事業手法のうち、土地区画整理事業を対象として事業フレームを検討し、事業成立性を検証する。検討に当たっては、施行区域、土地利用計画、公共施設配置計画、減歩計画及び保留地計画を設定するとともに、資金計画を作成する。また、保留地処分収入、補助制度等の活用可能性を整理し、事業収支及び収支バランスの妥当性を検証する。さらに、権利者負担、保留地処分の実現性、事業採算性を評価するとともに、事業推進上の課題及びリスク要因を整理し、その対応

方策を検討する。以上を踏まえ、土地区画整理事業としての事業成立性及び事業化に向けた条件を整理する。

(3) 不動産鑑定

開発想定区域及びアクセス道路の検討における最優先路線について、不動産鑑定を2地点で実施する。なお、鑑定地点については、土地利用状況、周辺環境及び地域特性等を踏まえ、発注者と協議のうえ決定する。

従前地については、不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価を実施し、現況における土地価格を把握する。また、従後地については、将来の土地利用を踏まえ、想定される土地価格について意見書を作成する。

(4) 地質調査

検討した土地利用計画等を踏まえ、調査地点を3箇所選定する。なお、調査地点は発注者と協議のうえ決定する。

選定した各地点において、標準貫入試験を含むボーリング調査を実施する。また、採取試料を用いた土質試験を実施し、土質の状態及び分類、圧密沈下特性、せん断強度特性、透水性並びに液状化特性等を把握・整理する。

(5) 関係部局協議支援

業務の実施に当たり、必要に応じて関係部局との協議を行う。受注者は、協議に必要な資料の作成、協議への出席及び説明支援を行うとともに、協議記録を作成するなど、円滑な協議運営を支援する。また、協議結果を整理し、計画検討へ反映する。

(6) 打合せ協議

業務を円滑に進めるため、業務着手時、業務中間時及び成果品納品時に発注者との打合せ協議を実施する。打合せ協議は計3回（初回1回、中間1回、納品時1回）を基本とし、業務の進捗状況や課題等について協議・確認を行う。なお、打合せ協議を実施した場合は、その内容を整理した打合せ記録簿を作成し、提出する。