

## 産業用地等創出に係る事業可能性調査業務委託仕様書

### 1 委託名称

産業用地等創出に係る事業可能性調査業務委託

### 2 履行場所

松戸市指定の場所

### 3 目的

北千葉道路における松戸市域を含む外環道から市川市大町区間までの市川～松戸区間(市川市堀之内～市川市大町)が令和3年度に新規事業化、令和6年12月に都市計画事業承認及び認可が告示され、事業が進捗しており、道路の整備により、広域的な高速道路のアクセス機能が向上することで、周辺地域における産業用地のニーズの高まりが期待される場所である。さらに、令和6年4月に本市の都市計画マスタープラン(市街化調整区域編)においても北千葉道路沿道周辺は産業系の土地利用、駅周辺は住宅・商業・業務系の土地利用に係る方針が示されているところである。

以上の前提を基に本業務は、令和元年度に実施した「松戸市産業用地活用可能性に関する調査業務委託」及び令和4年度に実施した「松戸市産業用地創出に係る事業可能性調査業務委託」(以下、これらを併せて「既往業務」という。)の調査結果を踏まえ、市街化調整区域である高塚新田地区における基礎調査を行うとともに、地権者に対して将来の土地利用に関する意向調査を実施する。また、基礎調査及び意向調査の結果を基に土地利用計画などを作成し、概算事業費を算出するとともに新たな産業用地等創出に伴う経済効果等の検討を行うものである。

### 4 法令等の遵守

地方自治法、地方自治法施行令、松戸市財務規則及び労働に関する法令等を遵守しなければならない。

### 5 対象区域

本業務対象区域は、北千葉道路沿道周辺地域のうち、本市の都市計画マスタープラン(市街化調整区域編)で示している高塚新田地区(約159ha)とする。

なお、地権者アンケート調査対象区域は、高塚新田地区から抽出した事業化検討区域(約50ha)を想定する。

また、基礎資料の作成(土地利用計画図や概算事業費、経済波及効果の試算等)における対象区域は、事業化検討区域内で設定する。

## 6 想定する立地業種・施設

- ・「電子部品・デバイス」「医薬品」「医療機器」「ロボット・工作機械」「食品加工」の研究開発型工場、研究所、工場（複層化した施設の立地を想定）
- ・住宅・商業・業務系施設

## 7 業務内容

本業務の内容は、以下のとおりとする。

### (1) 事業化検討区域の抽出

既往業務の調査結果や現況情報を基に事業化検討区域の抽出(約50ha)を行う。なお、事業化検討区域の抽出にあたっては、現況土地利用状況、交通アクセス、インフラ整備状況、各種ハザードや農林業に係る法規制の状況などを踏まえて行うものとする。また、区域外にした場所については、区域に含めなかった理由を記載するものとする。

事業化検討区域の抽出にあたっては下記を考慮すること。

- ① 既往業務報告書や関連資料の内容確認と整理
- ② 上位計画、関連計画との位置づけの確認
- ③ 対象区域内の現況土地利用状況の把握
- ④ 交通アクセス状況の現地確認および交通量データの確認
- ⑤ インフラ整備状況（上下水道、電力、排水、接道状況等）の確認
- ⑥ 法規制状況（用途地域、都市計画制限、農地法・森林法等関係法令）の確認
- ⑦ ハザードマップ等防災情報の確認
- ⑧ 地形・地質状況の確認
- ⑨ 農業経営状況の把握
- ⑩ 埋蔵文化財の分布状況調査の確認
- ⑪ 評価項目の整理（用地の開発可能性、事業化の見込み、地権者の立地状況等）
- ⑫ 上記評価に基づく複数区域の比較検討・順位付け

### (2) 地権者アンケート調査の実施

事業化検討区域を抽出した後、当該区域内に所在する地権者に対してアンケート調査を実施する。地権者名簿の作成は、市が法務局より取得した登記事項証明書等の情報に基づき作成する。登記情報については紙媒体を想定しているが、一定条件を満たせば(法務局への公用申請の際の根拠法令の提示)データでの提供も可とする。なお、登記情報取得に必要な地番等の情報は受託者が市に提供するものとする。

また、アンケート調査票の作成にあたっては、対象者の意向を的確に把握できるように設問内容を工夫する。なお、設問内容は市と協議のうえ、決定する。

調査方法については、郵送など適切な手法を用い、回答率の向上を図るとともに、個人情報保護に十分配慮しつつ、アンケートの発送準備を行う。

(地権者は最大約400名程度を想定)

- ① 対象区域における地権者名簿の作成・整理
- ② アンケート調査票の作成(質問項目の検討・調整)
- ③ アンケート調査方法の検討(郵送、WEB等の対応)
- ④ アンケート実施計画の策定(スケジュール)
- ⑤ アンケートの発送準備

アンケート送付に必要な封筒代及び地権者への送信返信に掛かる費用は市が負担する。受託者は市が用意した封筒に郵送先の印刷及び内容物の印刷を行うものとする。また、封筒への封詰め作業は受託者が行うものとし、郵便局への持ち込みは市が行う。なお、アンケート送付数が市の想定を超えた場合は市と協議のうえ、決定する。

### (3) アンケート調査結果の集計・分析

収集したアンケートデータについては、定量的・定性的な分析を行う。具体的には、地権者の土地利用に対する意向、地域課題や要望事項の把握を目的に分析を進める。分析結果は、対象エリアの土地利用計画や事業推進の検討に活用できるよう体系的に整理する。なお、集計・分析については、10月までに完了することを想定している。

- ① 回答内容の整理・入力・集計
- ② 定量的分析(クロス集計、統計的分析等)
- ③ 定性的分析(自由記述の分類、傾向抽出等)
- ④ 調査結果を踏まえた課題整理と今後の対応方針の検討

### (4) 基礎資料の作成

事業化検討区域内におけるアンケート結果や現況分析を踏まえ、土地利用計画(案)を作成し、対象区域内の概略ゾーニングや道路等公共施設の整備方針を示すとともに、企業立地に必要なインフラなどの概要を検討する。

さらに、事業実現性を検討するため概算事業費を算出し、造成事業完了までの想定スケジュールを作成する。併せて、経済波及効果の試算を行う。また、概算事業費算出や想定スケジュール作成の際は事業手法(公共施行・組合施行等)の比較検討も行うこととする。

なお、土地利用計画(案)等は複数案作成するものとし、優先順位付けを行うものとする。

- ① 地権者アンケート結果の総合評価
- ② 産業用地等としての土地利用ゾーニング案の作成
- ③ インフラ整備計画(交通アクセス、道路、公園、上下水道、排水、電力等)
- ④ 概算事業費の算出(造成工事費、インフラ整備費用等)

- ⑤ 収支計画の素案作成（分譲価格設定、収益予測）
- ⑥ 想定スケジュールの作成
- ⑦ 経済波及効果の検討
  - ・経済効果(建設投資、設備投資、生産等)
  - ・雇用効果
  - ・税収効果(法人市民税、固定資産税、都市計画税、事業所税等)

(5) 今後の課題と整理

本業務の検討および実施結果に基づき、今後の事業化に向けた課題や検討事項を整理する。対象エリアにおける事業化に向けて必要となる対応方針や、制度的・技術的・地元調整等に係る論点を抽出し、市の今後の対応に資する提言を行う。

(6) 報告書の作成

これまでの調査結果や分析内容、基礎資料作成を取りまとめた報告書を作成する。報告書は、アンケート調査報告書、土地利用計画案及び概算事業費を含むものとする。加えて、関連資料や分析データについても電子データを含めて整理し、一式として納品する。

(7) 打合せ協議

本業務の円滑な遂行および成果の精度向上を図るため、受託者は市との打合せ協議を初回・中間・成果納品時に加え、必要に応じて随時実施し、業務進行状況や調査内容、分析結果について情報共有と意見交換を行う。また、業務の進行に伴い必要な技術的助言を行い、市の方針決定や判断の補助となる支援を適切に行う。なお、本業務における打合せについては、受託者が議事録を作成し、その内容を市と確認・共有のうえで、適切に提出するものとする。

8 提供資料（一部貸与）

- ・産業用地創出に係る事業可能性調査業務報告書
- ・産業用地活用可能性に関する調査業務報告書
- ・松戸市公共下水道一般図（汚水）
- ・松戸市河川図
- ・松戸市防災マップ・ハザードマップ
- ・松戸市埋蔵文化財分布地図
- ・松戸市水道管図

## 9 参考情報

- ・松戸市総合計画
- ・松戸市都市計画マスタープラン
- ・松戸市都市計画マスタープラン（市街化調整区域編）
- ・松戸市市街化調整区域における地区計画ガイドライン
- ・松戸市商工業等振興基本方針
- ・松戸市企業立地促進基本方針
- ・地域未来投資促進法に基づく松戸市基本計画
- ・松戸市都市農業振興計画
- ・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）
- ・都市計画見直しの基本方針（千葉県）
- ・都市計画の見直し要領（千葉県）
- ・松戸都市計画 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）

## 10 提出すべき成果物

- (1) 産業用地等創出に係る事業可能性調査報告書 10部（A4冊子）
- (2) 産業用地等創出に係る事業可能性調査報告書概要版 10部
- (3) その他調査実施に関連する資料 一式
- (4) 上記各号における電子データ（CD-R） 一式
- (5) 打合せ記録簿

## 11 委託期間

契約締結日の翌日から令和9年3月31日まで

## 12 内訳明細書及び業務計画書

受託者は、契約締結後7日以内に仕様書等に基づいて、契約金内訳明細書及び業務計画書を作成し、市に提出しなければならない。

## 13 支払い

委託業務完了時に、市が指定する報告書等を提出し、業務完了検査合格後、支払う。

#### 14 その他

- (1) 業務の実施に関して取得した情報について秘密を保持するとともに、契約目的以外には使用しないこと。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、松戸市個人情報の保護に関する条例（昭和63年松戸市条例第10号）及び松戸市個人情報の保護に関する条例施行規則（平成元年松戸市規則第17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。