

## 5つくば市産業用地可能性調査業務委託仕様書

### 1 事業名

5つくば市産業用地可能性調査業務委託

### 2 業務目的

つくば市は、研究学園都市に起因する高度な人材の集積や先進的な技術、情報に接する機会の多さなどの背景に加え、つくばエクスプレスや常磐道、首都圏中央連絡自動車道などの交通インフラの充実が要因となり、市内への進出や創業、事業拡大を希望する事業者が増加している。

一方、市内における産業用地は飽和状態にあり、事業者ニーズを受け入れるための産業用地が不足している状況である。

このような状況下において、不足する産業用地を創設し、事業者の集積機会を確保することは、市内における地域雇用の創出、税収の増加、事業者の成長促進等、地域経済の活性化に資する重要な施策となる。

本業務では、不足する産業用地を創設するため、平成 28 年度に実施した「つくば市産業集積基盤強化戦略調査」(以下「過年度調査」という。)により抽出した産業用地開発候補地等について、事業化に向け必要な調査及び検証を行うことを目的とする。

### 3 履行場所

つくば市内

### 4 業務期間

契約締結の翌日から令和6年(2024年)3月15日(金)まで

### 5 適用基準等

本業務の履行に当たっては、本仕様書のほか、つくば市契約規則等の関係法令に基づき実施しなければならない。

### 6 業務内容

#### (1) 各計画の位置付け整理

本業務に関わる都市計画、産業振興等の上位計画及び関連計画の位置付けを整理する。

#### (2) 産業用地開発候補地の調査、分析及び評価

##### ① 候補地の条件整理

過年度調査で抽出した産業用地開発候補地(6か所程度)以外に、過年度調査時からの状況変化により、新たな可能性が生じた産業用地開発候補地を1か所程度抽出する。

抽出した産業用地開発候補地について、上位計画及び関連計画の位置付けや、農地、法規制、インフラ、埋設物の状況等、産業用地として必要な諸条件を整理する。

#### ②候補地の比較、評価

類似の開発事例等を参考に、候補地における産業用地の適正な開発規模を設定した上で評価基準を策定し、候補地間の比較や相対評価を行う。

#### (3) 産業用地開発候補地におけるケーススタディ

##### ①土地利用構想の作成

候補地における土地利用を検討し、土地利用構想(ゾーニング)図を作成する。

##### ②概算費用の算出

作成した土地利用構想を踏まえ、候補地ごとに地区外の道路や排水施設等のインフラ整備等を踏まえた産業用地の開発にかかる概算費用を算出する。

#### (4) 事業化における課題の整理

##### ①課題の整理

事業化に向けての課題を抽出し、課題解決に向けて必要となる事項等を整理する。

##### ②関係機関等の整理

事業化に向けて必要となる公共施設(道路、上下水道等)の管理者や法規制についての協議先や協議事項を整理する。

##### ③事業化スキームの検討

候補地ごとに想定される事業主体や事業手法、都市計画の手続等を類型化し、事業化に必要な法手続や関係者との合意形成等のプロセス(ロードマップ)を作成する。

#### (5) 報告書作成

(1)から(4)を取りまとめの上、報告書を作成する。

### 7 成果物等

(1) 報告書 A4版 1部

(2) 関連データ一式(shape データ※メタデータ含む) CD-ROM1枚

### 8 業務進捗報告及び打合せ等

受託者は、本業務を適正かつ円滑に実施するため、委託者との連絡を緊密に行い、

業務の方針、条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度、受託者がすべて議事録等に記録し、相互に確認しなければならない。

また、受託者は必要に応じて書面等にて業務の進捗状況の報告を委託者に行う。

なお、打合せ・協議等は、随時行うこと。

## 9 その他留意事項

### (1) 著作権

本業務において作成したすべての成果物はつくば市に帰属するものとする。また、本業務でつくば市が貸与するデータに係る著作物使用の手続は、つくば市の責任及び負担で行うこととし、その他本業務の実施に当たり、第三者が権利を有する著作物を使用する場合には、当該著作権、その他知的財産権の使用に必要な費用の負担及び使用許諾に係る一切の手続を受託者の責任及び負担において行うこと。

なお、本業務の履行のために市から貸与された資料は本業務完了後速やかに返却すること。

### (2) 第三者の権利侵害

受託者は、つくば市が貸与するものを除き、成果物が第三者の著作権を侵害しないことを保証し、第三者から成果物に関して著作権侵害を主張された場合の一切の責任は受託者が負うものとする。

### (3) 損害賠償

本業務の実施に当たり、第三者から権利侵害の訴え、その他の紛争が生じた場合は、当該紛争の原因が専らつくば市の責めに帰す場合を除き、受託者の責任及び負担においてこれを解決するものとし、つくば市に何らかの損害を与えたときはその損害を賠償するものとする。

### (4) 実施計画・体制

本業務の実施に当たっては、業務がスムーズに実施できるよう、具体的な実施計画を策定し、つくば市と協議の上、決定すること。

### (5) その他

①担当部署と密な打合せ、協議を行いながら、本業務を遂行すること。

②本仕様書に記載されていない事項又は業務に疑義が生じた場合は、つくば市及び受託者双方の協議により業務を進めるものとする。