

令和6年度産業用地確保に係る基礎調査業務委託 企画提案仕様書

業務委託名 令和6年度産業用地確保に係る基礎調査業務委託
委託業務場所 千葉市内全域
委託業務期間 契約締結日から令和7年3月14日（金）まで

I 総則

1 業務の目的

千葉市（以下「本市」という。）では、市内企業の事業拡大の受け皿を確保するとともに、切れ目の無い企業誘致を実施することにより、更なる雇用の確保、税源の涵養、地域経済への波及効果を図ることを目指しているが、企業に紹介できる産業用地が枯渇しつつあることから、令和4年9月に「千葉市産業用地整備方針」を策定し、市内における令和14年までの産業用地整備について、計画的に検討を進めていくこととしている。

これまでに実施した「平成31年度産業用地確保に係る基礎調査業務委託（以下「平成31年度調査」という。）」及び「令和4年度産業用地確保に係る基礎調査業務委託（追加調査）（以下「令和4年度追加調査」という。）」において抽出した候補地（以下「過年度候補地」という。）については、現在事業化の可能性を検討しているところであるが、切れ目の無い企業誘致を継続するためには、引き続き、事業可能性の高い新たな産業用地を検討していく必要がある。

令和6年度産業用地確保に係る基礎調査業務委託（以下「本委託」という。）は、新たなニーズを捉えた産業用地確保に向け、過年度候補地を含めた上で、手法や候補地についての検討を行うべく基礎調査を行うものである。

2 本仕様書の位置づけ

本仕様書は、本委託において、業務を受注する事業者（以下「受注者」という。）に要求する水準等を規定するもの。

3 特記事項

本事業の実施に当たっては、次の事項に留意すること。

(1) 関係法規の遵守

以下の関係法令、規則、通達等を遵守するものとする。

- ア 千葉市契約規則
- イ その他関係法令等

(2) 著作権の取り扱いについて

本委託に基づき作成される成果物等の著作権に関する取り扱いについては、以下に定めるとおりとする。

- ア 受注者は、著作権法（昭和45年法律第48号）第21条から第28条までに規定する権利（著作権）を本市に無償で譲渡するものとする。

ただし、本市に著作権を譲渡できないもの（オープンソースによるプログラムや写真などレンタル素材等）を成果物の一部とすることは、利用条件等を本市に説明し、同意を得た場合のみ可能とする。

イ 本市は、当該成果物の内容を受注者の承諾なく自由に公表することが出来る。

ウ 受注者は、本市の書面による事前の同意を得なければ、著作権法第18条から第20条までに規定する権利（著作権人格権）を行使することができない。

エ 受注者は、成果物が著作物に該当する場合において、本市が当該成果物を利用目的の実現のためにその内容を改変する時は、その改変に同意する。

オ 受注者は、本市が承諾した場合に、当該成果物を使用、複製、又は内容を公開することができる。

カ 本委託遂行に係る著作物利用権等に関する経費は、契約金額に含まれるものとする。

キ 受注者は、本件成果物が、第三者の著作権を侵害していないことを保証し、紛争が生じた場合は、受注者の責任と負担において解決するものとする。

(3) 業務の再委託について

ア 受注者は、すべての業務を他の事業者にも再委託しないこと。業務の一部を第三者にも再委託しようとするときは、事前に本市の承認を得なければならない。

イ 受注者は、業務の一部を第三者にも再委託した場合、再委託先に対し、本仕様書に定める受注者の義務と同様の義務を負わせるとともに、本市に対して、再委託先のすべての行為及びその結果に対して責任を負うものとする。

(4) 守秘義務について

受注者は、本委託により知り得た情報等を本委託においてのみ使用することとし、これらを他の目的に使用し、又は他のものに漏洩してはならない。本委託の契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(5) 納品成果物

ア 本文 製本50冊（A4ベース、両面4色カラー、本文上質紙、両面カラー無線綴じ冊子）

イ 概要版 製本50冊（A4ベース、10ページ程度、両面4色カラー、本文上質紙、両面カラー無線綴じ冊子）

ウ 電子データ CD-R 1部（PDF形式）

エ 参考資料一式 電子データ（Word、Excel、JPEG、PDF等）

※製本の仕様については、別途本市の指示があれば、それに従うこと。

※業務の途中であっても本市の指示により中間成果を提出すること。

（例：関係機関と調整するための打ち合わせ資料が必要となった際など）

※納品場所は、千葉市役所高層棟7階の企業立地課とする。

※著作権は、本市に帰属する。

(6) 検査

ア 受注者は、本委託を完了した時は、速やかに本市に報告するものとし、完了検査を受けるものとする。

イ 受注者は、自らの責に帰すべき理由による成果品の不良個所等が発見された場合は、速やかに訂正又は補足その他の処置を執るものとする。

(7) その他の事項

ア 契約書に定めのない事項又は疑義の生じた事項については、本市と受注者とは協議して定めるものとする。

また、明記されていない事項にあっても、当然認められる事項については、本市の指示に基づき処理すること。

イ 受注者は、常に本市と密接な連携を図り、効率的進行に努めなければならない。

ウ 業務における経緯、資料等はすべて明確にしておかなくてはならない。

エ 業務の進捗状況について、本市に適宜報告を行うこと。

オ 業務遂行に当たり必要となる資料については、本市が妥当と判断する場合のみ受注者に提供する。

なお、提供を受けた資料は、複製・複写を禁ずるとともに、本委託終了後に返却する。特に非公表の資料については、情報を漏洩しないよう、取り扱い是十分注意すること。

カ 国の経済成長戦略の方向性や、本市の各種計画との整合性、直近の経済社会動向、その他調査結果等を考慮すること。

◆参考情報

- ・ 千葉市基本計画
- ・ 第1次実施計画
- ・ 千葉市経済成長・雇用創出ビジョン
- ・ ちば・まち・ビジョン
- ・ 土地利用誘導方針
- ・ 千葉市産業用地整備方針
- ・ 平成31年度産業用地確保に係る基礎調査
- ・ 令和4年度産業用地確保に係る基礎調査（追加調査）

II 業務内容

1 対象区域

本委託の対象区域は、本市全域とする。

2 業務委託内容

本委託の業務内容は以下のとおりとする。

なお、業務の履行に当たっては、速やかに調査を行う必要があるため、平成31年度調査及び令和4年度追加調査の手法等を参考とする。

また、ここでいう「候補地」とは、過年度候補地及び以下の「(2) ア 新たな候補地の選定」において選定した候補地とし、「事業化候補地」とは、候補地の中で以下の「(2) エ 事業化候補地の選定」において選定した候補地とする。

(1) 企業立地の動向と立地ニーズの調査・分析

ア 企業の立地ニーズの調査にはアンケートを実施すること。

また、アンケート結果の回収後には企業へヒアリングを実施すること。

なお、以下に留意すること。

(ア) アンケートを実施する対象業種としては、千葉市産業用地整備方針において誘致する業種に位置付けている、IT・クリエイティブ産業、食品・健康生活実現型産業、先端・素材型ものづくり関連産業及びこれらに関連する物流関連産業（以下「立地企業」とする。）、並びにゼネコン及びデベロッパー（以下「事業者」とする。）を含めること。

(イ) アンケートについて、立地企業は1,000社以上、事業者は10社以上を対象に実施すること。

また、回答率を上げるための工夫をすること。

(ウ) アンケートの内容について、立地企業へは事業展開、立地意向及び立地環境に関する項目を含めること。

また、事業者へは企業立地動向、産業用地の適地、民間活力導入の可能性及び事業スキーム等に関する項目を含めること。

イ 企業へのヒアリングについては、以下に留意すること。

(ア) ヒアリング対象とする企業は、アンケートに回答した企業を基本とすること。

(イ) ヒアリングは、立地企業及び事業者ともに3社以上に実施すること。

(ウ) ヒアリングの内容について、立地企業へは新規立地・移転等を検討する理由及び条件等を含めること。

また、事業者へは本市の開発ポテンシャル及び産業用地開発等の検討条件等を含めること。

(エ) 企業へのヒアリングに際しては、必要に応じて市職員も協力・同行する。

ウ 本市に適した業種・施設（立地形態）等について分析を行うこと。

(2) 候補地の選定及び評価・分析

過年度候補地及びその選定条件、並びに「Ⅱ 2 (1) 企業立地の動向と立地ニーズの調査・分析」の結果を踏まえ、新たな候補地の選定を行い、評価・分析を行うこと。

ア 新たな候補地の選定

新たな候補地の選定に当たっては、市域内のうち、一団のまとまった土地やインターチェンジ周辺地域、主要幹線道路周辺地域、既存工業団地の隣接地など、平成31年度調査及び令和4年度追加調査における条件や「Ⅱ 2 (1) 企業立地の動向と立地ニーズの調査・分析」の結果、本市の意見等を踏まえ、産業用地に相当である候補地を概ね5箇所程度、選定すること。

イ 過年度候補地の再確認について

過年度候補地の概況及び課題について、最新の状況を調査・確認・整理すること。

ウ 評価項目・評価基準の策定

候補地に対し、評価・分析を行うための評価項目・評価基準を「短期での整備」と「中長期での整備」ごとに策定すること。

策定に当たっては、平成31年度調査及び令和4年度追加調査で適用した項目・基準を考慮の上、上位計画への位置づけや自然環境への影響、中長期での整備の場合の評価項目・評価基準、「Ⅱ 2 (1) 企業立地の動向と立地ニーズの調査・分析」の結果等を踏まえ、本市と協議をし、見直し・追加を行うこと。

エ 評価・分析

ア、イ及びウの検討を踏まえ、候補地に対して評価・分析を行うこと。

オ 事業化候補地の選定

エの評価・分析を踏まえ、今後、短期及び中長期での産業用地として整備するポテンシャルがある事業化候補地をそれぞれ選定すること。

(3) 事業化スキーム等の検討

ア 事業手法の検討

短期及び中長期での整備ごとに選定した、それぞれ上位3つ程度の事業化候補地について、それぞれに適した「事業手法（開発行為及び土地区画整理事業等）・主体」「必要な手続き及びスケジュール」を整理すること。

イ 整備に向けた課題の整理

事業化候補地の評価・分析結果及び事業手法の検討を踏まえて、今後、産業用地として整備する上での課題を整理すること。

(4) 報告書作成

(1) から (3) の検討結果を踏まえ報告書を作成すること。

また、事業化候補地の選定検討に当たっては、すべての候補地について、その特性を候補地カルテとして整理すること。

(5) 打合せ協議

初回打合せ、中間打合せ、最終打合せを基本に、適宜実施すること。

3 業務スケジュール

- (1) 中間報告案の提出時期 「Ⅱ 2 (2) ウ 評価項目・評価基準の策定」まで完了した時点 (令和6年11月頃まで)
- (2) 最終報告案の完成期限 令和7年2月28日 (金)