

## (仮称) 会津若松市新工業団地基本計画策定支援業務委託 要求水準書

### 1 業務の名称

(仮称) 会津若松市新工業団地基本計画策定支援業務委託

### 2 業務の目的

新たな工業団地の整備にあたり、「(仮称) 新工業団地基本構想」で定めた事業の骨子や指針に基づき、良質な工業団地の整備を図り、効果的な企業誘致を実現するため、本業務委託では、財政負担の軽減や事業スケジュールの短縮による早期分譲開始などの課題を踏まえ、新たな工業団地の最有力候補地を提案するとともに、事業手法において、PFI 等の官民連携手法により、民間の企画力や技術力等を取り入れることが可能か検討を行う。

### 3 業務の期間

契約締結日から令和6年2月29日(木)まで。

### 4 参考資料

業務の内容については、以下の各種計画等との整合を図ること。

「会津若松市第7次総合計画(平成29年2月)」

「会津若松市工業振興計画(令和2年3月)」

「(仮称) 新工業団地基本構想(令和5年1月)」

「地域未来投資促進法に基づく福島県会津地域基本計画(平成29年9月)」

「会津若松市都市計画マスタープラン(平成25年3月)」

「会津若松市立地適正化計画(令和4年10月)」

「会津若松農業振興地域整備計画(平成30年3月)」

### 5 業務の内容

#### (1) 企業立地にかかる基礎的環境の状況分析

##### ①地理的・社会的条件の整理

本市の位置、人口、主要産業、交通の状況等を把握するほか、企業における労働力の確保について分析し、本市の有する地理的・社会的条件を整理する。

##### ②企業誘致施策及び工業団地の状況の整理

本市及び福島県による企業立地支援制度を整理するほか、本市及び周辺地域で分譲中の工業団地(位置、規模、分譲価格等)を中心に用地の供給状況について整理する。

##### ③立地状況等の把握

全国及び福島県の企業立地動向や立地要因等を分析、整理するとともに、本市及び周辺地域への立地企業の業種や事業内容、施設種別、立地面積等から産業集積の状況を分析する。

## (2) 企業誘致の方向性の検討

### ①本市の施策及び成長産業分野の整理

本市の将来像、まちづくり、土地利用、産業振興等に関連する各種の施策を整理する。

また、国の政策動向等を踏まえた成長産業分野や工業を中心とする産業動向について整理するほか、近年、立地が活発な業種を抽出しその特徴を整理する。

### ②企業誘致対象の検討

前記の調査や、後述する(4)①「企業への調査」を踏まえ、本市及び周辺地域への立地動向をもとに企業誘致の対象として望ましい業種、立地面積規模等を検討する。

## (3) 適地選定調査

### ①適地候補地の評価項目及び評価基準

適地選定評価の視点として、適地の良否(規模、形状、用排水・電力供給網等のインフラ整備状況等)、立地の優位性(市街地との距離、交通利便性等)、開発整備の実現性(土地利用の状況、法規制等)などにに基づき、具体的な評価項目を設定する。

併せて、評価項目ごとに評価基準を予め定める。

### ②適地候補地の抽出及び評価

適地選定評価の視点に基づき本市内に10ヵ所程度の工業団地適地の候補地を抽出する。各候補地について現況調査を行い、評価項目ごとに予め定めた評価基準に基づいて評価し、新たな工業団地として可能性の高い最有力候補地を1ヵ所提案する。なお、最有力候補地を提案する過程で、複数の候補地について土地登記簿等から地権者情報を整理する。

また、前記の本市及び周辺地域における企業立地動向や本市への企業立地の引き合い情報から、今後の本市における産業用地の需要を予測し、想定分譲面積を検討する。

### ③概算事業費の算出

最有力候補地について、地形図を用いて土地利用、造成、道路、供給処理等を概略検討したうえで、概算事業費及び想定分譲価格を算出する。

### ④イメージパースの作成

最有力候補地のイメージパースの作成を行う。

## (4) 市場調査

### ①企業への調査

新たな工業団地整備にあたり、企業の立地条件や立地ニーズをより具体的に把握するため、市場調査用の説明書やアンケート用紙等を作成し、企業に対するアンケート調査を実施する。対象は、本市に所在する企業の本社及び周辺地域企業の本社に対し、製造業・物流業・情報系を中心とした業種1,000社以上とする。アンケート調査結果等から、企業5社以上に対しヒアリング調査を実施する。

## ②開発事業者への調査

官民連携手法を取り入れた工業団地整備事業への参画意欲や参画条件、事業費削減の可能性、整備事業に対する要望、整備事業に関するアイデア等を把握するため、市場調査用の説明書やアンケート用紙等を作成し、開発事業者に対するアンケート調査を実施する。対象は、開発ノウハウ等を有していると認められる開発事業者 10 社程度とする。アンケート調査結果等から、開発事業者 5 社程度に対しヒアリング調査を実施する。

また、アンケート調査やヒアリング調査の結果を踏まえ、整備事業への参画の可能性や参画条件等について分析する。

## (5) 事業計画の検討

市場調査の結果や他地域の事例等を踏まえ、PFI 等の官民連携手法も含めた事業計画（事業主体、事業手法、事業費、事業スケジュール等）について複数案を作成し、メリット・デメリット等について比較したうえで、最も適切な事業計画の検討を行う。

また、新たな工業団地に立地する企業が脱炭素や低炭素を達成するために必要な施策について、本事業計画に取り入れることが可能か検討を行う。

なお、事業手法に官民連携手法を選定する場合は、新たな工業団地を従来手法で整備した場合の事業費と官民連携手法で整備した場合の事業費の総額を比較し、VFM の算定を行う。

## (6) 開発整備にあたっての課題の整理

前記で選定した事業計画を実施する上での課題を検討し、整理する。

なお、事業手法に官民連携手法を選定する場合は、官民のリスク分担に関する考え方も検討する。

## (7) 報告書の作成

本業務において検討した内容を以下によりとりまとめる。

- ①令和 5 年 9 月 22 日（金）までに、最有力候補地の提案までを適地選定調査報告書としてとりまとめ、紙媒体及び電子データにより提出する。
- ②令和 6 年 1 月 9 日（火）までに、基本計画（案）を作成し、紙媒体及び電子データにより提出する。
- ③令和 6 年 2 月 29 日（木）までに、基本計画策定支援業務報告書、基本計画及び基本計画【概要版】をとりまとめ、最終成果品として紙媒体及び電子データにより提出する。

## 6 業務の実施条件

### (1) 打合せ及び記録等

受託者が関与した本業務に関する打合せ、協議等については、速やかに議事要旨を作成し、検討結果や資料等を添えて発注者に提示するとともに、検討経緯が明確となるように整理した上で管理すること。また、発注者の庁内外の会議等における必要な資料作成、説明補助等の支援を行い、当該事業の達成に向けたサポートを行うこと。

## (2) 本業務の遂行

本業務の実施スケジュールの遂行においては、受託者が発注者との打合せ後、整理手法及びスケジュールを提案し、発注者の承諾を得てから実施するものとする。

## (3) 情報の取扱いについて

受託者は、本業務の遂行にあたり発注者の所掌する情報資産の保護について万全を期すものとし、その機密性、安全性、可用性を維持するために必要な対策を講ずるとともに、本業務において知り得た情報を正当な理由無く第三者に知らせるほか、本業務の目的外に使用することの無いよう関係者全員に徹底させること。また、個人情報の取り扱いについても、関係法令等を遵守し、適切に保護すること。

## (4) 業務報告

本業務期間中の発注者の指定した時期に、業務進捗状況その他指定内容について、とりまとめて報告する。

## (5) 再委託の禁止

業務の一括再委託や主体業務の再委託は認めない。ただし、再委託の必要がある場合は、別途市と協議の上、決定するものとする。

## 7 成果品

### (1) 成果品の提出先

会津若松市役所 観光商工部 企業立地課  
〒965-8601 福島県会津若松市東栄町3番46号  
電話：0242-39-1255（直通） F A X：0242-39-1433

### (2) 提出部数

- ① 「(仮称) 会津若松市新工業団地基本計画策定支援業務報告書」 1部
- ② 「(仮称) 会津若松市新工業団地基本計画」 100部
- ③ 「(仮称) 会津若松市新工業団地基本計画【概要版】」 100部
- ④ 上記内容を格納した電子媒体（CD-R等）一式

### (3) 著作権

成果品の著作権は発注者に帰属するものとする。

## 8 その他

### (1) 疑義等

本要求水準書に明記されていない事項、また、その内容の解釈に疑義が生じた場合には、速やかに発注者と受託者で協議の上確定させるものとする。

(2) 貸与資料

受託者は、業務に必要な関係書類資料を発注者から借用するものとし、資料借用中は紛失・汚損などの無きよう取り扱い、業務完了後、速やかに発注者に返却するものとする。

(3) 守秘義務

受託者は、業務上知りえた事項については、他に漏らしてはならない。また、業務遂行上における記録物及び成果物についても、発注者の承諾なくして貸与、公表、使用してはならない。