

産業集積エリア整備計画検討業務 仕様書

1. 業務の目的

本業務は、草津市都市計画マスタープランに定める産業振興区域の1つである草津市御倉町外地先における産業集積エリアの形成に向け、大津湖南都市計画区域の次回の区域区分の定期見直しを視野に入れた市街化区域への編入による産業用地開発を基本として事業化を進めることを前提に、地権者意向の把握、対象エリアの検討など、当該開発にあたって必要となる事項等の整理を行い、最適と考えられる事業手法を整理したうえで、事業化に向けた計画素案を作成することを目的とする。

2. 業務対象区域

御倉町外地先（「草津市都市計画マスタープラン」に位置付けのある産業振興区域エリア：約30ha）とする。なお、当該区域に係る位置図、都市計画図（用途地域）、文化財エリアおよびハザードマップについては、別紙を参考にすること。



（出典：草津市都市計画マスタープラン）

3. 業務期間

契約締結日から令和9年6月末までとする。なお、仕様書の4. 業務内容のうち、(4)、(5)の業務の実施結果について、発注者と調整を行い、計画素案を滋賀県に提出する時期までに市街化区域への編入が見込めない場合、(6)、(7)、(8)の業務については、実施不要となるため、未実施となった業務については支払いの対象外とする。なお、(6)、(7)、(8)の業務に係る費用については、当該業務を実施した場合に限り、令和9年度に支払うものとする。

4. 業務内容

(1) 計画準備

- ・本業務の具体的な目的を明確化し、業務内容、業務スケジュールの検討、必要資料の整理等本業務を円滑に遂行するための計画準備を行う。

(2) 上位関連計画の整理

- ・本計画に係る上位計画および関連計画、ならびに関係法令等の整理を行う。また関連する施策や事業の整理を行い、本計画の位置付けおよび整合性について整理する。

(3) 現況整理

- ・対象区域における土地利用状況および法規制の整理ならびにインフラ条件（電力、ガス、上下水道等）について現況把握を行う。また、周辺土地利用状況、文化財、ハザード等の制約条件および権利状況等を整理し、課題抽出を行った上で、開発の方向性について検討を行う。

(4) 地権者アンケート調査

- ・地権者アンケートの企画、調査票の作成、発送および回収を行う。回収結果の集計・分析を行い、地権者意向の把握および整理を行う。なお、地権者アンケート対象となる地権者数は概ね150名を想定しており、地権者アンケート調査の実施に必要となる地権者情報については、発注者より登記簿情報をもとに人数や氏名等を情報提供するものとする。

※本業務においては個人情報を含む重要データを取り扱うことから、受注者はPMS（JIS Q 15001）もしくはISMS（ISO/IEC 27001）の認証を取得していることを条件とする。

(5) 対象エリアの検討・選定および開発手法の整理

- ・上位関連計画、現況整理、地権者アンケート調査の結果を踏まえ、対象エリアの検討・選定を行う。また、開発手法（例：市街化区域への編入に伴う土地区画整理事業、地域未来投資促進法等）の検討を行うとともに、市街化区域への編入の可能性の有無について整理する。

(6) 概略土地利用図の作成・概算事業費の算出

- ・上記で整理した対象エリアにおける概略土地利用図を作成する。
- ・概略土地利用図に基づき、整理した開発手法における概算事業費の算出を行う。

(7) 計画素案の作成

- ・各種検討結果を取りまとめ、産業立地に伴う事業化に向けた計画素案（大津湖南都市計画区域の次回の定期見直しを想定）を作成する。なお、作成された計画素案をもとに、発注者による検証の後、当該素案について、滋賀県と調整した結果、滋賀県からの指摘事項等があった場合は、発注者の指示に基づき修正等の対応を行うものとする。

また、計画素案は令和8年12月中を目途に発注者から滋賀県へ提出する想定をしているが、滋賀県との調整状況により、提出時期が変動する可能性がある。

(8) 民間事業者の募集方法の検討（事業化計画の作成）

- ・(6)で作成した概略土地利用図および概算事業費の算出結果を踏まえ、民間事業者による開発を見据え、対象エリアの特性や想定される立地企業の業種・規模等を整理した上で、募集方法について検討を行う。

(9) 打合せ協議

- ・発注者との協議を5回程度行う。

5. 成果品

- ・業務報告書 一式
- ・計画素案
- ・図面データ
- ・アンケート結果集計資料

6. 定めなき事項

- ・この仕様書に定めなき事項またはこの業務の実施に当たり疑義が生じた場合は、必要に応じて発注者と協議するものとする。

7. その他

- (1) 受注者は、業務の実施にあたり、知り得た内容・個人情報について、細心の注意をもって取扱い、他に漏らしてはならない。また、業務で得られた資料および成果を発注者の許可なく外部に貸与ならびに使用させてはならない。
- (2) 受注者は、業務完了後も過失または遺漏等に起因する不良箇所が発見された場合は、訂正、補足等の適切な処理を速やかに行い、納入しなければならない。
- (3) 成果物の所有権および著作権は、委託料の完済をもって発注者に帰属するものとする。
- (4) 受注者は、市ホームページに掲載している「環境にやさしい配慮指針」を確認の上、発注者が実施している環境マネジメントシステムに配慮した環境にやさしい事業活動を心掛けること。

(参照)

草津市ホームページー暮らし・手続きー環境ー草津市環境基本条例

また、草津市気候非常事態宣言の理念に基づき、ゼロカーボンシティの実現のため、温室効果ガスの低減に努めた事業活動を心掛けること。

(5) 本市は、熱中症予防を推進しており、また、労働安全衛生の観点からも事業主は熱中症による労働災害の防止に努めなければならないことから、特に梅雨から夏期にかけての時期は、次のことをはじめ、熱中症予防に万全を期すこと。

- ・ 高温多湿な作業場所での作業中は注意し、また頻繁に巡視を行うこと。
- ・ 無理な作業は控え、健康状態にも十分配慮すること。
- ・ スポーツドリンク等の塩分を含む飲み物を摂取し、休憩をとるなど適切な対策を講じること。

参照：草津市ホームページー暮らし・手続きー防犯・安心・安全ー熱中症予防

(参照)

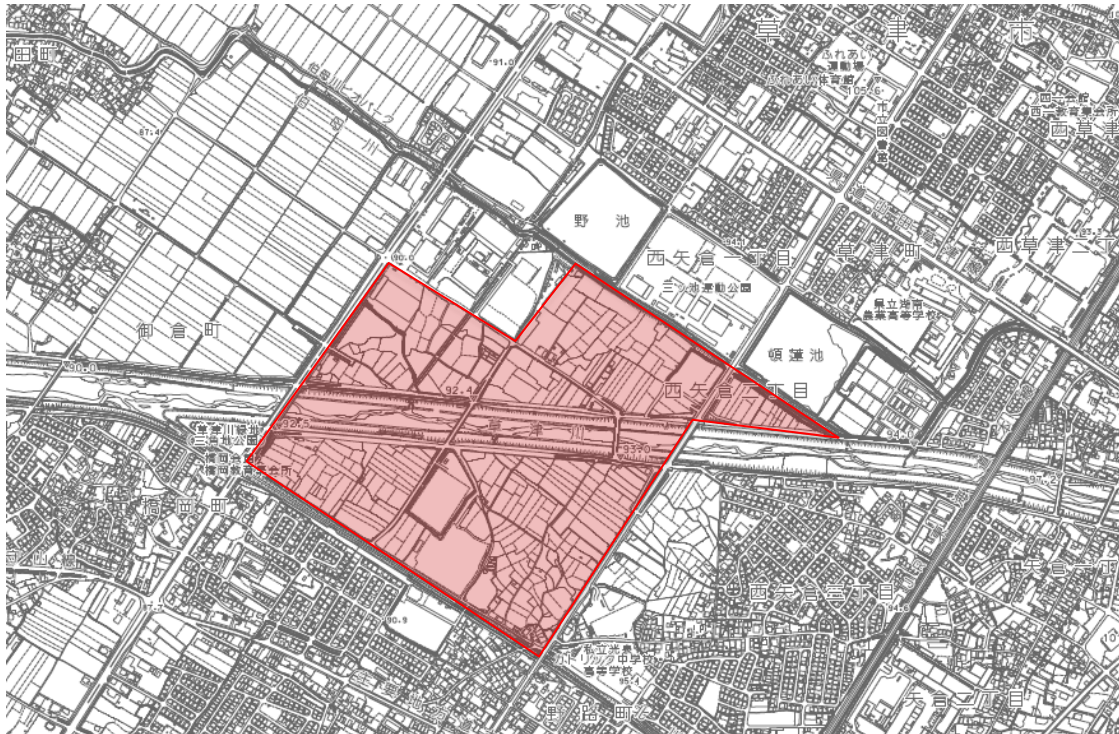
草津市ホームページー暮らし・手続きー防犯・安心・安全ー熱中症予防

(6) 受注者は、暴力団員等（暴力団の構成員および暴力団員関係者、その他市発注工事等に対して不当な介入を行うすべての者）による不当介入（不当な要求または業務の妨害）を受けた場合においては、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに草津警察署に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うものとする。

受注者は、前記により通報を行った場合には、速やかにその内容を記載した通報書により草津警察署に届け出るとともに、担当職員等に報告するものとする。（通報書については、草津市ホームページ（事業者向けー入札・契約ー規則等ー物品の購入等における不当介入に対する通報・連絡について）に掲載）

【別紙】

○位置図



○都市計画図（用途地域）

くさつマップ（都市計画情報景観/屋外広告）

<https://webgis.alandis.jp/kusatsu25/portal/>

○文化財

くさつマップ（遺跡地図）

<https://webgis.alandis.jp/kusatsu25/portal/>

○ハザードマップ

草津市洪水・内水ハザードマップ南部版

<https://www.city.kusatsu.shiga.jp/kurashi/kotsudorokasen/dorokasen/kasen/hazardmap2021.files/minami.pdf>