

委託費執行 概要書

市長	副市長	総務部長	部長	課長	課長補佐	係長	課員	審査	設計

執行年度	令和8年度								
業務名	福田地区地域づくり可能性検討調査起工設計書								
履行場所	稲敷市福田地区								
方法	委託				原契約年月日	令和 年 月 日			
履行期間	契約締結日の翌日から 令和 9 年 3 月 31 日 まで 日間								
請負人 又は 受託者									
費目	起工	第1回変更	増減(△)	変更請負に付する業務価格 ＝変更積算業務価格×請負比率 請負比率： $\frac{\text{起工(前回変更)時の請負決定額}}{\text{起工(前回変更)時の積算額}}$ (小数点7位切り捨て6位止め) 変更積算業務価格 ー 円 請負比率 ー 円 変更業務価格 ー 円					
起工額									
委託に付する額									
業務価格									
測量試験費 又は工事雑費									
消費税相当額									
委託決定額									
業務概要									
内容	規格1	数量1	単位1	規格2	数量2	単位2	規格3	数量3	単位3
福田地区地域づくり可能性検討調査		1	式						
市内全域									
変更理由									

福田地区地域づくり可能性検討調査 仕様書

第1章 総 則

(適用範囲)

第1条 本特記仕様書は、「福田地区地域づくり可能性検討調査」(以下「本業務」という)に適用する。

(目 的)

第2条 本市では、首都圏中央連絡自動車道による広域利便性の向上を背景として、稲敷工業団地の整備、稲敷東IC周辺の整備を進めてきた。首都圏中央連絡自動車道については、現在4車線化が進められており、今後さらに沿道での開発ポテンシャルが向上すると期待される。

令和6年度策定した稲敷市産業戦略では、産業戦略の方向性を示すとともに、市内の既存企業の定着推進、市外からの企業誘致の推進、起業・創業の促進、稲敷らしさを生かした産業誘致の推進、企業や就業者を支援する施策の推進という5つの産業戦略の柱を設定し、この戦略に基づく施策や圏央道を活かす産業用地確保の候補地などの位置づけを行っている。

このような中で、稲敷東南部都市計画区域内に位置する福田地区において、民間事業者による新たな土地利用を目指す動きがみられており、行政としてもこのような民間活力を生かした地域づくりに向けた可能性の検討が必要となっている。

そのため、本市の総合計画や都市計画マスタープランなどの上位計画、産業戦略などを踏まえつつ、民間事業者の動向などを考慮した地域づくりの可能性の検証と方策についての検討が必要となっていることから、福田地区の現況調査やポテンシャル評価を行い、土地利用や導入機能のあり方、まちづくりの可能性について検討を行うものである。

(調査要綱)

第3条 本業務の実施にあたっては、本特記仕様書に定めるほか、稲敷市(以下「委託者」という。)との綿密なる協議により決定し実施するものとする。

(作業計画)

第4条 本業務に先立ち受託者は、業務上の管理を行う管理技術者を定め委託者に通知するとともに、作業計画書を提出し承認を受けなければならない。

2. 管理技術者は、技術業務に関する一切の事項を処理するものとする。

(疑義の解釈)

第5条 本特記仕様書に明記なき事項、又は作業の過程において仕様書の内容もしくは解釈について疑義を生じた場合は、委託者と受託者と双方で協議し、委託者の指示に従って作業するものとする。

(資料の貸与及び秘密保持)

第6条 本業務に必要な既存資料は委託者が貸与するが、これら貸与資料について破損紛失等重大な過失が生じた場合は、受託者がその責任を負うものとする。

2. 貸与資料の保管には十分注意し、これらの資料の内容、本調査の過程及び結果から知り得た情報等について委託者の許可なく公表してはならない。

第2章 業 務 内 容

(業務内容)

第7条 本業務の作業内容は以下の通りとする。

(1)基礎情報の整理

福田地区について、現地調査及び委託者が支給するデータなどをもとに、本地区に関する基礎データの収集・整理を行う。整理事項としては以下の内容を想定し、各情報についてはGIS等による図化を行う。

項 目	調査内容
地形・地勢	○事業化に向けた基礎資料として、既存資料及び現地踏査により本地区の地形特性及び地勢を把握し、開発条件図の作成を行う。
法規制	○都市的土地利用への転換を検討するにあたり、以下の法規制を整理する。 ・農業振興地域農用地区域 ・地域計画対象民有林 ・埋蔵文化財 ・災害リスク（河川浸水、土砂災害等）
基盤施設	○ケーススタディを検討するための基礎資料として、以下の条件について把握する。 ・道路 ・水路 ・供給処理施設（上水道、下水道、電気） ・その他公共施設
位置づけ	○上位計画及び産業戦略における位置づけ

(2)都市的土地利用に向けたポテンシャル評価

首都圏中央連絡自動車道の4車線化や成田空港周辺開発など、本市を取り巻く環境やプロジェクトの動向を整理し、評価を行う。

(3)導入機能の検討

基礎情報の整理、ポテンシャル評価を踏まえ、本地区の地域づくりのあり方(土地利用計画、導入機能)について検討する。

(4)開発に関するケーススタディの検討

基本方針及び導入機能を踏まえ、本地区における都市的土地利用の展開に関するケーススタディを実施する。ケーススタディでは既存資料及び図面をベースに、整備可能エリアの抽出及び優先順位を設定し、優先的に整備するエリアについて、1:2,500 レベルでの基本構想図を作成し、土地利用や施設の配置の方針、造成や雨水処理条件等を整理する。

(5)事業可能性の検証と事業化スキームの検討

上記までの検討をもとに、直近の他地区の事例などを基礎資料として概算事業費の算出を行い、本地区における事業可能性の検証を行うとともに、事業化に向けた検討事項を整理する。また、それらを踏まえた事業化スキームを検討する。

(6)打ち合わせ協議

業務を円滑に実施するため、着手時、中間時、納品時に打ち合わせ協議を行うほか、業務の進捗に合わせ、適宜打ち合わせ協議を実施する。

(7)報告書の作成

(1)～(6)で作成された資料及び、検討成果を報告書として取りまとめる。

第 3 章 成 果 品

(成果品)

第 8 条 本業務の成果品は以下の通りとする。

☐ 業務報告書	A 4 版 表紙モノクロ、本文一部カラー	5 部
☐ 上記データ	C D - R	1 枚

第 4 章 付 則

(業務の完了)

第 9 条 本業務は、第 2 章に示す作業実施の上、第 3 章に示す成果品を提出し、成果品の検査に合格した時をもって完了とする。

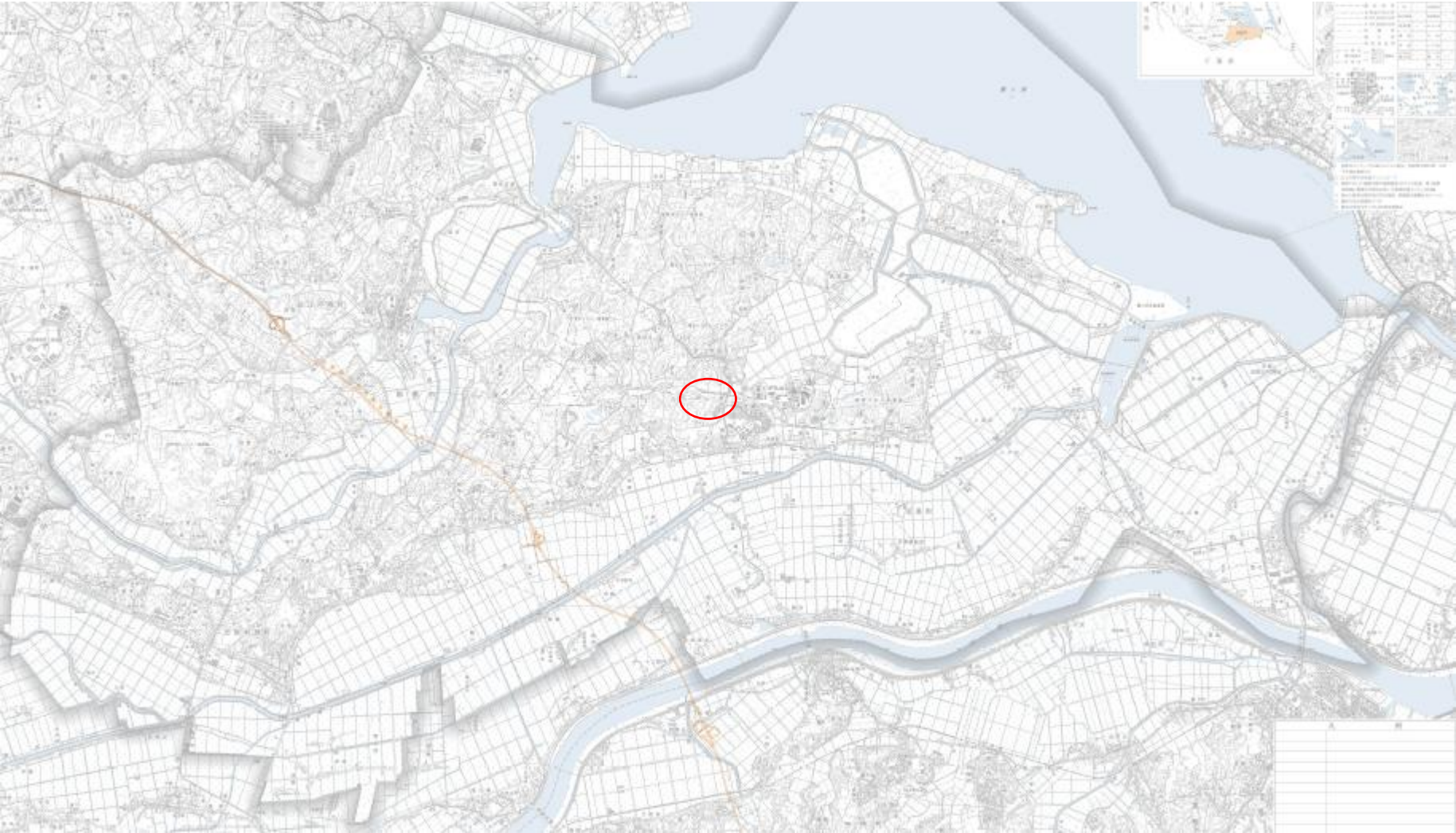
(業務期間)

第 1 0 条 本業務の履行期間は、契約締結日の翌日から、令和 9 年 3 月 3 1 日までとする。

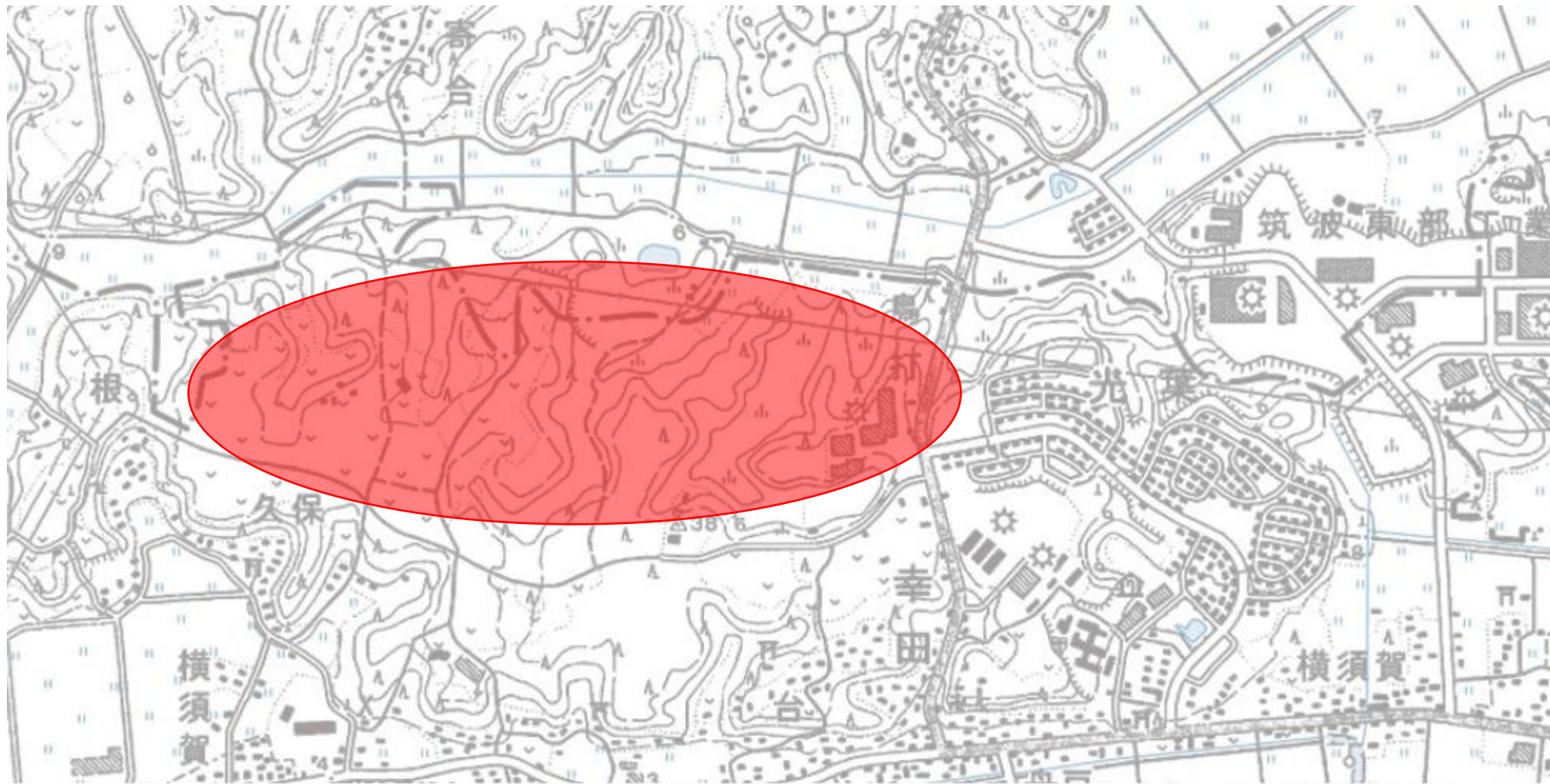
(修 補)

第 1 1 条 本業務が完了し、第 9 条の検査に合格と認められた後であっても、成果品に誤りが発見された場合は、受託者の責任において処理するものとする。

検討位置図



検討エリア図



内 訳 表

費目	工種	種別	細目	単位	数量	単価	金額	摘要
福田地区地域づくり可能性検討調査								
直接原価								
直接人件費				式	1.0			直接人件費明細表
間接原価								
	その他原価			式	1.0			
業務原価								直接原価+間接原価
一般管理費								
業務価格								業務原価+一般管理費
消費税及び地方消費税				%	10.0			
総計								

月

円

[illegible]