

# (仮称)原水駅周辺土地区画整理事業に係る将来ビジョン具体化検討業務委託 仕様書

## 1 業務名

(仮称)原水駅周辺土地区画整理事業に係る将来ビジョン具体化検討業務委託

## 2 業務目的

本町では、半導体企業集積に伴う今後の経済発展や人口増加に対応するため、アーバンスポーツ施設をはじめとする菊陽杉並木公園拡張整備や、新たな交通拠点となる JR 豊肥本線「三里木—原水駅」間の JR 新駅の設置などの取り組みを進めている。

また、JR 新駅と原水駅間の約70ヘクタールのエリアにおいて、(仮称)原水駅周辺土地区画整理事業の実施についても計画を進めている状況にある。

半導体企業集積地としてふさわしい先進的なまちづくりの将来像を描いた「将来ビジョン」を策定しており、今後は、(仮称)原水駅周辺土地区画整理事業の実施によって、実際のまちづくりを進めていく計画としている。

本業務委託においては、将来ビジョンで描いたエリア構成や導入機能を当該区画整理事業における設計等に反映できるよう要件を整理するとともに、その内容を具体化することを目的とする。

## 3 業務にあたっての留意事項

(仮称)原水駅周辺土地区画整理事業施行予定区域は、現時点で市街化調整区域であり、土地区画整理事業に係る事業認可等の手続きが未済である。よって、当該業務委託においては、本町が提示する将来ビジョンに基づく内容に応じて業務を行うこと。

なお、将来ビジョンについては現在策定中のため、内容に変更が生じる可能性がある。



## 4 委託期間

契約締結日翌日から令和8年3月31日まで

## 5 業務内容

### (1) 街区構成及び画地の整理

将来ビジョンに掲げる「賑わいエリア」、「知の集積エリア」、及び「職住近接エリア」について、ビジョンの実現に必要な街区構成（画地ごとの所要面積及び区画道路配置等）を整理する。

本業務では、一般的な開発の事例等を参考に、例えば商業施設やマンション、ホテルの建設に必要な画地面積や配置等の要件を整理する。

なお、本業務で整理した要件の換地設計への反映については、本町が実施する。

### (2) サウンディング調査及び事業候補者の提案

将来ビジョンに基づく土地の利活用等について、民間事業者や教育、研究機関等の意向や市場性について調査を行うとともに、実際に土地の使用収益を行う事業候補者の提案を行う。

### (3) 事業性評価に係る整理

エンドユーザーの負担（テナント賃料）を考慮した土地の先行買収価格や、集合換地等による賃貸借契約の要件（賃料、契約形態（普通借地・定期借地等））の検討を本町が行うにあたり、本町の提示する一定の条件下における事業性評価を行い整理する。

なお、従前地所有者に対する売却・貸付等の意向調査についても、本町が実施する。

### (4) 先進的な交通システム導入に係る整理

新たな交通拠点として整備するJR新駅と原水駅、産業エリアとして位置付けるセミコンテクノパークをつなぐ先進的な交通システム（BRT、自動運転等）導入に係る要件を整理する。

また、土地区画整理事業施行区域内においては、JR新駅、原水駅を中心に街区間の移動の実現に必要な交通システム（自動運転等）の要件を整理する。

なお、各交通システムの要件整理にあたっては、区画整理施行区域外の既存交通との接続に十分留意すること。

### (5) 提案内容調整に係る協議

本業務は複数事業者への委託を想定している。本町としては、複数事業者からの提案内容を比較し、将来ビジョンの具体化に最適な案を採用する必要があることから協議体を開催する。

なお、当該業務受託者は、町が開催する協議体に参加し、提案内容のすり合わせ等を行う。

## 6 成果品

想定する成果品は次のとおりとする。

### (1) 街区構成及び画地を整理した図面

将来ビジョンに掲げる各エリアの機能に応じた街区及び画地の所要面積、形状、配置等の要件を整理すること。

なお、整理した要件については、本町が今後施行を予定している（仮称）原水駅周辺土地区画整理事業で作成する図面で情報の取りまとめを行うこと。

### (2) サウンディング調査結果報告書

将来ビジョンに基づく土地の利活用等について、民間事業者や教育、研究機関等の意向や市場調査を実施し、その結果を報告書として取りまとめること。

### (3) 事業候補者の一覧

サウンディング調査結果に基づき、（仮称）原水駅周辺土地区画整理事業施行区域で使用収益を行う事業候補者の一覧を作成すること。

なお、事業候補者一覧の作成にあたっては、当該施行区域への誘致実現の可能性、事業候補者の意向等についても併せて取りまとめを行うこと。

### (4) 事業性評価に係る提案書

業務内容に掲げる「（1）街区構成及び画地の整理」、「（2）サウンディング調査及び事業候補者の提案」、「（4）先進的な交通システム導入に係る整理」の内容を総合的に分析し、本町が以下の内容を検討するための材料として、事業性評価を行い整理したものを提案書として取りまとめること。

- ・ 将来ビジョンの達成に必要な面積
- ・ 町が先行買収を行う場合の適正な買収価格
- ・ 賃貸借契約の要件（賃料、契約形態（普通借地・定期借地等））

### (5) 先進的な交通システム導入に係る提案書

以下①及び②の内容について、それぞれ提案書を作成すること。

- ① 新たな交通拠点として整備するJR新駅と原水駅、産業エリアとして位置付けるセミコンテクノパークをつなぐ先進的な交通システム（BRT、自動運転等）。
- ② 土地区画整理事業施行区域内においては、JR新駅、原水駅を中心に街区間の移動の実現に必要な交通システム（自動運転等）。

なお、提案書の作成にあたっては、業務内容に掲げる「（1）街区構成及び画地の整理」、「（2）サウンディング調査及び事業候補者の提案」の内容を総合的に分析し、輸送人数、必要な車両規格や車両数等を十分に検討すること。

### (6) 提案内容調整に係る協議記録

本町が開催する協議体における議事等を記録したもの。

## 7 その他

### (1) 業務管理

- ① 受託者は、本業務を円滑に進めるため、十分な知識と経験を有する者を配置すること。
- ② 受託者は、業務の遂行に当たり、本業務に係る関係法令を順守しなければならない。

### (2) 秘密保持

受託者は、本業務で知り得た個人情報やその他の秘密を他に漏らしてはならない。履行期間終了後も同様とする。

### (3) 損害賠償

受託者は、業務中に生じた事故並びに町及び第三者に与えた損害に対して責任を負い、町の指示に従い、受託者の責任において処理するものとする。

### (4) 資料の借用

受託者は、本業務に必要な資料で、町が所有している提供可能な資料について借用を申し入れることができる。借用に当たっては借用書を提出し、借用期間中は適正に管理するとともに、業務終了後速やかに返却しなければならない。

### (5) 成果品等の帰属

本業務で作成された成果品及び成果品に係る権利は、町に帰属するものとする。受託者は、町の許可なく他に公表、貸与及び使用してはならない。

### (6) 疑義の解決

本仕様書に記載された内容に疑義が生じたとき、又は定めのない事項が生じたときは、受託者は町と協議を行い、業務の遂行に支障のないように努めなければならない。

### (7) 業務完了報告及び完了検査

受託者は、業務を完了したときは、町に対し業務完了報告書を提出しなければならない。町は、業務完了報告書を受領したときは、完了検査を行い、検査に合格したときは、受託者に対し検査合格の通知を行う。

### (8) その他

- ① 業務完了後、受託者の責に帰すべき理由により成果物に不良箇所が発見されたときは、受託者は速やかに訂正、補正、その他必要な措置を行うものとし、これに要する経費は受託者の負担とする。
- ② 仕様書に記載されていない事項であっても、業務の遂行上必要と認められる事項については、協議の上、実施すること。