

令和7年度戦略的土地利用推進業務委託 仕様書

1 委託業務名

令和7年度戦略的土地利用推進業務委託

2 目的

- ・本市では、令和7年3月に策定した「藤枝市新産業創造プラン」において、「“健康・予防のまち”を築く健康生活産業の創造」(プロジェクト名:藤枝H A L Eバレー構想)を掲げ、本市の強みを成長に変える新産業を創出し、地域経済力と所得水準の向上、市民の健康長寿を図るものとしている。
- ・本業務は、“健康・予防のまち”の中核拠点(スマートシティ)の形成を目指す「水上地区」において、地域住民(権利者)、企業、行政が連携した新たなまちづくりの実現に向け、現況都市基盤の課題や地域固有の強みに着目し、企業からの投資を呼び込み、土地利用の実現を目指すため、基本方針(グランドデザイン)と、実現可能な事業手法等の検討を目的とするものである。
- ・併せて、製造・物流拠点の形成を目指す「上当間・下当間地区」と「善左衛門地区」においては、地域住民や土地所有者とともに、今後のまちづくりの方向性を見出すことを目的とする。

3 業務内容

【水上地区】

(1) 権利者の合意形成支援

アンケート調査により、土地利用構想(案)に関する意向(解決したい課題、創出したい魅力等)、土地利用意向を把握する。

また、意向や課題を整理した個別地権者カルテを作成する。

(2) 基本方針(グランドデザイン)の検討

①地域課題の整理

過年度の地権者意向等を踏まえて、藤枝H A L Eバレー構想及び中核拠点(スマートシティ)の実現に向けた課題を整理する。

②民間事業者等ヒアリング

過年度の民間企業ヒアリングの実施状況を踏まえ、追加で把握することが必要となる導入機能に関する事項を整理し、ヒアリング資料を作成する。

資料をもとにヒアリングを実施し、導入可能性のある機能、規模、事業者としての関わり方(事業の進め方)等に関する意向を把握する。(5社以上)

民間事業者によるまちづくりを推進するプラットフォーム体制の立上げを支援するとともに、会議の開催(1～2回程度)を支援する。

③基本方針（グランドデザイン）の検討

地域課題、地権者意向、民間事業者意向を踏まえ、本地区の構想実現（藤枝H A L E バレー構想、スマートシティ形成）に資する開発ビジョンと基本方針（グランドデザイン）を立案する。

④ 基本戦略の検討

基本方針（グランドデザイン）を実現する具体的な取組方策、方策を実現するための事業スキーム、事業の進め方、ロードマップを検討し、基本戦略として整理する。

（３）区画整理事業等の検討

基本方針（グランドデザイン）や権利者の意向を踏まえ、雨水対策も加味した、土地利用計画のパターン検討を行い、実現可能な概略設計と概算事業費からなる事業計画案を作成する。

【過年度資料】

- ・R2_現況調査（土地利用現況／建物現況／道路体系／交通量／河川・雨水幹線の状況／用水路／地下埋設物（上水道）／地下埋設物（下水道）／地下埋設物（ガス）／農地整備履歴／災害履歴・可能性／地盤高・地質／埋蔵文化財／その他支障条件）
- ・R6_交通量調査結果
- ・R6_企業ヒアリング調査
- ・雨水調整池概略検討
- ・都市計画・農林調整下協議資料（たたき台）
- ・現況測量（1/500）
- ・土地権利者、建物権利者調査結果

（４）まちづくり協議会の運営支援

本地区のまちづくりの方向性等を検討するために設置が予定されている「まちづくり協議会」の運営支援を行う。運営支援は、資料作成、資料印刷、説明補助、協議記録、開催結果を踏まえたまちづくりニュースの作成、発送を行う。

（役員会、全体会は各４回想定、全体会は１回につき２日開催（平日、休日））

（主な検討内容）

- ・基本方針（グランドデザイン）の検討、区画整理事業の検討

（５）土地利用に関する関係機関との協議支援（都市計画・農林漁協等）

過年度の成果資料（都市計画下協議資料）を基に、都市計画決定に向けた協議資料を作成するなどの支援を実施する。

農業環境の整理は、必要に応じて農地所有者対象アンケートを実施する。

【上当間・下当間地区】

（６）まちづくり意見交換会等の運営支援

今後のまちづくり構想の検討について意見交換会の運営支援をする。

（資料作成、資料印刷、説明補助、記録） １回～２回

開催結果を踏まえまちづくりニュースの作成、発送を支援する。

【善左衛門地区】

（７）まちづくり意見交換会等の運営支援

今後のまちづくり構想の検討について意見交換会の運営支援をする。

（資料作成、資料印刷、説明補助、記録） １回～２回

開催結果を踏まえまちづくりニュースの作成、発送を支援する。

【共通】

（８）打合せ協議

業務実施に向け、初回、中間、完了時の３回を基本としつつ、業務進捗等に応じ、追加で４回程度を目途に打合せ協議を実施する。（協議記録簿の作成、WEB 開催を含む。）

４ 業務成果品

（１） 報告書（A4 版、カラー、製本） １部

（２） その他関連資料（ファイル綴じ） １式

（３） 上記電子媒体（CD-ROM 等） １式

５ 納入場所

藤枝市都市建設部都市政策課

〒426-8722 静岡県藤枝市岡出山一丁目 11 番 1 号 藤枝市役所東館 2 階

６ 履行期限

令和 8 年 3 月 2 7 日（金）限り

７ 契約限度額

40,000,000 円（消費税及び地方消費税相当額を含む）

８ その他

（１）著作権をはじめ、本業務の成果品における一切の権利は、市に帰属する。

（２）委託業務にあたり使用する図表やデータ、画像等の著作権・使用権等の権利については、受注者の負担のもとにおいて使用許可等を得ること。また、受注者は成果物が第三者の著作権を侵害しないことを保証し、第三者から成果物に関して著作権侵害を主張された場合の一切の責任は、成果物納入の前後如何に関わらず、受注者が負うものとする。

- (3) 受注者は労働基準法、労働関係調整法、最低賃金法、その他関係法令を遵守すること。
- (4) 受注者は、受注者が行う業務を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることはできない。ただし、第三者に委託することで業務の効率化が図れると市が認めた場合には、業務内容の一部分についてのみ委託することができる。
- (5) 受注者が本業務を行うにあたって個人情報を取り扱う場合には、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）を遵守しなければならない。
- (6) 受注者は、本業務を行うにあたり、業務上知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために利用することはできない。また、委託業務終了後も同様とする。
- (7) 受注者は本業務の履行に当たっては、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成二十五年法律第六十五条）第10条第1項の規定に基づく「藤枝市における障害を理由とする差別を解消するための職員対応要領」（平成28年3月11日藤枝市長決定）第2条に規定する不当な差別的取扱いの禁止及び第3条に規定する合理的配慮の提供について留意すること。

問合せ先

藤枝市 都市建設部 都市政策課

〒426-8722 藤枝市岡出山 1-11-1

電 話：054-643-3373 F A X：054-643-3280

（土・日・祝日を除く、午前8時30分から午後5時まで）

メール：toshiseisaku@city.fujieda.lg.jp

【参考】市内新拠点形成の動き

第6次藤枝市総合計画・土地利用構想において、「重点地区」と位置付けた水上地区、上当間・下当間地区、善左衛門地区の3地区について、本市の新たな成長基盤となる土地利用を推進。各地区ともに、現況調査や、可能性調査を実施するとともに、地域住民・地権者との意見交換や、地権者との勉強会を進めている。そうした中で、先行する水上地区においては、地権者によるまちづくり組織の設立を推進している。

○水上地区（約30ha）

・「広域都心エリア」と位置づけ、研究・開発、商業や業務、居住機能等の誘導を図る。

○上当間・下当間地区（約80ha）

・「新産業・交流誘導エリア（東部地区）」と位置づけ、交通利便性を活かした新産業や地域交流・商業等の立地を促進。

○善左衛門地区（70ha）

・「新産業・交流誘導エリア（南部地区）」と位置づけ、優れた交通環境と工業地に隣接した環境を活かし、工業流通業務や、スマート農業等の立地誘導を促進。

令和 7 年度 戦略的土地利用推進業務委託 位置図

