産業用地開発基本計画策定業務委託仕様書

1　業務名

産業用地開発基本計画策定業務

2　契約期間

契約締結日から令和８年(2026 年) ３月 20 日

3　業務の目的

企業の強い設備投資意欲がありながら、滋賀県における産業用地は不足している状況であり、県と市が連携し、県内３か所の候補地（大津市、高島市、東近江市）において、新規産業用地を整備することとしたところ。

本調査では、県内の企業の新規立地の受入れや、県内企業の移転・拡充の受け皿を確保することを目的に、新たな産業用地整備の実現に向けた取組を推進するため、候補地３か所を対象に産業用地開発の基本計画を策定するものである。

4　業務の内容

(1) 開発の基本方針の策定

県および候補地３か所の存する市と調整し、開発の基本方針を検討する。

（候補地３か所の位置および概要は別添のとおり。なお、契約締結後に詳細な位置等の資料を提供する。）

① 産業用地開発の方向性の整理

② 工場立地動向と産業用地の整備状況

③ 産業用地の需要予測及び供給価格帯の検討

④ 産業用地開発の基本方針

(2) 開発候補地の現況把握

① 開発エリアの設定

② 開発エリア及び周辺の現状のインフラ状況等の調査

③ 開発上の留意事項

開発エリアおよび周辺の現状を整理する。また、開発する上で留意すべき、関連する法規制等のほか、開発エリアにおける開発障害となり得る事項を整理する。

(3) 土地利用計画案の策定

開発区域の現況や開発の留意事項、開発フレームを踏まえ、２案程度の土地利用計画(1:2500 程度)を作成し、比較・検討しながら、最適な土地利用計画案を絞り込む。

① 土地利用の基本方針

② 計画条件の整理・検討
③ 土地利用計画案の比較検討

(4) 基本計画の策定

土地利用計画に基づき、基本計画の策定を行う。

① 土地利用計画
② 道路交通計画
③ 供給処理施設計画
④ 防災計画（雨水調整池、造成上の防災計画）
⑤ 景観形成計画（景観ゾーニングと整備方針）
⑥ 公園・緑地計画
⑦ 造成計画（土工量の算定）

(5) 事業化計画の策定

基本計画に基づき、各種事業の工事数量について概略算定した上で、事業費の概算を行う。また、事業の方針に基づき、事業スケジュールについて検討する。さらに事業予定原価を算出し、事業採算性について検討する。

① 事業量の概算を算出
② 実現可能な事業（開発）手法の検討
③ 事業採算性の検討

(6) 企業ニーズアンケート調査（高島市のみ対象）

立地に関する企業ニーズアンケート調査を実施し、当該地域を対象に企業立地需要および立地条件の評価について把握する。

・発送数：1,000 社程度
・対象業種：ア 製造業（9-32）
イ 物流業
（44 道路貨物運送業、47 倉庫業、48 運輸に附帯するサービス業）
ウ 情報通信業（37-41）
エ 県および高島市と協議の上、対象とする業種
・発送地域：ア 当該地区の周辺地域および滋賀県内の立地企業
イ 当該地区の周辺地域に拠点を有する全国の企業
ウ 県および高島市と協議の上、対象とする業種の全国の企業
・候補地（高島市）の紹介資料の作成

(7) 産業用地開発および企業誘致アドバイザリー業務

今後の企業誘致の手法、産業用地開発などについて必要な情報提供やアドバイス等の支援を行う。

5　成果物

本業務に係る成果物については、以下のとおり提出すること。

- 報告書　　４部（簡易印刷）
- 電子媒体　１部（報告書、関連データ）

6　その他

(1) 受託者は、本仕様書の内容等について疑義が生じた場合、その都度、県と協議の上、その指示に従い業務を進めること。

(2) 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、受託者において使用許可等を得ること。なお、これらを怠ったことにより、著作権等の権利を侵害した場合は、受託者はその一切の責任を負うこと。

(3) 業務に利用する目的で県が有している資料の提供が必要な場合は、内容を審査の上、県から提供するので、事前に申し出ること。なお、本業務の遂行にあたり知り得た情報について、県の承認を得ないで他に漏らしてはならない。（契約終了後も同様とする。）

(4) 受託者は、本業務の主たる部分について再委託をすることはできない。（コピー、印刷、製本、資料整理等の軽易な業務の再委託にあたってはこの限りではない。）。ただし、書面による申請で県の承認を受けた場合は、当該業務の一部を再委託できるものとする。

※ 主たる部分とは、本仕様書「４　業務の内容」をいう。

(5) 本契約における成果物の著作権は、委託料が支払われたときに受託者から県に譲渡されるものとする。

(6) その他、本業務の遂行上必要と認められるものでこの仕様書に定めのない疑義が生じた場合は、受託者は当課と協議し、その指示に従うこと。

高島市　マキノ町西浜地先

項目	内容
地区面積	約17ha
現況土地利用	地区の大半が農地(田が主)
周辺環境	山林、国道161号、JR湖西線、農地に面し、住宅地、障害者福祉施設に隣接
農業振興法・農地法	地区西側：農業振興地域農用地区域外(白地)、マキノ駅からの距離により、第３種農地または第２種農地 地区東側：農業振興地域外
都市計画法	地区西側：非線引き都市計画区域、用途指定なし 地区東側：非線引き都市計画区域、準工業地域
森林法	保安林、地域森林計画対象民有林なし
埋蔵文化財関係	地区のごく一部が埋蔵文化財包蔵地(万見寺遺跡)
地形	地区西側：北が高く、南がやや低いも緩やかな傾斜地
	地区東側：平坦地であるものの、盛土必要と考えられる
障害物	地区東側を送電線が横断、送電鉄塔２基あり（令和10年度に送電は廃止される予定）。印内川（市管理河川）あり。
取付道路整備	必要性は未定。ただし、国道161号に面している。
雨水排水処理	処理方法は未定。ただし、印内川（市管理河川）を経て琵琶湖へ放流するとともに、東西それぞれの区域に調整池の整備が考えられる。
汚水排水処理	地区全域が公共下水道全体計画区域内。ただし、供用開始区域外であり、下水道管は未整備。
上水道	上水道の引き込み可能、国道161号南西側の市道に既設上水道管(φ200)あり

大津市 湖西台

項目	内容
地区面積	約60ha
現況土地利用	山林、原野
周辺環境	北側は農地、南側は小規模な集落や農地に隣接。西側は山林、東側は国道161号に面する
農業振興法・農地法	農業振興地域外
都市計画法	地区全域が市街化区域（第１種低層住居専用地域、第１種住居地域）
森林法	保安林なし、地域森林計画対象民有林あり
埋蔵文化財関係	・地区の一部が埋蔵文化財包蔵地(中谷遺跡、惣山・京ヶ山遺跡) ・中谷遺跡は発掘調査を実施済、墳墓の保存方法について協議が必要
地形	標高160m程度の台地であり、周辺の低地は約40m程度の標高差がある。南北方向の沢が複数入り込んでいる
障害物	地区東南部にため池(利用なし)、キャンプ場あり。
取付道路整備	地区内を都市計画道路3･4･52号が都市計画決定済。
雨水排水処理	処理方法は未定。地区の大半は北側を流れる真野川の流域、地区南部の一部は南側を流れる天神川の流域であり、複数の調整池の整備が必要と考えられる。
汚水排水処理	汚水処理計画区域内。
上水道	上水道の引き込み可能。

東近江市 鈴町・蒲生大森町地先

項目	内容
地区面積	約45ha
現況土地利用	山林、農地（一部は市民農園）
周辺環境	北・東側は農地、南側は山林に面する。西側は山林を挟んで太陽光発電施設に隣接する。
農業振興法・農地法	地区全域が農業振興地域。地区の一部が農用地区域。 土地改良事業の受益地が一部存在する。
都市計画法	地区全域が市街化調整区域
森林法	保安林なし、地域森林計画対象民有林あり
埋蔵文化財関係	地区内に埋蔵文化財包蔵地(法源古墳)あり。
地形	地区東部は最高標高180m程度の尾根であり、西部は標高130m程度の沢低地。高低差が50mと大きく、傾斜もきつい。
障害物	市民農園、地区の東西にあるポンプ場を結ぶ農業用送水管(位置不明)あり
取付道路整備	必要性は未定。ただし、国道477号に接続する市道(幅員最大16m)に隣接。
雨水排水処理	処理方法は未定。地区全域が日野川の流域、西部は地区北側を北行する既存排水路、東部も地区東側を北行する既存排水路を経て日野川に放流可と想定。複数個所の調整池の整備が必要と想定。
汚水排水処理	地区面積の約半分は下水道事業計画区域内。
上水道	上水道は当該地から約300m先に300φの本管が敷設。