

木曽岬干拓地の都市的土地利用に関する調査・検討業務委託仕様書

1 委託業務名

木曽岬干拓地の都市的土地利用に関する調査・検討業務委託

2 委託業務の目的

木曽岬干拓地（別紙Ⅰ、平均T.P.約-0.5m）は、三重県が農業用地として取得した用地であるが、社会情勢の変化等を踏まえ、伊勢湾岸自動車以北の一部をT.P.+4.5m程度に地盤を嵩上げたうえで、木曽岬新輪工業団地（約45.6ha）として分譲し、都市的土地利用^{*1}を進めてきた。

地盤の低い木曽岬干拓地の特性上、都市的土地利用にあたっては地盤の嵩上げが必要であり、伊勢湾岸自動車道以南（保全区を除く、以下「南エリア」という。）においても、順次地盤の嵩上げを行い、都市的土地利用へ移行することとしている。

このため、三重県の総合計画「みえ元気プラン」に基づき、令和6年度に提示した「都市的土地利用の方向性^{*2}」を踏まえ、令和8年度に都市的土地利用計画を策定することとなっている。

現在、南エリアでは、新エネルギーランド（約63.6ha）においてメガソーラー事業を実施するとともに、建設発生土ストックヤード（第2期、約66.4ha）では公共事業等における建設発生土による地盤の嵩上げを行っている。農業体験広場^{*3}（約50.1ha）においては、地盤の嵩上げへの着手まで一定期間（最大15年程度）を要する見込みであることから、その期間に有効活用を図るため民間事業者の参入による暫定利用を進めることとしており、令和6年度に暫定利用のコンセプトを整理したところである。

本業務では、これまでの土地利用に関する検討状況や取組の経緯^{*4}を踏まえ、農業体験広場の暫定利用を行う事業者公募に向けた詳細の条件整理を行うとともに、南エリアの将来的な企業立地の動向等を調査・分析し、都市的土地利用計画の策定支援を行うことを目的とする。

- （*1）木曽岬干拓地造成時の目的であった農業利用以外の産業や観光・レジャーなどでの土地利用のことを言う。
- （*2）都市的土地利用の方向性とは、①農業体験広場の暫定利用、②将来的な企業立地の可能性、市場状況等を継続して把握することを言う。
- （*3）「農業体験広場」は現在の土地利用計画上の区域名であり、暫定利用にあたって農業体験に限定するものではない。
- （*4）これまでの土地利用に関する検討状況や取組の経緯は以下の県ホームページに掲載している。県ホームページ：[三重県 | 地域プロジェクト：土地利用検討協議会](https://www.pref.mie.lg.jp/common/06/ci600014676.htm)
<https://www.pref.mie.lg.jp/common/06/ci600014676.htm>

3 契約期間

契約締結日から令和8年3月25日（水）まで

4 業務の内容

(1) 農業体験広場の暫定利用にかかる事業条件の整理

農業体験広場については、地盤の嵩上げに着手するまで一定期間（最大15年程度）を要する見込みであり、その期間において有効活用を図るため、民間事業者へ土地を貸し出し、暫定利用を図ることとしている。

令和6年度にデベロッパー・事業者等への調査を行い、以下の4つのコンセプトでの暫定利用の可能性について、事業（貸付）期間、引渡条件、周辺環境への影響、事業着手までのスケジュール等の観点で実現可能性や課題等を整理したところである。

【暫定利用のコンセプト】 詳細は別紙2参照

類型	具体的な用途(例)
ストックヤード型	コンテナ、自動車等の仮置き場 等
フィールド利用型	キャンプ場、RV パーク、オフロードコース 等
農業生産型	牧草、果樹・野菜の栽培 等
エネルギー生産型	再生可能エネルギー生産（太陽光発電等）

本業務は、上記の4つの暫定利用のコンセプトにおける課題をさらに精査し、以下の①～④により、暫定利用に参入する民間事業者の公募を行うための詳細な事業条件の整理等を行い、公募資料（案）を作成するものである。

なお、業務にあたっては、以下に示す暫定利用の前提条件およびこれまでの検討状況を踏まえた内容とすること。

①事業条件の検討・整理

別紙2で整理した暫定利用の各コンセプトに基づき、以下の項目を中心に、事業者公募に向けて必要な事業条件の整理を行うこと。

(ア) 農業体験広場の暫定利用にかかる基礎情報の精査

法規制、既存計画等の整合性、周辺地域・環境等への影響、敷地条件等

(イ) 公募条件

事業スキーム（貸付期間、貸付料、貸付方法等）、公募スケジュール、公募方法、参加資格要件、リスク分担等

(ウ) その他

事業条件の整理にあたって必要な項目があれば提案すること

②参入候補者へのヒアリング等

事業条件について、参入候補となりうる事業者へのヒアリング調査等を行い、実現可能性の観点等で事業条件へ反映すること。

なお、ヒアリングは各コンセプトで2者以上行うこととする。

③公募資料（案）等の作成

上記①及び②に基づき、事業者公募に向けて次の資料を作成すること。

(ア) 事業者募集要項(案)

(イ) 応募様式

(ウ) 評価基準

(エ) 契約書案

(オ) その他公募にあたって必要と想定される資料があれば提案すること

【暫定利用の検討にあたっての前提条件等】

- ・ 暫定利用の期間は、概ね15年以内の期間を見込み、事業者への借地とする。
- ・ 市街化調整区域で開発可能な暫定利用策とすること。
- ・ 「農業体験広場」は現在の土地利用計画上の区域名であり、農業体験に限らず、法規制等の範囲内において幅広い用途での利用を検討するものである。
- ・ ゾーニングによる複数のコンセプトでの利用を検討するなど、広大な面積の有効活用を図ること。
- ・ 暫定利用にあたっては、参入事業者には現状有姿のまま引き渡すことを想定しているが、県が行う必要のある基盤整備があれば、事業条件整理において検討すること。

(2) 南エリアの都市的土地利用に向けた市場状況等調査

これまでに、南エリアへの将来的な企業立地の可能性がある分野として9分野*⁵を選定し、継続的に企業立地の動向等を調査してきたところである。

都市的土地利用にあたっては、地盤の嵩上げが必要であるが、現在、新エネルギーランドでのメガソーラー事業が令和16年度まで継続中であるとともに、建設発生土ストックヤード(第2期)における地盤の嵩上げを令和6年8月に開始したところであり、都市的土地利用へ移行できるまで一定の期間(最大15年程度)を要する見込みである。

一方で、南エリア全体において、都市的土地利用が可能となった際に土地需要の好機を逃すことがないように、市場状況を把握しておく必要がある。

このため、本業務においては、9分野を中心に、企業立地にかかる社会的動向、企業の投資・立地動向、木曽岬干拓地の評価及び立地展望の4項目について、有識者・事業者等へのヒアリングやアンケート等により調査し、市場状況を把握することとする。

なお、調査数については、9分野の事業者18者(各分野1者)以上、企業立地にかかる有識者2者以上の合計20者以上とし、調査対象や方法については、受託者が提案のうえ、三重県と協議し決定すること。

- (※5) ①物流・ロジスティクス、②製造、③再生可能エネルギー、④グリーン水素、
⑤バイオジェット燃料、⑥スマート農業、⑦陸上養殖、⑧次世代モビリティ、
⑨観光・リゾート・レクリエーション

(3) 南エリアの都市的土地利用計画の策定支援

「みえ元気プラン」に基づき、令和8年度に「南エリアの都市的土地利用計画」を策定することとなっている。

本業務は、令和6年度に提示した「都市的土地利用の方向性」や上記(2)の南エリアの都市的土地利用に向けた市場状況等調査の結果を参考に、以下の①～④のとおり、南エリアの将来的な都市的土地利用のビジョンを提示する「南エリアの都市的土地利用計画」の素案等を作成するものである。

なお、主に以下の内容を含み、A3 用紙1～2枚程度にまとめることを想定している。

- ・ 都市的土地利用のビジョン
- ・ 土地利用の状況や将来的な企業立地の可能性をふまえたゾーニング
- ・ 市場動向調査等を踏まえた将来的な企業立地の可能性
- ・ 都市的土地利用への移行までのロードマップ・スケジュール

① 社会情勢・動向等の整理・分析、構成案の提示

上記(2)での企業立地の動向等にかかる調査結果のほか、他自治体での土地利用に関する長期的なビジョンや計画について事例調査・分析等を行い、都市的土地利用計画の構成案を提示すること。

② 都市的土地利用のロードマップ・スケジュール作成

都市的土地利用への移行までに県が実施する取組（道路・水道等のインフラ整備等）について具体的に検討・整理したロードマップ、スケジュールを作成すること。

③ 南エリアの都市的土地利用計画の素案作成

上記①及び②をふまえ、県と協議のうえ素案（本文、図表、グラフ等）を作成するとともに、関係者（県の関係部局担当課、市町等）との協議（6回以上）の補助（資料作成、協議への同席等）を行うこと。

④ その他

その他、計画策定に必要な業務があれば提案すること。

5 実施条件

(1) 本業務を適正かつ円滑に実施するため、総括責任者を配置すること。

(2) 契約締結後速やかに着手届（様式自由）および総括責任者等選任通知書（様式自由）を提出のうえ、業務を開始しなければならない。

(3) 本業務の開始にあたり、業務内容、スケジュール、業務実施体制を含む業務計画書を三重県に提出すること。なお、業務計画書の内容を変更する場合は、三重県と協議のうえ変更業務計画書を作成、提出すること。

(4) 本業務の実施にあたり、三重県と受託者とが各月2回程度の協議を行うこととし、受

託者は協議の都度、協議記録を作成のうえ、三重県へ提出すること。

6 成果品

次に掲げる成果品を三重県に提出することとし、報告書のとりまとめにあたっては、三重県と協議のうえ作成すること。

成果品	部数等	提出期限
(1) 中間報告書	3部	令和7年12月26日(金)
(2) 最終報告書	3部	令和8年 3月25日(水)
(3) 本業務の遂行過程で取得し、または作成した資料	一式	令和8年 3月25日(水)
(4) 上記(1)～(3)にかかる電子データ ※別途指定するデータ形式とすること。	一式	令和8年 3月25日(水)

7 その他

- (1) 本仕様書に記載のない事項及び疑義については、三重県との協議により決定する。
- (2) 資料等の一切は電子データで保存するものとする。
- (3) 業務における成果品およびデータ等を含むあらゆる制作物については、三重県が著作権を持つものとする。
- (4) 全てのデータについて出典を明示するとともに、電子データについては今後の更新が容易となるよう配慮すること。
- (5) 契約の履行にあたっては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号第66条第2項の規定を遵守すること。なお、個人情報の保護に関する法律第176条、180条及び第184条に、委託を受けた事務に従事している者若しくは従事していた者等に対する罰則規定があるため留意すること。

また、本業務を遂行するための個人情報の取扱いについては、別記「個人情報の取扱いに関する特記事項」を遵守しなければならない。

- (6) 受託者が契約の履行にあたって「三重県の締結する物件関係契約からの暴力団等排除措置要綱」に規定する暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係法人等(以下暴力団等という。)による不当介入を受けたときは、次の義務を負うものとする。

ア 断固として不当介入を拒否すること。

イ 警察に通報するとともに捜査上必要な協力をすること。

ウ 発注所属に報告すること。

エ 契約の履行において、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係法人等による不当介入を受けたときことにより工程、納期等に遅れが生じる等の被害が生じるおそれがある場合は、発注所属と協議を行うこと。

- (7) 契約締結権者は、受託者が(6)イ又はウの義務を怠ったときは、「三重県の締結する物件関係契約からの暴力団等排除措置要綱」第7条の規定により「三重県物件関係落札資格停止要綱」に基づく落札資格停止等の措置を講じる。