

令和8年度双葉町大字長塚・中野における事業化検討等業務 仕様書

1 業務名称

令和8年度双葉町大字長塚・中野における事業化検討等業務

2 業務の目的

本業務は、福島県双葉町大字長塚・中野に位置する地区において、上位計画等における位置づけの整理を行い、土地利用計画や事業スキーム等の検討を行い、基本構想案を作成することを目的とする。

3 履行期間

契約締結日の翌日から令和9年3月15日まで

4 対象地区

別紙2参照

5 業務内容

(1) 上位計画等における位置づけの整理

① 上位計画における位置づけの整理

上位計画（福島県マスタープラン、福島県商工業振興基本計画、双葉町復興まちづくり計画、ハザードマップ、福島イノベーション・コースト構想等）における対象地区の位置づけの整理を行う。

② 中広域（浜通り～仙台市周辺程度）までの類似団地等の調査整理

福島県浜通り地域から仙台市周辺における類似団地の概要（面積、事業費、事業期間、借地・分譲面積、アクセス、インフラ、立地企業・業種、従業員数、空地率等）の整理を行う。

(2) 現況の整理

① 現地踏査

② 地歴調査

③ 現況のインフラ施設（電気、上下水道等）、道路、水路等の状況調査

④ 関連法規の整理

(3) 用途別の前提条件整理

① 地域産業動向および企業立地ニーズの調査・整理

イ) 双葉町周辺の基礎データ（業種別の就業者数、立地企業の業種など）を整理する。

ロ) 福島国際研究教育機構及び東京電力福島第一原子力発電所廃炉産業におけるニーズを踏まえて、地域産業動向（地域産業の特徴、課題等）を整理する。

- ハ) イ) ロ) を踏まえて、対象地区における企業立地ニーズの整理を行う。
- ② 産業団地における想定業種の仮設定
(3) ①をもとに、対象地区の産業団地における想定業種（製造業・建設業など）の仮設定を行う。
- ③ 産業団地需要量（区画数・区画規模等）の検討
(3) ①および②をもと、対象地区における産業団地規模の整理のために、必要な区画数、区画規模等の検討を行う。
- ④ 周辺地域における住宅需要の調査・整理
イ) 双葉町周辺の基礎データ（居住人口、世帯数、住宅整備状況（公営・民営、住宅戸数、間取り、家賃等）など）を整理する。
ロ) 双葉町が公表する復興まちづくり計画および(3) ③による就業者数の動向を整理する。
- ⑤ 住宅用地における想定入居者の仮設定
④をもとに、対象地区の想定入居者層（世帯人数・年齢層など）の仮設定を行う。
- ⑥ 住宅需要量（住宅戸数・間取り(1LDK など)等）の検討
(3) ④および⑤をもとに、対象地区に整備する住宅規模の整理のために、必要な住戸数、間取り等の検討を行う。
- (4) 土地利用計画および基本構想案の検討
- ① 周辺施設との関係性の整理
対象地区への交通アクセスや周辺施設との関係性を整理する。
- ② コンセプト案の検討
(1) および(3) をもとに、対象地区のコンセプト案および産業団地象の検討を行う。
- ③ ゾーニング案の検討（2案程度）
(1) ～ (4) ②をもとに、ゾーニング案の検討を行う。
- ④ 事業区域の検討および設定
(4) ③をもとに、現況と産業団地・住宅用地の需要を踏まえて事業区域の検討を行う。
- ⑤ ゾーニング案を踏まえた土地利用計画案の検討（2案程度）
(1) ～ (4) ④をもとに、土地利用計画案の検討を行う。
- ⑥ 土地利用計画案に基づく導入施設案の検討（2案程度）
(4) ⑤をもとに、土地利用計画案ごとに導入施設の検討を行う。
- ⑦ 土地利用計画案を踏まえた基本構想案の検討（1案）
土地利用計画案のうち、優位とする1案について基本構想案の検討を行う。
- ⑧ 基本構想イメージ図又はイメージイラストの作成（1案）
(4) ⑦をもとに、基本構想案のイメージが分かるようなイメージ図を作成する。なお、イメージ図は、基本構想素案を彩色し、住宅等のイメージ配

置を行う程度を想定する。

- (5) 財源、事業手法等の検討
 - ① 財源、事業手法の比較検討
 - ② 全体事業スケジュール案の作成
- (6) 基盤整備の検討
 - ① (1)～(5)を踏まえた造成計画、インフラ施設計画（電気、上下水道等）、道路計画、水路計画等の基盤整備方針案の検討
 - ② 基盤整備に係る課題の整理
- (7) 概算事業費の算出
 - (1)～(6)を踏まえた、造成工事における予算整理のための概算事業費の算出
- (8) 事業化に係る課題の整理
 - ① (1)～(6)を踏まえた事業化に係る課題の整理
 - ② 必要な行政協議先および協議事項の整理
- (9) 打ち合わせ
打ち合わせは 20 回を想定する（業務開始時と業務完了時含む）。

6 成果物及び成果物の提出先

- (1) 成果物
 - ① 報告書：2 部
 - ② 報告書概要版（A 3）：1 部
 - ③ 基本構想案説明書（A 4）および概要版（A 3）：各 1 部
 - ④ 報告書作成に係るデータ一式：1 部
（CD-R 等 作成したアプリケーションの元データと PDF データ）
 - ※ それぞれの規格・仕様・部数等については、監督員と協議を行うものとする。
 - ※ 成果物の一部について、履行期間内であっても提出を求める場合がある。
 - ※ 成果物については、国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）に基づく基本方針（令和 2 年 2 月版）の判断基準を満たしていること。
- (2) 成果物の提出先
独立行政法人都市再生機構東北震災復興支援本部
福島復興支援部双葉復興支援事務所まちづくり整備第 2 課

7 再委託について

- (1) 受注者は、次に掲げる本業務の「主たる部分」の再委託を行うことはできない。
 - ① 総合的企画
 - ② 業務の履行管理

- ③ 検討手法の決定、及び技術的判断
- (2) 受注者は、ワープロ、コピー、印刷、製本、資料の整理、トレース、単純な集計、データ入力、計算処理（単純な電算処理に限る）等の簡易な業務については、再委託を行うことができる。この場合において、業務請負契約書（以下、「契約書」という。）第4条第2項の規定に基づく書面による発注者の承諾は不要とする。
 - (3) 受注者は、上記（1）（2）に規定する業務以外について再委託を行う場合は、契約書第4条第2項の規定に基づき書面により発注者の承諾を得なければならない。
 - (4) 上記（2）（3）の規定により再委託を行う場合においては、次に掲げる要件を満たさなければならない。
 - ・ 受注者と再委託の相手方との契約を書面により明確にしておくとともに、再委託の相手方に対して適切な指導、管理の下に業務を実施させること。

8 個人情報の取扱い

個人情報等の保護に関する特約条項第2条に定める個人情報等の保管場所、取扱場所、及び取扱場所から持ち出す場合等の手続き等については、下記のとおりとする。

- (1) 保管場所は受注者事務所内とし、施錠できる場所に保管する。
- (2) 保管場所は受注者事務所内とし、取扱終了後は速やかに保管場所に返却し施錠する。
- (3) 取扱場所から持ち出す場合は、事前に担当職員の了解を得、保管場所に返却後はその旨を報告する。
- (4) 原則として携帯電話に業務に係る個人情報を登録しない。
- (5) 再委託を請負う者は、請負者が本契約と併せて締結する「重要な情報等の保護に関する特約条項」について遵守しなければならない。

9 守秘義務

請負者は、業務上知り得た事項は、一切外部に漏らしてはならない。ただし、書面により当機構の承諾を得た場合は、この限りではない。

10 暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について

- (1) 業務の履行に際して、暴力団員等による不当要求又は業務妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。
- (2) 上記（1）により警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を記載した文書により発注者に報告すること。

- (3) 暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議を行うこと。

11 留意事項

- (1) 本仕様書に記載のない事項又は疑義が生じた事項については、その都度機構担当者と協議を行うものとする。
- (2) 本業務の完了は、成果品を提出し、検査に合格した時点とする。検査の合格後であっても誤りが発見された場合には、受注者の負担で速やかにこれを訂正すること。
- (3) 本業務は業務成績評定対象業務である。受注者には、業務完了後に業務成績評定点を通知する。なお、付与した業務成績評定点は、将来業務発注時に価格以外の評価項目として使用することがある。

以 上