令和７年度睦沢町未利用地の有効活用に向けたサウンディング調査委託仕様書

1. 業務名

睦沢町未利用地の有効活用に向けたサウンディング調査委託

1. 履行期間

契約締結日の翌日から令和８年３月１９日まで

３．本業務の目的

本町の課題である、人口減少に歯止めをかけるべく、未利用地について、地域活性化や町民サービスの向上などにつながる有効な利活用を検討しています。

そのため今回、２カ所の未利用地（寺崎酪農団地及び佐貫地区町有地）を対象として、民間事業者からの幅広いアイデアや提案を募集し、可能性のある活用方法を検討することを目的に、マーケットサウンディング（アイデア募集型のサウンディング。以下「サウンディング」という。）による調査を実施します。

なお、「寺崎酪農団地」については、地権者の高齢化や後継者不足が課題となっている一方で、今後、近傍に「長生グリーンライン」のインターチェンジ建設が予定されており、交通インフラの拡充に伴う利便性の向上が期待されています。また、佐貫地区の未利用町有地につきましては、山林であり立地条件も悪く、町として土地利用に苦慮しているのが現状です。

４．対象用地の概要

　　・寺崎地区酪農団地

|  |  |
| --- | --- |
| 所在地 | 睦沢町寺崎２５９７－４２　他３９筆 |
| 地目（現況地目） | 牧場 |
| 土地面積 | 301,052㎡（約３０ha） |
| 土地の現況 | 酪農団地は本町の北東にあるため、現在酪農家が1件経営している。他の牧場は10年以上前に廃業し、荒れ果てて草木が茂っています。  牧場のため平面ではなく、小高い丘になっており見晴らしは良く風通しも良い。当該地に接する道路は、町が管理する道路となります。 |
| インフラ等について | 【上水道】  あり　　口径　　　４０ｍｍ、３０ｍｍ、２５ｍｍ  ※対象土地は高台にあり、本管から加圧ポンプにより加圧し、供給しています。また、本町の上水道は、長生郡市広域市町村圏組合水道部が供給しています。  【汚水施設】  なし  【雨水施設】  なし　　ため池や排水路に排水することとなり、接続先に応じて、町や用水組合と協議が必要です。  【道路】  酪農団地内の町道（町道２４７・２４８・２４９号線）については、道路幅員3.5ｍです。 |
|  | |

・佐貫地区町有地

|  |  |
| --- | --- |
| 所在地 | 睦沢町佐貫４　他47筆、妙楽寺２４８２－１他5筆 |
| 地目（現況地目） | 山林、原野、雑種地、その他（町有地） |
| 土地面積 | 340,522㎡（３４ha） |
| 土地の現況 | 本町の南西にあり、自然豊かな山林です。人の手があまり入っていないので、草木が生い茂っています。当該地に接する道路は、町が管理する道路となります。 |
| インフラ等について | 【上水道】  なし  【汚水施設】  なし  【雨水施設】  なし  【道路】  当該地に接する町道妙楽寺佐貫線については、道路幅員は4.０ｍです。 |
|  | |

５．業務の内容

　　受注者は、サウンディング調査に当たり、次の事項に関する業務を履行する。

1. 法適用条件・自然条件等の整理

未利用地２か所の農林業、自然環境保全などにかかる法規制の概況や、農地基盤整備

事業や農地中間管理事業等の実施状況及び、インフラ、埋設物の状況等、必要な諸条件を

整理する。

1. 開発事業者へのアンケート調査及びヒアリング調査

　　　　　開発事業者に対し、ヒアリング調査を実施し、本町内における未利用地の有効活用方法及

び開発の意向を把握する。

　　　　　〇対象業種：不動産業、総合建設業

　　　　　〇抽出条件：千葉県及び周辺の開発に参画実績のある事業者

　　　　　〇企業訪問：５社程度

1. 企業ニーズアンケート調査及び企業ヒアリング調査

　　　　　開発事業者アンケートをもとに、企業ニーズアンケート調査を実施し、本町への企業立地需

要及び立地に際して求める条件等について把握する。

　　　　　また、本町への立地意向のある企業を中心に訪問によるヒアリング調査を実施し、本町の立

地環境に関する条件などを把握する。

　　　　〇発送数：１,０００社程度

　　　　〇対象業種：開発事業者へのアンケート結果により誘致を見込める業種

　　　　〇発送地域：①睦沢町、関東圏

　　　　　　　　　　　　②睦沢町及び周辺地域に拠点を有する全国の企業など

　　　　〇企業訪問ヒアリング：１０社程度を限度に反響のあった企業

1. 方向性の検討

　（２）（３）の結果を踏まえ、未利用地の整備の方向性を検討する。

　　 　（５） 打合せ協議

　　　　　　　 設計協議は、業務着手時、中間打合せ１回、最終打合せの計３回を基本とし、中間打合せは

　　　　　　適宜必要に応じて行うものとする。

６．成果物の納品

　　　　①報告書（簡易製本）３部

　　　　　５．（１）～（５）のそれぞれの業務結果を記載したものとすること。

　　　　②報告書概要版　１０部

　　　　　A3版カラーで作成すること。

　　　　③ ①報告書及び②報告書概要版の電子データ　一式

７．業務上の留意事項

　　　　①業務の進捗に関して、双方で定期的に報告を行うこと。

　　　　②本業務において、本仕様書に記載のない事項、または疑義が生じた場合は、双方協議の上、

　　　　　委託者の指示に従うものとする。