

# 木曾岬干拓地の暫定利用策等に関する調査・検討業務委託仕様書

## 1 委託業務名

木曾岬干拓地の暫定利用策等に関する調査・検討業務委託

## 2 委託業務の目的

木曾岬干拓地<sup>\*1</sup>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を工業団地(約45.6ha)として分譲し、都市的土地利用<sup>\*2</sup>を進めてきた。

現在、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。)では、メガソーラー事業(約63.6ha)を実施するとともに、都市的土地利用への移行に向けて、建設発生土ストックヤード(第2期、約66.4ha)の運用を開始するところである。農業体験広場(約50.1ha)については、建設発生土ストックヤード(第2期)への土砂搬入完了までの期間において有効活用を図るため、現状の地形を活かした形で暫定利用を進めることとしている。

本業務では、木曾岬干拓地の有効活用を図るため、民間活力導入による農業体験広場の暫定利用策を提示するとともに、南エリア全体の将来的な都市的土地利用の参考とするため、企業立地の市場状況等を調査することを目的とする。

( \* 1 ) 【別紙】木曾岬干拓地(参考図面)を参照のこと。

( \* 2 ) 木曾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。

## 3 契約期間

契約締結日から令和7年3月14日(金)まで

## 4 業務の内容

### (1) 農業体験広場の暫定利用策の検討

農業体験広場(暫定利用区域)について、概ね15年以内の期間で民間活力導入による暫定利用を図るため、下記に示す「暫定利用策の検討にあたっての前提条件等」および「暫定利用に関するスケジュール(案)」を踏まえ、デベロッパー・事業者等への調査を行い、参入事業者公募に向けた課題や条件等を整理するとともに、参入意向や実現性も踏まえた暫定利用策を検討のうえ提示する。

なお、「農業体験広場」は現在の土地利用計画上の区域名であり、暫定利用策の検討にあたっては、農業体験に限るものではない。

### 【暫定利用策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むとともに、事業者の参入意向、実現性も踏まえた暫定利用策とすること。
- ・ 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、暫定利用策の検討にあたっては、農業体験に限らず、幅広く検討すること。
- ・ 広大な面積であるため、ゾーニングによる複数の利用策の検討を行うなど、暫定利用の可能性を幅広く検討すること。
- ・ 暫定利用にあたっては、参入事業者に現状有姿のまま引き渡すことを想定しているが、参入事業者の公募にあたって必要な基盤整備があれば、検討すること。
- ・ 民間事業者の参入にあたっては、三重県が事業者に土地を有償で貸し付けることを想定しており、地所貸付料(想定額)については、三重県が受託者に提示することとする。

### 【暫定利用に関するスケジュール(案)】

令和6年度【本業務】	令和7年度	令和8年度
暫定利用策の検討 ※参入事業者公募に向けた条件等整理、意向調査を含む	・参入事業者公募・選定 ・暫定利用に必要な基盤整備	暫定利用の開始 ※事業者による利用(開発)の着手

#### ① 現状分析、暫定利用策のアイデア整理

受託者自らが、国内外の開発事例や企業立地動向、まちづくり計画等を調査したうえで、暫定利用策のアイデアを検討・整理する。

アイデアの整理にあたっては、三重県の担当者とともに1回以上のベンチマーキングを行うこととし、調査対象を選定のうえ、相手方等との調整を行うこと。

なお、三重県の担当者の旅費は委託料に含まない。

#### ② 事業者等への調査

上記①で整理したアイデアを踏まえ、デベロッパーや事業者等を対象に、参入しやすい条件や課題等を調査し、上記①のアイデアを再度整理する。

なお、調査対象や調査内容等は受託者で検討、選定し、三重県と協議のうえ決定することとし、木曾岬干拓地の現地見学会の開催なども含め、より効果的な調査手法を提案すること。

#### ③ 市場性の把握

上記①～②を踏まえて整理したアイデアについて、市場性(ニーズ)を把握するため、関連事業者に対して参入意向等を調査する。

#### ④ 暫定利用策の提示

上記①～③を踏まえ、実現性の高いアイデア等をもとに作成した暫定利用策について、下記(ア)～(ケ)について、特徴や事業成立のための条件、課題などを整理し、比較検証を行ったうえで、暫定利用策を4案以上提示すること。

なお、暫定利用策の提示にあたっては、三重県と協議のうえ最終案を4案以上作成すること。

- (ア) ゾーニング案(平面図、パース)作成
- (イ) 整備手法、運営方法の検討
- (ウ) 整備費、運営費の試算
- (エ) スケジュール(事業者選定から暫定利用までに必要な期間と実施項目)
- (オ) 費用対効果、経済効果の検討
- (カ) 各種法規制や既存計画等との整合性
- (キ) 周辺地域・環境等への影響、安全対策等
- (ク) 実現可能性の評価
- (ケ) その他、暫定利用策の検討にあたって必要と考えられる事項

#### (2) 南エリア全体の都市的土地利用に向けた市場状況等調査

令和5年度までに、南エリアへの将来的な企業立地の見込みの高い9分野<sup>\*3</sup>を選定したが、企業立地のために、令和6年度より建設発生土ストックヤード(第2期)の地盤の嵩上げに着手するところであり、企業立地が可能となるには一定の期間が必要であると見込んでいる。

これらのことを踏まえ、建設ストックヤード(第2期)を含めた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、引き続き、9分野を中心に、社会的動向、企業の投資・立地動向、木曾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等により調査し、市場状況を把握する。

なお、調査数については、9分野の事業者18社程度、企業立地にかかる有識者2名程度の合計20程度とし、調査対象や方法等については、受託者が提案のうえ、三重県と協議し決定すること。

- (\*3) 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

#### 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、14日以内に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、三重県と受託者とは各月1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。なお、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6年11月29日まで
(2)	最終報告書	3部	令和7年3月14日まで
(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7年3月14日まで
(4)	上記(1)～(3)にかかる電子データ	一式	令和7年3月14日まで

## 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) 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。