

富士市富士山フロント工業団地第3期整備事業  
包括業務委託仕様書

令和8年4月

富士市産業交流部産業政策課

## 1 適用範囲

本仕様書は、富士市が発注する「富士山フロント工業団地第3期整備事業包括業務委託」(以下、「本業務」という。)において実施する業務内容を示すものである。

本業務においては、本仕様書に示す内容を満たさなければならない。ただし、事業協力者が本業務に係る提案を市に行い、承諾した場合はこの限りではない。

## 2 業務目的

本市では、企業立地の受け皿となる一団の工業用地が不足していることから、市外企業の立地や市内企業の事業規模の拡大による設備投資を呼び込む新たな工業団地を整備するため、事業協力者と市が協力し、地域等との調整、企業誘致、設計及び造成を行うものである。

## 3 履行期間

本業務の契約締結日から令和12年3月31日まで

## 4 業務地の位置及び概要

### 1 位置

富士市大淵地先（富士山フロント工業団地西側）



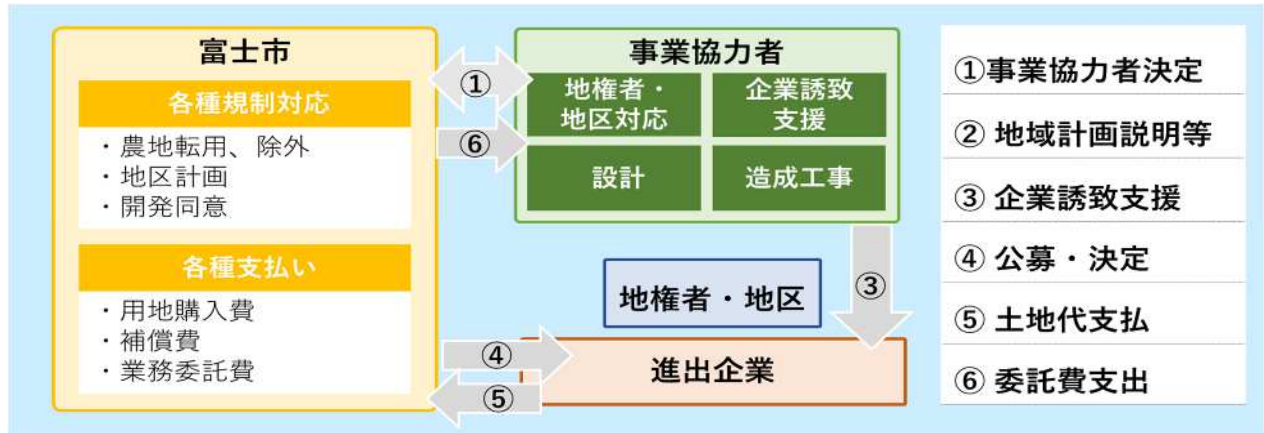
### 2 計画地の概要

項目	内容
所在地	富士市大淵3950番5 他21筆（以下「計画地」という。）
面積	約4ha
区域区分	市街化調整区域
その他	計画地内に農用地や事業用の土地利用をしている区域がある。

## 5 業務委託スキーム及び業務内容

本業務は、市が選定した事業協力者と業務分担しながら、団地造成及び企業誘致等の業務を行い、事業の加速化とコスト削減を図るとともに、幅広く地域産業の活性化に資する企業立地を進める。

### 【業務委託スキーム図】



### 1 業務分担一覧

業務分類	業務項目	富士市 実施業務	協力事業者 委託業務 (※)
(1) 地元自治会等 調整業務	地元自治会・地権者等説明（地区計画策定等）	○	○
	取得用地の管理（雑草対策等）	—	○
	地権者及び地元自治会等への対応	○	○
(2) 調査・設計・ 許認可業務	土質調査等の各種必要となる調査	—	○
	農地法5条転用許可	○	—
	実施設計（宅地・公共施設・関連区域）	—	○
	地区計画用図書等作成	—	○
	関連協議（消防水利・調整池・上下水道等）	—	○
(3) 造成工事関係	都市計画法手続き（開発許可・土地利用）	○	○
	工事発注・工事監理・工事関係法令手続き	—	○
	造成工事（宅地・公共施設・関連区域）	—	○
	確定測量・土地登記（地目地積変更・分合筆等）	—	○
	工事完了検査	—	○
(4) 企業誘致支援 業務	造成土の確保	○	○
	企業誘致支援（支援制度説明・情報発信等）	○	○
	土地分譲契約・分譲代金収入、所有権移転登記	○	—

※事業協力者の業務は、業務項目に付帯するものを含む。なお、計画地の用地については、市が令和8年中に売買契約を締結予定であるが、一部用地の所有権移転は、農地転用後となる。

## (1) 地元自治会等調整業務

この業務を実施するに当たっては、地区計画による開発を進めることから、地権者や地元自治会の理解を得ながら実施する。

また、工業団地の開発に当たっては、計画地内において事業を行っている事業者の協力が不可欠となっているため、市と迅速に連携が取れる体制を構築し、次の業務を実施すること。

### ① 地権者や地元自治会への対応（事業者の移転に係る支援や要望対応等）

計画地内には、事業を実施している地権者がおり、本業務の実施に当たり移転等が速やかに行えるよう支援する。

また、本業務の実施に伴い、地元自治会や周辺市民から寄せられる要望等に必要に応じて市と協議しながら対応する。

### ② 取得用地の管理（雑草対策や安全確保等）

本業務では、用地を取得してから開発の同意を得るまでに2年間程度の期間を要するため、計画地の管理不十分などが理由により、周辺地域住民の生活環境に影響しないよう管理・安全確保を行う。

### ③ その他、地権者・地元自治会との調整を要する業務

本業務の①及び②の業務に付随して発生した業務について、市と協議しながら解決に向けて取り組む。

## (2) 調査・設計・許認可業務

この業務を実施するに当たっては、市が提供する「土地利用配置基本計画及び土木造成基本設計」（以下「基本設計」という。）に基づき次の業務を実施する。

ただし、プロポーザルにおける提案や市との協議により、基本設計の内容については、実施設計において変更できる。

また、「富士市開発許可運用及び技術基準」及び関係法令、関係課協議等に基づき計画する。

### ① 土質調査

基本設計では、地質調査（ボーリング調査）を実施しているが、実施設計を作成するに当たり、必要箇所について追加調査を実施する。

また、計画地の一部にコンクリート片の混入土が確認されており、既設盛土全体における分布範囲や含有量を必要に応じて特定するとともに、表土（ローム）を盛土材として流用できる可能性について、事前に土質試験を実施し、使用可否を判断する。

### ② 実施設計

#### i) 造成計画（区画割、造成範囲、整地計画、高さ計画）

基本設計の計画平面図等の各種図面を基本に必要な区画面積や形状、切土・盛土やインフラ整備を行う区域を明示し、既存地形との取り合いを整理するなど開発区域の土地利用を具体化する。

## ii) 土工計画（切土・盛土量、法面計画、土質調査結果の反映、安定計算）

基本設計及び①で実施した土質調査を基に、地形を造成計画に合わせるための土の移動量を計算し、外部から土を持ち込む量や搬出量を最小化すること。

法面計画は盛土などの長大法面を極力避けるよう努めるものとし、15m以上を超える連続盛土や高盛土が生じる場合には、原則として15mごとに独立した埋設堰堤の設置を図るものとする。

## iii) 排水計画（雨水排水、側溝、調整池）

計画地内の雨水排水は、極力計画地外への直接流出を抑えつつ、配置する道路内の排水施設などへ集水・導水し、設置する防災施設である調整池に導くものとする。

基本設計においては、「都市計画法静岡県開発行為等の手引き」などにに基づき計画をしており、具体的には、市関係課と協議し決定する。

なお、区域内の雨水側溝は仮側溝とし、立地する企業において敷地内側溝を整備することを想定している。

排水については、富士山フロント工業団地第2期と同等の規模を想定しているが、関係各課との協議により、排水管の口径及び系統等を決定する。

## iv) 道路設計（団地内道路、縦横断、舗装構成）

計画地内に配置する道路は、「基本設計」などにに基づきながら、計画地の土地利用や地勢状況などを考慮するとともに、CBR検査を実施し、関係各課と協議して決定する。

## v) 公園・緑地・広場の設計

緑地は、原則として計画地周辺の自然的な環境との調和、景観形成上の機能や自然災害を防止する機能、緩衝帯機能などの多様な役割を踏まえ、基本設計に基づいて設計する。

なお、本業務の実施にあたっては、開発区域内において3%以上の緑地を設置し、地区計画の公益施設として配置することにより公園の設置は予定しない。

また、各区画においては、「工場立地法」又は「富士市緑化基準」に基づいた緑地の設置が可能となるよう計画する。

## vi) 防災設計（調整池・沈砂池）

計画地は準用河川砂沢川の流域に位置し、系統としては一級河川凡夫川、同潤井川へと流出している。

調整池や沈砂池については、基本設計や関係各課との協議に基づき計画すること。

## vii) 数量計算・積算（工事数量、工事費の算定）

i) からvi) の業務で実施した設計内容に基づき、必要な工事の数量を計算し、工事費を算定すること。

## viii) その他

関係各課との協議及び事業協力者からの提案等において必要と認められるものについて設計を修正する。

### ③ 地区計画の都市計画決定に向けた図書作成等

市が、地区周辺の自然・農林業環境の維持・保全と、工業団地としての良好な操業環境の維持・創出を図るための地区計画（案）を作成するに当たり、地区計画の都市計画決定に向けた都市計画決定図書を作成すること。

#### i) 図書作成

市が「市街化調整区域の土地利用方針」等を踏まえ、本地区が目指すべきまちづくりの目標及び方針、その実現に必要な具体的なまちづくりルールを整理し、「(仮称) 富士山フロント工業団地第3期地区計画（案）」を作成するに当たり、計画地東側にある民間企業と合わせて約7ヘクタールの計画面積とし、次の書類を作成する。

- ・法定図面の作成（総括図、計画図）
- ・参考図面の作成（区域図、土地利用計画図等）
- ・都市計画審議会用附図の作成（位置図、拡大図）

#### ii) 関係機関協議用資料の作成

地区計画の都市計画決定に向けた静岡県との協議用資料を取りまとめる。なお、資料作成に必要なデータ等は市から提供する。

### ④ 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に基づく開発同意及び申請業務

地区計画の策定と並行して、開発の同意に向けた協議を実施する。なお、開発同意及び行政機関に提出する資料の作成及び関係課との協議を行うこと。

開発同意に係る協議を実施する場合については、可能な限り市担当者も同席する。

### ⑤ その他、調査・設計・許認可に付随する業務

関係課協議や開発同意に係る条件などにおいて新たに発生した業務については、市と協議の上、実施すること。なお、許認可における変更申請にも対応すること。

## (3) 造成工事関係に関する業務

この業務を実施するにあたっては、(2) ②の実施設計及び開発同意の内容に基づき、国土交通省「土木工事共通仕様書」（令和6年3月改訂版）及び関係各課の協議事項を遵守する。

また、造成工事にあたっては、周辺環境への影響に配慮し、騒音規制法、振動規制法、その他環境関連法令を遵守するとともに、周辺住民の生活に影響が無いよう配慮する。

なお、進捗状況やその他必要な情報を一元的に管理し、定期的に市へ報告するとともに、整備について疑義・問題が生じた場合は速やかに市と協議しなければならない。

① 基盤整備

工業団地の敷地造成、法面工、擁壁工等を実施するとともに、工事により発生した土以外の処理物については、事業協力者が責任をもって処理すること。

なお、混入コンクリート処理等に伴う、盛土の不足については、市と協議し、公共事業による残土を活用する。

② 施設整備

雨水排水設備、給水設備、汚水排水設備、園路広場の整備工事、管理施設の整備のほか計画地内にある構造物の撤去、立木の伐採等を実施すること。

また、工業団地内の電力インフラについては、別途電力会社と協議の上決定する。

なお、地区計画における緑地については、富士市森林整備計画の森林となっており、当該地を整備する場合には、管理しやすいような工夫をすること。

③ 工事監理業務

工事が適切に行われるよう工程などを管理し、現場立ち合いや段階確認を行うこと。

また、現場立ち合いや段階確認における報告書を作成すると併せて、水質、土壌などの調査を行い、周辺環境への影響について調査すること。

④ 確定測量業務

工業団地造成後に、基準点測量、現地測量、用地測量等を実施し、合筆登記、地目変更登記、地籍更正登記に必要な書類を作成すること。

⑤ その他、造成工事関係に関する業務

市との協議などにおいて新たに発生した業務について実施する。

(4) 企業誘致支援業務

この業務を実施するにあたっては、市が行う進出企業の公募及び土地分譲に関し、市と協力して実施すること。

① 進出企業の誘致支援

富士山フロント工業団地第3期を広くPRするとともに、市の産業活性化等に寄与する企業の立地ニーズを発掘し、本市の立地優位性等をPRする。

また、セミナーの開催、参加やウェブサイトの開設などにより、企業に本市の立地優位性を広く情報発信する機会を設けるとともに、市と企業の立地に係る情報共有を密にし、企業の誘致支援を進める。

なお、市では、富士山フロント工業団地第3期に立地する企業を「製造業」又は「研究所」に限定し、後日、市が公募にて進出企業を決定することを予定している。

## ② 所有権移転に係る業務

進出企業が決定した後に、土地の引き渡し時の立ち合い及び引き渡し時に必要となる書類作成などを行う。

なお、土地売買契約及び分譲代金の収納、所有権移転に係る登記は市が行う。

## ③ その他、企業誘致・土地分譲に関する業務

市との協議等により新たに発生した業務を実施すること。

## (5) 遵守すべき主な関係法令等

本業務の実施にあたっては、各業務において関連する法令、条例、規則、要綱などを遵守するとともに、各種基準、指針などについても適宜適用すること。

また、本仕様書の記載の有無に関わらず、本業務に必要な法規制、適用法令及び適用基準は、着手時の最新版を遵守すること。

〈主な法令〉

- 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）
- 農振法（昭和 44 年法律第 58 号）
- 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）
- 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- 道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）
- 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- 河川法（昭和 39 年法律 167 号）
- 土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- 工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）
- 危険物の規制に関する政令（昭和 34 年政令第 306 号）
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- 建設工事に係る資材の再資源化に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）

※その他工業団地整備事業に係る法令、静岡県及び富士市条例等

## 2 参考資料の確認

本業務の実施にあたっては、市がこれまでに実施した調査資料などを基に実施すること。

### 【市がこれまで実施した調査】

年度	実施業務
令和6年度	開発可能性基本調査
令和7年度	地質調査・土質調査
	測量
	基本設計
	事業自然環境（貴重種）調査
	地歴調査(フェーズ1)

## 6 実施体制及び各業務における実施者

本業務を実施する事業協力者は、業務を確実かつ効率的に実施するため、本業務を総括する責任者及び各業務における担当者を定めるとともに、開発に係る各種関係法令等について十分に理解した体制を組織すること。

### 1 実施体制

本業務の実施に当たっては、業務の全体を総合的に把握し調整を行う事業統括責任者を定め、次の業務を実施する。なお、事業統括責任者の変更は、原則として認めない。

- ・本業務全体を総合的に把握し、各業務における責任者に設計図書（仕様書、設計書及び図面、現場説明書、現場説明に対する質問回答書を含む。）に基づき指示を行うこと。
- ・業務の進捗管理及び履行内容について照合を行うこと。
- ・市と定期的に協議し、業務の進捗状況などを説明・報告するとともに、本業務の課題解決に向けた意思決定をすること。

### 2 調査・設計・許認可関係に関する業務

測量及び調査、許認可においては、業務代理人及び主任技術者を定めるとともに、設計業務においては管理技術者及び照査技術者を定め、市に通知し、契約後速やかに市担当者と委託内容等の協議を行わなければならない。なお、照査技術者は、管理技術者を兼ねることが出来ない。

- ・業務代理人  
測量法（昭和24年法律第188号）第48条に定める測量士の資格を有する者など業務の履行に必要な知識と経験を有する者
- ・主任技術者  
業務の履行に必要な知識と経験を有する者。なお、業務代理人と兼ねることができる。
- ・管理技術者  
都市計画法施行規則第19条第1号に該当する資格を有する者
- ・照査技術者  
要件は管理技術者と同じ。
- ・業務の実施にあたり必要に応じて次の有資格者を配置すること。  
土地家屋調査士、司法書士、行政書士、宅地建物取引士

### 3 造成工事に関する業務

造成工事においては、次の者を工事現場に設置し、市に通知しなければならない。

- ・現場代理人  
工事現場に常駐し、その運営、取締りを行える者
- ・主任技術者  
建設業法第26条第1項に規定する主任技術者又は、同条第2項に規定する監理技術者であって、専任である者
- ・専門技術者  
建設業法第26条の2に規定する建設工事の施工の技術上の管理をつかさどる者
- ・監理技術者補佐  
建設業法第26条第3項ただし書に規定する者

## 7 資料の貸与

本業務の遂行上必要となる資料の収集は、原則として受注者が行うものとする。ただし、業務に利用可能な市保有の資料は貸与する。

この場合、受注者は、借り受けた資料のリストを市に提出するとともに、業務完了後は直ちに借り受けた資料を市へ返却する。

## 8 留意事項

本業務の実施にあたり、次の点に留意して行うこと。

- ・土地の立入については、市と十分に調整を行うものとする。また、所有権移転が済んでいない区域における現地施設及び耕作物・立竹木などの権利者の財産に損害を与えないよう十分に配慮し作業を行うものとする。
- ・本業務の実施にあたり本仕様書のほか、関連する法令、規則及び細則を遵守しなければならない。
- ・業務の進行上、内容の変更が必要となった場合、あるいは設計図書に疑義などが生じた場合は、速やかに監督員と協議を行うものとする。
- ・盛土の施工にあたって使用する土砂は、「土壌汚染対策法ガイドライン」や各種法令を確認した上で、審査機関・都道府県制度等による許可・認定をもとに品質が証明された材料を使用する。
- ・成果品のうち、特にその帰属を限定したもの以外は、全て市の所有とし、承諾を得ずに他に公表、譲渡、貸与、複写又は使用してはならない。
- ・契約内容については、「富士市建設関連業務委託契約約款」及び「富士市建設工事請負約款」に準ずるものとする。

## 9 成果品

本業務の成果品は、富士山フロント工業団地第3期の完了検査終了後の完了検査報告書をもって成果とする。なお、本業務において作成した設計図書等は市に帰属するものとするとし、各業務終了後に報告書及び電子データを提出すること。

- ・報告書 A4版（パイプファイル製本）
- ・電子データ（CD-R又は同等品以上の電子媒体）