

賃貸工場整備基本計画策定業務
仕様書

1. 業務名：賃貸工場（産業振興施設）整備基本計画策定業務

2. 業務目的

本業務は、令和7年度に実施したニーズ調査結果を踏まえ、宮古島市における農林水産業を基盤とした産業の付加価値向上、地産地消の推進及び地域経済の活性化を図るため、賃貸工場（産業振興施設）の整備に向けた基本計画を策定するとともに、施設整備の実現性を高めるための基本設計を行うことを目的とする。

3. 履行期間：契約締結日 ～ 令和9年2月26日

4. 業務内容

（1）前提条件整理

- ・既存資料の収集・分析
- ・関連計画（産業振興、農林水産、地域経済循環等）の整理
- ・法規制の整理
- ・用途地域、建築基準法、環境規制 等

（2）需要動向分析

- ・想定利用事業者の整理
- ・食品加工業、6次産業化事業者 等
- ・必要機能、規模の分析
- ・加工室、冷蔵冷凍設備、共同利用設備 等
- ・入居ニーズの具体化
- ・面積帯別需要
- ・賃料許容水準
- ・稼働率想定

（3）立地条件分析

- ・整備候補地の抽出
- ・比較検討（2～3案）
- ・アクセス性（港・空港・主要道路）
- ・原材料供給との関係
- ・インフラ（上下水・電力）
- ・災害リスク
- ・最適候補地の選定

（4）施設整備方針の検討

- ・施設コンセプトの設定
 - ・導入機能の整理
 - ・個別工場区画
 - ・共用加工室
 - ・冷蔵、冷凍設備
 - ・荷捌き、物流機能
 - ・運営方針 指定管理／直営／民間委託の比較
 - ・入居条件の整理 対象業種、利用期間、支援制度との連携
- (5) 施設規模・配置計画
- ・延床面積の設定
 - ・ゾーニング計画
 - ・動線計画（人・物の分離）
 - ・将来拡張性の検討
- (6) 概算事業費の算定
- ・建設費、設備費、外構費
 - ・維持管理費（ランニングコスト）
- (7) 整備スケジュール作成
- ・基本設計～実施設計
 - ・建設工程
 - ・供用開始までの工程
- (8) 合意形成支援
- ・関係者ヒアリング、庁内調整支援、説明資料作成
- ※庁内検討委員会の運営（進行、資料説明等）は市の方で行い、受託者はサポート。
5. 成果品 * 以下を提出すること
- ・基本計画書（製本版・電子データ）
 - ・打合せ議事録
 - ・その他発注者が指示する資料
6. 業務スケジュール（想定）
- 8月：契約
 - 10月：第1回検討委員会 （立地選定と整備費の概算見積）
 - 11月：第2回検討委員会 （立地選定と整備費の概算見積）
 - 12月：市長、副市長報告
 - 1月：製本報告書取りまとめ
7. 留意事項
- ・ニーズ調査結果との整合性を確保すること

- ・実現可能性を重視した計画とすること
- ・将来の拡張・柔軟運用を考慮すること
- ・地域特性（離島条件）を踏まえること

8. その他

- ・業務内容の詳細は発注者と協議の上決定する
- ・成果品の著作権は発注者に帰属する