

# 彦根愛知犬上広域行政組合中山投棄場跡地利用事業公募型プロポーザル仕様書

## 1. 事業名

彦根愛知犬上広域行政組合所有地を活用した肥育牧場事業

## 2. 事業の目的

本事業は、本組合が所有する土地および建物を民間事業者へ貸し付け、肥育牧場として有効活用することにより、地域畜産の振興、安定的な肉用牛生産体制の構築、遊休資産の有効活用および地域経済の活性化および雇用創出を図ることを目的とする。

## 3. 事業概要

(1) 本件土地および建物（詳細は別紙「対象地説明書」を参照）

所在地：滋賀県彦根市中山町 381 番地 1

地 目：雑種地

面 積：約 47,000 m<sup>2</sup>

建 物：鉄骨造平屋建一部 2 階建、延面積 1,310 m<sup>2</sup>

用 途：肉用牛の肥育牧場

インフラ状況：電 気：有

水 道：有

排 水：有

進入路：有

(2) 事業方式

本件土地および建物を事業者へ用途限定型条件付貸付（初期 20 年間（更新可））または用途限定型条件付譲渡（10 年間の買戻条項付）による事業を実施する。

(3) 条件

用途限定型条件は以下の条件を付すものとする。

1) 用途限定（牛の肥育事業に限定）

2) 地盤改変禁止（杭打ち・地下構造物設置は原則禁止）

・掘削は原則として地表から 50cm 以内とする。それを超える場合は、事前にボーリング調査を実施し、安全性を確認すること。

・地下廃棄物の露出・拡散が確認された場合は、直ちに作業を中止し組合へ報告すること。

※土地の掘削や形質変更は、事前に組合と協議し、必ず関連法令（最終処分場跡地形質変更に係る施行ガイドライン）に基づく手続きを経て、安全性が確認された場合に限り実施できるものとする。

3) 維持管理義務の承継（沈下観測・異常時対応等）

4) 転売制限（第三者への譲渡禁止）

5) 違反時の買戻し条項（違反時の買戻しについては、契約時に定める価格により買戻しを行う。

ただし、重大な契約違反がある場合は、違約金を請求することができる。）

## 4. 事業内容

### (1) 肥育牧場運営

- ①肉用牛の導入、肥育、出荷に関する一切の業務を行うこと。
- ②飼養頭数：250～300頭程度（提案による）
- ③飼料管理、健康管理、家畜伝染病防止および防疫体制を適切に構築すること。

### (2) 施設整備・管理

- ①牛舎、堆肥舎、飼料庫等の整備（新設・改修含む）は事業者負担とする。
- ②建築・設置にあたっては関係法令を遵守すること。
- ③契約終了時の原状回復は以下のとおりとする。
  - ・事業者が設置した施設は原則撤去すること。
  - ・本組合が認めた場合は全部または一部の存置を認め無償譲渡とすることができる。
  - ・土地については、汚染・埋設物等がない状態で返還すること。

### (3) 環境対策

- ①環境維持は継続して行うこと。
- ②苦情受付窓口を設置し、発生した苦情については速やかに対応し、必要に応じて本組合へ報告すること。
- ③糞尿処理、臭気対策、騒音対策を適切に講じること。  
事業者は、以下を含む詳細な計画書を提出すること。
  - 1) 糞尿対策の具体措置
    - ・糞尿の処理方式（堆肥化、外部搬出等）
    - ・処理能力（飼養頭数に対し十分な能力を有すること）
    - ・搬出頻度および搬出先
  - 2) 臭気対策の具体措置
    - ・牛舎構造（密閉型、半密閉型等）の明示
    - ・風向き、周辺住宅位置を考慮した配置計画
    - ・臭気指数：悪臭防止法基準以下
  - 3) 騒音対策の具体措置
    - ・夜間の騒音作業を行わないこと。
    - ・環境基準を遵守すること。

### (4) 災害対策

集中豪雨、洪水、土砂災害等の災害時に家畜管理等に関する緊急対応計画を策定すること。

- 1) 豪雨対策
  - ・堆肥舎の防水構造の明示
- 2) 洪水・浸水対策
  - ・緊急時の家畜避難計画の整備
- 3) 停電・災害時対応
  - ・飼料備蓄計画（数日以上）の整備
  - ・緊急連絡体制整備

#### (5) 安全管理・法令遵守

家畜伝染病予防法、家畜排せつ物法、畜産経営に関する各種法令・条例等の関係法令を遵守すること。

##### 【主な順守義務】

- ・防疫マニュアル整備
- ・発生時の即時行政報告
- ・従業員衛生教育
- ・外部立入管理の徹底
- ・夜間防犯対策
- ・暑熱対策（送風・断熱）

#### (6) 交通安全対策

牛の導入および出荷、その他の大型車の通行について、交通安全対策を講じること。

- ・搬入出車両の走行ルートを事前に定めること。
- ・早朝および深夜の搬入出は原則行わないこと。
- ・登下校時間帯の通行を回避すること。

### 5. 公益性（地域貢献）の確保

本事業は、以下の条件を遵守することにより、その公益性および地域貢献性を担保するものとする。

事業者は、各条件について具体的な実施計画を提案するとともに、契約期間中は継続的に履行する義務を負う。

#### (1) 地元雇用の創出

事業者は、地域経済の活性化に資するため、地元雇用に積極的に行うこと。

なお、雇用形態（正規・非正規）および従事内容については、提案書において明示すること。

#### (2) 彦根牛のブランド化・地域特産品化

事業者は、彦根牛の認知度向上および付加価値創出を目的とし、ブランド化および地域特産品化に積極的に取り組むものとする。

具体的な販売戦略、広報活動、加工・商品開発等については、提案内容に基づき実施すること。

#### (3) 更新時の実績審査による継続性の確保

契約更新にあたっては、上記各項目の履行状況および事業実績について審査を行い、公益性および地域貢献性が十分に確保されていると認められる場合に限り、契約の継続を認めるものとする。

### 6. 特記事項

- ・土地および建物は現状有姿での用途限定型条件付貸付（初期 20 年間（更新可））または用途限定型条件付譲渡（10 年間の買戻条項付）とする。
- ・原則、転売・転貸を禁止する。
- ・事業の開始、内容変更時等は本組合と事前に協議すること。
- ・重大な契約違反時は契約を解除することがある。
- ・維持管理を目的とした組合職員の敷地内立入について、事前に協議を行い、その手順およびルールを策定すること。

- ・貸付対象土地の奥地での林業発展に協力し、当該林業従事者による敷地内道路の無償通行を認めること。
- ・組合は、必要に応じて事業の実施状況を確認することができる。事業者はこれに協力すること。また、本件土地に係る沈下観測、異常時対応その他必要な管理義務を承継し、年1回以上、管理状況を組合に報告すること。

## 7. 跡地利用に係る制限等

- ・法第15条の17の規定に基づく「廃棄物が地下にある土地であって土地の掘削その他の土地の形質の変更が行われることにより当該廃棄物に起因する生活環境の保全上の支障が生ずるおそれがある指定区域」を含み、当該区域において土地の形質の変更を行おうとする場合は、事前に同法の規定に基づく手続きを経る必要がある。
- ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律の規定に基づく土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域を含む。
- ・文化財保護法の規定に基づく埋蔵文化財包蔵地を含む。

## 8. リスク分担案

跡地利用に当たっては、最終処分形質変更に係る施行ガイドラインに準拠した施工を原則とし、調査・計画段階から契約終了時までのリスクは原則として事業者負担とするが、土地の瑕疵、法令上の制約、不可抗力等については、本組合と事業者の協議により分担を定める。

なお、最終的なリスク分担は、事業者の提案に基づくこととし、本組合と協議のうえ決定する。リスク分担表（案）を次のとおり示す。

### 【基本原則】

- ・事業運営に関するリスクは事業者負担とする。
- ・土地に起因するリスクは組合負担とする。

### 【主なリスク分担】

- ・家畜疾病：事業者
- ・環境対策不備：事業者
- ・地中廃棄物：組合（ただし通常想定範囲は事業者）
- ・法令変更：協議
- ・不可抗力（災害）：双方協議

表 1 リスク分担保

リスクの種類	リスク内容	負担者		想定されるケース
		本組合	事業者	
法令等変更	牧場事業に影響を及ぼす法令変更	○	○	排水基準、悪臭防止の敷地境界基準、家畜飼養衛生管理基準等の改正により、追加の設備投資や運用方法の変更が必要になる場合
税制度の変更	牧場事業に影響を及ぼす税制度変更	○	○	消費税率の引き上げや、償却資産税・固定資産税の評価替えに伴い租税公課が増加した場合
物価変動	物価変動による経費の増加	○	○	飼料の高騰、建設資材費、燃料費、電気代等の上昇により運営コストが増加する場合
金利変更	金利変動による経費の増加	○	○	民間企業が調達した事業資金の借入金利上昇による返済額が増加した場合
資金調達	必要な資金の確保に関するもの	○	○	観光客数の低迷による収入減や融資審査の遅延・減額により資金繰りが悪化した場合
牧場事業の中止	本組合の指示によるもの	○	○	ガス爆発の危険性、深刻な土壌汚染、大規模な地盤沈下等、最終処分場に起因した問題が判明し、安全確保のため組合が事業停止を命じた場合
	事業者の都合によるもの	○	○	事業者の経営破綻、後継者不足、採算悪化、法令違反等により事業継続が困難となり撤退する場合
住民対応	住民等との協働	○	○	地元イベントや地元住民向け説明会の開催・参加、地域住民の雇用、食育活動等、地域共生のための活動を実施する場合
	住民等からの要望・苦情への対応	○	○	「牛の鳴き声や機械の騒音がうるさい」「牛の排せつ物の臭いがする」「牛の排せつ物の臭いがする」「大型車両の往来が危険」といった近隣住民からの苦情対応が必要になる場合
家畜被害	伝染病等による家畜被害	○	○	口蹄疫、狂牛病 (BSE) 等の家畜伝染病の発生による移動制限や殺処分、風評被害等が発生した場合
	害獣駆除及び対策	○	○	敷地内：カラス、ネズミ、ハエ等の衛生害虫・害獣による飼料被害や病原菌媒介が発生した場合 敷地外：イノシシ、シカ、サル等の侵入によるフェンス破損等が発生した場合
事業開始前	浸出水処理施設の解体（一部解体） ※事業者の提案・協議による	○	○	組合による既存の浸出水処理施設の解体工事及びプラントの撤去工事、工事に伴い排出された産業廃棄物の処分
	建物、インフラなど事業に必要な設備の整備	○	○	事業者による牛舎、堆肥舎、管理棟等の建設、場内道路の舗装、電気・水道の引込み工事を行う場合
建物の損傷、修繕	事業者の責めに帰すべき事由によるもの	○	○	重機の接触等、事業者の不適切な使用や建屋・設備の維持管理不足による破損、経年劣化に伴う修繕、牛による建屋・設備の破損が発生した場合
	廃棄物層への荷重による地盤沈下に起因するもの	▲	○	埋立廃棄物の分解・圧密による地盤沈下が発生し、牛舎の基礎が傾く、床面に亀裂が入る、埋設配管が破断する等の損害が発生した場合
悪臭	牛舎等など事業者の責めに帰すべき事由によるもの	○	○	堆肥舎の発酵不良、牛舎の清掃不足、牛の排せつ物の不適切な管理による悪臭が発生した場合
	廃棄物層の露出及びそれに伴う廃棄物の飛散や悪臭	▲	○	事業者の重機作業により損傷・廃棄物の露出して悪臭が発生した場合、またはガス抜き管からのガス臭が発生した場合
汚水の流出	土地勾配等により牛の排せつ物や汚染雨水が土壌へ浸透、または敷地外への流出	○	○	牛舎や堆肥舎からの汚水漏れ、牛の排せつ物を含んだ雨水が調整池や地下水、敷地等へ流出した場合
	廃棄物層への荷重や建物基礎の設置による汚水の流出	○	○	牛舎建設時の杭打ちや過度な荷重により遮水シートを破損させ、浸出水が地下水へ流出した場合
災害による被害	地震災害及び風水害等により、最終処分場に起因する影響が生じた場合	○	○	大規模地震や豪雨等による最終処分場法面の崩落、遮水シート破損による遮水機能の喪失等が発生した場合
	地震災害及び風水害等により、牧場事業に起因する影響が生じた場合	○	○	台風による牛舎屋根や飼料の飛散、停電による搾乳・給餌設備の停止、落雷による火災等が発生した場合
植栽の維持管理	事業範囲内の植栽の維持管理	○	○	貸付範囲内（牛舎周辺や放牧地）の除草や樹木の剪定等の管理を行う場合
	事業範囲外の植栽の維持管理	○	○	貸付範囲外（処分場の法面や外周部など）の除草や樹木の剪定等の管理を行う場合
沈砂池、調整池の維持管理	沈砂池及び調整池内の浚渫、管理	○	○	土砂流入により調整池に溜まった堆積土砂の浚渫、排水ゲートの日常点検が必要になる場合
原状回復（撤去）	契約終了時、設備や建屋を撤去・解体し、原状回復するもの	○	○	契約期間満了や事業撤退時に、事業者が建設した牛舎・基礎・フェンス等を解体し、整地する（原状回復）工事を行う場合

※▲：本組合が報告義務を負うもの、一部負担または協議による

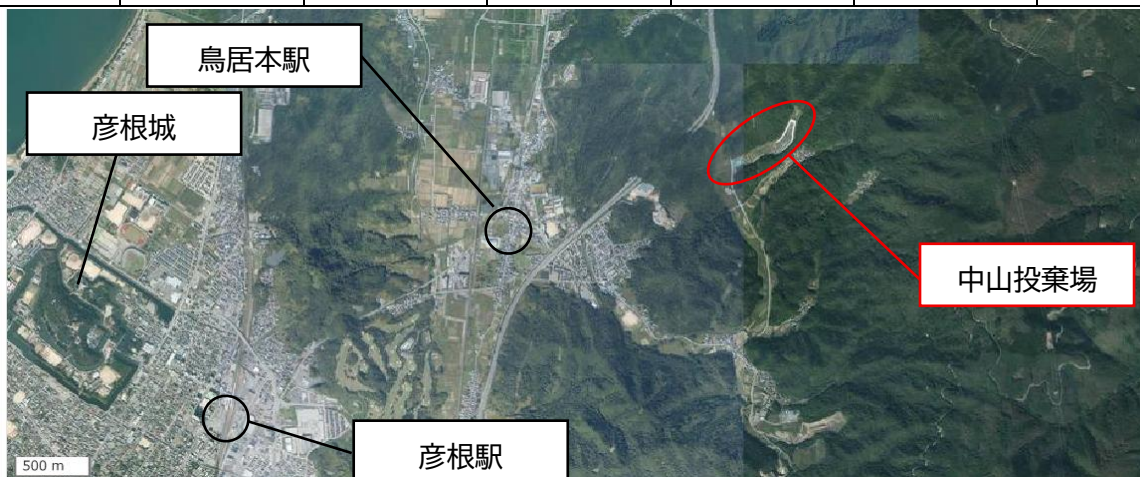
9. その他

この仕様書に定めのない事項またはこの仕様書の条項に疑義が生じた事項については、必要に応じて本組合と事業候補者が協議して定めるものとする。

## 対象地説明書

施設名称	彦根愛知犬上広域行政組合中山投棄場
所在地	彦根市中山町 381 番地 1
主な建物・施設	管理棟（平成 10 年竣工、鉄骨造平屋建一部 2 階建、延面積 1,310 m <sup>2</sup> ）、浸出水処理施設（撤去可能）、放流設備（改修予定）、敷地内道路、調整池、沈砂池（放流池）、植栽物、合併浄化槽（30 人槽）
敷地面積	約 47,000 m <sup>2</sup>
埋立面積	約 26,000 m <sup>2</sup>
利用可能面積	約 42,000 m <sup>2</sup> （沈砂池、調整池、民有地除く）
埋立量および埋立対象物	埋立量：82,140 t 埋立対象物：不燃ごみ（彦根市、豊郷町、甲良町、多賀町の 1 市 3 町で発生した埋立ごみ・燃えないごみ）※品目：廃プラスチック、陶器類、建設廃材（自己解体に伴う解体ごみ）、自治会清掃（側溝汚泥）、不法投棄（散在性ごみ）
地権者	公有地
インフラ	上水道、電気
アクセス	彦根駅から車で 15 分、鳥居本駅から車で 5 分、彦根 IC から車で 12 分
特記事項	廃棄物処理法による廃棄物が地下にある土地の指定（令和 7 年 2 月 25 日に指定区域）

区域区分	用途地域	建ぺい率	容積率	全面道路の幅員別容積率制限	道路斜線制限の勾配	隣地斜線制限の勾配
市街化調整区域	用途地域外	70%	200%	0.4	1.5	20m+1.25
多雪区域	基準風速 V0	地表面粗度区分	土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域	水害ハザードマップ	埋蔵文化財
垂直積雪量が 1メートル以上	1 秒あたり 34メートル	湖岸線からの距離および建築物の高さによる	該当	該当	該当（床上浸水、床下浸水）	該当（キドゥラ遺跡）



[出典：地理院地図]

図 1 位置図



引込柱 (電気)



管理棟 (浸出水処理施設)

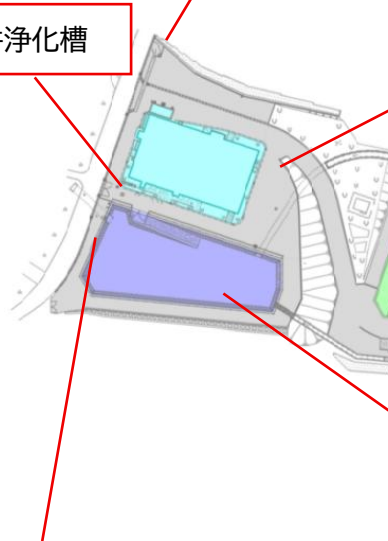


ガス抜き設備



調整池  
※土地利用不可

合併浄化槽



止水栓  
(上水道)

沈砂池  
※土地利用不可



場内道路 (As 被覆)



埋立地



民有地  
※土地利用不可