

# 令和6年度大井川焼津藤枝スマート IC 周辺まちづくり事業化検討業務委託 特記仕様書

## 第1条 適用範囲

- 1 本特記仕様書（以下「本仕様書」という。）は、焼津市が実施する令和6年度 大井川焼津藤枝スマート IC 周辺まちづくり事業化検討業務委託（以下「本業務」という。）に適用する。
- 2 本業務は、業務委託契約書、本仕様書及び関係法令を遵守し、業務を行わなければならない。なお、本仕様書に記載されていない事項については、「焼津市建設工事に係る業務委託の仕様書（平成21年焼津市告示第311号）」によるものとする。

## 第2条 業務の目的

本業務は、焼津市上泉・相川地区土地区画整理準備組合（以下「準備組合」という。）が行うまちづくりの具体的な内容検討を支援するため、役員及び関係権利者の意見を集約し合意形成を図りながら、まちづくりに関する課題及び解決策を整理し、事業化に向け必要事項の整理を行うことを目的とする。

検討にあたり、これまでの検討経過、準備組合において作成されたゾーニング図（案）3案、関係計画、現地状況、市場性等を踏まえ、実現性を加味するとともに、関係権利者の合意形成を図り、土地利用構想として取りまとめる。

### 【準備組合について】

設立日：令和3年7月3日

対象等：焼津市上泉・相川地区の約27ヘクタール（検討区域）

関係権利者 96名（うち、役員8名）※準備組合設立時点

会合等：総会、役員会、全体説明会及び権利者対応等

## 第3条 履行期間

本業務の履行期間は、契約日から令和7年3月20日までとする。

## 第4条 秘密の保持

受注者は、業務内容及びその他成果等の業務に関する全ての事項について秘密を保持しなければならない。ただし、書面により発注者の承認を得たときはこの限りではない。

## 第5条 業務上の疑義

本業務の実施に関して、本仕様書に明記なき事項及び疑義を生じた場合には、発注者と協議を行い、その承認を受けて作業を進めるものとする。

## 第6条 個人情報保護

受注者は、個人情報の保護の重要性を認識し、個人情報を取り扱う場合は、個人の権利

利益を侵害することのないように努めなければならない。

なお、事務処理をするための個人情報の取り扱いについては、別記「個人情報の取扱いに関する特記仕様書」の個人情報取扱特記事項を遵守しなければならない。

## 第7条 業務内容

### 1 計画準備

既存資料を確認し、本業務の目的を理解したうえで、業務概要、工程、実施体制等を記載した業務計画書等を作成し、会合等の開催に向けて必要な計画準備を行う。

### 2 まちづくり事業化検討

準備組合は、将来の土地利用についてゾーニング図（案）を3案作成しており、これを踏まえつつ、市場性・実現性等を加味し事業化に向けた土地利用構想を作成する。

#### (1) 土地利用構想の作成

##### ① 市場調査

準備組合が検討を行っている区域に対する企業の進出意欲を調査する。

なお、調査方法、調査項目及び送付先については、発注者へ提案を行い、協議の上、調査を実施する。

##### ② 企業ヒアリング

上記市場調査において進出意欲のある企業へのヒアリングを実施し、参画を希望する企業に土地利用等に関する提案等について聞き取り行うとともに、準備組合が考えるまちづくりとの整合性・実現性等について評価を行う。また、準備組合が企業の提案内容を把握するため、評価が高い企業（2社程度）が考える土地利用構想図を作成する。

##### ③ 先進市視察

準備組合が検討を行っている事業と類似し先行している事例を抽出し、発注者及び準備組合役員と協議し、視察先を選考する。視察先への依頼、日程調整及び同行者（準備組合役員8名と発注者4名程度を想定）の送迎については、受注者が障害保険の加入を含め責任をもって行う。なお、視察先への依頼等について、必要に応じて市に応援を要請する。

##### ④ 土地利用構想の作成

準備組合の意向、関連計画及び上記①から③を踏まえ土地利用構想を作成する。

想定する土地利用構想に記載する主な事項は、土地利用計画図の他、事業手法、事業化に向けた企業との連携、事業化に向けたプロセス及びスキーム、その他、検討を進める中で発注者が指示する事項とする。

土地利用構想は、関係権利者が本事業内容を容易に把握できるように概要版を作成すること。また、土地利用計画図は、都市計画協議の資料として使用可能な精度で作成すること。

## (2) 準備組合運営支援

### ① 会合等の開催支援

準備組合が行う会合等の開催支援を行う。会合等の開催にあたっては、役員及び発注者と調整を図り、資料作成、資料印刷、会合等への出席・説明、議事録作成、ニュースレター作成を行う。

会合の開催目安は、役員会：概ね月1回、総会：1回を想定するものとし、それぞれ事前協議を実施すること。

### ② 事業化に向けた関係権利者の合意形成

ゾーニング図および企業ヒアリングにより提案のあった案を参考に、事業化に向けた目標について合意形成を図ること。

## (3) 事業化に向けた課題の整理及び関係機関協議資料作成

受注者は、事業化に向けた課題の整理を行うとともに、関係機関協議に必要な資料を作成するものとする。

想定する資料は、都市計画協議に必要な資料とするが、課題の整理を進める中で、優先して作成すべき資料が発生した場合、発注者と協議の上、優先度の高い資料を作成するものとする。

## 3 報告書作成

準備組合の検討状況を踏まえ、本業務における検討資料をわかりやすく整理し、報告書にとりまとめる。

## 4 打合せ協議

打合せは、全5回（業務着手時・中間打合せ3回・成果物納入時）を基本とするが、監督員が必要と認めた場合には適宜事前打合せ等を行うものとする。

## 5 業務推進体制

会合等の開催にあたっては、原則、管理技術者および土地区画整理士の資格を有する技術者を出席させること。なお、管理技術者が土地区画整理士の資格を有する場合は、管理技術者の出席をもって本仕様を満たすものとする。

## 第8条 成果品

成果品は、次に示すものを納品すること。

- (1) 成果品名 : 令和6年度大井川焼津藤枝スマート IC 周辺まちづくり事業化

#### 検討業務委託

- (2) 提出部数 : 報告書 (A4判またはA3折りたたみ可) 2部  
概要版 (A4判、A3折りたたみ可) 1部  
報告書のオリジナルデータを収録したCD-R又はDVD-R  
1部 (※図面のCADデータは、SFC形式で提出すること。)
- (3) その他発注者が指示するもの。

#### 第9条 一般事項

- 1 本業務の遂行にあたり、必要な関係書類等は発注者と協議の上、借用・閲覧するものとし、借用にあたり受注者は、借用書を提出するものとする。また、受注者は貸与された資料については適正に管理し、業務完了後直ちに返還するものとする。
- 2 本業務において、遂行途上であっても、発注者が成果品の一部及び資料の提出を求めることができるものとする。
- 3 業務完了後に誤りが生じた場合は、受注者の責任において速やかに修正するものとする。