

**令和 7 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 7 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、準備組合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検討を行うことを目的とする。

検討にあたり、準備組合が過年度に作成した土地利用構想（案）について、関係権利者の意向調査及び関係機関との協議を踏まえ、土地利用計画及び事業計画検討の支援を行う。また、民間事業者のノウハウを活かした具体的なまちづくり検討を進めるため、事業化検討パートナーとの協力体制を構築するための支援を行う。

【準備組合について】

名 称：焼津市上泉・相川地区土地区画整理準備組合
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 ※準備組合設立時点
役員 9 名
会 合 等：総会、役員会、全体説明会及び権利者対応等

【令和 7 年度 準備組合活動予定】

令和 7 年 3 月 16 日付で開催された第 3 回総会にて、令和 7 年度の活動として下記 4 項目が予定されている。

- 1 土地利用構想に関する関係権利者の合意形成
 - ① 関係権利者への親身な対応
個別相談の場を設け、農業継続など個別の意向に丁寧に対応する。
 - ② 勉強会の開催
勉強会及び相談会を開催し、まちづくりの制度及び仕組みについての理解を深める。
 - ③ 土地利用に関する検討
関係権利者が望む土地利用と将来設計と照らし合わせて、アンケート及び説明会等の実施により検討を進める。

2 土地利用構想に関する関係機関との協議

3 検討における協力体制の構築

事業化検討パートナーの協力により、民間ノウハウを活かした具体的なまちづくりの検討を進める。

4 上記1～3に必要な調査検討

関係権利者意向調査、土地利用及び事業計画等の作成、県協議を踏まえた事業実施スケジュール作成等を実施する。

第3条 履行期間

本業務の履行期間は、契約日から令和8年3月19日（木）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 権利調査

過年度に整理作成された権利内容について、最新の情報に更新するための調査整理を行うとともに、合意形成（意向調査）や計画検討のために関係権利者の意向を把握し整理を行う。

① 土地所有者、借地権者に関する登記情報を調査し整理する。

② 関係権利者に対してまちづくりに関する意向調査を実施し、合意形成のための課題を整理する。意向調査については業務開始時及び関係権利者の合意形成支援に関する業務進捗時と合わせて2回を予定する。

③ 把握した合意形成の課題を権利内容と照らし合わせた関係権利者カルテを作成する。

2 関係権利者の合意形成支援

準備組合が中心となって進めるまちづくり検討の合意形成の支援を行う。

① 勉強会及び説明会等の開催支援

地域が希望するまちづくりを実現するための事業の進め方、事業の仕組み、事業の進捗に応じた手続きや対応の仕方、将来生活設計の考え方等に関する関係権利者の理解促進を図るため、勉強会及び説明会を各1回以上開催するための資料作成及び運営支援を行う。

② 個別対応に関する支援

勉強会及び説明会に加えて、必要な場合は準備組合にて個別対応を実施することが予定されており、必要に応じて資料作成の支援を行う。

③ 関係権利者意向の取りまとめ

勉強会、説明会及び個別対応の結果を踏まえて、関係権利者の合意形成状況に関する課題を把握及び整理し、対応策を検討する。

3 土地利用に関する関係機関との協議支援

関係機関との協議を進めるため、協議資料等の作成支援を行い、協議結果に基づき土地利用の可能性や事業を進める方法の検討を行う。

① 協議資料作成支援及び協議への立会、協議録の作成（協議立会は2回程度を予定する）

② 土地利用計画案の作成

4 概略設計及び事業計画等の検討

上記1～3の検討を踏まえて、事業推進が可能となる土地利用計画案を検討し、それに応じた概略設計及び概算事業費等を含めた事業計画検討を行う。

事業計画においては準備組合、焼津市及び事業化検討パートナーの役割を整理する。

5 事業化検討パートナー導入準備支援

4の概略設計及び事業計画等の検討内容を踏まえて事業化検討パートナー導入のための方針検討及び整理を行い、募集要項案骨子を作成する。

必要に応じて事業者ヒアリングを実施し、スムーズな導入のために、事業者の意向を把握する。

6 準備組合運営支援（総会、役員会）

役員会及び総会の運営支援を行う。

① 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。なお、勉強会または説明会を実施した月については、役員会を実施しないことを可とする。

② ニュースレター（まちづくり news）の作成支援

検討内容の状況について、上記各会合後、速やかに作成を行い発注者に提出する。

③ 会議録の作成

上記各会合での協議内容について、各会合後、速やかに会議録の作成を行い発注者に提出する。

7 打合せ協議

打合せは、発注者打合せ（現地、オンライン含め約 10 回）、準備組合理長事前打合せ（役員会及び総会開催前に実施。原則オンラインで約 10 回）を基本とするが、監督員が必要と認めた場合には適宜打合せ等を行うものとする。

8 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。

9 業務推進体制

会合等の開催にあたっては、原則、管理技術者及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。

10 その他

関係権利者の合意形成の状況により、概略設計及び事業計画等の検討及び作成を見合わせる事となった場合には、仕様書及び契約内容を変更する場合がある。

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 7 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（A 4 判） 2 部
概要版（A 3 判、A 3 折りたたみ可） 1 部
報告書と概要版の元データを記録した 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。