

令和8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8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の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、事業化に向けた必要事項の検討を行うことを目的とする。

また、本業務では、準備組合員が事業化の判断を行うために必要な支援として、事業化検討パートナーの選定及び協定締結の支援を行うとともに、当該パートナーと連携し、関係権利者の意向を踏まえ、土地利用計画、概算事業費、収支計画等の検討を行い、事業計画素案の作成を支援する。

さらに、事業計画素案が各種法令等に適合するよう、関係機関との協議に必要な資料の作成を支援する。

【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 98名（土地・建物所有者）
役員 8名
会 合 等：総会、役員会、全体説明会及び権利者対応等

【令和8年度 準備組合活動予定】

令和8年4月24日準備組合役員会において、以下の活動方針を決定。

- 1 事業化検討パートナーの募集及び協定締結
（募集に先立ち、準備組合員を対象とした説明会等を実施）
- 2 事業化検討パートナーと連携した事業計画素案
（土地利用計画、概算事業費、収支計画）の作成
- 3 事業計画の実現性向上に向けた取組
 - ・準備組合員の合意形成の推進
 - ・県等関係機関との事前相談の実施

※なお、令和9年度には、本年度に検討した事業計画素案を基に、事業化の判断を行うための

意向調査を実施する予定である。

このため、事業計画素案は、組合員が事業化の可否を判断できる水準の精度を確保するものとする。

第3条 履行期間

本業務の履行期間は、契約日から令和9年3月19日（金）までとする。

第4条 提出書類

受注者は、業務着手にあたり、速やかに次の書類を提出し、発注者の承認を受けるものとする。

- 1 業務計画書
- 2 業務工程表
- 3 業務代理人等通知書
- 4 業務体制表
- 5 その他発注者の指示する書類

第5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6条 業務上の疑義

本業務の実施に関して、本仕様書に明記のない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7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8条 業務内容

本業務は、以下の各業務を相互に連携させながら、一体的に実施するものとする。

1 事業化検討パートナー導入支援

民間事業者を対象とした事業化検討パートナーを公募により導入するための手続き等の支援を行う。

① 募集要項等の作成支援

関係機関協議及び事業者からのヒアリング内容を踏まえ、過年度に作成した募集要項案の修正及び協定書案の作成を行う。

② 公募及び事業者選定支援

事業者選定における、公告、質疑・回答、審査会の開催等を支援する。協定を締結するにあたりリーガルチェックを実施する。

当該業務は発注者及び準備組合と連携し、受託者が主体的に支援を行うものとする。公告については市ホームページを活用できるものとする。

2 関係権利者の合意形成支援

役員及び発注者が中心となって進める合意形成の支援を行う。

① 説明会及び勉強会の開催支援

事業化検討パートナー募集について準備組合員を対象に説明会を開催するための資料作成及び運営支援を行う。

準備組合員の合意形成を進めるため、勉強会を開催するための資料作成及び運営支援を行う。勉強会の時期・内容については、準備組合員のニーズを踏まえて、役員会及び発注者と協議し決定するものとする。

② 関係権利者意向の把握及び整理

勉強会及び説明会の結果を踏まえて、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 関係機関との協議支援

事業計画素案の作成に伴い、各関係機関協議のための資料作成支援及び立会いを行う。

(協議への立会は4回程度を予定する)

① 協議資料作成支援及び協議への立会、協議録の作成

② 想定される協議内容（都市計画、農業調整、河川協議、公安協議）

4 事業計画素案の作成支援

事業化検討パートナーの提案や関係機関との協議を踏まえ、事業計画素案の作成を行う。

① 土地利用計画案の検討

- ・概略設計案の検討
- ・概略設計案に基づく概算事業費の算定

※事業計画素案は、組合員が事業化の可否を判断できる水準の精度の確保を行うために必要となる概略設計及び概算事業費の検討を行うこと。

② 事業収支計画の検討

③ 事業計画素案の説明会に向けた資料作成支援

④ 意向調査の実施に向けた資料作成支援

5 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。会合の開催は、役員会（但し説明会、事業化検討パートナー選定審査会、事業化検討パートナーとの会議を含む）：概ね月1回、総会：1回を目安に役員及び事務局と協議の上、決定するものとする。また、事業化検討パートナーとともに準備組合が事業計画素案を検討する上で効果的な連携体制を構築し、事業化検討パートナーとの連絡・調整は受託者が主体となって行うものとする。

② ニュースレター（まちづくり news）の作成支援

検討状況を準備組合員に周知するため、進捗に応じてニュースレター案を作成し、役員会に諮り、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。

6 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）、準備組合会長及び事業化検討パートナー事前打合せ（役員会及び総会開催前に実施。現地、オンライン含め約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。

なお、打ち合わせの記録簿を作成すること。

7 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。

8 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。

9 その他

関係権利者の合意形成の状況により、説明会や総会等が延期となった場合には、仕様書及び契約内容を変更する場合がある。

第9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8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） 2部
概要版（A3判、A3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 その他業務の実施内容を踏まえて発注者が指示するもの。

第10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。