

質問回答書

20260828 焼津市上泉・相川地区土地区画整理準備組合

件名：焼津市上泉・相川地区土地区画整理準備組合における、事業化に向けた検討推進のための事業化検討パートナー募集

番号	資料名等	質問内容	回答
1	募集要項 P2	本地区は市街化調整区域及び農業振興地域の農用地区域に指定されているとありますが、市街化区域編入及び農振農用地解除に関するそれぞれの見通しや課題があればご教示ください。	本地区のまちづくりを進めるにあたり、農振解除及び市街化区域への編入を前提に検討を進めています。市街化区域への編入については、募集要項4ページ表【3】これまでのまちづくり検討の経緯（組織設立、各年度の実施内容）】の「令和7年（2025年）」の欄の記載のとおり、静岡県都市計画課と基本的な考え方について確認を行っています。農振解除については本年度から来年度に作成を予定している事業計画素案にもとづき、関係機関との協議を進めた上で、課題を整理し見通しをたてる予定です。
2	募集要項 P4	現在の地権者様の事業への同意率をご教示ください。また、事業に反対又は慎重な意向を示している地権者様がいる場合は、その人数及び理由をご教示ください。併せて、本組合設立に必要な同意率等の要件がありましたらご教示ください。	現時点で、事業化そのものに対する最終的な同意率を把握するための意向調査は実施していません。 本組合で令和3年に実施した「まちづくりの具体的な検討を進めることについて」の意向調査では、関係権利者の86%以上から具体的に事業の検討を進めべきとの意向が得られています。その他の関係権利者の意向に関する人数等の情報につきましては参加申込者に別途送付いたします。
3	募集要項 P4	現在把握されている地権者様の土地活用意向（共同売却、共同賃貸、自己利用、農地継続利用等）の割合又は傾向がありましたらご教示ください。	関係権利者の土地活用意向の割合につきましては参加申込者に別途送付いたします。
4	募集要項 P5	4) 関係権利者の状況中の登記権利者数と【参考】内訳中の「土地所有者の関係者数」の違いや内容をご教示ください。	本組合の関係権利者数（＝組合員数）は①土地所有者数（84名）と②土地所有者の関係者数（14名）を合計した98名となります。 ※土地所有者数とは、宅地（農地を含む民地）の所有者数86から旧大井川町及び電力会社を除いた84名です。 ※土地所有者の関係者数とは、建物のみを所有者する14名です。
5	募集要項 P9	「土地利用方針の基本的な考え方」に示された6つの機能（子育て・医療・コミュニティ・商業・農業・住居）について、全てを導入することが必須となりますでしょうか。事業の成立性を優先し、一部機能を導入しない提案を行った場合の審査上の取り扱いについてご教示ください。	「子育て」「医療」「コミュニティ」「商業」「農業」「住居」の6つの機能は、これまでの地域の意見交換等を踏まえ、本地区に必要な機能として整理したものです。一方、本募集では、事業化検討パートナーの専門的な知見やノウハウを活用し、事業成立性や市場性等を踏まえた具体的な提案を求めています。審査基準において6つの機能の有無そのものを採点する項目はありません。そのため、必要性、規模、配置等を検討し、一部機能の規模を縮小する、

番号	資料名等	質問内容	回答
			他の機能と複合化する等の提案は可能です。ただし、これまでの地域の意見、本組合のまちづくり方針、上位計画との整合性等を踏まえた提案を期待しており、提案内容は企画提案書の審査において総合的に評価します。 なお、農業機能については、産直販売施設等を整備することにより農業振興に寄与するという考え方も含みます。
6	募集要項 P10	観光交流・賑わい拠点として、導入機能、考え方、具体的施設が列挙されていますが、こちらに該当しない機能や施設(工場・物流倉庫等)を想定した提案は受け入れて頂けるのでしょうか。可能な場合に審査に与える影響についてご教示ください。	観光交流・賑わい拠点については募集要項に記載した具体的施設に限定するものではありません。 本地区は、焼津市都市計画マスタープランにおいては産業・観光交流拠点、区域マスタープランにおいては産業拠点として位置付けられており、本地区の立地特性や上位計画との整合性、周辺環境への影響等を踏まえた産業系施設の導入について提案することは可能です。ただし、具体的な施設の導入にあたっては、用途地域、地区計画等の都市計画上の位置付けや、農振除外、市街化区域編入等の必要な手続きについて、関係機関との協議が必要となる場合があります。 提案内容については、これまでの地域の意見、本組合のまちづくり方針、上位計画との整合性、事業の実現可能性を踏まえて、審査基準に基づき総合的に評価します。
7	募集要項 P10	地域産業以外の産業系・工業系企業の誘致は可能でしょうか。また、その場合に都市計画マスタープラン等の上位計画との整合を図るための変更手続きが必要となる場合には、想定される手続き及びスケジュール感についてご教示ください。	地域産業に限定せず、本地区の立地特性を活かした産業系・工業系企業の誘致を含む提案は可能です。本地区は、焼津市都市計画マスタープランにおいて産業・観光交流拠点、区域マスタープランにおいて産業拠点として位置付けられており、SIC や主要幹線道路周辺において観光や工業系施設等の都市計画上の位置付けを検討する方針が示されています。ただし、具体的な用途、施設内容、規模等によっては、都市計画上の手続きや関係機関との協議が必要となる場合があります。具体的な提案を踏まえ、必要な手続き及びスケジュールについて関係機関と協議しながら検討することとなります。
8	募集要項 P11	土地利用計画案を大幅に変更した提案(例:観光交流・賑わいゾーンを産業ゾーンに変更、商業ゾーンを縮小等)を実施した場合に、このような提案は受け入れて頂けるのでしょうか。	提案は可能です。本募集では、応募者の自由な発案による企画提案を求めている、事業化検討パートナーには、本組合が示す土地利用方針を踏まえた上で、事業成立性、市場性、企業誘致の可能性等を考慮した土地利用計画の提案を求めています。そのため、各ゾーンの必要性や市場性等を踏まえ、規模や配置、機能構成を変更する提案も可能です。ただし、提案内容については、これまでの地域の意見、本組合のまちづくり方針、これまでの地域の検討経緯、上位計

番号	資料名等	質問内容	回答
			画等との整合性及び事業の実現可能性等を踏まえて、審査基準に基づき総合的に評価します。
9	募集要項 P12	事業化検討パートナーにて実施する業務内容として、基本計画の作成や成果品の提出等が記載されておりますが、これらの業務に関する準備組合、市、コンサル、事業化検討パートナー間での役割分担について、どのようにお考えか具体的にお示し頂けますでしょうか。また事業化検討パートナーの費用負担を想定した業務がありましたら内容と金額規模をご教示ください。	現時点では、各者の役割を以下のように想定しています。 準備組合は、地権者の意思決定、合意形成、役員会・総会等の運営及び事業化に向けた主体的な判断を担います。 焼津市は、行政機関及び関係機関との協議・調整、都市計画等に関する行政支援を担います。 コンサルタントは、準備組合の事務局支援、事業全体の進行管理、関係機関協議資料の作成、事業計画素案のとりまとめ・作成を担います。 事業化検討パートナーは、民間事業者としての市場性・企業誘致・土地利用・事業収支・事業成立条件等に関する専門的な提案、並びに合意形成への助言等を想定しています。 なお、具体的な役割分担は、事業化検討パートナー選定後、協議の上、整理することを想定しています。また、本募集における事業化検討パートナーの協力業務に要する費用は、募集要項に記載のとおり、原則として事業化検討パートナーの負担となります。
10	募集要項 P12	事業化検討パートナーに協力を求める業務内容②の「事業化に向けた基本計画の検討及び提案」における具体的な土地利用計画や事業収支計画、保留地処分価格、平均減歩率等のご提案は合意形成と一体不可分であり、この段階でのご提出は難しいと考えております。 従いまして、これらを⑤の成果品提出項目から除外して頂きたく、お許し頂けるものかをご教示ください。	ご指摘のとおり、本段階で最終的な土地利用計画、事業収支計画、保留地処分価格、平均減歩率等を確定することは想定していません。一方、募集要項に記載した業務内容及び成果品から、これらを一律に除外することも想定していません。事業化検討パートナーには、企業としての実績や経験等を踏まえ、本地区での事業実現のために必要となる前提条件、土地利用計画案、事業収支等について、可能な限り具体的な考え方をご提案いただくことを期待しています。本組合としての土地利用計画や事業収支計画、保留地処分価格、平均減歩率等具体的な事業計画素案については、事業化検討パートナーの提案内容や役員会等での議論を踏まえ、コンサルタントが取りまとめます。（※一定の前提条件を設定した上での試算、算定方法、価格の見通し、複数ケースによる比較等を含め、事業化の可能性を判断するために必要な検討まとめはコンサルタントが担います。）
11	募集要項 P12	事業化検討パートナーから業務代行予定者への移	募集要項上、事業化検討パートナーは、本組合において事業化を進めることが

番号	資料名等	質問内容	回答
		行について、「双方に異議がない場合には所定の手続きを経て移行する」とありますが、改めて公募等の手続きは実施されないとの理解でよろしいでしょうか。また、業務代行予定者から業務代行者へと移行する場合についても同様の理解でよろしいでしょうか。	決定した段階において、双方に異議がない場合には、所定の手続きを経て業務代行予定者として位置付けることができるものとしています。現時点では、事業化検討パートナーを業務代行予定者へ移行する際に、公募を行うことは想定していません。ただし、事業化検討パートナーが業務代行予定者に移行しなかった場合には、新たな事業化検討パートナーまたは業務代行予定者の公募を実施する可能性があります。業務代行予定者から業務代行者への移行についても同様です。
12	募集要項 P18	保留地処分価格の見通しについて、事業フレームの検討がなされていない段階で具体的な価格を提示することは難しいと思われませんが、提案に明記しなかった場合に審査に及ぼす影響等がありましたらご教示ください。	企画提案書において、保留地処分価格の具体的な単価を提示することは必須としません。また、提示された具体的な価格の額そのものを審査するものではありません。一方、事業成立性を検討するため、保留地処分価格の見通し、価格算定の考え方、一定の前提条件に基づく事業費概算の試算方法等について提案いただくことは想定しています。したがって、具体的な単価を提示しないことで不利益な評価を行うものではありませんが、価格の見通しや算定の考え方等が示されていない場合には、事業成立性に関する提案内容を十分に評価できない可能性があります。
13	募集要項 P24	基本協定書(案)の内容は組合と優先候補者が協議するとありますが、事業者側の意向を踏まえた条項の追加や条文の変更ができるという理解でよろしいでしょうか。この場合、決定後 7 日以内の締結は困難と思われませんが、目標締結日についてもご調整頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	基本協定書については双方の合意が前提となるため、本募集要項の基本協定書(案)の内容について修正される可能性を否定するものではありません。また、そのために締結に至るまでの日数が 7 日間を超える可能性についても否定するものではありません。
14	募集要項 P25	基本協定書(案)第 2 条 4 項「～甲が本地区の事業化を決定した場合は、乙はその事業における業務代行予定者に移行する場合がある」について、募集要項 P12 では「本組合において、事業化を進めることが決定した段階において、双方に異議がない場合には、事業化検討パートナーを業務代行予定者として位置付けることができるものとする。」の記載と若干の相違があるように思えますが、お考えをご教示ください。	とくに相違はないと理解していますが、若干の相違があると気にされるのは、具体的にはどの箇所のどんな意味かを企画提案書にて改めてご指摘ください。ご指摘を受けて再検討いたします。 なお再検討の内容については、プレゼンテーションの前までに参加申込者に通知いたします。
15	募集要項 P26	基本協定書(案)第 9 条は「甲の業務の遂行が客観	困難となった場合とは、第 9 条の条文の通り、「社会経済事情の変化、その他

番号	資料名等	質問内容	回答
		的に困難となった場合には・・・」とありますが、具体的にはどのような場合を想定されていますでしょうか。また、「甲及び乙の双方または、いずれかの業務遂行が…」とするなど、事業者側の意向を加味した内容に変更することは可能でしょうか。	やむを得ない事情」を示します。 第9条第1項は、甲が事業推進をやむを得ず中止せざるを得ない状況が生じた場合の規定であり、乙が本地区の事業推進を中止する立場にはないため、甲のみが主語となります。 その他の状況については第9条第2項で協議の上決定するとしていますが、事業者側の意向というその一点だけで解除できる協定ではないことはご理解願います。
16	—	現在想定されている事業フレーム、平均減歩率、保留地単価、事業スケジュール等がありましたらご教示ください。また、本地区において活用可能と想定される補助金、交付金その他公的支援制度の有無及び想定規模についてご教示ください。	現時点では、事業フレーム、平均減歩率、保留地単価等についてお示しできる具体的な数字はありません。 本募集では、事業化検討パートナーと協働し、土地利用計画、事業収支計画、概算事業費、保留地処分価格、平均減歩率等について具体的な検討を行い、令和9年度に予定している事業化に関する意向調査の判断材料となる事業計画素案の作成を進める予定です。事業スケジュールについては、令和9年度に関係権利者を対象とした事業化に関する意向調査を予定しており、事業化が決定した場合には、最も早くて令和11年度末の市街化区域編入、事業認可、組合設立を予定しています。補助金、交付金その他の公的支援制度については、事業内容、施設用途、整備主体等により活用可能な制度が異なるため、現時点で制度及び規模を確定しているものではなく、今後、事業内容を踏まえて検討します。
17	—	現時点で想定されている用途地域及び地区計画の内容、建築用途等に関する制限がありましたらご教示ください。	現時点では、用途地域及び地区計画の内容は確定していません。募集要項では、本地区における複合的な土地利用の実現に向け、これにふさわしい用途地域その他の地域地区及び地区計画等の都市計画の検討することとしています。今後、事業化検討パートナーからの土地利用計画等の提案を踏まえ、関係機関との協議を行いながら、適切な用途地域及び地区計画等を検討する予定です。
18	—	本事業において環境影響評価の対象となる可能性はありますか。可能性がある場合は、想定される手続き、期間及び費用負担の考え方についてご教示ください。	本地区で想定する土地区画整理事業については、現時点の検討区域が約27.7haであり、静岡県環境影響評価条例における土地区画整理事業の一般的な面積要件(50ha以上)には該当しないことから、現時点では環境影響評価の対象とはならないと考えています。ただし、今後の事業内容、土地の改変区域等によっては、環境影響評価に関する手続きが必要となる可能性があるため、具体的な土地利用計画及び造成計画等を踏まえ、静岡県等の関係機関と協議し、要否を確認する予定です。

番号	資料名等	質問内容	回答
19	—	対象地は埋蔵文化財包蔵地に該当していますでしょうか。過去に試掘や本掘調査等を行っていれば併せて開示をお願い致します。	本地区の事業想定範囲は、現時点で埋蔵文化財包蔵地には該当しません。
20	—	既存のボーリングデータがあれば開示をお願い致します。	焼津市が平成 30 年度に実施した当地区のボーリング調査の結果に関する資料について、参加申込者に提供します。
21	—	地区内の家屋を含む構造物の現況と、移転対象となる家屋等の規模や総数をご教示ください。	募集要項では、地区内に既存住宅が約 37 戸立地しているとしています。今後、土地区画整理事業の具体的な土地利用計画、換地計画、道路等の公共施設配置等を検討する中で、移転対象となる家屋等を具体的に整理する必要があります。現時点では、最終的な移転対象家屋数及び移転対象となる構造物の規模を確定しているものではありません。現在把握している土地利用や家屋等に関する資料を参加申込者に提供します。
22	—	既存インフラ(雨水、汚水、水道、ガス、電気等)に関する資料の開示をお願い致します。また、区域外において必要なインフラエ事等がありましたらご教示ください。	本地区における現在のインフラ整備状況に関する資料を参加申込者に提供します。
23	—	本地区において、特別高圧電力の供給は可能でしょうか。また、既存の特別高圧送電線、変電所及び供給設備の状況並びに本地区への引込みの可能性について、現時点で把握されている内容がありましたらご教示ください。	特別高圧電力の供給可能性については、導入する施設の規模、必要電力量、受電方式等によって異なるため、現時点で確定的な回答はできません。既存の送電線、変電所、供給設備及び本地区への引込み可能性については、電力事業者への確認が必要となります。今後、具体的な企業・施設の導入を検討する場合には、必要な電力需要等を踏まえて電力事業者と協議することを想定しています。
24	—	市が公開するハザードマップにおいて家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されているエリアも含まれていると思いますが、それらの対策は事業にて実施される予定はありますでしょうか。	本地区については、防災・減災の観点も踏まえた土地利用を検討する必要があると認識しています。募集要項においても、防災機能の充実を図ることとしており、土地利用構想案では防災ゾーンを位置付けています。今後、具体的な土地利用計画、造成計画、道路・公園・調整池等の配置を検討する中で、洪水等の災害リスクを踏まえた安全対策について検討するとともに、必要に応じて関係機関との協議を行います。現時点で、家屋倒壊等氾濫想定区域に対して具体的な対策内容及び費用負担を確定しているものではありません。