令和８年９月 29 日修正

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要項

令和８年８月

焼津市上泉・相川地区土地区画整理準備組合

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要項

目次

I　基本事項 1
１．募集の趣旨と事業化検討の経緯 1
２．応募に関する事項等 12
３．応募者の体制及び資格要件 14
４．募集要項に関する質疑及び回答 16
５．応募手続き 16
６．プレゼンテーション 17
７．その他 17
II　企画提案書に関する事項 18
１．企画提案書等 18
２．企画提案書の取扱い等 20
III　審査基準に関する事項 21
１．審査体制 21
２．事業化検討パートナー選定の方法 21
３．選定及び審査基準 21
IV　基本協定書締結に関する事項 24
１．基本協定書の締結手順 24
２．基本協定書（案） 25

Ⅰ　基本事項

１．募集の趣旨と事業化検討の経緯

（１）本募集の趣旨

大井川焼津藤枝スマートIC周辺地区（焼津市上泉・相川地区）（以下「本地区」という。）では、地域の活性化及び課題解決に向け、将来のまちづくりに関する具体的な検討を行い、関係権利者の意見集約、合意形成を図り、まちづくりを推進することを目的に令和３年７月に焼津市上泉・相川地区土地区画整理準備組合（以下「本組合」という。）が設立された。設立に先立ち実施した「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８割以上から具体的に事業の検討を進めるべきであるという意向が得られており、本組合発足時点において、まちづくりの検討に関する一定の合意形成が得られている。

本組合では発足以降、役員会や関係権利者との意見交換会・勉強会を重ね、本地区の将来像や土地利用の考え方について検討し、本地区のまちづくりや土地区画整理事業に関する理解を深める活動を進めてきた。令和５年度までの検討では、地域の課題解決に向けて「子育て」「医療」「コミュニティ」「商業」「農業」「住居」の６つの機能が本地区に必要であるとの意見が示され、本組合員が主体となり、まちづくりの将来像（ゾーニング案）が作成された。また、令和６年度に実施した市場調査では、３社の事業者から具体的な土地利用提案が示され、本地区の立地条件や地域資源に対する一定の市場評価が確認されている。これらの検討を踏まえ、本組合は本地区の土地利用構想案を取りまとめた。

令和７年度に入り、焼津市は本地区の目指すまちづくりの実現に向け、静岡県都市計画課と事前相談を実施し、本地区を産業振興と観光交流の新たな拠点として位置付ける方針や、市街化区域編入の妥当性について協議している。本地区は東名高速道路や港湾道路等に囲まれた明確な区域に立地し、その区域内において既存市街地と地理的に一体であり、開発に伴う無秩序な市街地拡大（スプロール現象）も抑制できる適切な立地であると評価されている。

こうした状況を踏まえ、現在、本組合及び焼津市は本地区のまちづくりの事業化に向けた具体的な検討を進めている。令和９年度に予定している事業化に関する意向調査では、関係権利者が事業化の方向性について判断することとなるため、その判断材料となる具体的な事業計画素案を作成する必要がある。事業計画素案の作成にあたっては、土地利用計画、事業収支計画、企業誘致方針等について専門的な知見やノウハウを活用しながら検討を進めることが重要である。本募集は、本組合及び焼津市と協働し、これらの検討を支援するとともに、実現可能性の高い事業計画素案の作成に向けた検討を行う事業化検討パートナーを募集するものである。

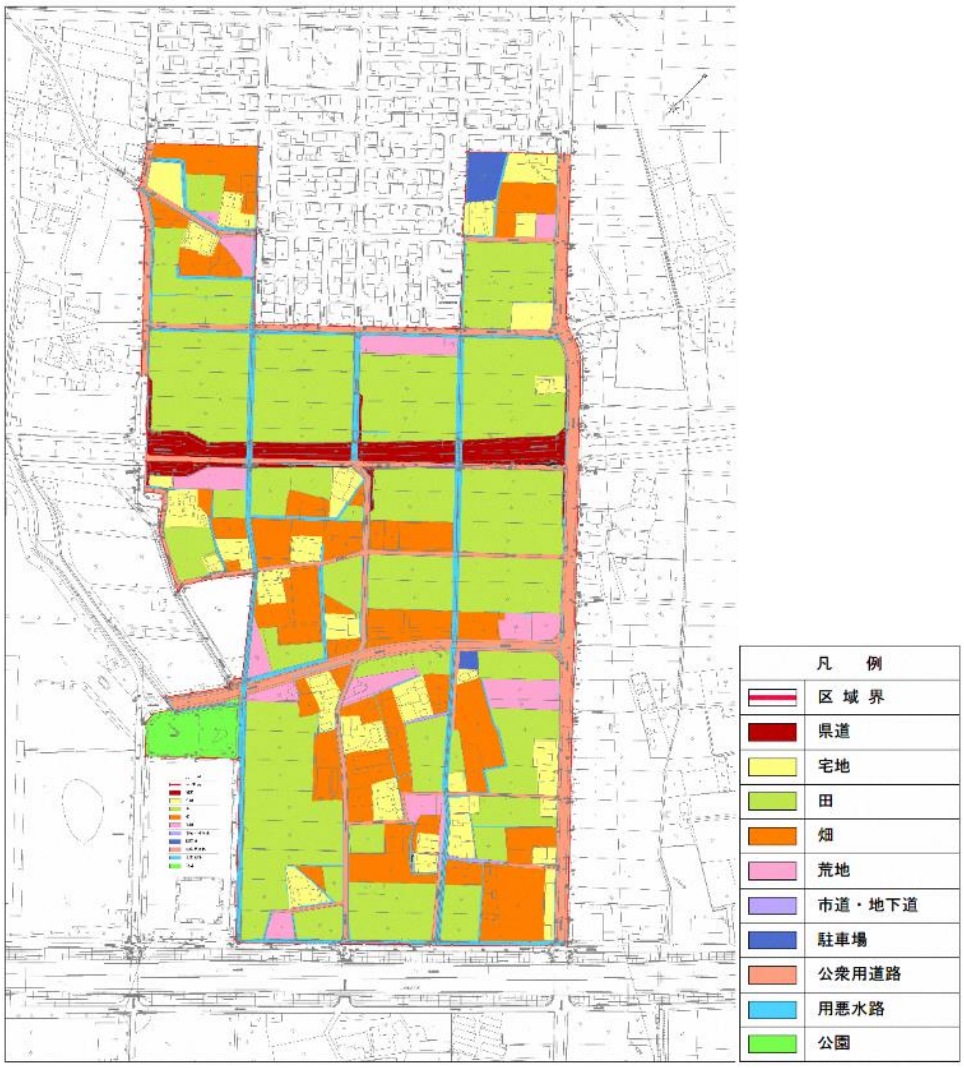
（２）本地区におけるまちづくり検討の概要

１）地区の概要等（対象地区の位置、面積、現状の土地利用、規制等）

本地区は焼津市の西部、大井川に隣接する上泉及び相川地区に位置し、区域面積は約 27.7 ha である。北側はつつじ平団地、西側は日清食品静岡工場、南側は東名高速道路を挟んで工業地域及び第一種住居地域の市街地と接する。現在の土地利用は農地（水田・畑）が大半を占め、地区内には既存住宅が約 37 戸立地している。また、本地区は全域が市街化調整区域に位置し、農地の大部分が農業振興地域の農用地区域に指定されている。

対象地区の位置

現状の土地利用



都市計画：市街化調整区域（全域）
農業：農業振興地域の農用地区域

2）本地区の地理的優位性と周辺市街地の状況

本地区は東名高速道路、志太中央幹線、国道 150 号といった主要幹線道路が交わる交通結節点であり、さらに富士山静岡空港や大井川港にも近接するため陸海空の交通・輸送利便性に優れた地理的優位性を有する。また、本地区の周辺には、住宅地や工業系土地利用が広がっており、既に市街化が進んでいる地域環境にあることから、本地区を都市的土地利用へ転換することで、周辺市街地と調和した一体的な土地利用の形成が期待できる。さらに本地区には豊富な地下水と自然環境といった地域資源があり、令和 6 年度に実施した市場調査においては、1,020 件のアンケート配布に対し 57 件（回収率 5.6%）の回答があり、エンドユーザー企業 8 社、デベロッパー・建設事業者 6 社から本地区での事業可能性に関する回答が得られ、民間企業の進出意欲が確認されている。

以上の点から、本地区は、今後の産業振興や地域活性化を担うエリアとして高い優位性を持つ地区である。

■都市計画図：事業化検討区域と周辺用途

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）

年	検討内容等
平成 28 年（2016 年）	約 30 年にわたる誘致活動の末、大井川焼津藤枝スマート IC が開通
平成 29 年（2017 年）	地域の将来を見据えたまちづくりの検討を開始
平成 30 年（2018 年）	地域の意見交換会により、地域の課題や地域に必要な６つの機能（「子育て」「医療」「コミュニティ」「商業」「農業」「住居」）を整理
令和元（平成 31）年（2019 年）	地元検討会にて引き続き意見交換や勉強会を行い、まちづくりの手法等についての理解を深める
令和２年（2020 年）	土地区画整理準備組合の設立に向けた準備開始
令和３年（2021 年）	まちづくりの具体的な検討を進めることについて、関係権利者の 86%以上の同意を得て、７月に焼津市上泉・相川地区土地区画整理準備組合（本組合）を設立し、焼津市に事業化検討のための支援要請を行い、焼津市から

	のサポートを受ける体制を整備
令和４年（2022 年）	地域に必要な６つの機能を基に、ゾーニング検討を実施
令和５年（2023 年）	ゾーニング検討をさらに進めるとともに農業従事者への土地利用に関するアンケートを実施
令和６年（2024 年）	ゾーニング案を基に市場調査（サウンディング調査）を実施し、また、民間企業からのアンケートやヒアリングを実施し、ヒアリングした企業からの土地利用提案や関係権利者の意見、県や市の上位計画等を踏まえた土地利用構想案作成
令和７年（2025 年）	本地区の目指すまちづくりを実現するための都市計画手続きについて静岡県都市計画課と事前相談を行い、市街化区域編入の必要性、緊急性、確実性についての確認を行うとともに、土地利用構想案に示すまちづくりの方向性について県に確認している。

４）関係権利者の状況

本地区の関係権利者の状況は以下のとおりである。

土地所有者と内訳	登記権利者数	筆数	面積
宅地（農地を含む民有地）	86	266	21.29ha
公共用地	4	196	6.41ha
合計	90	462	27.72ha（内測量増 0.02ha）

【参考】土地所有者数と関係権利者数

関係権利者数計		98	※
内訳	土地所有者数（電力会社、旧大井川町除く）	84	a
	土地所有者の関係者数	14	
その他の権利等（電力会社、旧大井川町、公共用地）		6	b

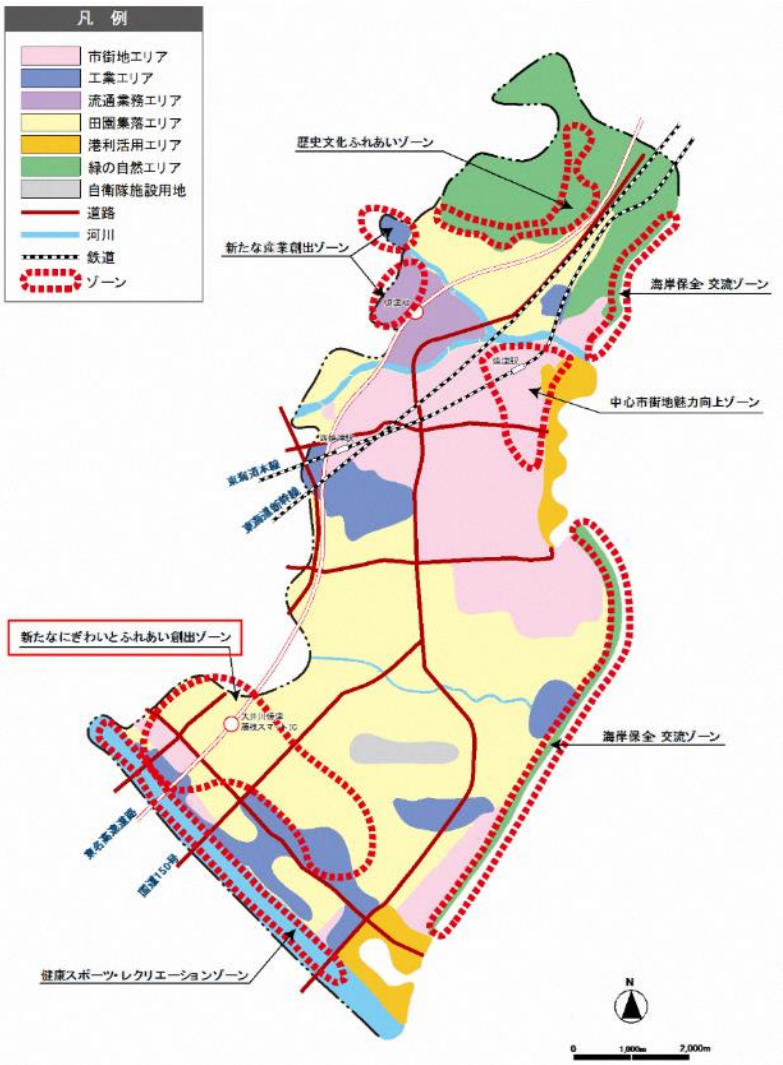
※登記権利者数：a+b＝90

５）上位計画における位置付け

・第4次焼津市国土利用計画での位置づけ

本地区は、大井川焼津藤枝スマートIC 周辺地域に位置し、第 4 次焼津市国土利用計画において「新たなにぎわいとふれあい創出ゾーン」として、周辺の土地利用等との調和に配慮しながら、大井川焼津藤枝スマートIC 等の交通利便性を活かした大規模集客施設の導入などにより新たな活力を創出し、産業振興による地域活性化の拠点形成と防災・減災の両立を図る区域として位置付けられている。

第４次焼津市国土利用計画土地利用構想図



・都市計画マスタープランでの位置付け

本地区は、焼津市都市計画マスタープランでは、将来都市構造を支える８つの重要拠点の１つである産業・観光交流拠点として位置付けられ、大井川西地区の地域別構想では、下記の方針が掲げられている。

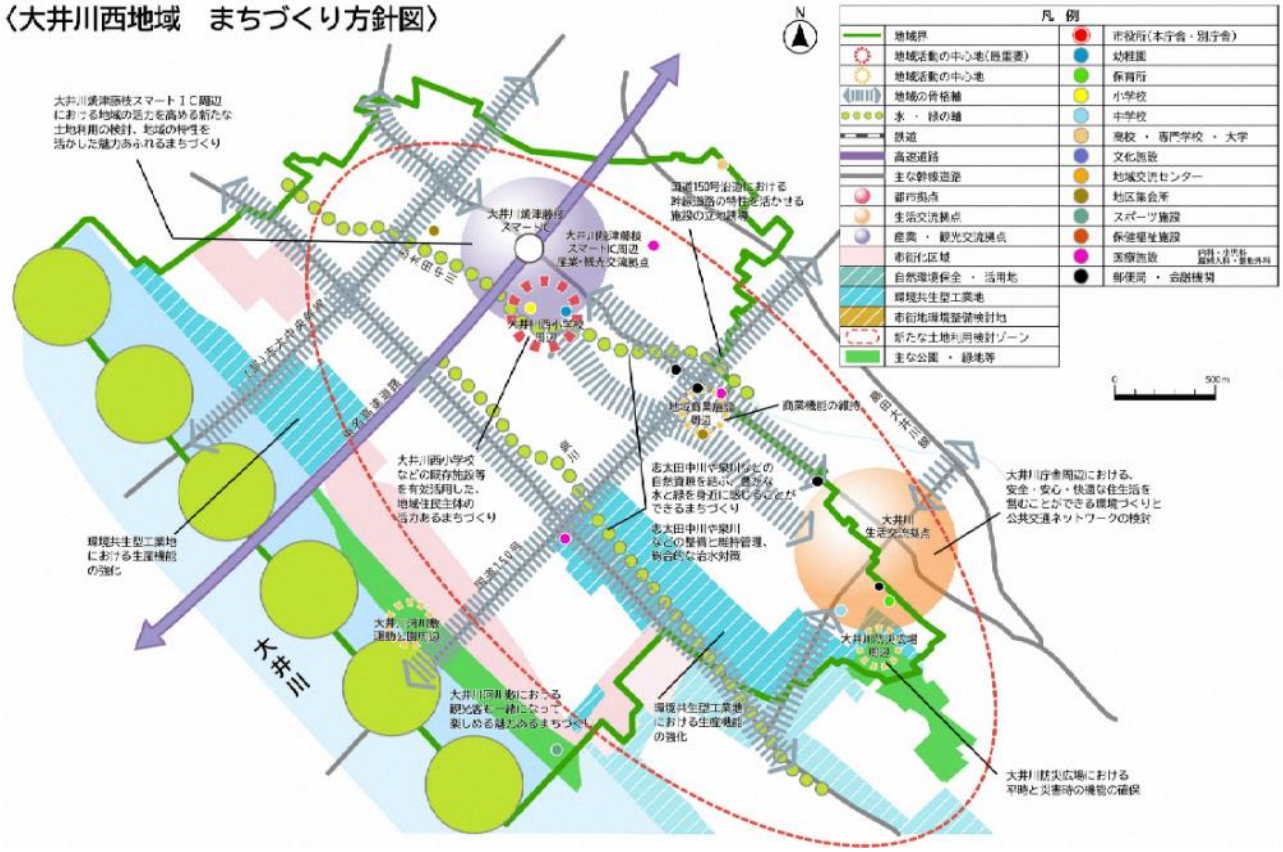
焼津市都市計画マスタープラン（令和８年３月改訂）

1 | 大井川焼津藤枝スマート IC を活かした、交流を創出するまちづくり

- 東名高速道路大井川焼津藤枝スマート IC 周辺においては、交通利便性を最大限に活かしつつ、自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討していきます。また、地域の特性を活かした特産品の振興を図ることで、交流人口の拡大を図り、市民、観光客がともに PR したくなる魅力あふれるまちづくりを進め、新たな交流・にぎわいの創出を図ります。

大井川焼津藤枝スマート IC 周辺

〈大井川西地域　まちづくり方針図〉



・志太広域都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）での位置づけ

志太広域都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「区域マスタープラン」という。）では本地区を産業拠点として位置付けるとともに、隣接する「大井川河川敷運動公園」を観光・レクリエーション拠点に定めている。また、区域マスタープランにおける市街化調整区域の土地利用方針には「インターチェンジや主要幹線道路周辺においては交通利便性を生かし、都市的土地利用の必要性や将来の見通しを総合的に判断し、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」旨が示されおり、本地区の開発方針は区域マスタープランの趣旨にも適合するものである。

志太広域都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（素案）

・本計画の将来市街地象において、**当地区は『産業拠点』に位置**している。
・当地区は、「工業地域」や観光・レクリエーション拠点拠点に位置づけられている「大井川河川敷運動公園に立地」に隣接している。
・「市街化調整区域の土地利用方針」においては、インターチェンジや主要幹線道路周辺等において、観光や工業系業系施設など都市計画上の位置づけを検討する方針が示されている。**東名高速道路等のインターチェンジ周辺において新たな産業集積を図る方針**が示されている。

☛当地区は、工業地域や観光・レクリエーション拠点拠点に位置づけられている「大井川河川敷運動公園に立地」に隣接している。これら既存機能との機能強化にも資するまちづくり事業の推進を目指しています。

３主要な都市計画の決定の方針
（１）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
４）市街化調整区域の土地利用の方針
☛**インターチェンジや主要幹線道路周辺等**においては、交通利便性を生かし、**都市的土地利用の必要性や今後の見通しなどを総合的に判断**し、**観光や工業系施設など都市計画上の位置づけを検討**する。

６）本組合のまちづくり方針（本組合での検討、関係機関との協議を踏まえた方針）

本組合は、上述した検討経緯を踏まえ、「観光交流、地域産業の振興、地域生活者の利便性向上に資するまちづくり」を本地区における開発の基本方針として掲げている。

また、焼津市都市計画マスタープランにおいて、本地区が産業・観光交流拠点として位置付けられていることを踏まえ、地域の食文化や産業文化、農水産物等の地域資源を活かした交流・にぎわいの創出を図ることを重視する。

具体的には、地域産業の魅力発信や、地場産品の販売・飲食・体験機能の導入により、来訪者が地域の魅力を体感できる場の形成を図るとともに、地域の農産物等の直売や地域住民の日常利用にも資する利便施設の整備を検討することで、観光と生活が調和した持続的なにぎわいの創出を目指す。

さらに、本地区の立地特性や交通アクセスの良さを活かし、これらの観光資源を広く発信するとともに、広域的な観光ルートの形成を図ることで、焼津市をはじめとする志太榛原地域全体の観光交流客数の増加及び産業振興につなげ、持続可能な地域の発展に寄与することを目指す。また、富士山静岡空港の利用促進や訪日外国人観光客（インバウンド）の受入を見据えた観光施策と連動させることで、地域経済のさらなる活性化を図る。

加えて、これらの産業・交流機能の導入による多様な就業機会の創出や、子育て支援・生活利便・防災機能の充実により安心して暮らせる居住環境の整備を図ることで、若者や女性をはじめとした多様な世代が住みやすく、働きやすいまちの形成を目指す。

本組合が策定した土地利用構想案では、計画区域全体を複数のゾーンに区分している。主なゾーン構成は、住宅機能ゾーン、福祉・医療・子育て・コミュニティ機能ゾーン、地域産業・観光交流・にぎわい機能ゾーン、及び公園・緑地・調整池・道路等のインフラゾーンである。これにより、既存住宅の代替区画の確保や、観光交流・にぎわい拠点となる産業・商業機能の導入、防災や生活利便性の向上を図ることとしている。本組合では、今後この構想をもとに事業化検討パートナーと協働しながら事業計画の具体化と、事業化が見込める関係権利者の一定数以上の合意形成を進め、健全で持続可能なまちづくりの事業化を目指す方針である。

以上の状況を踏まえ、本募集要項では、土地区画整理事業の事業化検討段階から豊富な実績と優れた企画力を有する民間企業の参画を得て、そのノウハウや技術力を活用することで事業化検討を円滑に推進し、将来的に業務代行者（施行予定者）となり得る事業化検討パートナーを選定することを目的とする。

７）土地利用方針

本組合におけるこれまでの検討経緯を踏まえ、本地区において目指す土地利用方針を示す。

【土地利用方針の基本的考え方】

⇒地域の意見交換会により、地域の課題や地域に必要として整理された「子育て」「医療」「コミュニティ」「商業」「農業」「住居」の６つの機能によりまちづくりを図るものとする。

⇒大井川焼津藤枝スマート IC 周辺の立地特性を活かした産業・観光交流・賑わい機能を導入する方向で検討している。

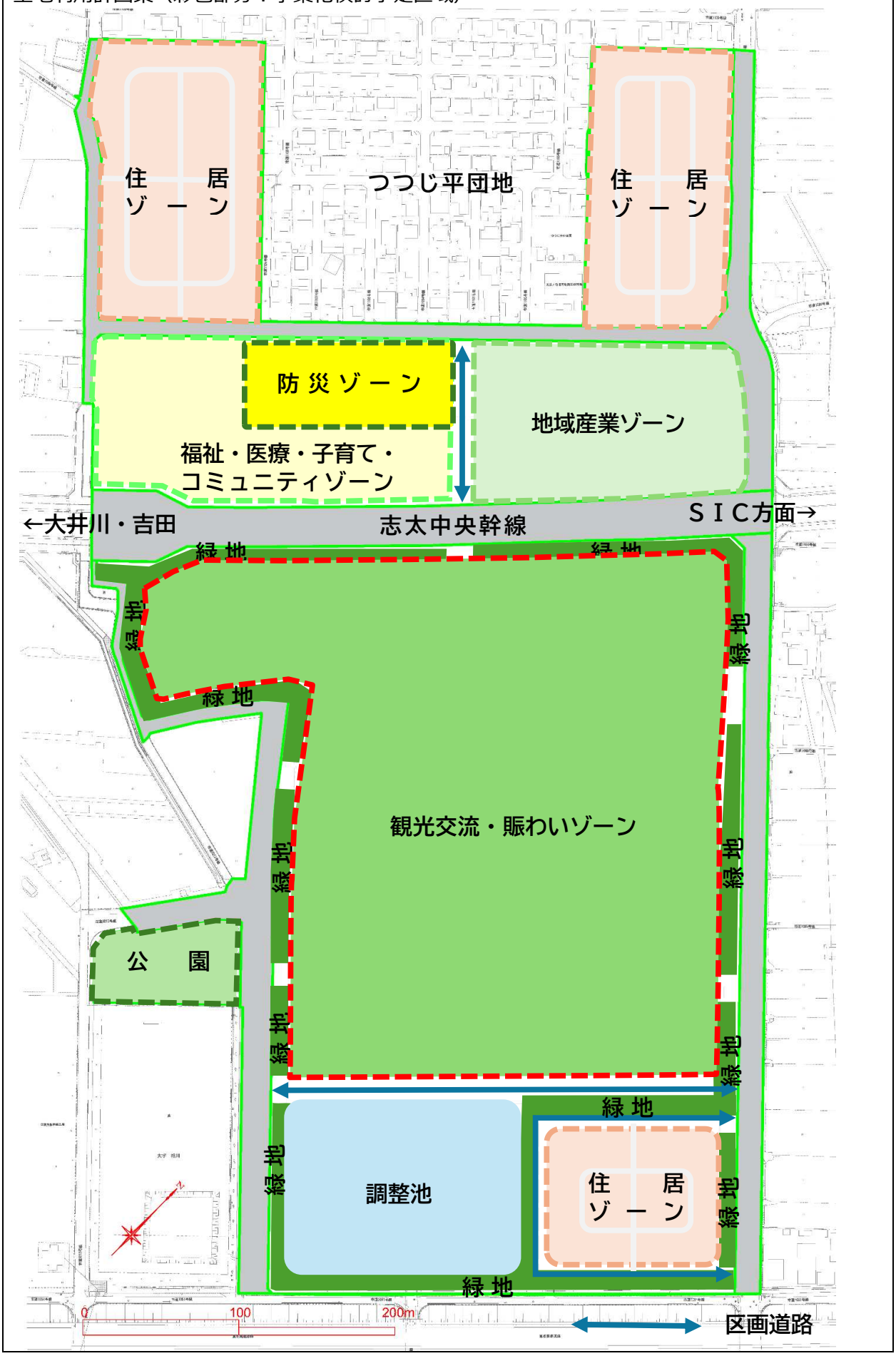
⇒目指す複合的な土地利用の実現に向けて、それにふさわしい用途地域その他の地域地区及び地区計画等の都市計画の設定を検討する。

⇒地区計画により周辺市街地や農業地域と調和したまちづくりを実現する。

観光交流・賑わいの拠点

導入機能	考え方	具体的施設	配置の考え方
住居	● 地域の新たな生活の場としての住居 ● 子育て世代や地域の就業者のための住居	・地区内移転用（換地用）住宅用地	● つつじ平団地隣接地 ● 志太中央幹線南側一部
福祉・医療・子育て・コミュニティ	● 地域の高齢化社会対応としての福祉・医療・コミュニティ施設 ● 子育て世代のためのこども園や託児施設、医療施設等 ● 多世代が交流するコミュニティ施設	・クリニックモール ・子育て支援施設（託児所、こども園等） ・介護・老人施設 ・コミュニティ施設	● 志太中央幹線沿い北側の一部
地域産業	● 地場産業の体験型施設による観光、交流 ● 産直販売・産直レストラン等による地域産業の情報発信、交流、産業振興	・産業体験施設 ・産直施設 ・産直レストラン ・アンテナショップ ・パイロットショップ ・キャンプ、バーベキュー ・宿泊施設 ・イベント広場 ・アウトドアスペース ・生活利便商品等販売施設	● 志太中央幹線沿い北側の一部
観光交流・賑わい	● 滞在型屋外施設等を導入した観光・交流 ● 屋外・屋内での観光レジャーや様々な遊び方に対応 ● 地域の掘出し物、事業者向け、宅配需要対応商品の販売 ● 生活利便やライフスタイルを実現する商業施設		● 志太中央幹線南側
緑地・公園、調整池、道路、水路、駐車場等			

土地利用計画案（彩色部分：事業化検討予定区域）



２．応募に関する事項等

（１）事業化検討パートナーに協力を求める業務内容

事業化検討パートナーに協力を求める業務内容は、本組合が提示する土地利用方針を踏まえ、本地区における事業化に向けた検討及び提案等である。主な内容は以下①～⑤のとおりとし、**これらの業務の実施に要する費用は事業化検討パートナーの負担**とし、これらの業務への参画に伴い発生した費用について、事業化検討パートナーは、本組合に対して**損害賠償及び補償等の一切の請求を行わないもの**とする。

《協力いただく業務内容》

① 導入機能の検討及び提案

・本地区に導入する土地利用の用途、誘致・参画を想定する業種・業態、エンドユーザーのイメージ等についての検討及び提案。また、導入候補となる企業誘致の可能性についての提案。

②事業化に向けた基本計画の検討及び提案

・土地区画整理事業による整備を前提として、本地区の具体的な土地利用計画、事業収支計画、公共施設整備計画案、保留地処分価格、概算事業費、宅地の利用増進率及び平均減歩率等の検討。

・本地区において土地区画整理事業を成立させるための条件及び課題の整理、事業実施スケジュール案の提案。

③地権者の理解、合意取得等に係る助言及び提案

・上記①及び②の提案内容について、本組合の役員会や本組合が主催する地権者意見交換会及び勉強会等における資料の作成支援及び説明。

・提案事項に関する地権者からの質問等に対し、専門的見地からの助言。

・事業者の実績及び経験に基づいた事業認可取得及び組合設立に必要となる一定数以上の同意を得るための助言及び提案。

・営農継続意向がある方への配慮が重要な課題であるため、農業継続意向を踏まえた事業の進め方の提案

④その他事業化に向けた支援

・本組合が設置する各種会議（役員会、説明会等）及び本組合の事務局打合せへの出席。

・本組合及び本組合の事務局が実施する行政機関及び関係機関との協議等のための助言。

・その他本組合と事業化検討パートナーが協議の上、必要と認め合意した事項に関する協力。

⑤成果品の提出

・上記①～④の協力内容について、最終的な提案内容を取りまとめ、本組合へ提出する。

※なお、上記提案を実施するにあたり、必要となる資料や情報については、本組合の事務局から随時提供を行う。

（２）本地区事業化検討における民間事業者導入の位置付け

本募集要項に基づき募集・選定する事業化検討パートナーは、本地区におけるまちづくりの実現に向け、検討・提案等への協力及び地権者の合意形成に関する支援等を行う者として位置付ける。その後、**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、所定の手続きを経た上で、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。

（３）協力期間

①期間

協力期間は、本組合と事業化検討パートナーとの間で基本協定書を締結した日から２年間、ただし、令和９年度に予定する意向調査（以下「意向調査」という。）の結果にて事業化を進めるか否かの判断が行われた場合には、その判断にしたがい、（ア）意向調査の結果事業化を進めることになり、事業化検討パートナーが業務代行予定者に移行した場合は、本組合と事業化検討パートナーは新たに約定を交わすものとし、この新たな約定締結日をもって協力期間を終了する、（イ）意向調査の結果事業化を進めないことが決まった場合にはその時点で協力期間を終了する。

②基本協定書の締結

本募集要項に基づき事業化検討パートナーの優先候補者に選定された事業者は、令和８年 12 月 18 日を目途に、本募集要項に示す基本協定書（案）に基づき、本組合と基本協定書を締結するものとする。

（４）事業化検討パートナー決定までのスケジュール

実施内容		日程	備考
⑴	募集要項の公開	令和８年８月７日（金）～	配布方法：焼津市ホームページで公開
⑵	質問書の提出期限	令和８年８月 21 日（金） 15 時まで	提出方法：電子メール（様式１）
⑶	質問に対する回答	令和８年８月 28 日（金）まで随時	回答方法：質問者全てにメールでの返送、及び焼津市ホームページで公開
⑷	参加申込書の提出期限	令和８年 10 月 13 日（火） 15 時必着	提出方法：窓口持参又は郵送（様式 2-1～2-5、法人要件書類及び実績要件書類）
⑸	企画提案書の提出期限	令和８年 11 月 24 日（火） 15 時必着	提出方法：窓口持参又は郵送（様式 2-6、様式 3、様式 4、様式 5、及び企画提案書等）
⑹	プレゼンテーション（提案説明会）の実施	令和８年 12 月１日（火）（予定） 開催場所： 焼津市役所	※詳細は別途通知。
⑺	審査	令和８年 12 月１日（火）（予定）	※実施方法：審査員が審査基準に基づき採点し、質疑応答内容も踏まえて評価。
⑻	事業化検討パートナー優先候補者の決定	令和８年 12 月８日（火）（予定）	（本組合役員会を予定）
⑼	選定結果の通知	令和８年 12 月 11 日（金）（予定）	通知方法：参加者全員にメールで通知
⑽	基本協定書締結	令和８年 12 月 18 日（金）（予定）	本組合と優先候補者との間で基本協定書を締結

※プレゼンテーションの実施以降の日程は予定であり、応募者の状況、審査状況等により変更する場合がある。

○募集要項の配布及び質問害の受付等に関する窓口(以下、「窓口」という。)

【窓口：本組合の事務局】焼津市都市政策部都市整備課（担当：小林、岡本）
〒425-8502 静岡県焼津市本町二丁目 16 番 32 号
TEL:054-625-7050(直通) FAX:054-626-2184 email：toshiseibi@city.yaizu.lg.jp

※：窓口対応は、土曜日・日曜日及び祝日を除く平日午前８時 30 分から午後５時 15 分まで。なお、必着とある場合は 15 時までに到着したものを有効とする。
※：各様式のデータが必要な場合は、焼津市ホームページからダウンロードが可能。
※：窓口まで申出があった場合は、各様式のデータを電子メールにて送信する。
※：郵送又は電子メールにより提出する場合は、送付後、必ず窓口へ確認連絡を行うこと。
※：応募者提案説明会の開催日時及び会場等の詳細については、応募者に対し別途通知する。

３．応募者の体制及び資格要件

（１）応募者の体制

応募者は、以下に掲げる体制を有するものとする。

・次項(２)に定める応募者の資格要件を満たす単独の法人又は複数の企業が構成する１グループであること。

・グループで応募する場合、当該グループの構成員が、他のグループの構成員として重複参加していないこと。

（２）応募者の資格要件

応募者は、以下の要件を満たす単独の法人又は複数の企業が構成するグループとする。ただし、グループで応募する場合、代表企業が以下１）及び２）の要件を全て満たすものとし、代表企業以外の構成員については１）の要件を満たすものとする。

１）法人要件

・法人格を有していること（提出書類: 会社定款、登記事項証明書の写し）。

・地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。

・会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てがなされていない者であること。

・民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者であること。

・破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てがなされていない者であること。

・支払を停止していない者であること、支払不能を表明していない者であること、強制進行の申立て、競売の申立て、仮差押え、仮処分の申立てを受けていない者であること。

・金融機関から取引停止処分を受けていない者であること。

・解散又は廃業していない法人であること。

・焼津市競争入札参加資格停止措置要綱（平成 24 年２月７日焼津市告示第 30 号）に基づく資格停止を受けていない者であること。

・法人税、消費税・地方消費税その他の諸税を滞納していない者であること（提出書類: 納税証明書）。

・焼津市が課する市税を滞納していない者であること（提出書類: 納税証明書 ※焼津市内に事業所を有する場合のみ提出）。

・次のいずれにも該当しないこと。

ア 役員等(取締役、執行役、理事、監事またはこれに準ずる者をいう。)が暴力団員による不当な行為の防止などに関する法律(平成３年法律第７７号。以下、「暴力団対策法」という。)第２条第６号に規定する暴力団員(以下、「暴力団員」という。)であると認められたとき。

イ 暴力団（暴力団対策法第２条第２号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用していると認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

オ 役員等が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

２）実績要件

・過去 10 年以内に、静岡県内または日本国内にて土地区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号)第 3 条第 2 項の土地区画整理組合から委託を受け、当該土地区画整理事業の業務の全部又は相当部分を代行した実績を有する者であること。

・建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)第３条第１項の許可を受けている者(許可業種として土木一式工事

を含むこと)であり、当該許可を有しての営業年数が５年以上であること。建設業法第 28 条第３項又は第５項の規定による営業の停止命令を受けていない者であること。

・企業誘致や保留床等の売却等を行う等の将来の事業を踏まえ、宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)第 3 条第 1 項の免許を受けている者であること。宅地建物取引法第 65 条第２項又は第４項の規定による業務の停止命令を受けていない者であること。

４．募集要項に関する質疑及び回答

（１）質疑の受付

本募集要項及び参考資料に関する質問がある場合は、質問書（様式１）に必要事項を記入の上、令和８年８月 21 日（金）15 時までに電子メールにて送付すること。なお、質問書送付後は、必ず窓口へ確認連絡を行うこと。

（２）質疑に対する回答

提出された質問に対する回答は令和８年８月 28 日（金）までに質問者全てにメールでの返送、及び焼津市ホームページにおいて公開する。

５．応募手続き

（１）参加申込手続き

応募者（グループで応募する場合は代表者及び全構成員）は、前記資格要件を満たしていることを証明する以下の書類を添えて、参加申込書（様式 2-1）を令和８年 10 月 13 日（火）15 時必着で窓口に持参又は郵送により提出すること。グループで応募する場合は、あわせてグループ構成表（様式 2-4）、委任状（様式 2-5）を提出すること。

なお、応募者は参加申込書を提出した時点で、本募集要項等の記載内容に同意したものとみなす。

提出すべき資格要件確認書類は、以下のとおりである。

１）法人要件書類

・法人概要書（様式 2-2）及び法人要件書（様式 2-3）
・法人定款の写し（提出時点の最新の定款であることを法人の代表者又は応募責任者が記名押印したもの）
・登記事項証明書の写し（提出日から遡って３ヶ月以内に発行されたもの）
・会社概要書（会社案内パンフレット、会社紹介 Web サイトの写し等）
・直近２期分の決算報告書（貸借対照表・損益計算書）
・前年度及び直近の法人税並びに消費税・地方消費税・焼津市税の納税証明書の写し

２）実績要件書類

※該当する実績が複数ある場合、本地区と類似する案件の実績１件以上の関係書類を提出すること。
・土地区画整理事業における業務代行委託契約書の写し（実績地区のもの）
・実績地区における土地区画整理事業の事業計画書、又は事業進捗状況に応じた事前協議資料や総会資料等で示された事業計画書案の写し
・実績地区における土地区画整理事業のパンフレットや概要資料等
・建設業許可証の写し
・宅地建物取引業免許証の写し

（２）企画提案書の提出

参加申込書を提出した応募者は、企画提案書届出書（様式５）を作成の上、本募集要項「Ⅱ 企画提案書に関する事項」に示す要領に従って作成した企画提案書、誓約書（様式 2-6）と併せて、令和８年 11 月 24 日（火）15 時必着で窓口に持参又は郵送により提出すること。

（３）提出書類の部数

１）参加申込手続き書類

・参加申込時に必要となる各様式（様式２-1～2-5）：各１部
・法人要件書類：各２部
・実績要件書類：各２部

２）企画提案書関係書類

・誓約書（様式 2-6）、実績調書（様式３）、実施体制調書及び配置技術者調書（様式４）：各１部

・企画提案書届出書（様式５）：１部

・企画提案書：正本１部、副本 10 部

（※正本は企画提案書届出書と綴じ込み、副本は企画提案書本体のみを綴じたもの）

・企画提案書の概要書：11 部

・企画提案書の電子データ：一式

（４）参加の辞退

令和８年 10 月 13 日までに参加申込を行った者で、企画提案書の提出を辞退するものは、参加申込辞退届（様式 2-7）を令和８年 11 月 24 日（火）15 時必着で窓口に持参又は郵送により提出すること。

なお、参加辞退を申し出た者は、他のグループの構成員になれない。

６．プレゼンテーション

令和８年 11 月 24 日までに、提出された企画提案書に関するプレゼンテーション（提案内容の説明及び質疑応答）を同年 12 月 1 日（予定）に実施する。プレゼンテーションについては、企画提案書の説明を提案者が約 20 分で行い、その後約 20 分の質疑応答を行う予定であるが、具体的な時間、場所、実施方法及び参加人数等の詳細については、企画提案書提出後、速やかに応募者へ通知する。

※ プレゼンテーションにおいて使用できる資料は、提出済みの企画提案書に記載された内容のみとする（追加資料の配布、動画の上映及び Web サイトへの誘導等に類する行為は禁止する。）。

７．その他

（１）参加の無効及び失格

以下のいずれかに該当する場合は、当該応募者の参加申込及び提案を無効又は失格とする。

・本募集の審査員、本地区の地権者及び本組合の役員等に対し、自社の提案を有利に扱うよう意図した問い合わせ、働きかけ等を行った場合（本組合がそのように判断した場合を含む）。

・上記のほか、審査の公平性に影響を与える行為があったと本組合が判断した場合。

・著しく信義に反する行為があった場合。

・提出された参加申込書、企画提案書又はその他の書類に虚偽の記載があった場合。

・その他、本募集要項等に違反すると認められる行為があった場合。

（２）グループの代表者、構成員の交代

グループの代表者又は構成員の交代は、原則として認めない。ただし、本組合と協議の上、本組合がやむを得ない事情があると判断した場合は、この限りではない。

Ⅱ　企画提案書に関する事項

１．企画提案書等

応募者は、企画提案書届出書（様式５）と併せて、以下の内容で構成する企画提案書を提出すること。

（１）企画提案書の内容

企画提案書は、以下の①～⑦の各項目について作成すること。企画提案書に記載する提案内容は、応募者の自由な発案によるものとするが、各項目に示す《主な提案項目》を参考として検討すること。なお、企画提案書には応募企業が特定できる情報（企業名、ロゴ、固有名詞及び実績詳細など）を記載してはならない。企業が特定できると本組合が判断した場合は失格とする。

①事業実施体制と協力の進め方

《主な提案項目》

・本要項「Ⅰ、2.(1)①～⑤の協力項目」に対応する具体的な実施体制

・業務代行予定者決定までの協力の進め方

・提案業務の全体スケジュール

《枚数：A4 用紙２ページ以内》　（任意様式）

②地区の評価、導入機能の可能性及びまちづくりコンセプトに関する提案

《主な提案項目》

本地区におけるまちづくりコンセプトの提案として、以下の観点を含めること。

・当該地区の評価（立地条件、周辺環境、市場性等）

・導入を検討する土地利用の用途、想定業種・業態、エンドユーザーのイメージ

・企業誘致の可能性及びその手法

《枚数：A4 用紙３ページ以内》　（任意様式）

③事業化に向けた提案

《主な提案項目》

土地区画整理事業を念頭に置いた事業化方策として、以下の観点を含めること。

・土地利用計画案及び公共施設（道路・公園等）の整備の考え方

・保留地処分価格の見通し、概算事業費の積算手法、宅地利用増進率及び平均減歩率等の試算方法

・土地区画整理事業を成立させるための条件及び課題並びにその検討方法

・関係機関との協議、必要な手続き、推進手順及びスケジュール案

・将来的に業務代行者となった場合を想定した役割分担、事業費負担及びリスク対応策

《枚数：A4 用紙４ページ以内》　（任意様式）

④地権者の理解、合意取得等に関する提案

《主な提案項目》

地権者の合意形成を支援する方策として、以下の観点を含めること。

・地権者の合意形成を支援する具体的手法

・一定数以上の合意取得に向けて必要となる条件及び検討課題並びに講じるべき助言・提案内容

・本組合が設置する会議（役員会・総会等）及び事務局との打合せにおける協力の考え方

《枚数：A4 用紙４ページ以内》　（任意様式）

⑤その他の提案

《主な提案項目》

・本事業に関する貴社の取組意欲

・上記以外の独自提案、創意工夫等。

《枚数：A4 用紙２ページ以内》　（任意様式）

⑥企画提案書の概要書

提出した企画提案書の内容を要約し、A3 判用紙（横使い）２ページに収めた概要版資料を提出すること。

《枚数：Ａ３用紙２ページ》　（任意様式）

⑦企画提案書のデータの提出

・上記①～⑥の企画提案書類一式について、PDF 形式の電子データを提出すること。

・電子データの提出方法は、提案書類を窓口に提出する際に、別途、当該 PDF データを電子メールにて窓口宛に送付するものとする。

・ファイル容量等の理由により電子メールでの送付が困難な場合には、CD-R 又は DVD-R の記録媒体に収録して提案書類提出時に窓口に提出すること。

※ 提出する PDF ファイル内には、動画ファイルの埋め込みや外部 Web サイトへのリンク等、紙媒体の範囲を超える情報は含めないこと。また CD-R 又は DVD-R の記録媒体についてはウィルスチェックを適切に施し、その旨の証明を記載すること。

（２）企画提案書の書式等

上記①から⑤の企画提案書類の用紙サイズは、特に指定がない限り A4 判用紙とし、本文に使用する文字の大きさは 11 ポイント以上とすること。

図表、地図等を挿入する場合、必要に応じて A3 判用紙の使用を認める。ただし、A3 判用紙 1 ページは A4 判用紙 2 ページ分として換算する。

上記⑥の企画提案書の概要書はＡ３判用紙（横使い）とする。

各書類の提出部数は前項(3)２）のとおりとし、企画提案書は左綴じ（ホチキス留め、２穴）とすること。

２．企画提案書の取扱い等

（１）企画提案書の取扱い

・提出された企画提案書等は、本組合において優先候補者を決定した後、その概要を本組合員全員（関係権利者等）に配布するものとする。

・提出された企画提案書は、原則として修正又は差替えを認めない。また、提出後は理由の如何にかかわらず返却は行わない。

・提出された企画提案書の著作権は提案者に帰属する。ただし、本組合が事業推進上必要と判断した場合、提案者の承諾を得ることなく、当該企画提案書の内容を無償で利用できるものとする。

・提案書類に提案者以外の第三者の知的財産権（著作権、特許権、実用新案権、意匠権、商標権　等）で保護された情報が含まれる場合、その利用に起因して生じた責任は、全て提案者が負うものとする。

（２）資料等の取扱い

・本組合が配布する資料等は、本募集への検討以外の目的で使用してはならない。

・本組合が提示する資料及び質疑応答に係る回答書は、本募集要項と一体のものとして同等の効力を有するものとする。

（３）応募に係る費用の負担

・応募に係る費用は、すべて応募者の負担とする。

Ⅲ　審査基準に関する事項

１．審査体制

事業化検討パートナーの選定にあたっては、本組合が設置する審査委員会において提案内容の審査を行う。なお、審査委員会及び審査内容は非公開とする。

２．事業化検討パートナー選定の方法

提出された企画提案書等に基づき、応募者によるプレゼンテーションを実施した上で、審査項目毎に採点を行い、質疑応答の内容も踏まえて総合的に評価する。審査に際して、応募者の意欲、資力、信用、実績、及び実施能力等を考慮し、提案内容を総合勘案して候補者を選定する。最終的な選定結果は、本組合の役員会に諮り、決定する。

３．選定及び審査基準

（１）優先候補者の選定方法

資格要件審査、実施体制審査、企画提案書審査及びプレゼンテーション審査の評価点をそれぞれ算出し、その合計点が最も高い提案者を優先候補者、次点の提案者を次点候補者とする。次の（２）失格事項のいずれかに該当する場合は、失格とする。

なお、応募者が１者のみの場合であっても所定の審査を行い、審査の結果、一定の基準を満たすと認められた場合には、当該応募者を優先候補者として選定する。

一方、合計得点が審査点総計の６割（60%）以上となる応募者がいない場合、又は審査会にて基準を満たすと認められた応募者がいない場合は、「該当者なし」とする。

（２）失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

１）審査会の審査委員及び本組合の役員に対し、審査において自己の提案が有利となるよう働きかけを行った場合、又はそのような働きかけを行ったと本組合が判断した場合

２）提出された企画提案書等に次のいずれかの事項があった場合

ア　虚偽の記載等があった場合

イ　重大な不備又は不足があった場合

ウ　審査の公平性に影響を与える行為があった場合

エ　本募集要項要件に不足や違反が認められる場合

オ　内容に重大な問題点があると審査委員会が判断した場合

カ　提出書類に不足がある場合、又は指定枚数を超過した場合

キ　その他不正行為があった場合

３）提出期限を遵守せず、企画提案書が期限内に到着しなかった場合

（３）審査基準

①資格審査基準

項目	資格審査基準	
⑴ 経営状況	・経営基盤及び財務状況に問題は無い：資格有り ・経営基盤及び財務状況に問題がある：資格無し	資格 有り/無し

項目	資格審査基準		満点
⑵ 実績	右の①～④について ・静岡県内での実績がある：１０点 ・静岡県以外での実績がある：６点 ・実績がない：０点	①平成 28 年（2016 年）度以降における 20ha 以上の区域における土地区画整理事業の業務代行者の実績	10 点
		②平成 28 年（2016 年）度以降における農振農用地を含む地区での農振除外及び市街化編入を含む事業実施（工事施工者、業務代行者のいずれか）の実績	10 点
		③平成 28 年（2016 年）度以降における土地区画整理事業において、保留地を購入または業務代行者として保留地処分に関わる業務の実績	10 点
		④平成 28 年（2016 年）度以降における土地区画整理事業において、10ha 以上の区画の企業誘致等（複数事業及び複数企業の合計可）の実績	10 点
合計			40 点

②実施体制審査基準

項目	実施体制審査基準	満点
⑴ 実施体制及び協力の進め方やスケジュール	・業務実施に十分余裕をもった実施体制である：５点 ・業務実施に必要な実施体制を有する：３点 ・実施体制が不十分である：０点	５点
	・担当技術者が優れた能力（資格等）及び実績を有する：５点 ・担当技術者が業務に必要な能力（資格等）及び実績を有する：３点 ・担当技術者の能力（資格等）及び実績制が不十分である：０点	５点
	・各協力項目の実施方法や進め方が優れている：５点 ・各協力項目の実施方法や進め方が示されている：３点 ・各協力項目の実施方法や進め方が不十分である：０点	５点
	・業務実施スケジュールが具体的で実施可能性に優れている：５点 ・業務実施スケジュールが具体的であり概ね実績可能である：３点 ・業務実施スケジュールの内容が不十分である：０点	５点
合計		20 点

③企画提案書審査基準

項目	企画提案書審査基準		満点
⑴まちづくりコンセプト等の提案	・まちづくりコンセプト、導入機能及びエンドユーザーのイメージの考え方	・具体的で優れた提案である：30 点 ・具体的な提案である：18 点 ・提案内容が不十分である：０点	30 点
	・立地やポテンシャル等本地区についての理解度	・具体的で優れた提案である：10 点 ・具体的な提案である：６点 ・提案内容が不十分である：０点	10 点
	・企業誘致の可能性に関する提案	・具体的で優れた提案である：10 点 ・具体的な提案である：６点 ・提案内容が不十分である：０点	10 点
⑶ 事業化に向けた提案	・土地利用計画の提案	・現実的で優れた提案である：15 点 ・現実的な提案である：９点 ・提案内容が不十分である：０点	15 点
	・事業成立のための条件や課題、その検討や解決方法に	・現実的で優れた提案である：15 点 ・現実的な提案である：９点	15 点

項目	企画提案書審査基準		満点
	関する提案	・提案内容が不十分である：０点	
	・関係機関との協議/手続、土地区画整理事業の進め方及びスケジュール等に関する提案	・現実的で優れた提案である：５点 ・現実的な提案である：３点 ・提案内容が不十分である：０点	５点
	・業務代行者となった場合を想定した役割、費用及びその他リスク負担の提案	・現実的で優れた提案である：５点 ・現実的な提案である：３点 ・提案内容が不十分である：０点	５点
⑷ 農業者を含む地権者の理解、合意形成等に関する提案	・合意形成に向けた協力の在り方や進め方の提案	・具体的で優れた提案である：20 点 ・具体的な提案である：12 点 ・提案内容が不十分である：０点	20 点
	・合意取得に必要となる条件を整理し、その達成に向けて事業者が講ずべき助言及び支援内容に関する提案	・具体的で優れた提案である：20 点 ・具体的な提案である：12 点 ・提案内容が不十分である：０点	20 点
	・本組合が設置する会議及び事務局打合せ等における協力内容が優れている：10 点 ・本組合が設置する会議及び事務局打合せ等における協力内容が具体的に示されている：６点 ・本組合が設置する会議及び事務局打合せ等における協力内容が不十分：０点		10 点
⑸ その他の提案	・本事業に関する取組意欲の提案	・具体的で優れた提案である：10 点 ・具体的な提案である：６点 ・提案内容が不十分である：０点	10 点
	・その他独自の提案	・具体的で優れた提案である：20 点 ・具体的な提案である：12 点 ・提案内容が不十分である：０点	20 点
合計			170 点

④プレゼンテーション審査基準

項目	プレゼンテーション審査基準	満点
⑴ 理解度と取組意欲	・本業務の目的を十分に理解している：10 点 ・本業務の目的を概ね理解している：6 点 ・本業務の目的の理解度が不十分：０点	10 点
⑵ 各項目における説明	・優れて分かりやすい説明：10 点 ・分かりやすい説明：6 点 ・説明が不十分：０点	10 点
⑶ 質問に対する受け答え	・質問に対する受け答えが極めて明瞭である：10 点 ・質問に対する受け答えが概ね明瞭である：6 点 ・質問に対する受け答えが不明瞭である：０点	10 点
合計		30 点

⑤合計点

項目		満点
審査項目	資格審査	40 点
	実施体制審査	20 点
	企画提案書審査	170 点
	プレゼンテーション	30 点
合計		260 点

Ⅳ　基本協定書締結に関する事項

１．基本協定書の締結手順

（１）基本協定書締結の目的

事業化の決定及び事業認可に向け、本組合と優先候補者が事業化検討パートナーとして求められる協力内容の履行事項を含め、相互に連携・協力し、健全かつ持続可能なまちづくりの実現に向けて本業務を円滑に推進することを目的として、基本協定書を締結する。

優先候補者は、基本協定書の締結をもって、本組合の正式な事業化検討パートナーとして位置付けられる。また、本組合が事業化を決定した後、双方に異議がない場合には、所定の手続きを経て優先候補者を業務代行予定者へ移行することができるものとする。その場合、本組合と優先候補者は速やかに契約締結に向けた協議及び手続きを開始する。

（２）基本協定書の内容

基本協定書は、本募集要項に示した基本協定書（案）を基本として、優先候補者の企画提案書内容を踏まえ、本組合と優先候補者が協議の上、本事業の推進に必要な基本事項を定めるものとする。

（３）締結期限

基本協定書は、優先候補者決定後、７日以内を目標として締結するものとする。

（４）グループによる応募の場合

応募者がグループである場合は、代表者及び全構成員が連名により、本組合と基本協定書を締結するものとする。

（５）効力の消滅

優先候補者が上記（3）に定める期限までに基本協定書を締結しない場合は、当該優先候補者としての地位は失効するものとする。ただし、本組合と優先候補者が協議の上基本協定書の締結日を別途定めた場合は除く。

２．基本協定書（案）

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基本協定書（案）

焼津市上泉・相川地区土地区画整理準備組合（以下「甲」という）と ○○株式会社（以下「乙」という）は、甲が進める上泉・相川地区まちづくりに係る検討推進業務への乙の協力について、以下のとおり合意したので、本基本協定を締結する。

（目的）

第１条　本基本協定は、業化検討予定区域である大井川焼津藤枝スマート IC 周辺地区（焼津市上泉・相川地区。以下「本地区」という。）における事業化の実現に向けて、甲と乙が相互に連携し、当該検討の推進を円滑に図ることを目的とする。

（基本的合意）

第 2 条　乙は、第１条の本地区の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要項（以下「募集要項」とする。）に記載された条件を十分に理解し、これに合意したことを確認する。

2　甲及び乙は、募集要項記載の内容並びに乙が募集要項にしたがって甲に提出した企画提案書に記載の条件が、事業化検討パートナーとして乙が実施すべき協力業務の条件となることを相互に確認する。

3　甲及び乙は、本地区の事業化実現のための検討において、それぞれ誠実に対応し最善の努力を尽くすものとする。

4　前項の検討結果にもとづき、令和９年度以降に甲が予定する関係権利者の意向調査（以下「意向調査」という。）の結果、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。

（乙の義務）

第３条 乙は、本地区の事業化に向けた検討推進のために、甲が指定する会議への出席や、甲が実施する関係機関との協議用の資料作成に協力し、そのほか甲が求める各協力業務を乙は誠実に実施するものとする。

（費用等）

第４条 本基本協定書に定める乙の協力業務の実施に要する費用は乙の自己負担とし、乙は甲に対し、その名目のいかんを問わず何らの請求もしない。

2　甲が行う意向調査の結果により本地区の事業化の検討を進める必要がなくなった場合、または、乙が業務代行予定者に選定されなかった場合であっても、乙は甲に対し、その名目のいかんを問わず何らの請求もしない。

3　本基本協定が解除された場合、乙は、解除により生じる損害について甲に対する一切の請求を行わないものとする。

（存続期間）

第５条　本基本協定の存続期間は、本協定締結日から２年間とする。ただし、甲乙協議により必要と認めた場合は、存続期間を変更できるものとする。

2　前項の期間内に、甲が行う意向調査の結果にて事業化を進めるか否かの判断が行われた場合には、その判断にしたがい、（ア）意向調査の結果事業化を進めることになり、乙が業務代行予定者に移行した場合は、甲と乙とは新たに約定を交わすものとし、この新たな約定締結日をもって本基本協定の存続期間は終了する、（イ）

意向調査の結果事業化を進めないことが決まった場合にはその時点で本基本協定の存続期間は終了する。

（解除）

第６条　乙について次の各号に該当することが判明した場合は、甲は乙に通知することにより、本基本協定を直ちに解除できる。

① 乙が、本基本協定書に違反した場合

② 乙が募集要項に違反した場合

③ 乙が企画提案書の内容を実施しない場合

④ 乙が支払いを停止したとき、支払い不能を表明したとき、解散、営業停止若しくは民事再生手続の申立て、破産手続開始、会社更生手続開始若しくは特別精算開始の申立てその他これらに類する法的倒産処理手続の申立てがあったとき又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき

⑤ 乙について、業の全部譲渡の決議がされたとき、乙が強制執行の申立て、競売の申立て若しくは仮差押え、仮処分の申立てを受けたとき、滞納処分を受けたとき

⑥ その他本基本協定、事業実施のための諸契約を継続することができない理由が発生したとき。

２　乙は、本条第１項に基づく甲の解除に関し、損害、追加費用その他名目のいかんを問わず、甲に何らの請求もすることができない。

（損害賠償）

第７条　乙が本基本協定に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、乙は、甲に対し、その損害賠償義務を負う。

（機密保持義務）

第８条　甲及び乙は、本基本協定による協力業務を進める上で知り得た個人情報その他の秘密情報を第三者(但し、あらかじめ届出のあった各々の顧問弁護士、税理士、会計士その他の守秘義務を負担する専門家を除く。)に対して開示してはならない。本基本協定が解除又は終了した場合であっても本条の義務は存続するものとする。

（協議事項）

第９条 社会経済事情の変化、その他やむを得ない事情により、本基本協定書に定める甲の業務の遂行が客観的に困難となった場合には、甲乙協議の上、本基本協定を解除することができる。

２　本協定書に定めのない事項については、相互信頼の原則に基づき、甲及び乙で協議の上、決定するものとする。

（準拠法及び裁判管轄）

第１０条　本基本協定は、日本国の法令に従い解釈され、本協定に関する一切の紛争については、静岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

本覚書締結を証するため、本書２通を作成し、甲及び乙記名押印の上、各１通を保有するものとする。

令和　　年　　月　　日

甲　住所

氏名　焼津市上泉・相川地区土地区画整理準備組合

会長　○○　○○　　印

乙　住所

氏名

印