

(仮称) Fukuroi Central Park(緑のにぎわいゾーン)

土地区画整理事業等に係る業務代行者募集要領

令和8年6月8日

袋井市

目 次

はじめに	3
1 募集の主旨	3
2 事業区域の状況等	4
3 業務代行予定者の業務概要	7
4 業務代行者の業務概要	9
5 応募資格等	11
6 応募・選定のスケジュール等	13
7 質疑応答会	14
8 参加表明書の提出及び参加資格審査等	15
9 事業提案書の提出	16
10 プレゼンテーション及び審査	19
11 書類の提出先及び問い合わせ先(事務局)	22

はじめに

本市は、Fukuroi Central Park 構想（以下「FCP 構想」という。（参考資料－1 参照））に基づき「緑のにぎわいゾーン」における土地利用を円滑に推進するため、業務代行方式により土地区画整理事業及び土地利用事業（以下「本事業」という。）を実施します。

本募集要領は、当該事業を実施する業務代行者（土地区画整理組合設立までの間は「業務代行予定者」という。）を選定するにあたり必要な事項を定めるものです。

1 募集の趣旨

本市は令和 5 年 3 月に策定した FCP 構想に基づき、JR 袋井駅の南約 500m、東海道新幹線の南側に位置する約 30ha の区域を、にぎわいとうるおいのある健康的な都市空間として整備することを目指しています。

当該区域は、北に商業施設「ノブレスパーク袋井」、南に高南団地、西は（都）西門柳原線に接する立地であり、袋井市都市計画マスタープランでも市の中心拠点の一角として位置づけています。また、交流人口の拡大やにぎわいの創出を目指して、民間の活力を導入してスポーツ・観光・飲食などの産業や子育て、交流・体験、防災といった多様な分野（ヒト・モノ・コト）と連携・融合させることで、新たな価値を生み出す「活力創出ゾーン」として位置づけています。

このたびは、FCP 構想に示す「緑のにぎわいゾーン（約 9ha）」の土地利用を推進するにあたり、より効果的で実現性・持続性の高い事業とするため、豊富な経験・ノウハウ・技術・アイデアを有する民間事業者に参加していただく必要があります。つきましては、本市と連携しながら、業務代行方式による土地区画整理事業と土地利用事業を実施する業務代行者を公募します。

■FCP 構想に示す土地利用構想（参考資料－1 参照）

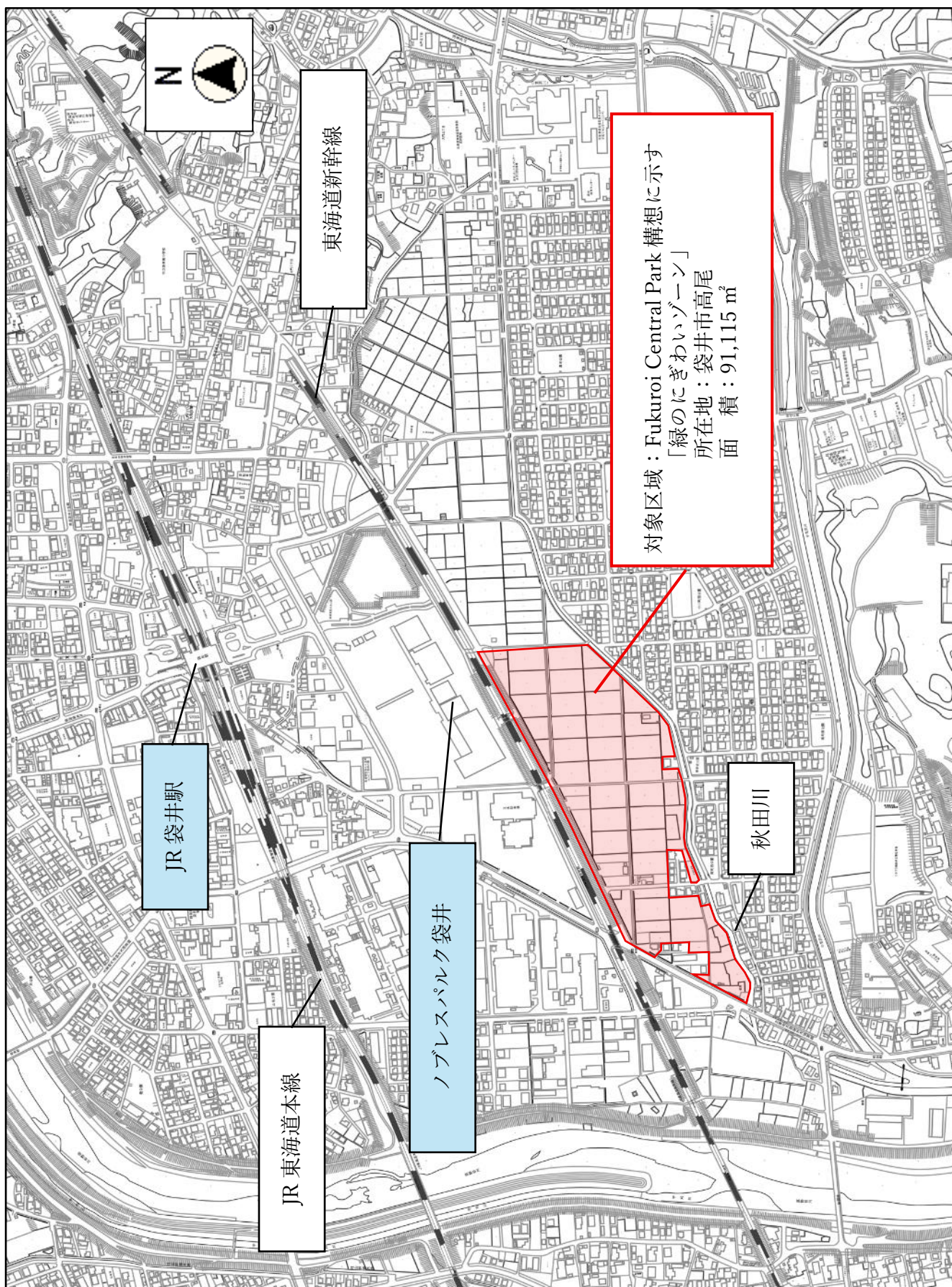


2 事業区域の状況等

(1) 区域の概要

事業名	(仮称)Fukuroi Central Park (緑のにぎわいゾーン) に係る 土地区画整理事業及び土地利用事業
施行地区	袋井市 高尾 地区
地目	田、畑、雑種地、公衆用道路ほか
地区面積	91,115 m ² (うち私有地面積 79,518 m ² 、公共用地面積 11,597 m ²) ※地区面積は CAD 求積、私有地面積は登記簿面積の計、公共用地面積は地区面積 と私有地面積の差 (一部境界立会済み) ※事業計画を検討する中で区域変更する可能性あり
関係地権者数	136 名 191 筆 79,518 m ² (令和 8 年 3 月 31 日現在) ※土地所有者 (共有者含む)、仮登記者の計
施行期間	組合設立認可の日～令和 15 年 3 月 (完了予定)
区域区分	非線引き区域
用途地域	指定なし ※令和 9 年 4 月頃に用途地域指定予定 (近隣商業地域)
防火地域	指定なし (建築基準法 22 条地域)
地区計画	指定なし ※令和 9 年 4 月頃に地区計画設定予定
袋井市第 3 次総合計画	将来都市構造において JR 袋井駅周辺を魅力とにぎわいを創 出する中心拠点として位置づけている
都市マスタープラン	中心拠点として都市機能の誘導・集積に加え、スポーツや健 康等を核とした様々な施設が融合し、市の魅力や活力を高める 空間づくりを目指すとして位置づけている。また、活力創出ゾーン として、様々な分野と連携、融合したにぎわいと新たな価値を 創出すると位置づけている。
地区の現況	全体的に農地が広がっており、大部分は田んぼや畑として耕 作がされているが、耕作がされず草木が生い茂った農地も散在 している。なお、耕作者からも本事業の賛同が得られている。
治水対策	柳原雨水ポンプ場 19.5 m ³ /秒 (令和 12 年度完成予定) 遊水池 52,300 m ³ (令和 8 年度完成予定) ※調整池は、静岡県開発基準に基づき事業者により設置が必須とする (放流先の 秋田川は降雨強度 1/1 あり)。
地盤の状況	参考資料－ 6 を参照
造成土量	約 59,800 m ³ (約 46,000 m ³ × 1.3 (変化率)) ※あくまでも目安となりますので事業費算定の参考としてください。
公共施設の整備 (袋井市にて)	(都)柳原神長線及び 1 号公園の用地取得及び造成工事は、袋井 市にて実施 (参考資料－ 5 参照)
指定緊急避難場所 の指定	1 号公園 (施設完成時) を指定緊急避難場所として市にて指定 予定 (参考資料－ 5 参照)

(2) 対象地域図



(3) 事業地番図（予定）



※詳細な公図は、参加表明書を提出された事業者へ改めて提供いたします。

3 業務代行予定者の業務概要

(1) 業務代行予定者の役割

業務代行予定者は、(仮称)Fukuroi Central Park (緑のにぎわいゾーン) 土地区画整理組合設立準備委員会 (以下「準備委員会」という。) と(仮称)Fukuroi Central Park 推進に関する業務協定書 (以下「業務協定書」という。) を締結 (参考資料-2 参照) し、土地区画整理組合設立認可までに必要な業務を実施など土地区画整理事業に関する事項を推進するとともに、土地利用計画や整備計画を策定するなど土地利用事業に関する事項を推進します。

(2) 業務代行予定者の業務概要

業務代行予定者は、本事業に関し次の業務を実施することとします。

項目		内容
土地区画整理事業に関すること (組合設立前)	準備委員会への支援	<ul style="list-style-type: none"> ◆準備委員会に対する運営支援業務 ◆関係権利者に対する本事業への理解の促進、合意形成に要する活動 ◆関係行政庁等に対する協議、届出、許認可申請に関する業務 ◆組合設立認可申請に要する定款、事業計画書等の検討、書類作成業務 ◆組合設立総会に必要な書類作成、総会運営業務等の組合設立総会に係る全ての業務 ◆仮換地指定 (案) 及び指定通知書 (案) の作成業務等の仮換地設計に係る全ての業務 ◆街区及び画地確定計算業務 ◆現況測量、地区界測量、土地の権利調査業務 ◆各種設計業務 (区画道路、造成、緑化、公園、調整池等) ◆その他準備委員会が必要とする業務
土地利用事業に関する事項	土地利用計画の作成	<ul style="list-style-type: none"> ◆FCP 構想に基づくコンセプトの決定 ◆誘致する具体的な施設、機能やその規模の検討 ◆誘致する施設・機能の検討及び配置計画の検討 ◆歩行者及び自転車、自動車等の導線計画の検討 ◆周辺施設や地域との連携方法の検討 ◆災害時の活用方法と誘致する施設との連携の検討 ◆その他準備委員会が必要とする業務

デザイン案の作成	<ul style="list-style-type: none"> ◆ランドスケープデザインを踏まえた全体デザイン（遊水池公園ゾーンも含む（参考資料－1参照））の検討 ◆誘致する施設・機能のイメージ図等の作成 ◆その他準備委員会が必要とする業務
整備計画の作成	<ul style="list-style-type: none"> ◆整備スケジュールの検討 ◆各種法令等の整理 ◆想定利用者数・売り上げ等の推計 ◆整備効果（経済波及効果等）の算出 ◆社会的価値の評価 ◆役割分担等の検討・整理（整備・運営・維持管理等における民間事業者・市民・行政との役割分担、リスク分担の整理等） ◆資金計画の作成（整備・運営・維持管理に係る費用の算出、分析等） ◆その他準備委員会が必要とする業務
運営管理・維持管理計画の作成	<ul style="list-style-type: none"> ◆供用開始後の運営方法、運営体制の検討・整理 ◆誘致する施設・機能及び周辺公共施設の維持管理維持管理方法（民間事業者と行政の役割分担等含む）の検討・整理 ◆その他準備委員会が必要とする業務

(3) 業務に関する費用

組合設立総会までに要する費用は、業務代行予定者が負担するものとします。ただし、組合設立後、組合に対して組合設立総会までに要した費用を請求することができます。

また、組合が設立されなかった場合は、業務代行予定者が費用を負担するものとします。

(4) 業務代行予定者から業務代行者への移行

業務代行予定者は、準備委員会が開催する組合設立総会において、業務代行者との契約に関する議決を経た後に、組合と「業務代行契約」を締結（参考資料－3参照）し、その業務を継承し業務代行者となります。

4 業務代行者の業務概要

(1) 業務代行者の役割

業務代行者は、組合と「業務代行契約」を締結（参考資料－3参照）し、土地区画整理事業と土地利用事業を推進します。

(2) 業務代行者の業務概要

業務代行者は、本事業に関し次の業務を実施します。

また、事業期間は、組合との業務代行契約締結日から令和15年3月頃を予定します。ただし、本事業の実施において業務期間の変更が必要となった場合は、組合と業務代行者の協議により業務期間の変更をするものとします。

項目		内容
土地区画整理事業に関する事 （組合設立後）	組合運営等	<ul style="list-style-type: none"> ◆理事会、総会、総代会等の組合運営に関する業務 ◆定款及び事業計画変更に伴う書類作成業務 ◆仮換地指定通知に関する業務 ◆整備工事（区画道路、造成、緑化、公園、調整池等）に関する業務 ◆換地計画、換地処分に関するすべての業務 ◆町名、地番整理に関するすべての業務 ◆土地区画整理登記に関するすべての業務 ◆換地処分に関する精算金の徴収及び交付に関するすべての業務 ◆関係行政庁等に対する協議、届出、許認可申請に関する業務 ◆組合の解散に関する事務及び清算に関する業務 ◆その他組合が必要とする業務
土地利用事業に関する事項	施設・機能誘致等	<ul style="list-style-type: none"> ◆誘致する施設・機能の決定 ◆上記建物の設計、整備等 ◆災害時の活用方法と誘致する施設との連携方法の決定 ◆その他組合が必要とする業務
	運営・維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ◆供用開始後の運営方法、運営体制の決定 ◆誘致する施設・機能及び周辺公共施設の維持管理方法（民間事業者と行政の役割分担等含む）の決定 ◆その他組合が必要とする業務

(3) 業務に関する費用

業務等に要する費用は、業務代行者がすべて負担するものとします。ただし、1号公園（用地取得、造成）と（都）柳原神長線（造成、路盤、舗装等）の整備は袋井市が負担します（参考資料－5参照）。

また、保留地は、業務代行業務の対価として業務代行者又は業務代行者が指定するものが取得します。なお、取得時期や方法等については、組合と業務代行者の協議により定めます。

5 応募資格等

応募者は、募集要領の趣旨を十分理解し、本地区における事業の趣旨、事業の内容を踏まえ、「緑のにぎわいゾーン」の整備に係る事業計画を提案することができる技術力、資金力、実績及び社会的信用を有し、土地区画整理事業の一括業務代行方式（事務局運営、設計、施工、測量、保留地取得等）に対応できる者とします。

なお、本募集に参加できるのは、法人格を有する単体の事業者、あるいは複数の事業者により構成されるグループ（以下「共同企業体」という。）とします。

(1) 応募資格要件

応募者は、次に掲げる全ての資格要件を備えてください。

- ア 令和8年6月1日時点で、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。また、業務代行者の審査時点において宅地建物取引業法第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。
- イ 令和8年6月1日時点で、会社法（平成17年法律第86号）第445条に定める資本金の額が、袋井市内に本社を置く事業者は3,000万円以上、袋井市外に本社を置く事業者は5,000万円以上であること。
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による更正手続き開始又は再生手続きの開始の申し立てがなされた場合は、業務代行者の審査時点において更正計画の認可決定又は再生計画の認可決定がなされている者であること。
- エ 組合が施行する本事業を完工する資金力を有していること。
- オ 類似事業で業務代行方式（一括方式）の土地区画整理事業の業務代行者となった実績があること。
- カ 自己又は自己の役員が袋井市暴力団排除条例（平成23年条例第30号）第2条第1号、第2号及び第3号の規定に該当しないこと。

(2) 実施体制

応募者は、事業提案書提出までに次に掲げるア及びイの実施体制を備えてください。

- ア 令和8年6月1日時点で土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第2項に規定する静岡県内の土地区画整理組合から委託を受け、募集要領3（2）及び4（2）に示す業務概要の全部又は一部の実績を有していること。

また、管理技術者として技術士（ただし、総合技術監理部門（建設部門—都市及び地方計画）及び建設部門—都市及び地方計画に限る。）又は、RCCM（ただし、都市計画及び地方計画に限る。）を配置でき、かつ土地区画整理法第117条の3の規定に基づく土地区画整理士を配置できる者（以下「建設工事関連業務受託者」という。）と業務委託契約が可能であること（事業期間中に資格保有者不在とならないようにすること（変更は可能））。

建設工事関連業務受託者は、静岡県土地区画整理研究会に属し、かつ袋井市に入札参

加資格申請を行い、袋井市から建設関連業務に係る指名停止措置を受けていない者に限る。ただし、建設工事関連業務受託者は、会社更生法による破産等が生じ業務委託の履行が困難となった場合に限り、準備委員会若しくは組合へ変更届（任意様式）を提出した場合に限り変更できるものとする。

イ 令和8年6月1日時点で建設業法（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（ただし、建設業法で定める土木一式工事、とび・土工・コンクリート工事及び舗装工事の建設業許可を有している者とする。）で、当該許可を有しての営業年数が5年以上を有する者（以下「建設工事受注者」という。）と工事請負契約が可能であること。ただし、工事入札時に袋井市に入札参加資格申請を行っている業者でかつ袋井市から建設工事に係る指名停止措置を受けていない者に限る。

また、建設工事受注者に関しては、募集要領に定める応募資格を満足することを条件に、準備委員会若しくは組合へ変更届（任意様式）を提出した場合に限り変更できるものとする。

※建設工事受注者は、土木一式工事、とび・土工・コンクリート工事及び舗装工事の許可をすべて有する業者、又はそれぞれの工種を有する単独業者との組み合わせによる複数の業者とする。

6 応募・選定のスケジュール等

(1) 選定方法

選定方法は、公募型プロポーザル方式とし、第一次審査（参加表明書にて応募資格要件を確認）、第二次審査（プレゼンテーション）の二段階により行います。その結果、最も優れた者を業務代行予定者とします。

(2) スケジュール

選定までのスケジュールは次の表とおりです。

項目	日程	備考
募集要領の公開	令和8年6月8日(月) ～令和8年6月19日(金)	袋井市ホームページにて公開
質疑応答会への申し込み	令和8年6月15日(月) ～令和8年6月18日(木)	電子メールにて受付 様式1
質問シートの提出	令和8年6月25日(木)までに	電子メールにて受付 様式1（別紙）
質疑応答会の開催日時通知	令和8年6月19日(金)	電子メールにて通知
質疑応答会の開催	令和8年6月29日(月) ～令和8年6月30日(火)	指定日時にて開催（各事業者毎実施）
質疑応答会での 質疑及び回答の公表	令和8年7月3日(金)までに	袋井市ホームページにて公開
参加表明書の受付期間	令和8年7月6日(月) ～令和8年7月10日(金)	提出は持参又は郵送 様式2
参加不適格の通知	令和8年7月17日(金)	電子メールにて通知
参加辞退書の受付	令和8年9月4日(金)までに	提出は持参又は郵送 様式3
事業提案書等の提出	令和8年9月25日(金)までに	提出は持参又は郵送 様式4・様式5
プロポーザル審査日時の通知	令和8年9月28日(月)	電子メールにて通知 様式6
プロポーザル審査 (プレゼンテーション)	令和8年10月6日(火) ～令和8年10月7日(水)	袋井市役所にて実施
プロポーザル審査結果の通知	令和8年10月9日(金)	電子メールにて通知 袋井市ホームページにて公開 様式7
協定の締結	令和8年11月頃	

※郵送の場合の受付は、消印有効とします。

※スケジュールは応募状況等により変更することがあります。スケジュールの変更があった場合にはその旨を随時通知します。

(3) プレゼンテーション資料作成に係る費用

プレゼンテーション資料作成等に係る費用は、応募者の負担とします。

7 質疑応答会

本事業は、規模も大きく複雑な事業であるため、参加表明書を提出していただく前に本事業への理解を深めていただくことを目的とし、応募予定者と個別に質疑応答会を開催します。申し込み等の手続きにつきましては、次のとおりとなります。

(1) 申し込みについて

質疑応答会申込書（様式1）に必要事項を記入していただき、受付期間内に電子メールにて送付してください。

また、質疑応答会に御参加いただくにあたり、質問シート（様式1（別紙））に質問内容を記入し電子メールにて送付してください。

(2) 開催日時の通知について

質疑応答会は、応募予定者と個別に実施するため、開催日時を指定させていただきます。開催日時については、電子メールにてお伝えいたします。どうしても都合がつかない場合は、担当者へ御連絡いただき日時の調整をお願いします。

(3) 質疑・回答の公表について

応募予定者から頂戴した質疑・回答した結果をHPにて公表いたします。なお、事業者独自の技術的なものや企画提案、評価に影響するものについては、公表を差し控えることがあります。

(4) 受付期間等のスケジュールについて

スケジュールは、「6 応募・選定のスケジュール等（2）スケジュール」を参照ください。

8 参加表明書の提出及び参加資格審査等

本募集要領の主旨を十分理解し、参加表明の手続きをお願いします。

(1) 参加表明書の受付・審査

応募者（共同企業体の場合は代表企業）は、参加表明書（様式2）に必要事項を記載し、参加表明書の下段に記載された書類を添付し事務局まで持参又は郵送してください。提出部数は、各2部とし、PDF形式による電子データ（CD-Rにて）を提出してください。応募資格要件を満たさないと判断した応募者には、電子メールにて参加不適合通知を送付します。

なお、参加表明書提出後に辞退する場合には、参加辞退書（様式3）を事務局まで持参又は郵送してください。

(2) 受付期間等のスケジュール

スケジュールは、「6 応募・選定のスケジュール等 (2) スケジュール」を参照ください。

9 事業提案書の提出

本募集要領の主旨を十分理解するとともに、FCP 構想の内容を十分理解し事業提案をお願いします。

(1) 事業提案書の提出

事業提案書は任意様式としますが、表紙を含む 20 ページ以内とし、原則横書きで文字サイズは 12 ポイント以上としてください。また、目次及びページを必ず記してください。

事業提案書は次の「(3) 事業提案書に求める事項」を記載のうえ、事業提案書提出届（様式 4）とともに、事務局まで持参又は郵送してください。提出部数は 15 部とし、PDF 形式による電子データ（CD-R にて）を提出してください。事業提案書作成に係る費用は、応募者の負担とします。

なお、提出された提案書は変更できないものとし、プロポーザル審査終了後も返却しないものとします。また、応募者の承諾を得られた時は、第三者に事業提案書を公表・開示できるものとします。

(2) 受付期間等のスケジュール

スケジュールは、「6 応募・選定のスケジュール等 (2) スケジュール」を参照ください。

(3) 事業提案書に求める事項

① 取組方針

土地区画整理事業及び土地利用事業を推進するうえで、業務代行者として、本事業に関しどのような姿勢で本事業に取り組んでいくのか提案してください。

② 実施体制に関する事項

ア 本事業の遂行にあたって、建設工事関連業務受託者及び建設工事受注者に関する実施体制（測量・設計・施工・管理・運営等の有資格者の配置計画も含む。）について具体的に提案してください。

イ 建設工事関連業務受託者に関しては、「5 応募資格（2）実施体制 ア」に示す条件を証する書類（写し）を提出してください。

ウ 建設工事受注者に関しては、「5 応募資格（2）実施体制 イ」に示す条件を証する書類（写し）を提出してください。

なお、事業提案書の提出期限までに建設工事受注者が定まらない場合は、募集要領に定める資格要件を遵守することを、建設工事受注者に関する確約書（様式 5）を提出し確約してください。

③ 土地区画整理組合運営に関する事項

準備委員会及び組合に対する運営方法等について、具体的に提案してください。

④ 土地区画整理事業の事業計画等に関する事項

本事業の早期かつ確実な事業の実現に向け、土地区画整理事業に関する事業計画書

(案)を土地区画整理法第16条の規定により作成してください。また、本事業完了までの事業工程や造成計画(道路・緑地・調整池等の公共施設の配置、地盤対策、施工計画、概略設計図、事業費含む)、市と業務代行者との役割分担、本事業を推進する上での創意工夫点※を提案してください。

※創意工夫点とは：市と事業者との役割分担の方向性が示されており、市への依存度が低く(市負担が少なく)自立性が高い整備計画の提案や減価地区となった場合の対応策(寄付や企業版ふるさと納税の活用など)の提案

⑤ 土地利用計画等に関する事項

FCP構想(参考資料-1参照)に示す土地利用の基本的な方針(挑戦、笑顔・楽しさ、憩う・遊ぶ、体験・交流する、スポーツする・健康になる、働く、備える等)に即して、商業施設やスポーツ施設、観光施設、子育て施設、健康施設等(以下「商業・スポーツ施設等」という。)の誘致によるにぎわいや魅力の創出など、本地区に相応しい土地利用の実現に向けて、次の項目についてより具体的に記述してください。

ア まちづくりのコンセプトを提案してください。

イ 誘致する商業・スポーツ施設等の業種・業態やその誘致プロセスを提案(誘致理由含む)してください。商業・スポーツ施設等の誘致に向けた取組方針やスキーム、工程を提案してください。また、上記整備による市民や交流促進への貢献度等の整備効果について提案してください。

ウ 本地区の土地利用計画(施設・機能の配置計画、駐車場計画(不足時の対応含む)、利用者動線計画(袋井駅からの動線含む)、ランドスケープデザイン等)と、本地区周辺も含めた周辺の整備イメージ(遊水池公園も含む)を鳥観図等により提案してください。個別の施設・機能のイメージ図についても提案してください。土地利用のイメージ図を作成するにあたっては、参考資料-4を参考としてください。利用者動線の計画には、袋井駅周辺の回遊性向上に資する移動手段等も提案してください。

また、1号公園の用地取得・造成工事については、P10及び参考資料-5のとおり本市にて実施しますが、施設整備(グラウンド等)の上物整備については、業務代行者にて実施していただきますので、その利活用方法についても提案してください。

なお、1号公園が完成した際には、大規模地震災害等に備えて指定緊急避難場所として本市にて指定予定です。指定にあたり環境整備(夜間照明、防災倉庫(備蓄食料・飲料水、防寒毛布、テント等)、マンホールトイレ等)が必要であるため、その整備方法や誘致する施設との連携・活用方法等についても提案してください。

エ ウの土地利用の実現に向けて建築計画や修景整備計画等(工事工程、事業費等)について提案してください。また、これら整備における市と業務代行者との役割分担についても提案してください。

オ 事業区域内の施設・機能をはじめ、周辺公共施設等の運営・維持管理に関することを提案してください。また、これらにおける市と業務代行者との役割分担についても提案してください。

⑥ 事業資金の確保に関する事項

造成工事や調整池築造、施設・機能等の建設など、本事業に係る総事業費を算定し、その資金調達方法について具体的に記載してください。融資等により事業資金を確保する場合は、金融機関や借入限度額等が記載された融資を確認できる融資証明等の書類を添付してください。

⑦ 地域貢献に関する事項

市内の産業振興策やまちづくり団体等と連携を図りながら取り組める活動、エリアマネジメント、交流イベントなどの地域活性化策について提案してください。

また、周辺公共施設等の活用やその日常的な維持管理方法（(都)柳原神長線、遊水池公園等）についても提案してください。

⑧ その他の独自提案

土地区画整理事業の円滑な推進及びにぎわいと魅力ある土地利用の実現に向けて独自案があれば提案してください。

※準備委員会は必要がある場合において、上記①から⑧の事業提案を求める事項以外にも応募者に対して提案を求めることができます。

10 プレゼンテーション及び審査

審査・選定は、プロポーザル方式により行います。

(1) プレゼンテーション日時

プレゼンテーションを行っていただく日時が決定しだい電子メールにて通知（様式6）します。

(2) 審査・選定

審査・選定にあたっては、審査会を設置します。応募者は、提出した事業提案書に基づき審査会に対しプレゼンテーションをしていただき、審査会にて業務代行予定者を決定します。

(3) 審査基準

次頁に示す審査基準一覧表に基づいて、応募者の積極性や事業の確実性等を総合的に審査します。提案に対する評価は、審査会が行います。提案者のプレゼンテーションについて、審査委員が採点した点数を合計し、最も合計点が高い者を業務代行者とします。

また、評価の結果、最高点の者が複数あった場合には、審査会の協議により、業務代行予定者を選定します。ただし、提案内容が水準に達していないと認められる場合や委員が採点した点数の合計が満点の7割に満たない場合は、業務代行予定者の該当者無しとすることもあります。

(4) 審査結果の公表

結果を応募者すべてに電子メールで通知（様式7）します。複数の事業者が共同で応募する場合は、代表者のみに通知します。なお、審査結果は市ホームページに掲載します。

(5) 失格

次の各項目の一つでも該当する場合は失格となります。

- ア 募集要領に示した事業提案書等の作成及び提出に関する条件に違反した場合
- イ 応募資格を満たさない者から提出された場合
- ウ 事業提案書に記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合
- エ 事業提案書に虚偽の内容や不誠実な内容の記載があると判断した場合
- オ その他、法令違反等の公序良俗に反する行為があった場合

(6) 受付期間等のスケジュール

スケジュールは、「6 応募・選定のスケジュール等 (2) スケジュール」を参照ください。

■ 審査基準一覧表

審査項目	評価の視点	点数
①取組方針	<p>土地区画整理事業及び土地利用事業の双方の進め方（取組方針、姿勢等）について、より具体的な記述を評価します。</p> <p>ア 土地区画整理事業の進め方 イ 土地利用事業の進め方</p>	10
②実施体制に関する事項	<p>推進体制について、より具体的な記述を評価します。</p> <p>ア 建設工事関連業務受託者、建設工事受注者に関する実施体制が、より具体的に示されているか イ 建設工事関連業務受託者に関して諸条件「5(2)ア」を示す書類の添付の有無 ウ 建設工事受注者に関して諸条件「5(2)イ」を示す書類又は確約書の添付の有無</p>	15
③土地区画整理組合運営に関する事項	<p>準備委員会及び土地区画整理組合の双方の運営方法について、より具体的な記述を評価します。</p> <p>ア 準備委員会の運営方法 イ 土地区画整理組合の運営方法</p>	15
④土地区画整理事業の事業計画書等に関する事項	<p>事業計画等について、早期かつ確実な事業の実現に向けて、より具体的な記述を評価します。</p> <p>ア 事業計画書（減歩率・事業費等） イ 事業完了までの事業工程や造成計画（道路・緑地・調整池等の公共施設の配置、地盤対策、施工計画、概略設計図、事業費等） ウ 上記アイにおける創意工夫点 創意工夫とは、市と事業者との役割分担の方向性が示されており、市への依存度が低く（市負担が少なく）自立性が高い整備計画の提案や、減価地区となった場合の対応策の（寄付や企業版ふるさと納税の活用など）の提案</p>	30
⑤土地利用計画等に関する事項	<p>本地区の土地利用計画がより具体的に示されており、その提案力等を評価します。</p> <p>ア まちづくりのコンセプト ・FCP 構想に示す土地利用の基本的な方針（挑戦、笑顔・楽しさ、憩う・遊ぶ、体験・交流する、スポーツする・健康になる、働く、備える等）を踏まえたものか ・本市に相応しく魅力的なもの（市民にとっては自慢・誇り・愛着などシビックプライドにつながる、利用者にとっては何度も訪れたい、事業者にとっては稼ぐにつながる等）であるか</p> <p>イ 誘致する施設・機能の提案 ・誘致する施設、機能の業種、業態等や誘致プロセスがより具体的に示されているか ・提案された施設、機能を選定した理由が示されており、社会潮流（文化、経済、政策、価値観、ライフスタイルなど、社会における大きな動きや傾向、変化）を捉え魅力的なものか ・整備効果（経済的な波及効果や社会的価値等）がより具体的に</p>	60

	<p>示されており、本市の持続的な発展に寄与する（市民のためになる）ものか</p> <p>ウ 土地利用計画（案）の提案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ランドスケープデザインを踏まえた全体イメージ図（施設・機能の配置計画、駐車場計画（不足時の対応含む）、利用者動線計画（袋井駅からの動線含む）、遊水池公園ゾーンとの連携等も含む）と、誘致する施設・機能のイメージ図の双方が提出されている。 ・上記イメージ図について創造性が豊かでより魅力的なものか ・袋井駅周辺の回遊性向上に資する移動手手段等が提案されている、または、災害発生時の当地区の活用方法や誘致する施設との連携について提案されている <p>エ 整備に関する提案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ウの土地利用計画の実現に向けて必要な建築計画や修景整備計画等（工事工程、総事業費等）がより具体的に示されているか ・市と事業者との役割分担の方向性が示されており、市への依存度が低く（行政負担が少なく）自立性が高い整備計画が提案されている <p>オ 運営・維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トレンド（社会的、経済的、文化的な要因によって影響を受け変化する流行、傾向、動向等）の変化に合わせた柔軟で持続可能な運営管理体制がより具体的に示されている ・市と事業者との役割分担の方向性が示されており、市への依存度が低く（行政負担が少なく）自立性が高い運営・維持管理体制が提案されている 	
⑥事業資金の確保に関する事項	想定される事業費（土地区画整理事業、土地利用事業、運営・維持管理等）の資金調達方法がより具体的に記述されており、その確実性について評価します。	10
⑦地域貢献に関する事項	<p>市民・地域への貢献について、より具体的な記述を評価します。</p> <p>ア 市内の産業振興策</p> <p>イ まちづくり団体や地元自治会等との連携を図りながら取り組む活動やエリアマネジメント、交流イベント等の地域活性化策</p> <p>ウ 周辺公共施設等の活用やその日常的な維持管理方法の提案</p>	15
⑧その他の独自提案	事業提案者独自の提案に関するより具体的な記述を評価します。	10
⑨プレゼンテーション	<p>事業者の熱意や責任感などの取組意欲とプレゼンテーションのわかりやすさについて評価します。</p> <p>ア 事業者の取組意欲</p> <p>イ プレゼンのわかりやすさ等</p>	5

※配点は170点満点

11 書類の提出先及び問い合わせ先(事務局)

袋井市役所都市建設部都市計画課計画推進係

担 当：山田・宮澤・永井

住 所：袋井市新屋一丁目1番地の1 袋井市役所3階

T E L：0538-44-3122(直通)

Mail：toshikei@city.fukuroi.shizuoka.jp