

志方中央土地区画整理事業 業務代行予定者 募集要項

令和 8 年 8 月

加古川市志方中央土地区画整理準備組合
(事務局 : 加古川市)

～ 目 次 ～

1. 業務代行予定者募集の趣旨	1
2. 志方中央土地区画整理事業の概要	2
3. 業務代行予定者の業務内容	5
4. 応募の概要	7
5. 提案・選定に関する事項	10
6. 業務代行予定者選定後について	11

1. 業務代行予定者募集の趣旨

加古川市志方中央地区（以下「本地区」という。）は、JR 山陽本線宝殿駅の北約5 km に位置し、現在は、市街化区域にまとまりのある農地等が広がる、約 17.0ha の地区です。

本地区では、地域の活性化及び産業機能の集積を図るため、土地区画整理事業による産業用地の創出に向けた検討を進めています。令和6年9月には「志方中央地区まちづくり協議会」を設立し、事業化アドバイザー及び行政と連携しながら、事業化に向けた検討を進めてきました。

今後、地権者主体による組合施行の土地区画整理事業を円滑かつ着実に推進するため、将来的に業務代行者として事業全般を担うことを見据え、事業計画の策定、資金計画の立案、保留地の取得、工事施工等の業務について、総合的な提案及び支援を行う「業務代行予定者」を募集します。

業務代行予定者には、これまで培った土地区画整理事業に関する豊富な経験や民間事業者としてのノウハウを活かし、地権者及び行政等の関係者と連携しながら、本地区の早期事業化及び魅力ある産業用地の形成に向けた具体的な提案を求めます。



2. 志方中央土地区画整理事業の概要

(1) 事業名称

加古川市志方中央土地区画整理事業

(2) 施行予定者

加古川市志方中央土地区画整理組合（土地区画整理法第3条第2項）

(3) 地区の概要

1) 施行地区

- ・加古川市志方町志方町・西中の各一部

2) 地区面積・権利者数

- ・本地区の面積は、約 17.0ha です。ただし、施行地区については、今後、必要に応じて見直す可能性があります。
- ・土地所有者は 108 名で、令和8年度に実施した準備組合の設立に対しては、98 名の方（約 90.7%）が賛同されています。

3) これまでの経緯

令和4年	4月	産業用地への土地利用転換について検討
	10月	地元地権者への意向確認
令和5年	4月～	市場調査 / 事業の採算性の検討
令和6年	11月	まちづくり協議会により、事業化アドバイザーを募集
令和7年	1月	志方中央地区まちづくりの事業化検討に関する覚書締結
令和8年	2月	事業化アドバイザーより、事業化の可能性有りと回答（条件付）
	7月	志方中央土地区画整理準備組合設立

4) 道路

- ・本地区は（主）神戸加古川姫路線に接道しており、周囲には（主）高砂北条線、（県）小野志方線、（一）小原宝殿停車場線などが整備されています。また、山陽自動車加古川北IC、加古川バイパス加古川西ランプまで約 5.0km に位置し、車で約 10 分の場所にあります。

5) 災害ハザード

- ・本地区においては、浸水ハザードは想定されていません。また、平野部であり、土砂災害も想定されていません。

6) 埋蔵文化財

- ・本地区の一部は、埋蔵文化財包蔵地（寺院跡、観音寺城跡）に指定されています。
- ・加古川市では、地区内全域の分布調査を実施した後、調査が必要な箇所を対象に試掘調査を行いました。その結果、本地区内において 3 箇所の遺跡の存在が確認されており、事業実施にあたっては発掘調査が必要となります。

7) 土壌汚染対策

- ・本地区には、土壌汚染の恐れがあるエリアはありません。（調査不要）

(4) 都市計画の状況

1) 用途地域

- ・本地区は市街化区域に位置し、（都）原投松線の道路端部から 30mが第1種住居地域（第4種高度地区）、その他は第1種低層住居専用地域（第1種高度地区）に指定されています。
- ・産業用地の創出に向け、今後、用途地域を工業地域、第1種住居地域（第4種高度地区）に変更することを予定しています。（R9年度初旬に変更予定）

2) 都市計画道路

- ・本地区には都市計画道路として 3・4・553 原投松線及び 3・5・554 若宮細工所線の 2 路線が位置づけられていますが、いずれも未整備の状況となっています。
- ・今後、事業の早期実現を図るとともに、産業用地へのアクセス確保及び既存市街地への大型車両の流入抑制を図るため、既存の都市計画道路の見直しを行い、新たな都市計画道路の計画を検討しています。（R9年度初旬に変更予定）

3) 地区計画

- ・本地区では、建築物の用途・形態・配置等を誘導するため、施行区域外の既存市街地も含めた 地区計画を策定する予定です。施行区域内の地区整備計画は、企業等の誘致状況を踏まえ、策定内容・策定期間を検討する予定です。

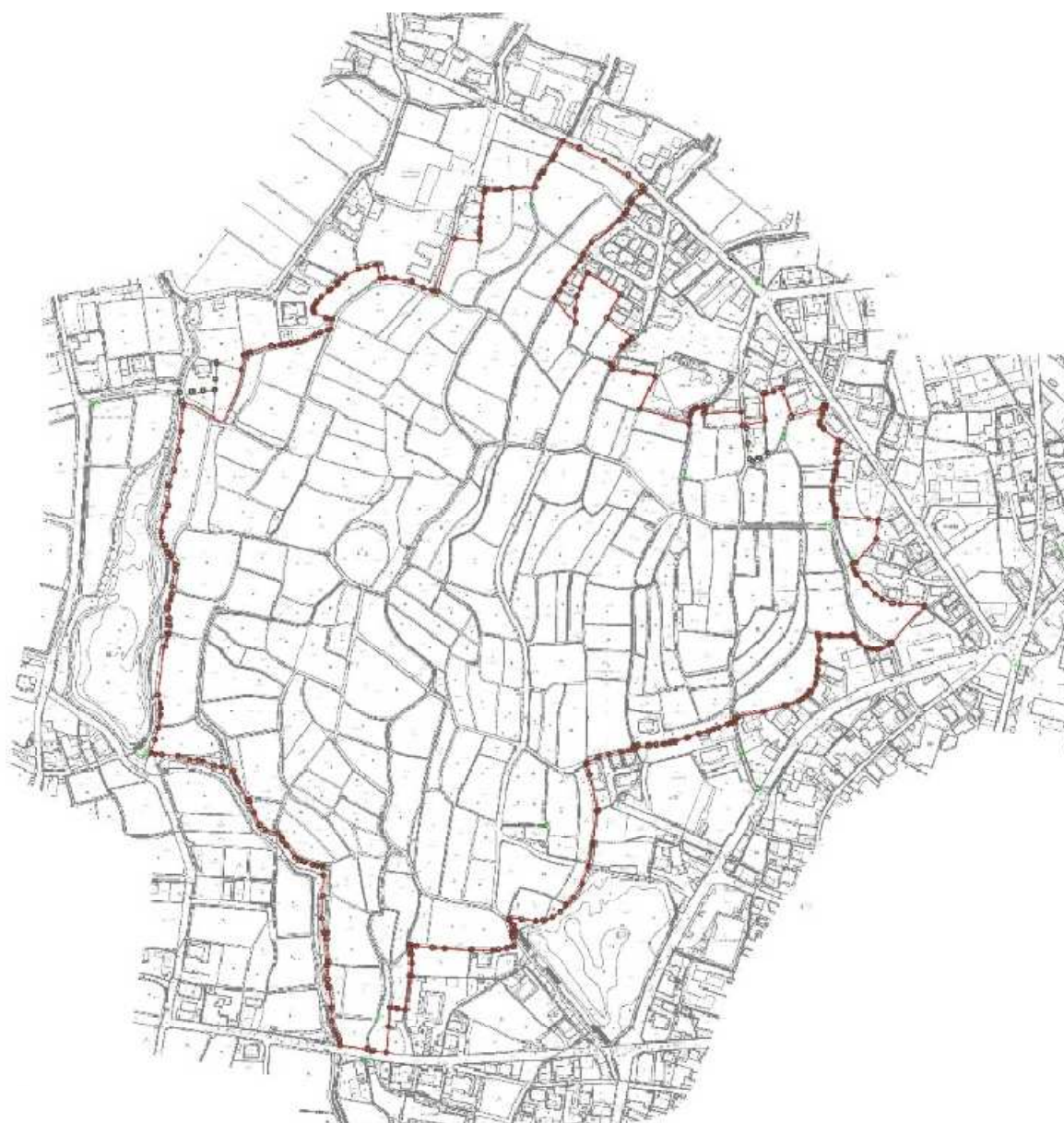


図. 施行区域（案）

3. 業務代行予定者の業務内容

(1) 業務代行予定者の役割・位置づけ

業務代行予定者の選定後、志方中央土地区画整理準備組合（以下「準備組合」という。）、業務代行予定者及び加古川市の3者において、事業化に向けた協力体制や各者の役割等を定めた業務協定書を締結します。

業務協定書の締結後、業務代行予定者は、将来的な業務代行者としての役割を見据え、準備組合が土地区画整理組合を設立するまでの間、組合設立に必要となる事業計画・資金計画の検討、地権者との合意形成、及び関係機関との協議等について、必要な支援及び協力を行うものとします。

(2) 業務期間

業務代行予定者、準備組合及び加古川市の3者で業務協定書を締結した日から、業務代行者が業務代行契約を締結する日までの期間とします。

(3) 業務内容

業務代行予定者が担う主な業務は、以下のとおりです。なお、加古川市では志方中央土地区画整理事業を円滑に進めるため、委託業務を発注しています。

令和7年度：志方中央土地区画整理事業基本設計業務委託
令和8年度：志方地域都市計画図書作成業務委託
志方中央土地区画整理事業における事業計画書策定等業務委託
※地区境界測量を含む

1) 事業推進に関する業務

- ・ 準備組合及び関係機関との協議、調整
- ・ 組合設立に向けた支援
- ・ 事業計画及び資金計画の検討支援
- ・ 地権者との合意形成支援
- ・ 事業スケジュール管理
- ・ 組合設立までの事業資金立替

2) 企業誘致に関する業務

- ・ 保留地処分に向けた支援
- ・ 企業立地に必要となる条件整理

3) 設計に関する業務

- ・ 土地利用計画の検討
- ・ 造成計画及び公共施設配置計画の検討支援
- ・ 道路、公園、上下水道等の整備計画の検討支援
- ・ 工事費縮減に向けた提案

4) 資金計画に関する業務

- ・ 事業費の算定の支援
- ・ 資金調達計画の検討の支援（補助金・助成金等）
- ・ 保留地処分計画の策定
- ・ 事業採算性の確保に向けた提案

5) その他、必要な業務

- ・ 関係機関との協議
- ・ 地権者説明会等への協力
- ・ その他事業推進に必要な業務

※加古川市からの補助金及び助成金等による業務も範囲に含む

（４）業務代行者への移行

業務代行予定者については、志方中央土地区画整理準備組合の規約に基づき、選定します。その後、令和９年度に予定する土地区画整理事業の事業認可後、組合設立総会にて議決を経た上で、業務代行予定者と組合とで業務代行契約を締結することにより、業務代行者に移行する予定です。

4. 応募の概要

(1) 応募資格

- ・ 応募者は、志方中央地区における事業化アドバイザーとして選定されている事業者を対象とします。
- ・ 応募者は、次に掲げる要件を全て満たすこととします。なお、応募資格の要件の基準日は、募集開始時（募集要項の配布開始日）とします。

停止措置	・ 事業化アドバイザー募集期間において、加古川市指名停止基準（平成6年告示第 166 号）に基づく指名停止措置を受けていない者であること。 ・ 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。
経営の安定性	・ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続き、又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続きの開始の申し立てがなされた場合は、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。 ・ 平成 12 年3月 31 日以前に民事再生法附則第2条による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第1項の規定による和議開始の申し立てをしていない者であること。 ・ 破産法（平成 16 年法律第 75 条）第 18 条または第 19 条の規定による破産の申し立てがなされていない者であること。 ・ 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 514 条の規定による特別清算開始の命令がなされていない者であること。
契約の相手方としての適格性	・ 加古川市契約からの暴力団排除に関する要綱（平成 24 年 3 月 16 日総務部長決定）に規定する暴力団等でないこと。
その他	・ その他、公平な競争の妨げになる行為、事実等がないこと。

(2) 募集要項の配布

配布期間 ： 令和8年8月3日（月）～

午前9時から午後5時まで（土・日・祝日は除く。）

配布場所 ： 加古川市役所 都市計画部 市街地整備課（窓口）

加古川市ホームページ

https://www.city.kakogawa.lg.jp/soshikikarasagasu/tosi_kekaku/sigaitisebika/45279.html

(3) 質疑受付期間及び回答

本募集に関する質疑等は、質問書（様式3）にまとめて記載し、以下の要領で提出してください。なお、電話・窓口での対応は行いません。また、Fax や電子メールで提出された場合は、事務局に電話で送受信の確認をしてください。

質疑に関する回答は、回答期日以降に加古川市のホームページに掲載します。なお、質問者の名称等は公表しません。

質疑受付 : 令和8年8月5日(水)～8月10日(月)
午前9時から午後5時まで(土・日・祝日は除く。)
提出方法 : 事務局に持参するか、Fax または電子メール
Fax 079-441-7101
Mail shigaichi@city.kakogawa.lg.jp
回答期日 : 令和8年8月14日(金)

(4) 申込書及び提案書の提出

1) 申込書について

提出期日 : 令和8年8月19日(水)まで
午前9時から午後5時まで(土・日・祝日は除く。)
提出方法 : 事務局に持参または郵送
提出書類 :
・ 提案参加申込書 (様式1)
・ 会社概要票 (様式2)
提出部数 : 各3部とします。

2) 提案書について

提出期日 : 令和8年8月28日(金)まで
午前9時から午後5時まで(土・日・祝日は除く。)
提出方法 : 事務局に持参または郵送
提出書類 :
・ 提案書 (任意の様式)
提出部数 : 6部とします。

(5) 選定結果の通知

通知期日 : 令和8年9月上旬(予定)
通知方法 : 加古川市ホームページに掲載、及び電子メールによる通知
・ 採用、不採用に関わらず、各応募者に通知します。

(6) 募集等のスケジュール

募集要項の配布	令和8年8月3日(月)～
質疑の受付	令和8年8月5日(水)～8月10日(月)
質疑への回答	令和8年8月14日(金)
参加申込書の提出期日	令和8年8月19日(水)
提案書の提出期日	令和8年8月28日(金)

選定結果の通知	令和8年9月上旬（予定）
業務協定書の締結	令和8年9月下旬（予定）

※ 上記期間は予定であり、変更となる場合があります。

（7）主催者及び事務局

主催者：加古川市志方中央土地区画整理準備組合

事務局：加古川市 都市計画部 市街地整備課

志方中央地区まちづくり推進担当（担当：高橋、東口、橋本、橋詰）

〒675-8501 加古川市加古川町北在家 2000

電話 079-427-9209

Fax 079-441-7101

Mail shigaichi@city.kakogawa.lg.jp

5. 提案・選定に関する事項

(1) 提案書に関する事項

1) 提案を求める事項

- ・土地区画整理事業の円滑な進め方について、基本的な考え方やスケジュールを示してください。特に、令和9年度に組合設立を想定していますが、限られた期間内で事業を円滑に進めるための提案を求めます。
- ・建設資材価格や労務費の上昇により、今後も工事費の高騰が見込まれる中、事業の成立性を確保するためには、工事費の縮減や効率的な施工計画の検討が求められます。工事費の縮減に向けた基本的な考え方及び具体的な方策について提案してください。また、保留地の処分に関する方針について提案してください。

2) 提案書の仕様

- ・提案書（様式自由）は任意様式とし、片面印刷数枚程度（A3 版）（表紙は除く）で構成してください。
- ・表紙には、応募者の名称を明記してください。
- ・文章は原則横書き、文字サイズは 11 ポイント以上とし、図表等を挿入する場合は、判読可能な範囲でお願いします。

(2) 審査の方法

- ・事務局が応募資格の要件について確認した上で、審査項目に沿って採点します。
- ・採点した結果を、準備組合（役員会）に諮り、業務代行予定者を選定します。
- ・選定結果は4.（5）のとおりに通知します。なお、審査の内容は非公開とし、審査及び結果に関する異議・問合せには一切応じません。

(3) 審査項目

- ・組合設立までの明確なスケジュールが示されているか。また、組合設立までに必要な作業及び作業時期が示されているか。
- ・事業費、収入見込み、資金計画について妥当性があるか。また、物価高騰等による事業リスクへの対応方策が示されているか。

(4) 欠格事項

- ・募集要項に定める事項に違反があった場合
- ・虚偽の申込みを行った場合
- ・期限内に提案書類が提出されなかった場合、もしくは必要な提出書類が欠けている場合
- ・その他、本地区のまちづくりに不適当と認められた場合

(5) その他

- ・本募集に必要なとなる費用は、全て応募者の負担とします。

- ・提出いただいた提案書等の書類は、返却いたしません。
- ・1企業において1案しか提出することはできません。
- ・提案書の著作権は、応募者に帰属します。ただし、主催者は、業務代行予定者の選定、及び報告等のために必要な場合は、応募者の承諾を得て無償で利用できるものとします。

6. 業務代行予定者選定後について

(1) 役割の実行

- ・業務代行予定者が1社である場合は、準備組合（役員会）の了承を得た上で、共同企業体に変更し、構成員を追加することを認めることとします。この場合は当初の企業を代表企業とします。

(2) 費用の負担

- ・業務代行契約締結日までに遂行予定の、組合設立に関する業務に要する資金は、業務代行予定者の調達・立替により実施する。
- ・ただし、組合設立総会までに要した費用のうち、組合が認めた費用について、業務代行者は組合に請求することができます。

(3) 業務代行者の保留地引取責任

- ・保留地は、業務代行者又は業務代行者が指定する者が取得するものとします。ただし、契約条件（売却先、単価、時期、支払い方法など）については、組合との協議が必要とします。

(4) 機密保持

- ・選定企業及び準備組合は、まちづくりや事業化の検討上、互いに知り得た機密情報等（具体個別・固有の情報や事業に関わる数値等）を第三者（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、合理的な範囲の企業誘致等の活動における下請け等の関係者を除く）に対して開示しないものとします。

(5) 業務代行予定者の選定取り消し

- ・準備組合は次に示す事項の場合、業務代行予定者の選定を取り消せるものとします。
 - ① 選定企業が本募集要項の定めに違反した、もしくは違反することとなった場合（資格要件を見たさなくなった場合 等）
 - ② 選定企業が不適切な行為を行った場合