

（仮称）豊田上豊田駅周辺土地区画整理事業

事業化検討パートナー

募 集 要 項

令和 8 年 8 月

豊 田 市

目 次

I 基本的事項

1. 募集実施の趣旨	1
2. 事業概要	2
3. 事業化検討パートナーに関する事項	5
4. 応募に関する事項	7
5. 事業提案書に関する事項	11

II 選定方法

1. 事業化検討パートナー選定の方法	12
2. 審査体制	12
3. 審査項目	13

III 覚書等

1. 事業化検討パートナーに関する覚書の締結	14
2. 事業化検討パートナーの構成企業間の覚書	14
3. 覚書等の変更	14

(様式1) 質問書	15
(様式2) 参加意向書	16
(様式3) 業務代行等実績報告書	17
(様式4) 事業提案書提出届	18

(仮称) 豊田上豊田駅周辺土地区画整理事業 事業化検討パートナー募集要項

I 基本的事項

1. 募集実施の趣旨

上豊田駅周辺地区は、豊田市の北部に位置しており、名鉄豊田線上豊田駅を中心とした交通利便性の高い地区です。現在は市街化調整区域となっておりますが、浄水地区及び梅坪地区の市街地に挟まれた地域であり、生活利便性の向上により、都市的土地利用の推進を図ることが求められています。

第9次豊田市総合計画では、都市部・山村部それぞれの価値を高め合う「拠点連携型都市」を目指しており、上豊田駅を「重点居住誘導駅」、本地区を「えきちか居住誘導エリア」に位置付け、宅地の供給や暮らし機能の集積を進めるとともに、交通結節機能の強化を図り、鉄道沿線への居住誘導を推進しています。

地元のまちづくりに対する熱量が高まり、令和6年4月に「(仮称) 豊田上豊田駅周辺土地区画整理組合発起人会(以下「発起人会」という)」を結成し、当地域にふさわしいまちづくりの実現に向けた検討を進めてきました。

このたび、発起人会は事業の検討段階から豊富な経験とノウハウを持つ民間事業者と連携し、魅力的で実現性の高い事業計画を作成することを目的とし、将来的に本土地区画整理事業の業務代行者となっていただくことを想定して、事業化検討パートナーを募集します。

募集にあたっては、土地区画整理法第75条に基づく技術的援助として、豊田市において事業化検討パートナーの募集を行い、選定事務を実施します。

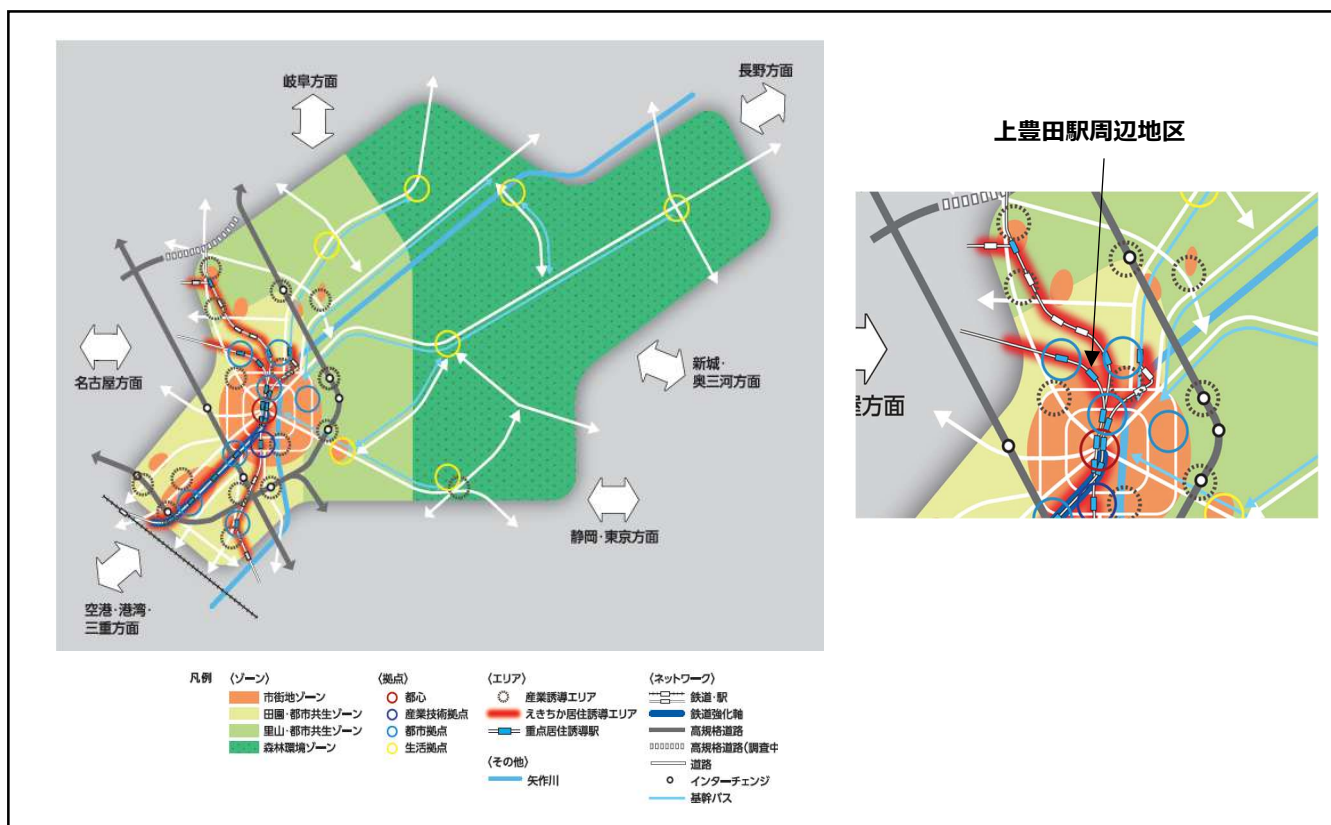


図 将来都市構造イメージ

2. 事業概要

(1) 事業の予定区域及び目的

本地区は、名鉄豊田線上豊田駅を区域に含み、都市計画道路豊田北バイパス及び浄水駅北通り線の整備が予定されています。地区の全域が市街化調整区域であるため、現況の土地利用は畑や山林などが多く、都市的土地利用が抑制されてきました。

本事業では、鉄道駅周辺への居住誘導に向けて良好な住宅地の整備を図るとともに、一定の生活機能の集積を推進します。

(2) 土地区画整理事業の概要

事業名称： (仮称) 豊田上豊田駅周辺土地区画整理事業
施 行 者： (仮称) 豊田上豊田駅周辺土地区画整理組合
施行地区： 豊田市上原町西山、大清水町大清水の各一部
地区面積： 約 23.8 ha
都市計画： 区域区分の変更（令和12年3月市街化区域編入予定）
用途地域及び地区計画の指定、土地区画整理事業

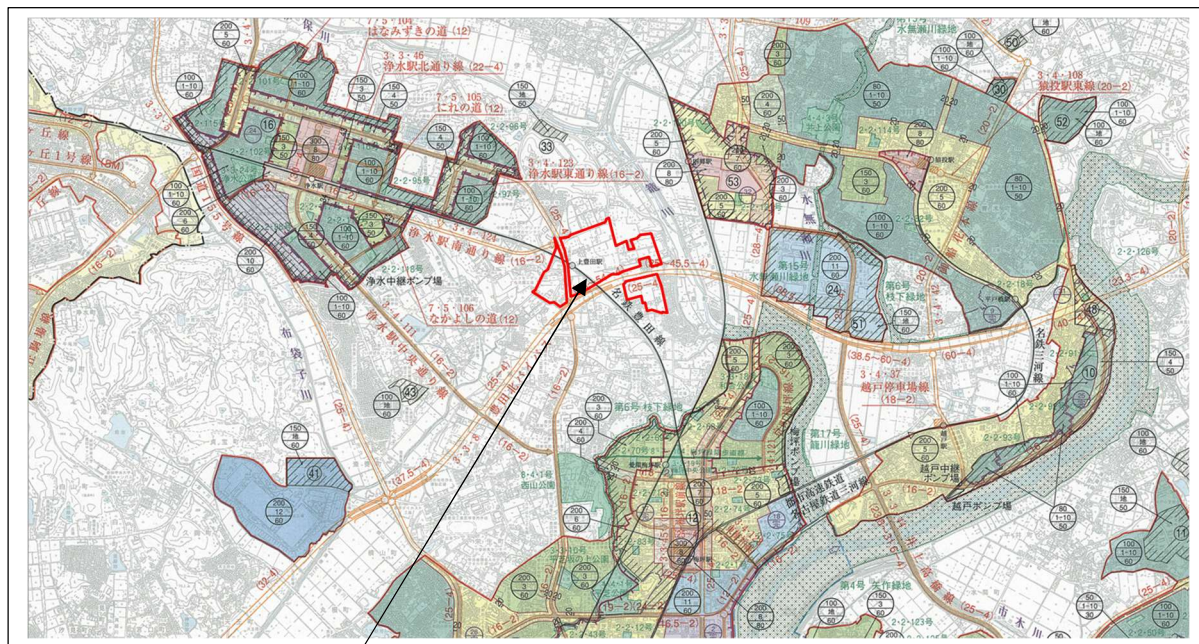
(3) 事業手法

本事業は、組合施行による土地区画整理事業に関する民間事業者のノウハウ、資金等を活用した円滑な事業推進と、事業費の縮減及び確実な保留地処分を行うため、土地区画整理組合設立後に一括業務代行方式の導入を目指します。

(4) 事業スケジュール

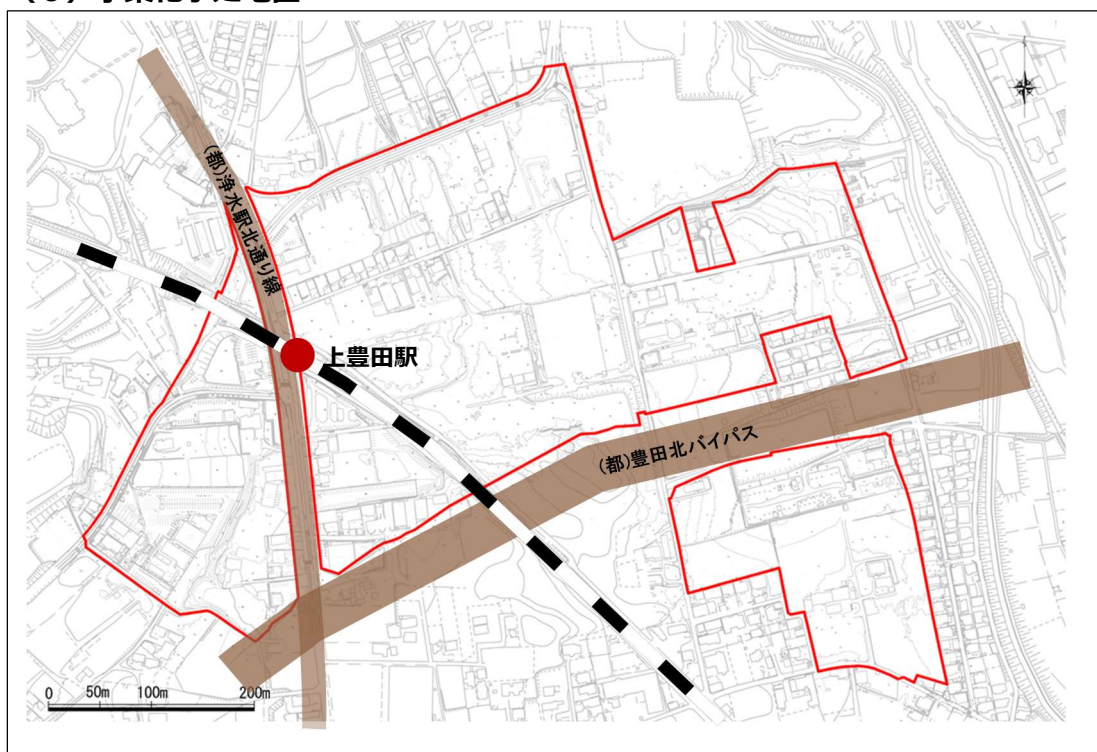
令和11年度に市街化区域編入の都市計画手続きを行い、令和12年度の組合設立認可を目標にしています。ただし、協議状況によっては前後することがあります。なお、事業期間は約11年を想定しています。

(5) 位置図



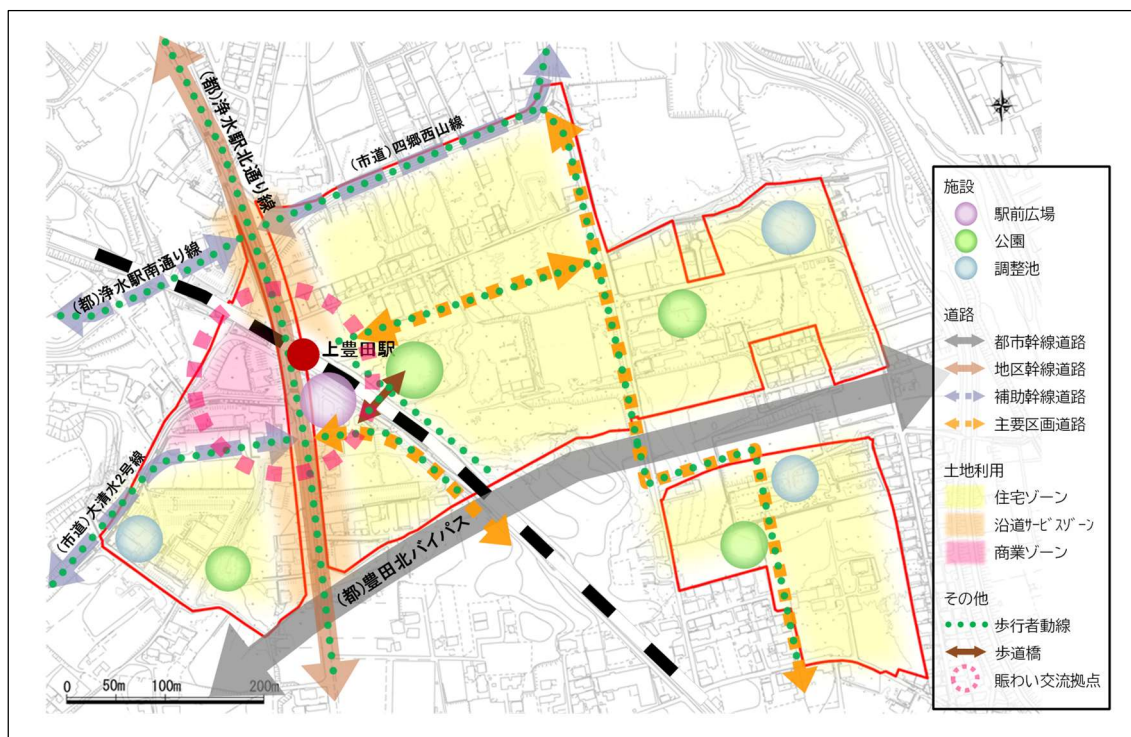
地区名称：(仮称) 豊田上豊田駅周辺土地区画整理事業
 施行面積：約 23.8 ha

(6) 事業化予定地区



(7) 土地利用構想

発起人会による本地区の土地利用基本構想案を参考に示します。



3. 事業化検討パートナーに関する事項

(1) 事業化検討パートナーの募集について

現在、発起人会において、業務代行方式を前提とした土地区画整理事業の事業化の検討を行っており、土地区画整理法第75条に基づく技術的援助として、豊田市において事業化検討パートナーの募集を行い、選定事務を実施します。

事業化検討パートナーとして選定した事業者（又は共同企業体）は、発起人会及び豊田市と3者で覚書を締結するものとします。

(2) 事業化検討パートナーの業務内容

発起人会は、まちの魅力向上及び本事業の確実かつ効率的な推進を目指して適切な民間事業者を募集及び選定し、土地区画整理組合設立に係る業務の協力を依頼します。

事業化検討パートナーの業務内容は、以下のとおりとします。

- ・事業提案書の実現に向けた取組み
- ・街区や画地の規模、形状に関する検討支援
- ・土地利用計画や保留地設定、本地区にふさわしい企業誘致に関する支援
- ・土地の共同利用や有効活用に対する民間企業としてのノウハウ・情報の提供
- ・設計内容及び事業概算フレームの確認・精査、事業計画案作成に対する協力・助言
- ・地権者合意形成支援（資料提供、説明会等への出席）
- ・発起人会等への出席

なお、費用について、一切の費用を自己で負担いただける業務範囲で支援をいただきます。

また、本事業の事業化が不調に終わった場合、損害賠償、補償等その他一切の請求をしない範囲での事業推進支援とします。

(3) 事業化検討パートナーとの提携期間

事業化検討パートナーと発起人会及び市との提携期間は、覚書の締結後、業務代行予定者が決定するまでとします。

ただし、提携期間中、どちらかが合理的理由をもって提携解除を申し出た場合は、双方協議の上、解除できるものとします。

(4) 業務代行予定者への移行

事業化検討パートナーは、組合設立認可前から円滑な事業推進を図る体制を整えるため、本同意収集の見通しが立った段階で、発起人会からの評価の上、3者協議により業務代行予定者へ移行できるものとします。

なお、業務代行予定者移行時には、組合設立後に業務代行者となることを前提として、発起人会と改めて覚書を締結することとします。

(5) 豊田市で予定する調査設計業務

豊田市土地区画整理事業助成規則第9条第1項に基づき、事業認可までの調査、測量、設計（これらに要する費用を含む。）その他の事務として、市において別途、予算の範囲内で以下の

項目の調査業務を建設コンサルタント発注で実施しています。業務の実施にあたっては、事業化検討パートナーからいただく支援や情報を踏まえながら、調査計画を行うことを想定しています。ただし、事業化検討パートナーとの協議により、業務の実施方法等は変更できるものとします。

- ・ 区画整理設計
- ・ 地区界測量
- ・ 事業計画及び定款（案）作成
- ・ 事業認可に伴う諸手続き
- ・ 認可申請書作成 など

4. 応募に関する事項

(1) スケジュール

内 容	日 程	備 考
募集要項の配布	令和8年8月 3日(月)～ 9月30日(水)	市HPにて公開
質問書の提出(様式1)	令和8年8月 3日(月)～ 8月19日(水) 17時まで	持参又はメール による必着
質問回答書の公開	令和8年8月31日(月)	市HPにて公開
参加意向書(様式2)及び 資格要件関連書類(様式3ほか) の提出	令和8年9月 1日(火)～ 9月30日(水) 17時まで	持参又は郵送 による必着
事業提案書提出届(様式4)及び 事業提案書の提出	令和8年 9月 1日(火)～ 10月30日(金) 16時まで	持参又は郵送 による必着
選定委員会 (プレゼンテーション)	令和8年11月下旬	日程等は別途通知
選定結果通知	令和8年12月上旬	郵送による通知
覚書締結	令和8年12月下旬	

<募集要項の配布及び様式1～4の提出窓口>

豊田市 都市整備部 区画整理支援課

〒471-8501 豊田市西町3丁目60番地

T E L : 0565-34-6769 (区画整理支援課直通)

担 当 : 播井、塚本

Email : kukaku@city.toyota.aichi.jp

(2) 募集要項に関する質問及び回答

ア 質問の受付

様式1に所要の事項を記入し、令和8年8月19日(水)17時までに豊田市都市整備部区画整理支援課まで持参又はメールしてください。

イ 質問に対する回答

回答は、他の事業者への回答も含めて、令和8年8月31日(月)に市ホームページ(ページ番号1077864)にて公開します。

公開する回答の内容は、募集要項の内容を補完するものとし、同等の効力を有するものとします。

(3) 応募者の体制

応募者は、次に掲げる体制を構成し、応募してください。

- ア 応募者は、次項（４）に掲げる資格要件を満たした単一の企業又は複数の企業が構成する共同企業体（以下、共同企業体を構成する企業を「構成企業」、その代表となる企業を「代表企業」という）であること。なお、共同企業体の場合は、代表企業が応募手続を行うこととします。
- イ 応募に際して、構成企業のいずれかが、他の共同企業体の構成企業として重複参加していないこと。
- ウ 共同企業体の場合、原則、構成企業の変更は業務代行予定者への移行まで認めません。ただし、発起人会と協議の上、適当であると判断した場合は、この限りではありません。

(4) 応募者の資格要件

以下のアの全てを満たし、かつ、イ又はウのいずれかの全てを満たす法人又は共同企業体に限り応募することができます。

ただし、共同企業体として応募する場合、全ての構成企業はアの①～④を満たし、かつ、構成企業の内最低１社はアの⑤及び⑥を満たし、最低１社はイの全て、又はウの全てを満たすこととします。

ア 法人要件

- ①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。
- ②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条の規定による更生手続又は再生手続の開始の申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こと。
- ③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立てをしていない者であること。
- ④豊田市暴力団排除条例(平成２４年１月１日施行)第２条第１号、第２号及び第４号の規定に該当しないこと。
- ⑤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、認可公告を受けた土地区画整理事業の業務の全部又は一部を代行した実績を有すること。なお、施行中の場合も実績に含むことができる。
- ⑥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３０億円以上であること。

イ デベロッパー要件

- ①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。
- ②応募申込の日から選定の日までの間において、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。

ウ 建設業者要件

- ①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工事業を含むこと）であること。

- ②一般財団法人建設業情報管理センターにおける土木一式工事に係る経営事項審査結果の総合
評点が、1, 500点以上であること。
- ③応募申込の日から選定の日までの間において、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。

(5) 参加意向書及び資格要件関連書類の提出

応募者（共同企業体の場合は代表企業）は、様式2に加え自社及び各構成企業が該当する資格
要件に適合することを証する書類（様式3ほか）を提出してください。なお、共同企業体の場合、
全ての構成企業は法人要件書類のア、イ、ウを提出してください。

<提出期限>

令和8年9月30日（水）17時まで

<提出方法>

持参又は郵送にて提出ください（提出期限必着）

<提出先>

豊田市都市整備部区画整理支援課

<提出書類>

◆参加意向書（様式2）

◆法人要件書類

ア 定款

イ 会社－法人の登記事項証明書（交付から3ヶ月以内のもの）

ウ 会社概要書（会社案内書－パンフレット等）

エ 業務代行等実績報告書（様式3）及び実績となる業務代行委託契約等（写し）

※1者あたり最大3件までとします。なお、本地区の面積（約23.8ha）以上の実績が
ある場合は、1件は当該実績を記入してください。

※その他、商業施設や暮らし機能等の誘導を図るまちづくり事業の実績があれば、報告書
（様式3）に記載の上、パンフレット等をご提出ください。

オ 実績となる土地区画整理事業等の事業計画書の概要又はパンフレット等

◆デベロッパー要件書類

ア 宅地建物取引業免許（写し）

◆建設業者要件書類

ア 建設業許可証（写し）

イ 経営事項審査結果通知書（写し）

(6) 事業提案書提出届及び事業提案書の提出

期日までに参加意向書を提出した者は、事業提案書提出届（様式4）及び事業提案書を提出していただきます。

＜提出期限＞

令和8年10月30日（金）16時まで

＜提出方法＞

持参又は郵送にて提出ください（提出期限必着）

＜提出先＞

豊田市都市整備部区画整理支援課

＜提出書類＞

◆事業提案書提出届（様式4）

◆事業提案書（任意様式） ・製本 10部

・電子データ（CD-R）一式

(7) その他

次のいずれかに該当する場合は、参加を無効とします。

①審査の公平性に影響を与える場合

②著しく信義に反する行為があった場合

③参加申込書及び事業提案書に虚偽の記載があった場合

④上記に掲げるもののほか、この募集要項等に違反すると認められた場合

5. 事業提案書に関する事項

(1) 提案を求める事項

- ①事業化検討パートナーとしての取組み方針（実施体制、発起人会等との連携等）について、ご提案ください。
- ②本地区の特性を踏まえ、魅力向上に資するまちづくり方針（基本方針・コンセプト、土地利用、設計図案等）について、ご提案ください。
- ③組合設立後の円滑な事業推進方策（資金調達方法、事業費低減方策、事業期間短縮方策、減歩率緩和方策、保留地処分・活用計画等）について、ご提案ください。
- ④地権者支援（合意形成、土地活用等）について、ご提案ください。

参加意向書（様式2）を提出した者（共同企業体の場合は代表企業）に限り、希望により事業提案書作成における参考資料として、以下の資料を配布します。

- ・ 事業化予定地区
- ・ 概略設計図（案）
- ・ 概略事業フレーム（案）
- ・ 概略工事設計書（案）
- ・ 地区概要書

(2) 事業提案書の仕様

事業提案書は、A3版用紙を横向き6枚以内（両面不可、表紙を除く）で作成し、左綴じした簡易製本としてください。

なお、プレゼンテーションは匿名で実施するため、提案書の表紙及び内容には応募者及び構成企業の名称は明記しないでください。（表紙の体裁は自由とします。）

(3) 事業提案書の取扱い

ア 提出された事業提案書は、発起人会に開示します。

イ 発起人会及び市は、事業化検討パートナーに選定された者が提出した事業提案書を、地権者への説明や報告等のため、無償にて公表・使用することができるものとします。なお、説明資料等への掲載方法等については、事業化検討パートナーに選定された者と協議するものとします。

ウ 提出後の提案書等の書類の変更はできないものとします。また、提出された事業提案書は返却しません。なお、選定されなかった者の提案内容については非公表とし、提案者独自の提案等については転載・使用等はいりません。

(4) 参考資料（5.（1）下段）の取扱い

市が提供する参考資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

(5) 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します。

Ⅱ 選定方法

1. 事業化検討パートナー選定の方法

(1) 資格審査

選定委員会において、応募者から提出された資格要件関連書類などにより資格審査を行います。資格審査は非公開とします。

(2) 事業提案審査

ア 事業提案書等提出者（以下「提出者」という）によるプレゼンテーションを実施します（1者につき20分以内）。プレゼンテーションは非公開としますが、選定委員以外の発起人会委員が傍聴することがあります。

イ プレゼンテーションは、事業提案書等の内容を基に構成し、パワーポイント等を用いてスクリーンに投影して行ってください。（提出者にてパソコンの持参をしてください。事務局にてプロジェクター及びスクリーンを用意し、HDMIケーブルを用いて接続をします。）

ウ プレゼンテーション終了後、選定委員とのヒアリングを実施します。（1者につき15分程度の予定）

エ プレゼンテーション及びヒアリングの参加者数は、最大6名までとします。

オ プレゼンテーション及びヒアリングの内容より審査項目に基づき審査し、審査結果に基づき、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定します。

カ 選定結果は、提出者全員（ただし、共同企業体による応募の場合は代表企業に限る）に郵送で通知します。

キ プレゼンテーション及びヒアリングの撮影－録音－録画行為は禁止とします。

2. 審査体制

学識を有する者、区画整理実務経験者、発起人会、豊田市職員で構成する選定委員会（5名）において審査を行います。

3. 審査項目

事業提案書の評価基準・評価の視点・配点は次のとおりとします。

評価項目		評価基準	評価の視点	配点
実施分野	実績	・ 業務代行の実績	・ 本事業にふさわしい業務代行の実績か	50
	実施体制	・ 実施体制の適切さ	・ 提案内容が実施可能な体制か	50
		・ 発起人会等との連携	・ 発起人会や市と連携可能な体制か	
合 計				100
企画提案分野	まちづくり方針	・ まちづくりの 基本方針／コンセプト	・ えきちか居住誘導エリアなど第9次豊田市総合計画を踏まえた魅力的な提案か	30
			・ 商業地や沿道利用など土地利用基本構想を踏まえた魅力的な提案か	
		・ 本地区の特性	・ 交通利便性の向上など地区の特性を生かした魅力的な提案か	
			・ 高低差処理や交通インフラ整備など地区の課題を把握し、課題解決に資する魅力的な提案か	
		・ まちづくり／土地利用のイメージ	・ 土地利用のイメージや施設配置等が適切な提案か	
	事業の 確実性	・ 事業資金の調達	・ 主体的かつ具体的な資金調達の提案か	30
		・ 事業費低減／ 減歩率緩和／ 事業期間短縮	・ 具体的かつ実現性の高い事業費低減の提案か	
			・ 具体的かつ実現性の高い減歩率緩和の提案か	
			・ 具体的かつ実現性の高い事業期間短縮の提案か	
		・ 保留地処分／活用計画	・ 確実性が見込まれる保留地処分の提案か	
			・ 保留地活用について魅力的な提案か	
	地権者の 支援	・ 地権者の合意形成や 土地活用	・ 主体的かつ具体的な合意形成支援の提案か	10
			・ 主体的かつ具体的な土地活用支援の提案か	
	取組意欲	・ 事業に取り組む姿勢や 提案の独自性	・ プレゼンテーションなどから事業に取り組む姿勢に信頼性や熱意が感じられるか	10
			・ 提案などに独自性が感じられるか	
合 計				80

※評価点（500点）＝実施分野（100点）＋企画提案分野（80点×5人）

Ⅲ 覚書等

1. 事業化検討パートナーに関する覚書の締結

優先交渉権者と発起人会及び豊田市の3者で「5ページの（2）事業化検討パートナーの業務内容、（3）事業化検討パートナーとの提携期間、（4）業務代行予定者への移行、（5）豊田市で予定する調査設計業務」に記載した事項を明記した事業化検討パートナーに関する覚書を締結します。

2. 事業化検討パートナーの構成企業間の覚書

共同企業体である応募者が事業化検討パートナーとして選定された場合は、選定後構成企業間において、次に示す内容の覚書を締結するものとします。

- ①団体の結成及び代表企業の決定
- ②「5ページの（2）事業化検討パートナーの業務内容」に示す業務を行う構成企業及び分担
- ③その他必要な事項

3. 覚書等の変更

覚書締結後に、本事業の事業推進に向け、覚書の内容に変更が必要となる事象が生じた場合は、発起人会と事業化検討パートナー、豊田市の間で協議の上、覚書等の見直しを行うものとします。

(様式1)

令和 年 月 日

(宛先) 豊 田 市 長

法人名

代表者名

(担当者) 所属

氏名

電話

mail

質 問 書

(仮称) 豊田上豊田駅周辺土地区画整理事業 事業化検討パートナー募集について、下記のとおり質問しますので回答ください。

記

1.

2.

3.

注1：質問事項は、できるだけ簡潔にまとめてください。

注2：質問項目が不足した場合は、適宜用紙を添付してください。

(様式2)

令和 年 月 日

(宛先) 豊 田 市 長

法人名

代表者名

(担当者) 所属

氏名

電話

mail

参 加 意 向 書

(仮称) 豊田上豊田駅周辺土地区画整理事業 事業化検討パートナー募集に係る事業提案
を行いたいのので、申し込みます。

共同企業体名		
構成企業 (代表企業以外)	所在地	
	法人名	
	代表者名	
	連絡先	
	所在地	
	法人名	
	代表者名	
	連絡先	

※単一企業の場合は、構成企業の記入は不要です。

※企業欄が不足する場合は、行を追加して記載ください。

(様式3)

業 務 代 行 等 実 績 報 告 書

業務代行者としての支援実績（主な実績を最大3件まで提出可能）

※別途、各事業概要の分かる図面（区画整理設計図、イメージパース等）及び契約書等写しを添付してください。

事業名				
事業概要	面積 (ha)	事業費 (百万円)	地権者数 (人)	企 業 名
				施行前 ・ 施行中 ・ 施行済
事業の特徴や支援実績について簡潔にお書きください（任意）				

事業名				
事業概要	面積 (ha)	事業費 (百万円)	地権者数 (人)	企 業 名
				施行前 ・ 施行中 ・ 施行済
事業の特徴や支援実績について簡潔にお書きください（任意）				

事業名				
事業概要	面積 (ha)	事業費 (百万円)	地権者数 (人)	企 業 名
				施行前 ・ 施行中 ・ 施行済
事業の特徴や支援実績について簡潔にお書きください（任意）				

その他、商業施設や暮らし機能等の誘導を図るまちづくり事業の実績（主な実績を1件）

事業名			
企業名			
事業概要	面積 (ha)	事業費 (百万円)	事業概要や用途等について簡潔にお書きください（任意）

※別途、事業概要の分かる図面（平面図、イメージパース等）及び実績等の資料があれば添付してください。

(様式4)

令和 年 月 日

(宛先) 豊 田 市 長

法人名

代表者名

(担当者) 所属

氏名

電話

mail

事業提案書提出届

(仮称) 豊田上豊田駅周辺土地区画整理事業 事業化検討パートナー募集に基づき、事業提案書を提出します。

記

共同企業体名		
構成企業	所在地	
	法人名	
	代表者名	
	連絡先	
(代表企業以外)	所在地	
	法人名	
	代表者名	
	連絡先	

※単一企業の場合は、構成企業の記入は不要です。

※企業欄が不足する場合は、行を追加して記載ください。