

枚方市高田二丁目地区

**土地区画整理事業に向けた
事業協力者募集要項**

令和5年5月

高田二丁目地区まちづくり検討会

I 基本事項

1. 募集実施の趣旨

枚方市高田二丁目地区は、大阪府と京都府を結ぶ第二京阪道路に近接し、枚方市・交野市・寝屋川市の合計約 70 万人を有する三都市の境界部に位置する約 6.2ha の地区で、市街化調整区域に指定されている。

現在の土地利用の状況としては、府道枚方交野寝屋川線沿道には、病院などの既存施設が立地しており、その他多くは農地として利用されているが、第二京阪道路の開通に伴う都市化の圧力増大や営農環境の変化等を受け、計画的に都市的土地利用転換を図っていく必要がある。このことから、本地区の適正な土地利用を図るために、土地区画整理事業の実現に向けた具体的な検討を進める「高田二丁目地区まちづくり検討会」（以下、「本会」という。）を令和 4 年 1 月に設立した。

今後、豊富な経験と優れた企画力を備えた民間企業が有するまちづくりのノウハウを事業化検討の段階から取り入れ、円滑な事業運営を推進していくために、事業協力者を募集することとした。

2. 事業の概要

- 事業名称 : 【仮称】高田二丁目土地区画整理事業
施行者 : 【仮称】高田二丁目土地区画整理組合
施行地区 : 枚方市高田一、二丁目の各一部
地区面積 : 約 6.2ha (GIS 求積)
地権者数 : 55 名 (令和 3 年 11 月時点)
都市計画 : 市街化調整区域 (平成 23 年 3 月保留フレーム設定、平成 27 年度同設定、令和 2 年度同設定)
区域区分及び用途地域等の変更、土地区画整理事業及び地区計画の決定等は、まちづくりの具体化にあわせて大阪府と枚方市で検討

3. 応募に関する事項等

(1) 事業協力者に求める業務内容

本地区における土地区画整理事業の実現に向けた必要業務全般とする。

主な業務内容は下記のとおりとするが、業務に要する費用は事業協力者の負担を基本とし、事業の成否に関わらず損害賠償、補償等その他一切の請求をしないものとする。

- ① 事業化に向けた基本計画の作成業務 (土地利用計画の作成、公共施設の整備計画の作成、保留地の処分価格・宅地の利用増進率・概算事業費及び平均減歩率の算定、事業成立性の検討等)
- ② 事業化に向けた地権者の理解、合意取得等に係る業務 (会議への出席、意見交換会及び勉強会の開催支援等)
- ③ その他、事業化に向けた技術的支援業務 (行政及び関係機関等との協議等)

(2) 事業協力者決定までのスケジュール

項目	期間及び期日等	備考
① 募集要項及び参考資料の配布	令和5年5月22日(月) ～6月16日(金)	窓口配布およびホームページで公開
② 説明会参加登録申込書の提出期限(様式1)	令和5年6月16日(金)	持参、郵送、FAX、Email可
③ 募集要項に関する事業者への説明会の開催 会場：南部生涯学習市民センター 枚方市香里ヶ丘一丁目1-2	令和5年6月20日(火) 14:00から	別途参考資料を配布する場合あり。会場が変更となる場合あり
④ 質問書の提出期限(様式2)	令和5年7月7日(金)	FAX又はEmailによる受付
⑤ 質問回答書の送信	令和5年7月28日(金) ※予定	説明会参加企業全社にEmail送信
⑥ 参加意向書の提出期限(様式3)	令和5年8月25日(金)	持参、郵送又はEmailにて受付
⑦ 事業提案書提出届(様式4)及び事業提案書の提出期限	令和5年11月2日(木)	持参又は郵送(期日必着)にて受付
⑧ 応募者提案説明会 会場：南部生涯学習市民センター 枚方市香里ヶ丘一丁目1-2	令和5年11月下旬～ 12月上旬 ※予定	詳細別途通知 会場が変更となる場合あり
⑨ 総会(事業協力者決定)	令和6年2月中旬～下旬 ※予定	
⑩ 選定結果通知	令和6年3月中旬予定	郵送にて応募者全員に通知
⑪ 覚書締結	令和6年4月中旬予定	

募集要項の配布及び質問書の受付等に関する窓口(以下、「窓口」という。)

枚方市役所 都市整備部 市街地開発課 (担当) 伊牟田・清水・米田
 〒573-8666 大阪府枚方市大垣内町二丁目1番20号
 TEL: 072-841-1423 (直通) FAX: 072-841-4607
 Email: shigaichiseibi@city.hirakata.osaka.jp
 URL: <https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000046270.html>

注意事項

- ※1 窓口対応は、土・日曜日、祝日を除く午前9時から午後5時まで
- ※2 各様式のデータが必要な場合は、窓口のHPからダウンロード可
- ※3 窓口まで申出があればEmailにて各様式のデータ送信可
- ※4 郵送、FAX、Emailの場合は窓口まで受信等の確認の連絡必須
- ※5 応募者提案説明会の開催日時、会場等の詳細は応募者に別途通知

(3) 応募者の体制

応募者は以下に掲げる体制を構成すること。

- ① 次項の「(4) 応募者の資格要件」を満たす単一の企業又は複数の企業が構成する共同企業体であること。
- ② 構成員のいずれかが他の企業体の構成員として重複参加していないこと。

(4) 応募者の資格要件

以下の①及び②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る。ただし、共同企業体で応募する場合、代表者の要件は①及び②を満たすものとし、代表者以外の要件は①を満たすものとする。

① 法人要件

ア. 事業提案書提出届を提出する時点において地方自治法施行令（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。

イ. 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。

ウ. 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。

エ. 枚方市暴力団排除条例（平成 24 年 12 月 10 日施行）第 2 条第 1 項第 1 号、第 2 号及び第 3 号の規定に該当しないこと。

② 代表者要件

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。

(5) 募集要項に関する質疑及び回答

① 質疑の受付

質疑がある場合は、(様式 2) 質問書に必要事項を記入し、令和 5 年 7 月 7 日(金)までに窓口へ FAX 又は Email にて送付すること。また、電話にて窓口へ受信等を確認すること。

② 質疑に対する回答

質疑に対する回答は、説明会参加企業全社に Email にて通知する。なお、(様式 1) 説明会参加登録申込書には、担当者のメールアドレスを必ず記載しておくこと。

(6) 応募手続

応募者（共同企業体で応募する場合は代表者）は、自己（共同企業体で応募する場合は、その構成員も含む。）が該当する資格要件に適合することを証する書類を添えて、(様式 3) 参加意向書を窓口を持参、郵送又は Email にて送付（令和 5 年 8 月 25 日

(金) 必着) すること。資格要件に係る具体的資料は以下のとおりとする。

※郵送、Email の場合は窓口まで受信等の確認の連絡必須

① 法人要件書類

会社概要書（会社案内書・パンフレット等）

② 代表者要件書類（実績が複数ある場合は、当地区に最も類似した地区の実績 1 件分）

ア．実績となる業務代行委託契約(写し)

イ．実績となる土地区画整理事業の事業計画書

ウ．実績となる土地区画整理事業のパンフレット等

(7) その他

① 参加の無効

次のいずれかに該当する場合は、参加を無効とする。

ア．審査の公平性に影響を与える場合

イ．著しく信義に反する行為があった場合

ウ．参加意向書及び事業提案書に虚偽の記載があった場合

エ．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

② 共同企業体の構成員の交代

共同企業体の代表者及び構成員の交代は認めない。ただし、本会と協議の上、本会が当該交代を適当であると判断した場合はこの限りでない。

4. 事業提案書等

応募者は（様式 4）事業提案書提出届と併せて、以下の内容で構成する事業提案書を提出すること。

(1) 事業提案書の内容

① まちづくりの観点又は保留地等（借地も含む）として希望する画地の位置や形状等の観点から、土地利用基本イメージの提案を求める。（様式 5）

※土地区画整理事業の対象としない区域の提案がある場合はその区域について明記すること。

② ①の提案に基づき、応募者が取得を希望する画地の位置、形状及び面積等の提案を求める。（様式 6）

③ 取得を希望する保留地における施設利用計画の内容等についての提案を求める。併せて、保留地購入予定単価、借地料を想定される範囲をもって提案すること。（様式 7）

④ 早期かつ確実な事業の実現に向けた事業工程又は施工計画上の工夫、取り組みに関する提案と、事業実施に際して地区周辺等への配慮に関する考え方を求める。（様式 8）

(2) 事業提案書の仕様

事業提案書は、様式 5～様式 8 を使用するものとし、適宜 A3 版用紙を使用し、A4 サ

イズにてホチキス左綴じしたものを提出すること。

表紙には応募者の名称（共同事業体の場合は代表者名）を明記すること。

（3）事業提案書提出部数 60部 ※電子データ（CD-R）一式を含む

5. その他

（1）事業提案書の取扱い

- ① 提出された提案書は、本会会員全員に配布するものとする。
- ② 提出された事業提案書は変更できないものとし、また、理由の如何にかかわらず返却しないものとする。

（2）資料等の取扱い

- ① 本会が配布する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。
- ② 本会が提示する資料及び回答書は、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。

（4）選定結果の通知

選定結果は、応募者全て（ただし、共同企業体による応募の場合はその代表者に限る。）へ通知する。

II 審査基準

1. 審査体制

事業協力者の選定にあたっては、本会役員会が審査する。また、審査は非公開とする。

2. 事業協力者選定の方法

応募者提案説明会において、応募者から提出された事業提案書等に基づき、応募者による説明を受けた上で、審査項目毎に採点し、質疑応答内容も踏まえて審査する。

審査は、本会において応募者の熱意・資力・信用及び実績を踏まえ、事業提案書の内容を総合的に勘案して候補者を選定する。

最終選定は、本会総会に議事提案し、議決を経て決定する。

3. 審査項目及び評価視点

（1）事業計画に対する企画力・改善力

- ① 効率的、短期間で事業収束が可能か。
- ② 総事業費の縮減提案が示されたか。またその信憑性はあるか。（総事業費の増大提案が示された場合、説得力や信頼性はあるか。）

- ③ 説得力のある改善並びに技術提案があるか。
- ④ 公共施設整備に関する妥当な提案であるか。

(2) 土地利用に対する妥当性

- ① 買取りまたは借地を希望する提案があり、その規模が適正であるか。
- ② 保留地と買取り希望地または借地希望地の位置や形状等に関して、合理性があるか。
- ③ 換地における適正な土地利用の提案であるか。
- ④ 農地の保全や周辺環境に配慮した提案であるか。
- ⑤ 将来、農地が営農困難となった場合、取得及び借地に関する提案はあるか。

(3) 誘致施設計画に対する魅力度及び経済性

- ① 立地施設の内容が、適正、魅力的であるか。
- ② 立地施設が環境を悪化させる恐れが少ない施設であるか。
- ③ 保留地の想定取得単価及び借地の想定地代に妥当性はあるか。
- ④ 借地期間や借地方式等が提案され、その内容に妥当性はあるか。

(4) 事業実施に対する確実性及び実現力

- ① 事業工程計画や施工計画に信頼性、確実性があるか。
- ② 想定外の事象に対する対応力があるか。
- ③ 事業実績や執行体制が十分であるか。
- ④ 事業費の低減等、事業化に向けた提案であるか。

(5) 事業運営に対する取組姿勢及び調整力

- ① 事業提案書や提案説明に熱意や意欲が感じられるか。
- ② 地権者合意に係る積極的な支援が得られるか。
- ③ 事業運営に関し柔軟な対応が可能と感じられるか。
- ④ 周辺地域に対して、波及効果や工事上の配慮が示されているか。

(6) その他

- ① 質疑に対する回答は、明瞭であるか。
- ② 事業実施に際し、安心感があるか。
- ③ 提案者に事業を確実に進める資力、信用及び実績があるか。

Ⅲ 協定等

1. 覚書の締結

本会と選定された事業協力者は、「I. 3. (1) 事業協力者に求める業務内容」に記載した事項の執行に関する覚書を締結する。

なお、本会が土地区画整理準備組合を設立したときには、双方異議がない場合、所定の手続きを経て、業務代行予定者へ移行できるものとして、契約締結に着手する。

2. 覚書等の変更

本事業の推進に支障となる事項が発生した場合は、本会と事業協力者は協議の上、覚書等の見直しを行うことができる。

3. 事業協力者の構成員間の覚書

共同企業体である応募者が事業協力者として選定された場合は、速やかに構成員間において、次に示す内容の覚書を締結すること。

- ① 団体の結成及び代表者の決定
- ② 「I. 3. (1) 事業協力者に求める業務内容」の各項目に示す業務に関する構成員間での役割分担の明確化
- ③ その他必要な事項

Ⅳ 参考資料

- 資料1 地形図
- 資料2 建物等状況図
- 資料3 道路等現況図
- 資料4 周辺の都市計画図
- 資料5 地盤高図
- 資料6 雨水排水区域図
- 資料7 雨水・汚水台帳
- 資料8 高田二丁目地区まちづくり通信第4号

(様式 1)

令和 5 年 月 日

高田二丁目地区まちづくり検討会
会 長 初 木 賢 司 様

法人名
代表者名
(担当) 所属
氏名
TEL
FAX
Email

説明会参加登録申込書

「土地区画整理事業に向けた事業協力者募集要項」に係る説明会へ参加したいので、下記のとおり申し込みます。

法人名	
所在地	
所属名 / 参加者氏名 ※代表を①に記入	① /
	② /
	③ /

(様式 2)

令和 5 年 月 日

高田二丁目地区まちづくり検討会
会 長 初 木 賢 司 様

法人名
代表者名
(担当) 所属
氏名
TEL
FAX
Email

質 問 書

「土地区画整理事業に向けた事業協力者募集要項」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.

以上

注 1 : 質疑事項は、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 3)

令和 5 年 月 日

高田二丁目地区まちづくり検討会
会 長 初 木 賢 司 様

法人名
代表者名
(担当) 所属
氏名
TEL
FAX
Email

参加意向書

「土地区画整理事業に向けた事業協力者募集要項」に係る事業提案を行いたい
ので、下記のとおり申し込みます。

法人名	
所在地	
所属名 / 参加者氏名 ※代表を①に記入	① /
	② /
	③ /

(様式 4)

令和 5 年 月 日

高田二丁目地区まちづくり検討会
会 長 初 木 賢 司 様

法人名
代表者名
(担当) 所属
氏名
TEL
FAX
Email

事業提案書提出届

「土地区画整理事業に向けた事業協力者募集要項」に基づき、事業提案書を提出します。

①	法人名称		代表者 氏 名	
	所在地	〒	資本金	
	主な業務内容	(施設等の開発実績があれば記入)		
	担当者	所属名		職氏名
TEL FAX			Email	

②	法人名称		代表者 氏名	
	所在地	〒	資本金	
	主な業務内容	(施設等の開発実績があれば記入)		
	担当者	所属名		職氏名
TEL FAX			Email	
③	法人名称		代表者 氏名	
	所在地	〒	資本金	
	主な業務内容	(施設等の開発実績があれば記入)		
	担当者	所属名		職氏名
TEL FAX			Email	

(様式 5)

①

土地利用基本イメージの提案

※補足資料がある場合は A4 又は A3 版を添付し、A3 版は A4 サイズに折ること。

(様式 6)

②

取得等を希望する画地の位置、形状及び面積等に関する提案

※補足資料がある場合は A4 又は A3 版を添付し、A3 版は A4 サイズに折ること。

(様式 7)

③

取得等を希望する保留地等における施設利用計画の内容及び保留地購入予定単価、借地料等に関する提案

施設概要 (その 1)

(施設利用計画	
	保留地購入単価 (想定額)	
	借地料 (想定額)	
	その他 (借地期間など)	

施設概要 (その 2)

(施設利用計画	
	保留地購入単価 (想定額)	
	借地料 (想定額)	
	その他 (借地期間など)	

※補足資料がある場合は A4 又は A3 版を添付し、A3 版は A4 サイズに折ること。

※施設利用計画が 3 つ以上ある場合は適宜用紙を追加すること。

(様式 8)

④早期かつ確実な事業の実現に向けた事業工程又は施工計画上の工夫、取り組み及び事業実施に際して地区周辺等への配慮に関する提案

※補足資料がある場合は A4 又は A3 版を添付し、A3 版は A4 サイズに折ること。

高田二丁目地区まちづくり検討会

問合せ先：枚方市役所 市街地開発課

〒573-8666 枚方市大垣内町 2-1-20

TEL **072-841-1423**（直通）