

(仮称) 木津東地区土地区画整理事業

業務代行予定者募集要項

令和5年1月

木津東地区土地区画整理準備組合

目 次

1. 業務代行予定者募集の目的	1
2. 事業の概要	2
3. 業務代行予定者の業務内容	4
4. 応募の概要	5
5. 提案を求める事項	7
6. 事業提案書の提出など	8
7. 審査方法と選定結果	8
8. その他	10

【業務代行予定者募集要項に関する連絡先】

木津東地区土地区画整理準備組合事務局（木津川市建設部都市計画課内）

担当：兼嶋（かねしま）・松本（まつもと）

〒619-0286 京都府木津川市木津南垣外 110-9

電話番号：0774-75-1222 FAX：0774-72-8382

メールアドレス：tokei@city.kizugawa.lg.jp

1. 業務代行予定者募集の目的

木津東地区（以下「当地区」という。）は、関西文化学術研究都市における 12 の文化学術研究地区のうち「木津地区」に含まれ、京都市中心部より南方約 30km、大阪市中心部より東方約 30km、奈良市中心部より北方約 5km にあり、既に事業を完了した木津南地区(283ha)及び木津中央地区（約 246ha）の東側に広がる丘陵地（約 55.4ha）に位置しております。

当地区は、平成 29 年 6 月から 7 月にかけて実施しました当地区的土地利用に関するアンケート調査で、約 9 割以上の地権者が「開発に向けた取り組みを希望」との結果となり、まちづくりの機運が高まってきたことから、平成 31 年 3 月に第 1 回権利者全体集会を開催、令和元年 9 月には組合施行（業務代行方式）を前提とした土地区画整理事業の事業化に向けて、準備組合設立のため合意形成を図ること等を目的とした「木津東地区まちづくり協議会」（以下「協議会」という。）が設立されました。

その後、令和 4 年 2 月 27 日に「木津東地区土地区画整理準備組合」（以下「準備組合」という。）が設立され、協議会から検討が進められてきた「事業化検討プラン」の策定作業を進め、当地区における土地利用のゾーニング（素案）をはじめとした「事業化検討プラン」が策定されました。

準備組合においては、事業化に向けた土地利用計画(案)や事業フレームの検討等、資料作成に取り組んでまいりましたが、当地区は業務代行方式による組合土地区画整理事業での事業化を前提としていることから、今般、業務代行予定者を募集することとしました。

2. 事業の概要

(1) 事業の名称

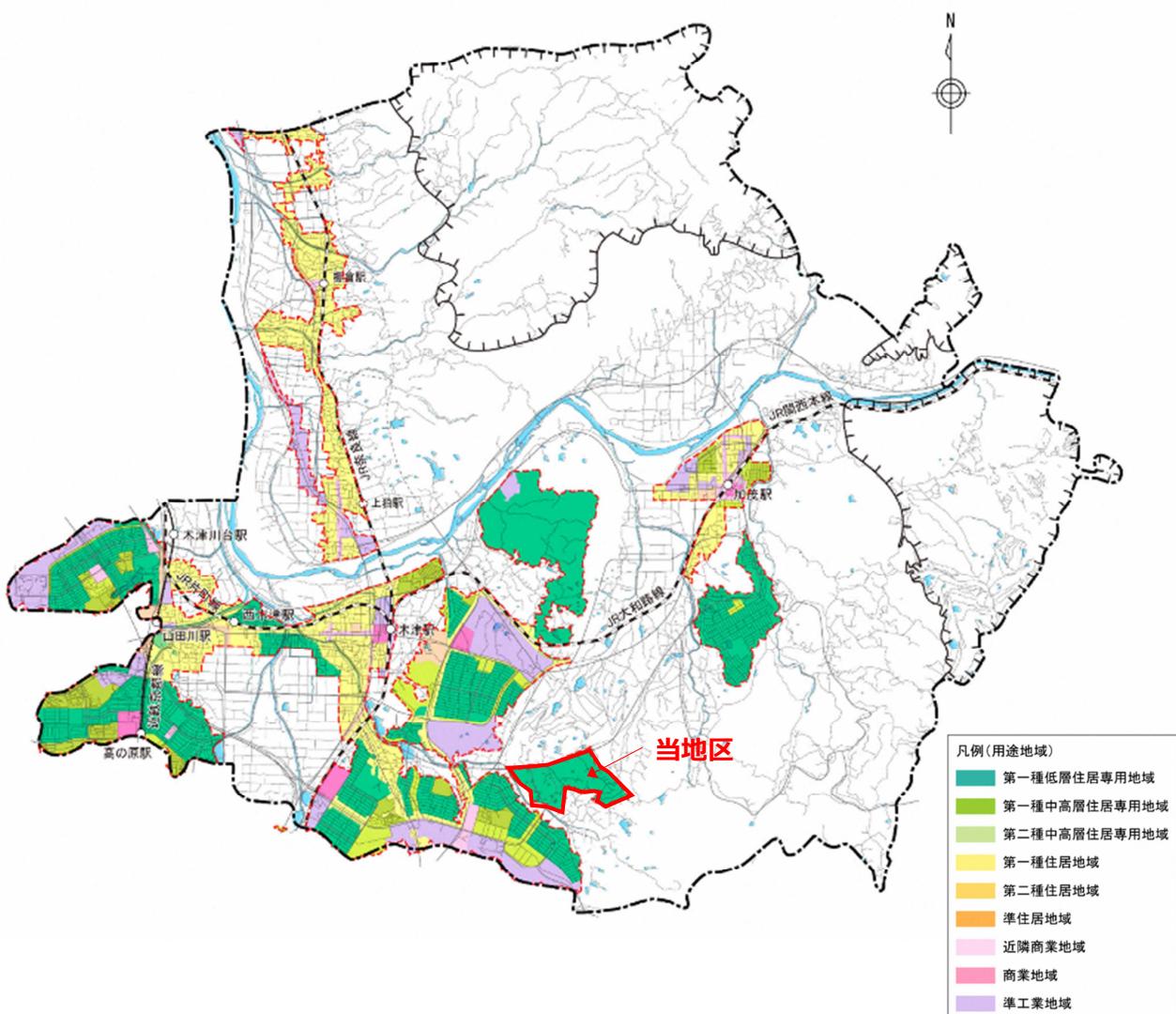
(仮称) 木津東地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

(仮称) 木津東地区土地区画整理組合

(3) 施行地区の位置

当地区は、木津川市の南部、京都市の中心部から南方約30km、大阪市 の中心部から東方約30km、奈良市の中心から北方約5kmに位置し、東西約1.6km、南北約0.8kmの区域です。



(4) 地区の状況

項目	地区の状況
交通条件	鉄道：JR 大和路線・学研都市線・奈良線・関西線の「木津駅」より約 3km 道路：京奈和自動車道「木津 I.C」より約 3km
地区面積	約 55.4ha
法規制	〔区域区分〕市街化区域（約 55.4ha） 〔用途地域〕第一種低層住居専用地域建ぺい率 40% 容積率 60% 〔都市施設〕道路：奈良加茂線（W=14m）、木津東西線（W=16m） 〔森林法〕地域森林計画対象民有林約 26.3ha 〔砂防法〕砂防指定地約 17.0ha
土地利用現況	山林・原野（約 48%）、田畠（約 43%）、宅地（約 1%）、公共用地（約 3%）、その他（約 5%）
権利者数	所有者：210名 借地権者：なし（令和4年4月21日時点）
その他	今後、都市計画の内容については、業務代行予定者の提案内容を踏まえ、変更する予定としています。

(5) これまでの経緯

時期	経過
昭和 59 年 11 月	都市計画決定（市街化区域編入、用途地域が決定）
昭和 63 年 3 月	関西文化学術研究都市（京都府域）の建設に関する計画が決定
平成 24 年 2 月	木津川市学研木津北・東地区土地利用計画を策定
平成 29 年 6 月	将来の木津東地区の土地利用についてのアンケート調査を実施
平成 31 年 3 月	木津東地区のまちづくりに関する全体集会
令和 元年 9月	木津東地区のまちづくりに関する全体集会（第2回）
	木津東地区まちづくり協議会発足
令和 4 年 2 月	木津東地区土地区画整理準備組合発足
令和 4 年 4 月	事業化検討パートナー選定

3. 業務代行予定者の業務内容

(1) 業務代行予定者の役割・位置付け

業務代行予定者は、選定後、準備組合と業務協定書を締結します。業務代行予定者は組合設立までの間、組合設立に関する業務等について準備組合に対し支援等を行うものとします。

(2) 業務内容

業務代行予定者の業務内容は、以下のとおりとします。

- ① 事務局運営
- ② 地権者の合意形成に関する支援
- ③ 組合設立認可取得に向けた測量、調査設計並びに事業計画案、定款等諸案の作成業務
- ④ ③に伴って必要となる関係機関、認可官庁との協議・申請業務
- ⑤ 保留地の取得に向けた計画策定
- ⑥ 地権者の土地活用の実現（売却・賃貸・自己利用等）に係る支援
- ⑦ 進出企業の誘致支援
- ⑧ 組合設立までに要する費用の調達

(3) 業務期間

業務協定書締結から業務代行契約締結までとします。

(4) 業務代行者への移行

本募集要項に基づき、木津東地区土地区画整理準備組合業務代行予定者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）にて業務代行予定者を選定します。その後、本組合設立後の総会にて議決を経た上で、業務代行委託契約の締結をもって業務代行者として決定することを予定しています。

4. 応募の概要

(1) 応募資格

応募者は、木津東地区における事業化検討パートナーとして選定されている事業者を対象とします。

事業化検討パートナーとして選定されている事業者は、単独の事業者又は共同企業体として、応募することが可能です。ただし、共同企業体で応募する場合、代表企業は、事業化検討パートナーとしてください。

(2) 応募のスケジュール

募集要項の配布	令和5年1月6日（金）～ 1月20日（金）
↓	
質疑の受付	令和5年1月10日（火）～ 1月20日（金）
↓	
質疑への回答	令和5年1月27日（金）頃
↓	
参加意向書の受付	令和5年1月10日（火）～ 2月6日（月）
↓	
事業提案書の提出	令和5年2月27日（月）～ 3月6日（月）
↓	
プレゼンテーション	令和5年3月下旬予定
↓	
事業者への通知	令和5年3月下旬予定

(3) 応募の手続き

①募集要項の配布

期 間：令和5年1月6日（金）～1月20日（金）午前9時から午後5時まで

（※土・日・祝祭日を除きます）

- ・事務局（木津川市建設部都市計画課）にて配布します。
- ・木津川市公式ホームページからダウンロードができます。

②質疑の受付

期 間：令和5年1月10日（火）～1月20日（金） 午前9時から午後5時まで
(※土・日・祝祭日を除きます)

- ・募集要項の内容に関する質疑等は、質問書【様式1】にまとめ、事務局に持参するか、電子メールにて提出してください。（電子メールによる提出の場合は、事務局に電話で送受信の確認をしてください。）
- ・電話または口頭による質疑は受け付けません。

③質疑への回答

回 答：令和5年1月27日（金）頃

- ・質疑に対する回答は質疑回答書として取り纏め、事業化検討パートナーに対して電子メールで回答します。（質問者の名称等は記載しません。）
- ・個人情報にかかる場合や質問の意図が不明な場合は回答しないことがあります。

④参加意向書の受付

期 間：令和5年1月10日（火）～2月6日（月）

午前9時から午後5時まで（※土・日・祝祭日を除きます）

- ・応募しようとする企業は、上記の参加意向書提出期間内に所定の参加意向書【様式2】に必要事項を記載の上、事務局に持参するか、郵送にてお申し込みください（郵送により申込される場合は、配達証明郵便にて申込期間内に必着でお願いします。）

⑤事業提案書の提出

期 間：令和5年2月27日（月）～3月6日（月）午前9時から午後5時まで

（※土・日・祝祭日を除きます）

- ・事務局（木津川市建設部都市計画課）まで事業提案書提出届【様式3】に必要事項を記載の上、事業提案書を持参してください。（郵送による提出は受け付けません。）

⑥プレゼンテーション

日 時：令和5年3月下旬予定

会 場：木津川市役所内（日時、会場については改めて別途通知します）

- ・詳細については、各応募者に改めて通知します。
- ・プレゼンテーションは、事業提案書を提出した者が対象となり、主催は選定委員会です。

⑦事業者への通知

日 時：令和5年3月下旬予定

- ・選定結果に係わらず、各応募者に通知します。

5. 提案を求める事項

(1) 前提条件

事業化検討パートナーに配布した「事業化検討プラン」を参考に、組合設立認可前～事業完了までのスキーム、取組方針等について、具体的にご提案ください。

(2) 提案内容

土地区画整理事業の実現のみならず、地権者や周辺地域及び環境などに配慮した実現性の高い提案としてください。提案内容については、次に示す事項について記載するものとします。

- ① 事業計画について
- ② 事業の収支計画について
- ③ 事業の推進体制について
- ④ 事業化に向けた課題とその対応策について
- ⑤ 保留地取得の方針について
- ⑥ 地権者の土地活用について
- ⑦ 資金の調達方法について
- ⑧ 周辺地域・防災・環境・地域価値向上に配慮した取組みについて
- ⑨ 業務代行実績

6. 事業提案書の提出など

(1) 事業提案書の仕様

事業提案書は、A3版用紙を横向きで15枚以内（表紙除く）で作成し、左綴じした簡易製本としてください。表紙には応募者の名称を明記してください。

事業提案書の提出部数は、製本20部、電子データ（PDF）としてください。

(2) 事業提案書の提出

事業提案書は、令和5年2月27日（月）～3月6日（月）の午前9時から午後5時（※土・日・祝祭日を除きます）までに、事務局へ持参してください。併せて電子データ（CD-R）を1枚提出してください（ファイル形式は、Adobe Readerで読み取り可能なもの）。

なお、郵送による提出は受付しません。また提出された書類は返却しません。

7. 審査方法と選定結果

(1) 審査の方法

事業提案書の審査は、選定委員会において行います。審査は、提案内容との適合性、事業の確実性、効率性、まちの魅力向上並びに応募者の資力・信用及び実績等を踏まえて総合的に勘案し、最も適切と思われる業務代行予定者を選定します。

(2) 提案審査

提案審査では、提案内容の説明（プレゼンテーション）と質疑応答を求め、提案内容を総合的に評価し、応募者を選考します。プレゼンテーションの時間は20分程度、質疑応答10分程度とします。

[審査の手順]

- ・提案書の内容は評価項目及び評価の視点（P9）に基づき評価します。
- ・評価は、選定委員が行い、採点した点数を合計し、「最も高い合計得点」を得た応募者を業務代行予定者として選定します。

(3) 選定結果の通知

選定結果については、令和5年3月下旬（予定）に各応募者に文書で通知するとともに、選定された企業名を木津川市公式ホームページに公表します。

なお、選定結果に対する異議・問い合わせには一切応じません。

(4) 評価項目と評価点

提案内容の評価の視点と評価点は以下のとおり予定しています。

評価項目	評価の視点	評価点
①事業計画について	<ul style="list-style-type: none">■ 当地区の地区特性等を踏まえた提案（機能や施設）となっているか■ 施行期間（業務代行予定者となってから組合解散まで）、総事業費、減歩率	10点
②事業の収支計画について	<ul style="list-style-type: none">■ 工事費等コスト削減、事業の効率化に関する提案	10点
③事業の推進体制について	<ul style="list-style-type: none">■ 業務の推進体制（複数者応募の場合は主な役割）■ 組合や事務局との連携方針	10点
④事業化に向けた課題とその対応策について	<ul style="list-style-type: none">■ 当地区の課題に対する留意点や対応策	15点
⑤保留地取得の方針について	<ul style="list-style-type: none">■ 保留地処分の担保性と方針（位置・価格）	10点
⑥地権者の土地活用について	<ul style="list-style-type: none">■ 地権者換地の土地活用及びその対応方針	10点
⑦資金の調達方法について	<ul style="list-style-type: none">■ 資金調達方法及び借入金（利子等）に対する対応方針	5点
⑧周辺地域・防災・環境・地域価値向上に配慮した取組みについて	<ul style="list-style-type: none">■ 周辺地域、防災、環境及び地域価値向上に配慮した取組み（施工中含む）	15点
⑨業務代行実績	<ul style="list-style-type: none">■ 直近10年以内の業務代行実績	5点
⑩取組姿勢	<ul style="list-style-type: none">■ プレゼンテーションのわかりやすさ、熱意	10点

（5）失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- 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期限内に提案書を提出できない場合
- ④故意に虚偽の記載をした場合
- ⑤提案募集の開始日以降に当地区に係る選定委員及び準備組合員に接触した場合

8. その他

- ①準備組合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止します。
- ②事業提案書の作成等に要する費用は、すべて応募者の負担とします。
- ③提出された提案書は変更できません。また、理由の如何にかかわらず返却いたしません。
- ④事業提案書の著作権は応募者に帰属します。ただし、主催者は提案募集の報告等のため、必要な場合に全提案書の内容を、応募者の承諾無しに無償で利用する場合があります。

【様式1】

令和 年 月 日

木津東地区土地区画整理準備組合
理事長 駒谷 憲美 様

所在地
法人名
担当者名
電話番号
E-mail

質問書

(仮称)木津東地区土地区画整理事業における業務代行予定者募集に関して、次のことについて質問しますので回答ください。

記

1.

2.

3.

※質疑事項は、できるだけ簡潔にまとめてください。
※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

木津東地区土地区画整理準備組合

理事長 駒谷 憲美 様

所 在 地

法 人 名

担 当 者 名

電 話 番 号

E – m a i l

参 加 意 向 書

(仮称)木津東地区土地区画整理事業における業務代行予定者募集に係る事業提案を行いたいので、以下のとおり申し込みます。

法 人 名	
所 在 地	〒
所属名／参加者氏名(参加者代表を①に記入すること。)	① / ② / ③ /

【様式3】

令和 年 月 日

木津東地区土地区画整理準備組合
理事長 駒谷 憲美 様

所在地
法人名
担当者名
電話番号
E-mail

事業提案書提出届

(仮称)木津東地区土地区画整理事業における業務代行予定者募集にもとづき、事業提案書を提出します。

記

1	法人名			
	所在地		元	
	主な業務内容			
	連絡先	所属部署名	E-mail	担当者 職氏名