

木津東地区における
事業化検討パートナー募集

募 集 要 項 (案)

令和4年2月〇日

木津東地区土地区画整理準備組合

目次

1. 事業化検討パートナー募集実施の趣旨	1
2. 事業化検討パートナー募集実施の概要	1
3. 応募の手続き	4
4. 選定方法及び結果通知	5
5. 事業化検討パートナー決定後の予定	5
6. その他	6
（様式1）申込書	7
（様式2）辞退届	8
（様式3）質問書	9

参考資料

- 参考資料1 木津東地区土地区画整理準備組合同規約
- 参考資料2 木津東地区における土地利用の考え方（素案）及び
土地利用ゾーニング（素案）
- 参考資料3 木津東地区周辺状況図
- 参考資料4 地権者個別面談結果
- 参考資料5 覚書（案）

参考資料については、本募集要項と同じく令和4年〇月〇日（〇）～〇月〇日（〇）
に木津川市建設部都市計画課にて配付します。

1. 事業化検討パートナー募集実施の趣旨

木津東地区（以下「当地区」と称します。）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15年に(独)都市再生機構施行の土地区画整理事業施行予定区域から除外された後、平成30年9月にFSJホールディングス㈱が(独)都市再生機構の保有していた土地を全て取得、一般地権者におきまして平成29年6月から7月にかけて実施しました当地区の土地利用に関するアンケート調査では、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」といいます。)が設立されました。

その後、令和4年〇月〇日に「木津東地区土地区画整理準備組合」(以下「準備組合」といいます。)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、今般、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。

今後、引き続き準備組合において、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、資料作成に取り組む予定としておりますが、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、民間事業者からの助言が必要不可欠であるため、今般「事業化検討パートナー」(以下、「パートナー」という。)を募集することとしました。

2. 事業化検討パートナー募集実施の概要

2-1 募集の名称

「木津東地区における事業化検討パートナー募集」

2-2 主催者および問い合わせ先

- 主催者 : 木津東地区土地区画整理準備組合
- 問い合わせ先 : 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 島川、柳沢)

住 所 : 〒619-0286 京都府木津川市木津南垣外110番地9

T E L : 0774-72-0501(代表) 0774-75-1222(直通)

F A X : 0774-72-8382

E-mail アドレス : tokei@city.kizugawa.lg.jp

2-3 アドバイスを求める対象区域

木津東地区位置図



木津東地区航空写真



木津東地区現況写真

撮影 平成30年6月
縮尺 約 1 : 3,700

2-4 パートナーの役割

- ① 準備組合が策定する地区全体の土地利用計画(案)に対するアドバイス
- ② 準備組合が策定する事業化検討プランに対するアドバイス
- ③ 地区の業務代行予定者として参画する可能性の検討

※上記業務等に係る費用等については、無償とします。

※今回の申し込みにより、将来、事業参画(業務代行者等)をして頂くことを募集条件と
しません。

2-5 応募者要件

上記パートナーの役割をご理解頂き、応募者は次に掲げる体制を構成し、応募して下さい。

ア 応募者は、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。なお、共同企業体の場合は、その構成員の中から、代表者が応募手続きを行うこと。

イ 構成員のいずれかが、他の共同企業体の構成員として重複参加しないこと。

2-6 応募者資格要件

以下のア及びイの要件を満たす企業又は共同企業体に限り応募できるものとします。

ただし、共同企業体として応募する場合、代表企業は以下のア及びイを満たす企業とし、代表企業以外の企業はイを満たすこととします。

ア (以下のいずれかを満たすこと。)

- ① 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を一括で業務代行した実績(ただし、実績要件として令和3年度以前の直近10事業年度のうちに認可公告を受けた土地区画整理事業に限る。)を有する者で、会社法(平成17年法律第86号)第445条に定める資本金が5億円以上を有している者であること。
- ② 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条第1項の免許を受けた者で、会社法(平成17年法律第86号)第445条に定める資本金が5億円以上を有している者であること。

イ (以下の全てを満たすこと。)

- ① 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開始の申し立てがなされていないか、または更生手続きの開始の申し立てがなされた場合は、更生計画の認可決定がなされていること。
- ② 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開始の申し立てがなされていないか、または再生手続きの開始の申し立てがなされた場合は、再生計画の認可決定がなされていること。
- ③ 破産法(平成16年法律第75号)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こと。

- ④ 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こと。
- ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条の規定による暴力団及び暴力団員と密接な関係がないこと。

2-7 募集等のスケジュール

募集要項の配付	令和 4 年〇月〇日 (〇) ~〇月〇日 (〇)
↓	
質疑の受付	令和 4 年〇月〇日 (〇) ~〇月〇日 (〇)
↓	
質疑への回答	令和〇年〇月〇日 (〇)
↓	
申込書の受付	令和〇年〇月〇日 (〇) ~〇月〇日 (〇)
↓	
選定結果発表	令和 4 年〇月〇日 (〇)

3. 応募の手続き

3-1 募集要項及び参考資料の配布

期 間：令和 4 年〇月〇日 (〇) ~〇月〇日 (〇) 午前 9 時から午後 5 時まで
 (※土・日・祝祭日を除きます)

○ 木津川市建設部都市計画課にて配布します。

募集要項及び参考資料は、木津川市ホームページにも掲載していますが、建設部都市計画課（市役所 3 階）にもご用意していますので、ご入用の方は来庁してください。（上記の期間中に来庁が難しい場合は、都市計画課までご相談ください。）

3-2 申込書の受付

期 間：令和〇年〇月〇日 (〇) ~〇月〇日 (〇) の土・日・祝祭日を除く午前 9 時から午後 5 時まで

○ 木津川市建設部都市計画課まで、全ての構成員に関して資格要件に適合することを証する書類^(※)を添えて、申込書（様式 1）を持参してください。（郵送による提出は受けません。）なお、複数の企業で構成する共同企業体での申込を予定し、本応募申込書提出後に参加企業等の変更が生じた場合には、木津川市建設部都市計画課まで変更届（任意様式）を提出してください。

また、応募申込書提出後、応募を辞退される場合については、木津川市建設部都市計画課まで辞退届（様式 2）を提出してください。（変更届及び辞退届を郵送により提出される場合は、建設部都市計画課まで、電話又は電子メールで受領の確認をしてください。）

〔※資格要件に適合することを証する書類〕

- ・会社・法人の登記事項証明書（発行から3か月以内の履歴事項全部証明書）
- ・一括業務代行の実績を示す書類（業務代行委託契約書（写し）、土地区画整理事業の事業計画書（写し）、パンフレット等）または宅地建物取引業免許（写し）

3-3 質疑の受付

期 間：令和〇年〇月〇日（〇）～〇月〇日（〇）の土・日・祝祭日を除く午前9時から午後5時まで

○ 募集要項の内容に関する質疑等は、質問書（様式3）にまとめ、木津川市建設部都市計画課まで提出してください。（FAX又は電子メールで提出される場合は、木津川市建設部都市計画課まで電話で送受信の確認をしてください。）

3-4 質疑への回答

日 時：令和〇年〇月〇日（〇）

○ 質疑に対する回答は、質疑回答書としてとりまとめ、応募申込書を提出された企業等に対して、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。）

4. 選定方法及び結果通知

4-1 選定方法

準備組合において、上記2-6の資格要件を確認した上で、事業化検討パートナーを決定します。

※失格事項

- ① 本募集要項に定める事項に違反した場合
- ② 虚偽の申込みをした場合
- ③ その他、当地区のまちづくりに不相当と認められた場合

4-2 選定結果の通知

選定結果については、令和4年〇月〇日（〇）に、事業化検討パートナーに決定された企業等を木津川市ホームページで公表するとともに各応募者の代表者に文書等で通知いたします。

5. 事業化検討パートナー決定後の予定

- ① 当地区のまちづくり・事業化の推進に向けて、計画案等（土地利用計画(案)、事業化検討プラン、段階的整備方策(案)）の検討・策定に協力する旨の覚書（参考資料5参照）を準備組合と交換していただきます。
- ② 計画案等の検討・策定にあたりましては、以下事項を中心に準備組合において検討する

ものとし、当地区全体のとりまとめは、準備組合総会において行う予定です。なお、選定されたパートナーは役員会等参加していただきます。

【主な検討事項】

・概略の土地利用計画(案)

土地利用方針の策定及び道路・公園等の公共施設等の配置計画(案)

・事業化検討プラン

事業における事業期間、事業費、平均減歩率等について、概略の事業計画の策定

・段階的整備方策(案)

段階的整備を想定する場合における、施行順序・工区の概略フレーム等策定

- ③ 計画案等の検討・策定にあたり、選定されたパートナーにおいて不適切な行為があったと準備組合が判断した場合は、パートナーとしての決定を取り消すことがあります。

6. その他

- ① 今回、事業化検討パートナーに応募・選定された場合において、将来に事業参画（業務代行者等）して頂くことを募集条件としません。（再掲）
- ② 将来、業務代行予定者募集を行うこととしています。（募集時期未定）

以 上

(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 ○○ ○○ 様

申込者 法人名

代表者名

印

申 込 書

「木津東地区における事業化検討パートナー募集」に応募したいので、下記のとおり申し込みます。

1	法人名称		代表者 氏名	
	所在地		〒	
	連絡先	所属部署名	担当者 職氏名	
		電話番号	FAX 番号	
		E-mail		

また、複数の企業等で構成する企業体で応募する場合は、参加する企業すべてについて下表に記載してください。

2	法人名称		代表者 氏名	
	所在地		〒	
連絡先	所属部署名	担当者 職氏名		
	電話番号	FAX 番号		
3	法人名称		代表者 氏名	
	所在地		〒	
	連絡先	所属部署名	担当者 職氏名	
		電話番号	FAX 番号	

注1：本申込書を提出後、応募参加企業等に変更があった場合は、木津川市建設部都市計画課まで変更届（任意様式）を提出してください。

注2：記入欄が不足した場合は、適宜用紙を追加してください。

(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 ○○ ○○様

法人名
代表者名 印

辞 退 届

「木津東地区における事業化検討パートナー募集」について、令和4年○月○日付で申込書を提出しましたが、下記の理由により辞退します。

記

(辞退理由)

注1：複数の企業で構成する企業体での提案を予定していた場合は、代表企業から提出していただくだけで構いません。

注2：郵送により提出される場合は、木津川市建設部都市計画課まで電話又は電子メールで受領の確認をしてください。

(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 ○○ ○○ 様

法人名
担当者名 印
電話番号
FAX番号
E-mail

質 問 書

「木津東地区における事業化検討パートナー募集」について、次のことについて質問しますので、ご回答下さい。

記

1.

2.

3.

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、適宜用紙を追加してください。

注3： 質疑回答書には質問者の名称等は記載しません。

注4： FAX 又は電子メールで提出される場合は、必ず木津川市建設部都市計画課まで電話で送受信の確認をしてください。