

木津東地区土地区画整理準備組合総会（第4回）議事録要旨

- 1 日 時 令和4年12月24日（土） 午前10時から
- 2 場 所 木津川市役所4階 会議室4-3、4-4
- 3 出席者 権利者 95名（出席12名、委任状出席83名）
木津東地区土地区画整理準備組合役員 駒谷理事長、山田副理事長、
五十嵐理事、會津監事
事務局 都市計画課、アドバイザー（FSJホールディングス株式会社、株式会社オオバ、UR都市機構）
- 4 内 容 議案第6号 （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（案）について（資料1）
報 告 4 今後のスケジュールについて（資料2）

（総会の成立について）

まず、総会の成立についてでございますが、木津東地区土地区画整理準備組合同規約第14条第1項におきまして、総会は、準備組合員の過半数の出席により成立する旨規定されておきまして、本日の出席者が12名、委任状による出席者が83名、合計95名であり、準備組合員の過半数以上の出席があることを確認しておりますので、本日の総会が成立することをご報告させていただきます。（準備組合票全体165票）

（総会の進行について）

それではこれより、次第の内容に沿いまして進めさせていただきます。

なお、木津東地区土地区画整理準備組合同規約第12条第3項におきまして、「総会の議長は、準備組合員の中から選出する。」と規定されておりますが、この先の進行

におきましても事務局の方で進める旨について、予め理事長から仰せつかっておりますので、このまま事務局の方で進めさせていただきたく存じますが、よろしいでしょうか。

(賛成多数)

ありがとうございます。

議案第6号 (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 (案)
について (資料1)

それでは、議案第6号：(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 (案) について、ご説明させていただきます。

まず、今日までの経過を簡潔にご報告いたします。

去る9月19日に開催した第2回目の準備組合総会におきまして、将来の業務代行者となる業務代行予定者については、選定委員会を組成の上、当該委員会において決定する旨ご承認いただいたところです。

その後、9月27日から10月4日までの間、選定委員を募集し、10月14日付けで書面開催いたしました第3回目の準備組合総会において、選定委員の皆様を決定した旨お知らせさせていただきました。

選定委員決定後、11月8日及び11月22日に選定委員会を開催し、本日お諮りいたします業務代行予定者募集要項 (案) 及び、選定委員会で用いる選定基準をとりまとめました。

当初は業務代行予定者募集要項に加えて、選定基準についても総会にお諮りした上で公表することとしておりましたが、選定基準につきましては、評価に係る詳細な基準が記載されていることから、あくまでも選定委員会内部で用いる基準とし、総会への議決事項とはせず、公表は差し控えることで対応したく考えております。なお、評価項目及び評価点の配点については募集要項の方に明確に明示されていることから、

応募者のプレゼンに係って、評価する視点については必要十分に明記しているものと考えております。

選定委員会で募集要項（案）をとりまとめた後、早速書面にて役員会を開催の上、本日の総会を開催させていただいております。

経過報告については、以上となります。

それでは、資料 1 に沿いまして、業務代行予定者募集要項（案）についてご説明させていただきます。

1 ページをご覧ください。1. としまして、業務代行予定者募集の目的について記載しております。本文の最後の 3 行に簡潔にまとめておりますが、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ものでございます。

続いて、2 ページをご覧ください。2. 事業の概要としまして、（1）で事業の名称、（2）で施行者の名称、（3）で施行地区の位置について記載しております。続けて 3 ページにおいて、（4）で地区の状況、（5）でこれまでの経緯についてまとめております。

4 ページをご覧ください。3. として、業務代行予定者の業務内容について記載しております。

（1）業務代行予定者の役割・位置付けとしまして、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、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する旨を定めております。

（2）の業務内容としましては、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、④③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、としております。

(3) の業務期間は、業務協定書締結から業務代行契約締結までとしております。

(4) で業務代行者への移行について定めており、本募集要項に基づき、業務代行予定者選定委員会にて業務代行予定者を選定した後、本組合の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おります。

5 ページをご覧ください。4. 応募の概要についてご説明させていただきます。

(1) 応募資格としましては、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、事業化検討パートナーが必ず代表企業になっていただくことを条件としております。

(2) 応募のスケジュールとしては、ご覧のとおりとなります。

(3) 応募の手続きにおいて、スケジュールの詳細についてご説明させていただきます。まず、①募集要項の配布について、1月6日から1月20日までの間で行います。ページをめくっていただきまして、②質疑の受付については1月10日から1月20日までとし、③質疑への回答は1月27日頃を目途としております。④としまして、参加意向書の受付を1月10日から2月6日まで、⑤の事業提案書の提出を2月27日～3月6日までとしております。その後、⑥としまして応募のあった事業者によるプレゼンテーションを3月下旬に実施し、選定委員会による評価を経て事業者を決定します。7ページにまいりまして、最後に⑦として、事業者決定後は速やかに事業者へ選定結果について通知します。

続いて、5. として、事業者から提案を求める事項についてご説明させていただきます。

(1) 前提条件として、準備組合から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、組合設立認可前から事業完了までのスキーム、取組方針等について、具体的にご提案いただきます。

(2) 提案内容としましては、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、提案内容については、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地権者の土地利用について、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、としています。これらについては、後程詳しくご説明させていただきます。

8 ページをご覧ください。6. 事業提案書の提出などにおいて、(1) で事業提案書の仕様、(2) で事業提案書の提出について記載しております。

続いて、7. 審査方法と選定結果についてご説明いたします。

(1) 審査の方法としまして、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、提案内容との整合性、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。

また、(2) 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。審査の手順としましては、提案書の内容を評価項目及び評価の視点に基づき評価します。また、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。

9 ページをご覧ください。(3) 選定結果の通知については、令和5年3月下旬頃を予定しており、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

のホームページに公表します。なお、厳正なる評価の結果でございますので、公平性等の観点から、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) 評価項目と評価点についてご説明させていただきます。先程ご説明しました提案内容に係る評価の視点と評価点はご覧のとおりでございます。①事業計画については、当地区の地区特性等を踏まえた提案となっているかや、施行期間、総事業費、減歩率についてを評価の視点とし、評価点を10点としております。②事業の収支計画については、工事費等コスト削減、事業の効率化に関する提案があるかどうかを評価の視点とし、評価点を10点としております。③事業の推進体制については、業務の推進体制や、組合や事務局との連携方針についてを評価の視点とし、評価点を10点としております。④事業化に向けた課題とその対応策については、当地区の課題に対する留意点や対応策を評価の視点としており、評価点を15点としております。⑤保留地取得の方針については、保留地処分の担保性と方針についてを評価の視点としており、評価点を10点としております。⑥地権者の土地活用については、地権者換地の土地活用及びその対応方針についてを評価の視点としており、評価点を10点としております。⑦資金の調達方法については、資金調達方法及び借入金に対する対応方針を評価の視点としており、評価点を5点としております。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は、周辺地域、防災、環境及び地域価値向上に配慮した取組みを評価の視点としており、評価点を15点としております。⑨業務代行実績については、直近10年以内の業務代行実績を評価の視点としており、評価点を5点としております。⑩取組姿勢については、プレゼンテーションのわかりやすさ、熱意を評価の視点としており、評価点を10点としております。

10ページをご覧ください。(5) 失格事項については、ご覧のとおりとなります。

続いて、8. その他としまして、①で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する旨、②で事業提案書の作成等に要する費用は、

すべて応募者負担となる旨、③で提出された提案書の変更はできず、理由の如何にかかわらず返却しない旨、④で事業提案書の著作権は応募者に帰属するが、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る旨について記載しております。

以上が業務代行予定者募集要項（案）の主な事項でございます。

議案第6号の説明については以上でございます。

（質疑応答）

なし

特にご意見もないようですので、ただいまの議案第6号「（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（案）について」を承認することについて、お諮りいたします。賛成の方は挙手をお願いします。

（賛成多数）

ありがとうございます。賛成多数により、「（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（案）について」は可決されました。

報告4 今後のスケジュールについて（資料2）

それでは、報告4の今後のスケジュールについてご報告いたします。

資料2「木津東地区のまちづくりに係る当面のスケジュールイメージ」をご覧ください。

本日の総会において業務代行予定者募集要項をご承認いただきましたので、早速年明け1月6日から事業化検討パートナーを対象に当該募集要項の配布を行います。その後、先程資料1にてご説明させていただいた応募スケジュールに沿って、3月下旬に事業者プレゼン及び選定委員会を開催し、業務代行予定者を決定する予定です。ま

た、併せて応募事業者への選定通知も速やかに行います。

業務代行予定者決定後、令和5年4月上旬を目途に第5回目の準備組合総会を開催し、業務代行予定者の選定結果のご報告と、業務代行予定者のご紹介を予定しております。

当面のスケジュールとしては以上でございます。

報告4の説明については以上でございます。

(質疑応答)

なし

以上