

門真市北島東第2地区における  
土地区画整理事業 業務代行予定者

募 集 要 項

平成30年12月

門真市北島東第2地区土地区画整理準備組合

# 目 次

I	基本的事項	
	1. 募集実施の趣旨	1
	2. 事業概要	1
	3. 応募に関する事項等	4
	4. 事業提案書	7
	5. その他	7
II	審査基準	
	1. 審査体制	8
	2. 業務代行予定者選定の方法	8
	3. 審査項目	8
III	覚書等	
	1. 業務代行予定者の構成員間の覚書	9
	2. 業務代行に関する覚書の締結	9
	3. 覚書等の変更	9
IV	応募書類	
	1. 説明会参加登録申込書	10
	2. 参加意向書添付書類一覧	10
	3. 事業提案書一覧	10
	(様式1) 説明会参加登録申込書	11
	(様式2) 質問書	12
	(様式3) 参加意向書	13
	(様式4) 事業提案書提出届	14

## <参考資料>

資料1 門真市北島東第2地区 土地利用計画図(案)

資料2 事業化予定地区現況平面図

資料3 位置図(都市計画総括図)

資料4 土地区画整理事業スケジュール(案)

※ 資料1と資料4については、平成30年12月11日(火)の募集説明会にて配布します。

## 1 基本的事項

### 1. 募集実施の趣旨

門真市北島東第2地区土地区画整理準備組合(以下「準備組合」という。)は、平成32年(2020年)9月に都市計画決定し、平成32年度(2020年度)末に事業認可取得を予定している「(仮称)東部大阪都市計画事業 門真市北島東第2地区土地区画整理事業」(以下「本事業」という。)を施行する準備を進めている。

この業務代行予定者募集要項(以下「募集要項」という。)は、(仮称)門真市北島東第2地区土地区画整理組合(以下「組合」という。)設立後に行う予定の本事業において公募により事業提案を求め、業務代行の最も適切な担い手となる豊富な経験と資金力を併せ持つ民間事業者を選定するため、これに応募しようとする者に配布するものです。

### 2. 事業概要

#### (1) 事業の目的

本事業の対象となる地区(以下「本地区」という。)は、平成28年7月5日に認可された門真市北島東土地区画整理事業の北側に位置し、西側を第二京阪道路、北側を市道岸和田守口線(都市計画道路桑才下馬伏線)に接道し、東側は門真第10水路に囲まれた市街化調整区域であり、一部住宅が有るものの大部分が水稻やレンコン畑等の農地として利用されている。

公共施設としては市道岸和田守口線から運動広場前緑地までの法定外道路があり、平成31年度(2019年度)に門真市にて12mに道路拡幅される予定となっている。しかしながら、第二京阪道路と本道路沿道地以外は、自動車等の車両が通行できる道路は整備されていない状況である。

本事業では、第二京阪道路沿道における無秩序な開発を抑制するとともに、土地の有効活用及び門真市南部地域の新たな賑わいの拠点となるよう、周辺地域との調和を図りつつ、良好な都市基盤整備・土地利用の増進を目的とするものです。

#### (2) 土地区画整理事業概要

事業名称	(仮称)東部大阪都市計画事業 門真市北島東第2地区土地区画整理事業
施行者	(仮称)門真市北島東第2地区土地区画整理組合
施行地区	門真市大字北島、大字打越、大字野口の各一部地内
地区面積	約2.3ha
地権者数	32名
都市計画	市街化区域への編入・用途地域及び地区計画の指定・事業区域・生産緑地
施行期間	平成32年度(2020年度)から平成35年度(2023年度)まで(予定)

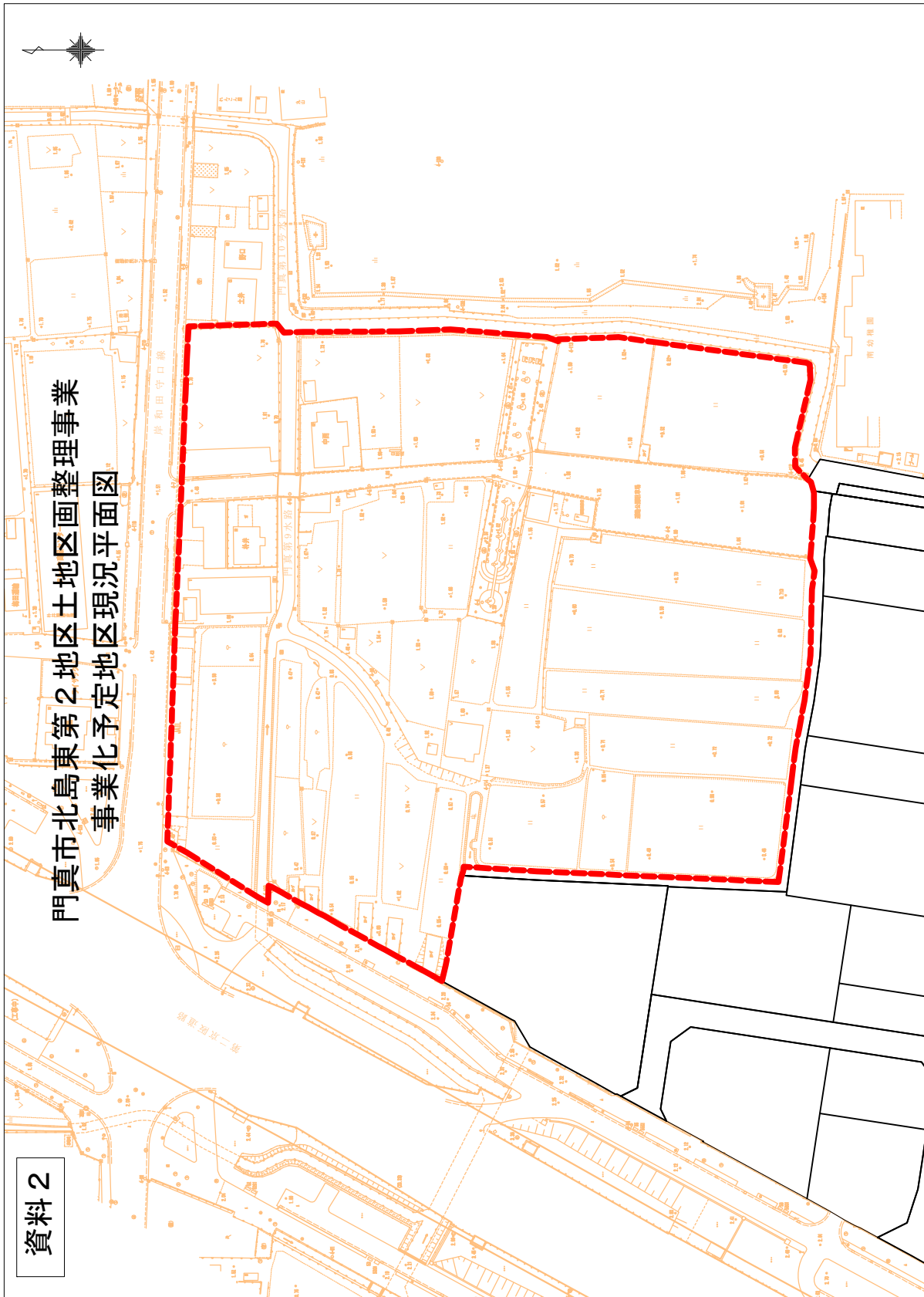
#### (3) 事業手法

本事業は民間事業者の土地区画整理事業に関するノウハウ、資金等を活用して土地区画整理事業を円滑に推進し、良好な市街地の整備及び組合事業費の縮減並びに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は一括業務代行方式の導入を目指す。

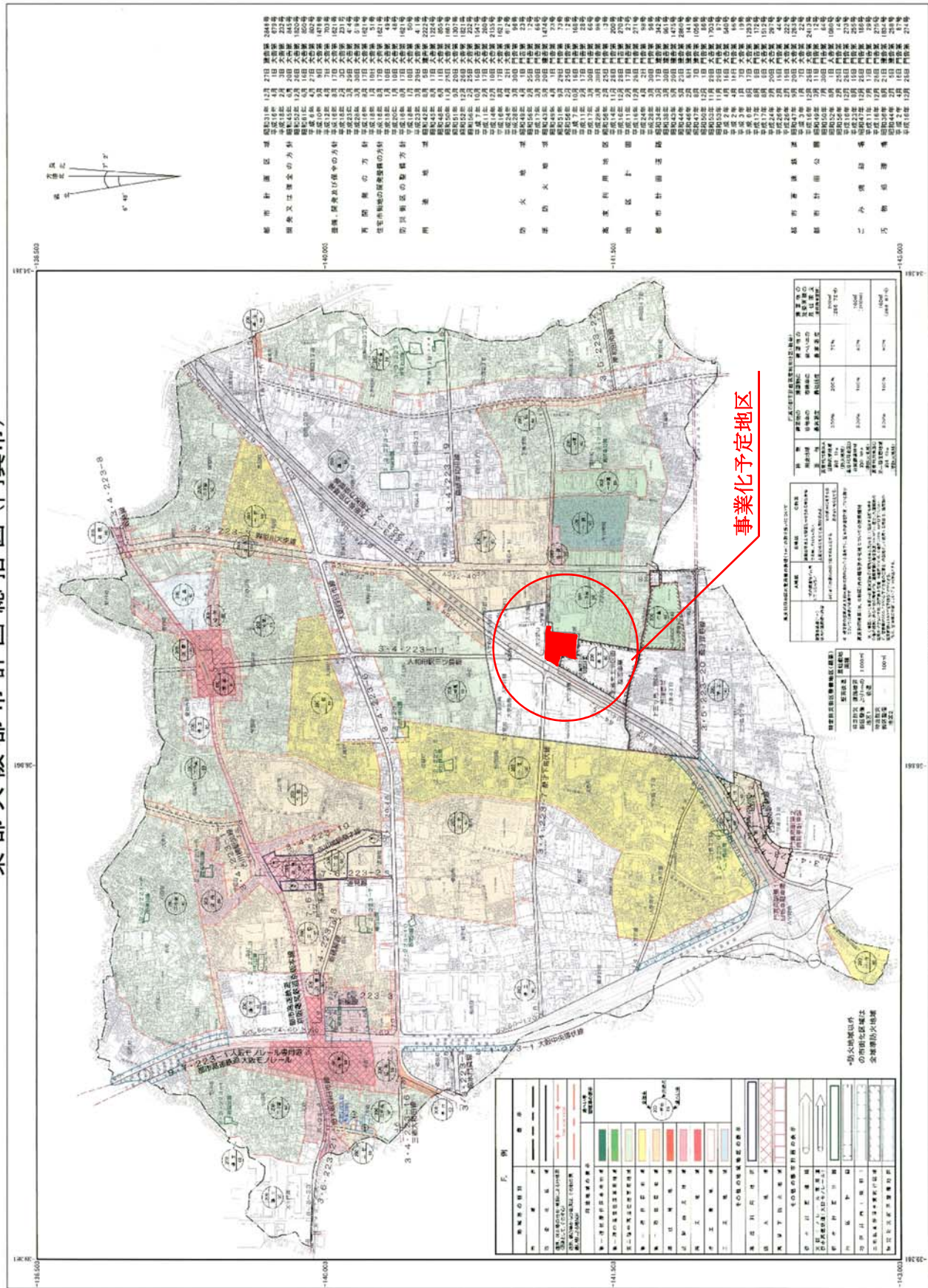
#### (4) 事業スケジュール

準備組合は、平成32年度(2020年度)に都市計画手続きを行い、同年度内には組合設立認可を予定し、平成35年度(2023年度)の事業完成を目指す。

(5) 事業化予定地区



東部大阪都市計画総括図(門真市)



(6)位置図

### 3. 応募に関する事項等

#### (1) 業務代行予定者の業務内容

本準備組合は、本事業の確実かつ効率的な推進及びまちの魅力度の向上を目指して適切な民間事業者を募集・選定し、土地区画整理組合設立に係る業務の協力を依頼する。また、業務代行予定者の業務予定範囲は、以下のとおりとする。

##### ア 本事業推進のための支援業務

- (ア) 土地区画整理組合設立までの事業資金の立替(組合設立に要する費用、事務局運営経費等)
- (イ) その他本事業推進に係る協力支援業務

##### イ 組合設立のための業務

- (ア) 事務局運営に関する業務
- (イ) 補助金、助成金ならびに公共施設管理者負担金等に関する業務
- (ウ) 都市計画及び地区計画に関する業務
- (エ) 定款(案)及び事業計画(案)の作成に関する業務
- (オ) 測量及び調査に関する業務支援
- (カ) 画地、道路、公園等の設計に関する業務支援
- (キ) 組合設立認可取得へ向けた行政協議及び認可申請に関する業務
- (ク) 地権者合意への対応業務
- (ケ) その他、組合設立に必要な事務的又は技術的処理業務

※ 国、大阪府、門真市からの補助金及び負担金等による業務も範囲に含む。

#### (2) 業務代行予定者決定までの日程

募集要項の HP 掲載	平成 30 年12月3日(月)
募集要項及び参考図書の配布	平成 30 年12月3日(月)～12月7日(金)午前 9 時から午後5時まで
説明会参加登録申込書の提出(様式1)	平成30年12月7日(金)午前9時から午後5時まで (持参、郵送又はFAX、メールによる必着)
説明会の開催	平成30年12月11日(火)午後1時30分から(参考資料等の配布)
質問書の提出(様式2)	平成30年12月12日(水)～12月14日(金)午前9時から午後5時まで (FAX又はメールによる必着)
質問回答書の送付	平成30年12月25日(火)(FAX又はメールによる送付)
参加意向書(様式3)及び資格要件関連書類の提出期限	平成31年1月4日(金)～1月10日(木)午前9時から午後5時まで (持参又は郵送による必着)
参加及び資格審査結果の通知	平成31年1月15日(火)(FAX又はメールによる送付)
事業提案書提出届(様式4)及び事業提案書の提出	平成31年1月 16日(水)～1月28日(月)午前9時から午後5時まで (持参に限る)



事業提案内容審査委員会 平成31年2月予定  
選定結果通知 平成31年2月予定 (FAX又はメールによる送付)  
業務代行に関する覚書協定締結 平成31年(2019年)6月頃予定

<募集要項の配布及び質疑応答受付窓口>

日本測地設計株式会社 関西支店(準備組合事務局)  
〒556-0021 大阪府大阪市浪速区幸町2丁目7番3号  
TEL:06-6567-1718 FAX:06-6567-1338  
担当:原田、中西、竹村  
Email:k-eigyo@nss-kk.co.jp  
HP:<https://www.nss-kk.jp>

<応募説明会>

日 時 平成30年12月11日(火)午後1時30分から1時間程度  
会 場 門真市民プラザ2階 第2会議室  
門真市大字北島 546 番地  
電 話 072-887-6682

(3) 応募者の体制

応募者は、次に掲げる体制を構成し、応募すること。

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ていないこと。

(4) 応募者の資格要件

以下のア及びイを満たし、かつ、ウ又はエのいずれか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、共同企業体として応募する場合、代表者は、以下のア及びイを満たし、かつ、ウ又はエのいずれかを満たすこととし、代表者以外の者は、アを満たし、かつ、ウ又はエのいずれかを満たすこととする。

ア 法人要件

(ア) 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) 大阪府暴力団排除条例(平成22年大阪府条例第58号)第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第4号に規定する暴力団密接関係者でないこと。

イ 代表者要件

- (ア) 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を代行した実績を有する者であること。(ただし、実績要件として平成 30 年度以前の直近5事業年度のうち認可公告を受けた土地区画整理組合における一括業務代行方式組合土地区画整理事業の契約を締結した実績のある者であること。)
- (イ) 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 10 億円以上であること。

#### ウ デベロッパー要件

- (ア) 営業を行うにつき、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。
- (イ) 応募申込の日から業務代行予定者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。

#### エ 建設業者要件

- (ア) 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。)であり、当該許可を有しての営業年数が5年以上であること。
- (イ) 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。
- (ウ) 応募申込の日から業務代行予定者選定の日までの間において、営業を行うにつき、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) 応募手続

#### ア 応募登録

応募者の代表者(単一で応募する企業を含む。)は、自己及び各構成員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、参加意向をすること。

#### イ 事業提案書の提出

参加登録をした者について参加資格要件を満たすと認められた者は、事業提案書等を提出するものとする。

### (6) 募集要項に関する質疑及び回答

#### ア 質疑の受付

様式2に所要の事項を記入し、平成 30 年 12 月 12 日(水)～平成 30 年 12 月 14 日(金)17 時までに日本測地設計株式会社関西支店(準備組合事務局)あてにFAX又はメールにて送付すること。(日本測地設計株式会社関西支店 準備組合事務局に電話で送受信の確認をすること。)

#### イ 質疑の回答

質疑回答は、説明会参加企業全員(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。)にメールにて通知する。



## (7) その他

### ア 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) 参加申込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

### イ 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、原則、事業の完了まで認めない。ただし、本準備組合と協議の上、本準備組合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

参加資格要件を満たすと認められた者は、以下で構成される事業提案書を提出しなければならない。

### (1) 事業提案書

- 本事業の土地利用計画の実現により、魅力的なまちづくりに向けて、道路、公園緑地、水路等の公共施設についての整備水準、環境・景観に配慮した施設配置、地域貢献・地域活用に関する方策等を提案したものであること。
- 本事業の土地利用計画において応募者が取得及び借地を希望する街区及び面積等を提案し、併せて取得保留地及び借地の土地利用計画、施工計画(事業計画)等を提案したものであること。
- 早期かつ確実な事業の実現に向けた事業工程上・施工計画上の工夫・しぐみを提案すること。
- 事業提案については、保留地購入予定単価、借地料を必ず提案すること。ただし、想定される範囲をもって提案することも可能とする。
- 想定される事業費(造成費、施設整備費、管理運営等)の資金調達方法や年次計画について提案したものであること。
- 事業遂行にあたっての現場事務所の組織体制及び本社のバックアップ体制や組合事務局の組織体制及び運営方針等(人件費等の考え方等も含む)について提案したもの。

### (2) 事業提案書の仕様

事業提案書は、A3 版用紙を横向きで作成し、左綴じした簡易製本とすること。  
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及び付属提出書類

- 事業提案書提出部数      製本20部  
   原本 1部  
   電子データ(CD-R)1式

## 5. その他

### (1) 事業提案書の取扱い

- ア 本準備組合及び門真市は、業務代行予定者に選定された者が提出した事業提案書を応募者の了承を得て、無償にて公表・展示することができるものとする。
- イ 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。

## (2) 資料等の取扱い

- ア 本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じる。
- イ 本準備組合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

本公募の選定結果は、応募企業全員(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。)に通知する。

# II 審査基準

## 1. 審査体制

提出された事業提案書の審査は、学識経験者、門真市および本準備組合役員で構成する事業提案審査委員会において審査を行う。ただし、審査は非公開とする。

## 2. 業務代行予定者選定の方法

本準備組合が設置する事業提案審査委員会において、応募者から提出された事業提案書等の応募書類を、審査項目に基づき審査するとともに、質疑応答内容も踏まえた審査を行う。

審査は、事業の確実性、効率性、まちの魅力度の向上並びに応募者の資力・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行い、本事業における業務代行者を想定した上で、ふさわしい業務代行予定者を本準備組合理事会に報告する。

本準備組合理事会は事業提案審査委員会からの報告を踏まえ、理事会の議決を経て、本準備組合総会に諮り、最終的な業務代行予定者を決定する。

## 3. 審査項目

事業提案書は「事業の確実性」、「事業の効率性」及び「まちの魅力度の向上」により審査する。

### (1) 事業の確実性

下記の事項を踏まえ、応募者が提案する事業提案書の確実性を評価する。

- ア 事業への取組姿勢全般
- イ 事業工程計画・施工計画の信頼性・確実性
- ウ 保留地処分完了までの対応
- エ 地権者の借地・売地への協力支援の内容

## (2) 事業の効率性

下記の事項を踏まえ、応募者が提案する事業提案の効率性を評価する。

- ア 事業工程計画・施工計画の合理性
- イ 資金調達や収支計画等の内容
- ウ 事業推進体制や組合運営の内容
- エ 保留地の取得単価及び取得街区(単価については範囲表示でも可)
- オ 借地の借地単価及び借地街区(単価については範囲表示でも可)

## (3) まちの魅力度の向上

下記の事項を踏まえ、応募者が提案するまちの魅力度の向上を評価する。

- ア 地元貢献・活用の内容
- イ 環境・景観への配慮の考え方
- ウ 応募者が提案する公共施設等の内容
- エ 当地区の特性や課題等の理解度は高いか。
- オ 土地利用計画(案)に対する修正提案がある場合はその内容

## III 覚書等

### 1. 業務代行予定者の構成員間の覚書

共同企業体である応募者が業務代行予定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ものとする。

- (1) 団体の結成及び代表者の決定
- (2) 「1-3(1) 業務代行予定者の業務内容」の各項目に示す業務を行う構成員
- (3) その他必要な事項

### 2. 業務代行に関する覚書の締結

本準備組合は、「1-3(1) 業務代行予定者の業務内容」に記載した事項を業務内容として業務代行に関する覚書を締結する。

なお、本準備組合が土地区画整理組合の認可を受け、本組合になったときには、双方異議のない場合、所定の手続きに基づき、業務代行者となり契約締結に着手するものとする。

### 3. 覚書等の変更

本事業の事業推進に支障となる事項が発生した場合は、本準備組合と業務代行予定者の間で協議の上、覚書等の見直しを行うものとする。

## IV 応募書類

### 1. 説明会参加登録申込書

(1) 説明会参加登録申込書(様式1)

### 2. 参加意向書添付書類一覧

(1) 参加意向書(様式3)

(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 直近3ヶ年の財務諸表(損益計算書、貸借対照表、余剰金処分計算書、損金処理計算書等)

(3) 代表者要件書類

- 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

(4) デベロッパー要件書類

- ア 宅地建物取引業免許(写し)
- イ 実績となる都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項開発許可証(写し)
- ウ 実績となる事業のパンフレット

(5) 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)

### 3. 事業提案書一覧

(1) 事業提案書提出届(様式4)

(2) 事業提案書

(様式1)

平成 年 月 日

門真市北島東第2地区土地区画整理準備組合  
理事長 浅田 斉一 様

法人名  
代表者名

担当者 所属名  
担当者名  
電話番号  
FAX番号  
E-mail

## 説明会参加登録申込書

「門真市北島東第2地区における土地区画整理事業 業務代行予定者募集」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。

記

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2)

平成 年 月 日

門真市北島東第2地区土地区画整理準備組合  
理事長 浅田 斉一 様

所在地  
法人名  
担当者名  
電話番号  
FAX番号  
E-mail

## 質 問 書

「門真市北島東第2地区における土地区画整理事業 業務代行予定者募集」について、下記のことについて質問しますので回答ください。

### 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、適宜用紙を添付してください。



(様式3)

平成 年 月 日

門真市北島東第2地区土地区画整理準備組合  
理事長 浅田 斉一 様

法人名  
代表者名

担当者 所属名  
担当者名  
電話番号  
FAX番号  
E-mail

## 参 加 意 向 書

「門真市北島東第2地区における土地区画整理事業 業務代行予定者募集」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。

記

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4)

平成 年 月 日

門真市北島東第2地区土地区画整理準備組合  
理事長 浅田 斉一 様

所在地  
申込者 法人名  
代表者名

### 事業提案書提出届

「門真市北島東第2地区における土地区画整理事業 業務代行予定者募集要項」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)		
	連絡先	所属部署名	担当者職氏名	
	電話番号	FAX番号		
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)		
	連絡先	所属部署名	担当者職氏名	