

南部大阪都市計画事業 岸和田市丘陵土地地区画整理事業

業務代行者募集要項

平成 26 年 3 月

岸和田丘陵土地地区画整理準備組合

岸和田丘陵土地区画整理準備組合（以下「準備組合」という。）は、平成26年3月に都市計画決定し、平成26年5月に事業認可取得を予定している「南部大阪都市計画事業 岸和田市丘陵土地区画整理事業」（以下「本事業」という。）を施行する準備を進めている。

この業務代行者募集要項（以下「募集要項」という。）は、（仮称）岸和田市丘陵土地区画整理組合（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ある。

I 基本的事項

1 事業概要

(1) 事業目的

本事業の対象となる地区（以下「本地区」という。）は、「岸和田市丘陵地区整備計画基本構想」及び「岸和田市丘陵地区まちづくり基本計画」に基づき、周辺の恵まれた自然環境や農空間と調和・連携し、景観にも十分配慮した丘陵地区にふさわしい持続可能なまちづくりを目指しており、組合施行土地区画整理事業により公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図り、秩序ある良好な市街地の形成を図ることを目的としている。

(2) 事業概要

| | |
|------|------------------------------|
| 事業名称 | 南部大阪都市計画事業 岸和田市丘陵土地区画整理事業 |
| 施行者 | （仮称）岸和田市丘陵土地区画整理組合 |
| 施行地区 | 岸和田市稲葉町、山直中町、三ヶ山町の各一部 |
| 地区面積 | 約44.0ha |
| 地権者数 | 約250名 |
| 施行期間 | 平成26年5月（事業認可取得日）～平成34年3月（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を効率よく、確実に推進するため、業務代行方式を導入するものである。

(4) 事業スケジュール

本事業は、平成24年度に事業化に向けた具体的な検討を行なうために事業協力者募集を行い、平成25年5月より（株）竹中土木大阪本店に事業協力者として参画していただいている経緯がある。

事業期間は平成34年3月までを予定しているが、一部保留地については平成28年度当初の利用を目指している。

2 応募に関する事項等

(1) 業務代行に関する契約手続きについて

今回の業務代行者募集については、組合設立後すぐに業務代行者として業務に取り

掛かれるように、準備組合段階で行うものである。そのため、組合において承認されるまでは業務代行者候補として取扱うことになるが、業務代行者候補を業務代行者として選任する旨を組合での承認を経たのち、業務代行者として本要項に記載の業務代行者の業務についての契約を締結する。

(2) 業務代行者の業務

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業務代行者として募集・選定し、組合での承認後、土地区画整理組合業務を委託する。選定された民間事業者は、組合からの委託に基づき組合の運営に関する事務その他の事業の施行に関する業務を代行する。業務代行者の業務範囲は、以下のとおりとする。

- (ア) 組合事務局運営に関する業務
- (イ) 地権者会社設立の支援業務
- (ウ) 補助金、負担金及び助成金に関する業務
- (エ) 定款の変更案又は事業計画の変更案の作成事務
- (オ) 仮換地指定案の作成事務
- (カ) 建築物等の補償案の作成事務
- (キ) 換地計画案の作成に関する事務
- (ク) 町名・地番整理案の作成業務
- (ケ) 登記に関する業務
- (コ) 清算金の徴収及び交付に関する業務
- (サ) 組合の解散に関する事務及び清算業務
- (シ) 官公庁に対する届出事務
- (ス) 関係権利者に対する通知業務
- (セ) 事業資金の立て替え業務
- (ソ) 各種整理簿、台帳、起案書等の作成業務
- (タ) 会議資料及び議事録等の作成業務
- (チ) 事業推進に必要な各組合員の意向確認等の業務
- (ツ) 地権者及び近隣への説明及び対応業務
- (テ) 測量及び調査
- (ト) 画地、道路、公園等の設計
- (ナ) 本事業に係わる諸工事
- (ニ) 保留地処分に関すること
- (ヌ) 地権者所有地の借地や売却についてのあっせん等
- (ネ) その他本事業に係わる事務的又は技術的処理業務

※ 国、大阪府及び岸和田市からの補助金及び負担金等による業務も範囲に含む。

(3) 業務代行者決定までの日程

| | |
|--------------|---------------------------|
| 募集要項発表・応募者募集 | 3月14日～3月25日 |
| 応募登録の締切 | 3月25日 17:00 (持参又は郵送による必着) |

| | |
|---------------|------------------------------|
| 資格審査結果の通知 | 3月27日 (Eメールによる通知) |
| 応募登録者向け説明会の開催 | 4月2日 |
| 質疑書の提出期間 | 3月17日～4月7日 17:00 (Eメールによる必着) |
| 質疑書に対する回答期限 | 4月10日 |
| 事業計画提案書締切 | 4月30日 9:00～17:00 (持参のみ) |
| 事業計画提案説明 | 5月予定 |
| 内容審査 | 5月予定 |
| 選定結果通知 | 5月予定 (Eメール及び郵送による通知) |
| 業務代行委託契約締結 | 組合総会承認後 (6月上旬予定) |

※事業認可取得日によりスケジュールは変わる可能性があります。

[募集要項の配布、質疑応答受付及び事業計画提案書提出窓口]

岸和田丘陵土地区画整理準備組合事務局

〒596-0103 岸和田市稲葉町 1793 番 1

Tel:072-447-5270 Fax:072-447-5271

E-mail:m-tomiura@toshiseibi.org

なお、参考図書については応募資格を有する応募者にのみ資格審査結果と合わせてEメールにてお送りします。

また、募集要項については、岸和田丘陵まちづくり協議会のホームページ (<http://kishiwadamachikyo.com/>) 及び岸和田市役所まちづくり推進部丘陵地区整備課のホームページ (<http://www.city.kishiwada.osaka.jp/soshiki/48/>) からもダウンロードすることが出来ます。

(4) 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、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。

(5) 応募者の資格要件

以下のア～ウ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～ウを満たすこととし、代表者以外の者は、イ及びウを満たすこととする

ア 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土地区画整理事業の業務の全部又は一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 25 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。)

(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。

イ 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（審査基準日が平成 24 年 7 月 31 日以降で直近のもの）の総合評点が、1,200 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。
- (エ) 応募申込の日から業務代行者選定の日までの間において、岸和田市建設工事等指名停止要綱（平成 18 年 4 月 1 日改定）による指名停止の措置を受けていない者であること。

ウ 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) 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。

(6) 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、様式 1 により応募すること。なお、諸事情により応募登録後辞退する場合は、様式 4 により辞退理由を記載の上辞退届を組合あて提出（郵送もしくは持参）することとし、提出された辞退届の撤回は認めない。

イ 事業計画提案書の提出

応募登録をした者について応募資格要件を満たすと認められた者は、事業計画提案書等を提出するものとする。

(7) 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 26 年 3 月 17 日から平成 26 年 4 月 7 日 17 時までに準備組合事務所あてに E メールにて送付すること。

イ 質疑の回答

質疑回答は、参考資料を受け取った者全員に通知する。(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。)

(8) その他

ア 応募の無効

次のいずれかに該当する場合は、応募を無効とする。

(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) 応募登録申込書に虚偽の記載があった場合

(エ) (ア) から (ウ) まで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、事業の完了までやむを得ない場合を除き、認めない。

3 事業計画提案書

応募資格要件を満たすと認められた者は、様式3を添付のうえ、以下で構成される事業計画提案書を提出しなければならない。

(1) 事業参画に際しての取り組み方針

本事業に参画するにあたり、事業完了までどのように取り組んでいくのかを全般的に示した方針を提示したものであること。

(2) 事業工程計画・施工計画に関する提案

本事業の事業計画を基本に、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・仕組みを提案し、事業完了までの事業工程計画・施工計画を提案したものであること。

(3) 資金・収支計画に関する提案

想定される事業費（造成費、施設整備費、管理運営費等）の資金調達方法や年次計画等について提案したものであること。また、事業資金の立替についての限度額や想定される金利等についても提案すること。

(4) 事業推進体制及び組合運営に関する提案

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（派遣職員の人件費についての考え方等も含む）について提案したものであること。

(5) 保留地処分や借地・売却地への協力支援に関する提案

保留地処分完了までの対応、地権者の換地の借地や売却地への企業誘致協力に関する提案がなされていること。

(6) その他

地元貢献や地元活用に関する方針や環境・景観への配慮、公園緑地等の公共施設についての魅力づくりについての考え方が提案されていること。

4 その他

(1) 説明会参加について

応募登録締め切り後に行う予定の現地説明会については、応募登録を行った応募資格要件を満たす企業及び共同企業体のみ参加することが出来る。

なお、参加者数については会場の都合上 1 企業 3 名（共同企業体の場合は 1 共同企業体につき 3 名）までとする。

場所：岸和田市丘陵地区整備課稲葉町事務所会議室

住所：岸和田市稲葉町 1793 番 1

(2) 事業計画提案書の取扱い

ア 準備組合は、業務代行者候補に選定された者の提出した事業計画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 提出された事業計画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。

(3) 参考図書取扱い

ア 準備組合の配布する参考図書は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。

イ 準備組合が提示する参考図書及び回答書は、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。

(4) 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。

(5) 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。なお、選定に関する異議・問い合わせには一切応じない

II 選定基準

1 提案内容発表日時

日時：平成 26 年 5 月予定（別途各応募者に連絡する）

場所：別途各応募者に連絡する

当日は、選定委員会委員に対し、応募者より提案内容の説明及び委員との質疑応答を行う。

2 選定体制

業務代行者候補の選定に当たっては、準備組合役員、有識者及び岸和田市職員で構成する選定委員会において審査を行い、その結果を準備組合理事会に報告し理事会において業務代行者候補を選定する。なお、審査は非公開で行う。

3 業務代行者選定の方法

準備組合が設置する委員会において、応募者から提出された事業計画提案書等の応募書類を、審査項目に基づき審査を行う。審査は、事業の確実性、効率性、まちのグレードの向上並びに応募者の資力・信用及び実績を踏まえ、事業計画提案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候補としてふさわしい者を審査し、理事会において選定を行う。

4 審査項目

事業計画提案書は「事業の確実性」、「事業の効率性」及び「まちのグレードの向上」により審査する。

(1) 事業への積極性及び確実性

下記の事項を踏まえ、応募者が提案する全般的な事業への取組姿勢や事業計画案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・売却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計画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 事業推進体制及び組合運営の内容

(3) まちのグレードの向上

下記の事項を踏まえ、応募者が提案するまちのグレードの向上を評価する。

- 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グレードアップの内容

Ⅲ 契約等

1 業務代行者の選定及びその決定について

選定委員会の報告を受け、準備組合理事会は業務代行者候補を選定し、組合設立総会での承認を経て業務代行者として決定する。

2 業務代行者の構成員間の協定

共同企業体である応募者が業務代行者として選定された場合は、速やかに構成員間において、次に示す内容の協定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) 「I-2 (2) 業務代行者の業務範囲」の各項目に示す業務を行う構成員
- (3) その他必要な事項

3 業務代行契約の締結

組合は、業務代行者と組合設立総会での承認後「I-2 (2) 業務代行者の業務範囲」に記載した事項を業務内容とした業務代行契約を締結する。なお、業務内容に含まれる測量や設計、工事については、1件ごとに別途契約を行うものとする。

4 契約等の変更

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

IV 応募書類

1 応募登録申込書添付書類一覧

- (1) 応募申込書
- (2) 委任状
 - ア 会社・法人の登記事項証明書（発行から3か月以内のもの）
 - イ 印鑑証明（発行から3か月以内のもの）
- (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（写し）
 - ウ 実績となる土地区画整理事業のパンフレット等
- (4) 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)
- (5) 法人要件
 - 財務諸表(過去3か年分)

2 事業計画提案書一覧

- (1) 事業計画提案書提出届 1部
- (2) 事業計画提案書
 - A3版簡易製本 20部
 - 原本 1部（製本していないもの）
 - 提案書の電子データを収めたCD-ROM1枚(Microsoft Word 2010 Microsoft Excel 2010 Microsoft PowerPoint 2010 Adobe Reader9 で読みとり可能なもの)