

(仮称) 赤峰産業用地包括委託受託予定者
募集要領

令和5年8月

河内長野市

目 次

1. 事業概要等-----	1
2. 応募に関する事項-----	3
3. 事業提案等-----	6
4. 審査基準等-----	8
5. 包括委託受託予定者の決定-----	9
6. 応募に必要な書類-----	9
7. 配布資料-----	11
8. 様式-----	11

1. 事業概要等

(1) 募集の趣旨

本市には、国内外に活躍の場を広げ、成長を続けるために取り組む事業者が多数存在するが、事業拡大等を検討する場合、市内にまとまった産業用地が無く、市外へ転出せざるを得ない状況である。この状態が続けば、働く場の減少等によりまちの活力が低下する可能性がある。このような中、まちの活力を維持・向上させ、雇用の促進や人口減少の抑制、関係人口の増加等を図るため、赤峰市民広場の産業用地化を進めている。

今回、赤峰市民広場の産業用地化に向け、民間事業者の豊富な経験とノウハウを活用し事業計画等の立案を行うための包括委託受託予定者（以下「予定者」という。）募集を行う。

(2) 包括委託方式とは

包括委託方式とは、土地区画整理事業の施行者である地方公共団体から委託された民間事業者が、土地区画整理事業の施行に関する業務の相当部分を実施する方式。

※出典：財団法人区画整理推進機構

「地方公共団体が施行する土地区画整理事業における民間事業者包括委託方式ガイドライン」

（組合施行土地区画整理事業における業務代行方式と同様の業務内容を想定している。）

(3) 位置図



地理院地図（国土地理院）を加工して作成

(4) 事業概要

事業名称	赤峰産業用地土地区画整理事業
施行予定者	河内長野市（※）

施行面積	約 5.13ha
地権者	河内長野市
事業施行期間	令和 6 年 7 月～令和 7 年 7 月

※土地区画整理法第 3 条第 1 項に定める施行者

(5) 包括委託の範囲

包括委託受託者に委託する内容は次の通りとする。

なお、予定者は、本市が土地区画整理事業の施行認可を取得し、本市と予定者が合意した場合、包括委託契約締結など所定の手続きを経て、包括委託受託者に移行することを前提とする。

① 認可申請及び認可後事業に係る全ての作業と費用の立替

(土質・アスベストなどの調査、実施設計、土地利用計画等に関する立地企業との協議・調整、仮換地指定の作成及び手続き、換地計画の作成及び手続き、換地処分の手続き、町名・地番整理の資料作成及び手続き、登記に関する資料作成及び手続き、清算金に関する資料作成及び手続き、測量及び調査、地権者に対する通知 等を含む)

また、現在本市が実施している埋蔵文化財調査及び包括委託の範囲に含むアスベスト調査により対策等の作業が発生した場合は、本市と包括委託受託者で協議し対策等を決定する。

※委託業務費用の支払い方法は、土地による代物弁済か金銭による精算のいずれかを本市と予定者で協議し決定する。

なお、代物弁済の場合は、委託業務費用に相当する土地を保留地として譲渡することとなる。

また、保留地及び換地の販売先及び販売価格は別途市が実施している「(仮称) 赤峰産業用地立地企業エントリー募集要領」を基に、本市と包括委託受託者、立地企業で協議し決定する。

- ② 宅地・公共施設等の工事計画・詳細設計及び施行者が行う関係機関協議の支援
- ③ 宅地・公共施設等の工事施工（土質調査等の工事に伴う調査・試験を含む）
- ④ 関係法令検査対応
- ⑤ 公共施設引継ぎ手続き
- ⑥ 地元対応（事前説明、問い合わせ対応等）
- ⑦ その他事業推進に必要な事項

なお、予定者に委託する業務内容は①～⑦のうち施行認可申請に係る範囲とする。

(6) その他

現在、本市では（仮称）赤峰産業用地近隣で河内長野市立学校給食センターの移転を進めている。本事業の実施に当たっては、周辺の工事等との調整が必要となる。

2. 応募に関する事項

(1) 予定者決定までの日程

項目	期間及び期日	備考
募集要領の配布及び資料提供	令和5年8月21日(月) ～令和5年9月29日(金) 17時30分まで	配布資料は市のホームページからダウンロード可。
	https://www.city.kawachinagano.lg.jp/soshiki/16/88126.html	
質問書の提出期限	令和5年8月31日(木) 17時30分まで	(様式1) FAX又は電子メールによる
質問書への回答	令和5年9月8日(金) 予定	ホームページ上に公開
事業提案書提出届の提出期限	令和5年9月29日(金) 17時30分まで	事務局への持参又は書留郵便必着
資格要件適否及びプレゼンテーション日時 の通知	令和5年10月上旬予定	電子メールにより通知
事業提案プレゼンテーション・ヒアリング 審査	令和5年10月中旬予定	場所：市役所会議室を予定
優先交渉権者等選定結果通知	令和5年10月下旬予定	電子メールにより通知
施行認可に係る協定書の締結	令和5年10月下旬予定	本協定締結により予定者を決定

《事務局》

河内長野市 環境経済部 産業観光課 商工・労働係

〒586-8501 大阪府河内長野市原町一丁目1番1号

TEL：0721-53-1111 FAX：0721-55-1435

E-mail：jigyousha-shien@city.kawachinagano.lg.jp

(2) 質問書の提出に関する事項

・提出方法

応募に際して質疑等がある場合は、FAX または電子メールにて質問書(様式1)を提出することとする。

なお、必ず事業者名及び担当者の氏名、連絡先を記入すること。また、電話連絡により本市に受信確認を行うこと。

・提出期限

令和5年8月31日(木) 17時30分まで

(3) 質問書への回答に関する事項

・回答方法

提出された質問事項を全て取りまとめて、本市ホームページ上に回答を公表する。なお、質問に対する回答は、本要領の追加または修正とする。

- ・質問書への回答

令和5年9月8日（金）予定

(4) 応募者の体制と責任範囲

- ・応募者の体制

応募者は、次に掲げる体制のいずれかを構成し、応募すること。

(i) 応募者は、資格要件を満たした企業（1者での応募）であること。

(ii) 応募者は、資格要件を満たした複数の企業により構成される共同企業体（以下、共同企業体を構成する企業を「構成員」といい、その代表となる企業を「代表構成員」という。）であること。

この場合、代表構成員が応募手続きを行う。

なお、構成員のいずれかが、他の応募者構成員として重複参加することを認めない。

- ・応募者の責任範囲

全ての構成員は、全ての業務に関し連帯してその責務を負うものとする。

(5) 応募者の資格要件

共同企業体で応募する場合は、下記①～⑩を構成員が全て満たすとともに、構成員のうち、いずれか一者は⑪から⑮の条件を満たすこと。

（一者で応募する場合は、応募者その者とみなす。）

- ①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。
- ②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き又は再生手続きの開始の申し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。
- ③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。
- ④応募申込の日から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（昭和24年法律第100号）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河内長野市暴力団排除条例（平成26年河内長野市条例第22号）第2条に規定する暴力団、又は暴力団密接関係者（以下「反社会勢力」という。）及び次のイからニに該当する者（以下、反社会的勢力とあわせて「反社会的勢力等」という。）がない企業
 - イ 自己、自社又は第三者の不正の利益を計る目的もしくは第三者に損害を加える目的を持って反社会的勢力を利用する者
 - ロ 反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力している者
 - ハ 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - ニ 反社会的勢力であることを知りながらこれを不当に利用している者

- ⑥役員（業務を執行する役員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力等でないこと。
- ⑦反社会的勢力等の事務所その他これらに類するものの用に供しようとしている者でないこと。
- ⑧反社会的勢力等に自己又は自社の名義を利用させないこと。
- ⑨自ら又は第三者を利用して次の行為をしようとしている者でないこと。
 - イ 脅迫的な言動または能力を用いる行為
 - ロ 偽計又は威力を用いて業務を妨害し、または信用を毀損する行為
- ⑩公租公課の滞納がないこと。
- ⑪環境に関する法令を遵守していること。
- ⑫建設業法第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。
- ⑬一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（審査基準日が令和3年3月31日以降で直近のもの）の総合評点が、750点以上であること。
- ⑭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り、応募申込の日から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。
- ⑮認可公告を受けた土地区画整理事業の施行者もしくは組合施行土地区画整理事業の業務代行の実績を有すること。なお、事業施行中であっても実績として認める。
※実績要件としては認可公告を受けた事業に限る。なお、事業施行中であっても実績として認める。

（6）その他

①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） 事業提案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、この募集要領等に違反すると認められた場合

②共同企業体の構成員の交代（追加、減員を含む）

共同企業体の代表構成員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、やむを得ないと認められる場合は、本市と共同企業体の代表構成員及び構成員の間で協議し、その措置方法を決定する。この場合において、代表構成員及び構成員を交代することによる費用・損失（本市および立地企業に発生したものを含む。）は、共同企業体構成員が連帯して負担すること。

3. 事業提案等

(1) 提案項目と内容等

①事業計画

7.配布資料を参考に概略事業計画を策定のうえ、概略事業計画に基づき事業収支を確認、概略事業費に対する資金調達方法を提案すること。

- 概算事業費の妥当性、事業計画の実行性
 - 具体的な資金調達方法
 - 宅地評価向上の提案（宅地の整形化、法面の除去等）
- ※概略事業フレームより概算事業費は約8億円を想定

②工事計画

(i) 令和7年7月の工事完了を踏まえた工事計画等について、具体的な対応・推進方策等を提案すること。

- 工期順守に向けた具体的な対応方策及び的確な事業推進方策

(ii) 現場状況等を踏まえた安全管理上の課題対応について提案すること。

- 課題抽出や地元説明等の対応方策
- 施行区域内の具体的な安全対策

(iii) 造成工事等で発生する建設発生土の工事間流用および木材の再資源化や鉄をスクラップ化しての収入確保等、建設発生副産物の有効活用について提案すること。

※事業及び工事計画は、予定者選定後に本市と予定者及び立地企業の3者で協議して最終決定する。また、事業計画決定後、事業費は以下の事由を除き、増額はしないものとする。

- ・天災に当たるものが発生した場合
- ・その他、本市の責による場合

なお、インフレ等により工事資材の調達が困難となった場合の事業費については、本市と予定者で協議の上決定を行う。

③環境・地元配慮

造成工事等全般に係る留意事項や課題対応、環境・地元対応等について提案すること。

- 工事中における具体的な環境・交通対策
- 整備内容における具体的な環境配慮内容

④地域精通度

河内長野市内にある本店、支店又は営業所の所在を記載すること。

- 河内長野市内における拠点の有無

⑤社会・地域貢献

地域貢献や地元活性化への参画（市内企業の活用など）について提案すること。

- 地域への貢献活動や、工事完了後における（仮称）赤峰産業用地の価値向上に係る取組内容
- 市内企業の活用方策

⑥施行実績

土地区画整理事業の施行者もしくは組合施行土地区画整理事業の業務代行の実績を記載すること。

※実績要件としては認可公告を受けた事業に限る。なお、事業施行中であっても実績として認める。

(2) 事業提案書及び添付書類等の取扱い

①提出された事業提案書は、優先交渉権者等の選定に関する審査以外の用途には使用しない。

②提出された事業提案書及び添付書類等は変更できないものとし、審査終了後も返却は行わないものの、情報公開請求があった場合は、河内長野市情報公開条例の規定に基づき、書類を開示する場合がある。

※事業提案書及び添付書類等すべてが当然に開示されるわけではない。

③本市は、予定者決定後において、予定者と協議のうえ事業提案書の一部を無償で使用できるものとする。

(3) 資料等の取扱い

①本市が配布する資料は、応募に係る用途以外の目的で使用することを禁止する。

②本市が提示する資料及び回答書は、募集要領と一体のものとして、同等の効力を有するものとする。

③配布資料は、本市において事業成立性を検証するために作成したもので、土地利用計画や造成計画が決定しているものではない。また、土地利用計画及び造成計画（画地割込み含む）等については、本市と予定者及び立地企業の協議・調整により決定する。

(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、応募者全員（ただし、共同企業体による応募の場合は、その代表構成員に限る。）に通知する。

(6) 選定後の辞退

選定後の辞退は、予定者選定後から包括委託受託者に移行するまでの間とする。

なお、予定者の都合により辞退を希望する場合は、辞退を予定する日の60日以上前から本市と協議すること。その際、予定者が要した費用について予定者が負担し、予定者が辞退するまで本市が要した先行費用については、本市と予定者とで協議を行い負担について決定する。

4. 審査基準等

(1) 審査体制

優先交渉権者等の選定に当たっては、選定審査委員会を設置し、提案内容を審査する。
なお、審査は非公開とする。

(2) 優先交渉権者等の選定方法

選定審査委員会において、応募者より提出された事業提案書等の応募書類による応募者の資格の審査を行い、資格を有する応募者は、審査基準に基づき、事業提案プレゼンテーション・ヒアリングによる審査を行う。

審査は、応募者の資力・信用力を踏まえ、事業提案の内容等を総合的に勘案して行い、最も評価点が高い応募者を優先交渉権者とし、次いで評価点が高い提案を行った応募者を次点交渉権者として選定する。

最低基準点は60点とする。なお、提案者が1者であっても、審査の結果、最低基準点以上の点数を得られなかった場合は、優先交渉権者として選定しない。

(3) 審査基準

項目（評点）	提案内容
①事業計画（30点）	7.配布資料を参考に概略事業計画を策定のうえ、概略事業計画に基づき事業収支を確認、概略事業費に対する資金調達方法 ○概算事業費の妥当性、事業計画の実行性 ○具体的な資金調達方法 ○宅地評価向上の提案（宅地の整形化、法面の除去等） ※概略事業フレームより概算事業費は約8億円を想定
②工事計画（25点）	（i）令和7年7月の工事完了を踏まえた工事計画等について、具体的な対応・推進方策等 ○工期順守に向けた具体的な対応方策及び的確な事業推進方策 （ii）現場状況等を踏まえた安全管理上の課題対応方策 ○課題抽出や地元説明等の対応方策 ○施行区域内の具体的な安全対策 （iii）造成工事等で発生する建設発生土の工事間流用および木材の再資源化や鉄をスクラップ化しての収入確保等、建設発生副産物の有効活用についての提案
③環境・地元配慮（15点）	造成工事等全般に係る留意事項や課題対応、環境・地元対応等 ○工事中における具体的な環境・交通対策 ○整備内容における具体的な環境配慮内容
④地域精通度（5点）	河内長野市内における拠点の有無
⑤社会・地域貢献（10点）	地域貢献や地元活性化への参画（市内企業の活用など） ○地域への貢献活動や、工事完了後における（仮称）赤峰産業用地の価値向上に係る取組内容 ○市内企業の活用方策
⑥施行実績（5点）	土地区画整理事業の施行者もしくは組合施行土地区画整理事業の業務代行の実績

	※実績要件としては認可公告を受けた事業に限る。 なお、事業施行中であっても実績として認める。
⑦事業費縮減（10点）	概算事業費に対する提案概算事業費の縮減度合 ※概略事業フレームより概算事業費は約8億円を想定

(4) 事業提案プレゼンテーション・ヒアリング審査

項目	内容
開催日及び場所	令和5年10月中旬予定 場所：市役所会議室を予定 ※時間帯は事前に連絡する。
時間配分	事業提案プレゼンテーション(30分以内)、 ヒアリング審査（質疑応答）(20分程度)
出席者	原則5名以内 ※共同企業体の場合は、代表構成員から1名以上出席すること。
使用機器等	プレゼンテーション時にスライド、パワーポイント等を使用する場合は、本市に事前報告するとともに、使用するパソコン、プロジェクター等の機器は出席者が用意し、当日持参すること。なお、スクリーンは本市で用意する。

5. 包括委託受託予定者の決定

(1) 施行認可申請に係る協定締結

本市と優先交渉権者は、包括委託受託者への意向及び（仮称）赤峰産業用地の施行認可申請に係る業務内容、費用等に関する協議を行い、協議が整った場合には、優先交渉権者を予定者とし協定を締結する。優先交渉権者との協議が整わない場合、本市は次点交渉権者と協議を行う。

なお、業務推進に支障となる事項が発生した場合は、本市と予定者の間で協議の上、施行認可申請に係る協定の見直しを行うものとする。

(2) 包括委託受託予定者の構成員間の協定

共同企業体である応募者が予定者として決定された場合は、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。

- (A) 団体の結成及び代表者の決定
- (B) 「1（5）包括委託の範囲」の各項目に示す業務を行う構成員
- (C) その他必要な事項

6. 応募に必要な書類

(1) 事業提案書提出届

事業提案書提出届（様式2）

(2) 法人要件書類

法人要件書類 ※応募者全ての構成員が対象

(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) 直近1年間の①国税（消費税・法人税）、②都道府県税（法人都道府県民税）及び③市町村税（法人市町村民税・固定資産税）の納税証明書（公布から3ヶ月以内のもの）

※①国税は納税証明書「その3の3」、②大阪府税の場合は納税証明書（府税及びその附帯徴収金に未納の徴収金のないことの証明）、③河内長野市税の場合は完納証明書（法人市民税及び固定資産税・都市計画税）

※直近1年間に納税がない場合、過去5年間のうち直近に納税している年度の納税証明書を提出してください。

(エ) 会社概要書（会社案内書・パンフレット等）

(オ) 直近3ヶ年の財務諸表

（損益計算書、貸借対照表、キャッシュフロー計算書、株主資本等変動計算書等）

(カ) 預金残高証明書

(キ) 誓約書（様式3）

(ク) 役員名簿等

(3) 資格要件書類

(ア) 建設業許可書（写し）

(イ) 経営事項審査結果通知書（写し）

(ウ) 実績となる包括委託契約又は業務代行委託契約等（契約書の写し）

(エ) 実績となる土地区画整理事業や市街地再開発事業等の事業計画書（写し）

(オ) 宅地建物取引業免許（写し）

(4) 事業提案書

内容については、3.事業提案等(1)提案項目と内容等を参照して作成すること。なお、事業提案書の仕様は以下のとおりとする。

- ・用紙サイズはA3版用紙とし、横向きとすること。
- ・文字サイズは10.5ポイント以上で作成すること。
- ・左綴じした簡易製本とすること。
- ・片面印刷とすること。
- ・正本の表紙には応募者の名称（共同企業体の場合は代表構成員名）を明記すること。
- ・副本の表紙には応募者の名称を明記しないこと。
- ・提出された事業提案書等は返却しない。

(5) 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（正本）1部、（副本）10部、（電子データ）一式

※データ形式はPDFとする。

- ・添付書類(2)(3)各1部

7. 配布資料

資料1 設計方針（案）

資料2 設計方針補足資料（案）

資料3 土地利用計画平面図（案）

資料4 造成計画平面図（案）

資料5 現況施設撤去位置図（案）（対象施設の詳細資料は市ホームページ上で公開）

資料6 宅地造成等規制法規制区域図

資料7 土砂災害警戒区域図

資料8 埋蔵文化財包蔵地図

資料9 概略事業フレーム（案）

※これらの配布資料は事業成立性を検証するため計画したものであり、確定したものではありません。なお、計画段階であるため配布資料以外に詳細な資料はございません。

8. 様式

（様式1）質問書

（様式2）事業提案書提出届

（様式3）誓約書