

星田駅北地区
事業化検討のための
事業協力者の提案募集要項

平成26年6月

星田駅北地区の将来を考える会

目 次

1. 趣旨	1
2. 提案募集実施の概要	2
3. 応募の手続き	5
4. 応募提案書作成の条件・留意点	8
5. 応募提案書の作成	9
6. 応募提案書の提出等	10
7. 審査および決定	11
8. 事業協力者決定後の取り組み予定	12
9. その他	12
(様式1) 説明会参加申込書	13
(様式2) 質問書	14
(様式3) 提案申込書	15

提供資料

- 資料1 星田駅北地区まちづくり基本構想
- 資料2 提案対象地区現況平面図
- 資料3 提案対象地区建物等状況図
- 資料4 周辺の都市計画図
- 資料5 星田駅北地区のまちづくり経過資料
- 資料6 交野市都市計画マスタープラン（概要版）

提供資料については、平成26年6月25日(水)～7月4日(金)に交野市都市計画課にて配付します。

参考資料

- 交野市：総合計画、都市計画マスタープラン、緑の基本計画、景観まちづくり計画
- 大阪府：第二京阪沿道まちづくり方針
緑立つ道 沿道まちづくりガイドブック

参考資料については、公式ホームページをご参照ください。

交野市 (<http://www.city.katano.osaka.jp/>) および大阪府 (<http://www.pref.osaka.jp/>)

1. 趣旨

星田駅北地区は、JR片町線星田駅の北、交野市と寝屋川市の境界部に位置する約28haの市街化調整区域です。一帯は古来和歌にも詠まれた景勝の地で、かつてはのどかな田園地帯でしたが、近年、徐々に建物の立地や農地の転用が進み、特に平成22年には第二京阪道路が開通し、交通利便性も向上し、周辺地域で開発が進められるなど、当地区を取り巻く状況は大きく変化しつつあります。

このため、当地区では、平成22年に地権者一同で「星田駅北地区の将来を考える会」（以下「当会」と称します。）を設立し、今回が計画的なまちづくりを行う最後の機会であるとの認識の下に、将来のまちのあり方や土地活用方策などについて検討を重ね、交野市の協力を得て「まちづくり基本構想」を策定しました。

今後、この構想を基本に、地権者の意向を踏まえてより具体的に検討を進め、まちづくりの実現を目指すには、民間企業等の協力が必要不可欠です。事業手法として土地区画整理事業を想定していますが、事業の進め方や土地の共同利用や有効活用、農地の保全・集約、暮らしやすい住宅地の整備、各種施設の誘致等について、現実的な事業計画を提案できる「事業協力者」を募集・選定し、当会とのパートナーシップのもとに事業化を図ります。

この募集は、優れた企画力と事業推進能力をもつ民間企業等から、当地区における実現性の高いまちづくりの進め方および計画案等について提案をいただき、当会にふさわしい事業協力者を選定するものです。

※ 事業協力者とは

- ・ 具体的で実現性の高い事業の進め方や計画を提案していただき、当会の相談相手として事業実現化方策の検討・協議を行っていただくものです。
- ・ 当会と選定された事業協力者は対等な立場であり、信義誠実の原則に基づく協議の結果、不調に終わった場合でも、互いに一切の罰則・補償等、何らの責も負わないものとしします。

2. 提案募集実施の概要

2-1 提案募集の名称

- ・星田駅北地区事業化検討のための事業協力者の提案募集（以下「提案募集」という）と称します。

2-2 主催者および問い合わせ先

- ・主催者：星田駅北地区の将来を考える会

- ・事務局：交野市役所都市計画課

住 所：〒576-8501 交野市私部1丁目1-1

T E L：072-892-0121（代） 内線 521

E-mailアドレス： tosi@city.katano.osaka.jp

ホームページアドレス： <http://www.city.katano.osaka.jp/soshiki/tosi/>

※電子メールの場合は、事務局まで電話で送受信の確認をしてください。

2-3 提案を求めるもの

○当会の区域全体（次頁参照、以下「対象区域」という。）を対象とした、「まちづくり推進基本計画」を求めます。

- ・原則として対象区域全体に土地区画整理事業を適用するものとし、事業の進め方、事業協力業務の範囲と体制等を必ず明記してください。
- ・当会が作成した「まちづくり基本構想」に沿った、商業・業務・流通施設等の施設立地、住宅の立地、農地の集約・保全の方策などについて、できる限り具体的な考え方を示してください。

■対象区域図



星田駅北地区の将来を考
える会の区域=対象区域

2-4 提案者要件

- 商業・業務、医療・福祉、教育施設等の誘致や住宅の立地および運営を含めて、まちづくり事業全般のコーディネート・事業推進ができる企業等または複数の企業等で構成する企業体（以下「共同企業体」という。）とします。
- 検討が順調に進んだ場合、当会は土地区画整理準備組合に移行する予定であり、一括業務代行方式での事業推進を想定しているため、土地区画整理事業を見据えたまちづくりについて理解のある企業等または共同企業体とします。
当会と事業協力者が対等な立場で互いが合意すれば、業務代行予定者として協力していただくことを望んでおり、業務代行予定者公募における企業等選定にあたっては、事業協力者としての実績を評価に加えます。
- 下記の①から③の要件をすべて満たすこととします。
 - 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 条の規定による更生手続、または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続の開始の申立てがなされた場合は、更生計画の認可決定また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。

共同企業体の場合は代表企業を明確にするとともに、各構成企業は上記①から③の条件をすべて満たす企業とします。

2-5 募集等のスケジュール

募集要項および提供資料配付	平成 26 年 6 月 25 日 (水) ~7 月 4 日 (金)
	↓
現場説明会	平成 26 年 7 月 9 日 (水)
	↓
質疑の受付	平成 26 年 7 月 14 日 (月) ~7 月 18 日 (金)
	↓
質疑への回答	平成 26 年 8 月 1 日 (金) (予定)
	↓
提案申込	平成 26 年 8 月 18 日 (月) ~8 月 29 日 (金)
	↓
応募提案書類の提出	平成 26 年 10 月 27 日 (月) ~10 月 31 日 (金)
	↓
提案内容の発表・説明会	平成 26 年 11 月 12 日 (水) (予定) ※ 詳細は別途通知します。
	↓
結果発表	平成 26 年 11 月下旬 (予定)

3. 応募の手続き

3-1 募集要項および提供資料の配付

期 間：平成26年6月25日（水）～7月4日（金）

（土曜日、日曜日を除く平日の午前9時から午後5時まで。）

○配付期間中に交野市役所都市計画課にて配付します。

募集要項は、問い合わせ先ホームページにも掲載します。

<http://www.city.katano.osaka.jp/soshiki/tosi/>

3-2 現場説明会

○募集要項の内容について、以下のとおり説明会を開催します。

日 時：平成26年7月9日（水） 午後1時30分から

会 場：〒576-8501 交野市私部1-1-1

交野市役所別館 3階 中会議室

TEL：072-892-0121

○参加者：1企業等につき3名まで参加可能ですので、説明会参加申込書【様式1】を7月4日（金）午後5時までに問い合わせ先まで持参するか、電子メールにてお申込みください。（電子メールによる提出の場合は、問い合わせ先まで電話で送受信の確認をしてください。）

なお、参加した企業等名は公表しません。

○持参物：本募集要項および提供資料をご持参ください。

3-3 質疑受付期間および回答

期 間：平成26年7月14日（月）～7月18日（金）

○ 募集要項の内容に関する質疑等は、質問書【様式2】にまとめ、問い合わせ先に持参するか、電子メールにて提出してください。（電子メールによる提出の場合は、問い合わせ先まで電話で送受信の確認をしてください。）

○ 電話または口頭による質疑は受け付けません。

質疑回答：平成26年8月1日（金）（予定）

○ 質疑に関する内容および回答（以下「質疑応答書」という。）は、現場説明会に参加した全ての企業に郵送または電子メールで送付します。（質問者の名称等は公表しません。）

3-4 提案申込期間

期 間：平成26年8月18日（月）～8月29日（金）

（平日の午前9時から午後5時まで。）

○ 応募する企業等または共同企業体は、上記の提案申込期間内に所定の提案申込書【様式3】に必要事項を記載の上、問い合わせ先まで持参するか、郵送にて申込みください。

郵送により申込される場合は、事前に問い合わせ先まで連絡の上、配達証明郵便にて申込期間内に必着としてください。

3-5 応募提案書類の提出

期 間：平成26年10月27日（月）～10月31日（金）

（平日の午前9時から午後5時まで。）

- 問い合わせ先まで持参するか、郵送にて提出してください。
郵送により提出される場合は、事前に問合せ先まで連絡の上、配達証明郵便にて提出期間内に必着としてください。
また一旦提出された応募提案書類は原則として返却しません。

3-6 応募提案内容に関する発表・説明

日 時：平成26年11月12日（水）午前9時30分～午後4時の間（予定）

会 場：〒576-8501 交野市私部1-1-1

交野市役所別館 3階 中会議室

- 当会役員および関係者に対してまちづくり推進基本計画の内容の発表・説明を行っていただきます。発表・説明の方法は問いません。パワーポイント、スライド等を利用される場合は事前に事務局まで連絡してください。
なお、当会会員に対して公開し、審査員以外の会員は傍聴のみとする予定です。
- 詳細については、各応募者（共同企業体の場合はその代表者）に改めて通知します。

3-7 結果発表

平成26年11月下旬（予定）

- 採用、不採用に係わらず、各応募者（共同企業体の場合はその代表者）に通知します。

4. 応募提案書の作成と留意点

まちづくり推進基本計画提案書(以下「提案書」という。)を作成し、次に示す事項について記載してください。図面・写真等の使用は適宜とします。

対象区域の立地、隣接する本市星田北地区や寝屋川市域でのまちづくりの状況および良好な営農環境の保全等に配慮し、広域的・総合的な観点から事業を推進していくための提案を求めます。

①提案趣旨

まちづくりの理念やコンセプト等を簡潔に示してください。

②推進基本計画の説明

○事業の進め方

- ・ 事業の進め方に関する基本的な考えを示し、概ねの事業スケジュールを作成してください。
- ・ 事業協力が可能な業務の範囲を明記してください。
- ・ 事業協力者としての体制について明記してください。
- ・ 今後、参加・連携が考えられる企業等がありましたら、可能な範囲で示してください。

○土地利用計画等

当会作成のまちづくり基本構想(参考案含む。)と大差ない場合は、地区全体の土地利用計画図の提出は求めません。独自の提案を行われる場合は、現地を確認のうえ下記留意事項を踏まえ、実現性に配慮してください。

- ・ 都市基盤整備の考え方、土地利用の内容と立地施設および住宅地等の事例やイメージをわかりやすく示してください。

留意点 ・ 各種施設立地方針についてはできる限り実現性のある提案を求めますが、具体的には今後、当会の事業協力者として地権者の意向も踏まえつつ、より詳細な検討を行うことを前提としてください。

- ・ 施設導入については地元地権者および周辺住民にとっての利便性や雇用、土地活用等にも配慮してください。
- ・ 商業施設については隣接の星田北地区で検討されている大型商業施設との機能分担に十分配慮してください。
- ・ 幹線道路、公園については基本的にはまちづくり基本構想(参考案含む。)に沿ったものとしてください。その他の公共施設については国・大阪府・交野市の法令・条例・要綱等をふまえてください。また実際の計画・設計においては交野市や関係機関と協議を経て決定するものとします。

- ・ 農地保全や集約の考え方、営農環境の整備、農地とそれ以外の土地利用との共存共栄方策や連携方法の考え方を示してください。

留意点：土地所有者を対象とした意向調査結果(平成23年11月)

「将来も農地として自己利用したい」：約3割(面積割合)

- ・ 立地施設については、業種・業態、施設規模、経済条件（地代、買取価格など）、利用期間、住宅戸数等の情報を、可能な範囲で具体的に提案または例示してください。

5. 応募提案書の提出等

5-1 提案書の仕様

提案書は、A3版用紙横を使用し、左綴じした簡易製本としてください。

表紙には応募者の名称（共同企業体の場合は代表者名）を明記してください。

5-2 提案書提出部数および付属提出書類

○提案書提出部数	A3版 製本	20部
	A3版 原本	1部
	電子データ（CD-R）	1枚
	（ファイル形式は、Microsoft Word2010、Excel2010、Adobe Reader11で読み取り可能なもの）	

○付属提出書類

提案書の提出に併せて、下記の書類を1部提出してください。（該当する書類がない場合は、それに準じる書類で結構です。）

- ・会社概要書
- ・類似の事業実績の資料

注意：共同企業体で応募する場合は、各社の役割分担を記した書類を提出することとし、共同企業体を構成するすべての企業について上記提出書類を代表者がとりまとめ、提出してください。

6. 審査および決定

6-1 審査の方法

審査は、当会の役員および行政関係者、学識経験者等で構成する審査会で行います。審査会では、応募者から提案された内容について事業協力の姿勢、提案施設や土地利用内容等の魅力や効果および実現性等の観点から総合的に審査します。

(1) 審査

応募提案書類および発表・説明会での説明と質疑応答に基づき、提案内容を総合的に評価し、一定基準をクリアする応募者を選考します。

なお、審査会として必要な場合は応募者に対し別途質疑を行い、回答を求めることがあります。その場合は回答資料も含めて評価の対象とします。

(2) 専門家の意見聴取

審査会は必要と認めるときは、応募提案内容に係る専門的事項に関し、第三者である専門家の意見を聴取することがあります。

(3) 決定通知等

審査会の選考結果を踏まえて当会は事業協力者1社を決定し、平成26年11月中に各応募者（共同企業体の場合は代表者）に文書で通知する予定です。

なお、審査および決定に関する異議・問い合わせには一切応じません。

6-2 審査項目

提案内容の評価の主な視点は以下のとおりです。

- ①「まちづくり基本構想」に沿った、コンセプトが示されているか。
- ②事業を進めるにあたり、基本的な考え方等が整理され、また、地元や行政、その他関係機関と十分な協力体制がとれるか。
- ③「まちづくり基本構想」に沿った、実現性のある施設や機能が導入されている、または、事業協力者として今後より詳細な検討が可能な内容であるか。
- ④農地保全や集約の考え方、営農環境の整備など、農業に対する配慮がなされているか。
- ⑤商業・業務等の複合土地利用ゾーンに関する提案または例示について、現実性や実現性があるか。

6-3 失格事項

- ① 期限内に応募提案書類を提出できない場合
- ② 本要項に定める事項に違反した場合
- ③ 故意に虚偽の記載をした場合
- ④ 提案募集の開始日以降に審査会委員および当会役員に本提案募集に関連して接触した場合
- ⑤ その他、対象区域のまちづくりに不相当と認められた場合

7. 事業協力者決定後の取り組み予定

- ① 対象区域において提案趣旨に沿った事業化を図るため、当会と選定された事業協力者との間で互いが協力する旨の覚書を締結していただき、事業化に向けて具体的な検討および協議を進めます。
- ② 当会と選定された事業協力者は対等な立場であり、信義誠実の原則に基づく協議の結果、不調に終わった場合でも互いに一切の罰則・補償等、何らの責も負わないものとします。
当会から事業協力者に対して、事業推進にかかわる費用の立替等を求めることは決してありません。
- ③ 現時点では、具体的な事業手法は確定していませんが、検討が順調に進めば、平成 26 年度中に土地区画整理事業の準備組合を設立したいと考えています。
- ④ 事業協力者が共同企業体であるとき、やむをえない事情がある場合、代表企業以外の企業については、当会役員会の了承を得た上で、構成員の変更を認めることとします。
ただし変更後も 2－4 に示す提案者要件を欠くことはできません。
また事業協力者が 1 社である場合も、当会の了承を得たうえで共同企業体に変更し構成員を追加することも認めます。この場合は当初の企業を代表企業とします。

8. その他

- ① 応募提案書類の作成等に要する費用は、すべて応募者の負担とします。
- ② 1 企業等または 1 共同企業体は、提案募集において 1 案しか提出することができません。また、1 企業等が共同企業体への参加を通じて、2 つ以上の提案を行うことはできません。
- ③ 提案書の著作権は応募者に帰属します。ただし、主催者は提案募集の報告等のため、必要な場合に提案書の内容を、応募者の承諾を経て無償で使用できるものとします。

(様式1)

平成26年 月 日

星田駅北地区の将来を考える会
会 長 和久田泰弘 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

説明会参加申込書

「星田駅北地区 事業化検討のための事業協力者の提案募集」に係る説明会へ参加したいので、下記により申し込みます。

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 /
質疑応答書の 送付方法	郵送 メール (どちらか希望される方に、○をつけてください)

(様式2)

平成26年 月 日

星田駅北地区の将来を考える会
会 長 和久田泰弘 様

所在地
法人名
担当者名
電話番号
FAX番号
E-mail

質 問 書

「星田駅北地区 事業化検討のための事業協力者の募集」について、次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26年 月 日

星田駅北地区の将来を考える会
会長 和久田泰弘 様

所在地
申込者 法人名
代表者名

提案申込書

「星田駅北地区 事業化検討のための事業協力者の募集」に応募したいので、下記により申し込みます。

記

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	
◇申込企業等が2-4の提案者要件を満たさない場合および以下の項目に該当する場合は申し込みできません。共同企業体の場合は、構成する全ての企業等が2-4の提案者要件を満たすとともに、各社のうち1社でも以下の項目該当する場合は申し込みできません。				
1) 破産法第18条または第19条の規定による破産手続開始の申し立てがなされている企業である。 2) 会社法第514条の規定による特別清算開始の命令がなされている企業である。 3) 交野市が課税する市税を滞納している。				

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	
		電話番号		FAX番号	
<p>◇申込企業等が2-4の提案者要件を満たさない場合および以下の項目に該当する場合は申し込みできません。共同企業体の場合は、構成する全ての企業等が2-4の提案者要件を満たすとともに、各社のうち1社でも以下の項目該当する場合は申し込みできません。</p> <p>1) 破産法第18条または第19条の規定による破産手続開始の申し立てがなされている企業である。 2) 会社法第514条の規定による特別清算開始の命令がなされている企業である。 3) 交野市が課税する市税を滞納している。</p>					
3	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	
<p>◇申込企業等が2-4の提案者要件を満たさない場合および以下の項目に該当する場合は申し込みできません。共同企業体の場合は、構成する全ての企業等が2-4の提案者要件を満たすとともに、各社のうち1社でも以下の項目該当する場合は申し込みできません。</p> <p>1) 破産法第18条または第19条の規定による破産手続開始の申し立てがなされている企業である。 2) 会社法第514条の規定による特別清算開始の命令がなされている企業である。 3) 交野市が課税する市税を滞納している。</p>					