

(仮称)学研北生駒駅北土地区画整理事業
一括業務代行予定者募集要項

令和6年11月

生駒市学研北生駒駅北土地区画整理準備組合

目 次

1. 一括業務代行予定者募集の趣旨	1
2. 事業の概要	1
3. 一括業務代行予定者の役割・業務内容等	5
4. 応募の概要	7
5. 事業提案書	11
6. 審査方法	12
7. その他	13

提供資料

- 【提供資料1】 学研北生駒駅中心地区まちづくり構想(H27.1)
- 【提供資料2】 学研北生駒駅北地区 基本構想図(R2.7/7)及びまちづくり基本方針
- 【提供資料3】 学研北生駒駅北地区 基本計画図(案)
- 【提供資料4】 事業数量表(金抜き)
- 【提供資料5】 地権者土地利用意向アンケート
- 【提供資料6】 都市計画変更(案)

※ 上記の提供資料は、事務局の窓口でデータ(CD-R等)を貸し出します。

※ 本募集要項P3(5)に記載の過年度実施した既存調査資料については、個人情報等の一部の資料を除き、事務局執務室で閲覧が可能です。

参考資料

生駒市第6次総合計画	https://www.city.ikoma.lg.jp/0000023303.html
生駒市都市計画マスタープラン	https://www.city.ikoma.lg.jp/0000000713.html
学研北生駒駅中心地区まちづくり	https://www.city.ikoma.lg.jp/0000023354.html
学研北生駒駅北地区のまちづくり	https://www.city.ikoma.lg.jp/0000023357.html

募集実施主体：生駒市学研北生駒駅北土地区画整理準備組合
事務局：生駒市 都市整備部 学研推進課（担当：浜田、鶴田）
〒630-0288 奈良県生駒市東新町8番38号
電話：0743-74-1111 Fax：0743-74-9100
E-mail：gakken@city.ikoma.lg.jp

1. 一括業務代行予定者募集の趣旨

学研北生駒駅北地区(以下「本地区」という。)は、学研高山地区第2工区を背後に抱える「学研都市の“玄関口”」であり、生駒市の第6次総合計画においても、北部地域における「地域拠点」と位置付けており、商業、サービス、交流の拠点として魅力あるまちづくりを進めていく必要があります。

本地区は、学研北生駒駅中心地区まちづくり基本構想の実現に向け、令和2年7月にまちづくり協議会を設立し、令和3年度には区画整理事業調査を実施、区画整理設計等を踏まえた基本計画(素案)を作成しました。令和6年6月には、事業化に向けた検討を深めていくため、一定の仮同意の下、生駒市学研北生駒駅北土地区画整理準備組合(以下「本準備組合」という。)の設立に至りました。

このたび、本準備組合は本地区を「学研都市の“玄関口”」としての魅力あるまちづくりを進めていくため、民間事業者の豊富な経験とノウハウを活用した実効性の高い事業計画案を検討し、事業認可取得に係る事務、調査・計画、設計等を代行する、一括業務代行予定者を募集いたします。

2. 事業の概要

(1) 事業名称

(仮称) 学研北生駒駅北土地区画整理事業

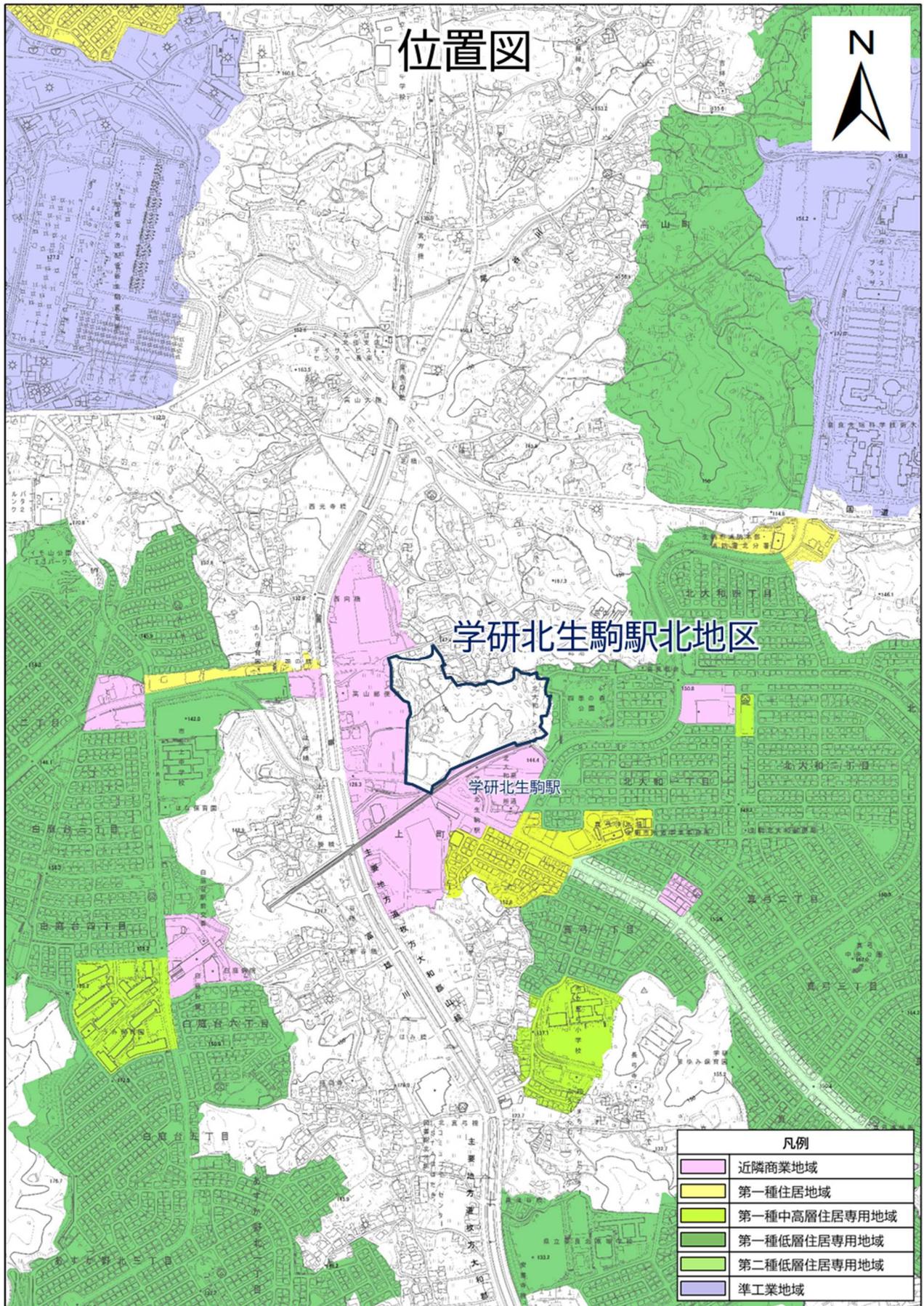
(2) 施行者

(仮称) 生駒市学研北生駒駅北土地区画整理組合

(3) 施行地区の概要

所在地	生駒市 高山町、上町の各一部 ※次頁（位置図）参照					
地区面積	約6.1ha					
地区の現況	本地区は、南西下がりの高低差約22mの丘陵地。現況は、大部分が山林地であり、地区南側等の一部で駐車場等の宅地や農地が見られる。地区南側には、都市計画道路 3・3・54 奈良阪南田原線が東西に通り、地区東側は近鉄けいはんな線学研北生駒駅に隣接する交通至便な地区。					
用途地域（予定）	商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域 【提供資料6】参照					
土地利用計画（予定）	商業・業務施設、交流施設、中高層住宅 等 【提供資料2,3】参照					
同意状況 （仮同意取得率）	人数：約77%（20/26 ※本準備組合設立に係る代表権利者数） 面積：約92%					
土地利用 現況面積	地目別	有地番	地目	筆数 (筆)	登記面積 (ha)	割合 (%)
			溜池	30	0.56	11.0
			堤塘	30	0.20	4.0
			山林	55	1.57	30.9
			原野	5	0.06	1.3
			田	45	1.27	25.0
			畑	7	0.15	3.0
			雑種地	18	0.80	15.7
			宅地	2	0.04	0.7
			鉄道用地	5	0.21	4.1
			公衆用道路	9	0.14	2.8
			用悪水路	2	0.002	0.0
	無地番	道	4	0.07	1.4	
	水	1	0.002	0.0		
	合計		213	5.07	100	
地権者別	地権者	筆数 (筆)	登記面積 (ha)	割合 (%)		
	生駒市	19	0.24	4.7		
	国、奈良県所有	0	0.00	0		
	民有地	194	4.83	95.3		
	合計	213	5.07	100		
※ 登記簿地積又は実測値・CAD 求積による。 ※ 地区面積約 6.1ha との差は、測量増減です。						
その他	組合等区画整理補助の国庫補助金の交付を見込んでいます。					

(4) 位置図



(5) これまでの経緯と今後の予定(目標)

平成27年1月	学研北生駒駅中心地区まちづくり構想作成 【提供資料1】
令和2年7月	学研北生駒駅北地区まちづくり協議会設立 まちづくり基本構想図作成 【提供資料2】
令和5年11月	学研北生駒駅北地区基本計画図(案)作成 【提供資料3】 事業化検討アドバイザーに近鉄不動産(株)を選定
令和6年6月	生駒市学研北生駒駅北土地区画整理準備組合設立 生駒市へ技術援助申請書の提出 地元住民を中心とした事業等説明会の開催(主催:生駒市)
令和6年7月	縣市合同都市計画説明会(主催:奈良県・生駒市)
令和6年8月	立地検討企業エントリーの募集開始(実施主体:生駒市)
令和7年2月 (予定)	生駒市学研北生駒駅北土地区画整理準備組合総会での 一括業務代行予定者の決定
令和7年春 (見込み)	都市計画決定(市街化編入・用途地域・高度地区・防火準防火・地区計画・ 道路・土地区画整理事業) 【提供資料6】

※ 生駒市において、土地区画整理事業調査における、まちづくり基本調査、区画整理事業調査、区画整理促進調査が実施されており、各調査報告書は生駒市と協議のうえ、一括業務代行予定者に決定された後、貸与させていただきます。

[過年度実施調査]

- ・ まちづくり基本構想検討(令和元年9月)
人口、住区、土地利用、交通、公園・緑地、排水計画 等
- ・ 現況測量業務(令和3年3月)
3級基準点測量3点 / 4級基準点測量38点 / 現況測量(S=1:500) / 水準測量
- ・ 土地区画整理事業調査等業務(令和4年3月)
実態調査、区画整理設計(道路、画地・街区、公園・緑地、排水施設、供給処理施設、造成計画、建築物整備計画)、基本計画書、権利者意向アンケート 等
- ・ 土地区画整理事業事業計画調査業務(令和5年3月)
実態調査、事業計画調査 等
- ・ 区画整理促進調査業務(令和6年8月)
仮同意取得、補償調査、権利者調査 等

[今後実施予定調査]

- ・ 地質調査(令和6年度)
- ・ 地区界測量(令和6年度)
- ・ 排水計画詳細検討(令和6年度)

3. 一括業務代行予定者の役割・業務内容等

(1) 役割と位置付け

本募集により選定された者は、本準備組合の総会において、正式に一括業務代行予定者として決定し、本準備組合と「覚書」を締結する予定です。

一括業務代行予定者は、(仮称)生駒市学研北生駒駅北土地区画整理組合(以下「組合」という。)設立までの間、以下の(2)に示す業務を行うものとしします。

(2) 業務内容

一括業務代行予定者の業務内容は、以下を想定しています。

- ① 事務局、会議開催などの本準備組合の運営
- ② 補助金、助成金、負担金等に係る業務
- ③ 測量及び調査、設計に関する業務(補償調査、鑑定調査、土質調査、道路等の公共施設の設計、換地に係る検討等)
- ④ 組合の設立認可取得に向けた定款、事業計画、行政協議、認可申請に関する業務
- ⑤ 権利者の土地活用意向の把握
- ⑥ 土地の利活用と企業誘致に関する全体コーディネート(売却単価や借地単価の設定、地権者組織設立(地権者会社など)の支援など)
- ⑦ 組合設立のための権利者の合意形成への対応業務
- ⑧ その他組合設立に必要な業務
- ⑨ 事業認可前に要する資金の調達・立替

(3) 業務に関する費用の負担

一括業務代行予定者が組合と締結する、一括業務代行契約締結日までに遂行予定の、組合設立に関する業務に要する資金は、一括業務代行予定者の調達・立替により業務を実施する。

ただし、組合設立総会までに要した費用のうち、組合が認めた費用について、組合に請求することができます。

(4) 業務期間

一括業務代行予定者が本準備組合との「覚書」の締結から、組合設立後の一括業務代行契約締結までとします。

(5) 一括業務代行者への移行

一括業務代行予定者は、組合設立認可後に開催する設立総会において、議決を経たうえで、組合と一括業務代行契約の締結をもって一括業務代行者として決定することを予定しています。

なお、一括業務代行者の業務内容は以下を想定しています。

1. 組合の執行機関の事務局運営に関する業務
2. 定款及び事業計画の変更案の作成業務
3. 仮換地指定案の作成業務
4. 建築物、工作物等の補償案の作成業務
5. 換地計画案の作成業務
6. 保留地処分に関する業務
7. 町名・地番整理案の作成業務
8. 換地処分に関する業務
9. 登記に関する業務
10. 清算金の徴収及び交付に関する業務
11. 組合の解散に関する事務及び清算業務
12. 所管行政官公署に対する協議、許認可及び届出業務
13. 関係管理者に対する通知事務業務
14. 調査、設計及び測量業務
15. 画地、道路、公園等の設計並びに移管業務
16. 画地、道路、公園等の造成、建築物等の移転その他の工事及び工事管理業務
17. 建築物等の移転等補償に係る契約締結に関する事務処理業務
18. 地方公共団体等に対する負担金に関する業務
19. 保留地売買代金、補助金等の収入に合わせた事業収支計画の立案と施行に伴い必要となる修正
20. 前号の事業収支計画に沿った事業運営
21. 土地の利活用と企業誘致に関するトータルコーディネート（売却単価や借地単価の設定、地権者組織設立(地権者会社など)の支援など)
22. まちづくりについての支援業務
 - ※ 自治会・地域・公共・進出企業及び近隣企業等の参加によるまちづくり体制の構築など、持続性のある地区周辺のまちづくり(エリアマネジメント)支援
23. その他本事業に係る事務的又は技術的処理業務

4. 応募の概要

応募者は、十分な資力と経験がある法人格を持った単一の企業、または、複数の企業で構成される共同企業体とします。

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きを行うこととし、代表者及び構成員のいずれかが次の(1)①, ②の要件を満たし、代表者及び構成員のすべてが次の(1)③~⑦の要件を満たすものとします。

(1) 資格要件

- ① 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づき、土木一式工事に係る特定建設業の許可を受けている者であり、当該許可を有しての営業年数が5年以上であること。
- ② 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。
- ③ 一括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。
- ④ 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。
- ⑤ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条または民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による更生手続きまたは再生手続き開始の申立てをしていないこと。ただし、会社更生法の規定による更生計画又は民事再生法の規定による再生計画について、裁判所の認可決定を受けた者を除く。
- ⑥ 破産法（平成16年法律第75号）第18条または第19条の規定による破産の申立てがなされていないこと。
- ⑦ 次のアからオまでのいずれの場合にも該当しないこと。
 - ア 役員等（法人にあっては役員（非常勤の者を含む。）、支配人及び支店又は営業所（市との契約に関する業務を行う事務所をいう。以下同じ。）の代表者を、法人格を持たない団体にあつては法人の役員と同等の責任を有する者を、個人にあつてはその者、支配人及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。以下同じ。）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められるとき。
 - イ 暴力団（暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ウ 役員等が、その属する法人若しくは法人格を持たない団体、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で、又は第三者に損害を与える目的で、暴力団又は暴力団員を利用して認められるとき。
 - エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
 - オ 上記ウ及びエに掲げる場合のほか、役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(2) 実績要件（共同企業体の場合は代表者及び構成員のいずれかが満たすものとします。）

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または一部を代行した実績を有する者、又は、自らが事業主体となって土地区画整理事業（個人施行・同意施行）を実施した実績を有する者とします。なお、実績とする事業については、本地区の地区面積と同等以上の規模の事業を対象とします。

(3) 生駒市北部地域の拠点整備に係る取組み要件

魅力あるまちづくりを進めていくため、生駒市北部の地域拠点としての拠点整備に係るまちづくり方針(生駒市都市計画マスタープラン参照)に加え、学研北生駒駅北地区基本構想図など、本地区が目指すまちづくりに、本準備組合・地元関係者・生駒市等とともに取組むことができることを要件とします。

(4) 応募のスケジュール

応募の概ねのスケジュールは以下の通りとします。

募集要項の配布（配信）	令和6年11月29日(金)～	・本募集要項は事務局ホームページからダウンロード可能 ・本募集要項表紙裏面記載の提供資料については、事務局の窓口で配布
▼		
質疑の受付	令和6年11月29日(金) ～12月12日(木)17:00	・(様式1)に必要な事項を記入し、事務局に提出
▼		
質疑への回答	令和6年12月19日(木)	・事務局ホームページに掲載
▼		
事業提案書の提出	令和7年1月14日(火)9:00 ～1月24日(金)17:00	・(様式2,3)及び必要書類を事務局まで持参
▼		
提案内容のプレゼンテーション	令和7年1月30日(木)（予定） ※ 詳細は別途通知します。	・予定者候補を1者選定 ・本募集要項6.参照
▼		
一括業務代行予定者決定	令和7年2月5日(水)（予定） ※ 詳細は別途通知します。	・本準備組合総会で決定

(5) 応募等の手続き

① 質疑の受付及び回答

受付期間：令和6年11月29日(金)～12月12日(木) 午後5時まで

提出方法：別添の質問書(様式1)で、電子メールにて提出してください。

※ 電子メール以外の方法での質問に対しては回答しません。

※ 電子メール送信後は、受信確認のため事務局まで電話ください。

回答日：令和6年12月19日(木)

回答方法：事務局ホームページに掲載

② 事業提案書の提出

受付期間：令和7年1月14日(火)～24日(金) 午前9時～午後5時まで ※土日除く

提出書類：次の1.ア)イ)及び2.に記載の提出物(部数15部、電子データ)

提出場所：事務局(生駒市役所3階 学研推進課)

1. 事業提案書提出届(様式2)及び代表者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以下の書類。

ア) 資格要件：定款、会社・法人の登記事項証明書、会社概要書

4. 応募の概要(1)資格要件 ①②の資格を確認できる書類

イ) 実績要件：実績表(様式3)、4. 応募の概要(2)実績要件 の実績となる事業の契約書(写し)、事業計画書等実績を確認できる書類

※ 共同企業体で応募する場合は、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。

2. 事業提案書(簡易製本)

- ・ 事業提案書の仕様は「5. 事業提案書」に記載しています。
- ・ 事務局まで、事業提案書及び電子データを持参ください。(郵送による提出は受け付けません。)
- ・ 「4. 応募の概要(3)取組み要件」の内容は、「5. 事業提案書(1)事業提案書の項目・内容 [項目3:土地利用計画]又は[項目6:まちの付加価値創出]」に記載してください。[項目3, 6]両方への記載も可とします。

③ 提案内容のプレゼンテーション

時期：令和7年1月30日(木) (予定)

会場：未定 ※時間、会場については改めて通知します。

※ 審査により、一括業務代行予定者候補を1者選定します。

※ 当日の準備物や注意事項等の詳細については、各応募者に改めて通知します。

※ プレゼンテーションは、事業提案書を提出した者が対象となります。

※ 選定結果については、早期に連絡します。

④ 一括業務代行予定者の決定

日時：令和7年2月5日(水) (予定)

- ・ 一括業務代行予定者は、本準備組合の総会の承認を経て、決定となります。
- ・ 令和7年2月5日(予定)の本準備組合総会において、正式に決定されることとなりますので、総会への出席を予定しておいてください。詳細は改めて通知します。
- ・ 選定結果に対する異議・問い合わせには応じられません。

5. 事業提案書

(1) 事業提案書の項目・内容

応募者は、下記に示す項目で構成される事業提案書を作成し、提出してください。

項目		内容
1	まちづくりの方針	・まちづくりのコンセプトや基本方針、事業完了までの具体的な取組み方針
2	事業推進体制	・事業推進の組織体制や有資格者等の人員配置計画 ・本準備組合や生駒市との連携方針
3	土地利用計画	・地区の特性や地権者の意向を反映した土地利用計画図等 なお、現在手続きを進めている都市計画内容を踏まえた提案としてください。 ※【提供資料6】参照 ・保留地について、企業誘致の取組み方針、誘致予定の企業など
4	事業計画	・事業計画(総事業費、工事費、建物等補償費、借入れ金利息、調査設計・事務費、保留地処分金、想定減歩率等) ・資金調達方法 ・事業スケジュール ・事業実施にあたっての留意事項や課題対応・工夫・コスト縮減方策
5	地権者支援 本準備組合運営支援	・組合設立に必要な本同意取得に向けた具体的な推進方策と想定する課題 ・地権者の土地利用に関する支援方針 ・地権者個別換地の共同売却・共同賃貸による土地活用の支援方針 ・地権者に対する土地取得・借地条件(購入単価や借地料など)
6	まちの付加価値創出	・まちの付加価値創出のアイデア (エリアマネジメント方針・景観的配慮 など)
7	区画整理事業に係る 独自提案	・企業の経験やノウハウ等を活かした独自提案

※ 4. 応募の概要(3)生駒市北部地域の拠点整備に係る取組み要件については、項目3又は項目6に記載してください。項目3, 6両方への記載も可とします。

(2) 仕様

- ① A3 版用紙を横向き5枚以内(表紙除く)で作成し、左綴じした簡易製本としてください。
- ② 表紙には応募者の名称を明記してください。
- ③ 簡易製本を15部、PDF形式の電子データ(CD-R)を1枚提出してください。

(3) 留意事項

- ① 事業提案に係る費用は、すべて応募者の負担とします。
- ② 選定に関する異議・問い合わせには一切応じることはできません。

6. 審査方法

(1) 審査方法

審査は、(仮称)学研北生駒駅北土地区画整理事業一括業務代行予定者選定審査会が行います。

(2) 審査の進め方(手順)

審査の進め方(手順)は以下の通りとします。

資格要件の確認	代表者及び各構成員の資格要件・実績要件の確認	・資格要件・実績要件を満たさない場合は、失格となります。
▼		
事業提案書の事前評価	審査会の委員による事前評価	
▼		
プレゼンテーション審査	プレゼンテーション・質疑応答等を踏まえた総合評価	・本準備組員及び事務局に限り、説明を傍聴することができます。
▼		
採点集計 候補選定	応募書類及びプレゼンテーション審査結果を踏まえ、候補者を1者選定	・採点集計は非公開とします。

(3) プレゼンテーション審査

提案内容の説明(プレゼンテーション)と質疑応答による審査を行います。プレゼンテーションにあたっては、説明用の映写スライドを用いた説明も可能としますが、あくまでも提出された事業提案書に沿った説明としてください。追加の資料配付は認めません。

なおプレゼンテーションの時間は20分程度、質疑応答30分程度の予定です。

※ 本準備組員及び事務局に限り、説明を傍聴することができます。

(4) 審査項目・評価

5. 事業提案書 (1)事業提案書の項目・内容ごとに評価します。

(5) 審査に基づく一括業務代行予定者候補の選定

審査委員が採点した得点を合計し、「最も高い合計得点」を得た応募者を一括業務代行予定者候補として選定します。

(6) 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とします。

- ① 本募集要項に定める事項に違反した場合
- ② 虚偽の申込みをした場合
- ③ その他、一括業務代行予定者として不適切と思われる行為が認められた場合、また、一括業務代行予定者決定までに、地権者等に対し、自己の審査において有利な扱いを受けようとするを目的として、接触等の働きかけを行った場合

7. その他

- ① 本事業は、奈良県及び生駒市の指導の下に行われる事業であることを了承するものとします。
- ② 本準備組合が配付する資料等を応募に係る目的以外で使用することを禁止します。
- ③ 提出された事業提案書は変更できません。また、理由の如何にかかわらず返却いたしません。
- ④ 事業提案書の著作権は応募者に帰属します。ただし、本準備組合及び生駒市は、一括業務代行予定者候補に選定された者の提出した事業提案書について、本準備組合や生駒市、生駒市議会などへの選定報告等に、応募者と協議のうえ利用できるものとします。