

**みなくるタウン住街区促進ゾーン先行エリア  
事業化に関する提案募集**

**事業化検討パートナー募集要項**

**令和5年8月**

**みなくるタウン住街区促進ゾーン先行エリアまちづくり協議会**



## 目 次

|                   |    |
|-------------------|----|
| 1. 提案募集の趣旨        | 1  |
| 2. 提案募集の概要        | 1  |
| 3. 応募の手続き         | 5  |
| 4. 提案書作成の条件・留意点   | 6  |
| 5. 提案書の作成         | 7  |
| 6. 応募提案書の提出等      | 8  |
| 7. 審査方法と審査結果      | 9  |
| 8. 審査結果公表後の取り組み予定 | 10 |
| 9. その他            | 10 |
| (様式1) 質問書         | 11 |
| (様式2) 提案参加申込書     | 12 |

### 提供資料

- 資料1 提案対象地現況平面図
- 資料2 都市計画図
- 資料3 地権者意向調査結果
- 資料4 京都府久御山町『みなくるタウン』の整備について
- 資料5 キャッチフレーズ及び整備コンセプトについて

### 参考資料

- 久御山町第5次総合計画  
[http://www.town.kumiyama.lg.jp/contents\\_detail.php?frmId=2001](http://www.town.kumiyama.lg.jp/contents_detail.php?frmId=2001)
- 久御山町都市計画マスタープラン  
[https://www.town.kumiyama.lg.jp/contents\\_detail.php?co=kak&frmId=2240](https://www.town.kumiyama.lg.jp/contents_detail.php?co=kak&frmId=2240)
- 宇治都市計画区域マスタープラン（京都府）  
<https://www.pref.kyoto.jp/toshi/1194259811772.html>



## **1. 提案募集の趣旨**

今回提案を求める「みなくるタウン住街区促進ゾーン先行エリア」は、久御山町の東部に位置し、現在は市街化調整区域でまとまりある農地等が広がった地区です。

本地区は、久御山町第5次総合計画において、「住街区促進ゾーン」に設定されており、周辺の住環境や公共施設と調和した定住促進を図るための快適な住宅地形成を促進するエリアとして、位置付けられています。

そのような中、令和4年3月3日に地権者が主体となる『みなくるタウン住街区促進ゾーン先行エリアまちづくり協議会』（以下、「まちづくり協議会」という。）が設立され、まちづくりの検討に向けて本格的に始動しました。

まちづくり協議会で協議した結果、まちづくりを進めるにあたり、当地区の都市的土地利用の有効性・潜在能力を最大限に引き出す事が重要で、そのためには民間企業のノウハウを活用する必要があるという方針に至り、令和5年7月23日のまちづくり協議会総会において、「業務代行方式で、土地区画整理事業を実施」することで、承認を得たところです。

ついでには、「つながるこころ みなぎる活力 京都南に『きらめく』まち」を計画テーマに、持続的に発展できるまちづくりの実現を目的として、まちづくり協議会とともに本地区の土地利用計画を検討して頂く事業化検討パートナーの募集を実施するものです。

## **2. 提案募集の概要**

### **2-1 提案募集の名称**

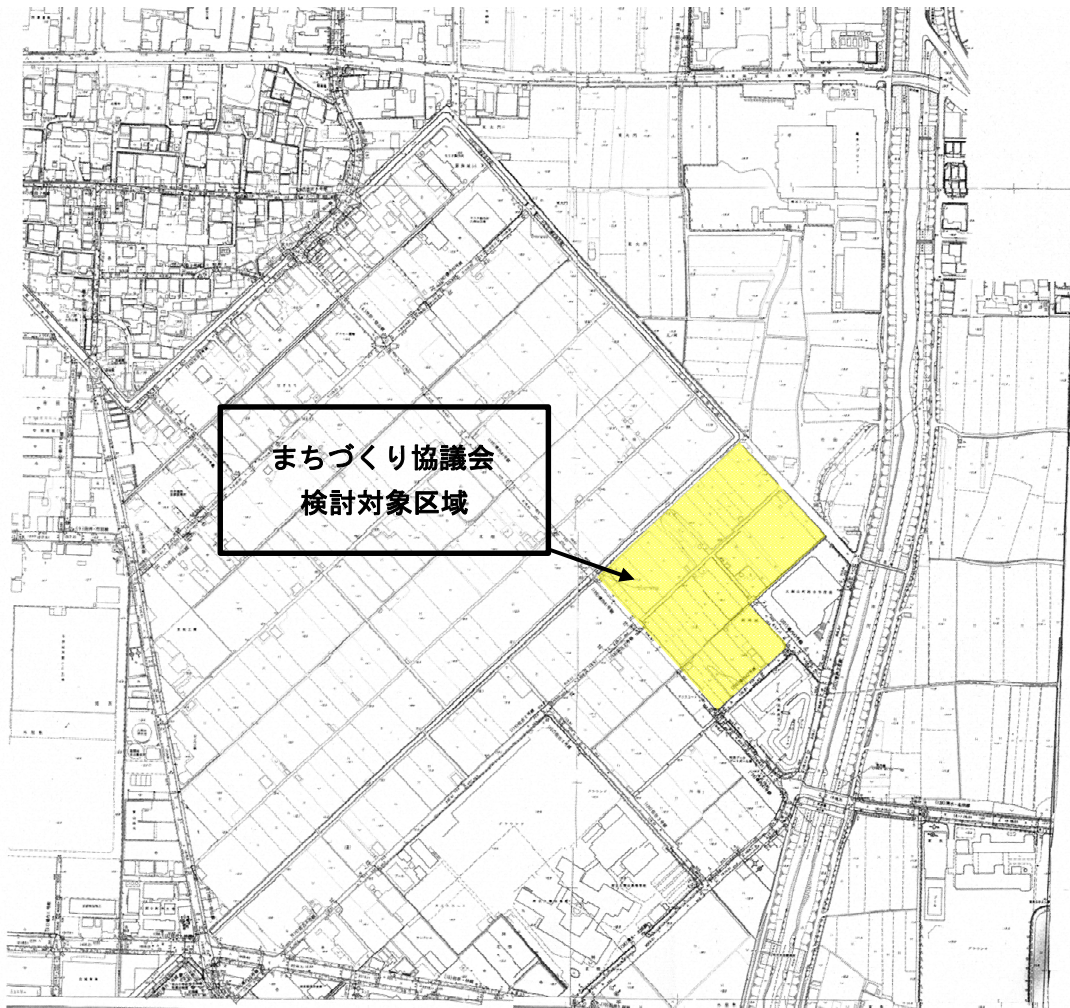
「みなくるタウン住街区促進ゾーン先行エリア事業化に関する提案募集」  
(以下「提案募集」という。)

### **2-2 主催者等**

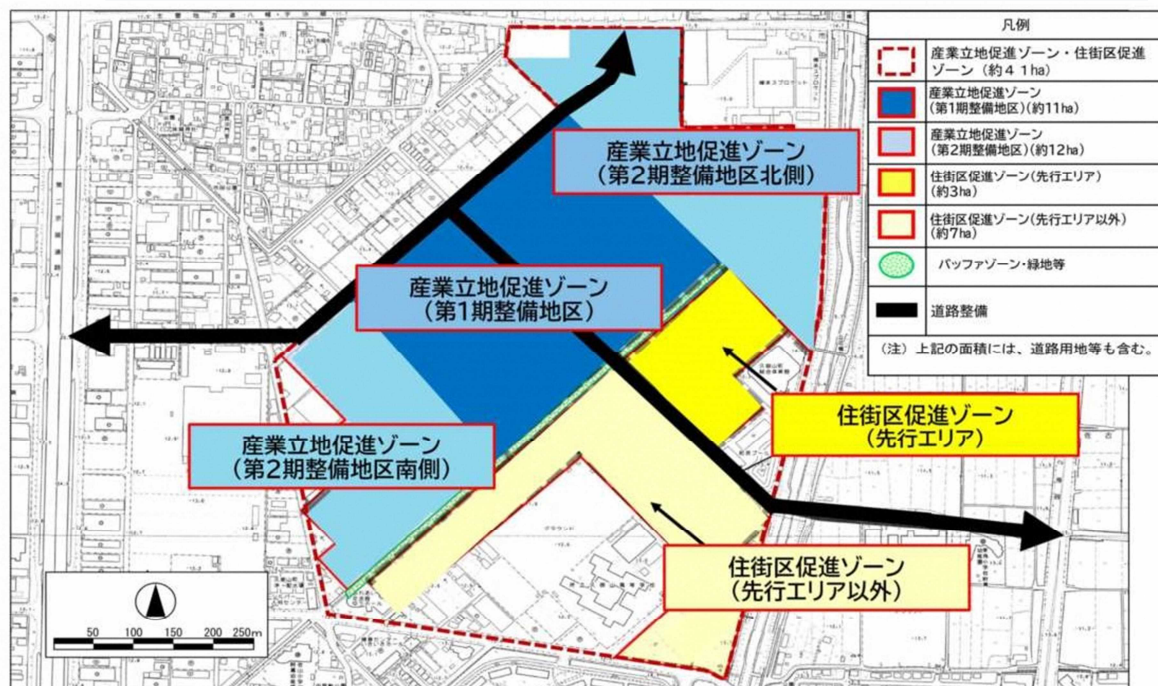
- 主催者 : みなくるタウン住街区促進ゾーン先行エリアまちづくり協議会
- 事務局 : 久御山町 都市整備部 新市街地整備課  
〒613-8585 京都府久世郡久御山町島田ミスノ38番地  
TEL : 075-631-9903 (直通) FAX : 075-631-6149  
Email : shigaichi@town.kumiyama.lg.jp

### 2-3 提案を求めるもの

下図に示す検討地における『まちづくり事業構想』を求めます。



- <参考> ○産業立地促進ゾーン（第1期整備地区）→R4：土地区画整理準備組合設立  
 ○産業立地促進ゾーン（第2期整備地区）→R5：まちづくり協議会設立



## 2-4 提案者要件、応募体制と資格

### 1) 提案者の要件

まちづくりの観点を持って対象区域全体の土地利用をコーディネートできる企業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。

### 2) 応募体制

応募者は、次に掲げる体制を構成し、応募願います。

- ① 応募者は、3)に掲げる資格要件を満たした単一の企業又は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。
- ② 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。

### 3) 応募者の資格要件

#### (1) 法人要件

- 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又は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をしていない者であること。
- ④ 久御山町暴力団排除条例（平成26年4月1日施行）第2条第1号、第3号及び第4号の規定に該当しないこと。
- ⑤ 国税及び地方税を滞納していないこと。

#### (2) 公募要件

- ① 以下のいずれかの実績を有する者であること。
  - 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。（ただし、実績要件としては認可公告を受けたもので、令和3年度以前の直近20事業年度のうちに施行した土地区画整理事業に限る。）
  - イ 土地区画整理組合が販売する保留地（住宅地）を取得し住宅地として販売した実績。（ただし、実績要件としては認可公告を受けたもので、令和3年度以前の直近20事業年度のうちに施行した土地区画整理事業に限る。）
  - ウ 久御山町内で10戸以上の住宅開発をした実績。（令和3年度以前の直近20事業年度の実績に限る。）
- ② 当該事業における事業化検討パートナーとして選定され、まちづくり協議会が土地区画整理準備組合に移行したのち業務代行予定者となった場合、以下の項目についていずれか実施が可能な者であること。
  - ア 全部業務代行方式の場合  
先行的に費用の立て替えを行い、事業化検討に必要な測量等の業務を実施することが可能な者であること。
  - イ 一部業務代行方式の場合  
事業認可までに土地区画整理準備組合が委託するコンサルタント等が実施する測量・設計等の業務の費用の立て替えを行うことが可能な者であること。

## 2-5 募集等のスケジュール

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| 募集要項の配布                      | 令和5年8月1日(火)～8月16日(水)<br>(土、日曜日は除く) |
| ↓                            |                                    |
| 質疑の受付<br>(様式1)               | 令和5年8月14日(月)～8月25日(金)              |
| ↓                            |                                    |
| 質疑への回答                       | 令和5年9月4日(月)                        |
| ↓                            |                                    |
| 提案参加申込の提出<br>(様式2)           | 令和5年9月8日(金)～9月22日(金)               |
| ↓                            |                                    |
| 応募提案書類の提出                    | 令和5年10月20日(金)～10月27日(金)            |
| ↓                            |                                    |
| 提案内容の<br>プレゼンテーション<br>事業者の特定 | 令和5年11月中旬～下旬予定<br>※詳細は別途通知します。     |
| ↓                            |                                    |
| 結果発表<br>(総会での議決・承認)          | 令和5年12月上旬～中旬予定<br>※詳細は別途通知します。     |



### 3. 応募の手続き

(1) 募集要項の配布

期 間：令和5年8月1日（火）～8月16日（水） 午前9時から午後5時まで  
（土、日曜日は除く）

○久御山町都市整備部新市街地整備課にて配布及び久御山町ホームページにも掲載します。

(2) 質疑受付期間及び回答

質疑受付：令和5年8月14日（月）～8月25日（金） 午前9時から午後5時まで

○募集要項の内容に関する質疑等は、質問書（様式1）にまとめ、事務局に持参するか、FAX又は電子メールにて提出してください。（FAX又は電子メールによる提出の場合は、事務局に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：令和5年9月4日（月）

○質疑に関する内容および回答（以下、「質疑回答書」という。）は、9月4日（月）以降に久御山町ホームページ上にて掲載します。（質問者の名称等は公表しません。）

(3) 提案参加申込期間

期 間：令和5年9月8日（金）～9月22日（金） 午前9時から午後5時まで

○応募しようとする企業又は共同企業体は、上記の提案参加申込期間内に所定の申込書（様式2）に必要事項を記載の上、事務局に持参するか、郵送にてお申し込み下さい。（郵送により申込される場合は、配達証明郵便にて申込期間内に必着でお願いします。また事前に事務局までご連絡ください。）

(4) 応募提案書類の提出

期 間：令和5年10月20日（金）～10月27日（金） 午前9時から午後5時まで

○事務局まで応募提案書類を持参してください。

（郵送による提出は受け付けません。）

なお、あらかじめ提出希望日時を連絡してください。

(5) 提案内容のプレゼンテーション

日 時：令和5年11月中旬～11月下旬予定

会 場：未定

詳細は別途通知します。

○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。

○プレゼンテーションの対象者は、審査会\*1です。

※1 当協議会が設置する「みなくるタウン住街区促進ゾーン先行エリア事業化に関する提案募集審査会」（以下「審査会」という。）です。審査会は、当協議会会員及び有識者をもって構成します。

(6) 結果発表

令和5年12月上旬～中旬予定

○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. 提案書作成の条件・留意点

### 4-1 全体条件

当まちづくり協議会が作成した提案対象地現況平面図（資料1）を参考にして、まちづくりテーマである「住街区促進ゾーン」にふさわしい整備イメージ計画としてください。

### 4-2 提案内容の基本条件

新市街地（みなくるタウン）における立地条件を踏まえ、周辺の住環境や公共施設と調和した定住促進を図るための快適な住宅地形成を促進する提案としてください。

○本地区は市街化調整区域であり、地区計画等の制度活用により、土地区画整理事業を想定しております。

○地権者意向調査結果（資料3）を考慮してください。

○法令（河川法等）・条例等で定められているものを遵守してください。

### 4-3 公共施設等の配置条件

道路、公園緑地等の公共施設の配置に関しては、土地活用イメージの中で提案してください。

公共施設の配置の条件は原則以下に示すとおりです。なお、公共施設の配置の詳細については、この提案募集において決定する事業化検討パートナーとの協議調整を経て、決定するものとします。

#### （道 路）

○道路計画については、本地区南側を東西に通過する道路（W=14m）は都市計画決定を予定していますので、都市計画道路を活かした道路配置としてください（資料1）。

○その他道路の配置・幅員構成については、戸建て住宅地の形成を考慮してください。

#### （公 園）

○公園緑地等については、地区の規模、誘致圏を考慮した効果的な配置計画としてください。

○公園緑地等で地区面積の3%以上を確保し、周辺環境を考慮したものとしてください。

## 5. 提案書の作成

### 5-1 まちづくり事業構想提案説明書

まちづくり事業構想提案説明書は、「4. 提案書作成の条件・留意点」を踏まえ、創意工夫をこらした当該地区の将来像を簡潔に示すとともに、魅力あるまちへと飛躍するための骨子となる提案を盛り込んでください。

また、次に示す事項について記載するものとし、「6. 応募提案書の提出等」で示す仕様でとりまとめてください。

(ア) 提案趣旨

(イ) まちづくり事業構想

- まちづくりの基本方針
- 対象地区全体の土地活用イメージ（土地利用計画図）
- 住宅地形成、施設誘致等のイメージ
- 資金調達方法
- 保留地処分方法
- 運営・管理など運営マネジメントに必要な事項
- 防災・減災対策や事業完了後のアフターフォロー等、その他配慮事項

## **6. 応募提案書の提出等**

### **6-1 応募提案書の仕様**

応募提案書は、A3版用紙を横向き5枚程度（表紙除く）で作成し、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。

### **6-2 応募提案書提出部数および付属提出書類**

- 応募提案書提出部数      製本20部  
   上記A3版バラ1部  
   電子データ（CD-R）  
   （※ファイル形式は、Microsoft Word2019、  
   Excel2019、PDFバージョン【1.3~1.7、PDF/A、  
   PDF/X】で読み取り可能なもの）

#### ○付属提出書類

応募提案書の提出に合わせて、下記の書類を1部提出して下さい。

- ・定款
- ・会社・法人の登記事項証明書（交付から3ヶ月以内のもの）
- ・会社概要書（会社案内書・パンフレット等）
- ・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）
- ・業務代行、住宅販売等の実績のわかる資料（直近1件の業務代行等契約書）  
※特に近畿圏での業務代行等の実績及び事業の概要等がわかるものを添付（任意様式）

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。

なお、資本金勘定を有しない企業においては、上記提出書類に準ずるものを提出してください。

### **6-3 応募提案書類の提出**

応募提案書類は、令和5年10月20日（金）～10月27日（金）の午前9時から午後5時まで、事務局へ持参してください。

なお、郵送による提出は受付しません。

また、提出書類は、採用・不採用にかかわらず返却しません。

## **7. 審査方法と審査結果**

### **7-1 審査の方法**

応募提案書の審査は、審査会において行います。

### **7-2 事業化検討パートナーの選定方法**

#### **(1) 資格審査**

資格審査では、応募者の参加資格についての審査を行います。

#### **(2) 提案審査**

提案審査では、資格審査を通過した応募者に対して、主催者が別途連絡する日時（令和5年11月中旬～下旬（予定））に、提案内容の説明（プレゼンテーション）と質疑応答を求め、提案内容を総合的に評価し、審査会が定める一定の基準をクリアする応募者を選考します。プレゼンテーションの時間は20分、質疑応答30分程度を予定しています。

（プレゼンテーションは要点をまとめた説明とし、質疑応答に重点をおいた審査とします）

#### **(3) 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。

#### **(4) 審査結果の通知等**

審査会の審査結果を踏まえ、協議会で事業化検討パートナーを選定します。選定結果については、令和5年12月上旬～中旬（予定）に各応募者（共同企業体の場合は代表者）に文書で通知するとともに事業化検討パートナーに選定した企業名を公表します。

なお、審査結果に対する異議・問い合わせにはお答えできません。

### **7-3 審査項目**

#### **(1) 資格審査**

応募者（共同企業体の場合は構成企業）の資格要件を満たしているか審査します。

#### **(2) 提案審査**

提案内容の主な評価の視点は以下のとおりです。

- ・まちづくりのコンセプト及び土地利用計画が、本地区にふさわしいか。
- ・導入施設や機能が、本協議会が示す計画テーマに沿っているか。
- ・定住促進、快適な住宅地形成が図られるか。
- ・資金調達方法は妥当か。
- ・事業化の検討に必要な費用の立て替えが可能か。
- ・保留地処分方法に実現性はあるか。
- ・まちの維持管理（エリアマネジメント）に積極的に介入しているか。
- ・防災・減災や営農・周辺環境に対する配慮がなされているか。
- ・事業完了後のアフターフォローは提示されているか。
- ・住宅販売、施設誘致の積極性、確実性は感じられるか。

など

#### 7-4 失格事項

- ①期限内に提案書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本地区に係る審査委員及び協議会会員に接触した場合
- ⑤その他、本地区のまちづくりに不相当と認められた場合

### 8. 審査結果公表後の取り組み予定

- ①当協議会とのパートナーシップを確立させるため、本地区のまちづくりの推進に向けて、互いが協力する旨の覚書を締結していただきます。
- ②本地区での具体的な土地利用を模索するため、協議会との間でまちづくり実現化方策の検討及び協議を推進します。
- ③土地区画整理事業により事業を進めることとしており、「土地区画整理事業で業務代行方式により実施」をすることは、「まちづくり協議会総会」において、承認を得ているところです。現時点での、土地区画整理組合の設立認可は、令和7年度中に予定しています。
- ④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当協議会と事業化検討パートナーは互いに一切の罰則・補償等、何らの責も負わないものとします。
- ⑤事業化検討の結果、事業成立の判断ができた場合は、まちづくり協議会から準備組合へ移行する予定としています。その際には、まちづくり協議会及び事業化検討パートナー双方の合意をもって、事業化検討パートナーが業務代行（全部・一部）予定者へ移行できるものとします。

### 9. その他

- ①応募提案書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企業または1共同企業体は、提案募集において1案のみ提出できます。また、1企業が複数の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応募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、必要な場合に全提案書の内容を、応募者の承諾無しに無償で使用できるものとします。

(様式1)

年 月 日

みなくるタウン住街区促進ゾーン先行エリアまちづくり協議会  
会 長 芳川 清志 様

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

## 質 問 書

「みなくるタウン住街区促進ゾーン先行エリア事業化に関する提案募集」について、次のことについて質問します。

### 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2)

年 月 日

みなくるタウン住街区促進ゾーン先行エリアまちづくり協議会  
会 長 芳川 清志 様

所在地  
申込者 法人名  
代表者名

## 提 案 参 加 申 込 書

「みなくるタウン住街区促進ゾーン先行エリア事業化に関する提案募集」に応募したいので、下記により申し込みます。

記

|        |  |   |        |  |
|--------|--|---|--------|--|
| 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  |  |
| 1      | 法人の状況 (該当する場合は項目番号に○を付けて下さい。)  |   |        |  |
|        | 1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する法人である。<br>2) 会社更生法第 17 条の規定による更生手続き開始の申し立てがなされている企業である。<br>3) 民事再生法第 21 条の規定による更生手続き開始の申し立てがなされている企業である。<br>4) 久御山町暴力団排除条例 (平成 26 年 4 月 1 日施行) 第 2 条第 1 号、第 3 号及び第 4 号の規定に該当する。<br>5) 租税を滞納している。 |   |        |  |



|     |  |                  |        |  |
|-----|--|------------------|--------|--|
|     | 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   | 法人の状況（該当する場合は項目番号に○を付けて下さい。）   |                  |        |  |
|     | 1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する法人である。<br>2) 会社更生法第 17 条の規定による更生手続き開始の申し立てがなされている企業である。<br>3) 民事再生法第 21 条の規定による更生手続き開始の申し立てがなされている企業である。<br>4) 久御山町暴力団排除条例（平成 26 年 4 月 1 日施行）第 2 条第 1 号、第 3 号及び第 4 号の規定に該当する。<br>5) 租税を滞納している。 |                  |        |  |
|     | 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  |  |
| 3   | 法人の状況（該当する場合は項目番号に○を付けて下さい。）   |                  |        |  |
|     | 1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する法人である。<br>2) 会社更生法第 17 条の規定による更生手続き開始の申し立てがなされている企業である。<br>3) 民事再生法第 21 条の規定による更生手続き開始の申し立てがなされている企業である。<br>4) 久御山町暴力団排除条例（平成 26 年 4 月 1 日施行）第 2 条第 1 号、第 3 号及び第 4 号の規定に該当する。<br>5) 租税を滞納している。 |                  |        |  |

|     |  |                  |        |  |
|-----|--|------------------|--------|--|
|     | 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  |  |
| 4   | 法人の状況（該当する場合は項目番号に○を付けて下さい。）   |                  |        |  |
|     | 1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する法人である。<br>2) 会社更生法第 17 条の規定による更生手続き開始の申し立てがなされている企業である。<br>3) 民事再生法第 21 条の規定による更生手続き開始の申し立てがなされている企業である。<br>4) 久御山町暴力団排除条例（平成 26 年 4 月 1 日施行）第 2 条第 1 号、第 3 号及び第 4 号の規定に該当する。<br>5) 租税を滞納している。 |                  |        |  |
|     | 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  |  |
| 5   | 法人の状況（該当する場合は項目番号に○を付けて下さい。）   |                  |        |  |
|     | 1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する法人である。<br>2) 会社更生法第 17 条の規定による更生手続き開始の申し立てがなされている企業である。<br>3) 民事再生法第 21 条の規定による更生手続き開始の申し立てがなされている企業である。<br>4) 久御山町暴力団排除条例（平成 26 年 4 月 1 日施行）第 2 条第 1 号、第 3 号及び第 4 号の規定に該当する。<br>5) 租税を滞納している。 |                  |        |  |