

(仮称) 図書館東地区土地区画整理事業 事業化パートナー募集要項

1. 募集の趣旨

図書館東地区（以下、「当地区」という。）は、国道 175 号に近接し、県道 23 号線及び市道 101 号線に接する交通利便性の高い地区で、周辺には市役所をはじめ、うるおい交流館エクラや大池総合公園などの公共施設のほか、小野警察署やホテルなどの都市機能が集積しています。

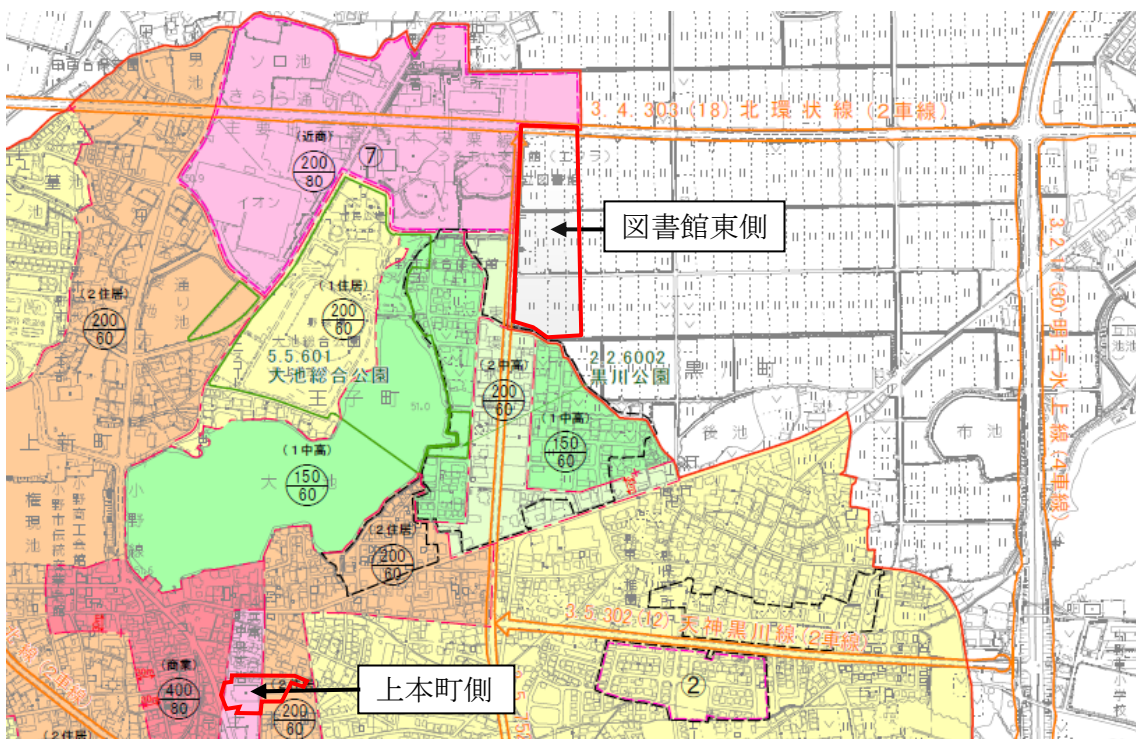
また、小野市都市計画マスタープランにおいて、行政・文化・福祉・商業等の複合的な都市機能が集積するシビックゾーンに位置づけられており、都市拠点の更なる充実が求められています。

現在、当地区の地域特性を活かし、新たな商業地等を形成する宅地開発を計画し、地権者合意のもと、令和 5 年 2 月に（仮称）図書館東地区土地区画整理事業準備検討会（以下「当検討会」という。）を設立し、土地区画整理事業の事業化に向けた検討や地権者の合意形成について鋭意取り組んでいるところです。

事業化を進めるにあたり、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ことはもちろんのこと、速やかな事業実施と円滑な保留地処分が重要であり、そのためには、民間事業者の経験やノウハウを活用する必要があります。

本募集は、土地区画整理事業の事業実施に向けた調査や検討の段階から、豊富な経験とノウハウを持つ民間企業に参画していただくことによって、将来的に本土地区画整理事業の同意施行者（すべての地権者の同意を取得し事業を実施する者）として事業認可を取得していただくことを想定した事業者を選定するため、当検討会がプロポーザル方式により、事業化パートナーの募集を実施するものです。

【（仮称）図書館東地区土地区画整理事業 施行区域図】



2. 事業の概要

(1) 土地区画整理事業の概要

事業名称：(仮称) 図書館東地区土地区画整理事業

施行者：事業化パートナー

施行地区：上記施行区域図のとおり

地区面積：約 4.2ha (図書館東側：約 3.6ha、上本町側：約 0.6ha)

地権者数：18名 (令和6年1月4日現在)

都市計画：○図書館東側施行地区

区域区分の変更 (令和8年3月市街化区域編入予定)

用途地域：近隣商業地域 (令和8年3月決定予定)

地区計画：畜舎、倉庫、住宅等の建築制限

(令和8年3月決定予定)

※今後、まちづくりの具体化に合わせて検討します。

○上本町側施行地区

用途地域：近隣商業地域、第2種住居地域

その他：現状、図書館東側施行地区には市街化調整区域及び農振農用地区域の土地利用規制がありますが、土地区画整理事業に伴い当該規制を解消するとともに、上下水道について処理区域に編入予定です。

(2) 事業手法

本事業は、土地区画整理事業に関する民間事業者のノウハウ、資金力等を活用した円滑な事業推進と、事業費の縮減及び確実な保留地処分を行うため、同意施行型個人施行による実施を目指します。

また、既成市街地(神戸電鉄小野駅周辺)における課題(密集対策及び災害時の拠点づくり)解決を図るため、兵庫みらい農業協同組合小野中央支店を飛び施行地区として設定し、上本町側施行地区内において公園整備を行うこととします。

(3) 事業スケジュール

令和7年度に市街化区域編入の都市計画手続きを行い、令和8年度の土地区画整理事業認可取得を目標にしています。ただし、協議状況によっては変更となる場合があります。なお、事業期間は認可取得より約5年間を想定しています。

3. 募集の概要

(1) 主催者及び事務局

主催者：(仮称) 図書館東地区土地区画整理事業準備検討会

事務局：小野市地域振興部まちづくり課都市整備係

〒675-1380 兵庫県小野市中島町531番地

TEL：0794-63-1884 (直通) FAX：0794-63-2614

E-mail：matidukuri@city.ono.hyogo.jp

(2) 事業化パートナーに行っていただく内容

当地区における土地区画整理事業の実現に向け、必要な検討及び支援を行っていただくこと、また、将来的に、事業化パートナーが土地区画整理事業の同意施行者として事業認可を取得していただくことを想定しています。

主な内容は下記のとおりとしますが、必要となる費用は事業化パートナーの負担となります。また、事業の成否に関わらず、損害賠償、補償等その他一切の請求を行わない範囲での取組とします。

- ①事業化に向けた基本計画の作成（土地利用計画、公共施設の整備計画、保留地の処分価格・宅地の増進率・概算事業費及び平均減歩率の算定、企業誘致、事業成立性についての検討等）
- ②事業化に向けた地権者の合意形成（地権者集会、勉強会の主催等）
- ③その他、事業化に向けた取組

(3) 参加資格要件

以下の①から⑥の要件を全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。
- 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小野市暴力団排除条例(平成 24 年条例第 1 号)第 2 条第 1 号から 3 号の規定に該当しないこと。
- ⑤土地区画整理事業の同意施行又は業務代行を行った実績、あるいは地権者及び行政と連携（協定等を締結）し開発事業を行った実績を有する者であること。
- ⑥当該事業における事業化パートナーとして選定された場合、先行的に費用の立替を行い、事業化検討に必要な区画整理設計のほか、事業計画書作成、事業認可取得など一連の業務を実施することが可能な者であること。

(4) 募集等のスケジュール

日 程	内 容
令和 6 年 1 月 1 2 日(金)	募集要項の配布（※市 HP にて公開）
令和 6 年 1 月 1 8 日(木)	質問書の提出締切
令和 6 年 1 月 2 5 日(木)	質問書への回答期限
令和 6 年 2 月 1 日(木)	参加申込書の提出締切
令和 6 年 2 月 2 9 日(木)	企画提案書の提出締切
令和 6 年 3 月中旬(予定)	審査委員会（プレゼンテーション）
令和 6 年 3 月下旬(予定)	審査結果通知

4. 応募の手続き

(1) 質問書の提出及び回答

質問書（様式1）に所要の事項を記入し、下記の受付期限までに小野市地域振興部まちづくり課（当検討会事務局）あてに FAX またはメールにて提出してください。

受付期限：令和6年1月18日（木）17時まで

質問に対する回答は、他の事業者への回答も含めて、質問書の提出のあった全ての事業者にもメールにて通知します。

回答日：令和6年1月25日（木）（予定）

(2) 参加申込書の提出

応募者（共同企業体の場合は代表企業）は、下記の参加申込期限までに参加申込書（様式2）に必要事項を記載のうえ、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。）

申込期限：令和6年2月1日（木）17時まで

(3) 企画提案書の提出

提案書類を下記の提出期限までに事務局まで持参するか、郵送にて提出してください。（郵送の場合は提出期限必着）

※提案書の仕様・提出部数等については、5. 提案書作成の条件・留意点のとおり

提出期限：令和6年2月29日（木）17時まで

(4) 提案内容のプレゼンテーション（審査委員会）

日 時：令和6年3月中旬頃（予定）

会 場：未定

※詳細は別途通知します。

※プレゼンテーションの方法は問いません。パワーポイント、スライド等を使用される場合は、事前に事務局まで連絡してください。

(5) 結果発表

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。

発表日：令和6年3月下旬頃（予定）

5. 提案書作成の条件・留意点

(1) 提案を求める事項

①提案趣旨（提案にあたっての基本的な考え方、コンセプト等）

②事業化パートナーとしての取組方針（実施体制、スケジュール、

協力が可能な業務の範囲等)

- ③対象地区全体の土地活用イメージ（土地利用計画図（案）、施設配置計画（案）、立地企業リスト（案）等）
 - ※当地区は、兵庫県が策定する大規模な集客施設の立地誘導・抑制に係る広域土地利用プログラムにおける「商業ゾーン以外の地域」に位置することから、まちづくり計画等の区域内における規模の上限のウ「その他特にまちづくりに寄与する場合」に該当する計画内容としてください。
- ④事業推進方策（概算事業費、減歩率の見通し及び保留地処分方針、資金調達方法、運営マネジメント方策等）
 - ※概算事業費の算出あたり、兵庫みらい農業協同組合小野中央支店の解体に係る費用は含めないこととします。
 - ※減歩率の見通し及び保留地処分方針について、保留地処分以外の収支計画（将来的な賃料に転嫁等）の提案も可能とします。
- ⑤事業完了後のアフターフォロー等、その他配慮事項
- ⑥事業実績・企業概要等（土地区画整理事業などの実績、その他企業の特徴や強み等）

（2）提案書の仕様

企画提案書は、A3版用紙を横向き10枚以内（両面不可、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（共同事業体の場合は連名）を明記してください。

（3）提案書の提出部数および附属提出書類

製本 10部

電子データ（CD-R） 一式

※提出書類は、採用・不採用にかかわらず返却しません。

（4）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通りとおりです。

（道路）

道路幅員について、図書館東側施行地区においては8m以上、上本町側施行地区においては6m以上としてください。

（公園）

公園緑地等について、地区面積の3%以上を確保するとともに、上本町側施行地区に公園を配置してください。

（調整池）

図書館東側施行地区において、兵庫県総合治水条例に基づく雨水調整池の整備が必要です。

（その他）

兵庫みらい農業協同組合小野中央支店について、図書館東側施行

地区に移転配置してください。なお、移転後の面積については、路線価等の差を考慮したものとしてください。

6. 選定方法

(1) 審査の方法

提案書類及びプレゼンテーション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。（プレゼンテーションの時間は30分、質疑応答30分程度を予定しています。）

(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提案のコンセプト及び土地活用イメージが具体的で実現性が高く、当地区にふさわしいものであるか。
- ②事業化検討を進めるにあたって、十分な実施内容及び実施体制であるか。
- ③事業推進方策（概算事業費、減歩率の見通し及び保留地処分方針、資金調達方法、運営マネジメント方策等）が具体的で、妥当性のある内容となっているか。
- ④類似の事業実績があり、事業化検討を行うにあたって十分な経験やノウハウを有しているか。

(3) 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当地区に係る審査委員及び検討会会員に接触した場合
- ⑤その他、当地区のまちづくりに不相当と認められた場合

7. その他

- ・結果発表後、選定された事業化パートナーと当検討会及び小野市の3者にて事業化検討にあたっての覚書を締結する予定です。
- ・応募提案書の作成等に要する費用は、全て応募者の負担とします。
- ・1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。
- ・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得ず、無償で使用できるものとします。
- ・参考資料として、測量データ（現況地形図 CAD データ）の貸与が可能です。貸与を希望する場合は、事務局へ直接申し出てください。