

**(仮称)門真市北島西・北周辺土地  
区画整理事業業務代行予定者  
選定委員会**

**【(仮称)門真市北島西・北周辺土地区画整理事業  
業務代行予定者】**

**審査講評**

**門真市**

(仮称) 門真市北島西・北周辺土地区画整理事業業務代行予定者選定委員会 (以下「選定委員会」という。) は、((仮称) 門真市北島西・北周辺土地区画整理事業業務代行予定者 (以下「本業務」という。)) に関して、審査基準 (令和5年12月公表) に基づき、最優秀提案の選定を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和6年4月8日

(仮称) 門真市北島西・北周辺土地区画整理事業業務代行予定者選定委員会 委員長

## 目次

1 公募の目的	1
2 選定委員会の構成	1
3 審査の手順	1
4 審査等の経過	2
5 参加者一覧	2
6 基礎的事項の確認及び提案審査	3
(1) 基礎的事項の確認	3
(2) 加点審査（提案書類・プレゼンテーション）	3
(3) 加点審査の項目と配点	4
(4) 審査結果	5
7 審査の講評	5

## 1 公募の目的

門真市北島西・北周辺土地区画整理準備組合（以下「準備組合」という。）は、令和7（2025）年度に都市計画決定手続き、同年度内に事業認可取得を予定し、組合施行による一括業務代行方式の土地区画整理事業として、「（仮称）門真市北島西・北周辺土地区画整理事業」（以下「本事業」という。）を施行する準備を進めています。

本公募は、（仮称）門真市北島西・北周辺土地区画整理組合（以下「組合」という。）設立後に行う予定の本事業において、業務代行の最も適切な担い手となる豊富な経験と必要な資金力を併せ持つ民間事業者を募集するものです。

## 2 選定委員会の構成

分類	氏名	所属団体等
学識経験者	さくま やすとみ 佐久間 康富	和歌山大学 システム工学部 環境デザインメジャー 准教授
学識経験者	いしはら はじめ 石原 肇	近畿大学 総合社会学部 総合社会学科 教授
地権者代表	あさだ たけし 浅田 竹司	門真市北島西・北周辺 土地区画整理準備組合
地権者代表	あさだ あきひろ 浅田 明弘	門真市北島西・北周辺 土地区画整理準備組合
地権者代表	あさだ こうじ 浅田 幸次	門真市北島西・北周辺 土地区画整理準備組合
本市の職員	みずの ちかこ 水野 知加子	門真市 市民文化部長
本市の職員	うしろ よしひろ 良 義浩	門真市 まちづくり部長

（敬称略）

## 3 審査の手順

審査は、「参加資格の確認」、「提案審査」に分けて実施しました。

「参加資格の確認」では、参加表明時に提出された書類に基づき、募集要項に記載した参加資格要件について審査を行いました。

「提案審査」においては、選定委員会が審査基準に基づき、提案内容に関して審査を行い、最優秀提案を選定しました。

#### 4 審査等の経過

日程	事項	内容
令和5年11月25日	第1回選定委員会	・募集要項等について ・審査の進め方、審査基準について
令和5年12月4日	公示	・募集要項等の公表
令和5年12月12日	現地説明会	参加数：11社
令和6年1月16日	質問事項の回答	受付期間：12/12～12/22 質問数：105件
令和6年1月26日	参加表明書等の受付	受付期間：1/22～1/26 提出者数：3者
令和6年2月6日	参加資格 審査結果の通知	
令和6年3月1日	提案書の受付	受付期間：2/26～3/1 提出者数：3者
令和6年3月24日	第2回選定委員会	・プレゼンテーション ・最優秀提案等の選定

#### 5 参加者一覧

3者から参加表明書等の提出があり、参加者が備えるべき参加資格要件等を審査した結果、いずれの参加者も参加資格を有していることを確認し、令和6年2月6日付で参加資格確認書を以下の参加者に通知しました。

審査名
L社
B社
Y社

## 6 基礎的事項の確認及び提案審査

### (1) 基礎的事項の確認

令和6年3月1日までに3者から提案書類の提出があり、本市は、提案書類がすべて揃っていることを確認しました。また、提案書類について、別冊1「審査基準」に示す基礎的事項の項目に該当していないことを確認しました。

### (2) 加点審査（提案書類・プレゼンテーション）

審査基準に基づき提案内容の審査を行いました。審査にあたっては、企業名等を明らかにせず、令和6年3月24日にプレゼンテーション及び質疑応答を実施しました。

得点の付与については、次の5段階評価をもって審査項目ごとに得点化しました。

評価	判断基準	点数化方法
A	特に秀でて優れている	各項目の配点 × 1.00
B	秀でて優れている	各項目の配点 × 0.75
C	優れている	各項目の配点 × 0.50
D	わずかに優れている点を認める	各項目の配点 × 0.25
E	(要求水準を満たしているものの) 優れている点が認められない	各項目の配点 × 0.00

※「配点×掛け率」の結果(少数点以下)は、加点審査の合計において小数点第2位以下を切り捨て、小数点第1位まで取り扱う。

(3) 加点審査の項目と配点

様式		配点
(1) 事業遂行		350
①実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>参加者の役割分担が明確に示されているか。</li> <li>納得できる組合運営への支援内容が示されているか。</li> <li>プレゼン（質疑応答含む）の様子から本事業への意欲がみられるか。</li> </ul>	105
②事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業を理解した事業工程計画、施工計画が示されているか。</li> <li>計画的な資金調達や収支計画が示されているか。</li> <li>提案した事業内容に関する重要なリスクを認識しており、当該リスクが顕在化した場合の対応策が示されているか。</li> </ul>	105
③保留地処分完了までの対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>確実かつ早期に保留地を処分する方針が示されているか。</li> </ul>	70
④地域経済の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>地元事業者の参画機会、地域の雇用の創出、ビジネスチャンスの拡大などを図れる具体的な提案がなされているか。</li> </ul>	35
⑤市営門真住宅の撤去	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業と一体で行うことのメリットについて、具体的な提案がなされているか。</li> <li>事業工程上・施工計画上の工夫により工期短縮（門真市が土地区画整理事業とは別に本業務を発注した場合の工期と比較）に向けた具体的な提案が示されているか。</li> </ul>	35
(2) 土地利用計画		420
①各ゾーンにおける施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>「門真市南東地域まちづくり基本構想」及び「門真市北島西・北周辺地区土地区画整理事業における市有地活用方針」並びに「土地利用計画（案）」を踏まえ、全ての街区において具体的な提案が示されているか。</li> <li>「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」等において、実現可能性を見据え、参加者が提案する施設・機能等の内容が示されているか。</li> <li>「新たな産業ものづくり企業誘導ゾーン」において、新たな産業及び市内のものづくり企業等の誘致に向けた考え方が示されているか。</li> <li>「子育て世帯定住促進防災公園等整備ゾーン」（防災公園等）の方向性について、「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」などの他ゾーンとの連携の考え方が示されているか。</li> <li>土地利用計画（案）に対する修正提案がある場合は、内容と併せて修正の意図が示されているか。</li> </ul>	210
②公民連携のスキーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」等において、参加者が提案する施設・機能等の実現に向けた公民連携のスキーム及び実現に向けた準備組合や門真市等との協議・調整方針が示されているか。</li> <li>エリアマネジメント活動などソフト面での取組み策が示されているか。</li> </ul>	105
③環境への配慮の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>地球温暖化やヒートアイランド現象をはじめとした様々な環境負荷の低減をはじめ、居住環境や緑地の形成など環境の質の向上を含めた環境配慮に係る提案がなされているか。</li> <li>脱炭素に貢献する提案が示されているか。</li> </ul>	70
④周辺地区への配慮の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺地域とのネットワークも考慮した安心、安全な交通計画が示されているか。</li> <li>緑化や景観に配慮した施設計画となっているか。</li> </ul>	35
(3) 土地利用に向けた支援		210
①地権者の賃借・売却等への協力支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>地権者の意向（賃借、売却、自己利用）に応じた土地利用を進める際の課題が示されているか。</li> <li>上記課題に対する方策（集約換地等）が示されているか。</li> <li>借地単価及び売却単価の設定の考え方が示されているか。</li> <li>賃借及び売却を円滑に進めるための支援内容（共同賃借街区の管理運営スキーム等）が示されているか。</li> </ul>	210
合計		980

#### (4) 審査結果

審査項目	配点	株式会社大林組	参加者 1	参加者 2
合 計	980 点	860.0 点	805.0 点	413.7 点
審査結果		<b>最優秀提案</b>		

### 7 審査の講評

準備組合は、組合施行による一括業務代行方式の土地区画整理事業として、令和7年度内の事業認可取得を目指し、本事業に取り組んでいます。本事業では、第二京阪道路沿道における無秩序な開発を抑制するとともに、土地の有効活用及び門真市南部地域の賑わいの拠点となるよう、周辺地域との調和を図りつつ、良好な都市基盤整備・土地利用の増進を行うことが求められています。

こうした趣旨のもと、本事業の一体的なまちづくりを担う業務代行予定者の募集を行い、3者から提案書類の提出がありました。いずれの提案も各企業の実績に裏打ちされた創意工夫が盛り込まれており、本地区の特性を捉えた魅力的な提案内容が示されました。委員会として、提案書類作成における努力に対し、各応募者に敬意を表するとともに、深く感謝申し上げます。

審査基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、株式会社大林組を最優秀提案者として選定しました。

株式会社大林組は、提案書類に示された条件や準備組合、門真市が期待する内容を丁寧に読み解いた具体的な提案、事業認可に向けた積極的な取り組み姿勢が高く評価されました。

(1) 事業遂行については、地権者一人一人の将来土地利用意向にきめ細かく対応する土地利用に向けた支援や組合運営も含めた堅実な実施体制が評価されました。また、本事業特有のリスクを見込んだ事業計画、多様な視点による具体的な地域経済の活性化の方策など、本地区との合意形成を図りながら着実な事業推進が期待できる提案が評価されました。

(2) 土地利用計画については、「門真市南東地域まちづくり基本構想」及び「土地利用計画(案)」において求められている内容を的確に理解し、本地区特有の課題やその対応策についても検討がなされていました。特に、各ゾーンの特性に応じた具体的な施設やサービスとして、一定のニーズを把握した施設計画の提案がなされていたことから、実現性が高く、ひいては地域への将来的な波及効果が高い提案として評価されました。また、「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」におけるスポーツ施設等について、今後、門真市や準備組合、事業主体等との協議を進め具体化に向けて取り組むこととなりますが、現時点において具体性の高い公民連携スキームが提案された点も評価されました。

(3) 土地利用に向けた支援については、地権者の意向が多岐に渡るなかで想定される課題が示され、課題に対する具体的な支援内容が評価されました。



今後、準備組合による総会承認を経て、株式会社大林組は、準備組合と覚書を締結し、本事業を実施していくこととなりますが、募集要項等に示した要求水準はもちろんのこと、提案された内容、プレゼンテーションで示した内容を確実に履行し、準備組合や地権者一人一人、門真市と真摯に向き合いながら本事業を進めていただきたいと思います。

そのうえで、本事業をさらに充実したものとするため、事業者に対しては、次の事項に留意して本業務を実施されることを委員会から要望します。

- 地権者との丁寧な対話を重ね、信頼関係を構築すること。
- 地権者の意向に沿った土地活用が実現できるよう努めること。
- 門真市や関係機関と協力し、提案された施設やサービスの実現に向け取り組むこと。

以上