

新市街地（みなくるタウン）第2期整備地区  
まちづくり協議会 令和5年度第1回総会

新市街地（みなくるタウン）第2期整備地区まちづくり協議会

令和5年8月27日

# 次 第

---

日時：令和5年8月27日（日）午後1時30分～

場所：久御山町役場5階 コンベンションホール

## 1. 開会

## 2. 総会成立宣言

## 3. 説明事項

（1）第2期整備地区における事業化検討パートナーの選定までの流れ

## 4. 報告事項

（1）第2期整備地区における事業化検討パートナーの選定に係る審査結果報告について

## 5. 議決事項

第1号議案 「第2期整備地区における事業化検討パートナーの決定について」

## 6. その他

## 7. 閉会

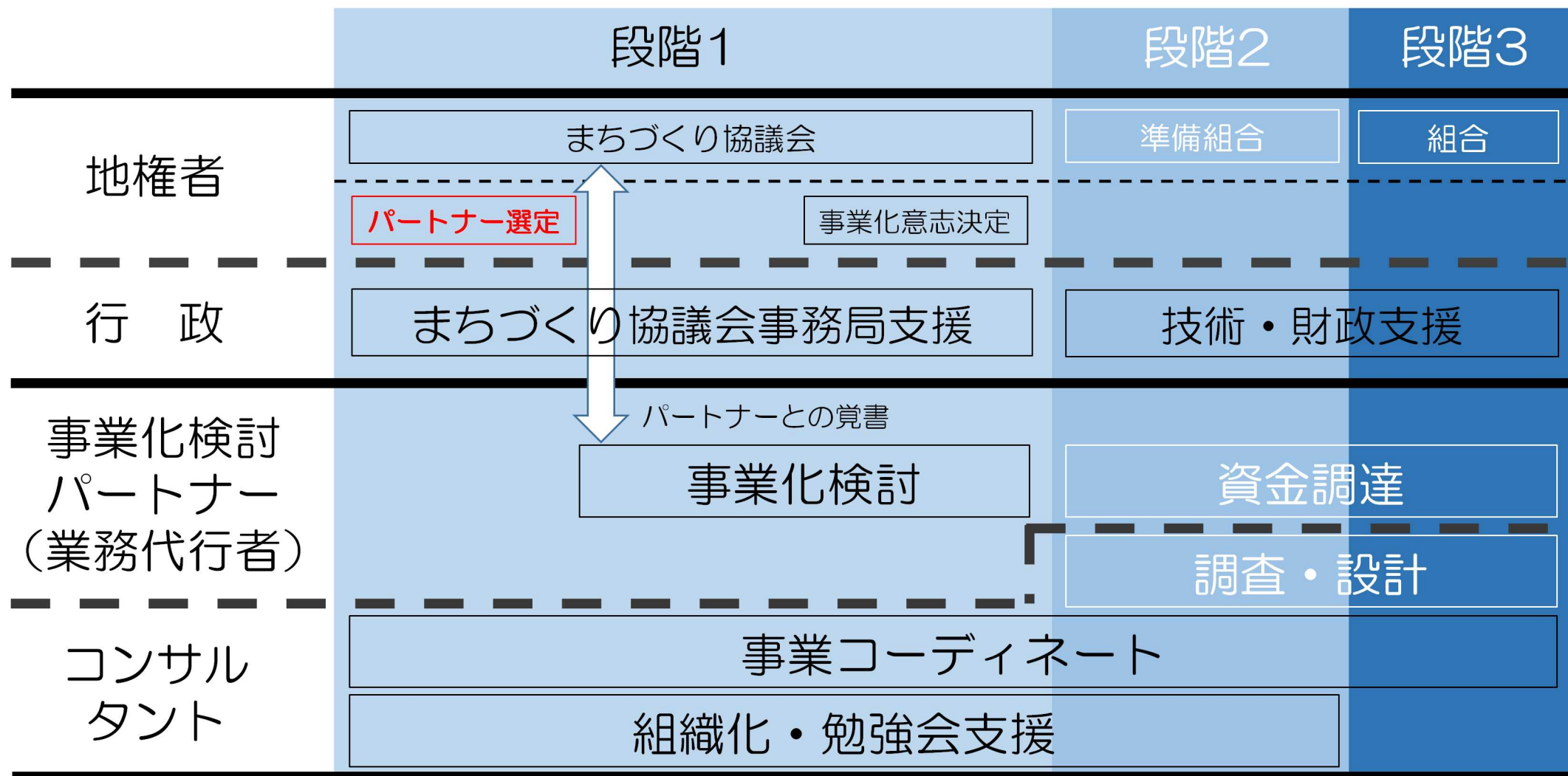
---

### 3. 説明事項

(1) 第2期整備地区における事業化検討パートナーの選定までの流れ

# ① 事業化検討パートナーとは？（前回の振り返り）

まちづくりを実現するためには、事業計画素案を作成して、  
事業成立性の検討を行う  
**事業化検討パートナーの選定が必要！**



# ① 事業化検討パートナーとは？（前回の振り返り）

## 事業化検討パートナーとは

事業化検討パートナーとは、事業化に向けての相談相手であり、事業の収束までを見込んでエンドユーザーの見通しをつけます。また、業務代行者に移行することを前提に、事業成立性の検討を行う民間企業です。

## 事業化検討パートナーの役割


- ・ 事業計画素案の作成と事業成立性の検討
- ・ 地権者の意向把握活動への参画及び合意形成の支援
- ・ 誘致企業の想定と情報提供
- ・ 保留地、売買価格や借地料の想定
- ・ まちびらきまでのスケジュール想定 など

# ① 事業化検討パートナーとは？（前回の振り返り）


## 事業化検討パートナーの選出方法

一般的な選出方法は、

①専門的なノウハウを有した経験豊富な  
デベロッパー・ゼネコンを募る。



②まちづくり協議会役員会で審査、絞り  
込みを行う。



③まちづくり協議会総会で承認の決裁を  
行う。

## ② パートナー事業者選定までの流れ

日 程	内 容
令和5年4月 5日（水）	提案者の募集開始
5月26日（金）	提案参加の申込
6月30日（金）	提案書の提出
7月 3日（月）	一次審査（資格審査）
7月29日（土）	二次審査（提案審査）

本日 総会での議決・承認

## 4. 報告事項

- (1) 第2期整備地区における事業化検討パートナーの選定に係る審査結果報告について



# (1) 株式会社竹中土木大阪本店の提案内容

提案項目	提案内容
区画整理計画（案） の妥当性	<ul style="list-style-type: none"><li>■産業立地ゾーン<ul style="list-style-type: none"><li>・ものづくり産業、農業連携企業の立地を視野</li></ul></li><li>■事業ゾーン<ul style="list-style-type: none"><li>・物流施設の誘致 (※大手企業の進出意向)</li><li>・大規模区画での土地利用</li></ul></li></ul>
事業の確実性	<ul style="list-style-type: none"><li>・直近10年の業務代行実績：18件 (関西圏5件)</li><li>・1.2%~1.5%の利子での資金立替</li><li>・自社による確実な保留地処分</li></ul>

## (1) 株式会社竹中土木大阪本店の提案内容

提案項目	提案内容
創意工夫等	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 進出企業によるイベント</li><li>・ 災害に強い地域共創型物流施設</li><li>・ 公園への防災機能の設置</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 買主や借主である進出企業等との安全で確実な取引を担保</li></ul>

## (1) 株式会社竹中土木大阪本店の提案内容

提案項目	提案内容
想定減歩率 想定売却単価 想定賃料単価	・ 第1期整備地区と同程度を想定
企業誘致	・ 久御山町との連携 ・ 竹中工務店グループのネットワークの活用

## (2) 審査方法

### 提案審査（2次審査/事業者プレゼン・ヒアリング）

- ・ 提案書を提出した1社に対して審査を実施

（提案事業者：株式会社竹中土木 大阪本店）

- ・ 審査方法はプレゼンテーション及びヒアリング
- ・ 審査会において、選定基準に基づき審査
- ・ 審査員12名の総評価点（1200点）の6割（720点）以上で選定

## (3) 審査項目

### 【審査項目】

#### 区画整理計画（案）の妥当性

- ①まちづくりの基本方針
- ②対象地区全体の土地活用イメージ（土地利用図）
- ③立地企業、導入施設イメージ

#### 事業の确实性

- ④資金調達方法
- ⑤保留地処分方法

#### 創意工夫等

- ⑥運営・管理など運営マネジメントに必要な事項
- ⑦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

## (4) 審査結果

### 【評価のポイント】

- ・ 減歩率も地権者と協議を図って進めていくとこのことを評価できた。
- ・ 減歩率を第1期整備地区に近付けるよう努力するということが評価できた。
- ・ まちづくり、アフターフォローや金銭面、また個別面談を4回実施する予定など地権者に寄り添うことが評価できた。
- ・ 地域の経済を牽引する企業の進出など、物流施設ばかりが建ち並ぶのではなく、町のコンセプトも踏まえたプレゼンテーションをしていたことが評価できた。
- ・ 将来のまちづくりや地域の活性化を図っていくことが期待できた。

## (4) 審査結果

審査会では、以下の企業をパートナー企業に  
適正と認めました。

会社名	所 在
株式会社竹中土木 大阪本店	大阪府中央区本町4丁目1-13

## 5. 議決事項



## 第1号議案

### 第2期整備地区における事業化検討パートナーの決定について

新市街地（みなくるタウン）第2期整備地区まちづくり協議会規約第12条第7号の規定により、以下のことについて、総会の議決を求める。

令和5年8月27日

新市街地（みなくるタウン）  
第2期整備地区まちづくり協議会  
会長 樋口 敏昭

### 記

令和5年7月29日（土）に実施されました久御山町新市街地（みなくるタウン）第2期整備地区事業化検討パートナーの選定に係る提案募集審査会の審査結果を踏まえ、事業化検討パートナーとして、「株式会社竹中土木 大阪本店」に決定する。

## 6. その他

ご清聴ありがとうございました。

---