

浜松都市計画事業
浜北中央北土地地区画整理事業
業務代行者募集要項

令和3年9月6日

主催者

浜北中央北土地地区画整理組合設立準備委員会

はじめに

私ども「浜北中央北土地区画整理組合設立準備委員会」は、このたび土地区画整理事業に係る一部業務代行者を事業提案により募集し、選定された業務代行者の包括的なご協力を得て本事業の円滑な推進を目指すことにいたしました。

本事業の趣旨をご理解し応募して頂きますようよろしくお願い申し上げます。

浜北中央北土地区画整理組合設立準備委員会 会長 中村 勝巳

目 次

1	業務代行者募集の趣旨	1
2	土地区画整理事業の概要	1
3	業務代行者の業務（組合設立前）	5
4	業務代行者の業務（組合設立後）	5
5	一般財団法人浜松まちづくり公社の業務	7
6	業務代行者の応募資格等	7
7	業務代行者決定までのプロセス	8
8	まちづくりの方針	9
9	業務提案書の記載内容	10
10	業務代行者の選定	11
11	提出書類等	11
12	関連資料	12
13	書類の提出先及び問い合わせ先	12
14	別紙	13
15	参考資料	17
16	様式	24

1 業務代行者募集の趣旨

本地区は、浜松市都市計画マスタープランにおいて、交通結節点の立地性を活かし、市民の日常生活に必要な身近なサービスなどの機能集積を図る「主要生活拠点」として位置づけられております。地区内にはふれあい交流センター浜北や浜松赤十字病院等の医療・福祉施設が立地しているものの、道路等の都市基盤が脆弱であり地区の利便性や都市機能の低下を招いていることから、市街地環境の向上のため都市基盤の整備が求められています。

こうしたことから、浜北中央北土地地区画整理組合設立準備委員会（以下「準備委員会」という。）は、浜松市浜北中央北土地地区画整理組合（以下「組合」という。）設立に向けた準備を進めているところです。準備委員会では、保留地を対価にした、“調査設計・まちづくり支援等”を代行する『一部業務代行方式』による土地地区画整理事業の推進と民間企業による土地活用を主な目的とした業務代行者の募集を行うものです。

2 土地地区画整理事業の概要

(1) 施行地区の位置

浜松都市計画事業浜北中央北土地地区画整理事業（以下「本事業」という。）の施行地域は、浜松市浜北区のほぼ中央に位置し、遠州鉄道鉄道線遠州小林駅の西側にあたり、西は日本赤十字病院が隣接、東は市道浜北貴布祢東原線（二俣街道）及び遠州鉄道鉄道線を境とした東西約 420m、南北約 830m、面積約 19.1 ヘクタールの地区です。



(2) 事業の概要

事業名称 浜松都市計画事業 浜北中央北土地区画整理事業
施行者 浜松市浜北中央北土地区画整理組合
施行区域 浜北区道本、貴布祢、小林、西美菌の各一部
施行面積 約 19.1 ヘクタール
地権者 180 人 (令和 3 年 3 月時点)
施行期間 令和 3 年 11 月 (設立認可予定) ~ 令和 13 年 3 月 (完了予定)
用途区域 第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域
総事業費 約 62 億円

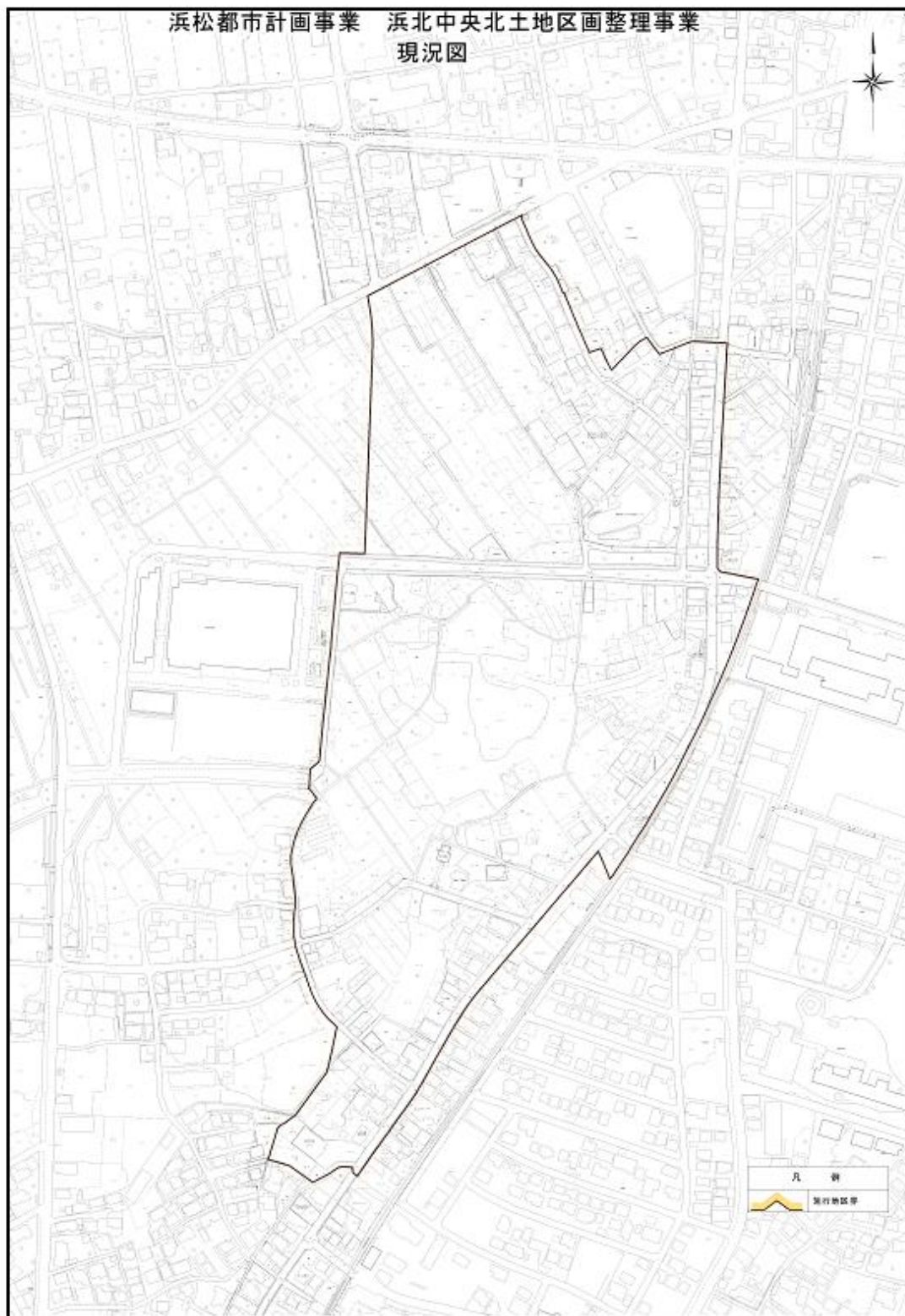
収入内訳：都市再生区画整理	255,000 万円
公共施設管理者負担金	120,000 万円
保留地処分金	237,900 万円 (30,460.95 m ² × 78,100 円/m ²)
市単独補助金	7,100 万円
支出内訳：工事費	262,890 万円
補償費	243,170 万円
調査設計費	95,000 万円
借入金利子	5,000 万円
事務費	13,940 万円

※いずれも事業計画案に基づく内容であり、事業計画変更等により変動することがあります。

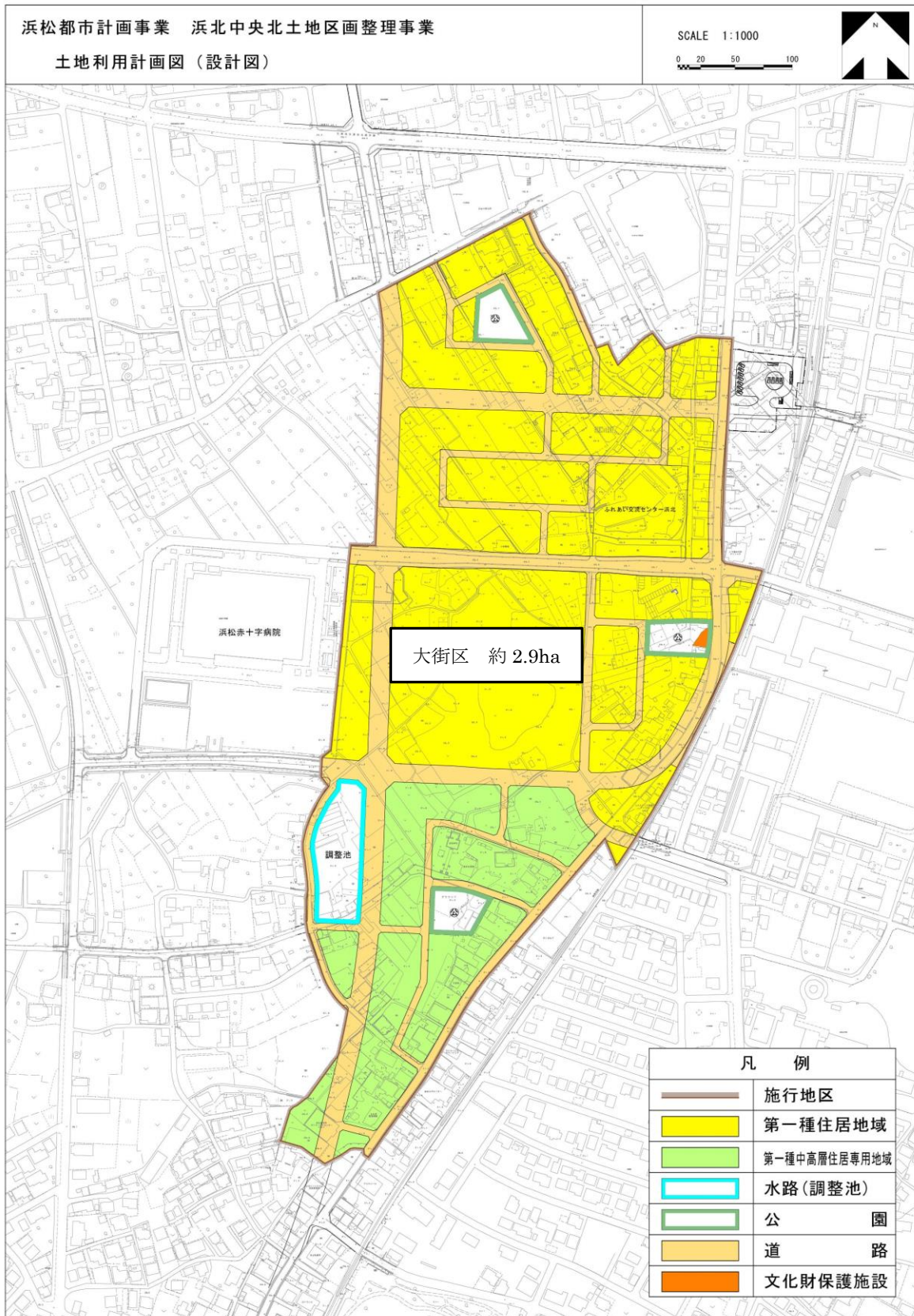
(3) これまでの経緯

2016(平成 28)年 9 月	浜松市へ技術援助申請提出
2016(平成 28)年 9 月	浜松市の技術援助決定
2020(令和 2)年 8 月	区画整理事業地区別説明会開催
2020(令和 2)年 10 月	区画整理事業地区別説明会開催
2020(令和 2)年 11 月	区画整理準備組合設立発起人選定
2021(令和 3)年 2 月	区画整理事業説明会開催
2021(令和 3)年 3 月	区画整理事業区域の都市計画決定
2021(令和 3)年 6 月	補助金について国と事前協議
2021(令和 3)年 7 月	区画整理事業説明会開催 (事業計画・業務代行・同意書の説明)

(4) 事業現況図



(5) 事業計画図



3 業務代行者の業務(組合設立前) 注:組合設立前は、業務代行予定者となります。

(1) 役割

業務代行予定者は、準備委員会及び一般財団法人浜松まちづくり公社と組合設立に関する「業務覚書」(以下「覚書」という。)を締結し、令和3年12月に予定している組合設立総会までに必要な業務を実施します。

なお、覚書(案)は、参考資料-1を参照して下さい。

(2) 業務概要

業務期間は、覚書の締結された日から組合の設立総会にて準備委員会の権利・義務が組合に承継され、組合及び一般財団法人浜松まちづくり公社と業務代行者との間で業務委託契約が締結される日までとします。

ア 組合設立後の事業運営方針の検討業務

イ 事業計画行程の検討業務

ウ 組合設立総会に必要な書類作成業務

エ 大街区検討業務

オ 設立に向けての関係機関調整支援業務

カ その他準備委員会が必要とする業務

(3) 業務に関する費用負担

組合設立総会までに要する費用は、業務代行予定者が負担するものとします。ただし、組合設立総会終了後、組合に対して組合設立総会までに要した費用を請求することができます。また、組合が設立されなかった場合は、準備委員会と費用の負担方法等を協議して定めます。

4 業務代行者の業務(組合設立後)

(1) 役割

業務代行者は、組合設立総会后、組合及び一般財団法人浜松まちづくり公社と「業務委託契約書」を締結し、組合の業務を代行します。

なお、業務委託契約書(案)は、参考資料-2を参照してください。

(2) 業務概要

業務期間は、業務委託契約締結日から清算終了までを予定します。ただし、事業期間の変更が必要となった場合は、組合と業務代行者の協議により業務期間の変更をするものとします。

ア 組合運営に関する運営支援業務

イ 定款及び事業計画書変更に伴う書類作成業務

ウ 測量・調査及び画地、道路、公園等の設計

エ 仮換地指定に関する業務

オ 換地計画並びに換地処分に関する業務

- カ 町名、地番整理に関する業務
- キ 土地区画整理登記に関する業務
- ク 保留地処分に関すること
- ケ 換地処分に係る清算金の徴収及び交付に関する業務
- コ 仮換地指定（案）並びに指定通知書（案）作成業務
- サ 街区及び画地確定計算業務
- シ 現況及び地区界測量並びに土地の権利調査業務
- ス 関係機関に対する協議、届出、許認可申請に関する業務
- セ 組合の解散に関する事務及び清算に関する業務
- ソ 施行地区内における権利者の換地等活用に関する支援業務
 - * 権利者の土地活用（売却意向・賃貸意向など）実現に向けた土地活用の支援及び大
街区の企業の斡旋支援。
- タ 工事の施工工程管理・監督業務
- チ 補償交渉業務
- ツ 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などとまちづくり組織の骨格を模索し
持続性のあるまちづくりについての支援。
- テ 地区計画策定の支援
- ト 訴訟に関する業務
- ナ その他、円滑な事業に向けた業務
 - * 権利者の合意形成・円滑な事業運営に向けた業務
 - * 上記のアからト及び5に記載のない本事業を遂行するために必要な業務

(3) 業務代行者の責務

- ア 保留地予定地を処分する責務
 - ・ 保留地予定地は、保留地の最終的な処分責務について業務代行者が負います。
なお、取得時期や方法等については、組合と業務代行者の協議により定めます。
 - * 付け保留地の処分についても、売却予定者との交渉を業務代行者が行い責任
もって売却するものとします。
なお、付け保留地価格については、周辺の区画整理事業では、一般保留地価格の
概ね70%であることを権利者に説明しています。
- イ 事業を完了させる責務
 - ・ 事業計画に示した内容で事業を完成させるものとします。
 - * 事業計画の見直しについては、組合と業務代行者との協議により組合が不利
益を負わない範囲で業務代行者が責任もって行うものとします。
 - * 組合の負担となる賦課金の徴収・再減歩等は、原則行わないものとします。
ただし、予期せぬ事態が発生した場合は、組合と業務代行者がお互い誠意をも

って協議するものとします。

*本事業は、浜松市の指導の下に行われる事業となります。

ウ 事業完了後の責務

- ・業務代行者が行った業務についての事業完了後の苦情・トラブル等については、業務代行者が問い合わせ窓口となり、対応するものとします。
- ・業務関係書類は、事業が完了するまで業務代行者が保管し、組合解散後の管理については、組合と業務代行者とで協議するものとします。

(4) 業務等に関する代行費用

業務代行者が保留地処分した保留地処分金を業務代行費用に充てます。

5 一般財団法人浜松まちづくり公社の業務

一般財団法人浜松まちづくり公社（以下「公社」という。）が以下の業務を行います。

- ア 補助金等管理調整業務（補助申請・実績報告）
- イ 補助金業務の積算業務（単価入力）
*ただし、見積書の調達は、業務代行者が行います。
- ウ 理事会・総代会・総会・清算人会の開催・運営
- エ 予算決算業務
- オ 補助金業務の入札・契約
- カ 窓口業務

6 業務代行者の応募資格等

応募者は、「浜松都市計画事業浜北中央北土地地区画整理事業」業務代行者募集要項（以下「募集要項」という。）の趣旨を十分理解し、本事業施行区域における土地利用計画の立案及び速やかな実現に向けた各種の取り組みができる企業等（以下「企業」という。）とします。

(1) 業務代行者の体制

応募者は、次に掲げる体制を構成すること。

ア 応募者は、次項（2）に掲げる資格要件を満たした単一の企業又は複数の企業が構成する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。

また、次項（2）に掲げる資格要件アからキのうち、アからオは代表者及び構成員のいずれかが要件を満たし、カは代表者及び構成員を合わせて要件を満たし、キからクは代表者及び構成員すべてが要件を満たすものとする。

(2) 業務代行者の資格要件

応募者は、次に掲げる全ての資格要件を備えてください。

ア 土地地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条に規定する静岡県内の土地地区画整

理事業者から過去 10 年以内に委託を受け、募集要項 3（2）及び 4（2）に示す業務概要の全部又は一部の業務（換地業務及び補償業務を含む。）を代行し、施行した実績（施行中を含む。）がある者であること。

イ 管理技術者として技術士（ただし、建設部門一都市及び地方計画に限る。）又は、RCCM（ただし、都市計画及び地方計画に限る。）の配置と、土地区画整理法第 117 条の 3 の規定に基づく土地区画整理士を専任配置できる者であること。

ウ 静岡県土地区画整理研究会に属し、かつ浜松市の入札参加資格者名簿に登録されており、令和 3 年 9 月 1 日時点で浜松市から入札参加停止措置を受けていない者に限る。

エ 令和 3 年 3 月 31 日時点で、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 445 条に定める資本金の額が、3,000 万円以上であること。

オ 令和 3 年 3 月 31 日時点で、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であること。

また、業務代行者の審査時点において宅地建物取引業法第 65 条第 2 項又は第 4 項の規定による業務の停止命令を受けていない者であること。

カ 事業を完工する資金力（流動資産並びに純資産合計（自己資産）が保留地処分金額以上）を有していること。

キ 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 条の規定による更正手続き開始又は再生手続きの開始の申し立てがなされた場合は、業務代行者の審査時点において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者であること。

ク 自己又は自己の役員が浜松市暴力団排除条例（平成 25 年条例第 81 号）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。

7 業務代行者決定までのプロセス

(1) 募集要項は、令和 3 年 9 月 6 日（月）から令和 3 年 10 月 14 日（木）まで一般財団法人浜松まちづくり公社ホームページへ掲載し告知します。

(2) 募集要項についての説明会を下記のとおり行います。

- ・日時：令和 3 年 9 月 14 日（火）14 時より
- ・会場：ふれあい交流センター浜北 2 階大会議室（浜北区小林 1 2 7 2-1）
- ・申込方法：「13 書類の提出先及び問い合わせ先」まで、参加希望の旨、E-mail にてお知らせください。

その際、①団体名、②所在地、③参加者代表者氏名（肩書含）、④参加人数（1 企業 2 名まで）、⑤連絡先（電話番号、E-mail）を合わせてお知らせください。

申込期限は、令和 3 年 9 月 12 日とします。

(3) 応募者は、参加表明書（様式一 1）に参加表明書の下段に記載された必要書類を添付

し、令和3年10月4日（月）15時00分までに一般財団法人浜松まちづくり公社（以下「公社」という。）へ郵送（必着）若しくは直接提出してください。なお、応募資格を満たさないと判断した応募者には、令和3年10月8日（金）までに準備委員会から電子メールにて参加不適合通知書（様式-2）を送付します。

なお、参加不適合に関する質問は、令和3年10月11日（月）10時00分から令和3年10月12日（火）15時00分までに質問書（任意の書式）に記載し、公社へ郵送（必着）若しくは直接提出して下さい。

(4) 応募者が参加表明書提出後に辞退する場合には、令和3年10月12日（火）15時00分までに参加表明取下書（様式-3）を公社へ郵送（必着）若しくは直接提出して下さい。

(5) 募集要項に関する質問は、令和3年9月15日（水）10時00分から令和3年9月27日（月）15時00分までに質問書（様式-4）に記載し、公社へ郵送（必着）若しくは直接提出して下さい。質問に対する回答は、令和3年10月1日（金）を目途に全ての質問に対する回答をとりまとめ、一般財団法人浜松まちづくり公社ホームページに掲載します。ただし、事業推進上、守秘義務が求められる事項や個人情報に係る質疑については、お答えできない場合があります。

(6) 事業提案書（様式-5）は応募者の費用にて作成し、令和3年10月14日（木）15時00分までに公社へ郵送（必着）若しくは直接提出して下さい。

なお、提出した提案書は変更できないものとし、ヒアリング審査終了後も返却しないものとしめます。また、準備委員会は、応募者の承諾を得られたものに限り、業務代行者との覚書締結後、第三者に事業提案書を公表・開示できるものとしめます。

(7) 事業提案書を提出したすべての応募者から令和3年10月27日（水）に事業提案書の説明並びに質疑応答を行うヒアリング審査を非公開にて行います。

(8) 選定結果は、令和3年11月1日（月）に応募者宛てに選定結果通知（様式-7）を電子メールにて通知するとともに、一般財団法人浜松まちづくり公社ホームページへ掲載します。

(9) 業務代行者決定後に締結する覚書は、令和3年11月4日（木）11時から公社にて配布し令和3年11月8日（月）までに記名押印の上、公社まで持参して下さい。

8 まちづくりの方針

(1) 浜北中央北地区の整備の方針

ア 遠州鉄道鉄道線遠州小林駅及び都市計画道路を中心とした交通ネットワークを活かし、浜松赤十字病院、ふれあい交流センター浜北などの医療・福祉施設を核とした新たな市街地の形成を図ることにより、安心して快適なまちづくりの実現を目指しています。

イ 本地区西側に隣接して浜松赤十字病院が立地しており、これに関連した施設の立地が見られ、需要が増大しており、計画的に誘導することにより地区の発展・活性化に結びつくような土地利用の対応を図ります。また、都市機能誘導区域及び居住誘導区域に指定されていることから、大街区を設け、都市機能の集積や居住性の向上を図ります。

9 事業提案書の記載内容

(1) 取組みの方針に関する提案

業務代行者として、本事業並びに大街区施設誘致など土地利用事業に関しどのような方針により取り組んでいくのか提案して下さい。

(2) 事業推進体制に関する提案

事業推進のための業務代行者の組織体制及び運営方針、有資格者等の適正な配置、組合及び公社との連携方針、苦情・緊急時等の迅速な対応等について提案して下さい。

(3) 事業計画書（案）に関する提案

本事業の早期かつ確実な事業の実現に向け、別添の「事業計画書（案）」を基に、事業完了までの行程や施工計画等を提案して下さい。

また、事業費の縮減や早期かつ確実に事業を推進する上での創意工夫等を提案して下さい。なお、事業費が縮減された場合、縮減された事業費の用途についても提案して下さい。

国庫補助金及び市単独補助金の取り扱いについては、「浜松市組合等土地区画整理事業費補助金交付要綱」によるものであり、別添の「事業計画書（案）」の資金計画表に示す年割については確実なものではありません。

(4) 業務代行業務に関する提案

業務代行費用については、別添の「事業計画書（案）」第5資金計画、2支出の調査設計費950,000,000円の内890,000,000円を上限額とし、金額を提案して下さい。なお、提案された金額が上限額（890,000,000円）を下回る場合は、下回る額の用途についても提案して下さい。

また、別添の「事業計画書（案）」に基づき事業を完了するための業務代行業務および費用の支払い方法（時期、保留地現物支払い等）等について提案して下さい。

*業務代行業務については、「別紙－1業務代行業務」を参照して下さい。

●補助業務を組合が個別に発注するため、業務代行者が事業管理全般の業務・調査設計の業務を行う「一部業務代行方式」となります。

●調査設計費（950,000,000円）と業務代行費用上限額（890,000,000円）との差額（60,000,000円）は、公社が行う業務（5－ア及びイ）の業務委託費となります。

なお、公社が行う業務（5－ウ～カ）については、公社会費（2,986,000円/年）として、別添の「事業計画書（案）」第5資金計画、2支出の事務費より支出されます。

(5) まちづくり及び土地利用実現に向けた提案

本地区に相応しいまちづくり及び土地利用の実現にあたり、募集要項に示すまちづくりの方針に即し、土地利用計画や大街区用地への施設の誘致などの具体的な取組について提案して下さい。

また、本地区にふさわしいスマートシティの実現にあたって、募集要項に示すまちづくりの方針に即し、具体的な取組についても提案して下さい。

*スマートシティについては、「別紙－2スマートシティの実現」を参照して下さい。

(6) 保留地処分や権利者の土地利用に関する提案

保留地処分完了までの具体的な対応、権利者の土地利用に関する支援等について提案して下さい。

付け保留地の価格の設定方法について提案して下さい。

なお、付け保留地価格については、周辺の区画整理事業では、一般保留地価格の概ね70%であることを権利者に説明しています。

(7) 事業資金の確保に関する提案

別添の「事業計画書(案)」を基に、円滑な事業運営に向けた事業資金の具体的な調達方法について提案して下さい。

(8) その他の独自提案

その他、独自案があれば提案して下さい。

10 業務代行者の選定

(1) 業務代行者の審査は、準備委員会及び有識者により組織する「審査委員会」において、応募者に対しヒアリングを行い、業務代行者を選定します。なお、ヒアリング審査にあたっては、公社よりヒアリング通知書(様式-6)を電子メールにて通知します。

(2) 審査委員会は、「別紙-3 事業提案に対する審査基準」に基づき具体性等を審査し業務代行者を選考しますので、提案を要求している全ての項目について記載があることを原則とします。

(3) 審査については、「別紙-4 審査要領」に基づいて行います。

(4) 次に掲げる事項に該当する者は、失格とします。

ア 募集要項に示した応募者の作成及び提出に関する条件に違反した場合

イ 提出した応募者に虚偽の内容や不誠実な内容の記載があると判断した場合

ウ 評価に係る関係者に直接、間接を問わず故意に接触するなど、評価の公平性に影響を与える行為があった場合

エ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った場合

(5) 審査委員会における審議、審査の経緯、評価内容等は公開しません。また、審査結果についての異議、問い合わせには応じられません。

11 提出書類等

(1) 参加表明書(様式-1)

応募者は、事業提案に参加する意思を表明し応募資格を確認できる参加表明書を指定期日までに必要書類を添付して1部及びPDF形式による電子データ(CD-R)を持参又は郵送(必着)で提出して下さい。

(2) 参加表明取下書(様式-3)

応募者が参加表明書提出後に辞退する場合には、指定期日までに参加表明取下書を持参

又は郵送（必着）で提出して下さい。

（３）事業提案書（様式－５）

（１）の参加表明書類を不備なく提出し、応募資格を満たした応募者は、次の内容に従い指定期日までに事業提案書 20 部並びに PDF 形式による電子データ（CD-R）を持参又は郵送（必着）で提出して下さい。

ア 事業提案書の作成方法

事業提案書（様式－５）を鏡として、A4 版による任意様式より 10 ページ以内（両面不可、表紙・目次を除く）で作成して下さい。文書は、原則横書きとします。文字は MS ゴシック・文字サイズは 12 ポイント以上を原則とし、図表等を挿入する場合には判読可能な範囲とします。

1.2 関連資料

（１）「浜松都市計画事業浜北中央北土地地区画整理事業」における関連資料は、以下の通りです。

ア 位置図

イ 区域図

ウ 設計図

エ 市街化予想図

オ 現況図

カ その他事業費の算出のために必要となる資料

（２）関連資料は、参加表明書が提出された後に応募者の希望に応じて、準備委員会判断の下、公社から電子データにて提供します。

（３）関連資料は、応募にかかる事業提案書作成以外の目的で使用することを禁止するとともに、第三者へ漏らすことを禁止します。

なお、関連資料受領届（様式－８）を提出していただきます。

（４）関連資料及び回答書は、募集要項と一体のものとして、同等の効力を有するものとします。

1.3 書類の提出先及び問い合わせ先

一般財団法人浜松まちづくり公社 まちづくり課 担当：鈴木、柿澤

住所：〒430-0929 浜松市中区中央 1-2-1 イーステージ浜松 オフィス棟 7 階

TEL：053-457-2612

FAX：053-453-9633

E-mail：gyoumu@hamamatsu-machi.jp

「別紙－ 1 業務代行業務」

基準点・現況測量補正
地区界測量
街区確定測量
事業計画変更
物件補償調査
換地設計準備
土地評価
換地設計
仮換地指定
画地確定測量
地質調査
実施設計
上下水道設計
出来形確認測量（国土調査法 19 条 5 含む）
路線測量
換地計画準備
換地計画
換地処分事務処理
換地処分
代位登記
区画整理登記
杭打測量
実施計画変更
工事施工管理・監督
工事設計
補償交渉業務
編入変更
実施設計変更
不動産鑑定
事業管理
組合支援業務（事業完了及び清算事務）

「別紙－２ スマートシティの実現」
別添「スマートシティの実現」のとおり

「別紙－ 3 事業提案に対する審査基準」

評価項目	評価基準	配点
(1) 取組みの方針に関する提案	当初から完了までの一貫性、積極性、確実性等について評価します。	/10 (10.0%)
(2) 事業推進体制に関する提案	事業推進体制について評価します。 ・業務代行者の組織体制及び有資格者の適正配置等 ・組合や浜松まちづくり公社との連携方針	/10 (10.0%)
(3) 事業計画書（案）に関する提案	事業計画書（案）を基に、本事業を推進する上での創意工夫等について評価します。 ・事業完了までの行程や施工計画等 ・事業費の縮減や早期かつ確実な事業推進等を図る創意工夫等	/15 (15.0%)
(4) 業務代行業務に関する提案	業務代行業務に関する創意工夫について評価します。 ・業務代行費用の額等 ・業務代行業務に対する創意工夫等 ・業務代行費用の支払い方法等	/20 (20.0%)
(5) まちづくり及び土地利用実現に向けた提案	本地区に相応しいまちづくり及び良質な街並み形成の実現に向けての提案について評価します。 ・整備構想との整合性、本地区の特性や課題等の理解度 ・本地区にふさわしいコンセプトや魅力あるまちづくりの提案 ・大街区への施設の誘致に向けた具体的な取組方針やスキーム、行程等 ・防災及び地域活性化等の地域貢献に関する提案 ・本地区に相応しいスマートシティの具体的な取り組み	/20 (20.0%)
(6) 保留地処分や権利者の土地利用に関する提案	保留地処分や権利者の土地活用に関する提案について評価します。 ・大街区保留地、一般保留地、付け保留地の処分方法等 ・権利者の土地活用に関する支援等の提案	/10 (10.0%)
(7) 事業資金の調達に関する提案	事業計画書（案）を基に、円滑な事業運営に向けた事業資金の具体的な調達方法について評価します。	/5 (5.0%)
(8) その他の独自提案	その他、独自の具体的な提案について評価します。	/5 (5.0%)
(9) プレゼンテーション能力	プレゼンテーションの内容について評価します。 ・説得力、質疑応答の明確性、取組意欲等	/5 (5.0%)

*特記事項

・応募企業が1社のみの場合には、実績・専門性・技術力・創造性等を勘案し、総合的な見地から業務代行者を選定します。

「別紙－４ 審査要領」

浜北中央北土地地区画整理事業業務代行者（予定者）選定に伴う審査要領

（目的）

第1 この審査要領は、「浜北中央北土地地区画整理事業」の業務代行者（予定者）を選定するための審査方法等について定めることを目的とする。

（審査委員会の設置）

第2 審査委員会の名称は、「浜北中央北土地地区画整理事業業務代行者（予定者）選定審査委員会」（以下「審査委員会」という。）とする。

2 審査委員会は、9人以内の審査委員で組織し、審査委員は浜北中央北地区区画整理組合設立準備委員会（以下「準備委員会」という。）及び有識者から選出し、委員長は、準備委員会会長が務めるものとする。

（委員会開催に伴う事前準備）

第3 各審査委員へは受領後速やかに事業提案書を配布するものとする。

（審査）

第4 審査方法は、事業提案書の書類審査及び応募者へのヒアリング審査により行うものとする。

2 審査は「事業提案に対する審査基準」に基づき行い、すべての審査委員の合計得点により判断するものとする。

（業務代行者（予定者）の決定）

第5 業務代行者（予定者）は、審査委員会の審査結果をもとに、準備委員会の合議をもって決定するものとする。

（その他）

第6 この審査要領に定めるもののほか、審査委員会の運営に必要な事項は、審査委員会の協議においてその都度定めるものとする。

2 審査委員会の事務局は、（一財）浜松まちづくり公社とする。

附則

この要領は、令和3年9月6日から施行する。

(参考資料－１)

業務覚書（案）

浜北中央北土地地区画整理組合設立準備委員会（以下「甲」という。）と業務代行予定者 □□□株式会社（以下「乙」という。）及び一般財団法人浜松まちづくり公社（以下「丙」という。）は、甲が別紙記載の地区（以下「計画地区」という。）において計画する「浜松都市計画事業浜北中央北土地地区画整理事業」（以下「本事業」という。）に関し、以下のとおり合意したので本覚書を締結する。

（目的）

- 第１条 甲は、計画地区において良好な市街地開発をおこなうため、「土地地区画整理法」に基づく土地地区画整理組合（以下「組合」という。）を設立して本事業を施行するにあたり、第２条記載の諸業務（以下「本業務」という。）を乙及び丙に委託し、乙及び丙はこれを受託する。
- ２ 甲は、乙及び丙に業務を委託するにあたり、乙及び丙が本業務を円滑に遂行できるよう協力するものとする。
- ３ 乙及び丙は、組合設立総会にて甲の権利・義務が組合に承継された後、組合及び乙・丙の三者で業務委託契約を締結するものとする。

（本業務の内容）

- 第２条 本業務の内容は以下のとおりとする。
- （１）組合設立に必要な業務
 - （２）（１）に伴って必要な関係機関調整業務
 - （３）その他甲が必要とする業務

（業務委託費用）

- 第３条 本業務に関する業務委託費用については、別途見積りにより甲乙丙協議の上決定する。
- ２ 業務委託費用は、業務委託契約を締結するまで乙及び丙が費用を立替えるものとする。
- ３ 乙及び丙は、業務委託契約締結後、組合に対し業務委託費用を請求できるものとする。

（有効期限）

- 第４条 本覚書の有効期限は、業務委託契約が締結される日までとする。

(組合業務の委託)

第5条 甲は、組合との業務委託契約を締結する前提で乙及び丙と以下の項目について協議するものとする。

- (1) 業務の内容
- (2) 業務委託契約金額およびその支払い方法
- (3) その他、業務委託契約を締結するために必要な事項

2 甲は、前項の協議に基づき組合と乙及び丙が組合の業務委託契約を締結することについて、組合設立総会において組合員の承認を得るものとする。

(解除)

第6条 甲及び乙・丙は、本事業の公益性に鑑み誠意をもって本覚書を履行するものとし、正当な理由なくして一方的に本覚書を解除することは出来ない。

(機密保持)

第7条 甲及び乙・丙は、業務上知り得た機密を第三者に漏らしてはならない。

(協議事項)

第8条 本覚書に定めない事項、または疑義が生じた場合は、甲及び乙・丙は誠意をもって協議し解決するものとする。

以上、覚書締結の証として、本書3通を作成し、甲乙丙記名捺印の上、各自その1通を保有する。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

甲 浜北中央北土地区画整理組合設立準備委員会

会長

氏名 中 村 勝 巳

乙 □□□□株式会社

住所

氏名

丙

住所

氏名

(参考資料-2)

浜松市浜北中央北土地区画整理事業

業務委託契約書（案）

浜松市浜北中央北土地区画整理組合（以下「甲」という。）と業務代行者□□□□株式会社（以下「乙」という。）及び一般財団法人浜松まちづくり公社（以下「丙」という。）は、甲が、静岡県浜松市で施行する浜松都市計画事業浜北中央北土地区画整理事業（以下「本事業」という。）に係る業務の委託に関し、以下のとおり合意したのでこの契約を締結する。

（委託及び受託）

第1条 甲は乙及び丙に本事業の施行に関する業務(第5条に掲げるものに限る。以下「本業務」という。)を委託し、乙及び丙はこれを受託する。

（甲及び乙・丙の協力等）

第2条 乙及び丙は、甲の定款及び事業計画書並びに総会、総代会及び理事会の決定に従って本業務を遂行するものとし、甲は、乙及び丙が本業務を円滑に遂行できるよう乙及び丙に協力するものとする。

（地方公共団体の指導）

第3条 甲及び乙・丙は、本事業が浜松市の指導の下に行われる事業であることを確認するものとする。

（委託契約金等）

第4条 乙が行う本業務に対し甲が支払う対価（以下「乙の委託契約金」という。）は、金〇〇〇〇〇〇〇〇円とする。

2 丙が行う本業務（第1号及び第2号）に対し甲が支払う対価（以下「丙の委託契約金」という。）は、金〇〇〇〇〇〇〇〇円とする。

3 丙が行う本業務（第3号から第6号）は、甲が丙の会員となつて行うものとする。

なお、甲の会費（以下「会費」という。）は年〇〇〇〇〇〇〇〇円（面積割会費〇〇〇〇〇〇〇〇円、均等割会費〇〇〇〇〇〇〇円）とする。

（委託契約金等の支払い）

第5条 甲は、事業計画書に記載される収入をもって乙に対する乙の委託契約金及び丙に対する丙の委託契約金の支払いに充てるものとする。

2 乙の委託契約金及び丙の委託契約金の支払いは、事業計画書に記載する年度別歳入歳

出資金計画表により、乙及び丙の請求に基づき甲乙丙協議のうえ支払うものとする。

3 会費については、毎年度、丙の請求に基づき支払うものとする。

(業務の内容)

第6条 乙の本業務の内容は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 組合運営に関する運営支援業務
- (2) 定款の変更案及び事業計画変更に伴う書類作成業務
- (3) 測量・調査及び画地、道路、公園等の設計
- (4) 仮換地指定に関する業務
- (5) 換地計画並びに換地処分に関する業務
- (6) 町名、地番整理に関する業務
- (7) 土地区画整理登記に関する業務
- (8) 保留地処分に関する業務
- (9) 換地処分に係る清算金の徴収及び交付に関する業務
- (10) 仮換地指定(案)並びに指定通知書(案)作成業務
- (12) 街区及び画地確定計算業務
- (13) 現況及び地区界測量並びに土地の権利調査業務
- (14) 関係機関に対する協議、届出、許認可申請に関する業務
- (15) 組合の解散に関する事務及び清算に関する業務
- (16) 施行地区内における権利者の換地等活用に関する支援業務
- (17) 工事の施工工程管理・監督業務
- (18) 補償交渉業務
- (19) まちづくりについての支援業務
- (20) 地区計画策定の支援
- (21) 訴訟に関する業務
- (22) その他、円滑な事業運営に係る業務

2 丙の本業務の内容は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 補助金等管理調整に関する業務(補助申請・実績報告)
- (2) 補助金業務の積算に関する業務(単価入力)
ただし、見積書の調達については、乙が行うものとする。
- (3) 理事会・総代会・総会・清算人会の開催・運営
- (4) 予算決算業務
- (5) 補助金業務の入札・契約
- (6) 窓口業務

3 前2項に記載のない本事業を遂行するために必要な業務については、第1項の乙の本業務とする。

(保留地の売買)

第7条 甲は事業計画に定められた保留地（一般保留地、大街区保留地）について、甲が定める保留地処分規定に従って 乙又は乙の指定する者に譲渡すものとする。

(国庫補助金等)

第8条 甲及び乙・丙は、国庫補助金及び市単独補助金の取り扱いについては、「浜松市組合等土地区画整理事業費補助金交付要綱」によるものとし、事業計画（案）の資金計画表に示す年割については、確実なものでないことを確認するものとする。

(事業計画の変更)

第9条 事業計画の変更の必要があるときは、甲及び乙・丙が協議して変更するものとする。

(期限)

第10条 乙は、令和13年3月31日までに本事業を完了するものとする。

2 乙及び丙は、令和13年9月30日までに本業務を完了するものとする。

3 前2項の期限については、事業計画が変更され期限が延長する場合には、甲及び乙・丙が協議して適当な期限まで延長することができるものとする。

(委託契約金の変更)

第11条 第4条に定める委託契約金の額は、事業計画が変更された時に限り、甲及び乙・丙が協議して変更できるものとする。

(受託者の注意義務)

第12条 乙及び丙は、善良な管理者の注意をもって本業務を遂行するものとする。

(受託者の報告義務)

第13条 本事業及び本業務の円滑かつ確実な実施を期するため、乙及び丙は常に本業務の進捗状況について明らかにし、甲の求めがあった場合及び本業務が完了した場合には、甲に対し必要な報告をしなければならないものとする。

(契約解除の制限)

第14条 甲及び乙・丙は、誠意をもって本事業を完遂することとし、正当な理由なくして一方的に本契約を解除することはできないものとする。

(契約外事項の取扱い)

第15条 本契約の内容に疑義が生じた場合及び本契約に定めのない事項について定める

必要が生じた場合においては、甲及び乙・丙が誠意をもって協議し、その取扱いを定めるものとする。

以上、契約締結の証として、本書3通を作成し、甲乙丙記名捺印の上、各自その1通を保有する。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

甲 住所 静岡県浜松市中区中央一丁目2番1号
氏名 浜松市浜北中央北土地区画整理組合
理事長 〇〇〇〇

乙 住所

氏名

丙 住所

氏名

「参考資料－3 事業計画書（案）」

別添「事業計画書（案）」及び「設計図（案）」・「定款（案）」のとおり

(様式-1)

令和 年 月 日

浜北中央北土地地区画整理組合設立準備委員会 会長 中村勝巳 様

法人名 ⑩

代表者名

(担当者)

所属・氏名 ⑩

電話番号

Fax 番号

E-mail

参加表明書

浜北中央北土地地区画整理組合設立準備委員会が行う浜松都市計画事業浜北中央北土地地区画整理事業の業務代行者募集要項の趣旨を十分理解し、業務提案に参加することを表明いたします。

(添付書類)

- 1 会社若しくは法人の定款
- 2 会社若しくは法人の登記簿謄本(交付から3か月以内のもの)
- 3 会社概要書(会社案内、パンフレット等)
- 4 直近3年間の財務諸表(損益計算書、貸借対照表、余剰(損)金処理計算書等)
- 5 資力、信用力等の資格基準の数値等算出表(任意様式)
- 6 募集要領6(2)イ・ウに示す諸条件を証する書類
(任意様式:技術者資格証・業者登録表等の写し)
- 7 土地地区画整理法第3条に規定する静岡県内の土地地区画整理事業者からの過去10年以内に業務代行の契約を締結した写し
- 8 共同企業体の場合は、共同企業体構成員の体制及び参加署名押印(任意様式)
- 9 宅地建物取引業免許(写し)
- 10 募集要領6(2)クであることの誓約書(任意様式)

(様式-2)

令和 年 月 日

法人名 ○ ○ ○ ○

代表者名 ○ ○ ○ ○ 様

浜北中央北土地区画整理組合設立準備委員会 会長 中村勝巳

参 加 不 適 格 通 知 書

浜松都市計画事業浜北中央北土地区画整理事業の業務代行者として貴社が令和 年 月 日付けにて参加表明されましたが、浜松都市計画事業浜北中央北土地区画整理事業業務代行者募集要項に定める○○○○の資格要件が備わっていないことから、参加不適格と判断しましたので、通知いたします。

なお、参加不適格に関するご質問は、令和3年10月11日（月）10時00分から令和3年10月12日（火）15時00分までに質問書（任意の書式）を、事務局へ郵送（必着）若しくは直接提出して下さい。

(事務局)

(一財) 浜松まちづくり公社 まちづくり課

電話: 053-457-2612

FAX : 053-453-9633

E-mail: gyomu@hamamatsu-machi.jp

(様式-3)

令和 年 月 日

浜北中央北土地地区画整理組合設立準備委員会 会長 中村勝巳 様

法人名 ⑩

代表者名

(担当者)

所属・氏名 ⑩

電話番号

Fax 番号

E-mail

参加表明取下書

令和 年 月 日付けに浜北中央北土地地区画整理組合設立準備委員会に提出した参加表明書については、諸般の都合により取り下げをいたします。また、参加表明書に添付した次の書類が返却されなくても異存ありません。

- 1 会社若しくは法人の定款
- 2 会社若しくは法人の登記簿謄本(交付から3か月以内のもの)
- 3 会社概要書(会社案内、パンフレット等)
- 4 直近3年間の財務諸表(損益計算書、貸借対照表、余剰(損)金処理計算書等)
- 5 資力、信用力等の資格基準の数値等算出表(任意様式)
- 6 募集要領6(2)イ・ウに示す諸条件を証する書類
(任意様式:技術者資格証・業者登録表等の写し)
- 7 土地地区画整理法第3条に規定する静岡県内の土地地区画整理事業者からの過去10年以内に業務代行の契約を締結した写し
- 8 共同企業体の場合は、共同企業体構成員の体制及び参加署名押印(任意様式)
- 9 宅地建物取引業免許(写し)
- 10 募集要領6(2)クであることの誓約書(任意様式)

(様式-4)

令和 年 月 日

浜北中央北土地地区画整理組合設立準備委員会 会長 中村勝巳 様

法人名 ⑩
代表者名

(担当者)
所属・氏名 ⑩
電話番号
Fax 番号
E-mail

質 問 書

浜松都市計画事業浜北中央北土地地区画整理事業における、業務代行者募集要項について、別紙のとおり質問しますのでご回答願います。

〈質問事項〉
別紙のとおり

(注意事項)

※別紙と本書はホッチキス止めして割印をして下さい。

※質問事項はできるだけ簡潔にまとめて下さい。

※本質問書の回答は、令和3年10月1日(金)を目途に一般財団法人浜松まちづくり公社ホームページへ掲載します。ただし事業推進上、守秘義務が求められる事項や個人情報に係る質疑についてはお答えできない場合があります。

(様式-5)

令和 年 月 日

浜北中央北土地地区画整理組合設立準備委員会 会長 中村勝巳 様

法人名

⑨

代表者名

事業提案書

浜松都市計画事業浜北中央北土地地区画整理事業の業務代行者として参画するにあたり、業務代行者募集要項に基づく事業提案書を作成しましたので提出いたします。

(添付書類)

- 1 取組みの方針に関する提案
- 2 事業推進体制に関する提案
- 3 事業計画(案)に関する提案事項
- 4 業務代行業務に関する提案
- 5 まちづくり及び土地利用実現に向けた提案
- 6 保留地処分や権利者の土地利用に関する提案
- 7 事業資金の調達に関する提案
- 8 その他の独自提案

※事業提案書には目次及びページを必ず記してください。

(様式-6)

令和 年 月 日

法人名 ○ ○ ○ ○

代表者名 ○ ○ ○ ○ 様

浜北中央北土地区画整理組合設立準備委員会 会長 中村勝巳

ヒ ア リ ン グ 通 知 書

浜松都市計画事業浜北中央北土地区画整理事業の業務代行者として貴社が提出した事業提案について下記のとおりヒアリングを行いますので通知いたします。

記

- 1 日 時 令和3年10月27日(水) ○時○分から
- 2 場 所 ○○○○○○○○○
- 3 方 法 ヒアリングに参加できる人数は4名までとします。
説明時間は25分以内、質疑応答時間は20分以内とします。
- 4 その他 会場へは、開始時刻10分前から入場できます。説明は、提出資料により行うものとしますが、パワーポイント等を用いる場合は事前に事務局へ連絡すると共に当日の準備をお願いします。なお、当方で用意する機材はスクリーン及びプロジェクターとします。

(事務局)

(一財) 浜松まちづくり公社 まちづくり課

電話: 053-457-2612

FAX : 053-453-9633

E-mail: gyomu@hamamatsu-machi.jp

(様式-7)

令和 年 月 日

法人名 ○ ○ ○ ○

代表者名 ○ ○ ○ ○ 様

浜北中央北土地区画整理組合設立準備委員会 会長 中村勝巳

選 定 結 果 通 知 書

浜松都市計画事業浜北中央北土地区画整理事業の事業提案について、厳正なる審査を行った結果、貴社が業務代行者として決定しましたので通知いたします。なお、下記により今後についてご説明をいたしますので、ご多忙中のところ恐縮ではありますが出席をお願いいたします。

記

- 1 日 時 令和3年11月4日(木) 11時から
- 2 場 所 一般財団法人浜松まちづくり公社 会議室
- 3 その他 覚書を3部配布いたしますので、令和3年11月8日(月)までに署名押印をして頂き事務局まで持参してください。

(事務局)

(一財) 浜松まちづくり公社 まちづくり課

電話: 053-457-2612

FAX : 053-453-9633

E-mail: gyomu@hamamatsu-machi.jp

(様式－８)

令和 年 月 日

浜北中央北土地区画整理組合設立準備委員会 会長 中村勝巳 様

法人名

㊞

代表者名

関 連 資 料 受 領 届

「浜松都市計画事業浜北中央北土地区画整理事業 業務代行者募集要項」に係る業務代行者の選定に係る下記の関連資料を受領いたしました。

なお、受領するにあたりまして下記の事項を遵守します。

<関連資料>

次の資料に関する電子データ 一式

- ア 位置図
- イ 区域図
- ウ 設計図
- エ 市街化予想図
- オ 現況図
- カ その他事業費の算出のために必要となる資料

記

- 1 関連資料は、本応募に係る事業提案書作成以外の目的に使用しないことを誓約します。
- 2 複数企業で応募する場合の構成員を除き、第三者に資料及びデータを譲渡・貸与・閲覧その他これらに類する行為を行わないことを誓約します。
- 3 関連資料の使用に伴い準備委員会、組合もしくは第三者に損害を生じた場合、責任を負います。

以上