

茨木市 彩都東部地区B区域における
事業化検討プランの提案募集

募 集 要 項

令和8年8月3日

彩都東部地区地権者協議会役員会

目 次

1. 提案募集実施の趣旨	1
2. 提案募集実施の概要	1
3. 応募の手続き	4
4. 事業化検討プランの作成	5
5. 審査方法と審査項目	8
6. 事業化検討プラン採用後の取り組み予定	9
7. その他	9
（様式1）質問書	10
（様式2）提案参加申込書	11

参考資料

- 参考資料1 彩都東部地区の土地利用方針(案)及び土地利用計画(案)
(令和元年5月 彩都建設推進協議会とりまとめ)
- 参考資料2 彩都東部地区 今後のまちづくりの方向性(案)
(令和6年5月 彩都建設推進協議会とりまとめ)
- 参考資料3 彩都東部地区 土地利用計画図(令和6年11月 彩都建設推進協議会作成)
- 参考資料4 彩都東部地区周辺状況図
- 参考資料5 彩都東部地区地権者協議会会則

参考資料については、本募集要項と同じく令和8年8月3日(月)～8月21日(金)に
茨木市都市活力部北部政策課(茨木市役所本館7階)にて配付します。

1. 提案募集実施の趣旨

彩都東部地区は、茨木市の丘陵部に位置し、新名神高速道路の茨木千提寺インターに近接しています。また、周辺には国道 171 号や名神高速道路といった幹線道路があり、交通利便性に優れた地域です。

彩都東部地区のまちづくりは、「彩都東部地区 今後のまちづくりの方向性(案)」において、ものづくり企業の府外流出の防止や製造業の中規模画地の需要等、多様なニーズに対応する産業集積を図るとともに、自然環境との調和や周辺地域への連携・活性化につながる活動を行う企業誘致をめざすため、「次代を見据えた、多様な企業・業態が集積する活動拠点の形成と社会・地域の発展に資するまちづくり」をコンセプトに掲げ、彩都建設推進協議会を中心に大阪府、茨木市、民間事業者及び権利者(土地の所有者及び借地権者)が連携して取り組んでおります。

現在、彩都東部地区内では、中央東地区及び山麓線エリア地区の 2 地区において事業が完了しており、A 区域、C 区域、D-1 区域、D-2 区域の 4 地区では、造成工事等が進められています(次頁参照)。

一方、残る B 区域(以下、「本区域」という。)につきましては、造成工事等が進む A 区域と C 区域に挟まれた位置にあり、都市計画道路上郡佐保線の開通を進める上でも、今後、速やかに事業化に向けた具体的な検討が必要であり、そのためには、民間企業のノウハウや協力等が不可欠であります。

そこで、本区域における土地区画整理事業の事業化検討を推進するため、「事業化検討プラン」のご提案を募集することといたしました。

2. 提案募集実施の概要

2-1 募集の名称

「茨木市 彩都東部地区 B 区域における事業化検討プランの提案募集」

2-2 主催者及び問い合わせ先

○ 主催者 : 彩都東部地区地権者協議会役員会

○ 問い合わせ先 : 彩都東部地区地権者協議会事務局

(茨木市都市活力部北部政策課) 福井、花野、廣岡

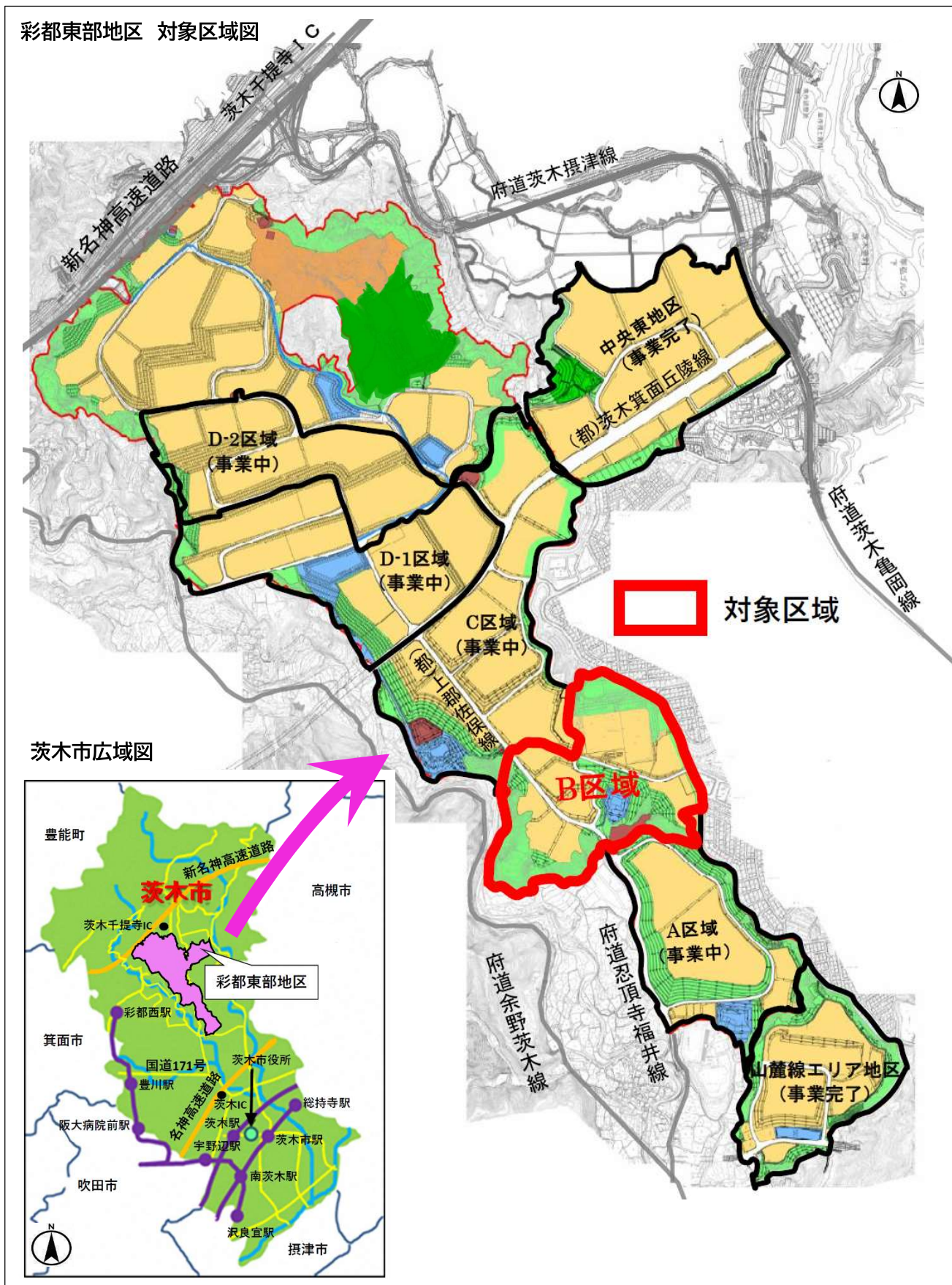
住 所 : 〒567-8505 大阪府茨木市駅前三丁目 8 番 13 号

T E L : 072-620-1609 (直通)

E-mail アドレス : hokubuseisaku@city.ibaraki.lg.jp

2-3 提案を求める対象区域

下図に示す対象区域での「事業化検討プラン」の提案を求めます。



2-4 応募者の体制と資格要件

1) 応募者の体制

応募者は、以下に掲げる体制を構成すること。

- ① 彩都東部地区地権者協議会(以下、「本協議会」という。)の目的を理解し、対象区域における土地利用計画等の立案及びその速やかな実現に向けた各種の取り組みができるよう、「事業化検討アドバイザー」である6社、又は6社のいずれかを代表企業とする共同企業体であること。
- ② 下記の「2) 応募者の資格要件」を満たす単一の企業又は共同企業体であること。
- ③ 応募者である共同企業体の構成員のいずれも、他の参加者でなく、また他の参加者である共同企業体の構成員でないこと。

2) 応募者の資格要件

応募者は、以下の①～⑥を全て満たし、かつ、⑦又は⑧のいずれかを満たすこと。

- ① 会社更生法(平成14年法律第154号)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ないか、または更生手続きの開始の申し立てがなされた場合は、更生計画の認可決定がなされていること。
- ② 民事再生法(平成11年法律第225号)第21条の規定による再生手続き開始の申し立てがなされていないか、又は再生手続きの開始の申し立てがなされた場合は、再生計画の認可決定がなされていること。
- ③ 破産法(平成16年法律第75条)第18条又は第19条の規定による破産の申し立てがなされていないこと。
- ④ 会社法(平成17年法律第86号)第514条の規定による特別清算開始の命令がなされていないこと。
- ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条の規定による暴力団及び暴力団員と密接な関係がないこと。
- ⑥ 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条第1項の免許を受けた者で、会社法(平成17年法律第86号)第445条に定める資本金が5億円以上を有している者であること。
- ⑦ 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第3条第1項に定める個人施行において、直近10事業年度内に認可公告された土地区画整理事業の実績を有する者で、会社法(平成17年法律第86号)第445条に定める資本金が5億円以上を有している者であること。
- ⑧ 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第3条第2項に定める土地区画整理組合から委託を受け、直近10事業年度内に認可公告された土地区画整理事業の業務を一括で業務代行した実績を有する者で、会社法(平成17年法律第86号)第445条に定める資本金が5億円以上を有している者であること。

2-5 募集等のスケジュール



3. 応募の手続き

3-1 募集要項及び参考資料の配付

期 間：令和8年8月3日(月)～8月21日(金)午前9時から午後5時まで

(市役所の開庁日(平日)に限ります。以下同じ。)

- 茨木市都市活力部北部政策課(茨木市役所本館7階)にて配布します。また、募集要項及び参考資料は、茨木市ホームページ(茨木市都市活力部北部政策課)にも掲載します。

3-2 質疑の受付

期 間：令和8年8月3日(月)～8月21日(金)

- 募集要項の内容に関する質疑等は、質問書(様式1)に記入の上、電子メールで茨木市都市活力部北部政策課宛てに送信してください。電子メールの件名は、「茨木市 彩都東部地区B区域における事業化検討プランの提案募集(質問書)」としてください。

※電子メール以外の方法による質疑は受け付けません。

また、電子メール送信後には、茨木市都市活力部北部政策課へ電話にて送受信の確認をしてください。

3-3 質疑への回答

日 時：令和8年8月31日(月)

- 質疑に対する回答は、上記の日程に茨木市ホームページ(茨木市都市活力部北部政策課)に掲載します。

3-4 応募の受付

期 間：令和8年10月5日(月)～10月9日(金)午前9時から午後5時まで

○ 茨木市都市活力部北部政策課(茨木市役所本館7階)まで以下の書類を持参してください。(持参以外による提出は受け付けません。)

①提案参加申込書(様式2)

②事業化検討プラン(詳細は「4. 事業化検討プランの作成」を参照)

③全ての構成員に関して「2-4 2)応募者の資格要件」に適合することを証する書類

- ・会社・法人の登記事項証明書(発行から3か月以内の履歴事項全部証明書)
- ・会社概要書
- ・直近3か年の財務諸表(損益計算書、貸借対照表、剰余金処分計算書)
- ・宅地建物取引業免許(写し)
- ・個人施行の実績を示す書類(土地区画整理事業の事業計画書(写し)、パンフレット等)又は、一括業務代行として従事した実績が確認できる書類(業務代行委託契約書(写し)、土地区画整理事業の事業計画書(写し)、パンフレット等)

3-5 提案内容のプレゼンテーション

日 時：令和8年12月6日(日)午後1時30分～

場 所：茨木市役所 南館8階 中会議室

○ 提案内容の説明を行っていただきます。

○ 説明時間は30分程度、質疑応答は15分程度を予定していますが、時間等の詳細については、各応募者に別途通知します。

3-6 審査結果発表

○ 審査結果は、採用、不採用に係わらず、令和8年12月下旬に各応募者に文書で通知するとともに、採用された事業化検討プランを茨木市ホームページ(茨木市都市活力部北部政策課)で公表します。

4. 事業化検討プランの作成

4-1 全般的な考え方

彩都建設推進協議会でとりまとめた「彩都東部地区の土地利用方針(案)及び土地利用計画(案)」(参考資料1)並びに「彩都東部地区 今後のまちづくりの方向性(案)」(参考資料2)、また、彩都建設推進協議会で作成した「彩都東部地区 土地利用計画図(参考資料3)、さらに「彩都東部地区周辺状況図」(参考資料4)を参考に、本区域の立地ポテンシャルを最大限活かした実効性かつ事業成立性のある事業化検討プランを提案してください。

4-2 公共施設等の配置条件

公共施設等の配置については、関係法令や「茨木市開発行為等の手続等に関する条例（令和6年茨木市条例第22号）（令和7年1月1日）」を遵守した提案としてください。（「茨木市開発行為等の手続等に関する条例」については、茨木市ホームページ（茨木市都市活力部審査指導課）よりダウンロードしてください。）

なお、公共施設等の配置の詳細については、都市計画道路上郡佐保線を含め本提案募集において採用した事業化検討プランをもとに関係機関等との協議調整を経て決定するものとします。

4-3 事業化検討プランの項目・内容

応募者は、「4-1 全般的な考え方」及び「4-2 公共施設等の配置条件」を踏まえ、下記に示す項目で構成される事業化検討プランを1案作成し、提出をお願いします。

※複数の企業体への参加を通じて、2案以上提案を行うことはできません。

項目	内容
提案事項① まちづくりの方針	・まちづくりのコンセプトや基本方針
提案事項② 事業化・事業推進に向けた取り組み方策	・事業手法と事業化に向けた進め方 ・事業化・事業推進に向けた権利者の合意形成の方策 ・事業推進の組織体制や人員配置計画 ・事業スケジュール
提案事項③ 土地利用計画等と実現のための方針	・土地利用計画図及び造成計画図 ・立地施設のイメージ ・企業誘致の取り組み方針 ・権利者の土地活用・処分に関する支援方針
提案事項④ 事業に対する妥当性	・想定総事業費、想定保留地処分金、想定減歩率、想定開発利益率 ・資金調達方法と資金計画
提案事項⑤ エリアの価値の向上	・進出企業による周辺地域も含めたエリアの価値・魅力向上に向けた取り組み方策

4-4 事業化検討プランの仕様、部数

事業化検討プランは、A3版、又はA4版の用紙で作成し、各部をひとつにまとめた上で下記部数を提出してください。なお、表紙には、表題「茨木市 彩都東部地区B区域における事業化検討プラン」と応募者の名称を明記してください。

○提出物

- ・事業化検討プラン 70部
- ・事業化検討プランの電子データ（CD-R）1枚（データはPDF形式）

なお、採用、不採用に係わらず、事業化検討プランは返却いたしません。

5. 審査方法と審査項目

5-1 審査方法

本区域の権利者が、事業化検討プランについてプレゼンテーション等を参考に採点し、次の方法によりプランを決定します。

- ① 本協議会役員会が集計し、総合点（「提案事項①～⑤」のすべての合計点）が最高点のプランを採用します。
- ② 総合点が同点の場合は、「提案事項④」の合計点が最高点のプランを採用します。
- ③ 総合点が同点であり、また「提案事項④」の合計点が同点のプランの場合は、「提案事項②」の合計点が最高点のプランを採用します。
- ④ 総合点が同点であり、かつ「提案事項②、④」の各それぞれの合計点が同点の場合は、「提案事項③」の合計点が最高点のプランを採用します。
- ⑤ 総合点が同点であり、かつ「提案事項②、③、④」の各それぞれの合計点が同点の場合は、くじによりプランを決定します。

ただし、総合点が60%未満のプランは不採択とします。

なお、事業化検討プランは、プレゼンテーション実施前に、本区域の権利者全員へ郵送します。本区域の権利者がプレゼンテーション当日に不参加の場合でも、事前に郵送した採点票に必要事項を記入し、プレゼンテーション当日までに本協議会事務局へ返送（郵送必着）された採点票は、有効な採点として集計対象とします。

※失格事項

- ・ 本募集要項に定める事項に違反した場合
- ・ 虚偽の申込みをした場合
- ・ 本提案募集に関して本区域の権利者に接触した場合

5-2 審査項目

事業化検討プランの評価基準及び配点は次のとおりとします。

評価項目	評価基準	配点
提案事項① まちづくりの方針	・まちづくりのコンセプトや基本方針が彩都東部地区全体のまちづくりの方針と整合しているか。	10
提案事項② 事業化・事業推進に向けた取り組み方針	・具体的な事業手法を示しているか。また、事業化に向けた進め方を具体的に示しているか。 ・事業化・事業推進に向けた権利者の合意形成を図る方策が適切か。 ・円滑に事業を推進できる組織体制や人員配置計画となっているか。土地区画整理事業に係る経験及びノウハウ(資格等)を有する者を配置しているか。 ・事業期間が適切であるか。	25
提案事項③ 土地利用計画等と実現のための方針	・提案事業①のまちづくりのコンセプトや基本方針を反映した土地利用計画及び造成計画となっているか。 ・換地、保留地の位置や形状は、処分を見込める計画となっているか。 ・施設の配置・ボリュームが周辺環境と調和したものとなっているか。 ・どのような分野、業種の企業誘致に取り組むのか。 ・権利者の土地(換地)の活用・処分にあたっての方策、取組内容や体制などの方向性を示しているか。	25
提案事項④ 事業に対する妥当性	・想定総事業費(面積あたりの想定総事業費単価)、想定保留地処分金(想定保留地処分金単価)、想定減歩率及び想定開発利益率が適切か。 ・事業資金について、具体的な調達方法となっているか。また、現実的で無理のない資金計画となっているか。	25
提案事項⑤ エリアの価値の向上	・進出企業による周辺地域も含めたエリアの価値・魅力向上に向けて、進出企業間の連携による仕組みや取り組み方策等及び周辺地域への貢献等に関する具体的な方策等を示しているか。	15

6. 事業化検討プラン採用後の取り組み予定

- ① 採用された事業化検討プランをもとに関係機関等との協議及び権利者との合意形成等を踏まえ、土地区画整理事業の事業計画の作成など事業化に向けての取り組みを進めて下さい。
- ② 信義誠実の原則に基づく協議の結果、事業化に至らなかった場合でも本協議会と事業化検討プランが採用された応募者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てします。

7. その他

- ① 事業化検討プラン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 採用された事業化検討プランは、本協議会の総会等での報告、及び関連する広報活動や情報共有のために必要な範囲で使用します。
- ③ 地形や既存施設等は現地で確認していただいておりますが、周辺住民の迷惑にならないよう、みだりに民有地に立ち入らないでください。第三者からの苦情や損害等を与えることによりトラブルが発生した場合は、自らが責任を持って対処してください。
- ④ 事業化検討プランの作成にあたっては、独立行政法人都市再生機構が過去の検討により取得した資料やデータ等について、参考として提供を受けることができます。

問い合わせ先：独立行政法人 都市再生機構 西日本支社 西村、樋熊

住 所：〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田一丁目13番1号

T E L：06-4799-1184

E-mail アドレス：saitotoubu@ur-net.go.jp

以 上

(様式1)

令和 年 月 日

彩都東部地区地権者協議会役員会

会 長 速 水 清 様

法人名

担当者名

電話番号

E-mail

質 問 書

「茨木市彩都東部地区B区域における事業化検討プランの提案募集」について、次のことについて質問しますので、ご回答下さい。

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、適宜用紙を追加してください。

注3： 質疑回答書には質問者の名称等は記載しません。

注4： 電子メール以外の方法による質疑は受け付けません。

また、電子メール送信後には、茨木市都市活力部北部政策課へ電話にて送受信の確認をしてください。

(様式2)

令和 年 月 日

彩都東部地区地権者協議会役員会
会 長 速水 清 様

応募者 法人名

代表者名

提 案 参 加 申 込 書

「茨木市 彩都東部地区 B 区域における事業化検討プランの提案募集」に応募したい
ので、下記のとおり申し込みます。

1	連絡先	法人名称		代表者氏名	
		所在地	〒		
		所属部署名		担当者職氏名	
		電話番号		FAX番号	
		E-mail			

また、複数の企業等で構成する企業体で応募する場合は、参加する企業すべてについて下に記載してください。

2	連絡先	法人名称		代表者氏名	
		所在地	〒		
		所属部署名		担当者職氏名	
		電話番号		FAX番号	
3	連絡先	法人名称		代表者氏名	
		所在地	〒		
		所属部署名		担当者職氏名	
		電話番号		FAX番号	

注1：本申込書を提出後、応募参加企業等に変更があった場合は、茨木市都市活力部北部政策課まで変更届(様式自由)を提出してください。

注2：記入欄が不足した場合は、適宜用紙を追加してください。

注3：1企業が複数の企業体への参加を通じて、2案以上の提案を行うことはできません。