

(仮称) 三芳町竹間沢通西地区土地区画整理事業
業務代行予定者の募集

募 集 要 領

令和6年4月

三芳町竹間沢通西地区土地区画整理組合設立準備会

【 目 次 】

1. 募集の目的.....	1
2. 事業概要.....	1
3. 業務代行者及び業務代行予定者の業務内容.....	4
4. 提案を求める事項.....	5
5. 業務代行予定者の募集スケジュール.....	6
6. 募集の概要及び参加資格要件について.....	7
7. 応募の手続きについて.....	8
8. 業務代行予定者の決定方法並びに審査方法.....	11
9. 提供資料.....	12
10. 問い合わせ先.....	12

他 様式集

様式 1 - 1	参加意向表明書（単独企業で応募する場合）
様式 1 - 2	参加意向表明書（複数企業で応募する場合）
様式 2	構成員届
様式 3	会社概要書
様式 4	業務実績書
様式 5	質問書
様式 6	参加辞退届

1. 募集の目的

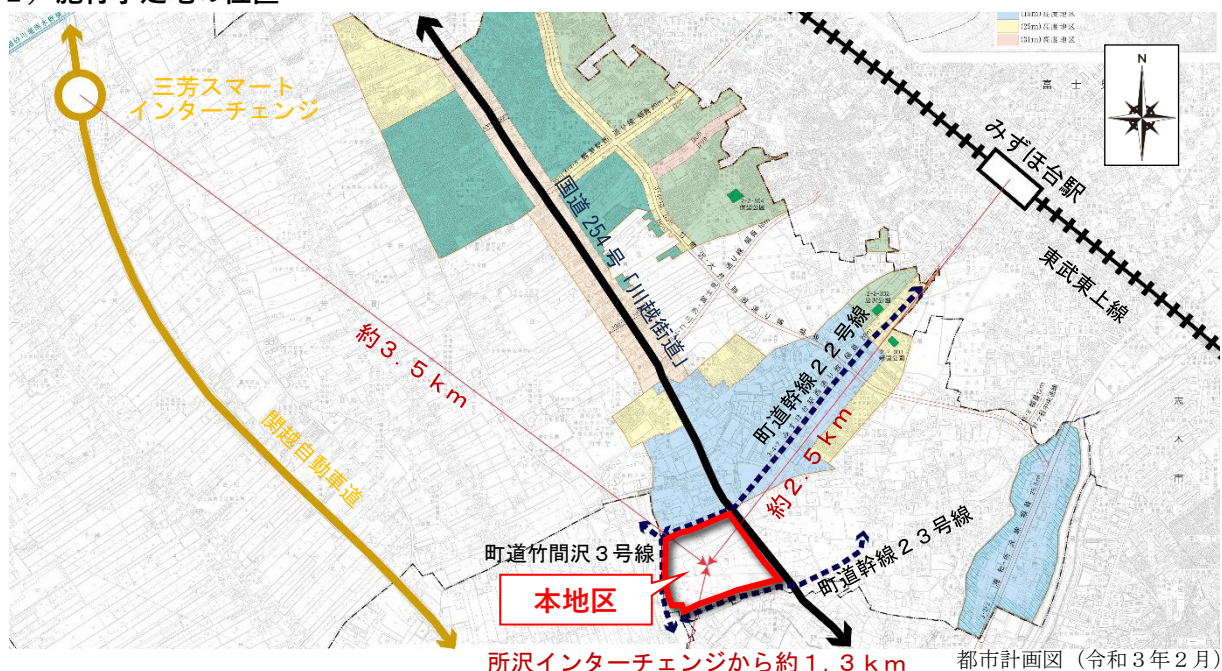
三芳町竹間沢通西地区（以下、「本地区」という）は、埼玉県三芳町の南東部、所沢市及び新座市との行政界付近に位置しています。本地区を囲む道路は、東側には国道254号「川越街道」が走り、北側には町道幹線22号線、南側には町道幹線23号線がそれぞれ隣接しています。また、西側には町道竹間沢3号線が走っていますが、所沢市道2-368号線と並行している路線となっています。なお、関越自動車道「所沢インターチェンジ」より約1.3 km、「三芳スマートインターチェンジ」より約3.5 km、東武東上線「みずほ台駅」より約2.5 kmに位置しています。

三芳町都市計画マスタープランにおいて、本地区は「竹間沢地域」に該当し、「豊かな自然を守り、活気ある産業と住宅、農地が共存し、調和のとれた地域」と将来目標に掲げられ、土地区画整理事業の事業化推進を行い、企業誘致と雇用の創出を図ることが位置づけられています。これを受け、令和4年11月に「三芳町竹間沢通西地区土地区画整理組合設立準備会（以下、「準備会」という）」を設立し、地権者の土地活用意向の実現とまちの新たな都市活力の創出に向けて、土地区画整理事業の実施を前提とした工業系土地利用の実現を目指して検討を進めています。

（仮称）三芳町竹間沢通西地区土地区画整理事業 業務代行予定者の募集（以下、「本募集」という）においては、円滑かつ確実な事業推進及び資金調達、地権者意向の実現等のため、民間事業者の持つ豊富な経験とノウハウを活かし、本地区のまちづくりを推進するために最適な事業者を選定することを目的とします。

2. 事業概要

(1) 施行予定地の位置



(2) 施行者

（仮称）三芳町竹間沢通西地区土地区画整理組合

(3) 施行予定地区の面積

約 17 h a

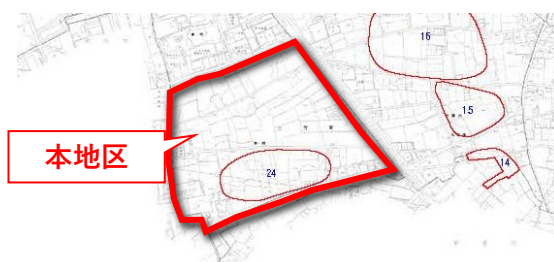
(4) 地権者の状況

- 1) 土地所有者 ※共有者含む
70名 (令和4年11月時点)
- 2) その他権利
抵当権、根抵当権等の権利が設定されている土地があります。
- 3) 準備会発足時の賛同率 (令和4年11月時点)
賛同率：人数割合80.00%、面積割合72.14%

(5) 本地区の現況について

- 1) 都市計画
本地区の全域が市街化調整区域です。本地区の北側隣接地は市街化区域で、工業地域に指定されています。
- 2) 道路
本地区を囲む道路は、東側には国道254号「川越街道 (幅員約30m)」が走り、北側には町道幹線22号線 (幅員約8m)、南側には町道幹線23号線 (幅員約7m) がそれぞれ隣接しています。
また、西側には町道竹間沢3号線 (幅員約1.8m) が走っていますが、所沢市道2-368号線 (幅員約1.8m) と並行している路線であり2路線合わせて幅員約3.6mとなっています。
- 3) 農業関連
本地区の農地は、全域が農業振興地域に位置づけられており、加えて大半が農用地区域に位置づけられています。
- 4) 埋蔵文化財包蔵地
本地区の南側は、埋蔵文化財包蔵地 (「通西遺跡」) に指定されています。
- 5) 埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づく湛水想定区域
本地区は、湛水想定区域の指定はありません。
- 6) 災害ハザードの状況
各種河川の浸水想定区域には指定されていません。

※なお、上記における最新の指定状況は、参加者にてご確認ください。



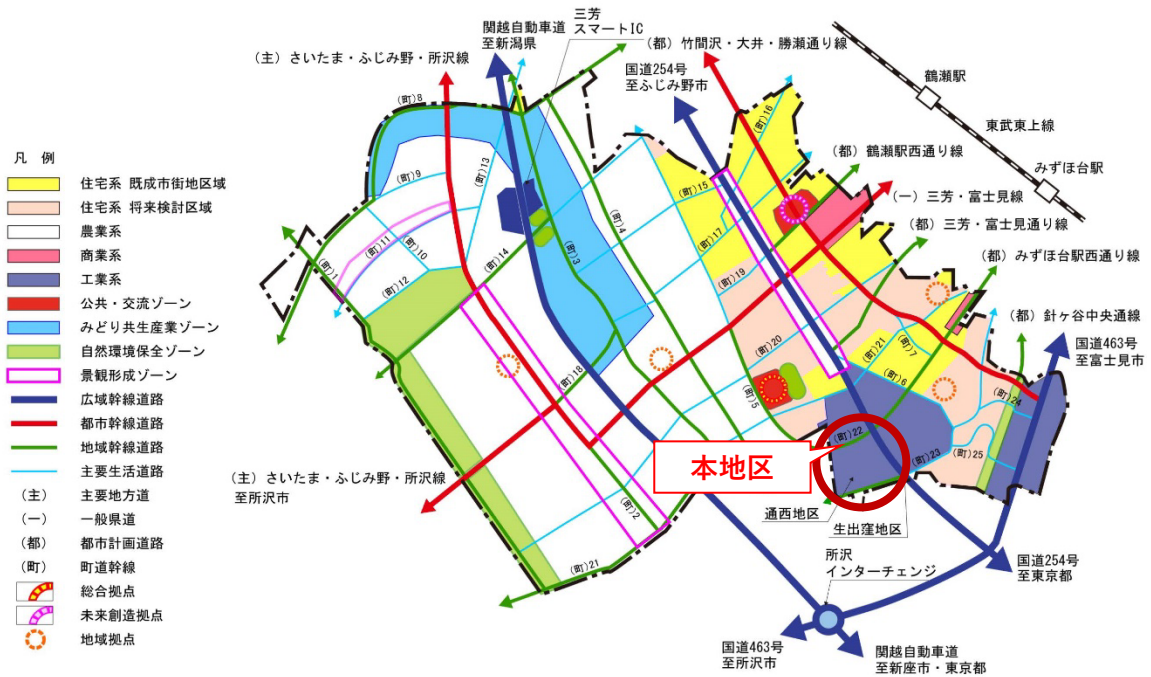
三芳町遺跡地図 (2021年)



洪水ハザードマップ【荒川及び新河岸川流域】(令和3年)

(6) 上位関連計画等の位置づけ

本地区は、三芳町都市計画マスタープランの中で、「竹間沢地域」に該当し、「豊かな自然を守り、活気ある産業と住宅、農地が共存し、調和のとれた地域」が将来目標として掲げられています。また、全体構想における将来土地利用構想図では、「工業系」の土地利用を目指し、土地区画整理事業の事業化推進を行い、企業誘致と雇用の創出を図ることが位置づけられています。



三芳町都市計画マスタープラン

(7) これまでの経緯

時期	主な事業内容
平成30年4月	発起人会準備会の発足
平成30年6月	三芳町竹間沢通西地区土地区画整理組合設立準備委員会の発足
令和4年 2月から4月まで	準備会発足に係る賛同書の取得 ※賛同書においては、「土地区画整理事業の施行に向けた検討の実施、組織の立上げに向けた準備を進めること」の2点に関することへの賛同を得たものである。
令和4年11月	三芳町竹間沢通西地区土地区画整理組合設立準備会の発足

3. 業務代行者及び業務代行予定者の業務内容

(1) 業務代行者及び業務代行予定者の位置づけ

本募集において決定された者は、準備会と組合設立に向けた業務の内容等に関する業務協定（以下、「協定」という）を締結し、業務代行予定者となって業務を実施するものとします。

業務代行予定者は、組合設立認可後に開催する総会にて業務代行者との契約に関する議決を経た後に（仮称）三芳町竹間沢通西地区土地区画整理組合との業務代行契約（以下、「契約」という）を締結し、業務代行者となって業務を実施するものと想定します。

ただし、契約締結までの間において、業務推進上の疑義が生じた場合等には、準備会と業務代行予定者との協議により相互合意の上で締結した協定を変更できるものとします。

(2) 業務代行者の業務（想定）

1) 業務内容

- ①組合の事務局運営
- ②保留地の取得・処分
- ③地権者の合意形成支援
- ④地権者の土地活用の実現に向けた取組
- ⑤調査設計及び関係機関協議
- ⑥造成等工事の実施
- ⑦組合事業の運営資金等の調達
- ⑧その他、土地区画整理事業に必要となる事項

2) 業務期間

契約締結から事業が完了する日までとします。

3) 業務に関する費用

業務代行者が立替えて実施し、保留地処分金の収入より組合が業務代行者に支払うものとします。

(3) 業務代行予定者の業務（想定）

1) 業務内容

- ①準備会の事務局運営
- ②地権者の合意形成支援
- ③組合設立認可に向けた調査設計及び関係機関協議
- ④地権者の土地活用の実現に向けた取組
- ⑤事業認可までに要する費用の立替
- ⑥その他、準備会と業務代行予定者とが合意した事項及び土地区画整理事業に必要とされる事項

2) 業務期間

協定締結から業務代行者として組合と契約を締結するまでとします。

3) 業務に関する費用

業務代行予定者が立替えて実施し、立替えた費用は土地区画整理事業の事業費に算入し組合に引き継ぐものとします。なお、組合設立に至らなかった場合、業務代行予定者が立替えた費用は、準備会に請求しないものとします。

4. 提案を求める事項

(1) 実施方針

事業の取組方針や実施体制を提案してください。

(2) 想定される土地利用や将来像、企業誘致のイメージ

土地利用構想や誘致が考えられる企業の考え方を提案してください。

(3) 土地活用意向の実現

従前地買収・営農・個別利用・共同化等、考えられる土地利用意向への対応策、合意形成に向けた取り組み等を提案してください。

未賛同者等に対する対応について、これまでの実績や具体事例（地区名は記載しないでください）を基に本地区に活用できる対応策を提案してください。

(4) 事業実施における配慮事項

事業認可までは多くの期間を要することが想定される中で、事業工程・工事施工・資金確保に対する考え方を提案してください。

(5) 独自提案

その他、参加者の強み等を活かした取り組み等を提案してください。また、「埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針（埼玉県 令和4年4月）」を参考に、併せてご提案ください。

5. 業務代行予定者の募集スケジュール

業務代行予定者の募集・選定は、次の通り進める予定です。

項目	工程・概要
募集開始	令和6年4月2日 ▶ 三芳町ホームページに掲載
募集要領の公告	令和6年4月2日 ▶ 三芳町ホームページに掲載
質問書の受付	令和6年4月2日から令和6年4月9日まで ▶ 質問書（様式5）を事務局にメールにて提出
質問書の回答	令和6年4月25日 ▶ 三芳町ホームページに掲載
参加意向表明書類の受付	令和6年4月2日から令和6年5月2日の午後5時まで（土日祝除く） ▶ 様式1から4まで、及び参加資格を証する書類等（正本1部、副本14部）を事務局に持参
参加登録通知の送付	参加意向表明書類の締め切り（令和6年5月2日）から2週間後程度を予定
提案書類の受付	参加登録通知の送付日から令和6年5月27日の午後5時まで（土日祝除く） ▶ 提案書等（正本1部、副本14部）を事務局に持参
プレゼンテーション審査の実施 （優先交渉者の選定）	詳細は参加者に追って通知します。
審査結果の通知	令和6年7月頃想定
準備会総会 （業務代行予定者の選定）	令和6年8月頃想定
協定の締結	令和6年9月頃想定

※上記期間・日程等は予定です。応募・審査状況に応じて変更となる場合があります。変更となる場合は、参加者に別途通知いたします。

6. 募集の概要及び参加資格要件について

(1) 主催者

三芳町竹間沢通西地区土地区画整理組合設立準備会

(2) 選定方法

公募型プロポーザル方式により選定します。

(3) 参加者の体制

参加者は、次に掲げる体制のいずれかを構築し、応募することとします。

- 1) 1社単独で応募する場合は、6(4)の1)2)に記載する参加資格要件を全て満たした企業であること。
- 2) 複数の企業により構成されるグループ（以下、グループを構成する企業を「構成員」といい、その代表となる企業を「代表構成員」という）で応募する場合は、次の通りとします。
 - ①グループを構成する構成員及び代表構成員を様式2に明示すること。
 - ②全ての構成員が、6(4)1)を全て満たすこと。
 - ③いずれかの構成員が、6(4)2)を満たすこと。
 - ※応募の手続きは、代表構成員が行ってください。
 - ※構成員のいずれかが他の参加者の構成員として重複参加することは認めません。
 - ※全ての構成員は、業務代行予定者として連帯してその責務を負うものとします。

(4) 参加資格要件

業務代行予定者は、土地区画整理事業の円滑かつ確実な推進が期待できる事業者である必要があるため、構成員の資格要件を以下の通りとします。

なお、構成員の参加資格要件基準日は、特段の記載がない限り募集公告日とします。

- 1) 全ての構成員が満たすこと
 - 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こと。
 - ②埼玉県との契約に係る入札参加停止等の措置要綱(平成30年4月1日)若しくは三芳町建設工事等の契約に係る指名停止等の措置要領(平成13年4月27日告示第65号)による入札参加停止期間中でないこと。
 - ③三芳町建設工事等暴力団排除措置要綱(平成8年6月10日告示第74号)に定める暴力団員等、暴力団関係者でないこと。
 - ④会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続の開始の申立てがなされている者(更生手続開始の決定を受けている者を除く。)でないこと又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続開始の申立てがなされている者(再生手続開始の決定を受けている者を除く。)でないこと。
 - ⑤納付すべき税(法人税、消費税及び地方消費税)を納付していること。
 - ⑥土地区画整理事業を施行するために必要な経済的基礎が十分であること。

2) いずれかの構成員が満たすこと

- ①事業認可を得た産業系土地利用を図る地区において、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第2項の土地区画整理組合から委託を受けた、一括業務代行若しくは部分業務代行の実績があること。
- ②建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づき、土木一式工事に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
- ③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。

7. 応募の手続きについて

(1) 募集要領の公表及び資料等の配布

本募集の募集要領及び様式集は、令和6年4月2日（火）から、三芳町ホームページで閲覧、ダウンロードできます。

(2) 質疑受付及び回答

本募集に関して質問がある場合は、質問書（様式5）を以下に基づき提出してください。なお、電話及び事務局窓口での対応は行いません。

1) 質問期間

令和6年4月2日（火）午前9時から令和6年4月9日（火）午後5時まで

2) 質問方法

「10. 問い合わせ先」宛にメールにて提出してください。

3) 回答方法

全ての質疑応答をまとめた回答集を令和6年4月25日（木）に、三芳町ホームページに掲載します。

なお、提案内容の是非又は評価に影響するような質問、個人情報に関わる質問は回答しません。また、前記の受付期間・提出方法以外で本募集に関する質問があっても、回答しません。

(3) 参加意向表明に係る書類の提出

参加意向表明書は、以下の通り受け付けます。

1) 受付期間

令和6年4月2日（火）午前9時から令和6年5月2日（木）午後5時まで

※上記期間中の土曜日、日曜日及び祝日は除きます。

2) 提出方法・部数

以下の「参加申込書類」及び「参加資格を証する書類」を1冊にまとめた正本1部と、「参加申込書類」を1冊にまとめた副本14部を「10. 問い合わせ先」まで持参にて提出してください。併せて、様式1から4まで、及び参加資格を証する書類のスキャンデータを記録した電子データ（CD-R又はDVD-R）を一式提出してください。

3) 提出書類

①参加申込書類

書類内容	様式	摘要
参加意向表明書	様式1-1	単独企業で応募する場合
参加意向表明書	様式1-2	複数企業で応募する場合
構成員届	様式2	—
会社概要書	様式3	全構成員
業務実績書	様式4	—

②参加資格を証する書類

書類内容	内容	摘要
会社・法人の登記事項証明書	交付から3ヶ月以内のもの	全構成員
法人税、消費税及び地方消費税に係る納税証明書	直近2ケ年	全構成員
財務諸表	直近2ケ年の各事業年度の決算に関するもの	全構成員
建設業許可証	写し	該当する構成員
宅地建物取引業免許証	写し	該当する構成員
業務実績を証する書類等	写し	業務代行契約書

(4) 参加登録通知

(3)における各書類を提出した参加者について、事務局が各資格要件を満たしているか確認します。資格要件を満たしていることが確認できた参加者については、担当者宛（複数企業での応募の場合は代表構成員の担当者宛）に参加登録通知をメールにて送付します。

(5) 提案書類の受付

参加資格を満たしていることが確認できた場合に、提案書類を下記の期間に受け付けます。なお、下記の期限までに提案書類の提出がなかった場合は、辞退したものとみなします。

1) 受付期間

参加登録通知の送付日から令和6年5月27日（月）午後5時まで

※上記期間中の土曜日、日曜日及び祝日は除きます。

※受付期間以降の差し替え又は再提出は認めません。

2) 提出方法・部数

提案書類は、正本1部と副本14部を「10. 問い合わせ先」まで持参にて提出してください。併せて、提案書類の内容を記録した電子データ（CD-R 又は DVD-R）を一式提出してください。

3) 提案書類

①提案書

提案書はA3版横の任意様式で、表紙・目次を除く8ページ（文字サイズ12ポイント以上(図表内除く)）で提出してください。なお、提案書の構成は以下の通りとしてください。片面を1ページとして換算し、片面印刷 合計8枚（表紙・目次を除く）としてください。

提案書の正本においては社名等を記載するものとし、副本においては応募者の社名や社名を想起できるイメージ・ロゴ等は掲載しないでください。

構成	内 容(提案を求める事項)
1・2ページ目	・実施方針
3・4ページ目	・想定される土地利用や将来像、企業誘致のイメージ
5・6ページ目	・土地活用意向の実現
7・8ページ目	・事業実施における配慮事項 ・独自提案

※実績等を用いて提案する場合は、地区名等は記載しないでください。

②提案書以外の書類

a. 提案概要書

提案概要書はA3版横の任意様式で、2ページ以内（文字サイズ12ポイント以上(図表内除く)）、両面印刷 合計1枚 で提出してください。

b. 企業パンフレット

(6) 応募に要する費用

本募集に参加する費用は、全て参加者の負担とします。

(7) 応募書類等の取り扱い

提出された提案書類は事務局で保管し、返却しません。また、提案書類の著作権については、参加者に帰属するものとします。ただし、準備会が必要と判断した場合は、総会で募集結果を報告する場合等に限り、提案内容を使用することができるものとし、参加者は権利を主張しないものとします。なお、その場合、準備会は参加者に報告することとします。

(8) 応募の失格要件

- 1) 「6 (4) 参加資格要件」を満たさなくなった場合
- 2) 提出書類において、虚偽・不備・改ざん等が認められた場合
- 3) 募集公告日から優先交渉者が決定するまでに、準備会会員への接触等、審査の公平性を害する行為があった場合
※優先交渉者として決定後に上記事項に抵触していることが判明した場合においても、準備会がやむを得ないと認める場合を除き、その地位を失うものとします。
- 4) 提案書類及びプレゼンテーション審査において、総工事費及び減歩率、土地の買取価格等に関して言及した場合
- 5) プレゼンテーション審査により優先交渉者として選定された後、協定締結に向けた協議を不必要に長引かせたと判断される場合
- 6) 「7 (5) 3) ①提案書」の副本において社名等を記載する、又は「8 (2) プレゼンテーション審査の実施」において社名が特定できる行為等があった場合

(9) 参加の辞退

参加申込書類を提出した後に辞退する場合には、参加辞退届（様式6）を、「10. 問い合わせ先」宛にメールにて提出してください。

8. 業務代行予定者の決定方法並びに審査方法

(1) 業務代行予定者の決定手順

業務代行予定者は、選定委員会の委員による審査及び総会の議決をもって決定します。プレゼンテーション審査によって決定した優先交渉者は、準備会と協定締結に向けた協議を実施します。協定に関する協議は、概ね2ヶ月を目途に行うものとし、速やかな協定締結に向けて、努力することを求めます。

(2) プレゼンテーション審査の実施

1) プレゼンテーション審査の方法

審査は、選定委員会の委員4名以上の審査による「プレゼンテーション審査」によって実施します。参加者には20分間でプレゼンテーションを行っていただき、その後委員による質疑応答を15分間行います。なお、プレゼンテーションで使用する資料は、提出された応募書類の内容から修正や変更を加えることは認めません。また、追加の資料等の配布も認めません。

※参加者が5団体を超えた場合は、プレゼンテーション審査の前に別途書類選考を実施することとします。その際の選考スケジュールは変更するものとし、改めて通知します。

※プレゼンテーション審査時には、社名等に係る発言や社章の着用等、社名が特定できる行為等は禁止します。

2) 審査日時及び方法の通知

プレゼンテーション審査の日時や会場・方法・出席者等の詳細は、担当者宛（複数企業での応募の場合は代表構成員の担当者宛）にメールにて通知します。

3) 審査方法

委員の採点の結果、委員が採点した参加者毎の得点を合計し、「最も高い合計得点」を得た参加者を準備会総会に上程する優先交渉者として選定します。また、次点の得点を得た者を次点交渉者として選定します。

「最も高い合計得点」の参加者が複数の場合は、「最も高い合計得点」とした委員の得票数が多い参加者を優先交渉者とします。

「最も高い合計得点」の得票数を得た参加者も同数の場合は、委員で協議の上選定します。

※仮に応募が1団体であった場合でも、プレゼンテーション審査は実施しますが、満点の61%に満たない場合は、優先交渉者として特定しません。

(3) 審査結果の通知

審査の結果については、担当者宛（複数企業での応募の場合は代表構成員の担当者宛）にメール及び郵送にて通知します。

(4) その他留意事項

- 1) 審査の経緯は非公開とし、審査結果に対する異議申し立ては受け付けません。
- 2) 優先交渉権を持つものが協定締結に至らなかった場合等は、次点交渉者にその権利が移るものとします。

9. 提供資料

(1) 地区概要書

(2) 地形図データ (PDF データ)

10. 問い合わせ先

三芳町竹間沢通西地区土地区画整理組合設立準備会 事務局

〒354-8555

埼玉県入間郡三芳町大字藤久保 1100 番地 1

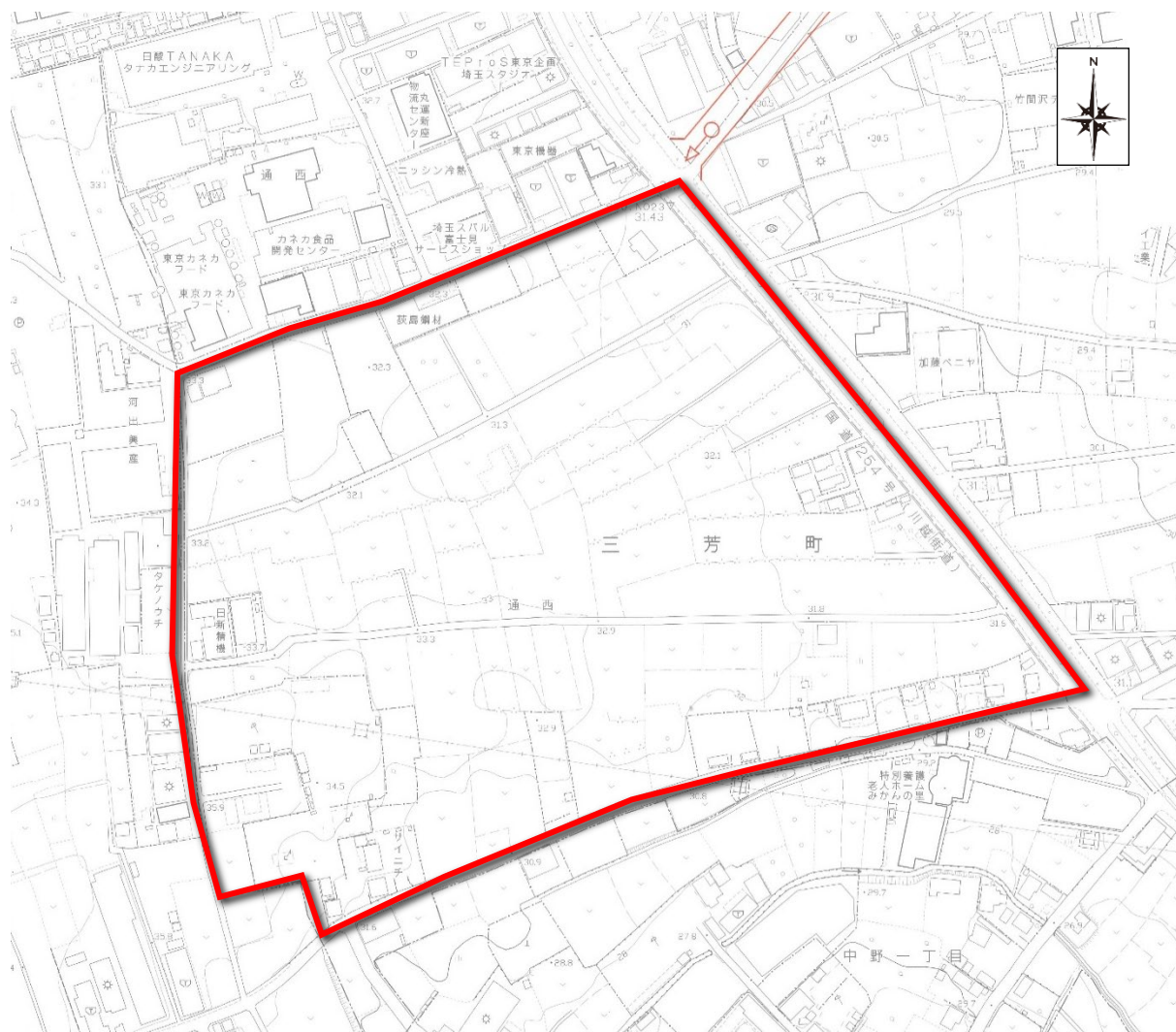
三芳町役場 都市計画課 都市計画・区画整理担当

T E L : 049-258-0019

F A X : 049-274-1052

E-mail : toshikei@town.saitama-miyoshi.lg.jp

【区域図】三芳町大字竹間沢字通西の一部



【別紙1】評価基準

評価項目		評価軸
企業概要・事業実績提案		<ul style="list-style-type: none"> ➤ 事業推進に足る企業規模 ➤ 本事業の目的、地区特性に類似した実績
熱意・取り組み姿勢		<ul style="list-style-type: none"> ➤ プレゼンテーション審査時の対応
技術提案	(1) 実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本事業の目的、本地区の特性を踏まえた、取組方針の提案 ➤ 事業実施、事業運営、地元配慮等を考慮した上で十分な人員配置
	(2) 想定される土地利用や将来像、企業誘致のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本地区の特性を踏まえた土地利用構想の提案 ➤ 参加者の強みや地域貢献等を考慮した上で考えられる企業誘致の考え方の提案
	(3) 土地活用意向の実現	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 様々な土地利用意向を把握するための対応策や意向実現のための取り組み等の提案 ➤ 地権者合意形成を行う上での考え方や留意事項 ➤ 実績や具体事例を基に、本地区に活用できる未賛同者に対する合意形成に関する対応策の提案
	(4) 事業実施における配慮事項	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本地区の特性を踏まえた、事業工程・工事の施工に関するリスク分析とその対応策の考え方 ➤ 必要資金の調達方法と確実性 ➤ 事業認可までに要する多くの期間に対する考え方や提案
	(5) 独自提案	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 参加者の強みやこれまでの実績を踏まえた、本地区の事業に活用できる取り組み ➤ 「埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針」を踏まえ、環境配慮や社会情勢等に対応した、まちの価値を付加するような魅力的な取り組み