

(仮称)寄居町男衾土地区画整理事業

業務代行予定者の募集要項

令和 3年 8月

寄居町男衾土地区画整理組合設立準備会

【事務局：寄居町都市計画課】

1. 開発予定地区の位置づけ

男衾地区は埼玉県北西部にある大里郡寄居町の東側に位置する、自然豊かな地区であります。南部は山地、北部には平野が広がり、東部を関越自動車道が通り、西部を南北に走る東武東上線の男衾駅があります。

男衾駅周辺については、寄居町都市計画マスタープランにおいて下水道等の生活基盤設備を進めるほか、町と民間との協力によりゆとりのある住宅環境を備えた住宅団地の立地を進めることとしております。

また、寄居町立地適正化計画においては、居住誘導区域内の第1種低層住居専用地域について、業務代行方式等による住宅地開発を進め、高質でゆとりのある住宅環境の整備を進める地区となっています。

《男衾地区の位置図》



2. 募集の趣旨

開発予定地区の位置づけを受けて、事業検討や地権者の合意形成を図り、当地区の新規住宅地を整備する区域として「寄居町男衾土地区画整理組合設立準備会（事務局：寄居町都市計画課）」が平成28年3月25日に発足しました。

今後は、令和4年度の土地区画整理事業の事業認可を目途に各種関係機関協議を進めていく予定です。

なお、土地区画整理事業の事業認可後、速やかに事業完了及び住宅販売ができるように、業務代行予定者を選定する必要があります。

本要項は、開発予定地区の情報提供及び留意事項等を提示し、企画提案書に明示する内容や添付資料等を定めるものです。

3. 開発予定地区の概要

（1）事業名称

（仮称）寄居町男衾土地区画整理事業

（2）施行者

（仮称）寄居町男衾土地区画整理組合（予定）

（3）開発予定地区の位置

本地区は、大里郡寄居町の東側に位置し、東武東上線男衾駅から東に約0.5km、関越自動車道花園インターチェンジから南西に約1.8km、男衾小学校から西に約1.2kmの距離にあります。

南側は町道4155号線（幅員4.6～6.0m）が通り、北側は準用河川明神川が流れ、西側は計画されている都市計画道路3・4・21南側上町通り線（幅員16m）に囲まれた面積約1.78haの地区です。

（4）開発予定地区の区域

大里郡寄居町大字富田字宮ノ前の一部です。

（5）地区の状況

本地区は、全域農地であり、住宅はありません。

（6）地権者数

9名（令和3年8月現在）

（7）事業認可目標

令和4年10月を予定としています。

(8) 施行期間

令和4年度～令和6年度（予定としますが、提案をお願いします）

(9) 法令条件

都市計画法に基づく非線引き都市計画区域で用途地域は第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%、高さ制限10m）です。

(10) 基盤施設等の状況

◆上水道

地区内には明神川沿いの既存道路と町道4164号線の一部に上水道が敷設されています。

また、地区外南側を通る町道4155号線にも敷設されています。

◆下水道

上水道路同様、明神川沿いの既存道路に下水道が敷設されています。

また、地区外南側を通る町道4155号線にも敷設されています。

◆ガス

未整備です。

(11) 埋蔵文化財

本地区は埋蔵文化財の包蔵地には入っていません。

4.応募概要

1) 一般事項

(1) 参加者は、(仮称) 寄居町男衾土地区画整理事業の全業務を実施することが可能な単体企業（以下「参加企業」という。）又は、複数の企業で構成されるグループ（以下「共同事業体」という。）とします。

(2) 共同事業体で応募する場合は、構成する企業（以下「構成員」という。）の中から代表企業を定めるとともに、応募書類の提出時に代表企業名を明記し、応募することとします。

(3) 整備方針

新規住宅地を整備する区域として位置づけられ、「安らぎとゆとりある住宅地」としての街並み形成を目指すための整備方針を立案してください。

(4) 遵守する法令基準等

- ◆第6次寄居町総合振興計画基本構想（前期基本計画）：寄居町
- ◆都市計画法
- ◆土地区画整理法
- ◆土壌汚染対策法
- ◆埼玉県生活環境保全条例：埼玉県
- ◆開発許可制度の解説：埼玉県
- ◆埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例：埼玉県
- ◆その他関係法令

(5) 開発事業手法

土地区画整理法第3条第2項による土地区画整理事業
（業務代行方式による）

(6) 業務代行予定者の概略業務内容

- ア. 設立準備会の運営
- イ. 事業認可に向けた地権者合意形成
- ウ. 地権者の土地活用の実現に向けた支援業務（換地の処分含む）
- エ. 事業認可に必要な調査設計業務や関係機関協議
- オ. 事業認可前に要する費用の調達
- カ. 保留地の取得又は処分

(7) 業務代行予定者の役割

今回の募集は業務代行者予定者を選定するものであり選定後、設立準備会・寄居町・業務代行予定者と本事業で担うべき役割について前項（6）を基に「覚書」を取り交わします。

事業認可後は、組合と業務代行者の間において「業務代行基本協定」及び「業務委託契約等」を締結し、事業を実施するものとします。

(8) 寄居町助成金

本事業では、組合設立認可後に公共施設整備費相当額を町助成金として負担する計画です。その金額については本公募に選定された業務代行予定者と設立準備会が寄居町と協議の上、町の財政状況と事業の成立性を考慮し寄居町が定めることとなります。

(9) 業務に関する費用

業務代行予定者は先行業務に係る資金を立替え、事業を実施します。組合は保留地処分金及び町助成金等が入金された時点で、業務代行者が立替えた費用を支払います。

(10) 業務代行予定者の保留地引取責任

保留地は、業務代行者予定者が指定する企業が取得することとします。時期・方法等については設立準備会と業務代行者予定者が協議して定めます。

(11) 事業スケジュール

令和4年度の土地区画整理事業の事業認可を目途に各種関係機関協議を進めていく予定です。仮換地指定を含む、工事施工計画に留意し、速やかな住宅販売を目標としてください。

(12) 地権者との合意形成

合意形成にあたっては、設立準備会事務局（寄居町都市計画課）を窓口とし、連絡調整に支障をきたすことがないようにしてください。

また、設立準備会事務局を通さずに個別に地権者と交渉することは、控えてください。

(13) 土壌汚染対策

3,000㎡以上の土地の改変における土壌汚染対策法第4条第1項及び埼玉県生活環境保全条例第80条の届出が必要になります。

(14) 土地利用計画

◆道路計画

開発に伴って築造する道路は、周辺住宅地への影響を考慮して計画して下さい。

◆公園

地区面積の3%以上の公園面積が必要になります。

◆雨水抑制対策

埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づき、雨水流出抑制対策（700m³/ha）が必要になります。

2) 特記事項

(1) 本公募の業務の実施に関わる経済的な基礎や資金力が十分認められるものとします。（ただし、総事業費以上の資本金であること。共同事業体の場合、資本金の最も高い企業）

(2) 平成23年以降に住居系組合土地区画整理事業の業務代行方式による一括業務代行者又は部分業務代行者の実績があるものとします。（共同事業体の場合、いずれかの構成員が満たすこと）

5. 応募と選定方法について

(1) 応募要件

法人格を有する単独企業又は共同企業体で、この要項の定める事項を遵守できるものを対象とします。

(2) 選考方法

設立準備会が参加意向表明書の書類審査を行い書類審査に合格した応募者が提案内容について設立準備会に説明（プロポーザル）して頂き、設立準備会総会にて決定します。

(3) 募集のスケジュール

内 容	期 日
公募要項の公表	令和3年8月17日（火）～
参加意向表明書申込期間	令和3年8月18日（水）～8月24日（火）
質問書受付期間	令和3年8月27日（金）～8月31日（火）
質問書回答	令和3年9月2日（木）
企画提案書提出期間	令和3年9月3日（金）～9月30日（木）
プロポーザルの予定日	令和3年10月8日（金）（別途通知）
業務代行予定者の決定・ 覚書の締結	令和3年10月14日（木）予定

6. 参加意向表明書の提出

本公募事業に関心のある者は、参加意向表明書（様式1）に、様式2関連の参考提出書類の正本を1部添付し、以下の方法で提出してください。

参加意向表明書の提出のない者の質疑には回答できません。

また、参加意向表明書を提出した事業者名は、公表しません。

(1) 参加意向表明書の提出期間

令和3年8月18日(水)から8月24日(火)

(土日祝日を除く9:00~12:00、13:00~17:00まで)

なお、提出期限以降の差替え、再提出は認めません。

(2) 提出方法及び提出先

指定する部数を事務局に持参し提出してください。

寄居町 都市計画課(事務局)

埼玉県大里郡寄居町大字寄居 1180-1

電話 048(581)2121 内線 243

(土日祝日を除く9:00~12:00、13:00~17:00まで)

(3) 参加意向表明書提出時の書類

(提出書類)

書類内容	様式	部数
①参加意向表明書	様式1	2部
②会社概要	様式2	2部
③構成員届 (必要な場合)	様式3	2部
④体制表	様式4	2部
⑤業務実績書	様式5 (添付書類(写し)含む)	2部

(様式2関連の参考提出書類)

様式2と併せて下記書類を参考書類として各1部提出してください。

書類内容	内容等
定款	
会社・法人の登記事項証明書	交付から3ヶ月以内のもの
会社概要書	会社案内書、営業(業務)経歴書、パンフレット等
直近3ヶ年の財務諸表	損益計算書、貸借対照表、余剰金処理計算書、損金処理計算書等

(4) 参加資格の審査結果の連絡方法

提出書類を設立準備会が書類審査し、結果を参加意向表明書の担当連絡先まで電子メールにて連絡します。

令和3年8月26日(木)を予定しています。

7.質問書の受付と回答方法

(1) 質問書の受付

質問書(様式7)に記入し事務局宛に令和3年8月27日(金)から、令和3年8月31日(火)の17:00までに電子メールで提出してください。

なお、電話・訪問等による質問への対応は行いません。

※電子メールの件名は、「(仮称)寄居町土地区画整理事業業務代行予定者の募集に関する質問」としてください。

(2) 質問書の提出先

寄居町 都市計画課(事務局)

埼玉県大里郡寄居町大字寄居 1180-1

電子メール toshikei@town.yorii.saitama.jp

(3) 質問書の回答

提出された全ての質問に対する回答をまとめた回答書を令和3年9月2日(木)に、参加意向表明書を提出した応募者全員へ電子メールにて送付いたします。

なお、質問を提出した応募者の名称等は回答書に記載いたしません。

8.企画提案書の受付と審査方法

(1) 企画提案書の受付

企画提案審査の参加者となった応募者は、令和3年9月3日(金)から令和3年9月30日(木)の期間に企画提案書を持参にて事務局まで提出してください。なお、期限までに企画提案書の提出が無かった場合は、辞退したものとみなします。

(2) 企画提案書の提出先

寄居町 都市計画課(事務局)

埼玉県大里郡寄居町大字寄居 1180-1

電話 048(581)2121 内線 243

(土日祝日を除く9:00~12:00、13:00~17:00まで)

(3) 企画提案書の構成と書式及び部数

① 企画提案書の構成

10頁に示す「9.企画提案書に記載すべき事項」の(1)から(9)に基づき企画提案内容を記載し1冊にまとめてください。

② 企画提案書の書式

企画提案書はA4判又はA3判による任意書式で表紙をつけて作成

してください。

③ 提出部数

企画提案書は 20 部（正本 1 部、副本 19 部）を提出してください。
なお、提出した提案書内容を記録した電子データ（CD-R 又は DVD-R）も提出してください。

（４）提案審査の実施について（提案のプレゼンテーション）

① プレゼンテーションの方法

応募者は、設立準備会に対してプレゼンテーションを実施していただきます。

また、プレゼンテーションの内容についてヒアリングを実施します。プレゼンテーションの時間は、説明 30 分、質問時間 20 分を目安とし、プレゼンテーションの方法は任意としますが、プロジェクターを使用する場合は、事前に事務局まで連絡ください。

なお、プレゼンテーションで使用する資料は、提出した企画提案書の内容から修正や変更を加えることは認めません。

② プレゼンテーション日時等の通知

プレゼンテーションの日時や会場等の詳細は、担当連絡者まで令和 3 年 10 月 5 日（火）に電子メールで連絡いたします。

③ 出席者

プレゼンテーションの出席者は、おおよそ 6 名程度とし、グループで応募した場合は構成員の代表者を必ず 1 名以上含むものとしてください。

9. 費用負担

応募に関して必要となる費用は、全て応募者の負担とします。

10. 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とします。また、応募者が最優秀提案者として選定された後に、以下の応募を行ったことが判明した場合には、選定を取り消すこととします。

- 1) 応募者が、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に抵触する行為を行ったうえでの応募
- 2) 公募要項等に示した応募資格のない者が行った応募
- 3) その他、公募要項等において示した応募に関する条件等に違反した応募

11. 企画提案書に記載すべき事項

企画提案書には、次の項目を全て記載してください。
なお、提出された企画提案書は返却しません。

- (1) 業務代行予定者の業務内容、開発実績等
 - ※JV構成員、及び協力会社がある場合には記載してください。
 - ・会社概要
 - ・土地区画整理事業の実績
 - ・同種業務における過去の途中撤退の有無
- (2) 事業化に向けた事業推進方針
- (3) 組合事業の収支計画
- (4) 事業認可後の事業推進体制
- (5) 資金調達方法・方針
- (6) 保留地取得の方針
- (7) 事業の工程計画、施工計画
- (8) 地権者換地の土地活用方針について
- (9) 土地利用計画図
 - ・土地利用計画図には、公共施設(道路、公園、調整池等)の位置を明示し、その他特別な内容があれば記載してください。

12. 評価基準

提案審査及びプロポーザル審査の実施にあたっては、別紙1 評価基準の評価項目及び評価の着目点に基づき評価します。

13. 問い合わせ先

寄居町都市計画課担当 小林、木島、石田

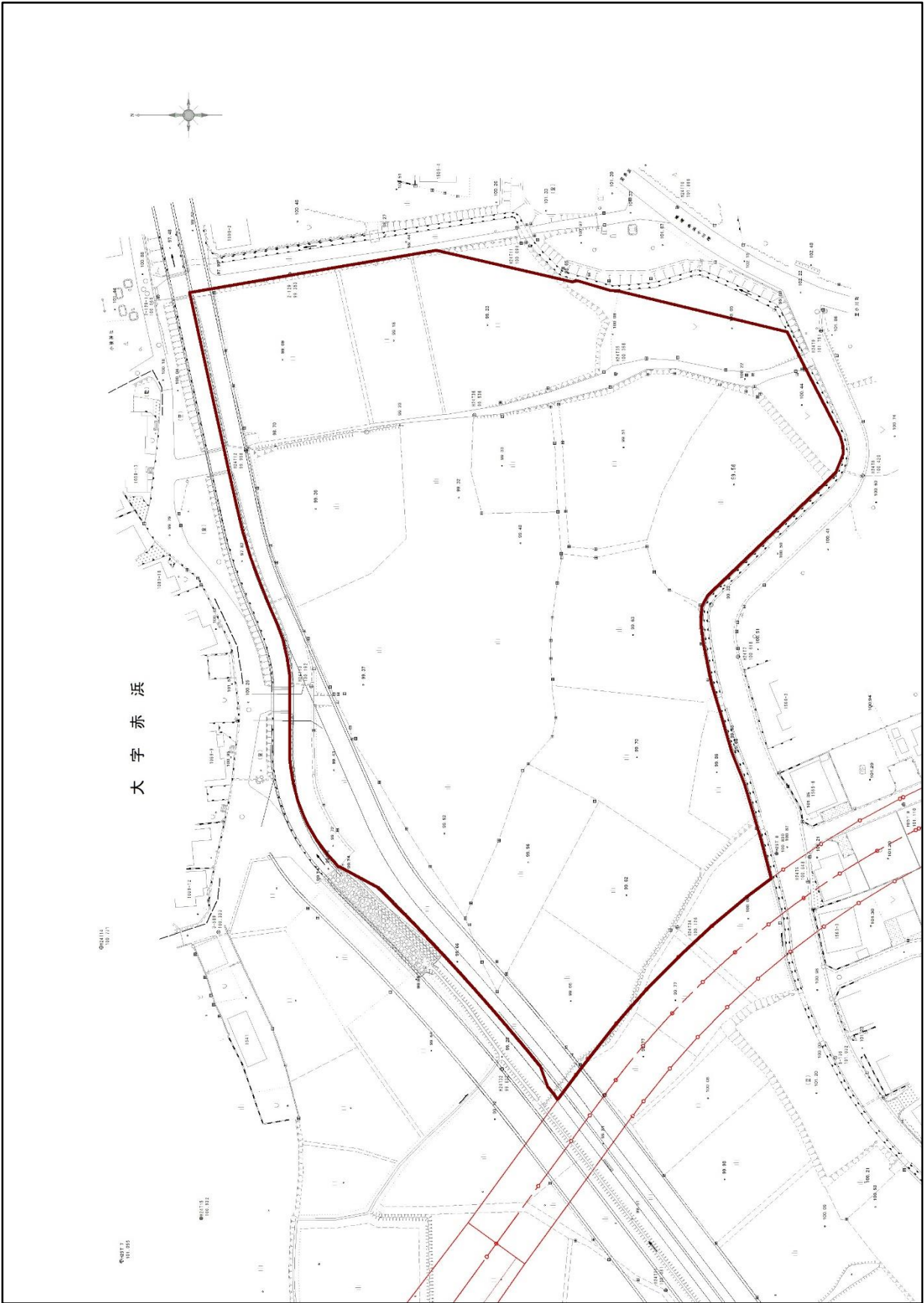
住 所：〒369-1292

埼玉県大里郡寄居町大字寄居 1180-1

電 話：048 (581)2121 内線 (243) FAX：048 (581) 1173

(土日祝日を除く 9:00～12:00、13:00～17:00 まで)

《区域预定图》



別紙1 評価基準

評価項目		評価の着目点	評価点
企業 基礎 情報	・財務諸表等の評価	■資本、経営状況、信用度等の評価 (共同事業体の場合、資本金の最も高い企業)	10
	・経歴 ・実績	■過去10年間における業務代行(予定)者としての住宅系土地区画整理事業の一括業務代行又は部分代行の実績(共同事業体の場合、いずれかの構成員が満たすこと)	10
	・過去 途中撤退の有無	①なし ②有り	5
区 画 整 理 事 業 関 連	①事業化に向けた事業推進方針について	■本地区の位置づけや地区特性等の把握及び整備に向けた基本方針となっているか	5
	②組合事業の収支計画について	■工事費等コスト削減、事業の効率化に対する提案 ■事業収支に係るリスクに対する対策方針	10
	③事業認可後の事業推進体制について	■業務の推進体制・人員配置方針(複数者応募の場合の主な役割) ■組合や事務局との連携方針 ■地元企業との連携や地域の活性化・地元貢献等の提案	5
	④資金調達方法・方針について	■組合事業資金の調達の方法 ■借入金(利子等)に対する対応方針	10
	⑤保留地取得の方針について	■保留地処分の担保性と方針(位置・価格帯)	30
	⑥事業の工程計画、施工計画について	■予定事業及び業務の目的、条件および内容を理解した工程か ■事業工程の短縮方針(認可前を含む)の提案 ■事業工程の遅れに対するリスクヘッジや対策方針	10
	⑦地権者の土地活用について	■換地に係る地権者意向の対応方針	5
合 計			100