新座市道場二丁目地区

事業化検討パートナー

募　集　要　項

新座市道場二丁目地区まちづくり協議会

目　　次

1. 募集の主旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
2. 事業概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
3. 業務概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
4. 募集の概要及び参加資格要件等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
5. 募集・選定スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
6. 応募・審査・選定等の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
7. 問合せ先（事務局）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8

関係資料

（様式）

様式１　参加意向表明書

様式２　会社概要

様式３　体制表

様式４　業務実績書

別表１　評価基準

1. 募集の主旨

新座市道場二丁目地区（以下「本地区」といいます。）は、新座市の南部に位置しています。本地区の東側には産業道路、南側には主要地方道保谷志木線（県道第３６号）が位置しており、飲食や小売業などの沿道利用がされております。本地区の周辺においては、関越自動車道が通過しており、所沢ＩＣ、練馬ＩＣから５㎞圏内に位置しています。また、本地区の西側から北側にかけて、一級河川黒目川が流れており、本地区のほとんどを農地や林地が占めています。加えて、北側と東側にはまとまりのある住宅地が形成されております。

本地区は、「新座市都市計画マスタープラン」において、「土地利用検討ゾーン」に位置付けられており、地区内に整備予定の都市計画道路保谷朝霞線の事業化を受け、地権者のまちづくりに対する関心が昨今高まっている状況にあります。

そのため、本地区においては、市街化区域への編入による土地区画整理事業を視野に入れ、令和８年５月にまちづくりの検討に賛成する土地所有者によって結成された「新座市道場二丁目地区まちづくり協議会（以下「本協議会」といいます。）」を中心に、令和９年度末から令和１０年度はじめ頃の土地区画整理組合設立準備委員会（以下「準備委員会」といいます）設立を目指し、検討を進めている状況です。

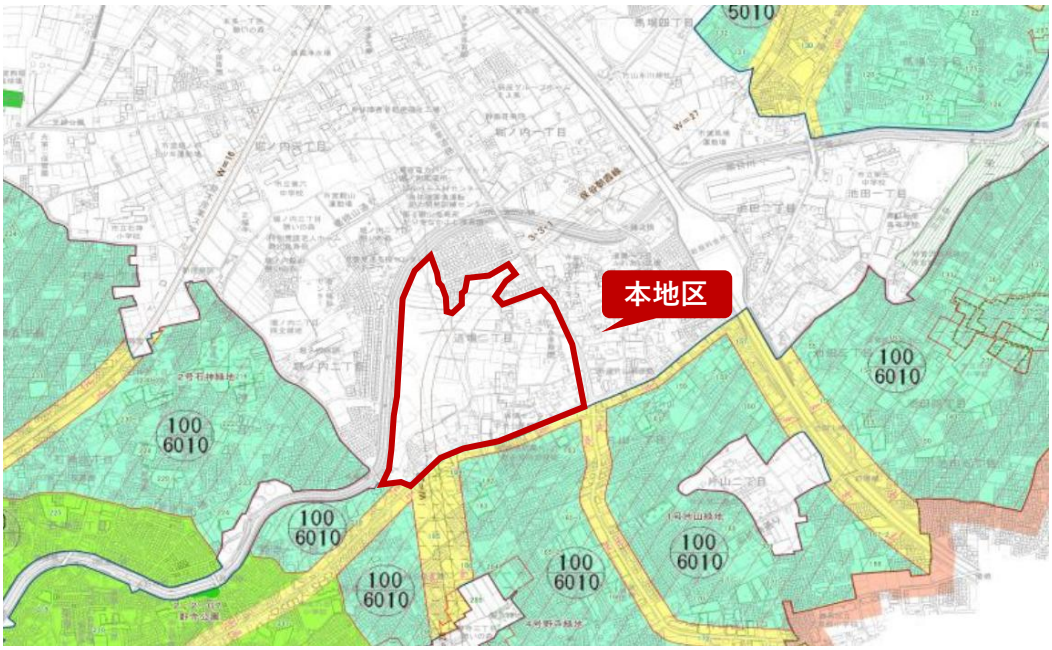
今回実施する新座市道場二丁目地区事業化検討パートナー募集（以下「本募集」といいます）は、当面の目標となる準備委員会の設立に向け、協議会と一体となって権利者合意形成を推進・支援していただく「事業化検討パートナー」を募集し、選定することを目的に実施するものです。

2. 事業概要

（１） 本地区の位置・区域

本地区は、新座市の南部に位置する約２０ｈａの地区です。

＜予定地区　位置図＞



（２） 本地区の状況

１） 都市計画

本地区の全域が、市街化調整区域です。南側隣接地は市街化区域で第一種住居地域に指定されています。

２） 道路

本地区に接する道路は、東側には産業道路、南側には主要地方道保谷志木線（県道第３６号）が位置しています。また、本地区内では都市計画道路保谷朝霞線が事業化されています。

３） 農業関連

農業振興地域及び農用地の指定はありません。

４） 埋蔵文化財包蔵地

本地区の中央から東側にかけて埋蔵文化財包蔵地（安才遺跡、道場遺跡）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、湛水想定区域はありません。

６） 災害ハザードの状況

内水及び洪水・土砂災害ハザードマップに指定されています。

※なお、上記に係る最新の指定状況は、応募者にてご確認ください。

（３） 権利者数（令和８年１０月時点土地登記簿より）

約１１０名

（４） これまでの経過

時　期	主な事業内容
令和６年２月～令和６年１０月	新座市道場二丁目地区まちづくり相談会の実施 全３回実施
令和６年１２月	新座市道場二丁目地区まちづくり発起人会の発足 全３回開催
令和８年５月	新座市道場二丁目地区まちづくり協議会の発足

※　まちづくりニュースを２回発行し、全地権者あて送付しています。

3. 業務概要

（1） 事業化検討パートナーの位置付け

協議会では、本募集による業務を事業化検討パートナーとの協働により、地権者の土地区画整理事業への合意率７割以上を目指しながら、令和９年度末から令和１０年度はじめ頃の準備委員会設立を目指しています。

本募集により選定された企業は、本協議会と覚書を締結し、本地区の事業化検討パートナーとなり、「３．（２）事業化検討パートナーの業務概要」に記載する業務を実施します。

（2） 事業化検討パートナーの業務概要

1） 業務内容

① 将来土地利用構想の検討
② 土地の所有者等の合意形成
③ まちづくりの推進に関する広報及び啓発活動
④ その他、当協議会の活動及び運営支援のために必要な業務

2） 業務期間

本協議会との覚書締結から準備委員会設立までとします。ただし、権利者の合意形成状況等、目標とする準備委員会設立に向けた活動に支障となる事象が生じた場合は、本協議会と事業化検討パートナーの協議により変更できるものとします。

3） 費用

業務に係る費用は事業化検討パートナーが先行して負担して実施し、準備委員会等の地権者組織の設立以降、地権者組織として何らかの収入が得られた際における成功報酬型とします。

4. 募集の概要及び参加資格要件等

（1） 主催者

新座市道場二丁目地区まちづくり協議会

（2） 選定方法

事業化検討パートナーの選定は、参加申込書類による書類審査とします。

（3） 応募者の参加資格要件

次に掲げる要件をすべて満たしている事業者であること。

1） 次のいずれにも該当しない者であること。

① 特別な理由がある場合を除き、契約を締結する能力を有しない者、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者及び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32条第１項各号に掲げる者

② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の４第２項の規定により、新座市の一般競争入札にさせないこととされた者

③ 本要項の公表日から本協議会との覚書締結までの間に、新座市の契約に係る入札参加停止等の措置要領（平成21年4月9日市長決裁）による入札参加停止の措置又は新座市の契約に係る暴力団排除措置要領（平成21年6月1日市長決裁）による入札参加除外の措置を受けている者。

2） 建設コンサルタント登録規程（昭和52年建設省告示第717号）の規定による「都市計画及び地方計画部門」の登録を受けている者であること。

3） 事業者単体で参加すること。

4） 本要項の公表日時点において、新座市内の他地区で土地区画整理事業の立ち上げに関わる業務を履行していない者であること。

5） 過去５年で、関東圏域（東京都、神奈川、埼玉県、千葉県）における農地を含む市街化区域編入と併せた産業系施設（物流施設、研究施設等）の誘致を目的とした組合土地区画整理事業（事業認可前業務も含む）について、下記の要件のいずれかを満たす実績を有するもの。

① 業務代行方式による土地区画整理事業において、調査設計若しくは地権者合意形成支援に係る相当部分を担った実績

（業務代行者からの委託実績及び認可前業務を含む）

② 業務代行方式による業務代行者の構成員としての実績

（業務代行者及び業務代行予定者からの委託実績は含まない）

③ 準備委員会の設立以前における地権者協議会若しくは発起人会等の運営支援を担った実績

5. 募集・選定スケジュール

事業化検討パートナー募集・選定は、次のとおり進める予定です。
詳細は、後述する内容を確認してください。

項目	工程・概要
募集要項の公表	令和８年１１月２日（月） ➢ 新座市ホームページに掲載
参加申込書類の受付開始	令和８年１１月２日（月）午前９時 ➢ 様式１から４まで、及び参加資格を証する書類などを事務局に提出（土日祝除く）
質問書の受付期間	令和８年１１月２日（月）から 令和８年１１月１３（金）午後４時まで ➢ 質問書（任意書式）を事務局にメールにて提出
質問書への回答	令和８年１１月２０日（金）（予定） ➢ 新座市ホームページに掲載
参加申込書類の受付終了	令和８年１１月３０日（月）午後４時
参加登録通知の送付	参加申込書類の受付終了から概ね１週間後程度を予定（メールにて送付）
書類審査の実施	令和８年１２月頃、役員会において実施
審査結果の通知・公表	令和９年１月上旬頃 ➢ メールにて通知し、新座市ホームページで公表
まちづくり協議会総会（事業化検討パートナーの選定）	令和９年１月下旬頃
覚書の締結	令和９年２月頃

※上記期間は予定です。応募・審査状況に応じて変更となる場合があります。

6. 応募・審査・選定等の手続き

（１） 募集要項の公表

公表期間：令和８年１１月２日（月）から令和８年１１月３０日（月）まで
※新座市ホームページよりダウンロードしてください。

（２） 質疑及び回答

本募集に関して質問がある場合は、質問書（様式自由）を以下の要領で提出してください。なお、電話及び事務局窓口での対応は行いません。

（受付期間）
令和８年１１月２日（月）から令和８年１１月１３日（金）の午後４時まで

（提出方法）
「７．問合せ先（事務局）」までメールにて提出してください。

（質問に対する回答）
全ての質疑応答をまとめた質疑応答集を令和８年１１月２０日（金）（予定）に、新座市ホームページに掲載します。

（留意事項）
事前の審査に該当するような質問、個人情報に関わる質問については、回答しません。また、前記以外の受付期間・提出方法で本募集に関する質問があっても、回答しません。

（３） 参加申込書類の受付

参加申込書類は、下記の期間に受け付けます。

（受付期間）
令和８年１１月２日（月）～令和８年１１月３０日（月）
上記期間の土曜日、日曜日及び祝日を除く午前９時から午後４時まで

（提出方法・部数）
「７．問合せ先（事務局）」に次の①②を持参または郵便にて提出してください。
なお、持参の場合には、事前に連絡し調整してください。また、郵便の場合は必ず「配達記録郵便」で郵送してください。（提出期限までに必着）

① 提出書類

書類内容	様式	部数
参加意向表明書	様式１	１部
会社概要	様式２	１部
体制表	様式３	１部
業務実績書	様式４	１部

② 参加資格を証する書類

書類内容	内容等
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、営業経歴書、パンフレット等
直近１ヶ年の財務諸表（写し）	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
業務実績を証する書類（写し）	業務代行契約書、規約、協定書、覚書　等

（４） 審査

審査は、提出された参加申込書類の内容を基に、本協議会の役員会において、別表１の評価基準に則り評価・採点し、最高点を得た事業者を候補者に特定します。

※仮に応募が１社であった場合でも、審査は実施しますが、合計点が６０点に満たない場合は、候補者として特定しません。

（審査結果通知）

令和９年１月上旬を予定

（5） 参加者の失格要件

次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

1） 「4．（3）応募者の参加資格要件」を満たさなくなった場合
2） 「6．（3）参加申込書類の受付」において、虚偽・不備・改ざん等が認められた場合
3） 本募集の手続期間中に、審査の公平性を害する行為があった場合

（6） その他留意事項等

1） 本募集に参加する費用は、すべて参加者の負担とします。
2） 提出期限を過ぎた場合は、提出書類等の修正又は変更は認めません。
3） 提出された書類は返却いたしません。
4） 審査を行う本協議会の役員会の傍聴は認めません。
5） 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。

7. 問合せ先（事務局）

新座市道場二丁目地区まちづくり協議会事務局　担当　下室(しもむろ)、広瀬

新座市まちづくり未来部都市計画課　都市計画係内
電話(直通)：048-424-9613
メール：toshikeikaku@city.niiza.lg.jp

別表１　評価基準

書類審査の実施に当たっては、以下の項目及び視点で評価します。

評価の視点		配点
１ 企業概要	ISO9001（品質マネジメントシステム：QMS）を取得しているか ISO14001（環境マネジメントシステム：EMS）を取得しているか 個人情報保護に関する認証（P マーク）を取得しているか 情報セキュリティに関する認証（ISMS）を取得しているか	最大 ２０点
２ 資本金	資本金 5,000 万円未満 資本金 5,000 万円～1 億円未満 資本金 1 億円以上～	最大 １０点
３ 実績評価	令和 3 年度以降において、関東地方における産業系（土地利用が工業系・物流系等）土地利用に関する事業で、業務代行者（予定者）として参画した実績があるか。 ※業務代行者の下請けは含めない 準備組合設立以前の段階における協議会または発起人会において、事務局運営支援及び地権者等の合意形成支援、並びに調査設計（事業化検討・可能性調査等を含む）を実施した実績があるか。 準備組合設立以前の段階における協議会または発起人会において、事務局運営及び合意形成にかかる費用を立て替えた実績があるか。	最大 ４０点
４ 実施体制	照査技術者が、技術士（総合技術監理部門）、技術士（建設部門：道路）、土地区画整理士の資格を保有しているか。 統括責任者が、技術士（建設部門：都市及び地方計画）・土地区画整理士の資格を保有しているか。 主任技術者が、技術士（建設部門：都市及び地方計画）・土地区画整理士の資格を保有しているか。	最大 ３０点
		合計　１００　点