

(仮称) 新座市大和田一丁目地区土地区画整理事業
業務代行予定者募集要項 (案)

令和8年3月

(仮称) 新座市大和田一丁目地区土地区画整理組合設立準備会

目 次

1. はじめに	1
2. 予定事業の概要	1
(1) 事業の名称	1
(2) 施行者（予定）	1
(3) 事業概要	1・3
3. これまでの経緯	4
4. 業務代行予定者の業務予定範囲等	4
(1) 業務代行予定者の業務予定範囲	4
(2) 業務に係わる費用等	4
(3) 事務局運営、調査設計業務	4
5. プロポーザルに関する事項等	5
(1) 業務代行予定者の選定方法	5
(2) 応募者の体制	5・6
(3) 応募者の参画要件	6
(4) スケジュール	7
(5) 質問の受付及び回答	7
(6) 参加意向確認書	8
(7) 資格審査結果の通知	9
(8) 提案書の提出	9・10
(9) 本審査	11
(10) 候補者選定の方法	11・12
(11) 本審査結果の通知	13
(12) その他	13

1. はじめに

本地区は、新座市北西部に位置し、JR 武蔵野線新座駅から北に約 500m、徒歩 10 分圏内に存しております。また、新座駅から地区までは平坦な道のりであり、通勤・通学に便利な交通条件を有しております。

本地区は市街化調整区域に属し、第 1 種低層住居専用地域および第 1 種住居地域に接しております。肥沃な土地に、周辺より高台に位置する農地と低層住宅が混在し、良好な住宅環境を有する一方で、将来的な宅地化の進展に伴う無秩序な市街地形成を防ぐため、計画的な基盤整備と土地利用の適正な誘導が必要とされることから、令和 7 年 9 月 27 日に土地区画整理組合設立を目指した準備会が結成されました。

本準備会では、今後も引き続き様々な検討を行っていく上で、民間事業者の技術、知識、経験、資金力等を求め、組合と一体となって事業を進めていくことの出来る保留地取得を前提とした業務代行予定者を、プロポーザル方式により提案を求め、総合的に比較検討して選定することといたしました。

2. 予定事業の概要

(1) 事業の名称 (仮称) 新座市大和田一丁目地区土地区画整理事業

(2) 施行者 (予定) (仮称) 新座市大和田一丁目地区土地区画整理組合

(3) 事業概要

① 事業の目的

本地区は、肥沃な土地に周辺より高台に位置し、良好な住宅環境を有する一方で、農地などの低・未利用地が点在し、狭い道路が通学路・生活道路として利用されている地区です。本事業により、道路等の公共施設の整備・改善を図るとともに、安全・安心に生活できる住宅系の土地利用を中心としたまちづくりの実現と、無秩序な市街地形成の防止を目的として、土地区画整理事業の決定を行うものです。

② 施行予定地区の位置

本地区は、新座市北西部に位置し、JR 武蔵野線新座駅から北に約 500m、新座駅徒歩 10 分圏内の、当該地までは平坦な道のりが続くエリアです。県道 109 号線 (旧川越街道) 並びに国道 254 号及び国道 463 号に近接し、西約 2km には関越自動車道所沢 IC を有する地区です。

③ 施行予定地区の区域 新座市大和田一丁目の一部

④ 施行予定地区の面積 約 4.3ha

⑤ 地権者数 約 27 名 (令和 7 年 9 月現在)

⑥ 組合設立認可予定 令和 10 年 3 月に組合設立認可を取得することを目指しております。

⑦ 事業期間 (予定) 令和 10 年 4 月から令和 13 年 12 月頃

⑧ 主な法令に基づく制限

1) 都市計画法

イ. 用途地域 (予定)

ロ. 高度地区 (予定)

ハ. 防火・準防火地域（予定）

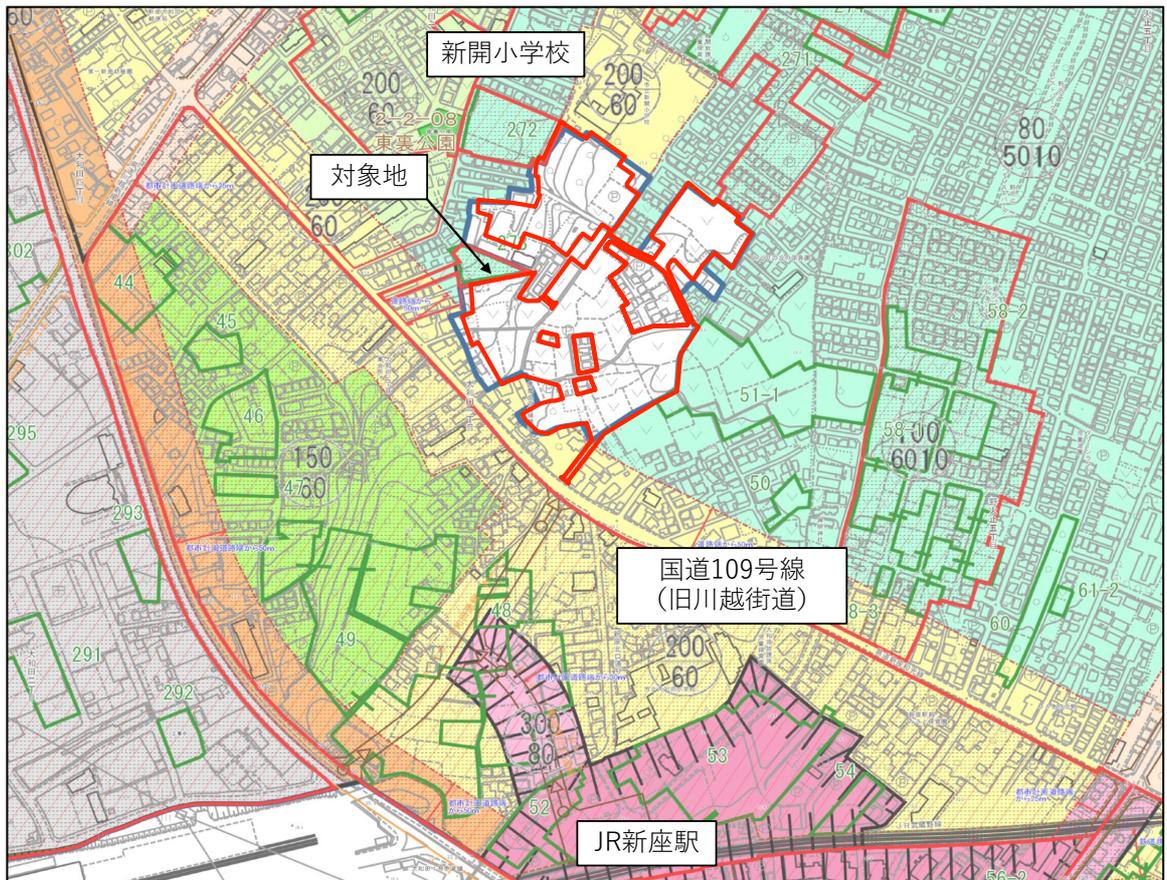
ロ. 地区計画（予定）

2) 土地区画整理法

⑨ 土地利用計画（案）

⑩ 供給処理施設計画

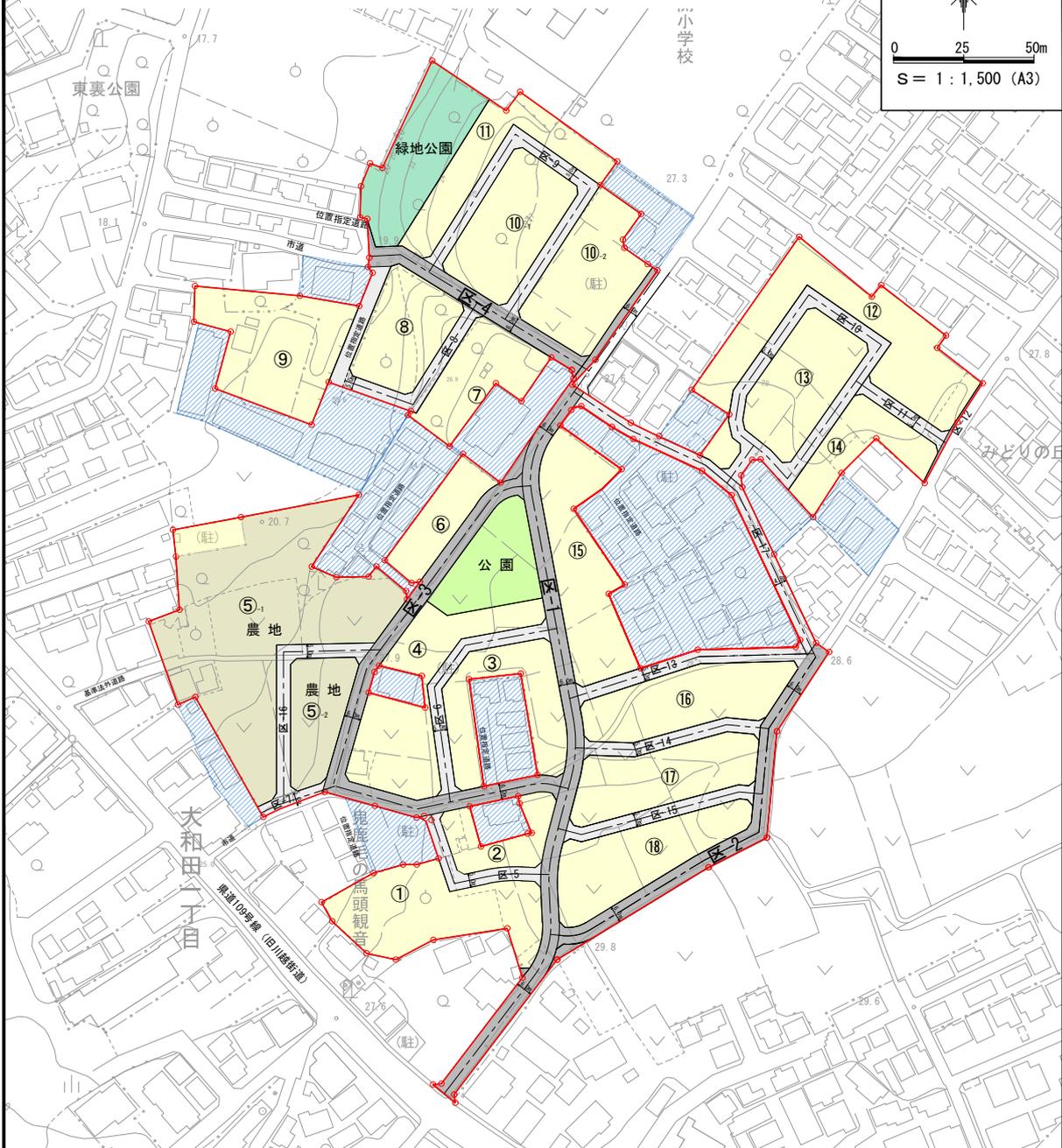
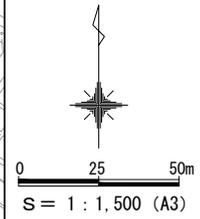
上水道、下水道の各施設は、基盤施設の再配置に伴い新たに設置し、地区内の完備を図ります。
なお、電気、ガスについては事業者と協議の上、決定します。



出典：にいぎマップ

(仮称)新座市大和田一丁目土地区画整理事業
土地利用計画図(案)

区 1,-2,-3,-4 号線以外は、現時点での素案であり、
提案する内容を制限するものではありません。



土地利用	面積(㎡)	割合
道路	10,060	23.7%
公園	1,001	2.4%
緑地公園	1,370	3.2%
住宅地	24,813	58.4%
農地	5,280	12.4%
合計	42,524	100.0%

凡 例	
	事業地区界
	区画道路
	公園
	緑地公園
	住宅地
	農地
	既存宅地 (調整区域内で土地区画整理事業から除外)

この図面は新座市の1:2500の白図を基に作成しています。
表示されている現況道路の地盤高さは下水台帳による高さ表示です。

3. これまでの経緯

年 月	内 容
令和5年9月	「大和田一丁目地区まちづくり基礎調査業務」の実施 (受託業者：株式会社サポート)
令和6年8月	「大和田一丁目地区まちづくり推進支援業務」の実施 (受託業者：株式会社サポート)
令和6年9月	意向調査結果報告会の実施
令和7年2月	まちづくり発起人会の発足
令和7年4月	「大和田一丁目地区まちづくり推進支援業務」の実施 (受託業者：株式会社サポート)
令和7年6月	地権者説明会開催
令和7年7月	「土地区画整理事業の更なる検討を重ねる」ための仮同意の取得 (同意率：100%)
令和7年9月	土地区画整理組合設立準備会の設立

4. 業務代行予定者の業務予定範囲等

(1) 業務代行予定者の業務予定範囲

業務代行に付する業務の予定範囲は、以下の項目となります。

- ① 土地区画整理事業に係わる工事
- ② 土地区画整理事業の建築物等の移転に係わる支援
- ③ 土地区画整理事業の調査設計業務
- ④ 保留地処分に係る支援
- ⑤ 地権者の換地に係る土地活用支援
- ⑥ 地権者の合意形成に係わる支援
- ⑦ その他必要とされる事項

(2) 業務に係わる費用等

業務代行予定者の立替により実施します。

組合設立に至らなかった場合、それまでに要した費用は、業務代行予定者が負担するものとします。

業務に要する費用の支払いは、保留地処分金を以て充当することを原則とします。

(3) 事務局運営、調査設計業務

本準備会は株式会社サポートとの間で組合設立認可に必要な事務局運営業務や調査設計業務に係る覚書を締結しております。

5. プロポーザルに関する事項等

(1) 業務代行予定者の選定方法

業務代行予定者の選定は、資格審査（応募者の参画要件に基づく書類審査）と本審査（提案書に関するプレゼンテーション審査）で行います。

(2) 応募者の体制

- ① 応募者は、応募者の参画要件を満たした単一の企業又は複数の企業で構成する企業体とします。なお、複数の企業で構成する企業体の場合は、その構成員の中から代表者を選定し、代表者が応募手続きを行って下さい。
- ② 複数の企業で企業体を構成する場合は、参加意向確認書において企業体の構成員を明らかにして下さい。
- ③ 構成員のいずれかが、他の企業体の構成員として重複して参加することは認めません。
- ④ 参加意向確認書の提出以後においては、企業体の構成員の変更は認めません。ただし、準備会役員会が認めた場合であって、新たな構成員となる者について、参加者に必要な資格を満たしていることが確認できたときは、代表企業以外の企業体の構成員の変更は認めます。

(3) 応募者の参画要件

応募者は、以下の条件を全て満たす単一の企業又は複数の企業で構成する企業体に限ります。ただし、企業体として応募する場合、代表企業は基本条件及び特記条件の全てを満たすものとし、各構成員は基本条件の全てを満たすこととします。

基本条件

- イ. 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に規定する「更生手続きの適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生計画認可の決定がなされていない者」でないこと。
- ロ. 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に規定する「再生手続きの適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生計画認可の決定がなされていない者」でないこと。
- ハ. 募集の前日から起算して 5 年以内に行政機関による営業停止処分を受けていないこと。
- ニ. 埼玉県暴力団排除条例及び新座市暴力団排除条例に定める「暴力団員等、暴力団経営支配人等又は暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者」でないこと。

① 特記条件

- イ. 新座市建設工事請負等競争入札参加者の資格等に関する規則（平成 18 年規則第 8 1 号）又は新座市物品等競争入札の資格等に関する規則（平成 18 年規則第 8 2 号）に基づく、令和 7・8 年度新座市競争入札参加資格の資格者名簿に登載されていること。
- ロ. 参加意向確認書の提出期限から本審査結果通知日まで、新座市建設工事等の契約に関する入札参加停止等措置要綱（平成 17 年訓令第 62 号）による入札参加停止措置を受けていないこと。

- ハ. 土地区画整理事業の施行をするために必要な経済的基礎及びこれを的確に施行するために必要な能力が十分であること。
- ニ. 埼玉県内で施行された、住宅系の土地利用を中心とした組合土地区画整理事業の業務代行者としての実績（過去 10 年以内に事業を解散完了した実績または 10 年以内に事業認可した実績に限ります）を有すること。
- ホ. 営業を行うにつき、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。（応募申込みの日から業務代行予定者選定の日までにおいて、宅地建物取引業法第 65 条第 2 項又は 4 項の規定による業務の停止命令を受けていないものであること。）
- ヘ. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の許可を受けている者（許可業種として土木一式工事を含むこと。）であり、当該許可を有しての営業年数が 5 年以上であること。
- ト. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 27 条第 1 項の規定による経営事項審査結果（土木一式工事）の総合評点が 1,500 点以上であること。（審査基準日が令和 6 年 3 月 31 日以降で直近のもの。）

なお、複数の企業で構成する企業体の場合は、代表者の総合評点とする。

(4) スケジュール

項目	期間等	備考
公表	令和8年3月25日(水)正午	
要項等の配布	令和8年3月25日(水)正午～ 令和8年4月3日(金)正午まで	新座市ホームページに掲載
質問書の受付	令和8年3月25日(水)正午～ 令和8年3月31日(火)正午まで	様式2
質問書への回答	令和8年4月3日(金)正午まで	質問者全員に全文をE-mailで通知
参加意向確認書の提出	令和8年4月6日(月)正午～ 令和8年4月15日(水)17時まで (※土日祝日は除く)	様式1-1～1-5他
資格審査	令和8年4月16日(木)	
資格審査結果通知	令和8年4月17日(金)	E-mailで通知
提案書の提出	令和8年4月20日(月)正午～ 令和8年5月14日(木)正午まで (※土日祝日は除く)	様式3他
本審査	令和8年5月23日(土)	プレゼンテーション
本審査の結果通知	令和8年6月1日(月)※予定	E-mailで通知(後日当該書類を郵送)
準備会総会	令和8年6月14日(日)※予定	業務代行予定者の承認

(5) 質問の受付及び回答

本件に関する質問がある場合は、質問書(様式2)に質問事項を記載の上、次の方法より提出して下さい。

① 受付期間 令和8年3月25日(水)正午から3月31日(火)正午まで

② 提出方法 質問書(様式2)に内容を記載し、E-mailにより提出して下さい。

E-mail: owada@support-c.co.jp (事務局:株式会社サポート)

※当該募集に係るお問い合わせはE-mailのみといたします。

※電話でのお問い合わせは一切受け付けません。

③ 回答方法 質問に対する回答は一括して、令和8年4月3日(金)正午までに事務局より質問者全員に全文をE-mailで通知します。

(6) 参加意向確認書

本プロポーザルへの参加を希望する場合は、次に示す書類をとりまとめて下記④へ提出して下さい。

① 受付期間 令和8年4月6日(月)正午から4月15日(水)17時まで

※ 土日祝日は除く

② 提案部数 1部

③ 提出書類

次の書類をイから順にA4版ファイル(2穴)に綴じて下さい。

ファイル表紙には、応募者名を記名して下さい。

イ. 参加意向確認書(様式1-1 A4 1枚以内)

ロ. 構成員届(様式1-2 A4)(必要な場合)

ハ. 業務実績(様式1-3 A4 3枚以内)

※ 業務実績は、5件まで評価対象とします。実績内容が分かる資料(事業計画書、業務代行契約書、保留地売買契約書、仮換地指定状況図、等)の写しを添付して下さい。但し、首都圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県)で施行された、住宅系の土地利用を中心とした土地区画整理事業で、過去10年以内に事業を解散完了した実績または10年以内に事業認可した実績に限ります。

ニ. 宅地建物取引業免許(写し)

ホ. 建設業許可証(写し)

ヘ. 経営事項審査結果通知書(写し)

ト. 財務諸表(直前3年分)

チ. 4.(3)①基本条件(イ)(ロ)に該当しないことの誓約書(様式1-4)

リ. 暴力団排除条例に基づく誓約書(様式1-5)

ヌ. 会社概要書(パンフレット)等

④ 提出先及び提出方法

イ. 提出先:(仮称)新座市大和田一丁目地区土地区画整理組合設立準備会

事務局運営支援業務受託企業 株式会社サポート 担当 田島

ロ. 住所:東京都台東区台東4-24-8

ハ. 電話:03-3831-3981

ニ. E-mail :owada@support-c.co.jp

ホ. 提出方法:郵送または持参とします。(令和8年4月15日(水)17時必着)

(7) 資格審査結果の通知

参加意向確認書を提出し参画要件を満たした者のうち、評価の高いものから順に3者を選定します。なお、参加表明者が3者に満たない場合は、参画要件を満たした者を表明者とします。提案書の提出者として選定した者については、令和8年4月17日(金)17時までに株式会社サポートよりE-mailにて通知します。また、選定されなかった者に対しても、選定されなかった旨を株式会社サポートより令和8年4月17日(金)17時までにE-mailにて通知します。

なお、資格審査を通過した者には、提案書作成の参考資料として、概略事業費に係る資料を提供します。

(8) 提案書の提出

資格審査を通過した者は、下記提案書作成要領に基づき提案書等を下記⑤へ提出して下さい。

① 受付期間 令和8年4月20日(月)正午から5月14日(木)正午まで

② 提案書作成要領

次の内容について各様式に従い、規定枚数以内で提案書を作成して下さい。なお、文字の大きさは12ポイント以上とします。

イ. 提案書(表紙・様式3)

ロ. 特定テーマ

1) 事業運営に係わる業務代行者の基本方針(様式自由、A3、4枚以内)

以下の4点について記述して下さい。

- ・ 応募者の実績及び自社紹介
- ・ 業務代行者としての事業への取り組み姿勢
- ・ 事業計画に対する提案
- ・ 事業スケジュール

2) 本事業の資金計画について(様式自由、A3、1枚以内)

以下の5点について記述して下さい。

- ・ 保留地取得予定者
- ・ 保留地売買契約締結時期
- ・ 保留地取得単価
- ・ 工事費
- ・ 資金調達(金融機関の斡旋・立替等)

3) 地権者の土地活用について（様式自由、A3、2枚以内）

以下の2点について記述して下さい。

- ・地権者への土地活用支援（売却／有効活用／自己活用等）
- ・地権者への意向確認方法

4) 本地区のまちづくりについて（様式自由、A3、3枚以内）

本地区のまちづくりの考え方について、そのコンセプトや実現に向けた具体例について記述のうえ、整備後の全体像が分かる整備イメージ図を作成して下さい。

5) 実施体制について（様式自由、A3、1枚以内）

以下の2点について記述して下さい。

- ・本事業の実施体制
- ・株式会社サポートとの関わり方

③ 提案書に関する特記事項

新座市の上位計画（都市計画マスタープラン、みどりの基本計画、景観計画）に留意し、下記項目の内容を含めた提案として下さい。満たさない場合は失格となる場合もあります。

1. 地区内の緑化計画
2. Z E H等、環境へ配慮した計画
3. 防災・防犯に向けた取り組み
4. 地域コミュニティの組成

④ 提出部数

イ. 提案書（様式3）、9部（原本1部、写し8部）

様式3に基づき提案書を取りまとめ、1部ずつダブルクリップで綴じて下さい。

ロ. 電子データ（CD-R）1式

⑤ 提出先及び提出方法

イ. 提出先：（仮称）新座市大和田一丁目地区土地区画整理組合設立準備会
事務局運営支援業務受託企業 株式会社サポート 担当 田島

ロ. 住所：東京都台東区台東4-24-8

ハ. 電話：03-3831-3981

ニ. E-mail：owada@support-c.co.jp

ヘ. 提出方法：郵送または持参とします。（令和8年5月14日（木）正午必着）

(9) 本審査

本審査は、提案書に関するプレゼンテーションによる審査を実施します。

なお、ヒアリング時に提案書以外の資料は受理しません。

ただし、説明内容の補足のためにパワーポイント等を使用することは可能とします。

実施方法・実施場所等については、本審査前に通知します。

(10) 候補者選定の方法

① 審査方法

応募者の能力及び経験（実績）、提案書内容等を総合的に評価します。選定委員が審査し、採点した得点を合計し、その合計得点を応募者の評価点とします。最も高い評価点の応募者を選定委員の協議により業務代行予定候補者として選定します。

② 選定委員

選定委員の構成は、(仮称)新座市大和田一丁目地区土地区画整理組合設立準備会役員を以てこれに充てます。

③ 評価項目

評価項目	評価の内容	配点	
1. 信用度 及び実績	保有資格	必要条件のため	
	経営事項審査総合評点 1,500 点以上	数値評価しない	
	企業の規模・経営状況	10 点	35/120
	土地区画整理事業実績 (5 件まで)	25 点	
2. 提案内容	(1) 事業運営に係わる業務代行者の基本方針 ① 業務代行者としての事業への取り組み姿勢 ② 事業計画に対する提案 ③ 事業スケジュール	10 点	85/120
	(2) 本事業の資金計画について ① 保留地取得予定者 ② 保留地売買契約締結時期 ③ 保留地取得単価 ④ 工事費について (削減提案) ⑤ 工事費について (支払い) ⑥ 資金調達	25 点	
	(3) 地権者の土地活用について ① 地権者の土地活用支援 (売却希望地権者の支援) ② 地権者の土地活用支援 (有効活用・自己活用希望地権者の支援) ③ 地権者への意向確認方法	15 点	
	(4) 本地区のまちづくりについて	25 点	
	(5) 実施体制について ① 本事業の実施体制 ② 株式会社サポートとの関わり方	10 点	
合計		120 点	

④ 特記事項

最も高い評価点の者が2者以上あるときは、選定委員の協議により優先交渉権者を選定します。

(11) 本審査結果の通知

本審査結果は、令和8年6月1日(月)17時までに株式会社サポートよりE-mailにて通知します。(後日、当該書面を送付します。)

(12) その他

① 各審査の無効

参加意向確認書及び提案書が次の事項の1つに該当する場合は、無効となる場合があります。

- イ. 提出期限、提出場所、提出方法に適合しないもの。
- ロ. 本要項5.プロポーザルに関する事項等(3)応募者の参画要件に適合しないもの。
- ハ. 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの。
- ニ. 虚偽の内容が記載されたもの。
- ホ. 審査の公平性を害する行為があった場合。

② その他の留意事項

- イ. 参加意向確認書及び提案書の作成、提出にかかる費用等の一切は応募者の負担とします。
- ロ. 提出された参加意向確認書及び提案書は返却しません。
- ハ. 提出された参加意向確認書及び提案書は、本プロポーザルの審査以外の目的で使用しません。
- ニ. 提出された参加意向確認書及び提案書は、応募者の情報保護の観点から非開示としますが、提出書類に虚偽があった場合等、必要に応じて開示することがあります。
- ホ. 提出書類の差し替え、再提出は認めません。ただし、選定委員の指示があった場合は、この限りではありません。
- ヘ. 参加資格審査及び提案審査の審査内容は開示しません。また、これに関する質問には回答しません。
- ト. 提出された提案書等は、本プロポーザル以外には使用できません。
- チ. 提出された提案書等に関する著作権等の主張は認めません。
- リ. プロポーザルに参加することにより知り得た事項については、いかなる理由があっても他に漏らしてはなりません。

以上