

入間市木蓮寺・南峯地区
業務代行予定者募集要項

令和6年4月

入間市木蓮寺・南峯地区土地区画整理組合設立準備会

目 次

1. 募集の趣旨	1
2. 対象地区の概要	2
3. 業務代行予定者及び業務代行者の業務内容	6
4. 提案を求める事項	7
5. 募集の概要及び参加資格要件について	8
6. 募集・選定スケジュールについて	10
7. 応募・提案・審査・選定等の手続き	11
8. 業務代行予定者の決定方法並びに審査方法	14
9. 提供資料	15
10. 問い合わせ先	15

<提出書類の様式>

様式 1	参加意向表明書
様式 2	構成員届
様式 3	企業概要書
様式 4	担当者一覧表
様式 5	業務実績書
様式 6	質問書
様式 7	参加辞退届

1. 募集の趣旨

入間市木蓮寺・南峯地区（以下「本地区」という。）は、埼玉県入間市の西部、東京都青梅市との行政界付近に位置し、圏央道青梅インターチェンジに近接する、約56haの地区です。

入間市は狭山茶の主産地であり、本地区も茶畑が広がる地区でしたが、生産者の高齢化や後継者不足等から、新たな土地活用ができないかとまちづくりの検討をスタートさせ、令和2年7月に「入間市木蓮寺・南峯地区まちづくり研究会」発足、令和3年8月には「入間市木蓮寺・南峯周辺地区地権者協議会」を設立し、計画的なまちづくりの実現に向けて検討を進めてまいりました。令和6年1月には、土地所有者の9割以上の同意を得て「入間市木蓮寺・南峯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、まちづくり検討や合意形成活動を進めている状況です。

今回実施する業務代行予定者募集（以下「本募集」という。）は、権利者の将来土地活用意向を踏まえた産業系拠点の早期整備の実現を目指し、事業計画（案）の策定から土地区画整理組合（以下「組合」という。）事業完了までの業務を、準備会と協働により実施できる、経験・ノウハウ・資金力を有する民間企業を業務代行予定者として選定することを目的に実施するものです。

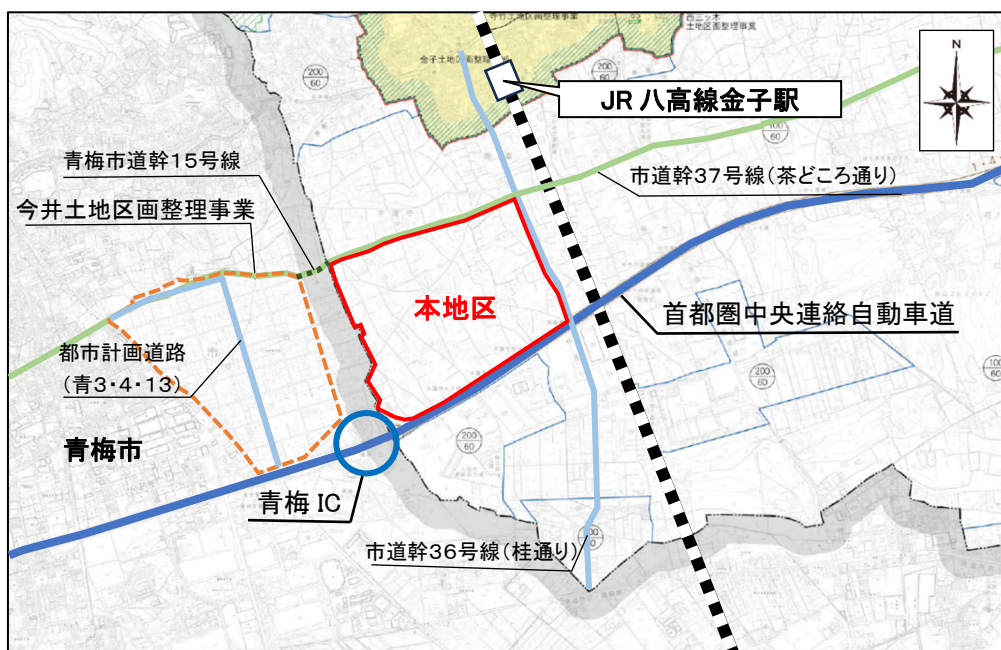
2. 対象地区の概要

(1) 本地区の位置・面積

本地区は、入間市の西部、東京都青梅市との市境に位置しています。南側には首都圏中央連絡自動車道が隣接し、その他道路として、北側に市道幹37号線（茶どころ通り）、東側に市道幹36号線（桂通り）が通っています。

地区の区域は、西側は行政界、これ以外は市道等で囲まれた面積約56haの地区です。

《位置図》



(2) 地権者の状況

- 1) 土地所有者 ※共有者含む
217名（令和6年1月28日時点）
- 2) 借地権者
0名
- 3) その他の権利（抵当権者等）
8名
- 4) 賛同率（令和6年1月28日時点）
賛同者数 : 201名
賛同率（人数）：92.6%
賛同率（面積）：91.5%

(3) 本地区の現況について

1) 都市計画

本地区は、現在、全域が市街化調整区域となっておりますが、市街化区域編入を目指しています。市街化区域編入後の用途地域については未定ですが、工業地域等の産業系土地利用を想定しています。なお、都市計画決定（市街化区域への編入等）に向けた資料作成、都市計画と農林漁業との調整措置に係る資料作成及び関係機関との調整は入間市が実施しますが、現時点において市街化区域への編入が約束されているものではありません。また、今後の関係機関との協議等により、区域、面積などの計画内容が変更となる可能性があることをご承知ください。

2) 農業関連

本地区の農地は、全域が農業振興地域農用地区域に指定されています。

3) 道路

本地区は、北側に茶どころ通り、東側に桂通りが隣接しています。また、地区の南側には、首都圏中央連絡自動車道が通っています。

また、本地区の西側の青梅市内では今井土地区画整理事業が令和5年8月に都市計画決定されており、当該事業区域内には地区を南北に縦断する都市計画道路（青3・4・13）と青梅市道幹15号線の一部区間が都市計画道路として計画されています。茶どころ通り等の東西の道路は今井土地区画整理事業と本地区の事業によって拡幅されますが、両地区の間（前頁位置図の濃緑破線部分）については現道のままとすることから、当該部分について、青梅市と調整が必要となる可能性があります。

4) 供給処理施設

本地区は、公共下水道計画区域外となっていることから、合併浄化槽の導入等の検討が必要となります。

上水道は区域内に設置されておらず、茶どころ通りに設置されています。

本地区はガスの供給範囲外となっています。区域外の首都圏中央連絡自動車道沿いに高圧ガス管が設置されています。

5) 埋蔵文化財

本地区の南東部に埋蔵文化財包蔵地（西武蔵野遺跡）の指定がありますが、試掘は未実施となっています。

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おられません。

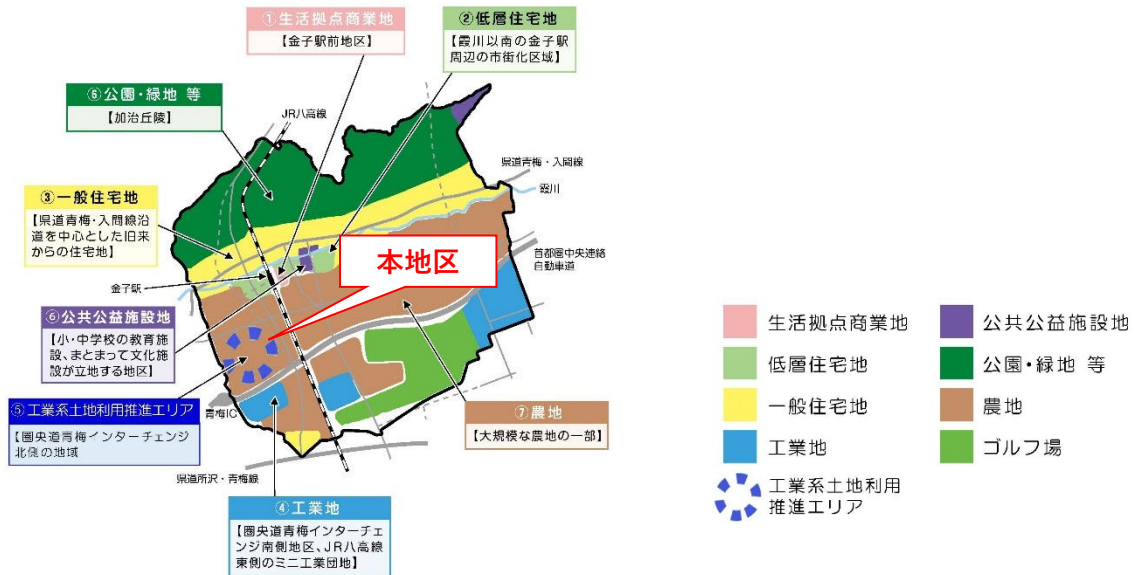
7) その他

地区中央北寄りに東京電力パワーグリッド(株)の鉄塔が3基あり、特別高圧線が地区を東西に横断しています。建造物建築の際は、東京電力特別高圧架空線と建造物との水平距離は3m以上としなければならない等の規制があります。

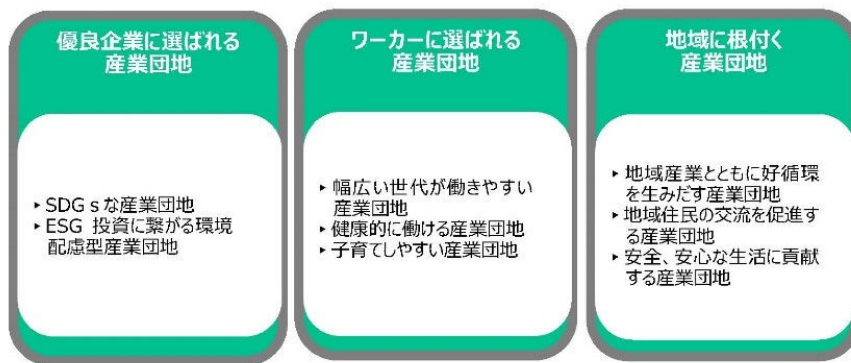
※なお、上記における最新の指定状況等は、参加者にてご確認ください。

(4) 上位関連計画等の位置づけ

本地区は、入間市都市計画マスタープランにおいて圏央道青梅インターチェンジ北側の地域として工業系土地利用推進エリアが位置づけられています。



なお、入間市において圏央道青梅インターチェンジ北側地区産業系土地利用事業推進方針（令和5年3月）が策定されており、本地区が目指す産業団地像は、「未来を見据えた多様なニーズに対応する SDGs 産業団地」とし、優良企業やワーカーに選ばれ、地域に根付く産業団地を目指すものとされています。



圏央道青梅インターチェンジ北側地区産業系土地利用事業推進方針（令和5年3月）

※入間市が取りまとめた土地利用計画等については、「参考資料」をご参照ください。

(5) これまでの経緯

時期	主な事業内容
令和2年7月	・入間市木蓮寺・南峯地区まちづくり研究会発足
令和3年6月～	・入間市木蓮寺・南峯周辺地区地権者協議会設立に向けた賛同書の取得 (賛同率80%)
令和3年8月	・入間市木蓮寺・南峯周辺地区地権者協議会 設立総会(書面議決) (地権者協議会規約(案)、事務局の選定等)
令和5年8月～	・土地区画整理事業による市街化区域への編入及び産業系土地利用を行うため、準備会を結成することに対する賛同書の取得 (賛同率約90%)
令和6年1月	・入間市木蓮寺・南峯地区土地区画整理組合設立準備会の発足 (準備会規約について等) ・入間市木蓮寺・南峯地区土地区画整理組合設立準備会第1回役員会 (役員の互選について) ・技術的援助申請書の提出

(6) 事業スケジュール(目標)

目標スケジュール	主な事業内容
令和6～8年度	<ul style="list-style-type: none"> ・業務代行予定者選定 ・市街化区域への編入に関わる都市計画、農政、環境アセスメント等の資料作成・協議・手続き ・各種測量・調査・計画作成及び各種関係機関協議 ・定款(案)・事業計画(案)作成 ・本同意書収集
令和9年度	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画決定 ・土地区画整理組合設立認可申請・公告

・組合設立認可の時期は、令和9年度を目標としていますが、今後の関係機関協議や権利者合意形成状況等により変更する可能性があります。

3. 業務代行予定者及び業務代行者の業務内容

(1) 業務代行予定者及び業務代行者の位置づけ等

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、業務内容・業務期間・立替費用等について、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) 業務代行予定者の業務概要（認可前）

1) 業務内容

- ①組合設立認可に向けた権利者及び関係者との合意形成
- ②組合設立認可に向けた調査設計業務（環境アセスメント調査含む）や関係機関協議
※都市計画決定及び都市計画と農林漁業との調整に係る関係機関との協議は入間市が実施しますが、必要に応じて資料作成、協議への参加等していただきます。
- ③組合設立認可までに要する費用の調達
なお、準備会の運営業務は事務局の株式会社秀拓が担うものとします。

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

事業認可前に要する費用として調達・立替えを行ったもののうち、準備会が認めたものについては、事業費として算入し、組合に引き継ぐものとします。

また、組合設立認可に至らなかった場合の事業認可前の費用負担については、準備会と業務代行予定者の双方合意の上で決定するものとします。

(3) 業務代行者の業務概要（認可後）

1) 業務内容（想定）

- ①組合設立後の組合事業の運営資金等の調達
- ②保留地の取得・処分・斡旋
- ③造成等工事の実施
- ④調査設計業務
- ⑤組合事務局運営業務
- ⑥権利者の土地活用の実現に向けた支援業務
- ⑦進出企業の誘致支援業務
- ⑧上記に係る権利者、関係者合意形成支援や関係機関協議

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

業務代行者の業務に係る費用については、組合と業務代行者で協議し、決定するものとします。ただし、業務代行者が立替えを行う場合、保留地処分金の収入に応じて、組合が業務代行者に支払うものとします。

4. 提案を求める事項

提案にあたっては、本事業が、入間市の上位計画・関連計画や埼玉県が定める「埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針」を踏まえた事業となるよう留意してください。

(1) 業務実施方針

事業の取組方針や実施体制を提案してください。

(2) 土地利用計画

参考資料の土地利用計画を参考に、想定される土地利用計画を提案してください。また、公園や調整池の整備・管理の方針等についても提案してください。

(3) SDGs 産業団地実現に向けて

入間市策定の「圏央道青梅インターチェンジ北側地区産業系土地利用事業推進方針」及び参考資料の土地利用計画を参考に、SDGs 産業団地の実現に向けた脱炭素や地域貢献等の取り組みや本地区に導入可能なメニューと実現方策、企業誘致の方針について提案してください。

(4) 土地活用意向の実現

令和4年9月に実施した意向調査結果を踏まえ、将来の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。

(5) 事業実施における配慮事項

参考資料の土地利用計画を踏まえ、早期かつ確実な事業の実現に向けた施工計画上の工夫・仕組みや事業費を低減させる工夫・仕組みについて提案してください。

また、保留地処分の方針、資金確保に対する考え方を提案してください。

なお、事業計画（案）の作成等は今後実施していくため、買収価格、保留地処分価格について、具体的な金額の提案を行った場合は失格とします。

(6) 独自提案

上記の他、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。

なお、提案内容は、参加者において実施可能な範囲とします。

5. 募集の概要及び参加資格要件について

(1) 主催者

入間市木蓮寺・南峯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、5(4)の参加資格要件を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明示すること。
 - ②全ての構成員が、5(4)1)を全て満たすこと。
 - ③いずれかの構成員が、5(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、構成員の参加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入間市建設工事等の契約に係る指名停止等の措置要領（平成6年11月1日施行）に基づく指名停止措置を受けていない者であること。
 - ③入間市の締結する契約からの暴力団排除措置要綱（平成8年8月1日施行）に基づく指名除外等の措置を受けていない者であること。
 - 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。
- 2) いずれかの構成員が満たすこと
 - ①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、土地区画整理事業の業務の全部又は一部を代行した実績を有する者であること。(ただし、実績要件として、施行面積20ha以上かつ基準日以前の直近10年間のうちに設立認可を受けた土地区画整理事業に限る。)

- 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。
- ④直近3か年において売上高が200億円以上であること。

6. 募集・選定スケジュールについて

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8日 ▶ 入間市ホームページに掲載
募集要項の公告	令和6年4月8日 ▶ 入間市ホームページに掲載
質問書の受付	令和6年4月8日から令和6年4月15日まで ▶ 質問書（様式6）を事務局にメールにて提出
質問書の回答	令和6年4月22日 ▶ 質問者へのメール及び入間市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8日から令和6年5月2日の午後5時まで ▶ 様式1～5及び資格を証する関係書類等（正本1部、副本2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1週間後程度を予定
提案書類の受付	令和6年5月13日から令和6年5月24日の午後5時まで ▶ 提案書等25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6月頃想定
準備会総会 （優先交渉者の決定）	令和6年6月頃想定
協定書の締結	令和6年8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。

7. 応募・提案・審査・選定等の手続き

(1) 募集要項の公告及び資料等の配布

本募集の募集要項及び様式集は、令和6年4月8日（月）から、入間市ホームページで閲覧、ダウンロードできます。

(2) 質問書の受付及び回答

本募集に関して質問がある場合は、質問書（様式6）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8日（月）午前9時～令和6年4月15日（月）午後5時

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22日（月）に、入間市ホームページに公開すると共に、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、送付します。

なお、提案内容の是非また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) 参加意向表明に係る書類の提出

参加意向表明書類は、以下の通り受け付けます。

1) 受付期間

令和6年4月8日（月）午前9時～令和6年5月2日（木）午後5時まで

※上記期間中の火曜日、水曜日は除きます。

2) 提出方法・部数

以下の「参加申込書類」及び「参加資格を証する関係書類」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2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5、及び関係書類のスキャンデータを記録した電子データ（CD-RまたはDVD-R）を一式提出してください。

3) 提出書類（参加意向表明書類）

①参加申込書類

書類内容	様式
参加意向表明書	様式1
構成員届	様式2
企業概要書	様式3
担当者一覧表	様式4
業務実績書	様式5

②参加資格を証する関係書類

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か月以内のもの	全構成員
財務諸表（直近3か年分）	写し	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

(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

令和6年5月13日（月）午前9時～令和6年5月24日（金）午後5時まで
 ※上記期間中の火曜日、水曜日は除きます。
 ※提出期間以降の差し替えまたは再提出は認めません。

2) 提出方法・部数

「10. 問い合わせ先」宛に提案書類25部を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または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。

構成	内 容(提案を求める事項)
1 ページ目	・業務実施方針
2 ページ目	・土地利用計画
3・4 ページ目	・SDGs 産業団地実現に向けて
5 ページ目	・土地活用意向の実現
6・7 ページ目	・事業実施における配慮事項
8 ページ目	・独自提案

②提案書以外の提出書類

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

提出された提案書等は事務局で保管し、返却しません。また、提案書等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) 「5（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。

(9) 参加の辞退

参加意向表明書類を提出した後に辞退する場合には、参加辞退届（様式7）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) 優先交渉者の決定方法及び業務代行予定者の決定手順

優先交渉者は、準備会役員会の役員による審査によって選定し、総会の議決をもって決定します。業務代行予定者は、優先交渉者の決定後、準備会及び優先交渉者によって協定締結に向けた協議を行い、協定締結をもって決定します。

(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

プレゼンテーション審査は、参加者から提案内容を直接説明いただき、審査するヒアリング審査です。準備会役員会において、役員が直接提案内容を確認し、採点を行います。

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等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。

会場に入室できる人数は6名以内とし、代表構成員は必ず参加してください。

採点の結果、「最高得点と付けた役員数」が最も多い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、「次に最高得点と付けた役員数」が多い参加者を次点交渉者として決定します。仮に「最高得点と付けた役員数」が同数で並んだ場合には、各役員が採点した合計値が最も大きい参加者を優先交渉者として決定します。

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・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) 区域図
- (2) 土地利用現況図
- (3) 参考資料（土地利用計画、令和4年9月意向調査結果）

※参考資料は、参加意向表明書類提出者のみ、事務局にて配布いたします。

10. 問い合わせ先

入間市木蓮寺・南峯地区土地区画整理組合設立準備会 事務局

〒350-1107

埼玉県川越市的場新町 14-2

株式会社 秀拓 （担当）五嶋・小野岡・遠山・下田・塚元

T E L : 049-233-1103

F A X : 049-233-1104

E-mail : goto@takusan.co.jp

【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（直近3か年の年間売上高） ➤ 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業務実施方針	<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土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 参考資料の土地利用計画を参考とした土地利用計画の提案 ➤ 公共施設（公園・グリーンインフラ等）の整備・管理の方針等の提案
	③SDGs 産業団地実現に向けて	<ul style="list-style-type: none"> ➤ SDGs 産業団地実現に向けた脱炭素や地域貢献等の導入可能なメニューと導入方策の提案、類似実績の有無 ➤ 参考資料の土地利用計画を踏まえ、参加者の強みや地域貢献等を考慮した上で考えられる、「人間市企業誘致戦略（令和5年3月）」と連携した企業誘致の考え方の提案
	④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
	⑤事業実施における配慮事項	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 参考資料の土地利用計画を踏まえた、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
	⑥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 ➤ 環境配慮や社会情勢等を踏まえた、まちの価値を付加するような魅力的な取り組み