シラコバト団地
まちづくりプロジェクト（第一期）
プロポーザル応募事業者募集要項

令和８年１１月２０日

埼玉県

―目　次―

第１ 事業の概要 4

１．事業名 4
２．目的 4
３．プロジェクトの取組目標と事業内容 4
（１）取組目標 4
（２）事業内容 4
４．第一期事業の取組目標と事業内容 5
（１）取組目標 5
（２）事業内容 5
５．第一期事業地の概要 5
６．第一期事業の事業者選定方式 6

第２ 募集条件 6

１．応募者の資格要件 6
２．事業に関する条件 7
（１）関係法令等 7
（２）事業計画に関する条件 7
３．事業に関する諸条件 9
（１）最低売却価格 9
（２）事業期間 9
（３）事業の業務範囲 9
（４）違約金 9
（５）事業に係る注意事項 9

第３ スケジュール 10

第４ 応募手続等 10

１．募集要項の公表 10
２．質問の受付と回答 10
３．応募申込書の受付 10
４．提案書類の提出 11
５．提案書類の取扱 12
６．現地の視察 13
７．応募者資格の喪失 13
８．資料等の優先順位 13

第５ 評価・選定方法等 ※詳細は、審査基準書を参照すること。 13

１．評価・選定方法..... 13
２．評価・選定基準..... 13
（１）事業評価..... 13
（２）価格評価..... 14
（３）総合評価..... 14
３．優先交渉権者及び次点交渉権者の選定結果通知・公表 14

第６ 事業者との契約手続等 15

１．基本協定書の締結..... 15
２．土地売買契約の締結..... 15
３．所有権移転登記等..... 16
４．事業提案書の取扱い..... 16

第７ 事業実施に係るリスク・責任等 16

１．事業地における住宅の整備に係る事項..... 16
２．契約不適合責任に係る事項..... 16
３．住宅の分譲に係る事項..... 17

事務局（担当課） ：埼玉県都市整備部住宅課住宅経営担当
ＴＥＬ ：０４８－８３０－５５６９
メールアドレス ：a5550-04@pref.saitama.lg.jp
ホームページURL :https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/shirakobato-proposal/boshu.html
各様式は、このURLからダウンロードできる。

■資料集

資料１－1	物件調書
資料１－２	案内図
資料１－３	敷地現況図
資料１－４	敷地分割図
資料１－５	地下埋設物図
資料１－６	上平第二地区地区計画
資料２	ZEH 基準について（経済産業省「令和７年度以降における ZEH ＋ の定義変更について」抜粋）
資料３	審査基準書
資料４	基本協定書（案）
資料５	土地売買契約書（案）

■様式集

様式１	質問書
様式２－１	応募申込書
様式２－２	構成員調書
様式２－３	資格要件事前確認書
様式３－１	土地利用計画書
様式３－２	施設概要説明書
様式４－１	事業提案書
様式４－２	「防火水槽跡地の整備に関する事項」に係る提案
様式５－１	事業実施執行体制説明書
様式５－２	事業スケジュール
様式５－３	事業収支計画書
様式６	買受希望価格書

第１ 事業の概要

１．事業名

シラコバト団地まちづくりプロジェクト（第一期）（以下「第一期事業」という。）

２．目的

埼玉県（以下「県」という。）では、2050 年までのカーボンニュートラルの実現に向けて、再生可能エネルギーの普及拡大やエネルギーの効率的な利用などの温室効果ガス排出削減対策を県全体で推進するとともに、気候変動による被害を回避・軽減させる取組を進めている。

また、超少子高齢社会を見据え、市町村の「コンパクト」「スマート」「レジリエント」の３つの要素を兼ね備えた持続可能なまちづくりを県が支援する「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」を推進している。これにより、コンパクトなまちづくりを進めつつ、スマート技術の活用により利便性を高め、災害に強く、エネルギーも途絶えない、持続可能なまちの構築を目指している。

第一期以降もシラコバト団地まちづくりプロジェクト（以下、「プロジェクト」）として、県営シラコバト住宅の建替えにより段階的に生み出した用地を売却し、民間事業者のノウハウを最大限に活用することによって、高い省エネ性能や災害に強い住宅街区として整備することを予定している。

３．プロジェクトの取組目標と事業内容

（１）取組目標

プロジェクトの目標は以下の通りである。

① エネルギーの自家消費率を最大限高める住戸単位のエネルギー技術を導入する。
（省エネルギー性能の住宅 ＋ 創エネルギー設備 ＋ 蓄エネルギー設備）

② 災害時にエネルギーを融通・共有できる技術など、防災性を向上させる機能（電線地中化等）の導入を目指す。

③ 法制度、技術の進展を踏まえ、将来的にエネルギーマネジメントを行う基盤づくりを検討する。

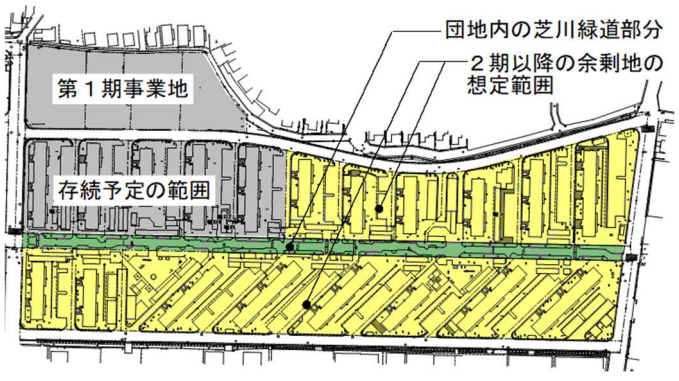
④ オープン外構を取り入れた開放的な空間形成等で、近隣との円滑なコミュニケーションを図りやすいまちづくりを行い、良好な住環境の管理を促す。

（２）事業内容

県は、段階的に生み出した用地を２～４期（予定）に分割して、各期ごとに事業者を公募し、最も優れた提案を行った事業者に土地を譲渡する。

事業者は、選定時に提案した計画に基づき戸建住宅地を整備して販売する。

県と各期の事業者が相互に協力し、計画地全体で、住宅の庭先、共有施設、芝川緑道



等の管理・活用・運営を住民主体で行う仕組みをつくる。

４．第一期事業の取組目標と事業内容

（１）取組目標

「３．プロジェクトの取組目標と事業内容（１）取組目標」のうち①②④とする。

（２）事業内容

事業者は以下を実施する。

① 第一期事業地について、県から購入し、戸建住宅及び付属施設等を計画・整備し、販売等を行う。

② ①の住宅の販売にあたり、下記③を含む計画内容を購入者へ説明し、関連する契約事項への同意を取得する。

③ 防火水槽跡地の整備等

第一期事業地のうち、防火水槽跡地（資料１－５参照）について、整備を行う施設の用途、管理及び運営方法の提案を行う。整備を行う施設の用途は自由であるが、関係法令等を遵守し、公衆衛生の維持・向上を損なわないこと。

整備の事例）・創エネルギー設備等を設置し、管理及び運営し、脱炭素に資する取組を行う。災害時には周辺を含む地域で電力等の活用を可能とする。

・入居者及び地域住民の生活利便性の向上に寄与する施設を整備する。施設には創エネルギー設備を設置し、災害時には周辺を含む地域で電力等の活用を可能とする。

・公園などコミュニティ形成に寄与する施設を整備する。

５．第一期事業地の概要

項目		内容
所在地		埼玉県上尾市大字上字堤下 374-1 ほか
敷地面積		4,555.86 ㎡（水路敷 87.45 ㎡を含む）※水路敷は上尾市所有であり、事業者が市と協議の上、払下げを受ける必要がある。
都市計画による制限	区域区分	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率 60%、指定容積率 100%）
	防火・準防火地域	準防火地域
	地区計画	上平第二地区地区計画
	最高高さ	10m
	日影規制	4.0ｈ-2.5ｈ、1.5m
道路		北西側：市道 30178 幅員 9m、南西側：市道 31216 幅員 6m

※詳細は、物件調書による

６．第一期事業の事業者選定方式

公募型プロポ―ザル方式

第２ 募集条件

１．応募者の資格要件

次に掲げる要件を満たしている単体の法人、又は、複数の法人によって構成されるグループにより応募することができる。

① 次の要件のいずれにも該当すること。

ア　プロポーザルに応募できる者は、日本国の法律に基づき設立され、国内に本店を置く法人であること。

イ　応募者は、県内に本店又は営業所を置く事業者が 1 者以上含まれていること。

ウ　次のⅰ）～ⅲ）の資格要件すべてを満たしていること。（グループでの応募の場合は、グループ全体として資格要件を満たしていればよい。）

ⅰ）建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所のいずれかの登録を行っていること。

ⅱ）建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく、建築一式工事につき特定建設業又は一般建設業の許可を受けていること。

ⅲ）宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 3 条に規定する免許を有していること。

② 次の要件のいずれにも該当しないこと。

ア　地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者

イ　埼玉県の契約に係る入札参加停止等の措置要綱（平成 21 年施行）の規定による入札参加停止措置を受けている者

ウ　手形交換所による取引停止処分を受けている者

エ　破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産手続開始の申立てがなされている者、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされた者、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（ただし、後二者のうち、手続開始の決定後、裁判所から更生計画又は再生計画が認可され、県の審査を受けて応募資格を有すると認められた者を除く。）

オ　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 2 条第 2 号及び同条第 6 号の規定による暴力団又は暴力団員が経営する企業若しくは実質的に経営を支配する企業又はこれに準ずる者

カ　埼玉県暴力団排除条例（平成 23 年条例第 39 号）第 29 条の規定により公表をされている者

キ　直近 2 事業年度の法人税、消費税及び県税に係る徴収金を滞納している者

ク　無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第８条第２項第１号に掲げる処分を受けている団体及びその役職員又は構成員

③ 留意事項

以下の事項に留意すること。単独応募の場合はアからウは適用しない。

ア　グループの構成員の中で、代表となる応募者（以下「代表者」という。）を定めること。なお、応募申込以降に係る連絡は、代表者に行う。

イ　アで定めた代表者以外の構成員については、連帯してその責務を負うものとする。

ウ　土地購入において、共有での土地の取得、土地を分割して所有者が異なる方法も可能とする。ただし、分割手続の一切は、本件土地を取得する者の責任で行うものとする。

エ　指定した期日までに土地売買契約書に示された契約保証金及び売買代金の支払い、事業地を一括して買い受けることとする。

オ　県が事業者に売却した本件土地について、事業者自らが所有者となり、戸建住宅を建設・販売すること。

カ　本件土地を取得した者が、戸建住宅を分譲すること以外に本件土地の所有権を第三者に移転することは、原則として禁止とする。ただし、事業者が県と協議し、県の承諾を得た場合はこの限りでない。

キ　構成員となる法人は、他のグループの構成員として重複応募することはできない。

ク　構成員の１者以上は、平成２８年１月１日以降に、県内における一団の住宅団地で１０戸以上の戸建住宅の供給の実績があること。

２．事業に関する条件

第１を踏まえ、次の内容及び「第２募集条件　３．事業に関する諸条件」を遵守し、第一期事業においての提案を行うこと。

（１）関係法令等

関係法令等を遵守し、事業を行うこと。

（２）事業計画に関する条件

応募者は、事業計画の提案にあたり、以下の各項目の必須条件は遵守とし、遵守していない計画は失格とする。応募者が、推奨条件について提案する場合は、実現できる計画とすること。

１）脱炭素や防災性の向上に関する事項

①必須条件

ア　住宅の性能は、ZEH 基準とする。（ZEH 基準は別添資料２のとおり、経済産業省 ZEH・ZEH-M 委員会が定義しているものとする。）

②推奨条件

イ　住宅の性能は、ZEH＋基準以上とする。

ウ　エネルギーの自給率、創出したエネルギーの自家消費率の向上に資する技術を導入する。（ZEH＋基準を満たすために設置したものを除く。）

エ　災害時にエネルギーの融通・共有に資する技術を導入する。（街区内におけるエネルギー融通、V2H を活用した災害時におけるエネルギー共有等）

オ　地球環境への配慮

1）自然の採光・通風を積極的に取り入れるパッシブデザインを採用した住環境

2）配慮や雨水浸透に関する取組

3）道路・駐車場の高熱化の抑制

4）その他（例：生物多様性への配慮等）

2）コミュニティ形成・景観に関する事項

①必須条件

ア　関係法令等を遵守した計画とする。なお、当該地は「上平第二地区 地区計画」の区域内にある。

イ　道路沿いはオープン外構とし、緑化や親しみやすい良質な素材・しつらえとする。

②推奨条件

ウ　周辺環境を意識した景観形成を図るとともに、入居者のコミュニティ形成、安心安全に配慮し、将来のまちづくりを見据えた住環境を整備する。

例:・街並みの景観を意識した、街区デザインとする。

・ユニバーサルデザインとするとともに、車動線の考慮、防犯性の考慮などにより、だれもが安心して暮らしやすい住宅・住宅地とする。

・地域コミュニティ形成に配慮し、地域の回遊や往来、交流等の場となる通路や広場等を設ける。

エ　入居者の交流促進や生活利便性の向上等に資する取組

例：共用施設の管理・運営や、入居時のコミュニティ組織構築を促す取組

オ　防災性向上に繋がるコミュニティ形成を促す取組

3）防火水槽跡地の整備に関する事項

①必須条件

ア　防火水槽跡地に整備を行う施設の内容、管理及び運営方法は、具体性・実現性・継続性を確保する。

4）その他の独自提案に関する事項

①推奨条件

ア　上記1）～3）以外の視点における「脱炭素や防災性の向上」「コミュニティ形成・景観」「防火水槽跡地の整備」に関する仕掛け・取組を実施する。

例:・埼玉版スーパー・シティプロジェクトにおける要素「スマート」に係る取組（AI、IoT 等の先進技術を活用して、サービスの向上を図るものや、地域経済の活性化を図るものであること等。）

・電線類の地中埋設（例:整備する歩行者用通路等を活用する。）

・子育て支援に繋がるコミュニティ形成を促す取組

5）事業実施に関する事項

①必須条件

ア　工程や開発計画、事業収支計画等の事業体制が適切な内容である。

３．事業に関する諸条件

（１）最低売却価格

176,904,719 円

※提出された買受希望価格が最低売却価格未満である場合、失格とする。

（２）事業期間

事業期間は、土地引き渡し日の翌日から５年以内とし、建築工事完了まで行うものとする。

（３）事業の業務範囲

ア　事業地の買い受け

土地所有者となる単体の法人及び共同体構成員は、県から事業地を現状有姿で買い受けるものとする。

イ　事業地における土地の分譲並びに戸建住宅等の設計及び施工並びに街区整備

脱炭素社会形成に向け、土地の分譲並びに戸建住宅等の設計及び建築並びに街区整備を行うこととする。

ウ　事業の公開

工事プロセス及び完成後の現場を一般に公開することとする。具体的な公開方法は提案によることとする。

エ　事業の履行に係る提出

提案内容の全ての項目について、完了したことを確認できる書類(任意様式)を提出すること。

（４）違約金

事業者は、売買契約に定める義務に違反をした場合は、売買契約書に定める違約金を支払うものとする。

（５）事業に係る注意事項

ア　工事及び重機・資材等の搬入・搬出に際しては、影響の及ぶ範囲の住民及び町会・自治会等に対し、事前に十分な説明をし、理解を得るとともに、周辺環境に与える影響が最小限となるように配慮した工事計画として実施すること。

イ　事業者が行う住宅等の建設工事等に伴う騒音、振動、ほこり等の工事公害及び住宅等を建設したことに起因する電波障害、風害等の周辺への影響については、事業者の責任及び負担において対策すること。

ウ　工事の作業期間中は、当該地の周辺住民や前面道路の通行人の安全確保及びプライバシーの確保に配慮すること。

エ　法令等を遵守し、インフラ等の各管理者と協議したうえ、整備すること。また、計画に必要な事項及び事業地の現況等は、各管理者に確認すること。

第３ スケジュール

日程		内容
令和８年	１１月２０日（金）	募集要項の公表
	１１月３０日（月） ～１２月４日（金）まで	募集要項に関する質問の受付
	１２月１１日（金）まで	募集要項に関する質問に対する回答の公表
	１２月１４日（月） ～１２月１７日（木）まで	応募申込書の受付
令和９年	１月５日（火）まで	資格確認結果の通知
	２月８日（月） ～２月１２日（金）まで	事業提案書等の受付
	２月２２日（月）まで	ヒアリング審査の日程及び実施方法の通知
	２月（予定）	選定委員会・ヒアリング審査
	３月（予定）	優先交渉権者の決定
	３月（予定）	基本協定の締結
	３月（予定）	土地売買契約の締結

第４ 応募手続等

１．募集要項の公表

募集要項は、埼玉県都市整備部住宅課のホームページにおいて公表する。 また、事業の実施にあたって必要な事項が生じた場合は、当該ホームページに掲載する。

２．質問の受付と回答

① 受付期間：令和８年（2026 年）11 月 30 日（月）から 12 月 4 日（金）まで

② 提 出 先：事務局

③ 提出方法：質問事項について別紙「様式集」に定める様式１「質問書」を使用して内容を簡潔にまとめ、事務局へ電子メールで提出すること。 件名は「シラコバト団地まちづくりプロジェクト 質問書」と記載すること。

④ 回答方法：提出された質問事項の回答は、令和８年（2026 年）12 月 11 日（金）までに県ホームページに公表する。なお、回答は、本募集要項の修正又は追加として扱う。また、事業実施上必要と認められるものについてのみ回答し、意見の表明と解されるものについては一切回答しない。

３．応募申込書の受付

① 受付期間：令和８年（2026 年）12 月 14 日（月）から 12 月 17 日（木）まで

② 提 出 先：事務局

③ 提出方法

電子メールの場合は、件名は「シラコバト団地まちづくりプロジェクト　事業応募申込関連書類　○○（応募者名）」とし、電子メール送信後、速やかに事務局まで電話連絡により送達の確認をする。なお、電子メール１通あたりのファイル添付の最大容量は 10MB とする。

郵送（書留）の場合は、応募申込書の全ての電子データを収めた、事務局が指定する記憶

媒体を１部提出する。記憶媒体の表面に「シラコバト団地まちづくりプロジェクト　事業応募申込関連書類　○○（応募者名）」を記載する。受付期間内の消印有効とする。

④　提出書類

提出する電子データはPDF形式とし、各電子データのタイトルは様式番号及び様式名とする。

1.応募者名等について、別紙「様式集」に定める様式２－１「応募申込書」に記載すること。
グループを構成している場合は様式２－２「構成員調書」についても記載すること。

2.資格要件について、様式２－３「資格要件事前確認書」に記載すること。

3.応募者に関する資料（正本１部、副本１部）
共同応募の場合は、構成員のすべてについて次の資料を提出すること。

・法人の定款
・法人の概要書（様式は自由。企業の事業実績・概要が分かる案内パンフレット等も可。）
・法人代表者の印鑑証明書（発行後３カ月以内）
・履歴事項全部証明書（発行後３カ月以内）

４．提案書類の提出

以下のとおり、提案書類を提出すること。なお、一応募者は、複数の応募を行うことはできない。

①　受付期間：令和９年（2027年）２月８日（月）から２月12日（金）まで

②　受付時間：閉庁日を除く午前９時から午後５時まで
（ただし、正午～午後１時は除く）

③　提出先：事務局

④　提出方法

ア 書類の提出については、郵送又は持参すること。　（部数：正１部、副５部）

ⅰ）持参による提出の場合
閉庁日を除く午前９時から午後５時までとし、来庁前に事務局まで連絡すること。

ⅱ）郵送による提出の場合
受付期間内の消印有効とする。また、不達及び遅配を原因とする応募者の不利益に対して県は責任を負わない。応募者において配達完了を確認する等の対策を講じること。

イ 持参又は郵送した書類一式の電子データを、電子メール等により提出すること。

ⅰ）事務局が指定する記憶媒体による提出の場合は、アⅰ）において提出する際に同封して提出すること。

ⅱ）電子メールによる提出の場合は、件名に「シラコバト団地まちづくりプロジェクト　提案書類」と記載すること。

ⅲ）電子データは、Word又はPowerPoint形式、若しくはJPEG・PNG・TIF形式とする。

⑤　提出書類

ア　土地利用計画（戸建住宅、道路等の土地利用面積）について様式３－１「土地利用計画書」に記載すること。

イ　施設概要（戸建住宅の戸数、太陽光発電を設置する住宅戸数等）について様式３－２「施設概要説明書」に記載すること。

ウ　事業提案のうち第２募集条件２.事業に関する条件（２）事業計画に関する条件１）～５）必須条件について、様式４―１「事業提案書」に記載すること。

・必須条件について条件を遵守されている場合は様式内の表に「はい」、遵守されていない場は「いいえ」に〇をつけること。

エ　以下の内容を任意様式（Ａ３サイズ、２枚以内、文字サイズ１１ｐｔ以内）に記載すること。

① 開発コンセプト、街区、住宅などの基本方針と総合的な取組

② 戸建住宅、道路等の事業予定地全体の配置図及び完成時の街並みのイメージパース

③ 第２募集条件２.事業に関する条件（２）事業計画に関する条件１）～４）推奨条件がある場合はその内容

・図面等の縮尺等は任意とし、必ずしも詳細な建築図面は不要であるが、提案内容が分かるように、できるだけ分かりやすく表現すること。

・なお、一般的な定義のない言葉の使用は避けること。使用する場合は、言葉の定義を行うこと。

・第２募集条件２.事業に関する条件（２）事業計画に関する条件２）コミュニティ形成・景観に関する事項②オ「防災性向上に繋がるコミュニティ形成を促す取組」を提案する場合は、取組の頻度についても明記すること。

オ　第２募集条件２.事業に関する条件（２）事業計画に関する条件３）防火水槽跡地の整備に関する事項①アの提案について様式４－２「「防火水槽跡地の整備に関する事項」に係る提案」に記載すること。

カ　事業実施執行体制（予定している委託先、役割分担等）について、様式５－１「事業実施執行体制説明書」に記載すること。

キ　事業スケジュール（本件土地の引き渡し以降の諸手続き、開発計画、施工計画、販売計画、販売・建設完了・入居時期）及び第２募集条件３.事業に関する諸条件（３）事業の業務範囲ウ事業の公開について様式５－２「事業スケジュール」に記載すること。

ク　事業収支計画（概算事業費、資金計画等）について様式５－３「事業収支計画書」に記載すること。

ケ　買受希望価格について様式６「買受希望価格書」に記載すること。一応募者につき、一つの買受希望価格書の提出とする。

⑥留意事項

・県が指示した場合を除き、提案書に法人名または会社名やロゴマーク等応募者を特定できる表現等を記載してはならない。

⑦ヒアリング審査の連絡

提出された書類を基に書類審査を行い、必須条件を満たしている場合は、ヒアリング審査の日程及び実施方法について、令和９年２月 22 日（月）までに、代表者又は単独応募者へ電子メールで個別に通知する。

５．提案書類の取扱

①　第一期事業の応募に際して提出された書類は、返却しない。様式の指定があるものについて

は、別紙「様式集」に定める当該様式を使用すること。

② 提案書類が著作権法に定める著作物に該当する場合は、その著作権はそれぞれの応募者に帰属する。ただし、最優秀提案者となった者の提案書類の全部又は一部を将来にわたり、県はこれを無償で使用できるものとする。

６．現地の視察

現状の事業地は、周囲を木杭とロープにて柵をしている。外部からの視察は随時可能であるが、内部に立ち入る希望がある場合は事務局に問い合わせすること。

７．応募者資格の喪失

① 応募者資格の喪失

提案書類受付日の翌日から契約締結までの間に、応募者が「第２募集条件１．応募者の資格要件」に示す応募者資格を満たさなくなった場合、当該応募者は本募集の応募者資格を喪失することがある。

② 応募者変更等

代表者の変更、構成員の追加及び辞退については、事務局へ速やかに報告し、県の承諾を受けることとする。なお、「３．応募申込書の受付①」に提示した期間を過ぎた後の変更は、原則認めない。

８．資料等の優先順位

① 本事業に係る資料等の優先順位

・事業者は、本要項、本要項に関する質問への回答、事業提案書、基本協定及び契約に基づき事業を実施する。

・事業者は、本要項、本要項に関する質問への回答、事業提案書、基本協定及び契約の規定の間に矛盾又は齟齬がある場合は、契約、基本協定、本要項に関する質問への回答、本要項、事業提案書の順にその適用及び解釈が優先されるものとする。

② 事業提案書の変更の禁止

・事業提案書の内容の変更は、原則として認めない。

③ 使用言語及び単位

・応募に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるところによるものとする。

第５ 評価・選定方法等 ※詳細は、審査基準書を参照すること。

１．評価・選定方法

提案書等の審査は、「２．評価・選定基準」に示す基準に従い、シラコバト団地まちづくりプロジェクト（第一期）事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）で評価を行い、評価点の合計（総合評価点）により、最優秀提案者及び優秀提案者を選定し、県が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

２．評価・選定基準

（１）事業評価

事業提案等について、下表事業評価項目に基づく評価分類ごとに評価したうえで採点し、その合計を事業評価点（100 点満点）とする。

なお、以下の場合は、失格とすることがある。

ア　募集要項で示した必須条件を満たさない場合

イ　都市計画法、建築基準法などの各種法令（条例、規則を含む）に抵触している場合

ウ　提出期限を過ぎて、申込書等の提出書類が提出された場合

エ　提出書類に虚偽があった場合

オ　審査に関する不正な行為が認められた場合

カ　その他、募集要項に記載している条件を満たさない場合

※審査の通過は、建築確認などの審査を通過したことを意味するものではない。

評価分類	評価の視点	配点
脱炭素や防災性の向上に関する事項	「第２募集条件２．事業に関する条件（２）事業計画に関する条件１）②イからオ」に該当する場合、優位に評価する。	45
コミュニティ形成・景観に関する事項	「第２募集条件２．事業に関する条件（２）事業計画に関する条件２）②ウからオ」に該当する場合、優位に評価する。	45
その他の独自提案に関する事項	「第２募集条件２．事業に関する条件（２）事業計画に関する条件４）①ア」に該当する場合、優位に評価する。	10
合計		100

（２）価格評価

次の算式により価格評価点を算出する。

購入希望価格が最低売却価格未満の場合、失格とする。

価格評価点＝　購入希望価格／全応募者のうち最も高い購入希望価格　×100 点

※第一期事業地のうち水路敷を除く部分

（３）総合評価

事業評価点と価格評価点の合計を総合評価点とし、その最高点を得た者を最優秀提案者とする。なお、総合評価点が同点の場合は事業評価点が高い方を上位とする。

総合評価点（200点満点）＝事業評価点（100点満点）＋価格評価点（100点満点）

３．優先交渉権者及び次点交渉権者の選定結果通知・公表

県は、選定結果を各代表者及び単独応募者へ通知し、優先交渉権者及び次点交渉権者を県ホームページで公表する。

なお、基本協定を締結した事業予定者の事業計画（概要）、買受希望価格等を県ホームページで公表する。

第６ 事業者との契約手続等

基本協定は、優先交渉権者と締結する。また、土地売買契約は、事業予定者と締結する。

１．基本協定書の締結

優先交渉権者は、本事業に係る土地の事業実施計画等に関して、土地売買契約の締結までに県と基本協定を締結する。 なお、優先交渉権者は、基本協定の締結により事業予定者となる。

また、優先交渉権者と基本協定の内容について合意に至らなかった場合等の何らかの理由で基本協定を締結に至らなかった場合は、次点交渉権者と基本協定について協議を行うことができるものとする。

２．土地売買契約の締結

① 県と事業予定者は、シラコバト団地まちづくりプロジェクト（第一期）に関する協議を経て、シラコバト団地まちづくりプロジェクト（第一期）に関する土地売買契約を締結する。なお、事業予定者は、契約の締結により事業者となる。

② 軽微な事項の変更を反映し、資料５の土地売買契約書（案）に基づき締結することを原則とする。

③ 正当な理由なく、期日までに土地売買契約が締結に至らなかった場合は、優先交渉権者の地位は消滅する。

④ 次点交渉権者の地位は、土地売買契約成立をもって消滅するものとし、その旨を書面で通知する。なお、次点交渉権者の地位を第三者に移転することはできない。

⑤ 土地売買契約の締結及び契約保証金の納付

ア 土地売買契約の締結時には、契約保証金として契約予定金額の 100 分の 10 以上を納付すること。なお、契約保証金は売買代金に充当するものとし、当該保証金には利息を付さないものとする。

イ 土地売買契約締結後、契約解除事由に該当する場合や売買代金が納付されない場合、県は契約を解除できるものとし、この場合、契約保証金は県に帰属するものとする。

ウ 土地売買契約に関する費用は、事業者の負担となる。

⑥ 売買代金の納付及び土地の引き渡し

ア 第一期事業地は、現状のまま引き渡す。敷地の整備、草木の除去、敷地内外の電柱・交通安全施設、並びに囲障・擁壁等の撤去、移設は県では行わない。
※詳細については、別紙「物件調書」を参照すること。

イ 契約締結日から第一期事業地の引き渡し日までの間において、県の責めに帰することのできない理由により、第一期事業地が滅失、き損等の損害が生じた場合、県は責任及び損害を負担しない。

ウ 第一期事業地の活用にあたっては、第２及び第５に掲げる事項並びに法令等の規制を遵守すること。

エ　売買代金の支払期限は、土地売買契約締結後３０日以内を予定している。 契約金額から契約保証金を差し引いた金額を、契約書に定める日までに一括納付すること。

オ　売買代金の入金が完了したとき、事業地の所有権移転及び事業者への引き渡しがあったものとする。

⑦　事業の履行に関し必要な一切の費用は、事業者の負担となる。

３．所有権移転登記等

①　第一期事業地の土地売買契約を締結した範囲を譲渡対象とし、所有権を移転する。

②　売買代金の入金を確認後、県が所有権移転登記を嘱託する。なお、登記に要する費用は、事業者の負担とする。

③　提案書に記載する事業内容に基づき、工事の着手及び第一期事業が完了した旨を県に通知するものとする。

④　所有権移転完了後も、事業者は県の求めに応じ、提案書に記載する事業内容の実施に関する協議及び調整に協力することとする。

⑤　事業地に賦課される公租公課については、事業者の負担とする。

４．事業提案書の取扱い

事業提案書は、契約の成立後は契約書の一部となる。

第７ 事業実施に係るリスク・責任等

現在、以下のようなリスク・責任等を予定している。具体的には、県と事業者が締結する契約等で規定することとする。

１．事業地における住宅の整備に係る事項

① 提案書に記載する事業内容に起因する損害については、事業者が責任を負うこととする。

② 提案書に記載する事業内容及び建設工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、これらに関する責任を負うこととする。紛争が生じた場合、責任をもって対応し、解決すること。

③ 法令の改正、不可抗力等により、設計変更、工期延長、建設費の増加等が生じた場合は、事業者が責任を負うこととする。

④ 整備した住宅に瑕疵があることが判明した場合、事業者はその取得者に対し責任を負うこととする。

⑤ 地質調査、土壌汚染調査及び地下埋設物調査は実施していない。土地売買契約締結後、事業整備において地下埋設物が発生した場合の撤去に生じる費用及び地盤調査、土壌改良等にかかる費用は事業者の責任と負担において実施するものとし、県はそれらの責任、費用の負担には応じない。なお、防火水槽跡地の地下埋設物については、資料１－５を参照すること。

２．契約不適合責任に係る事項

事業地を県より買い受けた後の土地に関する事項（数量の不足等の瑕疵、義務等）は、事業者が責任を負うこととする。

３．住宅の分譲に係る事項

整備した住宅の分譲に関する義務等は、事業者がその取得者に対し責任を負うこととする。