

令和5年度 地域住宅団地再生事業に係る事業者選定（高齢者介護事業所・賃貸住宅）
公募要綱

選定委員会委員長

1 趣旨

この公募要綱は、小川町地域住宅団地再生事業の実施に向けて、本事業に参加していただく民間事業者等について、優先交渉権者を公募により決定するに当たり、参加資格、選定手続、その他の事項を定めるものです。

2 事業概要

(1) 件名

小川町地域住宅団地再生事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業の目的・経過

昭和56年に開発された東小川住宅団地（以下「住宅団地」という。）は、人口減少や高齢化の進展に伴い、空き店舗・空き家の発生などが生じています。また、住宅団地内にある旧上野台中学校は平成23年4月に東中学校に統合、東小川小学校についても令和4年4月に小川小学校に統合され廃校となりました。

本事業は、改正地域再生法に基づく地域住宅団地再生事業により、学校跡地を活用して住宅団地再生につながる多様な用途を導入することで、住宅団地の再生を目指すものです。（取組名：まちのキャンパス HIGASHI OGAWA）

令和2年度は、地域再生計画「東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくり」を作成し、令和3年3月に内閣総理大臣の認定を受けました。

令和3年度は、地域再生計画の実現に向け事業予定者を募集、選定を行いました。町、県、地域住民、事業予定者で構成する小川町東小川住宅団地地域再生協議会（以下「地域再生協議会」という。）を設置、事業内容について協議し、地域住宅団地再生事業計画（以下「事業計画」という。）を策定しました。

令和4年度は、旧上野台中学校をサテライトオフィス、コワーキングスペース等として活用するため、旧上野台中学校の改修工事を実施しました。

令和5年度は、旧上野台中学校のグラウンドにおいて、道路等インフラ整備工事を実施しています。

本公募は、事業計画に位置付けた高齢者介護事業所及び賃貸住宅（以下「対象事業」という。）について事業予定者を募集するものです。事業予定者、地域住民、町、県等公的機関等で構成した地域再生協議会において、対象事業の具体的な事業内容の協議を行います。

(3) 対象事業予定地の概要

ア 立地の概要（交通結節点からの距離）

区分	名称	所要時間
鉄道	東武東上線 小川町駅	車で8分 路線バスで15分
高速道路	関越自動車道 嵐山小川IC	車で5分

イ 事業予定地（高齢者介護事業所）の概要※¹

所在地 埼玉県比企郡小川町東小川2丁目22-1の一部

敷地面積	2,410.18m ² ※ ²		
用途地域	市街化区域 第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200%		
接道	東側：町道9m(車道6m、歩道3m) 一部擁壁(乗入れ口)あり、 西側：町道9m(車道6m、歩道3m) 一部擁壁あり		
電気	引込可	ガス	集中プロパンガス 引込可
給水設備	上水道 引込可	排水設備	公共下水道 引込可
備考	地区計画あり		

※¹ 資料1 対象事業予定地位置図参照

※² 提案の内容によっては、「資料1 対象事業予定地位置図」中の広場1を利用した提案も可能です。敷地の設定については、優先交渉先決定後の協議となります。

ウ 事業予定地（賃貸住宅）の概要※¹

所在地 埼玉県比企郡小川町東小川2丁目22-1の一部

敷地面積	3,522.83m ²		
用途地域	市街化区域 第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200%		
接道	東側：町道9m(車道6m、歩道3m) 法面あり		
電気	引込可	ガス	集中プロパンガス 引込可
給水設備	上水道 引込可	排水設備	公共下水道 引込可
備考	地区計画あり		

※¹ 資料1 対象事業予定地位置図参照

(4) 対象事業（高齢者介護事業所、賃貸住宅）の内容

ア 共通事項

① 「(3) 対象事業予定地の概要」に示した土地を利用して実施する事業であること。

原則、令和6年度末までに契約（本町との土地に関する賃貸借契約をいう。）を行うものとし、契約締結から1年以内に提案に係る施設等の整備に着手、契約締結から2年以内に運営を開始できる事業として提案すること。ただし、当該業務の性質上段階的な事業進捗が必要なものは、その旨を合理的と認められる事業スケジュールとして示すこと。

② 対象事業予定地の利活用に当たり、土地は本町が引き続き保有するものとし、本町と定期借地権契約を締結した上で実施する事業であること。土地の賃料は、304円/m²・年（固定資産税・都市計画税相当額）（税別）を最低金額とし、自由提案とします。

（参考金額）令和5年1月1日時点公示価格（東小川地内）27,200円/m²

※ 賃料及び敷地の設定については、優先交渉先の選定後の協議事項ですが、事業内容を考慮します。

※ 本町が承認した場合を除き、第三者への転貸及び賃借人の地位の譲渡はできません。

※ 契約に当たり、契約金額総額の10%に相当する額の保証金を納付するものとします。

※ 契約に係る物件の引渡し後、当該物件に実測面積の相違、地中埋設物の存在の瑕疵があり、契約に適合しないとしても、本町はその責任を負わないものとします。

③ 騒音や振動、臭気の発生、あるいはゴミの排出等により、周辺の住環境等に影響を及ぼすことのない事業であること。

- ④ 事業スケジュール及び資金計画の策定に当たり、特に事業の安定性、継続性について配慮された事業であること。

イ 高齢者介護事業所

次に掲げる目的に合致する事業とします。

(目的)

住み慣れた自宅や地域で最期まで暮らせる環境を創出するとともに、身近な施設での介護サービスを充実させることにより、子ども世代が自身の生活を守りつつ、親世代と暮らせる環境を創出することで、町外の子育て世代のUターンを促し、親の介護や自身の老後を明るく考えられる社会の実現を目指します。

※ 本公募の選定により優先交渉先となった事業者は、提案するサービスに関する事業者指定・許可等を所管する関係機関等との協議が必要です。なお、本公募の選定は事業者指定・許可等を約束するものではなく、協議が整わない場合、指定・許可等を受けられない可能性があります。

ウ 賃貸住宅

次に掲げる目的に合致する事業とします。

(目的)

東小川住宅団地内に一定期間暮らすことができる賃貸住宅を整備し、本町への移住・定住を希望する方に、年間を通じて実際の暮らしを体験していただき、移住前に本町を知り、地域住民とのつながりを持つ機会を創出します。テレワーク環境の整ったコワーキングスペース及びサテライトオフィス等の働き場の整備との相乗効果により、職住近接の安心して移住できる環境とし、移住定住の促進につなげます。

例 賃貸住宅（長屋、共同住宅等）

(5) 今後の流れ（予定）

令和5年度	優先交渉先決定 事業内容の詳細協議（賃料等定期借地権契約、敷地設定等施設整備に関する事項等、※高齢者介護事業所のみ事業者指定に関する事項）
令和6年度	地域再生協議会、住民説明会 契約締結、※高齢者介護事業所のみ事業者指定に関する手続き 施設整備開始
令和6年度以降	運営開始

(6) 担当部署

小川町役場 政策推進課 上・石川
〒355-0392 埼玉県比企郡小川町大字大塚 55 番地
電話：0493-72-1221（内線 221・223）
Email：ogawal03@town.saitama-ogawa.lg.jp

3 参加資格等

本公募に参加しようとする事業者は、「2 事業概要」に示した対象事業を自ら主体となって実行する意思と能力を有する民間企業、社会福祉法人等の法人で、参加表明書等の提出期限の時点において、次の要件を全て満たすものとします。

なお、複数の事業者が共同で応募する場合は、主たる役割を担う代表者を1者選定するものとし、全ての事業者が次の要件を満たすものとします。

- (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) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更正の手続又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生の手続の申立てがなされていないこと。
- (3) 小川町暴力団排除条例（平成24年小川町条例第1号）に基づく入札参加排除措置を受けていないこと。
- (4) 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号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる者でないこと。
- (5) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用するなどをしたと認められる者でないこと。役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者でないこと。
- (6) 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）に基づく処分を過去及び現在において受けている団体及びその代表者、主催者又はその他の構成員でないこと。
- (7) 納期限の到来している国税、都道府県税及び市町村税の未納がないこと。
- (8) 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者でないこと。
- (9) 本町との協議や調整に十分な能力を有し、契約及び対象事業の実施、諸条件の変更等について、柔軟な対応ができる者であること。また、本町が設置する地域再生協議会の構成員として、必要な会議に出席できるものであること。

4 スケジュール（予定）

内容	期日
公募要綱の公表	令和6年1月18日（木）
現地見学会申込期限	令和6年1月31日（水）午後5時
現地見学会	令和6年2月5日（月）
質問書の提出期限	令和6年2月8日（木）午後5時
質問書に対する回答	令和6年2月14日（水）
参加表明書及び企画提案書等の提出期限	令和6年2月16日（金）正午
プレゼンテーション	令和6年2月26日（月）午後 予備日：令和6年2月27日（火）
審査結果発送・公表	令和6年2月29日（木）

5 配布書類と配布方法

(1) 配布書類

書類	備考
様式1 現地見学申込書	

様式2 質問書	
様式3 参加表明書	
様式4 共同事業体等構成表	複数の事業者が共同して事業を実施する場合のみ提出
様式5 会社概要調書	複数の事業者が共同して事業を実施する場合、全ての事業者について作成・提出
様式6 企画提案提出書	
様式7 企画提案書	

(2) 配布方法

公募要綱、様式一式は、印刷物での配布は行わないため、小川町公式ホームページからダウンロードするものとします。

6 現地見学

本事業の対象事業予定地について見学を実施するため、希望者は次のとおり申込書を提出するものとします。なお、現地見学への参加の有無は優先交渉権者選定時の審査に影響するものではありません。

(1) 申込み期限

令和6年1月31日（水）午後5時まで

(2) 申込み方法

現地見学申込書（様式1）を電子メールにより担当部署へ提出し、電話により担当部署に提出した旨を連絡してください。電話連絡の受付時間は、平日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間とします。

(3) 参加人数

1者4人以内とします。また移動のための乗用車等（1者につき1台まで）は参加者が用意すること。

(4) 現地見学の実施方法について

現地見学は、申込みのあった事業者ごと個別に実施します。複数の事業者から申込みがあった場合、事務局において各事業者の実施日程を調整して決定します。

7 質問の受付及び回答

(1) 提出書類 質問書（様式2）

(2) 提出方法 電子メールにより担当部署へ提出すること。

※質問書を提出した際は、電話により担当部署に連絡すること。

電話連絡の受付時間は、平日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします。

(3) 提出期限 令和6年2月8日（木）午後5時（必着）

(4) 回答期日 令和6年2月14日（水）

(5) 回答方法 小川町公式ホームページ上において質問事項とともに公表します。

※なお、質問書に対する回答内容は、本要綱の追加又は修正として取り扱うものとします。

(6) その他

ア 質問書による質問事項は、提出書類の作成及び提出に関する事項並びに対象事業に関する事項とします。

イ 本公募は、企業誘致的側面も有することから、本町の地方創生の取組に関する事項、本事業（地域再生協議会、まちのキャンパス HIGASHI OGAWA、道路等インフラ整備工事等）に関する事項など、評価・審査に直接影響のない質問については、上記(1)～(5)によらず随時質問又は相談に対応いたします。

8 参加表明書及び企画提案書等の提出

参加を希望する事業者は、次のとおり参加表明書及び企画提案書等を提出してください。なお、小川町公式ホームページ上で公表した質問に対する回答の全てを確認した上で、参加するものとします。

(1) 提出書類

提出書類	提出部数	備考
様式3 参加表明書	1部	
様式4 共同事業者等構成表	1部	※複数の事業者が共同して事業を実施する場合のみ提出
様式5 会社概要調書	1部	添付書類 ① 法人登記履歴事項全部証明書（発行後3か月以内のもの） ② 印鑑証明書（発行後3か月以内のもの） ③ 定款の写し ④ 決算書（直近3期分）※科目明細を添付すること。 ⑤ 税務申告書（直近3期分） ⑥ 国税及び地方税の納税証明書（過年度分も含め未納がないことを証明するもので、交付後3か月以内のもの） ※ ④及び⑤については関連企業の分も添付すること。 ※ 複数の事業者が共同して事業を実施する場合、全ての事業者について作成・提出
様式6 企画提案提出書	1部	
様式7 企画提案書	正本1部 副本10部	※副本には「商号又は名称」を記載しない ※A3判横・片面印刷5枚以内に横書きで作成 ※提案内容について、「9 企画提案書の構成等」において該当する項目を明示 ※図表等を除き、文字サイズは11ポイント以上 ※参加事業者（共同事業者等を含む）を特定することのできる内容（社名、実績の名称等）は記載しない

(2) 提出方法

担当部署へ持参又は郵送（提出期限内必着）により提出すること。

(3) 提出期限

令和6年2月16日（金）正午まで

9 企画提案書の構成等

企画提案書は、以下の事項について簡潔に記載し提案するものとします。

(1) 基本方針

事業における対象事業予定地の利活用の基本的な考え方

(2) 事業内容

ア 事業の概要

「(1) 基本方針」を踏まえ、提案事業の概要を記載すること。

イ 建築計画

対象事業において、新たに整備・設置する必要がある施設・設備について記載すること。

ウ 地域との連携

「2 事業概要 (4) 対象事業の概要」に記載した事項を踏まえ、地域との良好な関係を構築していく視点から記載すること。

エ 事業実施体制及び事業実績

対象事業の実施体制（主体、共同事業者を含む）及び提案内容に類似する自らの事業実績があれば実績の概要を記載すること。

オ 事業スケジュール

提案の内容に沿って、地域再生協議会を経て決定された事業内容に基づき契約を締結した後から事業終了までの事業工程について記載すること。

カ 計画の安定性及び継続性

関係法令との適合性、事業進捗に係るリスク管理の視点から記載すること。

(3) 資金計画

ア 初期投資計画

「(2) 事業内容 イ 建築計画」を踏まえ、見込まれる概算建物建築費、備品購入費、人件費・経費等について、資金調達方法も含めて記載すること。

イ 収支計画（管理運営）

提案する事業期間（契約締結から事業終了まで）における、事業の管理運営に係る収支計画を記載すること。

ウ 賃料

「ア 初期投資計画」、「イ 収支計画（管理運営）」を踏まえて、対象事業の実行において負担が可能な賃料（土地の年額（税別））を記載すること。

10 プレゼンテーション、企画提案書等の審査方法及び審査基準

提出された企画提案書について、参加事業者が選定委員会に対しプレゼンテーションを行い、委員会による質疑を経た後に、選定委員会は別に定める評価基準に基づき、提案内容について総合的に審査し、優先交渉権者を選定します。

(1) 実施概要

日程 令和6年2月26日（月）午後 ※予備日 令和6年2月27日（火）

会場 小川町民会館リックおがわ（小川町大字大塚 55）

※実施時間等の詳細については参加者ごとに別途連絡します。

(2) 出席人数

4人程度（パソコン操作者を含む）

(3) 実施方法

ア 提案内容を30分以内で説明し、説明に対して10分程度の質疑応答を行うものとします。

イ プレゼンテーション及び質疑応答は、事業契約を締結した場合に対象事業の総括責任者及び事業責任者となる方を中心に行うものとします。

ウ プレゼンテーションで使用する資料は、提出書類（企画提案書等）に記載した内容に基づくものとし、新たな内容の資料提示は認めないものとします。

エ プレゼンテーションの場において、参加事業者名が特定可能となるような表現をしないこと。

オ プロジェクター及びスクリーンは本町が用意するものとし、パソコン等は参加事業者が準備するものとします。

(4) 審査方法

ア 審査は、審査基準に基づいて企画提案書等の内容を審査し、参加事業者ごとに選定委員会として100点満点で採点を行い、総合評価点を算出します。総合評価点が60点に満たない場合は提案内容を選定しないものとします。

イ 総合評価点を選定の基本としますが、本事業の性格上、各事業者から提案される対象事業の内容が異なることが想定されるため、提案のあった事業の相乗効果や連携可能性なども含めて選定委員会において協議し、1者又は複数者を優先交渉先に選定するものとします。

ウ 企画提案書等の提出があった参加事業者が1者であっても審査を行うものとします。ただし、本公募により「2 事業概要 (4) 対象事業の概要」の事業の一体的な推進が困難と考えられる場合には、必要に応じて別途、本要綱に準じ、追加で事業予定者の募集を行なうものとします。

(5) 審査基準

提出された企画提案書等について、具体的かつ実現可能性があり、本事業の推進、対象事業の目的の達成に向けて効果的な内容であるかを審査します。具体的な審査基準は以下のとおりとします。

区分	審査項目	内容
事業方針	的確性	事業における対象事業予定地の利活用の基本的な考え方
事業に関する提案内容	的確性	「2 事業概要 (4) 対象事業の概要」に記載した事項との整合性及び地域の特性に対する理解度
	発展可能性	事業メニューの拡大や提案事業以外の事業等との連携可能性
	独自性	事業における独自の創意工夫
	協調性、積極性	地域資源、地域経済への波及効果

事業の実施体制	的確性、積極性	事業主体における実施体制（共同事業者がいる場合の役割、責任分担）
	的確性、積極性	事業主体の事業実績（共同事業者の実績の含む）
事業スケジュール	的確性、積極性	契約締結から事業終了までの事業工程
	的確性	事業進捗に係るリスク想定、リスク管理
資金計画	安定性	事業者（共同での応募の場合は全ての事業者）の安定性（財務の視点を含む）
	継続性	事業の継続性（事業収支の視点を含む）
	妥当性	事業内容を考慮した賃料金額の妥当性
プレゼンテーション	明晰性、協調性	説明の分かりやすさ、質疑応答での対応

(6) 審査結果の公表

審査結果については、令和6年2月29日（木）までに小川町公式ホームページ上で公表し、参加事業者全員に書面を発送するものとします。

(7) その他

審査の経緯及び審査内容に関する問い合わせには応じないものとします。また、審査結果に対する異議申立ては受け付けません。

11 詳細協議、地域再生協議会等

(1) 詳細協議の実施

ア 優先交渉権者は、企画提案書の内容等に基づき、今後の事業への参加に向けた諸条件の詳細について本町と協議します。

イ この協議は、原則として優先交渉権者が行った提案の範囲内で行うものとし、費用は優先交渉権者の負担とします。

(2) 地域再生協議会での協議、事業計画の変更等

前号の協議が整い次第、速やかに地域再生協議会を開催し、提案内容についての協議、事業計画の変更手続を行うものとします。

なお、協議が整わない場合においては次点者等と協議の上、選定事業者を変更する場合があります。

また、契約締結までの間に、優先交渉権者や次点者が本実施要項の参加要件を満たさなくなった場合は、契約を締結しないことがあります。

12 失格事項

(1) 参加事業者の行為に関する事項

本公募への参加事業者が次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

ア 本公募の手続の過程で「3 参加資格等」の規定に抵触することが明らかになったとき。

イ 企画提案書等のプレゼンテーションに出席しなかったとき。

ウ 次のいずれかの行為をしたとき。

- ① 選定委員会の委員に対して、直接・間接を問わず故意に接触を求める。
- ② 他の参加事業者と応募内容又はその意図について相談する。
- ③ 優先交渉権者の選定終了までに他の参加事業者に対して応募内容を意図的に開示する。

エ その他選定委員会又は本町が不適格と認めたとき。

(2) 提出書類に関する事項

参加事業者が書類を提出するに当たり次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- ア 書類の提出方法、提出先及び提出期限が本要綱に適合していないとき。
- イ 書類の作成形式等が本要綱に適合していないとき。
- ウ 書類に虚偽の記載をしたとき。
- エ その他選定委員会又は本町が不適格と認めたとき。

13 その他留意事項

- (1) 提出書類の作成及び提出に関する費用は、提案者の負担とします。
- (2) 提出書類に虚偽の記載をした場合には無効とし、その提出者を失格とします。
- (3) 提出期限後における書類の追加、差替え及び再提出は認めません。ただし、選定委員会から要請のあったものについてはこの限りではありません。
- (4) 提出された提出書類は返却しないものとします。なお、提出された企画提案書は、提案者に無断で使用しないものとします。企画提案書の著作権は、企画提案書などを作成した者に帰属するものとし、提出された書類は、提出した者に無断でこの公募に係る審査以外には利用しません。ただし、優先交渉先に選定された者が作成した企画提案書などの書類については、町が必要と認める場合には、本町は優先交渉先にあらかじめ通知することにより、その一部又は全部を無償で使用（複製、転記又は転写をいう。）することができるものとします。
- (5) 企画提案書に記載した対象事業の総括責任者及び事業責任者は、病休、死亡、退職等の極めて特別な場合を除き、変更できないものとします。
- (6) 選定経過の透明性を確保するため、必要な限度で参加者ごとの評価結果を事後に公表することがあります。

14 問い合わせ先

小川町地域住宅団地再生事業事業予定者選定委員会事務局

小川町役場 政策推進課 政策推進グループ内（担当：上・石川）

〒355-0392 埼玉県比企郡小川町大字大塚5 5 番地

電話：0493-72-1221（内線 221・223）

mail：ogawa103@town.saitama-ogawa.lg.jp