

さいたま市脱炭素先行地域事業における
脱炭素街区形成事業に関する公募要領

令和7年8月

さいたま市

目次

第1章 脱炭素街区形成にあたっての基本的な方針	3
1 本市の位置	3
第2章 本事業の検討経緯	7
1 本市のゼロカーボンシティ実現への取組	7
2 関連計画の整理	9
第3章 本事業概要	10
1 事業概要と目的	10
2 与条件	11
3 要求水準	13
4 地域脱炭素移行・再エネ推進交付金の適用可否について	14
5 スケジュール	15
6 公募応募者の資格	15
7 募集の手順等	17
8 最優秀提案者等の決定	20
9 最優秀提案者との基本協定締結	20
10 事業予定者との土地売買契約締結	21
11 売買代金の納付、土地の引き渡し、移転登記	21
12 資料等の優先順位	22
13 申込書	22
14 審査体制、審査方法、審査結果	25
15 審査事項	26
16 事業に関する条件	26
17 注意事項	28
18 審査基準	30
19 問い合わせ	31

第1章 脱炭素街区形成にあたっての基本的な方針

1 本市の位置

(1) 本市の地理的状況

本市は、東京都心から20から40kmの距離にあり、埼玉県南東部に位置しており、平成13(2001)年5月に、浦和市・大宮市・与野市の3市合併により、埼玉県下で初めての人口100万都市として誕生した。その後、令和3(2021)年には市制施行20周年の節目を迎えた。この間、平成15(2003)年4月に指定都市へと移行し、平成17(2005)年4月には、岩槻市との合併を実現し、主要な鉄道駅の乗降客数も年々増加を続け、市内の主要な道路交通網についても、着実な整備を進めており、首都圏有数の大都市にふさわしい都市づくりが行われている。

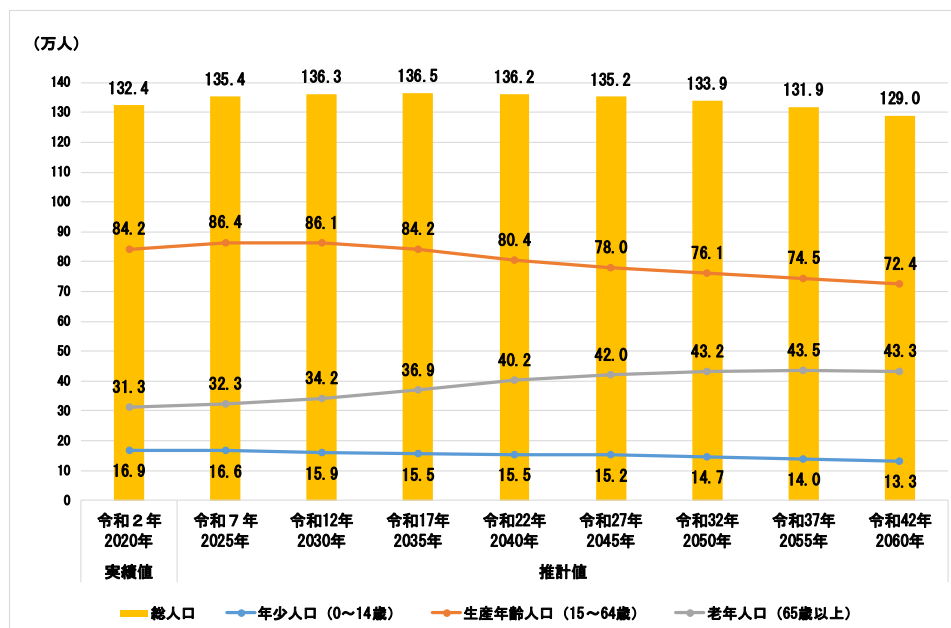


令和3(2021)年3月には、都市づくりを進めていくための羅針盤として、本市が将来にわたって持続可能な都市として成長・発展していくために、新たな総合振興計画である「2030さいたま輝く未来と希望(ゆめ)のまちプラン」を策定し、「上質な生活都市」、「東日本の中核都市」という2つの将来都市像の実現に向けて様々な取組を推進してきた。「2030さいたま輝く未来と希望(ゆめ)のまちプラン」に基づき、様々な取組を推進してきた結果、全国的には人口減少時代を迎えた中でも着実に人口を増やし、令和6年(2024)年9月には135万人(住民基本台帳人口)を超えた。

本市の総人口は、国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。)が、令和2(2020)年国勢調査の人口等を基に推計した値によると、令和2(2020)年の132.4万人から令和17(2035)年頃の136.5万人をピークに、その後減少に転じ、令和32(2050)年には133.9万人まで減少する見通しである。

以上のことから、将来の人口減少を見据え、本市が持続可能な都市づくりを進めるため、少子化対策などによる「人口の自然増」に関する施策と、若い世代の人口流入と定住化による「人口の社会増」を促す施策を進め、可能な限り「本市全体の人口を維持していくこと」が重要となる。

これに加え、生産年齢人口の減少や、急速な老年人口の増加に対応する施策、さらに、本市の強みを生かして「まち」の魅力を高めていく施策を組み合わせ、本市独自の地方創生として具体化し、「人口減少・超高齢時代に適応し、更なる成長・発展につなげ、将来にわたって活力ある都市」の実現を目指していく必要がある。



	令和2年 2020年	令和7年 2025年	令和12年 2030年	令和17年 2035年	令和22年 2040年	令和27年 2045年	令和32年 2050年	令和37年 2055年	令和42年 2060年
年少人口割合 (0~14歳)	12.8%	12.3%	11.7%	11.3%	11.4%	11.3%	11.0%	10.6%	10.3%
生産年齢人口割合 (15~64歳)	63.6%	63.8%	63.2%	61.6%	59.1%	57.7%	56.8%	56.4%	56.1%
老年人口割合 (65歳以上)	23.6%	23.9%	25.1%	27.0%	29.6%	31.1%	32.2%	33.0%	33.6%

※令和2(2020)年は、「国勢調査」(総務省) 令和7(2025)年以降は、社人研から発表された推計値

※四捨五入の関係で、構成比の合計が100%にならない場合がある

※社人研の仮定値は令和32年(2050)年までしか設定されていないため、それ以降は、令和32年(2050)年の仮定値が一定に維持されるものとしている



- 東京都心から20から40km
埼玉県南東部に位置
- 政令指定都市・県庁所在地
- 新幹線6路線が集まる交通結節点

- 2001年5月 さいたま市誕生
埼玉県内で初の100万人都市
- 2003年4月 政令指定都市移行
全国で13番目
- 2005年4月 岩槻市と合併

- 人口 1,351,872人
 - 世帯数 652,825世帯
 - 面積 217,43km²
 - 人口密度 6,217.5人/km²
- 2025年4月1日現在

(2) さいたま市総合振興計画基本計画

「2030さいたま輝く未来と希望(ゆめ)のまちプラン」において将来都市構造を構成する要素として本事業地区「副都心：美園地区」は、「地域の特性を生かした都市機能を有し、都心や副都心間で連携しつつ、一定規模の都市的サービスを楽しむ、都心に次ぐ都市活動や市民生活の拠点として、都心を補完する役割を担う。」として位置づけられており、以下のとおり整理されている。

《地区の現状》

大規模な土地区画整理事業による新市街地形成が進められており、子育て世代を中心に人口が増加しています。東京メトロ南北線・東急目黒線に直結する埼玉高速鉄道線の浦和美園駅や、東北自動車道の浦和ICを介しての、広域交通利便性が高くなっています。

また、アジア最大級のサッカー専用スタジアム「埼玉スタジアム2002」という地域資源や、地区内を流れる綾瀬川や近接する見沼田圃といった自然資源があり、スポーツ、健康、環境・エネルギーをテーマとした拠点づくりが進んでいます。さらに、「スマートシティさいたまモデル」の構築に向けた先導事業など、「アーバンデザインセンターみその(UDCMi)」を拠点とした「公民+学」連携によるまちづくりが進められています。

《目指す方向性》

「埼玉スタジアム2002」などの地域資源を生かしながら、“スポーツ、健康、環境・エネルギーを軸に先進的なライフスタイルを創造する副都心地区”の形成を目指します。

(3) まちづくり方針

個別のまちづくり方針としては「美園スタジアムタウンビジョン 2050」がある。本計画は、美園に多く転入している30～40歳の現役世代が高齢となり、世代交代が進む2050年を見据えた将来像を設定し、その将来像実現に向けた今後10年間(2030年まで)のまちづくりの方針・戦略をまとめたものである。

本地区で活動を進める〈公民+学〉の連携組織：「美園タウンマネジメント協会」および「みその都市デザイン協議会」では、次の時代のまちづくりに向けて、これまでの取組の蓄積も活かしつつ、首都圏郊外に位置する本地区の目指すべき〈将来像〉を共有しながら、〈美園〉に関わる様々な主体の連携・参画・協働を促進し、各種取組を一層加速化していくための指針として本ビジョンをとりまとめている。



また、本ビジョンは3つの基本理念が掲げられており、「次世代環境(豊かな自然に親しみ、人と環境にやさしい暮らしを未来に伝えるスタジアムタウン)」も掲げられているところである。

さらに、美園は、広大な大宮台地と中川低地の接する端部にて、綾瀬川と芝川に挟まれた南北に伸びる支台(安行台地)をたどる日光御成道沿いの集落と、両河川沿川の田園で形作られている。この地形構造を記憶に留めながら、川に沿った「風のみち」や見沼の貴重な環境資産を未来へ継承していくことが必要である。今後は河川調節池や広域災害時の拠点となる「埼スタ」、広幅員幹線道路などのハードを生かしながら、地域コミュニティの活力を高め、ハード・ソフト両面で有事に頼れるまちの環境を育むことが大切である。これらを踏まえ、将来像としては「究極のグリーンインフラ」を目指しており、先端的な環境・エネルギー技術をまちに実装してきた実績を生かし、今後も、ゼロカーボンシティの実現に向け、環境・エネルギー分野のフロントランナーとしての役割も担うものと整理されている。



第2章 本事業の検討経緯

1 本市のゼロカーボンシティ実現への取組

○経緯

本市は、平成 21（2009）年から次世代自動車普及政策として①充電セーフティネットの構築②需要創出とインセンティブの付与③地域密着型の啓発活動 を 3 つの基本方針として、EV を始めとした次世代自動車の普及を目的に「E-KIZUNA Project」を進めてきたところである。

これらの「脱炭素」に「レジリエンス」を加えた平成 23（2011）年には、「次世代自動車・スマートエネルギー特区」が国から地域活性化総合特別区域に指定を受けた。本地区内において、街区全体で脱炭素化と強靱性を備えるとともに、自助と共助を創出する新しいまちの構築を図り、さいたま市が理想とする都市の縮図「スマートシティさいたまモデル」を推進してきた。

平成 30（2018）年には、前述した今までの取組が国から評価され、埼玉県内で初めて「SDGs 未来都市」に選定され、令和 2（2020）年には、「2050 年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを目指す」ゼロカーボンシティを表明した。

記録的な猛暑や集中豪雨、大型台風などの自然災害が多発する昨今、原因と言える気候変動の影響は人間社会や自然界にとって大きな脅威である。この危機的な状況を一人ひとりが自らの問題と認識し、経済社会システムやライフスタイルの変革など気候変動への対策を加速させる必要があるため、あらゆる主体に呼びかけを行い、脱炭素社会に向けた持続可能な都市の実現を目指す「さいたま市気候非常事態宣言」を令和 3（2021）年度に発出した。

これらの目標達成に向け、令和 4（2022）年に国の補助事業である「脱炭素先行地域」に選定された。全国の自治体で実現可能な汎用性の高い「地域循環共生型の都市エネルギーモデル」と公・民・学それぞれが主体となって取り組む「先進的かつサステナブルなグリーン成長モデル」の創出を目指すものとして、埼玉大学、芝浦工業大学、東京電力パワーグリッド株式会社埼玉総支社と共同提案を行い、第 1 回脱炭素先行地域に他の 25 自治体とともに選定された。

また、令和 5（2023）年には、同じく国から「重点対策加速化事業」に採択され、上記脱炭素先行地域の先導的取組や再エネ設備の導入を市内全域へ展開していくことを念頭に公共施設の脱炭素化（自立・分散型再エネの最大限導入）、企業への再エネ設備導入支援（支援制度の創設・拡充）を推進している。

これら脱炭素化の迅速的・実効性のある計画として、「さいたま市地球温暖化対策実行計画（区域施策編・事務事業編）」を令和 5（2023）年度に改定し、2030 年までに 2013 年度比で温室効果ガスの 51%削減を目指すことを示したところ。

年表 ※詳細はリンク先へ

年度	さいたま市の取組	国の取組
～平成 31 年	・「E-KIZUNA Project」を開始(平成 21 年度) ・「次世代自動車・スマートエネルギー特区」に選定(平成 23 年度) ・「COOL CHOICE」賛同宣言(平成 28 年度)	・環境省を中心に「COOL CHOICE」の展開 ・国連サミットで、「持続可能な開発目標(SDGs)」が採択(平成 27 年度) ・COP21 において、「パリ協定」が採択(平成 27 年度)
令和元年	・「SDGs 未来都市」に選定 ・「再エネ 100 宣言 Re Action」への参加	
令和 2 年	・「ゼロカーボンシティ」を表明	・政府は、「カーボンニュートラルを目指すこと」を宣言
令和 3 年	・「第 2 次さいたま市地球温暖化対策実行計画【区域施策編】」を策定 ・「第 4 期さいたま市地球温暖化対策実行計画【事務事業編】」を策定 ・「さいたま市気候非常事態宣言」を発出 ・「さいたま市ゼロカーボンシティ推進戦略」を策定	・「地球温暖化対策推進法」が 5 年ぶりに改正 ・政府が中心となり、「地域脱炭素ロードマップ」を策定
令和 4 年	・「脱炭素先行地域」に選定	
令和 5 年 4 月	・「重点対策加速化事業」に選定	
令和 5 年 6 月	・「グリーン電力の地産地消事業」の開始 桜環境センターにおいて、地域のごみ(バイオマス)により発電されたグリーン電力を本庁舎等に供給し、公共施設の脱炭素化を図る。	・政府が、「水素基本戦略」を改定 国内市場のみならず、海外市場も取り込むことを念頭に置いた戦略の改定をし、水素産業戦略と水素保安戦略を盛り込む。
令和 5 年 7 月		・環境省が、「脱炭素につながる新しい豊かな暮らしを創る国民運動」の名称が「デコ活」に決定。
令和 5 年 9 月	・「デコ活」を宣言 2050 年カーボンニュートラル及び 2030 年度削減目標の実現に向けて、市民・消費者の行動変容、ライフスタイル変革を強力に後押しするための新しい国民運動。	
令和 5 年 11 月	・環境審議会より答申 さいたま市地球温暖化対策実行計画(区域施策編・事務事業編)の策定に関し環境審議会で議論、答申書が手交。	
令和 6 年 3 月	・「さいたま市地球温暖化対策実行計画(区域施策編・事務事業編)」の策定 新たに国の法改正の内容等を反映させた「さいたま市温暖化対策実行計画(区域施策編・事務事業編)」を策定。	
令和 6 年 8 月	・「さいたま市ゼロカーボンシティ共創推進プラットフォーム」の設立 行政、事業者、大学、金融機関等の多様なステークホルダーと連携した事業の推進体制として設立。	

2 関連計画の整理

(1) 脱炭素先行地域事業とさいたま市地球温暖化対策実行計画

脱炭素先行地域事業については、「さいたま発の公民学によるグリーン共創モデル」では、公・民・学に分類される幅広い類型・需要家を対象として、さいたま市域のうち、「公共施設群」と、その一部として実施する「中央区再編エリア」、埼玉大学キャンパス、芝浦工業大学大宮キャンパスの2つの大学キャンパス、商業施設・住宅地といった市街地を想定した、「美園地区周辺の地域共創エリア」の5つを対象エリアとし、この5つのエリア全体をエネルギーマネジメントすることで、「地域の脱炭素化」を推進している。事業計画においても「ZEH等の普及に向けたエリア整備」「新築戸建て住宅(30戸程度)のZEH化を実施」と記載している。

「さいたま市地球温暖化対策実行計画(区域施策編・事務事業編)」においても「(略) スマートホーム・コミュニティのモデル構築など、脱炭素型スマートシティの実現を目指している。」「(略)、第3期では、街区住民の移動手段としてシェアする電気自動車を導入し、蓄電池としても活用することで、平時に低炭素で災害時に自立する街区として整備をしている。今後はモデル街区の知見を生かし、スマートホーム・コミュニティの普及を推進していく。」と整理をしているところである。

(2) 本事業地区の今までの取組

2011年東日本大震災を契機に、レジリエンスの考え方を重視した次世代自動車・スマートエネルギー特区に指定され、本事業と関連があるスマートホーム・コミュニティは3つの柱のひとつとして取組を開始した。

スマートホーム・コミュニティは、次の3つのコンセプトを掲げている。「①脱炭素化とエネルギーセキュリティの確保」として、ホームエネルギーマネジメントシステムを活用した電力消費の見える化、全住宅に太陽光発電パネルを設置し、エネルギーを産み出し効率的な使用、電線類の地中化により災害時の電柱倒壊・電線断線を防ぐ。「②高断熱高気密な住宅性能」については、冷暖房使用の削減による省エネ効率化ヒートショック等を予防し、住民の健康度向上に資するものである。「③コミュニティスペース(コモンスペース)」については、敷地拋出型の共有地を活用した住民同士のつながりが生まれやすい環境を整備したものである。

これら今までの取組を一過性にせず、2050年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」の実現に向け、更なる横展開事業として本事業を開始し、普及啓発も含めて市民・事業者とともに「オールさいたま」で取り組んでいくことで目標達成を目指していく。

第3章 本事業概要

1 事業概要と目的

(1) 事業名称

さいたま市脱炭素先行地域事業における脱炭素街区形成事業

(2) 目的

本市は2050年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」の表明をしており、目標達成に向け、脱炭素先行地域に選定されるなど様々な取組を行っているところである。

本事業は「脱炭素先行地域事業」の一環として、さいたま都市計画事業浦和東部第一特定土地区画整理事業27街区の保留地を活用し、ZEH住宅を必須とした脱炭素街区の形成を行うことで、本市のゼロカーボンシティの推進を図るものとする。

(3) 事業内容(提案範囲)

さいたま都市計画事業浦和東部第一特定土地区画整理事業27街区の保留地を取得し、その土地に新築戸建て住宅を整備し、販売するものとする。すべての住宅のZEH化を必須とし、太陽光発電設備及び蓄電池を全戸に設置する。これらの条件に加え、民間事業者のノウハウにより、環境省が提唱している「脱炭素ドミノ」を推進する先進的な取組に関する提案も求めることとし、優先交渉権を獲得した事業者については、市と協議が整った段階において、協定を締結し、土地の売買契約を締結する。土地引き渡し後の開発行為については協定を踏まえて、事業者の責任において、開発行為手続き法令を遵守し行うものとする。

なお、本事業は、脱炭素先行地域事業の計画に位置付けられており、地域脱炭素移行・再エネ推進交付金の交付対象となる可能性があるが、令和9年度工事完了が条件となる。

(4) 事業期間

事業契約締結日から令和10年3月31日まで

(5) 事業者選定方式

公募型プロポーザル方式

2 与条件

(1) 本事業の土地概要

○概要

所在地		・ さいたま市緑区中野田 ・ 浦和東部第一特定土地区画整理事業の保留地（27街区）		
実測地積		6127.42㎡	地目	宅地
道路と物件との関係		南に9m道路(区9-5号線) 東に6m道路(区6-15号線) 北に6m道路(区6-22号線) 西に6m道路(区6-51号線)と接している。		
法令制限等	都市計画	市街化区域 ※浦和東部第一地区地区計画（C地区）、高度地区（15m）あり		
		用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	建築基準	指定建ぺい率	60%	
		指定容積率	200%	
	その他	防災区域等	準防火地域	
供給設備の状況		供給設備	引込状況	
		電気	可	
		上下水道	可	
公共施設		・ 美園北小学校 ・ 美園小学校 ・ 美園南中学校 ・ 美園公民館		
特記事項及び現況		・ 関係法法令を遵守すること。 ・ 本件土地に係る地盤調査については、実施していない。 ・ 土地にかかる契約不適合責任(地中埋設物、土壌汚染、越境工作物等を含む)を原則負わない。 ・ 面積の確定は出来形確認測量によるため、土地区画整理事業施行者による測量の結果、土地引渡面積と差異が生じる場合がある。 ・ 保留地の処分による移転時期は換地処分前に契約締結、売買		

	代金が完納されたものについては、換地処分公告の翌日となる。保留地台帳に所有者情報を記載する必要があるため、権利移転の届出が必要。 ・土地区画整理施行者により令和7年度に造成工事を実施予定であるが、現況優先とする。 ・埋蔵文化財法蔵地（中野田島ノ前遺跡）に該当するが、従前の道路部分（市道P-99号線）を除く大部分の範囲は調査済。
--	--

○浦和東部第一地区 地区計画

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の区分	C地区(本区域含む)
		地区の面積	約20.3ha
		建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 建築基準法別表第2（は）項第6号に規定するもの ② 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第2条第1項第2号及び第3号に規定する営業を営む施設
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該規定は適用しない。
		壁面の位置の制限	敷地面積135㎡以上の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 ① 付属建築物の物置その他これに類するもの（自動車車庫等を除く。）で軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積が5㎡以内であるもの ② 開放性の高い付属建築物の自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であるもの ③ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの ④ 出窓で、下端の床面からの高さが30cm以上、かつ、出幅50cm以下、見付面積の2分の1以上が窓で、かつ、天袋、地袋その他これらに類するものを設けないもの
		建築物等の高さの最高限度	15m
		建築物等の形態又	1. 建築物等の色彩は、原色の使用を避け落ち着いた色調とし、街並みとの調和を十分に配慮したものとする。

	は 色 彩 そ の 他 の 意 匠 の 制 限	2. 屋外広告物（以下「広告物」という。）は美観を損なうような刺激的な色彩や装飾を避け、周囲の環境との調和に充分配慮したものとする。また、建築物を利用して出す広告物で、軒高を超える広告物の上端の高さは、地上から12m以下とする。
	垣 又 は さ く の 構 造 の 制 限	道路に面する側の垣又はさくの構造は、次のいずれかに該当するものとする。ただし、門柱・門扉等はこの限りでない。 ① 生垣や植栽を中心とした材料でつくられたもの ② 宅地地盤面からの高さが0.6m以下の基礎（コンクリートブロック等を用いる場合は、良好な景観に配慮した表面処理を施したもの）の上に透視可能な材料でつくられたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの

（２）最低売却価格

最低売却価格は、1,127,445,280 円

３ 要求水準

（１）住宅性能基準

- ✓ 令和9年度までに「ZEH+(プラス)」かつ「HEAT20G2」以上の住宅を30戸以上建設すること。

（２）住宅設備基準

- ✓ 以下をすべて満たすこと。
 - ・ 太陽光発電設備
 - ・ HEMS
 - ・ 高効率給湯器
 - ・ 蓄電池

（３）住環境整備基準

- ✓ 緑の配置など周辺環境に配慮した快適な住環境整備を行うとともに、地域活性化に繋がる持続可能な住環境づくりを行うこと。
- ✓ 前述したまちづくり方針や地区計画などを踏まえた計画とすること。

（４）普及啓発活動

- ✓ 本市のゼロカーボンシティの実現に向けて、民間主導で本街区の横展開が可能となるよう普及啓発を行うこと。
- ✓ 入居者に再エネ・省エネ行動を促す工夫等があること。

4 地域脱炭素移行・再エネ推進交付金の適用可否について

本事業は脱炭素先行地域事業に位置付けており、地域脱炭素移行・再エネ推進交付金の対象となる可能性がある。国の内示額等に変動があるため、必ず交付可能となるわけではないことに留意されたい。交付額によっては、交付は行わない。

交付金メニュー	交付金金額 (工事金額)	内訳※	参考
ZEH+	3,000 万円 (3,000 万円)	100 万円×30 戸	
太陽光	6,000 万円 (9,000 万円)	1 戸 200 万円×30 戸	交付金は 2/3 のため 物品の金額は <u>300 万円</u> 想定。
EMS	240 万円 (360 万円)	1 戸 8 万円×30 戸	交付金は 2/3 のため 物品の金額は <u>12 万円</u> 想定。
蓄電池	① 3,600 万円 (5,400 万円) ② 3,030 万円 (4,545 万円)	①1 戸 240 万円×15 戸 ②1 戸 202 万円×15 戸	交付金は 2/3 のため 物品の金額は <u>①360 万円 (蓄電池の み)、②303 万円 (V2H 一体)</u> 想定。
V2H	1,620 万円 (2,430 万円)	1 戸 108 万円×15 戸	交付金は 2/3 のため 物品の金額は <u>162 万円 (V2H)</u> 想定。
合計	1 億 7,490 万円 (2 億 4,735 万円)		

※計画変更時の内容のため『地域脱炭素移行・再エネ推進交付金 実施要領 別紙 1 地域脱炭素移行・再エネ推進交付金 交付対象事業となる事業（脱炭素先行地域づくり事業）』を参照すること。

※交付金交付の目的及び減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年大蔵省令第 15 号）により定められた期間内において取得財産等を処分しようとするときは、あらかじめ市に協議を申し入れ、その承認を受けなければならない、場合によっては、交付金の返還を求めることがある。

5 スケジュール

(1) 公募スケジュール

内 容	時 期（予定を含む）
公募要領等の公表	令和7年8月1日（金）
質問書の提出	令和7年8月1日（金） ～令和7年8月8日（金）
質問に対する回答	令和7年8月13日（水）まで
申込書①（申込書・資格要件確認書等）の提出	令和7年8月18日（月） ～令和7年8月22日（金）
参加資格書通知	令和7年8月27日（水）
申込書②（事業提案書・買受希望価格書等）の提出	令和7年9月1日（月） ～令和7年9月5日（金）
プレゼンテーション及びヒアリング	令和7年9月17日（水） ～令和7年9月22日（月）
優先交渉者審査結果通知及び公表	令和7年9月下旬
基本協定の締結	令和7年10月
土地売買契約の締結	令和7年11月
所有権移転の届出	令和8年3月まで

6 公募応募者の資格

(1) 応募者の構成

- ① 応募者は、単体の法人、又は、複数の法人等によって構成されるグループ（以下「共同体」という。）により応募することができる。
- ② 共同体による応募（以下「共同応募」という。）の場合は、構成員のうちから代表法人を定め、当該代表法人が応募手続を行うこととする。
- ③ 一法人等は、複数の共同体の構成員となることはできない。
- ④ 一応募者は、複数の応募を行うことはできない。

(2) 応募者の参加資格要件

① 単体の法人による応募の場合

「参加資格要件」の1から10までの要件をすべて備えていることが必要である。

② 共同応募の場合

「参加資格要件」の4から9までについては共同体すべての構成員がこの要件を満たすことが必要であるが、1から3については、共同体構成員のいずれかが満たし、構成員全体でこの要件を満たしていればよいものとする。また、10については、代表法人が要件を備えていることが必要である。

「参加資格要件」

- 1 応募者自ら本件土地を取得し、活用すること。
 - (1) 応募者自らが本件土地の所有者となり、戸建て住宅を整備・販売すること。なお、共同応募の場合は、代表法人が土地所有者となる。
 - (2) 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する。
- 2 次の(1)～(3)の資格要件すべてを満たしていること。(共同応募の場合は、すべての資格要件を満たす構成員が含まれているか又はグループ全体として資格要件を満たしていればよい。)
 - (1) 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。
 - (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。
 - (3) 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。
- 3 過去5年間に、一団の住宅団地で10戸以上の戸建住宅の供給実績があること。
- 4 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項各号に該当しないこと。
- 5 本市において入札参加停止等の措置による指名停止期間中の者でないこと。
- 6 県税及び市税（都税及び区税）の滞納がないこと。
- 7 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に規定する更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号。以下「旧法」という。）第30条に規定する更生手続開始の申立てを含む。）がなされている者（同法第199条に規定する更生計画認可の決定（旧法第233条に規定する更生計画認可の決定を含

- む。)を受けている者を除く。)又は民事再生法(平成11年法律第225号)第21条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者(同法第174条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。)等経営状態が著しく不健全な者でないこと。
- 8 破産法(平成16年法律第75号)第18条又は第19条の規定による破産の申立てがなされていないこと。
- 9 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及び第6号に規定する暴力団員でないこと。
- 10 市が指定する日までに売買代金の一括納付が可能であること。

【注意事項】

- ※ 参加資格要件を確認するに当たっての基準日は、申込書①の提出締切日とする。
- ※ 申込書①の提出締切日から基本協定の締結までの期間に、資格要件を欠くこととなった場合は、失格とする。ただし、代表法人を除く構成員が上記の事由に該当した場合で、かつ市が認めた場合に限り当該構成員の変更を認める場合がある。

(3)失格について

次の要件に該当する応募者は、失格とする。

- ① 一法人等が、重複して複数の共同体の構成員になっている場合
- ② 一応募者が、複数の応募を行った場合
- ③ 応募者が参加資格要件を満たしていない場合
- ④ 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
- ⑤ 提出書類に虚偽があった場合
- ⑥ 事業提案書の「審査事項」に記載漏れがあった場合
- ⑦ 買受希望価格書の額が最低売却価格未満または未記入の場合
- ⑧ 審査に関する不正な行為が認められた場合
- ⑨ その他本要領に違反すると認められた場合

7 募集の手順等

(1)公募要領等の公表

- ① 公募要領等の関係資料は、さいたま市公式ホームページにおいて、公表する。
- ② 本要領等に関する質問に対する回答の内容は、本要領の追加・訂正として取り扱うこととする。詳細は「7(3)質問への回答」を参照すること。
- ③ 本要領に定めることのほか、募集の実施にあたって必要な事項が生じた場合は、さ

いたま市公式ホームページに掲載する。

(2) 公募要領に関する質問

本要領の記載内容に関する質問は、質問書(様式1-1)を使用し、必要事項を記入のうえ、電子メール(添付ファイル)により受付窓口宛に提出すること。

① 受付期間

令和7年8月1日(金)から令和7年8月8日(金)まで
午前9時00分～午後4時00分

② 提出先

zerocarbon-suishinsenryaku@city.saitama.lg.jp

③ 質問書についての注意事項

1件の質問に対し、1枚の質問書を使用すること。
なお、複数枚の質問書を1つのファイルとすることは問題ない。

④ 電子メールについての注意事項

電子メールの件名を「公募要領に関する質問書【法人・企業名等】」とすること。
また、添付ファイルの容量は、3MBまでとすること。
万が一超えてしまう場合は、3MB以内となるよう、複数に分けて送信すること。

⑤ 共同応募の場合

共同応募の場合は、代表法人が質問を行うこと。

(3) 質問への回答

質問者に対し電子メールにて個別に回答すると共に市ホームページにおいて公表する。

① 回答公表日

令和7年8月13日(水)までに公表する。

② その他

回答の内容は、本要領の追加・訂正として取り扱う。
なお、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。

(4) 申込書①の提出

本公募への参加希望者は、次のとおり申込書等を提出すること。

① 受付期間

令和7年8月18日(月)から令和7年8月22日(金)
午前9時00分～正午、午後1時00分～午後4時00分

② 提出先

〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6-4-4

さいたま市環境局環境共生部ゼロカーボン推進戦略課

③ 提出方法

必ず持参により提出すること

(郵送・FAX・電子メール等での提出は受け付けない)。

④ 提出書類

本要領22ページ「13 申込書(1) 申込書①」を提出すること。

⑤ 共同応募の場合

応募者の中から代表法人を定め、その法人が申し込むこと。なお、本市からの連絡等は、代表法人のみに行う。申込書①を提出以降、提出期間内に構成員を変更する場合、代表法人は、変更理由、構成員の役割・分担等を記した書面(任意様式)を提出すること。なお、提出期間経過後の構成員の変更は原則認めない。

(5) 参加資格の確認

申込書①の受付期間最終日を基準日とし、本要領16ページ「6 公募応募者の資格(2) 応募者の参加資格要件」に基づき、本市にて参加資格の確認を行う。結果は、令和7年8月27日(水)までに書面により通知する。

応募者の中から代表法人を定め、その法人が申し込むこと。なお、本市からの連絡等は、代表法人のみに行う。申込書①を提出以降、提出期間内に構成員を変更する場合、代表法人は、変更理由、構成員の役割・分担等を記した書面(任意様式)を提出すること。なお、提出期間経過後の構成員の変更は原則認めない。

(6) 申込書②(事業提案書、買受希望価格書)の提出

本公募への参加を希望する者で申込書①を提出し、参加資格ありの通知が届いた者は、次のとおり事業提案書、買受希望価格書等を提出すること。

① 受付期間

令和7年9月1日(月)から令和7年9月5日(金)

午前9時00分～正午、午後1時00分～午後4時00分

② 提出先

〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6-4-4

さいたま市環境局環境共生部ゼロカーボン推進戦略課

③ 提出方法

必ず持参により提出すること

(郵送・FAX・電子メール等での提出は受け付けない)。

④ 提出書類

本要領 23 ページ「13 申込書（1）申込書②」を提出すること。

⑤ 共同応募の場合

応募者の中から代表法人を定め、その法人が申し込むこと。なお、本市からの連絡等は、代表法人のみに行う。

8 最優秀提案者等の決定

（1）事業提案に関するプレゼンテーション及びヒアリングの実施

申込書①及び申込書②を提出した者について、令和 7 年 9 月 17 日（水）～令和 7 年 9 月 22 日（月）に提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。実施する日時・場所の詳細については、申込書②の提出以降、各応募者宛に電子メールにより通知する。なお、共同応募の場合は、代表法人にのみ通知する。

（2）最優秀提案者等の決定及び審査結果の通知・公表

① 最優秀提案者等の決定

本要領 25 ページ「14 審査体制、審査方法、審査結果」に基づき、提案された申込書②の内容を審査し、最優秀提案者 1 者及び次点提案者 1 者を選定する。なお、次点提案者の地位は、最優秀提案者が契約を締結するまでの間有効となる。最優秀提案者が何らかの理由で契約締結に至らなかった場合には、次点提案者が最優秀提案者となる。

② 審査結果の通知及び公表

令和 7 年 9 月 30 日までに決定し、すべての応募者に書面にて審査結果を通知する。なお、共同応募の場合は、代表法人にのみ通知する。市公式ホームページへの公表は、最優秀提案者及び次点提案者とし、事業計画（概要）や買受希望価格等も併せて公表する。

9 最優秀提案者との基本協定締結

（1）協定書の締結

- ① 本市と最優秀提案者は、最優秀提案者決定後速やかに、事業提案書及び事業内容を確定する。
- ② 事業内容確定後速やかに、基本協定を締結する。なお、最優秀提案者は、基本協定の締結により事業予定者となる。
- ③ 上記①及び軽微な事項の変更を除き、原則、別添 1 の基本協定書（案）に基づき締結する。

(2) 次点提案者の地位

最優秀提案者が何らかの理由で基本協定を締結できなくなった場合は、次点提案者を最優秀提案者として基本協定の締結を行う。この場合、次点提案者が基本協定の締結により事業予定者となる。

10 事業予定者との土地売買契約締結

(1) 契約の締結

- ① 本市と事業予定者による基本協定を経て、さいたま都市計画事業浦和東部第一特定土地区画整理事業施行者と事業予定者が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除き、原則、別添2の土地売買契約書(案)に基づき締結する。
- ③ 契約書に貼付する収入印紙、所有権移転登記に必要な登録免許税等、本契約の締結及び履行に関し必要な一切の費用は、事業者の負担となる。
- ④ 事業提案書は、契約の成立後は契約の一部となる。

(2) 契約の確定

契約は、両者が土地売買契約書に記名押印したときに確定する。

(3) 契約保証金

- ① 事業者は、契約金額の100分の10以上の契約保証金を、市が発行する納入通知書兼領収書により納付する。
- ② 契約保証金は、売買代金に充当する。
- ③ 契約保証金は、その受入期間につき利子を付さない。
- ④ 契約保証金は、事業者の責めに帰す理由により売買契約が解除されたときは、市は、その返還義務を負わないものとする。
- ⑤ 事業予定者が何らかの理由で契約を締結できなくなった場合は、次点提案者を最優秀提案者とするが、事業予定者の契約締結と同時に、次点提案者の地位は消滅する。

11 売買代金の納付、土地の引き渡し、移転登記

(1) 売買代金の納付

契約金額から契約保証金を差し引いた金額を、本市が発行する納入通知書兼領収書により、契約書で定める日までに一括納付すること。

(2) 土地の引き渡し

売買代金完納と同時に、事業者へ土地を引き渡すものとする。この引き渡しがあった時から、事業者は土地を使用し、収益することができる。保留地台帳に所有者情報を記載する必要があるため、権利移転の届出が必要となる。

(3) 移転登記

保留地の処分による所有権の移転時期は換地処分前に契約締結、売買代金が完納されたものについては、換地処分公告の翌日となる。

1 2 資料等の優先順位

(1) 本事業に係る資料等の優先順位

- ① 事業者は、本要領、本要領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。
- ② 事業者は、本要領、本要領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、本要領に関する質問への回答、本要領、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

本公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。

1 3 申込書

申込書は、所定の様式により作成し、必要部数を揃えて提出すること。提出された申込書は、返却しない。

(1) 申込書①

- ① 応募申込書（様式 2-1） 正本 1 部、副本 1 部（副本はコピーで可）
共同応募の場合は、構成員ごとに構成員調書（様式 2-2）を 1 部ずつ作成すること。
- ② 資格要件事前確認書（様式 2-3） 正本 1 部、副本 1 部（副本はコピーで可）
応募者が本事業を実施するための資格要件を備えているかを確認する。指定の調書のほか、以下に示す参加資格を確認できる書類を添付する。なお、共同応募の場合は、構成員ごとに 1 部ずつ作成する。
(ア) 建築士法第 2 3 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。

(イ) 建設業法第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。

(ウ) 宅地建物取引業法第3条に規定する免許を有している。

(エ) 5年以内、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。なお、この実績は都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条による完了検査実績をもって判断する。

③ 応募者に関する資料 正本1部、副本1部（副本はコピーで可）

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。

(ア) 法人の定款

(イ) 法人概要書

様式は自由。企業の事業実績・概要等が分かる案内パンフレット等でも可。

(ウ) 法人代表者の印鑑証明書（発行後3か月以内）

(エ) 履歴事項全部証明書（発行後3か月以内）

(2) 申込書②

① 事業提案書 10部

(ア) 事業提案書表紙（様式3-1）

(イ) 事業提案書（任意様式）（A3サイズ、2枚以内、文字サイズ11pt以上）

事業提案書には次の事項を記載すること。

- A) 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を記載すること。
- B) 本事業概要と目的を踏まえ、事業を実施する上での課題とアプローチ方法について記載すること。
- C) 前述した戸建て住宅の性能及び設備に関する要求水準を満たす提案をすること。
- D) ゼロカーボンシティの実現に向けた普及啓発に関する提案をすること。
- E) その他の独自提案をすること。
- F) 事業スケジュール

(ウ) 街区の全体計画について

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となるが、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。

A) 土地利用計画図（様式3-2）

住宅、道路等の土地利用計画を示したもの。

※街区のイメージ図（A3サイズ、1枚まで）として、完成時の街並みがイメージできる図面も作成すること。

B) 施設概要説明書（様式3-3）

建設予定住宅戸数、区画の規模、建ぺい率・容積率、住宅配置の考え方を示すこと。

(エ) 事業体制

A) 事業実施執行体制説明書（様式4-1）

単独応募の場合は、想定できる範囲内で委託先等を記載すること。

共同応募の場合は、それぞれの構成員がどの業務を担当するかを記載すること。

なお、こちらの提出書類については事業提案書とは別に、個別に提出すること。

B) 事業スケジュール（事業提案書に記載すること）

本件土地の引き渡し以降の諸手続き、施工計画、販売計画、販売・建設完了・入居時期について記載すること。なお、土地の引渡し日から起算して2年以内に、事業提案の内容に沿った建築物等が確実に竣工できる計画とすること。

C) 事業収支計画書（様式4-2）

概算事業費、資金計画等を記載すること。

【注意事項】

- ※ 事業提案書には、応募企業名が分かるブランド名、ロゴマークや応募企業名がイメージされる枠線等は一切表示しないこと。
- ※ 事業提案書は、契約内容の一部となる。
- ※ 申込書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申込書の全部又は一部を将来にわたり、市はこれを無償で利用できるものとする。
- ※ 応募に係る一切の費用については、すべて応募者の負担とする。

② 事業提案書の電子データ CD・DVD 1枚

申込書②の事業提案書の電子データ（Word 又は PowerPoint 形式、若しくは JPG・PNG・TIF 形式）を保存した CD・DVD を1枚提出すること。なお、電子データの容量上、CD・DVD 1枚に収まらない場合には、複数枚に分ける。

③ 買受希望価格書（様式5-1） 1部

(ア) 買受希望価格書は封筒に入れ、代表法人の代表者印にて封印すること。

(イ) 封筒の表面には、宛先（さいたま市長 清水 勇人 宛）、書類名（さいたま市脱炭素先行地域事業における脱炭素街区形成事業 買受希望価格書）、法人名、代表

者名（共同応募の場合は代表法人名、代表法人代表者名）を明記すること。
(ウ) 1 応募者につき 1 つの買受希望価格書の提出とする。

1 4 審査体制、審査方法、審査結果

(1) 審査体制

① 選定委員会の設置

事業提案に係る審査については、「さいたま市脱炭素先行地域事業における脱炭素街区形成事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

② プレゼンテーション及びヒアリング等

選定委員会では申込書②の内容について、書類審査、プレゼンテーション及びヒアリングにより審査（審査基準に基づき採点）を行い、最優秀提案者 1 者及び次点提案者 1 者を選定し、市が決定する。

(ア) プレゼンテーション及びヒアリングの実施方法

プレゼンテーション及びヒアリングは提出された事業提案書をもとに行う。
当日、プロジェクター・スクリーン・HDMI ディスプレイケーブル・コード
リール各 1 台は市が会場に用意する。

プレゼンテーションは、代表者が説明、応答し、参加人数は 5 名以内とする。
また、プレゼンテーションは 10 分以内とし、10 分程度のヒアリングを実施
する。

(イ) プレゼンテーション及びヒアリングの時期

プレゼンテーション及びヒアリングは、令和 7 年 9 月 17 日（水）～令和 7
年 9 月 22 日（月）を予定している。

(ウ) その他

実施する日時・場所・方法等の詳細については、申込書②が提出された後、
各応募者あてにメールで通知する。

(2) 審査方法

① 審査項目及び配点

本要領 30 ページ「さいたま市脱炭素先行地域事業における脱炭素街区形成事業者審査基準」（以下「審査基準」という。）のとおり 100 点満点で審査する。

② 審査項目の配点割合

(ア) 事業の実施方針	15 点
(イ) 事業の実施体制	10 点
(ウ) 事業提案	70 点
(エ) 金額	5 点

(3) 審査結果

① 通知

審査結果については、令和7年9月30日までに文書で通知する。なお、審査結果に対する問い合わせ、異議には一切応じない。

② 公表

さいたま市公式ホームページへの公表は、最優秀提案者及び次点提案者とし、事業計画（概要）や買受希望価格等も併せて公表する。

③ その他

審査の結果、本要領に示す諸条件を満たしていないと判断した場合、最優秀提案者及び次点提案者を該当なしとする場合もある。

15 審査事項

さいたま市脱炭素先行地域事業における脱炭素街区形成事業に関する審査事項については、次のとおりとする。

① 事業の実施方針に関する審査事項

- 脱炭素街区形成にあたっての基本的な方針及び目的を考慮した計画となっているか
- 事業の趣旨を理解しているか

② 事業の実施体制に関する審査事項

- 事業の実施にあたり、組織化されており、本市の立場、状況、考えを十分に理解するための体制を整え、専門性、客観性に基つき、事業収支計画上問題なく事業を遂行できる体制となっているか

③ 事業提案内容に関する審査事項

- 事業提案の内容が、要求水準を満たしており、かつ、さらなる評価加点要素のある提案であるか
- スケジュールが具体的かつ、実現可能であるか
- 提案内容やプレゼンテーションを通して、発言者の姿勢及び提案に対する意気込みを感じる事ができるか

16 事業に関する条件

「第3章 本事業概要」を踏まえ、次の内容及び本要領の諸条件を遵守し、本事業においての提案を行うこと。

① 市の取組等との関連

ゼロカーボンシティ実現に向け、住宅・建築物における徹底した省エネ、再エネ設備等の導入により、二酸化炭素の排出削減を実現するとともに、“ゼロカーボンシティを実現したまちの姿”、“長く住み続けられる住宅性能”、“まちづくりへの貢

献”を意識した計画とすること。

② 事業計画に関する遵守すべき条件

(ア) 全体計画に関する遵守すべき条件

- (1) 本土地について一体の整備を行い、戸建住宅を主体とした良好な住環境づくりの実現を図った計画とすること。
- (2) 令和 9（2027）年度までに、事業提案の内容に沿った建築物等が確実に竣工できる計画とすること。
- (3) 上記(1)に掲げる取組等を踏まえた計画とすること。
- (4) 関係法令等を遵守した計画とすること。
- (5) 制限事項
 - a 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業及び同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業に供するものでないこと。
 - b 公序良俗に違反する用途に供するものでないこと。
 - c 墓地及びこれに類する用途に供するものでないこと。
 - d 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の用途等に供するものでないこと。
 - e その他、法令等により制限されているものでないこと。

(イ) 戸建住宅の整備に関する事項

- (1) 戸建住宅において、「3 要求水準（1）、（2）」を満たすものを提案すること。
- (2) 1 戸当たりの最低敷地面積は 1 3 5 m²以上で提案すること。
- (3) 住宅性能及び住宅設備については、『地域脱炭素移行・再エネ推進交付金実施要領 別紙 1 地域脱炭素移行・再エネ推進交付金交付対象となる事業（脱炭素先行地域づくり事業）』を参照すること。
- (4) 太陽光発電設備等の処分について、昨今の国の動向を踏まえ、適切に対応すること。

(ウ) 街区整備に関する事項

- (1) 美園スタジアムタウン街並みデザインガイドを踏まえ、周辺の住環境に調和した自立性の高い住環境づくりを目指すための維持管理などの取り組みを計画すること。
- (2) エネルギーの効率的利用等の環境に配慮した計画とすること。

③ 事業実施に関する事項

- (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、実施すること。

(イ) 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。

(ウ) 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本件土地の現況等は、各管理者に確認すること。

④ 「土地買受希望価格に関する審査事項」の注意事項

土地買受希望価格は、２（２）最低売却価格以上の額を提案すること。

⑤ その他の注意事項

(ア) 審査事項の記載漏れによる失格

「審査事項」のうち一項目でも事業提案書及び買受希望価格書に記載がない場合、その応募者は失格となるため、書類の提出の際には十分注意すること。

(イ) 事業提案書の記載事項についての履行確認

本市は、契約の締結後、事業提案書により提案された各項目が適切に履行されているかについて確認するため、実地調査を行うものとする。

１７ 注意事項

（１）近隣住民等への対応

- ① 事業実施の際、近隣住民等への周知及び説明対応等が必要な場合については、事業者の責任及び負担において誠意をもって十分に行い、紛争等が生じた場合、責任をもって対応し、解決すること。
- ② 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を行うこと。

（２）関係機関との協議

- ① 本件土地の開発にあたっては、法令や条例を遵守し、さいたま都市計画事業浦和東部第一特定土地区画整理事業施行者を含む本市担当課と協議を行うこと。
- ② 上記のほか関係法令及び条例等の適用については、事業者自らの責任で確認し、関係機関と協議を行うこと。なお、本公募の申込時における事業提案書の審査は、関係法令等の適否について具体的に判断する行政機関等に確認のうえ審査したものでないことを、理解すること。
- ③ 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を行うこと。

（３）視察等への協力

本事業についての視察等への対応は、事業者と市が協力して行うこと。

(4) その他

市は、事業者による本事業の名称を使用した宣伝・PR活動等を認めるが事前に相談することとする。

18 審査基準

評価項目		評価基準			配点	
1	事業の実施方針	ア 方針	脱炭素街区形成にあたっての基本的な方針及び目的を考慮した計画となっているか否かで評価する。			10
		イ 理解度	事業趣旨の理解度について、課題の抽出方法で評価する。			5
2	事業の実施体制	実施体制	事業の実施にあたり、組織化されており、本市の立場、状況、考えを十分に理解するための体制を整え、専門性、客観性に基づき、事業収支計画に問題なく事業を遂行できる体制となっているか否かで評価する。			10
3	事業提案	ア 内容	事業提案の内容が、要求水準を満たしており、かつ、さらなる評価加点要素のある提案であるか否かを評価する。	① 要求水準に示した性能基準以上の住宅性能の仕様	15	
				② 要求水準に示した設備基準以外の設備	15	
				③ 本地区の地区計画を踏まえたまちづくりや、コミュニティの活性化に資する住宅環境整備の方法	15	
				④ 本事業の横展開が可能となるような普及に対する取組	15	
		イ スケジュール	スケジュールが具体的かつ、実現可能であるか評価する			5
		ウ 取組意欲	提案内容やプレゼンテーションを通して、発言者の姿勢及び提案に対する意気込みを感じる事が出来たか否かを評価する。ヒアリングに対して、適切な回答をしたか否かを評価する。			5
4	金額	金額	買受希望価格の高い者から評価する。			5

19 問い合わせ

- 公募要領に関する事（保留地の売却に関する事を除く）

環境局 環境共生部 ゼロカーボン推進戦略課

〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号

TEL 048-829-1324 FAX 048-829-1991

E-mail zerocarbon-suishinsenryaku@city.saitama.lg.jp

- 保留地の売却に関する事

都市局 まちづくり推進部 浦和東部まちづくり事務所

〒336-0963 さいたま市緑区大字大門2564番地6

TEL 048-878-5143 FAX 048-878-5141

E-mail urawa-tobu-machidukuri@city.saitama.lg.jp