

和光市駅北口地区 第一種市街地再開発事業
公募型プロポーザルによる E C I 事業者（施工予定者）
選定に係る応募手続要領

2026年8月

和光市駅北口地区市街地再開発準備組合

1. 総則

本応募手続要領は、「和光市駅北口地区第一種市街地再開発事業 公募型プロポーザルによる E C I 事業者（施工予定者）選定」について、参加を希望する者が応募手続き等を行う際の詳細を定めたものです。

2. 本事業の目的

本事業は、和光市駅北口地区第一種市街地再開発事業として施行されるものです。

商業・業務・居住などの機能の立地誘導により、和光市駅周辺の安全性と拠点性を高めるとともに、にぎわい・活気のある魅力的なまちなか空間を創出することを目指し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とします。

3. 募集する地区と施設の概要

- ①地区名称 : 和光市駅北口地区
- ②事業手法 : 第一種市街地再開発事業
- ③施行者(予定) : (仮称) 和光市駅北口地区市街地再開発組合
(現在は、和光市駅北口地区市街地再開発準備組合(理事長:石田良子))
- ④所 在 : 埼玉県和光市新倉一丁目及び下新倉一丁目の一部
- ⑤権利者数 : 25名(2026年7月現在)
- ⑥都市計画 : 2024年3月 都市計画決定
- ⑦施行地区面積 : 約0.7ha
- ⑧施設建築物等概要 : 表1に示す施設建築物等
- ⑨公共施設等概要 : 表2に示す公共施設等
- ⑩参加組合員(予定者) : 三菱地所レジデンス株式会社、株式会社大京
(現在は、事業協力者)

表 1：施設建築物等の概要

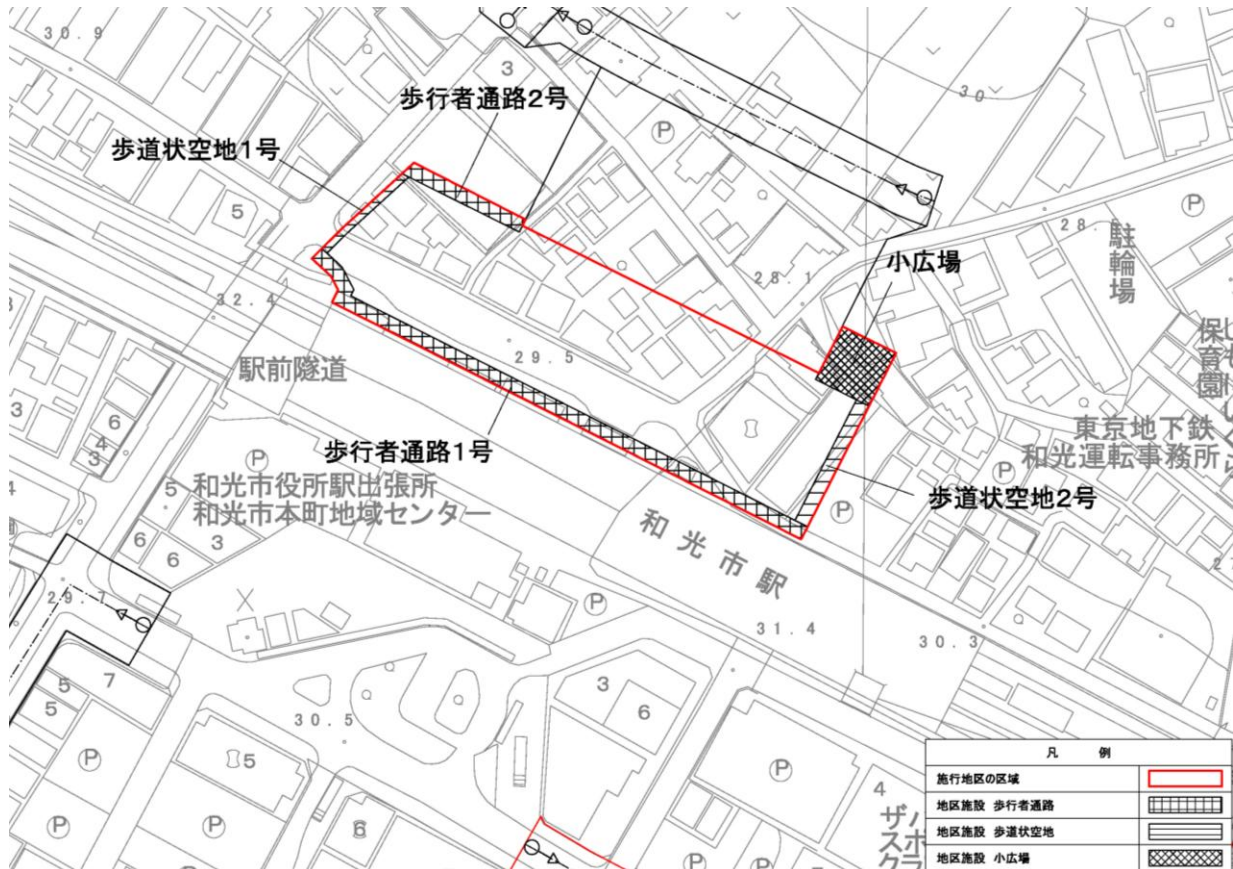
項 目		適 用
構造・規模		鉄筋コンクリート造、鉄骨造 地下 1 階、地上 28 階建て 塔屋 1 階付
主要用途		商業業務、公益、住宅、駐車場
建築敷地面積		約 7,100 m ²
建築面積		約 5,500 m ²
延床面積（容積対象）		約 55,200 m ² （約 35,000 m ² ）
最高高さ		約 99m
用 途 別	商業業務・公益	約 9,900 m ² （延床）
	住宅	約 420 戸
	駐車場	約 200 台（うち商業用約 40 台）

注）上記は、当組合の事業計画であり、権利者、参加組合員等の意向、関係機関との協議等により、今後、変更する場合があります。

表 2：公共施設等の概要（公共施設等の位置は図 1 参照）

項 目		名称	幅員	延長	面積	備考
地 区 施 設	その他の 公共空地	歩行者通路 1 号	4m	約 160m	—	新設
		歩行者通路 2 号	4m	約 45m	—	新設
		歩道状空地 1 号	2m	約 40m	—	新設
		歩道状空地 2 号	4m	約 45m	—	新設
		小広場	—	—	約 280 m ²	新設

図1：公共施設等の位置図



4. 事業スケジュール

表3：事業スケジュールの概要

項 目		時 期
①	都市計画決定	2024年3月
②	組合設立認可	2027年3月（予定）
③	権利変換計画認可	2028年3月（予定）
④	解体工事着手	2028年6月（予定）
⑤	施設建築物新築工事着手	2029年6月（予定）
⑥	工事完了	2032年度（予定）

※上記は予定であり、事業進捗等により変更する場合があります。

5. ECI事業者の位置付け

ECI事業者として選定された者は、当組合と施設建築物新築工事等に関する基本協定書(以下「協定書」という。)を締結し、以下の地位を得るものとします。

- ・施設建築物の実施設計に関する技術協力業務の受託者
- ・解体工事及び施設建築物新築工事、その他付帯工事の発注時における優先交渉権者

6. E C I 事業者の業務範囲

E C I 事業者が行う業務等の内容は、概ね以下の内容とします。

なお、実施設計は別途業務発注予定です。

また、詳細な業務等の内容については、業務委託契約時に取りまとめるものとします。

(1) 施設建築物の実施設計に関する技術協力業務（以下、「技術協力」という。）

注）技術協力業務について委託料が必要な場合は、見積書を提出してください。

①設計内容に対する技術的提案（VE 及び CD の提案等）

- ・施設建築物の性能向上（耐震性、機能性、効率性等）に向けた設計内容に対する技術的提案
- ・工事コストの低減に向けた設計内容に対する技術的提案
- ・施工期間の短縮に向けた設計内容に対する技術的提案
- ・工事施工に向けた関係者との円滑な協議・調整を行うための設計内容に対する提案

②実施設計全般に関する技術協力及び支援 ※設計業務は除く

- ・実施設計内容に上記の技術的提案を反映させるための設計協力・支援
- ・公安協議、公共施設管理者協議に必要な協力・支援
- ・工事施工のための条例等に基づく各種届出及び申請協力・支援
- ・施設建築物の実施設計にあたり必要となる風環境調査、風洞実験、風圧実験等の協力・支援
- ・公共施設と隣接建物等の電気設備、給排水設備等に関する現地調査、撤去・盛替図面、工法の指示を含む図面の作成協力・支援

③上記の技術的提案を反映した設計見直しに基づく数量書及び見積書の作成

(2) 施工計画検討業務

注）施工計画検討業務について委託料が必要な場合は、見積書を提出してください。

①施工計画、工事工程の検討及び工程表の作成

（特に、和光市駅北口土地地区画整理事業、駅前広場整備、道路整備、鉄道近接、高圧線、インフラの切り回しを考慮したもの）

②施工計画についての事前協議・調整支援

（再開発組合及び実施設計者に加え、和光市、鉄道事業者、東京電力、インフラ事業者等との協議含む）

③概算工事費の算出（表4：施工区分におけるA1～A5。ただし、A5は施工可能な場合。）

表 4：施工区分

事業	工事	発注者	E C I 事業者の 工事請負予定	その他の協議先
再開発 事業	A1：従前建物等解体工事	再開発 組合	○	
	A2：施設建築物新築工事		○	東武鉄道㈱ (鉄道近接工事と なる可能性あり)
	A3：インフラ撤去 (再開発区域内)		○	インフラ事業者
	A4：インフラ新設 (再開発区域内)		○	インフラ事業者
	A5：東西自由仮通路整備		△ 提案書にて施工請 負の可否をお示 してください。	東武鉄道㈱ インフラ事業者
区画整理 事業	B1：インフラ撤去	和光市	×	和光市 インフラ事業者
	B2：インフラ新設		×	和光市 インフラ事業者
	B3：造成工事		×	和光市
道路等 整備	C1：駅前広場整備工事	和光市	×	和光市
	C2：道路整備工事		×	和光市

※上記は現時点での予定であり、今後の協議調整により変更となる場合があります。

(3) 施設建築物新築工事等（上記 A1～A5 の総称であり、以下、「新築工事等」という。）

注) 但し、A2：施設建築物新築工事の見積内容について、当組合と協議したものの一定期間内に条件（工事及び工期等）が整わなかった場合、当組合は A2：施設建築物新築工事の発注について他の施工会社と協議させていただきます。

7. 応募者の資格基準

本事業提案への参加を希望する者は、以下の資格基準を満たすものとします。

(1) 応募登録の資格基準

① 応募者の構成

応募者は、単独もしくは共同企業体のいずれかとします。

② 応募者（共同企業体の場合は全ての構成員）の資格

応募者は、ア～エの全ての条件を満たすものとします。

ア 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項に規定する建設業の許可のうち、建築一式工事にかかる特定建設業の許可を受けていること。

イ 新築工事を実施するにあたり必要な資力、信用力等を有し、工事施工の遂行が確実な者であること（直近 2 年間の財務諸表等により判断（以下の表を参照））。

判断項目		判断基準
信用力	経常利益	直近2年間連続で赤字を計上していないこと
	自己資本	直近2年間連続で債務超過状態となっていないこと
資力 財務体力	総キャッシュフロー (算出式※1)	直近2年間連続でマイナスになっていないこと
	利払い能力 (算出式※2)	直近2年間連続で1.0未満でないこと。
	有利子負債比率 (算出式※3)	直近2年間連続で100%以上でないこと。

※1 総キャッシュフロー＝営業利益＋受取利息＋配当金－支払利息・割引料＋減価償却費

※2 利払い能力＝（営業利益＋受取利息＋配当金＋有価証券利息＋減価償却費）÷（支払利息・割引料＋社債利息＋社債発行差金償却）

※3 有利子負債比率＝（長短借入金＋社債＋転換社債＋割引手形＋コマーシャルペーパー）÷総資産×100

ウ 以下に示す、a～i を全て満たすこと。

- a 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。
- b 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申立てがなされている者、又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者ではないこと。
- c 直近10年間（2016年度以降）で、債務免除を受けていないこと。
- d 当該法人の代表権を持つ役員が、成年被後見人、被保佐人または被補助人でないこと、もしくは破産者で復権を得ないものでないこと。
- e 国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けていないこと。
- f 建築士法（昭和25年法律第202号。以下同じ）に基づき監督処分を受けていないこと。
- g 事業提案書提出時点及び基本協定書締結時点において、和光市の入札参加資格停止を受けていないこと。
- h 暴力団員又は暴力団もしくは暴力団員と密接な関係を有する者ではないこと。
- i 本件に応募する他の共同企業体の構成員として重複して参加していないこと。

エ 本プロポーザルにあたり、不正又は不誠実な行為を行わないことを誓約できること。

③共同企業体の代表企業（単独の場合はその企業が代表企業）の資格

代表企業は、オ～カの全ての条件を満たすものとします。

オ 建設業法第 27 条の 23 第 1 項に規定する経営事項審査のうち、有効期間内のもので建築一式工事の総合評価値が 1,600 点以上であること。

カ 応募開始日（2026 年 8 月 6 日）から過去 15 年以内に以下の a 及び b に示す内容を満たす、都市再開発法に基づく市街地再開発事業における施設建築物の施工実績（竣工したもの）が、1 件以上あること。

a 延床面積 35,000 m²以上かつ高さ 60m 以上

b 主要用途が住宅であり、商業等との複合施設

※共同企業体による施工実績は代表企業としての実績のみ含めることができる。

8. 応募申込みと手続き

（１）応募手続き

- ・応募関係書類の書式、事業提案要領及び添付資料（事業計画案、設計案、設計・積算条件書など）等（以下「事業提案要領等」という。）の配布対象者は、応募者の資格基準のアとオを満たす企業とします。
- ・事業提案要領等の配布を希望する者は、「事業提案要領等配布希望申込書及び誓約書（書式 1）」、「建設業許可証明書（写し）」、「国土交通省経営事項審査（提出時点で通知されたもので最新のもの）の結果通知書（写し）」を選定審査委員会事務局（（公社）全国市街地再開発協会）まで持参してください。「事業提案要領等配布希望申込書及び誓約書（書式 1）」は全国市街地再開発協会のホームページよりダウンロードしてください。
- ・配布希望申込者には、応募関係書類の書式、事業提案要領及び添付資料（事業計画案、設計案、設計・積算条件書など）等（以下「事業提案要領等」という。）を E メールにて配布します。
- ・事業提案要領等に基づき、応募関係書類、事業提案書を作成してください。

（２）応募関係書類

応募関係書類項目		提出者	書式集	提出日
1-1. 事業提案要領等配布希望申込書及び誓約書		配布希望 申込者	書式 1	2026 年 8 月 6 日 (木) から 2026 年 9 月 4 日 (金) まで
1-2. 建設業許可証明書（写し）			—	
1-3. 国土交通省経営事項審査（提出時点で通知されたもので最新のもの）の結果通知書（写し）			—	
2. E C I 事業者選定参加申込書		代表企業のみ	書式 2	2026 年 10 月 30 日（金） 17 時まで
3. 応募者の構成員（共同企業体の場合のみ）		全構成員	書式 3	
4. 会社概要書		全構成員	書式 4	
5. 資格審査確認書			書式 5	
6. 建設業者の 資格書類	6-1. 建設業許可証明書（写し）		—	
	6-2. 信用力・資力等資格確認書		書式 6-1	
	6-3. 財務関係書類	—		

	＊有価証券報告書またはこれに準ずる商法上の決算書（直近2期分） （下記の書類が含まれていること） ・貸借対照表 ・損益計算書 ・株主資本等変動計算書 ・キャッシュフロー計算書			
	6-5. 国土交通省経営事項審査（提出時点で通知されたもので最新のもの）の結果通知書（写し）		—	
	6-6. 施工実績	代表企業のみ	書式 6-2	

(3) 応募スケジュール

応募スケジュール		内 容
1	募集開始（公募） 2026 年 8 月 6 日（木）	新聞掲載及び（公社）全国市街地再開発協会ホームページにより告知します。
2	申込み及び事業提案要領等の配布 2026 年 8 月 6 日（木）から 2026 年 9 月 4 日（金）まで	事業提案要領等の配布希望者は、「事業提案要領等配布希望申込書及び誓約書（書式 1）」、「建設業許可証明書（写し）」、「国土交通省経営事項審査（提出時点で通知されたもので最新のもの）の結果通知書（写し）」を選定審査委員会事務局（（公社）全国市街地再開発協会）まで持参してください。 「事業提案要領等配布希望申込書及び誓約書（書式 1）」は全国市街地再開発協会のホームページよりダウンロードしてください。 選定審査委員会事務局から配布希望申込者に対して、事業提案要領等を E メールにて配付します。
3	事業提案要領等に関する質問書の提出 2026 年 9 月 8 日（火） 17 時まで（必着）	事業提案要領等に関する質問がある場合には、選定審査委員会事務局に、指定の書式に記入の上、E メールで提出してください。質問の書式は、事業提案要領等とあわせて配布します。 <u>※左記期間以降の質問、指定書式以外による質問は一切回答しません。</u>
4	質問への回答 2026 年 9 月 25 日（金）（予定）	質問に対する回答を、選定審査委員会事務局より、E メールで送付します。 全ての質問に対する回答を質問提出者全員に回答します。
5	応募関係書類及び 事業提案書提出 2026 年 10 月 30 日（金） 17 時まで	応募関連書類、事業提案書を提出する者は、必要書類を全て整え、代表企業が選定審査委員会事務局（（公社）全国市街地再開発協会）に持参にて提出してください。
6	事業提案内容に関する質問書送付 （審査委員会事務局→提案者）	提案内容について、選定審査委員会から質問がある場合は、別途期日を指定のうえ、質問書を送付する場合があります。
7	質問書に関する回答書の提出期限 （提案者→審査委員会事務局）	別途期日を指定のうえ、提出をお願いします。
8	選定結果の通知 2026 年 12 月～2027 年 1 月頃 （予定）	事業提案書を提出した者全員に、準備組合から E C I 事業者の選定結果を通知します。
9	協定書締結 2027 年 2 月頃（予定）	E C I 事業者として選定された者と協定書を締結します。

(4) 応募関係書類及び事業提案書の提出

- ・応募申込関係書類及び事業提案書は、必要事項を記入の上、下記の提出日までに、和光市駅北口地区E C I 事業者選定審査委員会 事務局（公益社団法人 全国市街地再開発協会）」に、代表企業が持参してください。なお、受付日を過ぎての申込みは一切、受け付けません。
- ・応募関係書類は、正本1部、写し1部の計2部を提出してください。
- ・応募関係書類は、A4縦綴じ2穴のファイルに綴じて提出をしてください。
- ・応募関係書類は、(2)の応募関係書類毎に、インデックス等を付けて分かりやすいようにしてください。
- ・事業提案書は、事業提案要領に基づいて作成してください。

■ 応募関係書類及び事業提案書の提出先

提出日	2026年10月30日（金）持参 提出希望日の前日までに電話にて連絡してください。 （受付時間）10:00～17:00（ただし、12:00～13:00の時間は除く）
提出場所	〒105-0004 東京都港区新橋6-14-5 SW新橋ビル3階 公益社団法人 全国市街地再開発協会 和光市駅北口地区E C I 事業者選定審査委員会 事務局 担 当 者：藤井、尾畑、神谷 Eメール：tyousa2@uraja.or.jp

(5) 事業提案の内容（概要）

【事業提案の項目一覧】

事業提案の項目
1. 実施方針・実施体制
2. 技術提案
3. 価格提案
4. 施設建築物の価格低減等に関する改善提案
5. その他の付加的な提案

※提案内容及び様式等に関する詳細は、「事業提案要領」をご参照ください。

(6) 審査の体制

（公社）全国市街地再開発協会が準備組合より委託を受けて、「和光市駅北口地区E C I 事業者選定審査委員会（以下、「選定審査委員会」という。）」を設置し、応募関連書類、事業提案書を審査して順位付けするとともに、当該事業のE C I 事業者として適した者を準備組合に推薦します。

① 選定審査委員会

本事業に関して利害関係を持たず、中立的な立場からなる第三者から組織し、学識経験者及び有識者から構成します。

② 選定審査委員会の事務局

（公社）全国市街地再開発協会が選定審査委員会の事務局を務めます。

(7) 審査・評価・選定の手順

①応募資格審査（応募要件の確認）

- ・選定審査委員会事務局が応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「7. 応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。

②事業提案書審査

- ・準備組合側との調整を経て選定審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、事業提案書の内容を厳正に審査し、当該事業のECI事業者として適した者であるかを評価します。
- ・事業提案審査では、実施方針・実施体制、技術提案、価格提案、施設建築物の価格低減等に関する改善提案、その他の付加的提案等について、下記の観点から、提案項目別ならびに提案全体について、総合的に評価します。
 - ＊経営状態や実績、事業推進や事業運営上、信頼できる事業パートナーか（信用力）
 - ＊工事費等に関して適切な価格を提供できる事業パートナーか（価格競争力）
 - ＊設計、工事施工、事業推進支援など観点から、十分なノウハウを提供できる事業パートナーか（技術力）

【ECI事業者審査の枠組み】

内容		審査機関
応募資格審査	応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「7. 応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。	選定審査委員会事務局
事業提案審査	準備組合との調整を経て選定審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、事業提案書を審査して順位付けするとともに、当該事業のECI事業者として適した者であるかを評価し、適した者を準備組合に推薦します。	選定審査委員会

③ECI事業者の決定

- ・選定審査委員会から審査結果の報告を受けた後、準備組合理事会においてECI事業者を内定します。
- ・ECI事業者が内定し次第、準備組合から代表企業に結果を通知します。
- ・準備組合総会の議決により、ECI事業者が決定します。

(8) 留意事項

- ・審査の過程で、応募関係書類及び事業提案書の内容に関して、説明を求める場合があります。
- ・審査の結果、当該事業のECI事業者として適切な者がいないと判断された場合、選定審査委員会から「該当者なし」と準備組合に結果報告する場合があります。
- ・応募関係書類及び事業提案書に虚偽の記載がある場合、事業提案を無効とします。
- ・この審査に関して、「審査期間内」及び「審査期間終了後」を問わず、選定審査委員及び組合関係者等への直接の問合せはご遠慮ください。もし、問合せの事実が判明した場合、当該事業提案の無効や、今後、（公社）全国市街地再開発協会が事務局を務める同種の募集（公募）への参加をお断りする場合があります。

- ・選定審査委員会の審査結果について、質問や異議の申し立ては、一切受け付けません。

(9) 協定等について

E C I 事業者の決定後、準備組合と E C I 事業者は次に掲げる協定等について速やかに協議を開始します。また、E C I 事業者の構成員は、協定等が速やかに締結されるように誠意をもって準備組合と協議にあたる必要があります。

①施設建築物新築工事等に関する基本協定書

- ・基本協定書は、準備組合と E C I 事業者が締結します。
- ・基本協定書は、E C I 事業者の全構成員が記名、押印します。

②E C I 事業者技術支援業務契約（以下「技術支援業務契約」という。）

- ・技術支援業務契約は、準備組合と E C I 事業者が締結します。
- ・技術支援業務契約は、E C I 事業者の全構成員が記名、押印します。

8. その他

①地位の承継について

- ・準備組合が締結した各種契約等によって生じた準備組合の地位、権利及び義務は、市街地再開発組合に承継されます。

②提出書類の扱い

- ・応募関係書類、事業提案書の提出された書類は返却いたしません。

③応募に係る費用

- ・応募に係る費用は、応募者の負担とします。

④お問合せの注意

- ・本提案に関連して国、埼玉県、和光市ほか、関係権利者、関係機関等への直接のお問い合わせは、ご遠慮ください。
- ・応募方法や手続き等に関するお問合せは、以下にお願いします。

[問合せ先]

〒105-0004 東京都港区新橋 6-1-4-5 SW新橋ビル 3階
公益社団法人 全国市街地再開発協会 調査第2部
Eメール：tyousa2@uraja.or.jp
電話番号：03-6809-2653
担 当 者：藤井、尾畑、神谷