

川西町井戸地区
事業化検討パートナー募集要項

井戸地区まちづくり検討会
令和8年1月

目 次

1. 基本的事項	1
(1) 募集の趣旨	1
(2) 事業概要	2
(3) 応募に関する事項	8
(4) 応募者の体制と資格	10
(5) 企画提案書等	13
(6) 選考結果の通知	14
(7) その他	14
2. 審査事項	15
(1) 審査体制	15
(2) 事業化検討パートナーの選定方法	15
3. 覚書等	16
(1) 覚書の締結	16
(2) 覚書等の変更	16
4. その他	16
(1) その他の留意事項	16

1. 基本的事項

(1) 募集の趣旨

川西町井戸地区（以下、「本地区」という。）は、「川西町第3次総合計画後期基本計画」及び「川西町立地適正化計画」（以下「上位関連計画」という。）において、将来にわたって持続するまちづくりを進めるため、商業施設や商業施設との親和性が高い企業等を誘導し、町民及び道路利用者の利便性を高めることで、賑わいと交流を創出するとともに、町外からの来訪者の増加を図り、地域経済の活性化に向けた拠点形成を推進していく「産業交流拠点」として位置付けられています。

本地区については、新たに整備が予定されている都市計画道路大和郡山川西三宅線（広域幹線道路）の一部を含む地区であり、大和中央道、国道24号バイパス線及び京奈和自動車道と連結した広域道路網の形成による道路ネットワークの向上が期待できる産業集積に適した立地環境である一方、沿道のスプロールを防止するとともに、上位関連計画の実現に向けた産業交流拠点の形成に資する計画的な市街地整備を行っていく必要があります。

また、本地区は、市街化調整区域として市街化が抑制されていることから、農業以外の土地利用に制限がかけられている現状にあります。このことから、町において都市計画における区域区分の変更を行うための必要な取り組みを進め、令和11年度での市街化区域編入を目指し、土地利用の転換を図ることとしています。

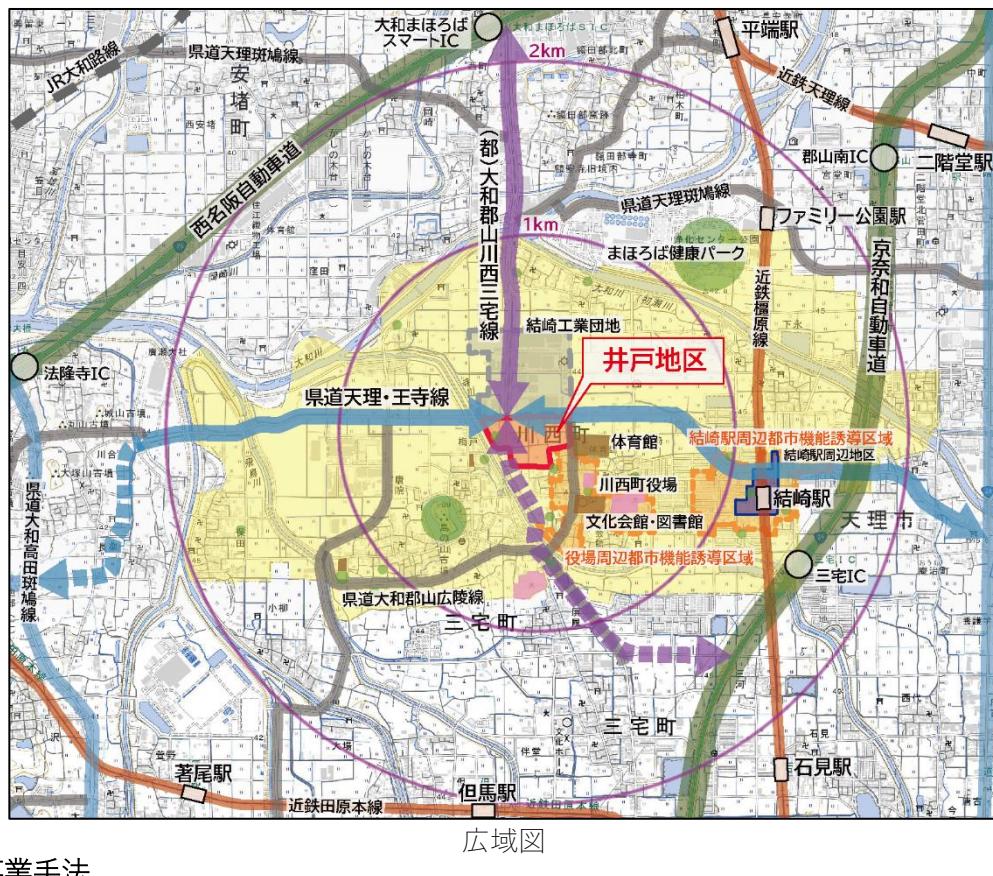
このような中、今回、井戸地区まちづくり検討会（以下「まちづくり検討会」という。）では、前記の状況を踏まえ、組合施行による一括業務代行方式による土地区画整理事業及び川西町主体による開発事業（以下「本事業」という。）において、公募による一体的な事業提案を求め、豊富な経験と資金力を併せ持つ民間事業者を事業化検討パートナー（以下「検討パートナー」という。）として選定するため、これに応募しようとする者に配布するものです。

（2）事業概要

① 事業の目的

本地区は、川西町のほぼ中央に位置し、役場、文化会館、図書館及び体育館など公共公益施設が集積する町の中心的なエリアに隣接しています。また、自動車で西名阪自動車道の大和まほろばスマート IC から 5 分、京奈和自動車道の三宅 IC から 5 分の場所に位置し、本地区内には大和中央道から京奈和自動車道を繋ぐ都市計画道路大和郡山川西三宅線が計画され、地区北側に隣接する県道天理・王寺線が東西に走っており、交通の利便性の高い地区となることが想定されます。

本事業は、都市計画道路等の沿道における無秩序な開発を抑制するとともに、土地の有効活用及び町の産業交流拠点となるよう、周辺地域との調和を図りつつ、良好な都市基盤整備・土地利用の増進を目的として実施するものです。



② 事業手法

土地区画整理事業については、土地区画整理事業に関するノウハウ、資金等を活用して事業を円滑に推進し、良好な市街地の整備及び組合事業費の縮減並びに確実な保留地処分を行うため、組合設立後には一括業務代行方式の導入を目指します。

また、開発事業については、区域内の大半が町用地であることから、町主体による開発事業（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築その他これらに類する行為）を予定しております。

なお、土地区画整理施行地区内及び開発区域内の町用地については、事業用定期借地（存続期間 30 年以上 50 年未満）を設定し、商業施設の立地を促進することを想定しております。

③ 土地区画整理事業の概要

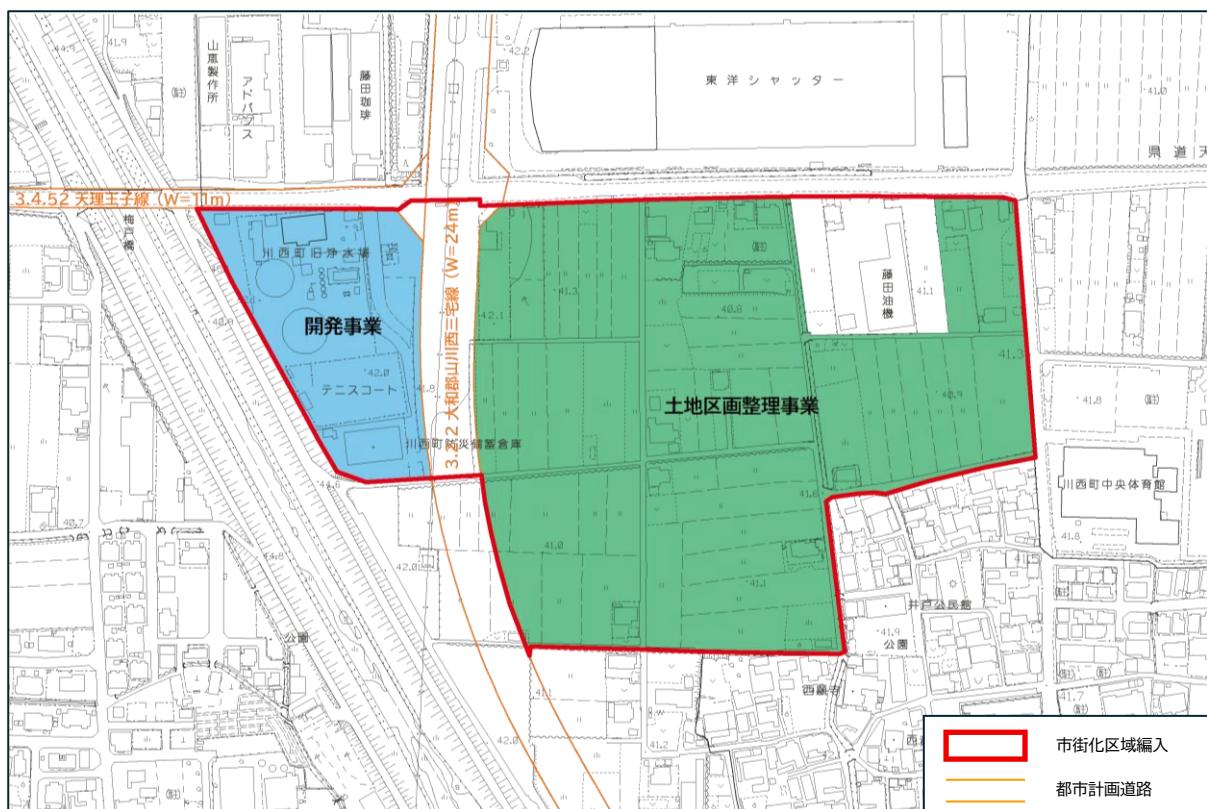
本募集要項を配布する時点における土地区画整理事業の概要は以下のとおりです。

事業名称	(仮称) 川西町井戸地区土地区画整理事業
施行者	(仮称) 川西町井戸地区土地区画整理組合
施行地区の位置	川西町結崎の一部
施行予定地区の面積	約 6.8ha
地権者数	権利数：42 件 権利者数：43 名（令和 7 年 7 月時点の登記簿謄本）
施行期間	令和 11 (2029) 年度～令和 14 (2032) 年度まで（予定）
想定平均減歩率	約 45%（予定）
都市計画	現在、本地區は市街化調整区域であり、市街化区域への編入を予定し、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 1 号に定める用途地域については、準工業地域及び第二種中高層住居専用地域とする予定です（令和 11 (2029) 年 5 月予定）。併せて地区計画（建築物等の用途の制限等）を定める予定です（令和 11 (2029) 年 5 月予定）。
ハザード	浸水した場合の想定水深 3.0m～5.0m 未満の区域
埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなし
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> 想定平均減歩率については、「土地利用構想図（案）」を基に算定したものであり、確定したものではありません。 土地利用構想図（案）については、市街化区域への編入を想定して作成したものであり、現時点で確定したものではありません。 公共施設用地及び商業施設用地については、町が必要とする範囲において、地権者から取得する予定です。 市街化区域への編入後の用途地域、高度地区及び壁面後退等については、関係機関等との協議により変更となる場合があります。 土地区画整理施行地区については、今後、地権者の意向等により変更となる場合があります。

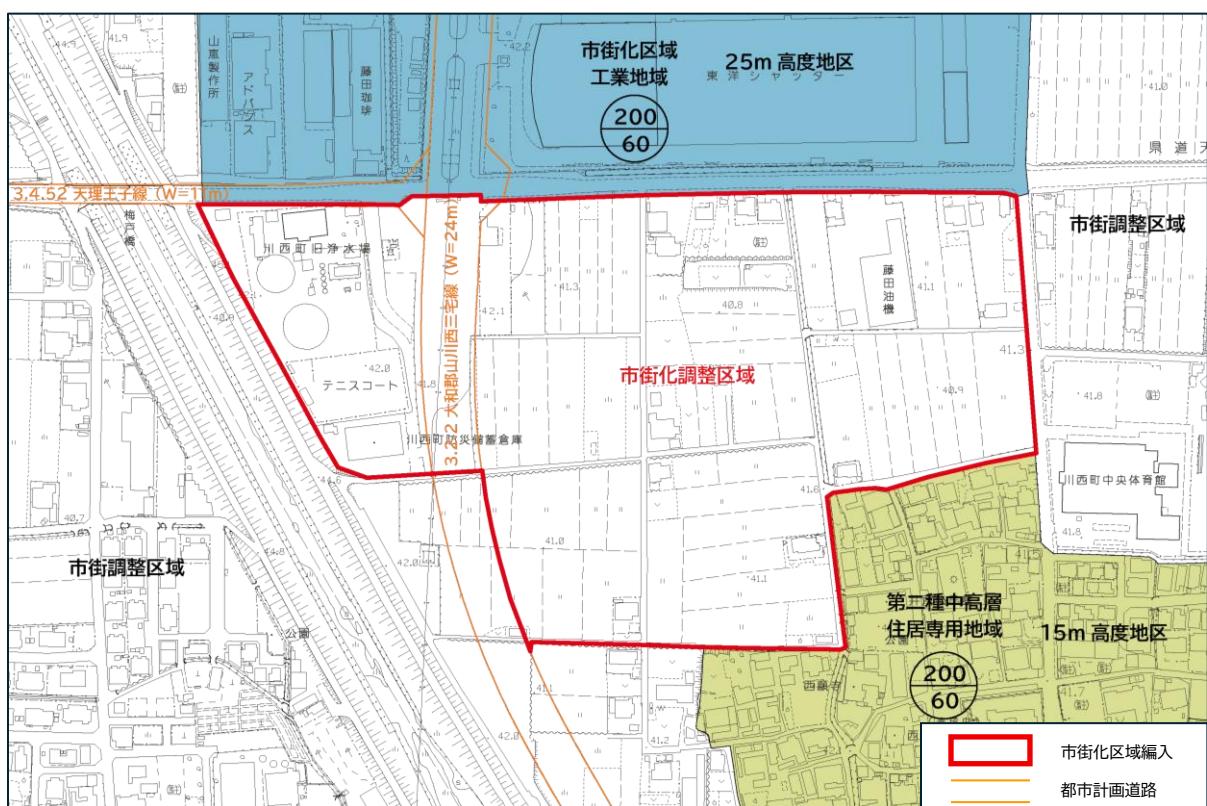
④ 開発事業の概要

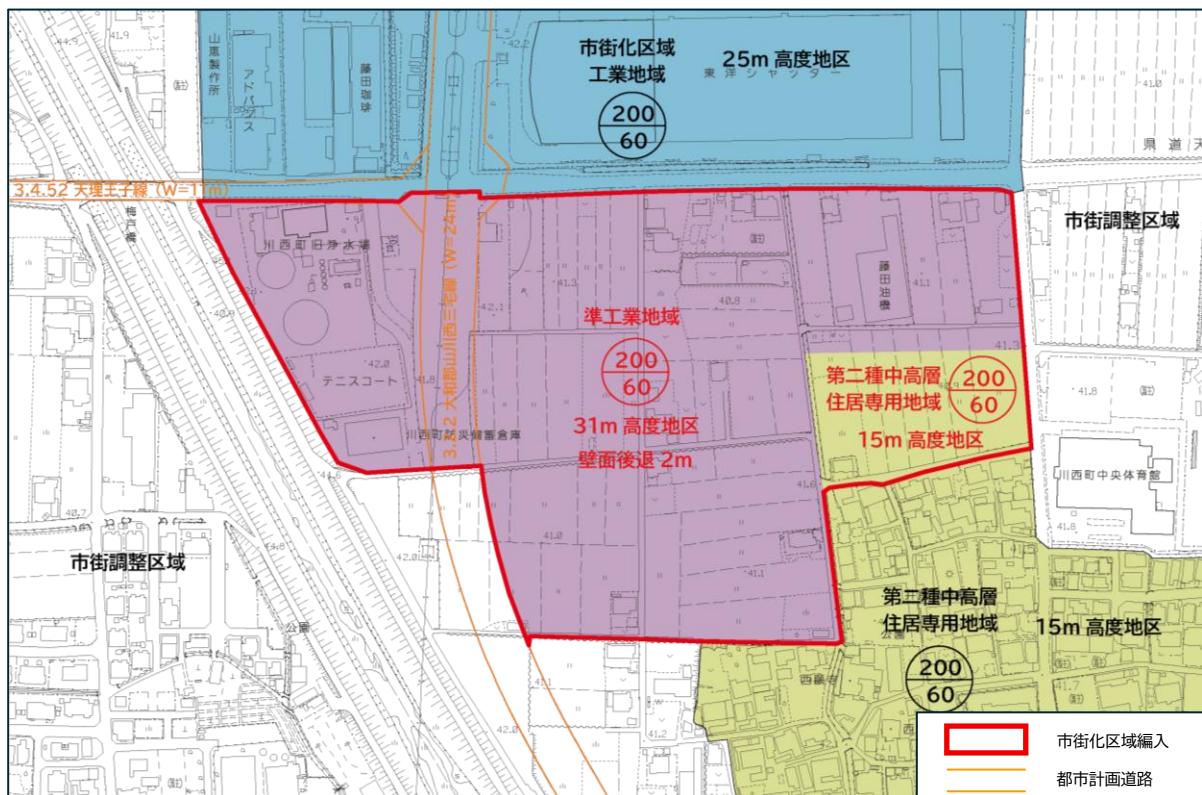
本募集要項を配布する時点における開発事業の概要は以下のとおりです。

事業名称	(仮称) 川西町井戸地区開発事業
事業者	川西町
開発区域の位置	川西町結崎の一部
開発区域の面積	約 1.4ha
地権者数	権利数：3 件 権利者数：3 名（令和 7 年 7 月時点の登記簿謄本）
施行期間	令和 11 (2029) 年度～令和 14 (2032) 年度まで（予定）
都市計画	現在、本地區は市街化調整区域であり、市街化区域への編入を予定し、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 1 号に定める用途地域については、準工業地域とする予定です（令和 11 (2029) 年 5 月予定）。併せて地区計画（建築物等の用途の制限等）を定める予定です（令和 11 (2029) 年 5 月予定）。
ハザード	浸水した場合の想定水深 3.0m～5.0m 未満の区域
埋蔵文化財	一部の区域において周知の埋蔵文化財包蔵地に指定
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内には、旧浄水場建物の基礎杭及び流域下水道等の地下埋設物、奈良県広域水道減圧ポンプ、携帯会社の電波塔並びに町のテニスコート施設や防災備蓄倉庫が存在し、現時点でそれらの撤去や移設等の計画はありませんが、取扱いについては、今後の協議によるものとします。 河岸又は河川管理施設を保全するために、河川管理者が指定した河川区域に隣接する一定の区域（河川保全区域）は、制限がかかります。

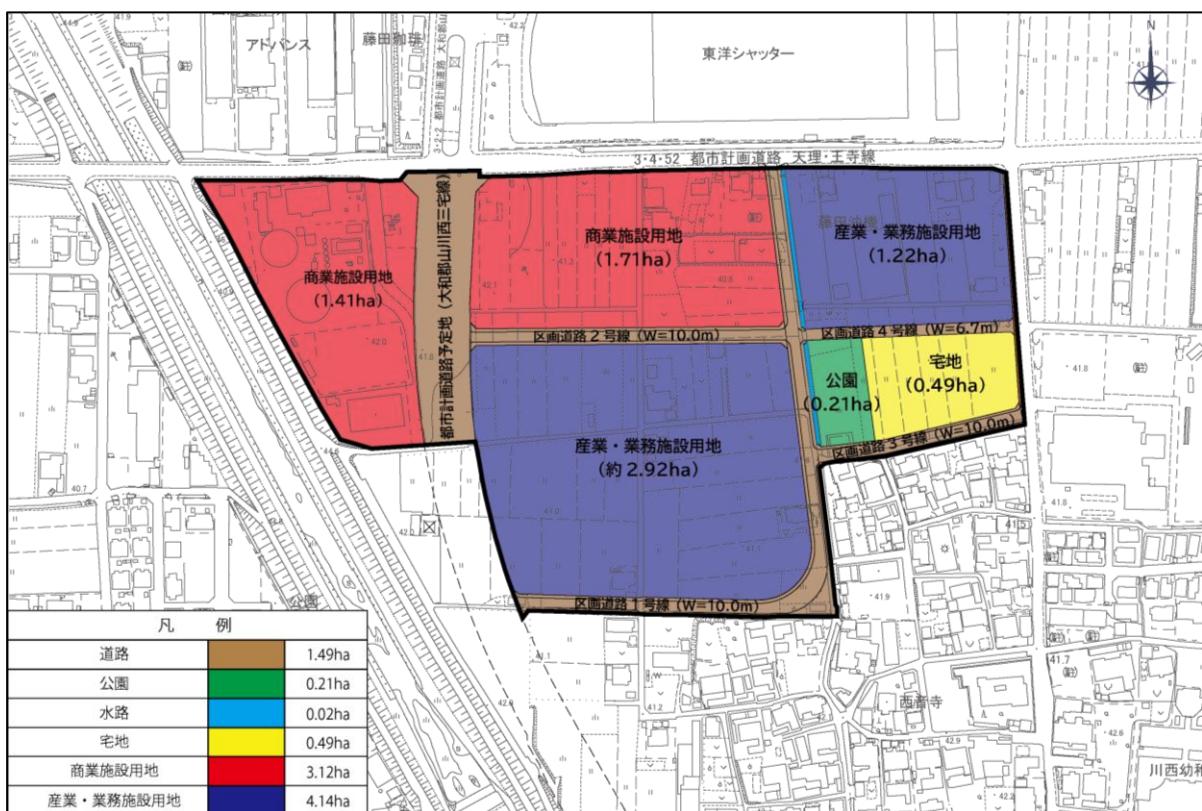


事業区分図

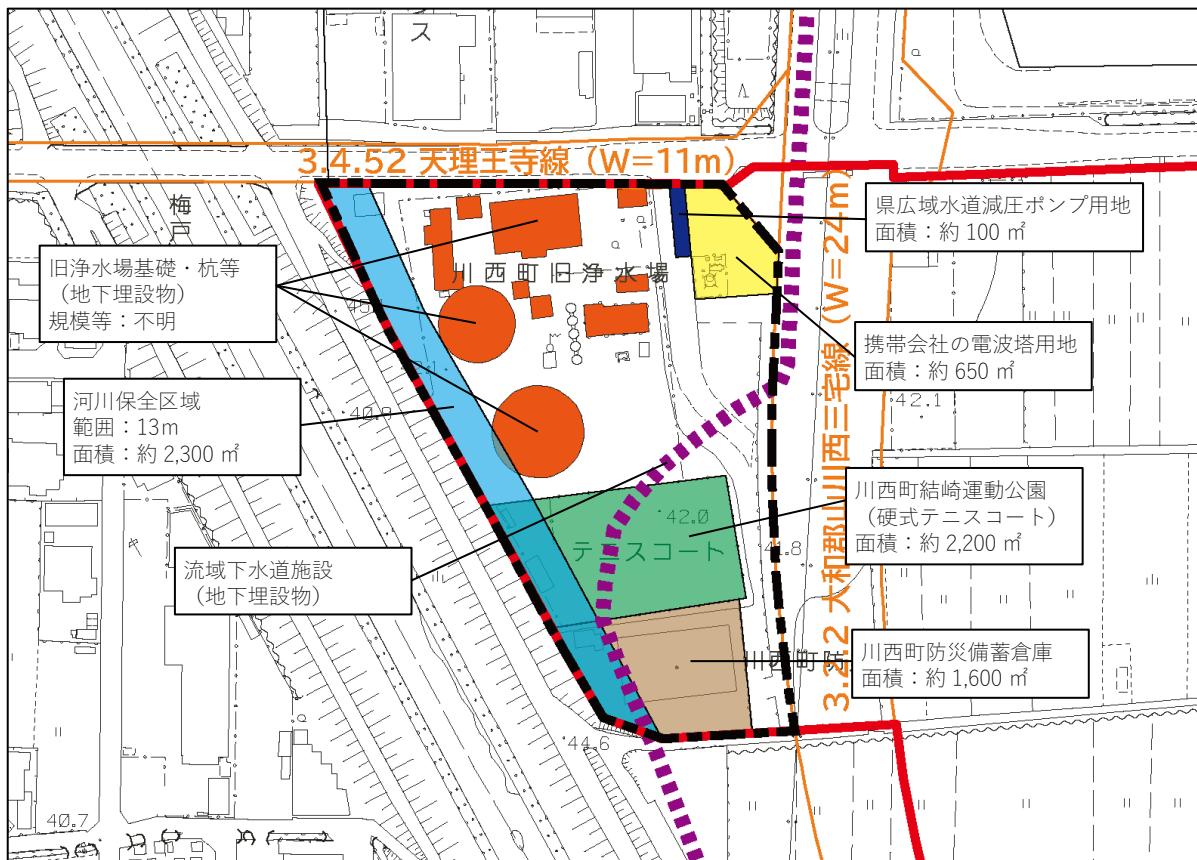




都市計画図（案）（将来）



土地利用構想図（案）



開発事業区域内既存構造物等図

⑤ 事業スケジュール

町は、令和 11（2029）年度の都市計画決定等に向けて手続きを行い、同年度内には土地区画整理組合設立を予定し、令和 14（2032）年度の事業完成を目指します。

令和 7（2025）年 10 月	井戸地区における土地区画整理事業勉強会開催 井戸地区まちづくり検討会設立
令和 7（2025）年 12 月	第 1 回井戸地区まちづくり検討会開催
令和 8（2026）年 1 月	第 2 回井戸地区まちづくり検討会開催 井戸地区における土地区画整理事業勉強会開催 事業化検討パートナー募集開始
令和 8（2026）年 3 月	井戸地区事業化検討パートナー選定委員会開催
令和 8（2026）年 4 月	事業化検討パートナー決定
令和 8（2026）年 10 月	土地区画整理準備組合設立 事業化検討パートナーから業務代行予定者へ移行
令和 8（2026）年 11 月	都市計画（案）の申出
令和 9（2027）年～	都市計画手続き・勉強会等
令和 11（2029）年 5 月	都市計画決定 土地区画整理事業認可
令和 11（2029）年 8 月	土地区画整理組合設立 業務代行予定者から業務代行者へ移行
令和 11（2029）年 10 月	仮換地指定
令和 11（2029）年 11 月～	公共施設等の工事着手
令和 14（2032）年度	換地処分・登記 土地区画整理組合解散

(3) 応募に関する事項等

① 事業化検討パートナーの役割

検討パートナーの業務予定範囲は、まちづくり検討会（地権者）及び町の意向等を反映した土地区画整理事業及び開発事業の実現に向けた以下に掲げる内容とします。

なお、検討パートナーは、土地区画整理準備組合の設立後、業務代行予定者へ移行し、土地区画整理組合の設立後、業務代行者へ移行する予定です。

1) 土地区画整理準備組合設立のための業務

- ・事業スキームの検討支援
- ・公共施設整備計画（案）の検討
- ・地権者の意識醸成、合意形成の支援
- ・まちづくり検討会や町が開催する会議等への出席
- ・その他、土地区画整理準備組合設立に必要な技術的支援

2) 開発事業のための業務

- ・事業スキームの検討支援
- ・その他、開発事業に必要な技術的支援

3) 産業交流拠点形成のための業務

- ・商業及び産業・業務等の誘致施設における提案
- ・保留地面積及び保留地価格の試算
- ・地権者用地取得単価及び貸付単価の試算

※ 検討パートナーは、事業化までの業務に要する費用を原則、請求できません。また、事業化が不調に終わった場合、検討パートナーは、損害賠償等その他一切の費用請求を原則行わないこととします。

② 事業化検討パートナー決定までのスケジュール

募集及び選定スケジュールについては次のとおりです。

項目	期間及び期日	備考
募集要項及び提供資料の配布	令和8年1月30日（金）	川西町HPに掲載
質問書（様式1）の提出	令和8年1月30日（金）から 令和8年2月9日（月）まで	電子メールによる受付
質問書（様式1）に対する回答	令和8年2月13日（金）まで	川西町HPに掲載
参加表明書（様式2）及び 関連書類の提出	令和8年2月16日（月）から 令和8年2月20日（金）まで	持参、郵送による 受付
参加資格審査結果の通知	令和8年2月27日（金）まで	個別電子メールにより 通知
企画提案書（任意様式） の提出	令和8年3月9日（月）から 令和8年3月16日（月）まで	持参、郵送による 受付

プレゼンテーション審査及び最優秀提案の決定	令和8年3月27日（金）予定	詳細は個別メールにより通知
プレゼンテーション審査結果の通知	令和8年3月31日（火）まで	川西町HPに掲載 個別電子メールにより通知
地権者説明会にて報告し、検討パートナーとして決定	令和8年4月下旬予定	
覚書締結	令和8年4月下旬予定	

③ 本募集に関する窓口

川西町役場 まちづくり推進課（担当）鈴木・鈴鹿

〒636-0202 奈良県磯城郡川西町結崎 28-1

TEL 0745-44-2280（直通） FAX 0745-44-4734

電子メール: machidukuri@town.nara-kawanishi.lg.jp

※1 窓口対応は、土・日曜日、祝日を除く午前9時から午後5時まで

※2 各様式のデータが必要な場合は、川西町公式ホームページからダウンロード可

※3 郵送、電子メールによる提出の場合、窓口まで到着確認の電話をすること

(4) 応募者の体制と資格

① 応募者の体制

応募者は、以下に掲げる体制を構成することとします。

- 1) 「② 応募者の資格要件」を満たす单一の企業又は複数の企業が構成する共同企業体であること。なお、共同企業体の場合は、その構成企業の中から代表企業が応募手続きを行うこと。
- 2) 構成員のいずれかが、本公募にかかる企業体の構成員として重複参加していないこと。

② 応募者の資格要件

以下の1)及び2)を満たし、かつ、3)または4)のいずれかを満たす法人又は共同企業体に限り応募することができます。ただし、共同企業体で応募する場合、代表企業の要件は、以下の1)及び2)を満たし、かつ、3)または4)のいずれかを満たすこととし、代表企業以外の者は、1)を満たし、かつ、3)または4)のいずれかを満たすこととします。

1) 法人要件

ア 企画提案書を提出する時点において、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者であること。

イ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による更生手続き又は再生手続き等を行っていないこと。

2) 代表企業要件

ア 過去10年以内（平成27年度～令和6年度）に、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土地区画整理事業の業務の全部を代行した実績（現在実施中の事業も含む）を有する者であること。

イ 会社法（平成17年法律第86号）第445条に定める資本金の額が3億円以上であること。

3) 建設業者要件

ア 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定に基づき、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り、当該許可を有しての営業年数が5年以上であること。

4) 宅地建物取引業者要件

ア 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。

③ 欠格事項

参加表明書の提出以後、上記の法人要件を満たさなくなった場合、提出書類に虚偽の記載があることが明らかになった場合は、検討パートナーとなることができません。

④ 募集要項等に関する質問書（様式1）の受付及び回答

1) 質問書（様式1）の受付

応募に際し、質問がある場合は質問書（様式1）に必要事項を記入し、募集要項等の配布の日から令和8年2月9日（月）17時までに（3）の③の窓口へ電子メールに添付して提出してください。併せて、電話にて（3）の③の窓口へ電話にて送達確認を行ってください。

2) 質問書（様式1）に対する回答

質問書（様式1）に対する回答は、令和8年2月13日（金）までに川西町公式ホームページに掲載します。

⑤ 応募手続き

応募者（共同企業体で応募する場合は代表企業）は、自己（共同企業体で応募する場合は、その構成員も含む）が該当する資格要件に適合することを証する書類を添えて、参加表明書（様式2）、共同企業体で応募する場合は、共同企業体届出書兼委任状（様式3）を令和8年2月16日（月）から令和8年2月20日（金）17時までに（3）の③の窓口へ持参または郵送（必着）で提出してください。なお、資格要件に係る具体的資料は以下のとおりとします。

1) 法人要件書類

- ア. 会社・法人の登記事項証明書（交付から3ヵ月以内のもの）
- イ. 会社概要書（会社案内書・パンフレット等）
- ウ. 直近3ヶ年の財務諸表（損益計算書、貸借対照表、余剰金処分計算書、損金処理計算書等）

2) 代表者要件書類

過去10年以内（平成27年度～令和6年度）に完了した業務の実績表（任意様式）。そのうち、本地区本業務に最も類似した実績1件について、下記ア～ウを添付すること。

- ア. 実績となる業務代行委託契約（写し）
- イ. 実績となる土地区画整理事業の事業計画書
- ウ. 実績となる土地区画整理事業のパンフレット等

3) 建設業者要件書類

- ア. 建設業許可証（写し）
- イ. 経営事項審査結果通知書（写し）

4) 宅地建物取引業者要件書類

- ア. 宅地建物取引業者免許証（写し）

⑥ 参加資格審査結果の通知

参加資格審査結果は、令和8年2月27日（金）までに参加表明書（様式2）に記載の担当者へ電子メールアドレスにて通知します。

⑦ 参加の辞退

参加表明を行った者で、参加を辞退したい者は、参加辞退届（任意様式）を、令和8年3月16日（月）17時までに（3）の③の窓口へ持参または郵送（必着）で提出してください。

⑧ その他

1) 参加の無効

次のいずれかに該当する場合は、参加を無効とします。

- ア. 審査の公平性に影響を与える場合
- イ. 著しく信義に反する行為があった場合
- ウ. 参加表明書（様式2）及び企画提案書（任意様式）に虚偽の記載があった場合
- エ. 上記に掲げるもののほか、この募集要項等に違反すると認められた場合

2) 共同企業体の構成員の交代

共同企業体の代表者及び構成員の交代については、町及びまちづくり検討会と協議の上、当該交代を適当であると判断した場合に限り認めるものとします。

(5) 企画提案書等

参加資格有りの通知を受けた応募者は、以下の内容で構成する企画提案書（任意様式）及び電子データ（CD-R）を令和8年3月16日（月）17時までに（3）の③の窓口へ持参または郵送（必着）で提出してください。

① 企画提案書（任意様式）の内容

以下の提案事項については、土地区画整理事業と開発事業を一体的に捉え、総合的な提案としてください。

1) 提案事項I：土地区画整理事業に関する業務実績について

過去10年以内（平成27年度～令和6年度）の業務実績について、事業概要及び業務代行の実績を記載してください。

2) 提案事項II：本事業を円滑に推進するための実施体制について

本事業を推進するための組織体制及び本社等のバックアップ体制や事務局の組織体制及び運営方針等について提案してください。

3) 提案事項III：本事業を円滑に推進するための取組みについて

本事業の円滑な推進を図るために必要と思われる取組みについて記載してください。

4) 提案事項IV：本地区を取り巻く環境、立地特性等を考慮した土地利用イメージ（ゾーニング等）について

本地区のポテンシャルを最大限に發揮し、魅力的なまちづくりを進めるためのコンセプト並びに商業・産業・業務施設機能（※1）、住宅機能（※2）、公園機能（※3）の導入を想定した土地利用イメージ（ゾーニング等）について提案してください。

※1 商業機能の提案については必須とし、スーパーマーケットの立地を基本としてください。なお、これに付随する生活利便機能（ホームセンター、ドラッグストア等）や飲食機能等を含めた複合的な施設構成による提案も可能とします。また、産業・業務機能の導入も想定していますが、事業性や地区特性等を踏まえ、商業機能のみの提案も可能とします。

※2 住宅機能については、1.（2）事業概要に示す都市計画図（案）及び土地利用構想図（案）を参考とした配置としてください。

※3 公園機能については、土地区画整理事業法施行規則（昭和30年3月31日建設省第5号）第9条第6号に規定する公園面積を確保するとともに、各導入機能との相乗効果が期待できる配置としてください。

5) 提案事項V：その他独自提案について

事業実施に対する実現方策や取組み体制（仕組み等）について、独自提案をした者へは加点評価を行います。提案可能であれば実績・事例等を交えて提出してください。

② 企画提案書（任意様式）の仕様

1) 企画提案書（任意様式）は、A3版横片面印刷で5枚以内とします。

- 2) 文字サイズは注記等を除き、11 ポイント以上としてください。
- 3) 応募者の名称が分るものは一切記入しないでください。
- 4) 表紙を含む全ページをホッチキス 2 箇所左綴じ（A3 版横短編綴じ）をして提出してください。

③ 企画提案書（任意様式）の提出部数

- 1) 11 部（正本 1 部、副本 10 部）副本含む全部数カラー印刷
- 2) 電子データ(CD-R) 1 枚（データのファイル形式は PDF とする。）

（6）選考結果の通知

選考結果は、応募企業全員（ただし、共同企業体による応募の場合はその代表企業に限る。）に通知するとともに、優先交渉者及び次点を川西町公式ホームページに掲載します。

（7）その他

① 企画提案書の取扱い

- 1) 町及びまちづくり検討会は、検討パートナーに選定された者が提出した企画提案書を応募者の了承を得て、無償にて公表・展示することができるものとします。
- 2) 提出された参加表明書及び企画提案書は、理由の如何にかかわらず返却しないものとします。

② 資料等の取扱い

- 1) まちづくり検討会が配布する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。
- 2) まちづくり検討会が提示する資料及び回答書は、募集要項等と一体のものとして、同等の効力を有するものとします。

③ 応募に係る費用の負担

応募に係る費用は、すべて応募者の負担とします。

2. 審査事項

(1) 審査体制

提出された企画提案書の審査は、学識経験者、町及びまちづくり検討会で構成する川西町井戸地区事業化検討パートナー選定委員会（以下「委員会」という。）において審査を行います。審査は、非公開とし、選定結果についての異議申し立ては受け付けないものとします。

(2) 事業化検討パートナーの選定方法

① 審査の手順

- 1) まちづくり検討会が設置する委員会により審査を行う。
 - 2) 参加資格の確認
- (4) ⑥「参加資格審査結果の通知」に必要な参加資格の確認を行います。
- 3) 提案審査

委員会において、あらかじめ定められた審査基準に基づき、審査を進めます。

② 提案審査

- 1) 提案書類の審査にあたっては、応募者によるプレゼンテーションを実施します。日時、場所、プレゼンテーション方法等は、提案書類等の提出後、事前に応募者に通知します。なお、プレゼンテーションでは、資料の追加、提案の変更は一切認めません。
- 2) プrezentationにおいて、応募者から提出された企画提案書等に基づき、応募者による説明（プレゼンテーション）を受けた上で、質疑応答の内容等を踏まえて総合的に勘案し、優先交渉者を選定します。ただし、評価結果が最低評価点に達しない場合は、優先交渉者を選定しません。

3. 覚書等

(1) 覚書の締結

町及びまちづくり検討会と選定された事業化検討パートナーは、「(3) ①事業化検討パートナーの役割」に記載した事項を業務内容として覚書を締結します。

なお、まちづくり検討会が土地区画整理準備組合を設立したときには、双方異論のない場合、所定の手続きに基づき、業務代行予定者へ移行し、協定締結に着手するものとします。

(2) 覚書等の変更

本事業の推進に支障となる事項が発生した場合は、町及びまちづくり検討会と検討パートナーの間で協議の上、覚書等の見直しを行うものとします。

4. その他

(1) その他の留意事項

① 募集要項等の修正等

募集要項等に変更、追加等があった場合は、速やかに川西町公式ホームページで公開します。

② 本募集の凍結・中止

天変地異、政策変更等、やむを得ない事情のある場合は、本募集を凍結または中止する場合があります。

③ 複数提案の禁止

一応募者につき、提案は一案とします。複数の提案はできません。

④ 損害賠償規定

提案書作成、提案書提出及びその他これに関連する事項につき、故意または過失のいかんを問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、町及びまちづくり検討会は一切これを補償しません。

⑤ 疑義を生じた場合の措置

提案内容について疑義を生じたとき、またはこれらに定めのない事項については、町及びまちづくり検討会と応募者とが協議の上、定めるものとします。