

湊町三丁目 C 街区地区第一種市街地再開発事業

一般業務代行者募集要項

平成 29 年 7 月

湊町三丁目 C 街区地区市街地再開発準備組合

**湊町三丁目C街区地区第一種市街地再開発事業**  
**一般業務代行者募集要項**

湊町三丁目C街区地区市街地再開発準備組合では、民間事業者の能力を活用して事業の円滑な推進を図るため、平成8年7月22日付建設省都再発154号・住街発第72号通達に基づく一般業務代行者を募集します。

一般業務代行者として本市街地再開発事業に参加を希望する事業者は、本要項に基づいて書類を作成し、応募してください。

**1. 地区、事業及び施行者の名称**

- (1) 地区の名称  
湊町三丁目C街区地区
- (2) 事業の名称  
湊町三丁目C街区地区第一種市街地再開発事業（予定）
- (3) 施行者の名称  
湊町三丁目C街区地区市街地再開発組合（予定）  
組合設立までは湊町三丁目C街区地区市街地再開発準備組合
- (4) 施行区域面積  
約1.05ha

**2. 事業の概要等**

別添の事業概要書に記載のとおりです。

参加意向表明書提出者には、必要に応じて検討のための資料を別途交付します。

**3. 一般業務代行の内容**

一般業務代行者に委託する業務は以下のとおりです。

- (1) 事務局業務
  - ①事務局員の派遣
  - ②事務局事務（ただし建築等工事発注に関する事務業務は含まない）
- (2) 調査設計計画業務
  - ①土地現況測量
  - ②基本計画の立案（ここでいう基本計画とは、土地利用計画及び基本設計の前段階の施設計画を意味します）
  - ③基本設計
- (3) 事業推進業務
  - ①事業資金の貸付
  - ②貸付限度額を超える資金需要に対する資金調達先の斡旋
  - ③都市計画手続関連業務（交通計画を含む）
  - ④保留床取得者及び出店テナントの斡旋・仲介

- ⑤権利者合意形成の支援（代替地の斡旋、移転先の斡旋、先行買収等を含む）
- ⑥その他、事業推進に関する支援（別途委託先で進められることとなる事業コーディネーター業務及び調査設計計画業務への協力等）

#### **4. 前提条件**

- (1) 業務代行期間は再開発事業完了までを予定し、組合設立までの間は準備組合との契約とし、組合設立後は組合との契約とします。ただし事業の状況に応じて、一般業務代行者と協議のうえ、特定業務代行者を新たに公募することもあり得ます。その場合は一般業務代行契約を解除します。
- (2) 資金貸付に対する担保提供・保証はありません。
- (3) 事務局運営に必要な資金は6ヶ月ごとに、その他の資金は組合（準備組合）が事業進捗に応じて必要とする時期にその都度依頼します。

#### **5. 応募資格**

本募集に応募できる者は、次のすべての条件を満たす事業者とします。また、複数の企業で構成する共同企業体も可とします。その場合は、共同企業体の構成員のいずれかが次の条件を満たすこととします。なお、単体の事業者も共同企業体の構成員も、他の共同企業体の構成員として重複応募することはできません。

- (1) 建設業法に規定する特定建設業の許可を受けていること。
- (2) 松山市内に本社、支店または営業所があること。
- (3) 一級建築士事務所登録をしていること。
- (4) 延べ床面積 30,000 m<sup>2</sup>以上の市街地再開発事業における基本設計業務の受託実績を有すること。
- (5) 経営事項審査の建築一式工事に係る最新（平成 29 年 7 月時点）の総合評定値が 1,500 点以上であること。
- (6) 市街地再開発事業の実績（業務代行・事業推進協力・建設工事等）を有すること。

#### **※欠格事由**

応募書提出日において、次に該当する事業者は本募集に応募することができません。

- (1) 国税、地方税、その他の公租公課について滞納処分を受けている者
- (2) 破産、民事再生、会社更生、その他これらに準ずる手続開始の申立を受けた者または申立をした者

#### **6. 提出書類**

次の書類を提出してください。

参加意向表明書は平成 29 年 7 月 27 日（木）までに提出してください。参加意向表明書を提出後、都合により応募を辞退する場合は、参加辞退届出書を平成 29 年 8 月 31 日（木）までに提出してください。その他の書類は 8 の提出方法に従ってください。

- (1) 参加意向表明書（様式 1）
- (2) 守秘義務に関する差入れ書（様式 1-2）

- (3) 暴力団排除に関する誓約書（様式1-3）
- (4) 参加辞退届出書（様式1-4）
- (5) 応募申込書（様式2）
- (6) 応募者会社概要（様式3）
- (7) 最新期の財務諸表（様式指定なし）
- (8) 最新（平成29年7月時点）の経営事項審査結果通知書の写し
- (9) 市街地再開発事業の実績（様式4）
- (10) 提案書（様式5-1～5-5）

## 7. 提案書作成方法

様式5-1～5-5に従って提案書を作成してください。

提案については、様式の指示及び下記の項目・要領に基づき任意に行ってください。

### 7-1. 業務実施提案

#### i) 業務実施方針について（様式5-1）

\* 取り組み意欲、取り組み体制、企業の特徴、本事業に活用できる自社の能力、その他業務代行上の配慮事項を簡潔に記述し、本事業への取り組み姿勢を示してください。

#### ii) 支援体制について（様式5-2）

\* 現地事務局への本社、支店、営業所からの支援体制、指示系統、担当部局等を記載してください。

\* 具体的な部署名や担当者名をあげて記載してください。

#### iii) 代行業務について（様式5-3）

##### (1) 事務局業務

\* 事務局員の派遣、事務局事務等の実施（事務局長は除く）について、次の事項を含めて記載してください。

派遣人員構成（人数・専門分野・経歴・社内ポストなど）、指示系統

\* 組合（準備組合）に負担を求める事務局業務費用（見積額）について記載してください。

##### (2) 調査設計計画業務

\* 各業務について、直営または再委託の方針を記載してください。

\* 本事業の基本計画について、良好かつ持続的なまちづくりの観点から、どのようなことに留意し、またはコンセプトを考えているか記載してください。

\* 組合（準備組合）に負担を求める調査設計計画業務費用（見積額）について記載してください。

##### (3) 事業推進業務

\* 事業推進活動、権利者対応業務、調査設計計画業務への協力について、次の事項を含めて記載してください。

《事業推進活動、調査設計計画業務に関する協力事項》

保留床取得予定者等の折衝、斡旋

権利床へのテナント斡旋等

開発計画、建設技術提案、商業企画提案

《権利者対応業務に関する協力事項》

事業計画合意形成、補償交渉支援

地区外転出者への対応（代替地斡旋・移転入居先斡旋、補償立替や先行買収）

《資金融資に関する事項》

融資可能な限度額

融資条件：返済方法、金利等

\*組合（準備組合）に負担を求める事業推進業務費用（見積額）について記載してください。

※なお、上記(1)～(3)の業務における費用の見積書については、提案書の巻末に別途添付してください。

### 7-2. 事業リスク負担及び回避提案（様式5-4）

\*次表の①～⑤の各項目について、考え方や対応範囲等を記述してください。

\*問題発生を回避するための予防策や、リスクが生じた場合の対応について、なるべく具体的に記述してください。

①事業計画変更	*現在構想されている用途、規模などの変更が生じた場合の対応 *事業採算性、権利者意向等から方針変更が求められた場合の対応 *補助金の変動等による想定資金計画の変更への対応
②権利者対応	*権利者の要望、反対などへの対応 *合意形成への対応 *地区外転出者への対応（代替地斡旋・移転入居先斡旋・補償費立替や先行買収の希望が発生した場合の対応）
③資金調達	*資金貸付への対応（条件設定と貸付可能額） *金利変動への対応 *想定外の資金が必要となった場合の対応 *代行業務にかかる経費負担の方法（負担額、支払時期など）
④床取得・活用斡旋	*保留床取得者及び利用者の斡旋方法 *処分先未定保留床が発生した場合の対応（保留床取得の可能性など）
⑤事業遅延・中止	*事業が遅延した場合の対応 *事業が中止となった場合の債権、債務の処理

### 7-3. 開発提案（様式5-5）

事業概要書を参考として、以下の事項について提案してください。

事業計画実現のポイント、事業推進のポイント、権利者合意形成に対する考え

その他開発内容に関する提案（基本計画素案の提案をしてください）

※図面等を提案する場合は、提案書の巻末に別途添付してください。

## 8. 提出方法

6の提出書類（参加意向表明書を除く）を次のとおり提出してください。

- (1) 提出部数は15部とします。(1部は原本、14部は写し)
- (2) 応募書類作成にあたっては、A4判縦(A3判横のZ折り可)・横書きに統一し、ファイルに綴じて提出してください。
- (3) 応募書類は郵送または持参とします。

## 9. 審査

一般業務代行者を選考する審査は、次を基本として厳正に行います。

### (1) 審査体制

- \* 準備組合役員と外部有識者等で構成される選考委員会において審査を行います。
- \* 審査は非公開で行います。

### (2) 選考方法

- \* 選考委員会において、応募者より提出された提案書等の応募書類を審査項目に基づき審査します。
- \* 書類による審査を通過した応募者には、選考委員会によるヒアリングを実施します。
- \* 選考委員会は、応募者の事業への対応力や資力、信用力、実績等を踏まえ、提案内容を総合的に勘案して審査を行い、本事業における一般業務代行者として相応しい者を選定し、これを準備組合理事会に報告します。
- \* 準備組合理事会は選考委員会の報告に基づき、一般業務代行者を内定し、準備組合総会に諮り、一般業務代行者を決定します。

### (3) 審査項目・基準

- \* 審査項目及び審査基準は下表に基づき、選考委員会が詳細を定めます。

審査項目	主な審査事項	配点
代行者としての適性	構成員の経営状況、技術力、再開発への協力実績等	20点
業務実施提案	業務実施方針、支援体制、代行業務への貢献等	30点
リスク負担提案	各種リスクへの対応、具体性等	20点
開発提案	開発提案の妥当性、実現性、魅力、権利者への配慮等	30点
合計		100点

### (4) 選考結果通知

- \* 選考結果は書面にて通知いたします。
- \* 選考に関する質問、異議は一切受け付けません。

## 10. スケジュール

募集要項の配付	平成29年7月20日(木)
参加意向表明書の提出期限	平成29年7月27日(木)
質疑提出締切り	平成29年8月3日(木)
質疑回答	平成29年8月10日(木)
参加辞退届出書提出期限	平成29年8月31日(木)

提案書提出期限	平成 29 年 9 月 29 日 (金)
審査結果通知及びヒアリング	平成 29 年 10 月上旬
内定通知	平成 29 年 10 月中旬
最終決定	平成 29 年 10 月下旬
契約・業務開始	平成 29 年 10 月下旬～

### 1 1. 受付・提出場所及び問合せ先

〒790-0012 松山市湊町三丁目 4 番地 6 (協同組合銀天街ショッピングビル内)

湊町三丁目 C 街区地区市街地再開発準備組合

電話 089-935-6460

担当 西野 (受付時間 10:00～16:00 土日祝除く)

- (1) 応募される方は期限までに参加意向表明書(様式 1)を上記提出場所に郵送(期限内必着)または持参してください。
- (2) 応募は期限までに提出書類を提出方法に従い、上記提出場所に郵送(期限内必着)または持参してください。

### 1 2. 質疑

- (1) 質疑は、参加意向表明書を提出した後、質疑締切りまでに書面(様式 6)により提出してください。
- (2) 提出方法は、以下の電子メールにて提出してください。なお、質疑がない場合には、質疑書に「質疑なし」と記入し、提出してください。  
e-mail : nishino@anyca.jp
- (3) 質疑に対する回答は、質疑回答日(8月10日)に参加意向表明書提出者全員に電子メールにて送信いたします。
- (4) 質疑に対する回答内容に関する質問、異議は一切受け付けません。

### 1 3. その他

- (1) 書類作成、提出にあたっての費用はすべて応募者負担とします。
- (2) ヒアリングについては、代行業務に関する総括責任者が必ず出席してください。
- (3) 次のいずれかに該当する場合は、応募を無効とします。
  - 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 提出書類に虚偽の記載があった場合
  - エ その他、本募集等に違反すると認められた場合
- (4) 提出書類は返却いたしません。

湊町三丁目 C 街区地区第一種市街地再開発事業  
一般業務代行者募集についての参加意向表明書

湊町三丁目 C 街区地区市街地再開発準備組合  
理 事 長 日 野 二 郎 様

私は、貴準備組合の湊町三丁目 C 街区地区第一種市街地再開発事業一般業務代行者の募集について、応募資格に違反がないことを確約し、参加希望を表明いたします。

平成 年 月 日

会社名

代表者

印

■ ご担当者

(所属・役職)	
(所在地)	(電話番号)
〒	(Fax 番号)
(e-mail)	

※この様式は共同企業体の場合、代表企業の記名押印としてください。



## 守秘義務に関する差入れ書

平成 年 月 日

湊町三丁目C街区地区市街地再開発準備組合

理事長 日野 二郎 様

会社名

代表者

印

弊社は、湊町三丁目C街区地区第一種市街地再開発事業一般業務代行者の公募の参加意向表明書を提出するにあたり、配付される参考資料等について下記のとおり厳守することを約し、本書を差入れします。

### 記

#### 第1条（定義）

本書でいう機密情報とは、今回、貴準備組合から弊社に対して開示される一切の情報をいい、口頭、書面もしくは電子情報、その他の開示の方法を問いません。

#### 第2条（機密保持）

弊社は、機密情報について厳に機密を保持し、本提案にのみ使用するものとし、これを第三者に開示もしくは漏洩いたしません。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではありません。

- (1) 貴準備組合から開示された時点で、既に自ら保有していたもの。
- (2) 正当な権限を有する第三者から開示されたもの。
- (3) 法令や政府機関の規則等により開示が要求されたもの。ただし、弊社は当該要求を速やかに貴準備組合に通知するものとし、当該機密情報の機密を保持するために合理的にとりうる手段があるときは、その手段をとるべく努力するものといたします。
- (4) 本目的のために必要な範囲内で、弊社の役員、従業員及び本目的に関して弊社の委任を受けた弁護士、公認会計士、税理士若しくはこれに準ずる専門家に対して開示する場合。
- (5) 書面による貴準備組合の承認を得たもの。

2 弊社が、本目的のために第三者に対して機密情報を開示する場合には、弊社は本書と同一の義務を遵守する旨の第三者の発行する差入れ書を貴準備組合に提出いたします。なお、弊社は、本目的のために必要な範囲内で機密情報を複製させていただきます。

#### 第3条（損害賠償）

弊社は、故意または過失により本書に違反して貴準備組合に損害を与えた場合には、貴準備組合に対してその損害を賠償いたします。

#### 第4条（機密情報の返還）

弊社は、貴準備組合より機密情報の返還請求を受けた時、若しくは特定業務代行者に選定されなかった時は、貴準備組合より開示された機密情報の全てを、そのあらゆる形態の写しを含めて、速やかに返還いたします。ただし、返還が物理的に不可能な場合には、貴準備組合の同意を得て、破棄・消去するものとします。

#### 第5条（機密保持の期間）

本書に基づく機密保持義務は、個人情報保護法、その他の法令、条例に定める場合のほか、各機密情報の開示の日より湊町三丁目C街区地区第一種市街地再開発事業完了公告後、貴準備組合から権利義務を承継した本組合「湊町三丁目C街区地区市街地再開発準備組合」の解散の日までといたします。

以上

## 暴力団排除に関する誓約書

平成 年 月 日

湊町三丁目C街区地区市街地再開発準備組合

理事長 日野二郎 様

会社名

代表者

印

弊社は、湊町三丁目C街区地区市街地再開発事業一般業務代行者の公募の参加意向表明書を提出するにあたり、松山市暴力団排除条例（以下「条例」という）を遵守し、暴力団排除に協力するため、下記のとおり誓約します。

### 記

#### 誓約事項

(1) 応募者は、次のアからウに該当しないこと。

- ア 条例第2条第1号で規定する暴力団
- イ 条例第2条第2号で規定する暴力団員
- ウ 条例第2号第3号で規定する暴力団準構成員

(2) 応募者が上記(1)に違反したときは、本募集への応募は失格とし、本募集終了後においては、一般業務代行契約の解除、違約金の請求、その他準備組合（組合）が行う一切の措置について異議を述べないこと。

以上

## 参加辞退届出書

湊町三丁目C街区地区市街地再開発準備組合

理 事 長 日 野 二 郎 様

平成 年 月 日付で湊町三丁目C街区地区第一種市街地再開発事業一般業務代行者の公募への参加意向表明書を提出いたしましたが、都合により応募を辞退することになりましたので届出をいたします。

平成 年 月 日

会社名

代表者

印

※この様式は共同企業体の場合、代表企業の記名押印としてください。

※参考資料は返還してください。

湊町三丁目 C 街区地区第一種市街地再開発事業  
一般業務代行者募集についての応募申込書

湊町三丁目 C 街区地区市街地再開発準備組合  
理 事 長 日 野 二 郎 様

私は、貴準備組合の湊町三丁目 C 街区地区第一種市街地再開発事業一般業務代行者の募集に別紙の書類を添えて応募し、一般業務代行者として選定された折には、貴準備組合と一般業務代行・業務委託契約を締結し、誠意をもってこれを履行することを誓約いたします。

平成 年 月 日

(共同企業体の場合はその名称)

(代表者または共同企業体の場合は代表企業の代表者)

所在地

会社名

代表者

印

## 応募者・会社概要

1	会社名		
2	本社所在地		
3	代表者		
4	松山市内の事業所所在地		
5	主要営業内容 (営業種目)		
6	資本金	百万円	
7	主要取引金融機関		
8	主な業務登録	(登録名) (番号)	(登録名) (番号)
9	資格保有者数	1. 技術士 2. 一級建築士 3. 再開発プランナー	4. 5. 6.
10	主な所属団体	1. 2. 3.	4. 5. 6.
11	従業員数	人 (内技術者数 人)	
応募担当者	(所属役職)	(氏名)	
	(電話番号) (e-mail)	(Fax 番号)	

※共同企業体の場合は構成員ごとに作成してください。

## 市街地再開発事業の実績

会社名 \_\_\_\_\_

\*完了後または現在進行中（ただし権利変換計画認可済みに限る）の市街地再開発事業への参画実績を新しいものから順に最大5地区まで記載してください。

\*実績として記載できるものは、施行者との契約や協定など、実績が明確に分かる何らかの取り交わしがあったものに限ります。

①地区名				
②進捗状況				
③事業の内容	<input type="checkbox"/> 業務代行 <input type="checkbox"/> 事業推進協力 <input type="checkbox"/> 参加組合員 <input type="checkbox"/> 工事請負 <input type="checkbox"/> その他 (具体的な内容)			
	(特徴的な取組み、特筆すべき協力内容)			
④事業概要	区域面積	ha	敷地面積	m <sup>2</sup>
	規 模	地上 階/地下 階	延床面積	m <sup>2</sup>
	主な用途		権利者数	名

①地区名				
②進捗状況				
③事業の内容	<input type="checkbox"/> 業務代行 <input type="checkbox"/> 事業推進協力 <input type="checkbox"/> 参加組合員 <input type="checkbox"/> 工事請負 <input type="checkbox"/> その他 (具体的な内容)			
	(特徴的な取組み、特筆すべき協力内容)			
④事業概要	区域面積	ha	敷地面積	m <sup>2</sup>
	規 模	地上 階/地下 階	延床面積	m <sup>2</sup>
	主な用途		権利者数	名

※本書は必要な枚数を適宜追加してください。(最大5地区)

※共同企業体の場合は構成員ごとに作成してください。

1. 業務実施方針について

※本書はA4判縦、横書き5枚以内で作成してください。

※説明を補足するための図表の挿入は可とします。

2. 支援体制について

※本書はA4判縦、横書き3枚以内で作成してください。

※説明を補足するための図表の挿入は可とします。



3. 代行業務について

\*①事務局業務、②調査設計計画業務、③事業推進業務の3項目に分けて記述してください。

※本書はA4判縦またはA3判横、いずれも横書き3枚以内で作成してください。

※説明を補足するための図表の挿入は可とします。

#### 4. リスク負担提案

\*次の5項目に分けて記述してください。

- ①事業計画変更リスク、②権利者対応リスク、③資金調達リスク、④床取得・活用斡旋リスク、⑤事業遅延・中止リスク

※本書はA4判縦またはA3判横、いずれも横書き3枚以内で作成してください。

※説明を補足するための図表の挿入は可とします。

5. 開発提案

※本書はA4判縦またはA3判横、いずれも横書き10枚以内で作成してください。

※説明を補足するための図表の挿入は可とします。

## 質 疑 書

湊町三丁目C街区地区市街地再開発準備組合

理 事 長 日 野 二 郎 様

平成 年 月 日

代表企業名：

担当者氏名：

電話番号：

e-mail：

質疑番号：〇/〇

項目	質疑内容

※質疑事項が複数枚になる場合は、この用紙を追加して質疑番号に全体の枚数と通し番号を記載してください。