

多治見駅南地区市街地再開発事業
建設系事業協力者募集要項

平成29年3月

多治見駅南地区再開発準備組合

1. 地区の概要、経過

(1) 多治見駅周辺整備

多治見市は、岐阜県南端部に位置し、愛知県に接する人口約11万人（2017年1月）、市域約91km²、中部圏域（圏域人口910万人）に属し、名古屋市のベッドタウンとしての性格を有する都市であり、陶磁器生産の国内生産量約5割を誇る美濃焼の産地でもある。

また、多治見駅は、JR中央本線、太多線の結節点で市の中心駅でもあり、駅周辺は東濃地方の玄関口・交通の要衝として発展してきた。そのなかで、今回の建設系事業協力者の募集の対象となる多治見駅南地区は、JR多治見駅の南口に隣接し、駅前広場の西側に位置している。駅北側では土地区画整理事業（平成30年度完成予定）が進んでおり、すでに市の駅北庁舎及び虎溪用水広場が開設されるなど、駅周辺エリアは多治見市の中心的商業地、業務地を形成している。駅南地区はその重要な一画を占める位置にあり、平成26年度に定められた「多治見駅周辺都市整備将来構想」では、デッキの整備を含め駅南北のつながりを形成し、駅南北を一体のものとして「コンパクトシティの顔」を形成していくエリアとして位置づけられている。

(2) 準備組合の設立と都市計画決定

多治見駅南地区では、平成26年3月に地権者の合意によって「多治見駅南地区再開発協議会」を発足し、平成27年2月13日に組合施行での市街地再開発事業を目標として地権者全員の合意により再開発準備組合を設立した。

多治見市では、地元協議会、準備組合等との協議、検討を踏まえ、平成26年度に「多治見駅南地区再開発基本計画」、平成27年度には「同地区再開発推進計画」を策定し、平成28年10月26日には、多治見駅南地区第一種市街地再開発事業等の都市計画決定を告示した。

(3) 補助対象調査の実施

平成28年度、準備組合では、都市計画決定を受けて、以下の補助対象等の業務を委託して実施しており、次の目標である再開発組合（以下「本組合」という。）設立に向けてより具体性のある事業計画を作成するために事業推進を図っている。

- ①現況測量業務（受託者：大日コンサルタント株式会社）
- ②建物工作物等現況調査及び補償費算定業務（受託者：株式会社産業工学研究所）
- ③施設建築物基本設計（受託者：株式会社大建設計）
- ④資金計画作成業務（受託者：株式会社都市問題経営研究所）

(4) 事業協力者の導入による事業協力体制

準備組合は、平成27年10月に、本組合設立までの期間について準備組合の活動資金の支援及び事務局業務の人的支援を含めた事業協力者として、株式会社フージャースコーポレーションを選定し、現在、事業協力者の支援の下、上記補助対象業務を含む委託業務の実施及び組合業務の運営を実施している。

2. 準備組合の概要

- 名 称：多治見駅南地区再開発準備組合
- 設 立：平成27年2月13日
- 組合員：9名（法人7名、個人2名／宅地所有者8名、借地権者2名※1名は宅地所有者兼借地権者）
- 役 員：理事長 赤塚勝彦（白山神社代理人）
副理事長 中村規脩（株式会社萬楽庵 代表取締役）
副理事長 古川雅典（多治見市長）
- 事務局：事務局長1名（元多治見市職員）、事務局員2名（※下記、事業協力者からの派遣）
- 事業協力者：株式会社フージャースコーポレーション
- 再開発アドバイザー：株式会社再開発研究所
- 事業推進コンサルタント：株式会社都市問題経営研究所

3. 上位計画及び事業の概要

（1）多治見駅南地区の位置、概況

1）基本構想での位置づけ

平成26年度多治見駅周辺整備将来構想（下記、多治見市ホームページ参照）

<http://www.city.tajimi.lg.jp/kurashi/toshikekaku/kekaku/ekisyuuhen.html>

2）地区状況

平成27年度多治見駅南地区再開発推進計画（下記、多治見市ホームページ参照）

<http://www.city.tajimi.lg.jp/gyose/shisaku/ekisebi/documents/gaiyopanhu.pdf>

※区域境界線については現況測量を実施中であり、区域面積等確定したものではない。

3）多治見駅南地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定（平成28年10月26日告示）

（下記、多治見市ホームページ参照）

<http://www.city.tajimi.lg.jp/kurashi/toshikekaku/kekaku/documents/saikaihatsujigyo-keikakusyuo.pdf>

（2）事業の概要

①事業の種類：第一種市街地再開発事業

②事業名称：多治見駅南地区第一種市街地再開発事業

③施行者：（予定）多治見駅南地区市街地再開発組合

④施行地区の範囲：多治見市本町1丁目、田代町1丁目及び音羽町2丁目の各一部（駅前プラザ・テラ及びその駐車場並びに多治見市駅西駐車場周辺）

⑤施行面積：約2ha（内市所有地面積約8,200㎡）

⑥事業期間：平成32年度末竣工予定

⑦権利者：9名（多治見市が最大地権者で個人2名以外全て法人権利者。駅前プラザ・テラにはテナントが約35名存在する。）

⑧整備内容案：住宅約150戸（保留床）、商業・業務施設、立体駐車場（自走式）、公共施設（交通広場、区画道路）、歩行者デッキ（駅舎との連絡デッキ等公共施設を含む）等を予定

※基本設計業務等に基づき、見直し変更される可能性がある。

※施行地区の範囲、境界及び施行面積は現況測量に伴い変更される可能性がある。

（3）今後のスケジュール概要（予定）

平成29年度：①本組合設立認可、事業計画決定、②権利変換計画作成

平成30年度：①権利変換の認可、②補償・明け渡し、③解体及び工事着手

平成31年度：工事期間中

平成32年度：工事完了、竣工

4. 建設系事業協力者の内容

準備組合では、前記のとおり、既に住宅ディベロッパー系の事業協力者（㈱フージャースコーポレーション）による協力支援を受けながら活動しているところであるが、今回、本組合の設立に向けた事業計画の精度を高めるため、以下の内容で当市街地再開発事業に係る建築等の施工面において、民間事業者の技術力やノウハウ等を活用することを目的として、建設系事業協力者の導入を行うものである。

なお、事業推進にあたって当準備組合は、既に参画している事業協力者の他、別途、事業推進コンサルタント、専門コンサルタント及び設計事務所に業務を委託しており、建設系事業協力者と協働で事業推進を図っていく。

□支援等の内容

（1）組合事務局業務に係る支援

市街地再開発事業の実務実績のある専任担当者（原則、一般社団法人再開発コーディネーター協会個人正会員）を配置して、理事会、総会等の準備組合の会議及びその他事業推進に係る会議へ出席し、以下の内容を含めた組合事務局業務全体の支援、バックアップを行う。

①事業推進活動に係る事務局支援

②権利者対応業務に係る支援

③本組合設立手続きに向けた支援

（2）調査設計計画業務に係る支援・提案

準備組合が委託する事業推進コンサルタント、専門コンサルタント等と協力し、以下の内容を含めて、施設計画（商業・業務、住宅、駐車場等）、施設建築物の設計、公共施設の設計、施工計画等への具体的かつ技術的な支援・提案を行う。

①地盤調査業務に係る技術的支援・提案

②施設建築物の基本設計における工事・施工面からの技術的支援・提案

③交通広場、道路及びデッキ等の公共施設設計における工事・施工面からの技術的支援・提案

(3) 工事・施工面等からの事業行程等に係る支援・提案

工事・施工面（コスト低減を含む）等の技術・ノウハウを活用し、以下の内容を含めた支援・提案を行う。

- ①解体除却に係る工事・施工面からの技術的支援・提案
- ②施設建築物工事等の工事・施工面からの技術的支援・提案
- ③仮設店舗等仮店舗計画、代替え地斡旋等に係る支援・提案

(4) テナント誘致、保留床処分先斡旋等の支援・提案

再開発事業の経験、ノウハウ及びネットワークを活用し、本組合設立に向けて課題となる施設規模の設定支援、保留床処分計画策定等について、準備組合が委託する事業推進コンサルタント、専門コンサルタント及び事業協力者等と協力し、以下の内容を含めて積極的に支援、提案を行う。

- ①商業業務に係るテナント誘致に係る支援・提案
- ②保留床処分先斡旋等に係る支援・提案

(5) その他、事業推進上発生する諸問題解決についての支援協力

本組合設立に向けて、事業推進上発生する諸問題解決への支援協力を行う。

※ 上記の支援等に要する費用については、原則、全て建設系事業協力者の負担で行う。

□事業協力の期間

本組合設立までの期間（平成29年内を目標）

5. 募集スケジュール

①募集広報	平成29年3月13日（月）
②募集要項の配布	〃 3月13日（月）～3月24日（金）
③質問受付期限	〃 3月24日（金）午前12時まで
④参加表明書の提出	〃 3月24日（金）午前12時まで
⑤質問に対する回答	〃 3月30日（木）予定
⑥企画提案書の提出期限	〃 4月11日（火）午後3時まで
⑦プレゼンテーション通知	〃 4月14日（金）予定
⑧プレゼンテーション実施	〃 4月26日（水）予定
⑨選定結果通知	〃 5月中旬～5月下旬 予定
⑩協定等締結・事業開始	〃 5月下旬 予定

6. 募集要項の配布と質疑等

(1) 募集要項の配布

募集要項の配布は下記の要領で行う

- ①配布期間 平成29年3月13日(月)午前10時から
平成29年3月24日(金)午前12時まで(土日祝日を除く)
- ②配布場所 多治見駅南地区再開発準備組合事務所(駅前プラザ・テラ5階)
(問合せ)住所:〒507-0033 岐阜県多治見市本町1丁目24番地
TEL:0572-21-0070 FAX:0572-21-0090
e-mail:tajimi-minami@eos.ocn.ne.jp
- ③掲載ホームページ(以下のホームページよりダウンロードが可能)
<http://www.ts-minami.com>

(2) 質疑及び回答

- ①質問の受付 質問は末尾記載の「問合せ先宛てのメールで行うこと(「様式4」を使用し、回答先を明記すること)
- ②質問受付期限 平成29年3月24日(金)午前12時まで
- ③質問への回答 平成29年3月30日(木)(予定)

7. 参加資格要件

- (1) 準備組合とともに事業に取り組む意欲を有する企業であること
- (2) 本事業への参画にあたり、資金力・信用力・技術力を有する企業であること(共同企業体として複数社の参画は認めない。)
- (3) 総合建設業等に関わる企業で、次の①から⑦を全て満たすこと。
 - ①建設業法(昭和24年法律第100号。以下同じ。)第3条の規定に基づく、特定建設業の許可を得ていること。
 - ②施設建築物の工事施工を行うのに必要な能力及び技術力等を有し、かつ、必要な資力及び信用力を有する者。(過去3年の財務諸表から判断)
 - ③建設業法に基づく経営事項審査による評点(以下「経審点」という。)において、平成29年1月1日現在で有効な経審点が建築工事一式で、1,800点以上であること。
 - ④建築士法に基づく、一級建築士事務所の登録を行っていること。
 - ⑤過去10年間で、市街地再開発事業において事業協力者(業務代行者を含む)の立場で施設建築物の建築、工事完了(工事中を含む)まで事業推進に参画し、事務局業務等の支援等を行った実績があること。
 - ⑥平成18年以降に竣工、引渡しをした市街地再開発事業の実績として、住宅、商業業務及び駐車場等用途を含む大規模な施設建築物の施工実績、並びに歩行者デッキ、交通広場

等の公共施設の設計、工事施工の実績を有すること。

※参考 現時点の当地区再開発推進計画：住宅25階、商業業務床面積 約22,000㎡及びその他駐車場を含んだ施設計画（「推進計画の概要」参照）

⑦一般社団法人再開発コーディネーター協会の法人正会員であり、個人正会員を3名以上有すること。

(4) 次に掲げる全ての事由に該当しない企業であること

- ①当該法人の代表権を持つ役員が契約を締結する能力を有しない者又は破産者で復権を得ない者。
- ②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。
- ③倒産、民事再生、会社更生法その他これに準ずる手続き開始の申し立てを受けた者又は申し立てをした者。
- ④「岐阜県建設工事請負契約に係る入札参加資格停止等措置要領」及び「多治見市指名停止措置要領」の規定に基づく入札参加資格の停止期間中である者。
- ⑤「多治見市暴力団排除条例」第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員等。

8. 応募書類の提出

(1) 提出書類

- 1) 参加表明書（様式1）
 - 2) 会社概要（様式2）※参加表明書と合わせて提出
 - 3) 業務実績（様式3）※参加表明書と合わせて提出
 - 4) 提案書
 1. 当事業に対する取り組み姿勢（様式5）
 2. 当要項3, 4ページ、支援等(1)～(5)に係る具体的な支援等の内容
 - ①組合事務局業務に係る支援（様式6）
 - ②調査設計計画業務に係る支援・提案（様式7）
 - ③工事・施工面等からの事業行程等に係る支援・提案（様式8）
 - ④テナント誘致、保留床処分先斡旋等の支援・提案（様式9）
 - ⑤その他、事業推進上発生する諸問題解決についての支援協力（様式10）
- ※⑤については、特記すべき内容がある場合のみご記入ください。

(2) 提出部数

- ・(1)の1)～3) → 正（押印1部）のほか3部
 - ・(1)の4) 提案書 → 提出書類を正本（押印1部）のほか12部（A4縦サイズ）
- ※ 4) 提案書については、別途PDFデータを一式CD-Rにて提出

(3) 提出期間

- ・(1)の1)～3) → 平成29年3月24日(金)午前12時まで
- ・(1)の4) 提案書 → 平成29年4月11日(火)まで
持参の場合は、期間内の午前10時から午後5時まで
(最終日4月11日は午後3時まで)

(4) 提出方法

持参又は書留郵便・宅配便によること。ただし、郵便・宅配便の場合は提出期間内に必着のこと。

(5) 提出場所

多治見駅南地区再開発準備組合事務所

住所：〒507-0033 岐阜県多治見市本町1丁目24番地 駅前プラザ・テラ5階

TEL：0572-21-0070

9. 応募に関する条件及び注意事項

- ①本募集に際して要した費用は、すべて応募者の負担とする。
- ②一度提出された書類の修正・差し替え・再提出は、原則として認めない。
- ③提出された各種書類及び資料等は返却しない。
- ④提出書類に虚偽の記載があった場合、募集要項に違反した場合又は当準備組合が設置する選定委員会が本募集要項に違反すると認めた場合には、失格とする。
- ⑤参加表明書の提出者が、諸事情により提案書の提出を辞退する場合は、提案書提出期限までに書面にて事務局に通知することとする。

10. 建設系事業協力者の選考方法

(1) 参加意向表明書の提出

提案書の提出、プレゼンテーション審査の前に、参加意向表明書の提出をもって参加意向の確認を行う。提出書類(様式1～様式3)を確認のうえ、参加資格要件に該当しないことが判明した場合は、その時点で失格とする。

(2) 提案書の提出及びプレゼンテーション審査

参加意向表明書及び提案書の提出後、応募者には、プレゼンテーションの実施及びヒアリング(約20分間を予定)を受けてもらい、その結果を踏まえ、選定委員会が最も優れた1社(以下「最優秀提案者」という。)及び次点の1社を選定する。

なお、プレゼンテーション及びヒアリング時には、4.(1)の専任担当者も必ず出席するものとする。場所、日程等については、提案書提出後に事務局から連絡する。

(3) 審査結果の通知

審査結果については、結果のみを文書により応募者全員に通知する。

1.1. 事業協力に関する協定の締結

最優秀提案者が決定後速やかに当準備組合と「協定書」等を締結するものとする。なお、本協定が最優秀提案者との間で成立しない場合は、次点の者と協定締結についての交渉を行うこととする。

建設系事業協力者としての参画期間は、「協定書」締結の日から本組合設立の日までとする。なお、本組合設立後については、その時点で継続等について協議を行うものとする。

また、準備組合又は本組合が特定業務代行者を選定する場合、建設系事業協力者には当該公募に係わる参加資格を与えるものとする。

1.2. 事務局について

多治見駅南地区再開発準備組合（再開発準備組合事務局）担当 細尾、中嶋、山田

住所：〒507-0033 岐阜県多治見市本町1丁目24番地 駅前プラザ・テラ5階

TEL：0572-21-0070

e-mail：tajimi-minami@eos.ocn.ne.jp

(様式 1)

平成 年 月 日

参加表明書

多治見駅南地区再開発準備組合
理事長 赤塚 勝彦 様

応募者

(住所)

(会社名)

(代表者)

印

当社は、多治見駅南地区再開発準備組合が募集する「建設系事業協力者募集」に参加を表明します。

なお、参加表明書の提出後、諸事情により建設系事業協力者募集に係る提案書の提出を辞退する場合は、提案書提出期限までに、事前に書面にて準備組合事務局に通知します。

(様式2)

会社概要

商号又は名称	
所在地(住所)	
代表者氏名	
電話・FAX	
資本金	
設立年月日	
従業員数	
営業種目	
会社概要 特記事項	
資格者数	
担当部局 担当者氏名 電話番号 メールアドレス	

※会社概要の欄は、創業年、上場・非上場、売上高、許認可(建設業法特定建築業、一級建築士事務所等)及び経営審査事項の点数等を記載し、別途、会社概要を記したパンフレット、最新3期分の決算状況等の分かる財務諸表等の写し及び経営審査事項を証明する通知書面の写し(各2部)をご提出ください。

※資格者数の欄は、技術士、一級建築士、一般社団法人再開発コーディネーター協会個人正会員、再開発プランナー、宅地建物取引主任者等、その他工事施工に係る建築、設備及び土木等に関わる資格者数を記載すること。

(様式3) その1

業 務 実 績

※過去10年以内の市街地再開発事業の協力実績（事業完了、着手中あわせて）をお書きください。

年度	都市名	地区名 (組合員数)	発注者	協力内容等 (事業協力者・業務代行)

(様式3) その2

施 工 等 実 績

※平成18年以降に竣工、引渡しをした大規模な施設建築物の施工等実績及び公共施設の設計、工事施工の実績をお書きください。

年度 (竣工)	都市名	施設名	発注者	施工等内容 (用途・規模・面積等)
年度 (竣工)	都市名	事業名	発注者	施工等内容 (公共施設の内容等)

(様式 4)

質 問 書

平成 年 月 日

応募企業名	
担当者名	
電話番号	
E メールアドレス (回答先)	

質問 番号	質問内容

1. 質問は、簡潔かつ具体的に記述してください。
2. 質問事項は、1行につき1件とします。行は増やしていただいてもかまいません。
3. 質問いただいた応募企業名等は公表しませんが、質問内容と回答は公表します。
4. 提出はメールにて平成 29 年 3 月 24 日 (金) 午前 12 時締切 e-mail: tajimi-minami@eos.ocn.ne.jp

(様式 5)

1. 当事業に対する取り組みの姿勢 (A 4、1枚)



(様式 6)

2. 支援等に係る具体的な支援内容（要項 3, 4 ページ、支援等内容参照）

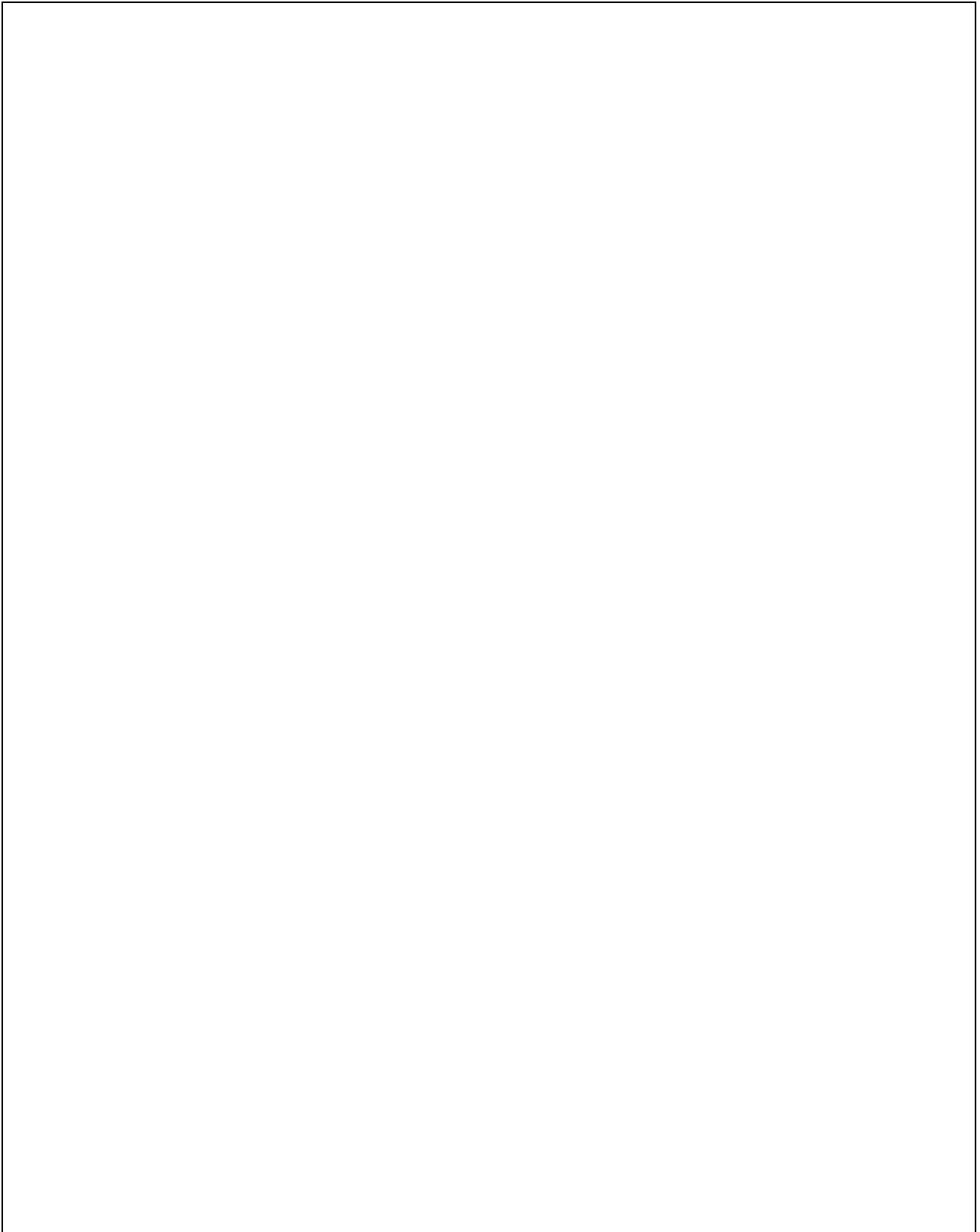
①組合事務局業務に係る支援（A 4、1 枚）

Blank area for detailed support content.

(様式 7)

2. 支援等に係る具体的な支援内容 (要項 3, 4 ページ、支援等内容参照)

②調査設計計画業務に係る支援・提案 (A 4、1, 2 枚)



(様式 8)

2. 支援等に係る具体的な支援内容（要項 3, 4 ページ、支援等内容参照）

③工事・施工面等からの事業行程等に係る支援・提案（A 4、1, 2 枚）

A large empty rectangular box with a thin black border, occupying most of the page below the text. It is intended for the user to provide specific support content related to the items listed above.

(様式 9)

2. 支援等に係る具体的な支援内容（要項 3, 4 ページ、支援等内容参照）

④テナント誘致、保留床処分先斡旋等の支援・提案（A 4、1, 2 枚）

Blank area for content related to the header above.

(様式 10)

2. 支援等に係る具体的な支援内容（要項 3, 4 ページ、支援等内容参照）

⑤その他、事業推進上発生する諸問題解決についての支援協力（A 4、1 枚）

--