

多治見駅南地区第一種市街地再開発事業

特定業務代行者第一次募集要項

平成 31 年 2 月

多治見駅南地区市街地再開発組合

多治見駅南地区第一種市街地再開発事業  
特定業務代行者第一次募集要項

目 次

はじめに .....	2
I 多治見駅南地区第一種市街地再開発事業	
1 施行地区の概況 .....	2
2 事業概要 .....	3
II 特定業務代行者の募集	
1 募集の目的 .....	3
2 特定業務代行者の代行業務の範囲 .....	4
3 応募資格等 .....	5
4 応募の申出 .....	6
5 募集スケジュール .....	7
6 留意事項 .....	8
様式集（様式1～6） .....	10～15

<はじめに>

平成 26 年に多治見駅南地区において協議会が設立されて以降、地権者と多治見市が一丸となって再開発についての取り組みを進め、2018 年（平成 30 年）3 月に多治見駅南地区市街地再開発組合を設立するに至りました。

再開発組合では、整備が進む駅北地区と連携し、多治見市の顔として、交流人口と定住人口の増加に向けた賑わいのあるまちの形成をはかり、老朽化した建物の更新、防災性の向上を図るとともに、新たに商業・業務機能の集積、宿泊機能の導入、都市型住宅の建設、駅南交通広場の改善及び駅南北連絡線（自由通路）とつながる歩行者専用デッキの整備などにより、安全・安心に配慮し潤いのある緑や美しい景観の創出、魅力的な都市環境の形成を図っていきます。

この度、再開発組合では再開発事業の完遂に向けて、事業を大きく進めるために特定業務代行者を募集する運びとなりました。

応募者の皆様におかれましては、趣旨をご理解の上ご協力いただきますようお願い申し上げます。

## I. 多治見駅南地区第一種市街地再開発事業

### 1 施行地区の概況（事業計画書より）

多治見駅南地区は、東濃地域の拠点である多治見市の中心、J R 中央線・太多線多治見駅の南側に位置する約 2.0 ヘクタールの地区です。

多治見駅南地区周辺は、明治から昭和初期まで美濃焼の陶磁器問屋が軒を連ねていた本町オリベストリートにつながるながせ商店街や駅前商店街も近く、商業面において賑わいをみせていましたが、現在は、空き店舗も増え、その面影もなくなってきています。

多治見駅南地区の現状は、商業ビルの駅前プラザ・テラが高度利用している以外は、そのほとんどが駐車場等の更地利用であり、また、数少ない建物も、ほとんどが昭和 40 年代に建てられたもので、老朽化が進んでおり、土地利用と合わせた更新が必要となっています。

また、多治見駅南地区に接する既存の交通広場については、朝夕の慢性的な車の渋滞が発生しており、その解決が課題となっています。

平成 26 年度に多治見市により定められた「多治見駅周辺都市整備将来構想」では、当地区は、土地区画整理事業により先行して整備の進んでいる多治見駅の北側を含めた「駅前顔づくりエリア」として、多治見駅南北連絡線（自由通路）を中心に、南北を連携させつつ、多治見市の顔となる都市中心機能及び広域的機能の誘導、集積を図るエリアとして位置づけられています。

また、平成 28 年 10 月に定められた「多治見都市計画都市再開発の方針」においては、多治見都市計画区域の将来像を示した多治見都市計画区域マスタープラン及び多治見市が策定する多治見市総合計画、多治見市都市計画マスタープランと照らし、この区域において特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地域（2 項地区）として、概ね 5 年以内に市街地再開発事業等を実施する地区として位置づけられています。

## 2 事業概要

### (1) 事業名称等

- ① 事業名称 多治見駅南地区第一種市街地再開発事業
- ② 所在地 多治見市本町1丁目、田代町1・2丁目及び音羽町2丁目の一部
- ③ 施行地区 約2.0ha
- ④ 建築敷地面積 約16,000㎡
- ⑤ 地域地区 商業地域、防火地域、高度利用地区、駐車場整備地区
- ⑥ 施行者 多治見駅南地区市街地再開発組合
- ⑦ 組合員数 11名（借地権者2名及び参加組合員1名を含む）

### (2) 都市計画・事業計画の概要

#### ① 都市計画の内容

平成28年10月に市街地再開発事業施行区域約2.0haについて都市計画決定され、平成31年1月18日に都市計画変更の決定告示がされています。

#### ② 事業計画の内容

平成30年2月に再開発組合設立認可（事業計画を含めた認可）を受け、現在、事業計画の変更申請手続きを進めています。

### (3) 事業スケジュール

- 都市計画決定 2016年（平成28年）10月
- 組合設立認可公告 2018年（平成30年）2月
- 都市計画変更決定 2019年（平成31年）1月
- 事業計画変更認可 2019年（平成31年）3月（予定）
- 権利変換計画認可 2019年6月（予定）
- 施設建築物工事着工 2020年4月（予定）
- 施設建築物工事竣工 2022年6月（予定）

## II 特定業務代行者の募集

### 1 募集の目的

この募集は、民間事業者の技術、能力を活用することにより、円滑かつ迅速な事業の推進を図ることを目的として、「民間能力の活用による市街地再開発事業の推進について（通知）」（建設省都再発第154号 建設省住街発第72号 平成8年7月22日）に基づき特定業務代行者を選定するものです。

## 2 特定業務代行者の代行業務の範囲

### (1) 業務範囲

特定業務代行者には、本事業推進に必要な下表の主要業務を代行していただきます。

なお、特定業務代行者は、当該通知及び(社)全国市街地再開発協会組合施行市街地再開発事業における業務代行モデル契約に基づき、施設建築物等の建築工事及び未処分の保留床の処分を実施する者と規定します。

項目	詳細項目
事務局業務	①組合運営業務支援（総会・理事会・各種委員会開催含む） ②会計関連業務支援（組合の経理処理・収支管理、資金調達支援、委託契約金・補償費支払い、税金申告、補助金対応業務、会計検査対応業務） ③権利者調整支援業務（事務局として行う権利者調整、同意等必要書面の取得、仮店舗等の斡旋、税務・法律相談） ④その他業務（近隣説明、組合ニュース等広報作成・ホームページ運営など。） ⑤事業計画（変更）・権利変換計画（変更）等申請の支援 ⑥開業・引越、解散・清算関連業務支援
施設建築物等の工事施工業務	①工事仕様の検討、工事費の調整、②工事行程、施工計画の策定 ③施設建築物等の建築工事、④その他の工事施工業務 <sup>※1</sup>
保留床処分、処分先の斡旋等	①未処分保留床 <sup>※2</sup> 等の最終処分責任、②処分先の斡旋協力
その他の業務 <sup>※3</sup>	①補助申請資料作成支援業務 ②商業運営等支援業務（テナント誘致支援、商業管理経営（PM）計画支援） ③駐車場運営等支援業務 ④住宅分譲支援業務（販売活動、内覧会対応、引渡し及び引越等支援並びにモデルルーム設置、イベント開催等住宅分譲に係る支援） ⑤本事業の完遂に向けての支援業務

※1：その他の工事施工業務には、駅前広場・ペDESTリアンデッキ、区域南側市道（対象部分）、下水道等の公共施設工事を含む場合があります。

※2：現時点では、一部保留床の処分先については確定していません。今後の権利者や保留床処分先の意向等で変動する可能性があります。（工事竣工時に、特定業務代行契約等に基づき、処分先未定の保留床について、処分義務が課せられます。）

※3：事務局業務及びその他の業務の①から③については、事務局又は再開発組合が委託するコンサルタント等が主体となり行う業務の支援、④については参加組合員が主体となり行う業務の支援となります。

### (2) 業務委託について

現時点で（1）以外に特定業務代行者に業務委託する予定はありません。

### 3 応募資格等

#### (1) 応募形態

一企業単独でも、複数企業の共同体でも応募可能とします。共同体での応募は、代表企業を定めて応募手続を行ってください。この場合、代表企業は、提案内容について責任を負うものとしてします。

なお、共同体の構成員間で業務分担の取り決めをすること及び未処分保留床のうち各構成員が引取り義務を負う部分を特定することを妨げません。

共同体の構成員は、重複してこの特定業務代行者募集に応募できません。

#### (2) 応募資格

特定業務代行者として本事業の確実な推進を求めするため、次に掲げる事項のすべてに適合することを応募資格とします。

- ① 施設建築物等の施工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企業又は共同体を構成する全ての企業。

※必要事項を様式5に記入してください。

※直近3年間の財務諸表等により判断〔下表参照〕。

表：直近3年間の財務諸表等の判断項目と基準

判断項目		判断基準
信用力	経常利益	直近3年間連続で赤字を計上していないこと
	自己資本比率	直近3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3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3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3年間連続で100%以上でないこと

※1 総キャッシュフロー規模＝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＋商業ペーパー)÷総資産×100

- ② 以下の欠格事由の全てに該当しない企業又は共同体を構成する全ての企業。

- ・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てを受けた者又は申立てをした者
- ・「6 留意事項」に定める暴力団との関与が認められる者
- ・確認基準日（平成31年2月5日）において岐阜県又は多治見市から指名停止を受けている者

- ③ 複合用途（商業業務、住宅、駐車場等）の市街地再開発事業における特定業務代行者として、組合施行の第一種市街地再開発事業に2地区以上参加し、「事業推進業務等」の実績を有する企業又は同企業を含む共同体。（共同体の場合は、代表企業に限ります。）
- ※「事業推進業務等」の内容は、「様式6 市街地再開発事業に関する主な特定業務代行実績」に掲げるものとします。
- ④ 応募企業（共同体にあっては代表企業）が、一般社団法人再開発コーディネーター協会法人正会員又は公益社団法人全国市街地再開発協会賛助会員。
- ⑤ 再開発プランナー（一般社団法人再開発コーディネーター協会）の登録者数が5名以上の企業又は同企業を含む共同体。（共同体の場合は、代表企業に限ります。）
- ⑥ 過去に竣工した物件のうち、200戸以上かつ、建物階数20階以上の超高層分譲マンションの施工実績がある企業又は同企業を含む共同体。（共同体の場合は、代表企業に限ります。）
- ⑦ 建設業法に基づく特定建設業の許可があり、かつ、平成31年2月1日現在発行されている最新の建設業法に基づく経営事項審査が、建築一式で1,600点以上の企業又は建築一式で1,600点以上の企業を代表とする共同体。
- ⑧ 特定業務代行契約締結後、事務局へ非常駐専任担当者を配置できること。

### （3）応募資格の確認基準日

応募資格の確認基準日は、平成31年2月5日とします。

## 4 応募の申出

### （1）応募の申出書等の受付等

- ①この募集の応募希望者は、事前に来訪日時を選定事務局担当者と連絡調整のうえ、③に記載する必要書類を受付場所まで直接お持ちください。（郵送不可）
- 受付期間：平成31年3月11日（月）から3月20日（水）まで
- 受付時間：午前10時30分から午後5時まで
- 受付場所：多治見駅南地区市街地再開発組合事務所  
岐阜県多治見市本町1丁目24番地 駅前プラザ・テラ内 担当：細尾  
TEL：0572-21-0070 E-mail：tajimi-minami@eos.ocn.ne.jp
- ②提出書類は日本工業規格A4版縦置きファイルに綴じて、表紙に「応募申出書」及び応募者名を明記してください。提出部数は正本1部、副本（正本の写し）2部です。

③提出書類一覧 単：単独応募者、共代：共同体代表企業、共各：共同体各企業

	提出書類	応募形態	様式	提出者		
				単	共代	共各
1	応募申出書	単独	様式 1	○		
		共同体	様式 2		○	
2	構成員別代行業務内容一覧表	共同体のみ	様式 3		○	○
3	応募者企業概要	単独・共同体	様式 4	○	○	○
4	履歴事項全部証明書	単独・共同体		○	○	○
5	印鑑証明書（発行後 3 ヶ月以内）	単独・共同体		○	○	○
6	企業の資力信用に関する状況	単独・共同体	様式 5	○	○	○
7	有価証券報告書(直近決算期を含む 3 期分) ※有価証券報告書を作成していない企業は、連結財務諸表（貸借対照表、損益計算書、株主資本変動計算書、キャッシュフロー計算書）を提出すること	単独・共同体		○	○	○
8	経営事項審査結果通知書の写し ※平成 31 年 2 月 1 日現在で通知を受けた最新のもの	単独・共同体		○	○	○
9	市街地再開発事業に関する主な特定業務代行実績	単独・共同体	様式 6	○	○	

※「経営事項審査結果通知書」の交付対象外企業においては、添付の必要はありません。

(2) 募集要項等に関する質疑

募集要項に関する事項（事業提案に関するものを除く）は、下記、事務局までお問合せください。なお、お問合せについては、必ず、電子メールにてお願いします。

事務局 岐阜県多治見市本町 1 丁目 24 番地 駅前プラザ・テラ内

E-mail : [tajimi-minami@eos.ocn.ne.jp](mailto:tajimi-minami@eos.ocn.ne.jp)

5 募集スケジュール

第一次募集

- ① 募集開始 平成 31 年 2 月 5 日（火）
- ② 募集説明会 開催しません。
- ③ 応募申出受付期間 平成 31 年 3 月 11 日（月）から 20 日（水）まで
- ④ 応募者決定通知 平成 31 年 3 月 27 日（水）（予定）

第二次募集

- ① 募集要項等配布 平成 31 年 3 月 27 日（水）（予定）
- ② 事業提案提出期限 2019 年 5 月 8 日（水）（予定）
- ③ 結果の通知 2019 年 6 月初旬から中旬頃（予定）

※②～③の詳細日程等については、第二次募集要項に記載いたします。

## 6 留意事項

- ①本募集要項をはじめ、この募集で提供するすべての資料は、応募に係る検討、書類作成等以外の目的で使用することを禁じます。
- ②提出された応募申込書等の提出書類は返却しません。
- ③「3 応募資格等」における欠格事由として挙げた「暴力団との関与」については、以下の内容とします。

応募者（応募者が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下同じ。）が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（応募者が個人である場合にはその者を、応募者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは営業所等の事務所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止などに関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど、直接的又は間接的に、暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

オ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

以 上

<様式及び添付資料の一覧>

○様式集（様式1～6）－ 10～15ページ

- ・様式1 応募申出書（単独用）
- ・様式2 応募申出書（共同体用）
- ・様式3 構成員別代行業務内容一覧表
- ・様式4 応募者企業概要
- ・様式5 企業の資力信用力に関する状況
- ・様式6 市街地再開発事業に関する主な特定業務代行実績

---

○配布資料・・・下記資料については、事務局で配布しますので申し出てください。

- ・資料1：多治見駅南地区第一種市街地再開発事業 都市計画変更図書
- ・資料2：多治見駅南地区第一種市街地再開発事業 事業計画変更（案）

以上

< 単独用 >

多治見駅南地区市街地再開発組合

理事長 赤塚 勝彦 様

応募申出書

多治見駅南地区第一種市街地再開発事業特定業務代行者第一次募集に応募を申し出ます。

なお、上記募集に係る「募集要項Ⅱ－3 応募資格等」の要件を満たしていること及び提出書類のすべての記載事項が事実と相違ないことを誓約します。

平成 31 年 月 日

所在地

企業名

代表者

印

※ 印鑑証明登録印を押印してください。

連 絡 先	(所属役職)	(氏 名)
	(所在地) 〒	
	(電 話)	(F A X)
	(メールアドレス)	

< 共同体用 >

多治見駅南地区市街地再開発組合

理事長 赤塚 勝彦 様

応募申出書

多治見駅南地区第一種市街地再開発事業特定業務代行者第一次募集に応募を申し出ます。

なお、上記募集に係る「募集要項Ⅱ-3 応募資格等」の要件を満たしていること及び提出書類のすべての記載事項が事実と相違ないことを誓約します。

平成 31 年 月 日

応募者名

【代表企業】

所在地

企業名

代表者

印

【構成員①】

所在地

企業名

代表者

印

【構成員②】

所在地

企業名

代表者

印

※ 印鑑証明登録印を押印してください。

連 絡 先	(所属役職)	(氏 名)
	(所在地) 〒	
	(電 話)	(F A X)
	(メールアドレス)	

&lt; 共同体用 &gt;

構成員別代行業務内容一覧表

応募共同体名称	
構成員名	本事業で主として行う業務
代表企業	
構成員①	
構成員②	

※ 各構成員は、「主として行う業務」の欄に、「募集要項Ⅱ-2 特定業務代行者の代行業務の範囲」に記載した項目をどのように分担するかを記載してください。施設建築物等の建築工事及び未処分の保留床の処分を含みます。

※ 一つの業務を複数の構成員が行うことも差し支えありません。ただし、施設建築物等の建築工事業務に関しては、建設工事幹事企業（工事を統括する企業）を明記してください。

## 応募者企業概要

項目	摘要	備考
応募共同体名称 (共同体の場合のみ)		
	特代代表企業・構成員	○を付けて下さい
企業名		
所在地		
連絡先担当者名		
経営事項審査	建築一式：	平成 31 年 2 月 1 日現在 1600 点以上(代表企業)
全国市街地再開発協会	賛助会員・非会員	○を付けて下さい
再開発コーディネーター協会	正会員・非会員	○を付けて下さい
再開発プランナー数	人	平成 31 年 2 月 1 日現在
資本金	百万円	平成 31 年 2 月 1 日現在
売上金	百万円	平成 年度 (直近年度)
社員数	人	平成 31 年 2 月 1 日現在
特定業務代行実績	件	組合施行 2 地区以上必要 (代表企業のみ)
類似規模のマンション 施工 <sup>(注)</sup>	棟を施工している	20 階以上かつ 200 戸以上必要 (代表企業のみ)

(注) 直近に竣工した複数のマンション名、戸数及び階数等物件概要の分かる資料(任意書式)を別途提出してください。

共同体での実績の場合は最大シェア(参画の割合が最大)の物件数のみをカウントしてください。

※ 共同体の場合は、構成員の企業毎に提出してください。

企業名

代表者

印

※ 印鑑証明登録印を押印してください。

## 企業の資力信用に関する状況

項 目	摘 要		備 考
企業名			
所在地			
連絡先 担当者名			※共同体の場合代表企業のみ
経常利益	年 度	円	直近3年間連続で赤字を計上していないこと
	年 度	円	
	年 度	円	
自己資本比率	年 度	%	直近3年間連続で債務超過状態となっていないこと
	年 度	%	
	年 度	%	
総キャッシュフロー	年 度	円	直近3年間連続でマイナスになっていないこと
	年 度	円	
	年 度	円	
利払い能力	年 度		直近3年間連続で1.0未満でないこと
	年 度		
	年 度		
有利子負債比率	年 度	%	直近3年間連続で100%以上でないこと
	年 度	%	
	年 度	%	

※ 共同体の場合は、構成員の企業毎に提出して下さい。

企業名

代表者

印

## 市街地再開発事業に関する主な特定業務代行実績

企業名 \_\_\_\_\_

第一種市街地再開発事業における特定業務代行者として、2地区以上の工事完了実績について、記載して下さい。

所在地				
事業名				
施行者名				
事業概要	施行面積	ha	建築延べ面積	m <sup>2</sup>
	主要用途		建物規模	地下階 地上階
	施行期間		総事業費	百万円
業務期間	年 月～ 年 月（うち施工期間 年 月～ 年 月）			
参画時の事業段階				
施設建築物工事費	百万円			
処分した保留床の概要	用途： 処分先：	面積： 処分量：		
その他業務内容				

所在地				
事業名				
施行者名				
事業概要	施行面積	ha	建築延べ面積	m <sup>2</sup>
	主要用途		建物規模	地下階 地上階
	施行期間		総事業費	百万円
業務期間	年 月～ 年 月（うち施工期間 年 月～ 年 月）			
参画時の事業段階				
施設建築物工事	百万円			
処分した保留床の概要	用途： 処分先：	面積： 処分量：		
その他業務内容				

※共同体的場合は、代表企業のみ提出して下さい。

※2地区以上ある場合は、直近の事例2地区をご記入ください。