

多治見駅南地区第一種市街地再開発事業
商業業務棟管理業務受託者募集要項

令和3年8月

多治見駅南地区市街地再開発組合

1. 募集の趣旨

多治見駅南地区第一種市街地再開発事業(以下、「本事業」という。)は、令和2年4月より施設建築物新築工事に着手し、令和4年12月の竣工に向けて順調に工事が進捗しています。

施行区域は、JR多治見駅に隣接した利便性の高い位置に立地しており、商業業務棟、住宅棟、駐車場棟の3棟に加えて、ホテル棟が建設され、多治見駅とペDESTリアンデッキで結ばれます。今回の募集にかかる商業業務棟は、商業施設と金融機関等の業務施設が複合する東濃地域の中心地区にふさわしい賑わいのある複合区分所有建物になります。

この度、供用開始後の商業業務棟の管理、運営に関し、優れたノウハウ、実績のある管理業者を選考すべく、当募集要項により募集を行うものです。

2. 計画概要

(1) 本事業の概要

- ①名称: 多治見駅南地区第一種市街地再開発事業
- ②施行者: 多治見駅南地区市街地再開発組合
- ③施行地区面積: 約 2.0 ha
- ④敷地面積: 約 15,330㎡ (ホテル棟を除く)、ホテル棟敷地 約 730㎡
- ⑤施設建築物 商業業務棟 10,830㎡ (3階)、住宅棟 23,450㎡ (29階 225戸)
駐車場棟 14,280㎡ (5階 駐車499台、駐輪692台、原付62台)
ホテル棟 3,770㎡ (14階164室)

⑥事業スケジュール

- ・多治見駅南地区市街地再開発組合設立: 平成30年2月
- ・権利変換計画認可: 令和元年7月
- ・再開発ビル工事着工: 令和2年4月
- ・商業業務棟管理組合設立: 令和4年6月頃(予定)
- ・竣工: 令和4年12月(予定)

(2) 商業業務棟の概要

- ①延床面積 約10,830㎡
- ②構造 鉄骨造 地階1階地上3階
- ③主要用途 1階～2階: 商業施設 3階: 業務施設
- ④設備内容 電気、ガス、給排水、空調、消防、昇降機 (エレベーター3基、エスカレーター4基)
- ⑤区分所有者 多治見市はじめ7人

(3) 事業関係者

- ①事業施行者 多治見駅南地区市街地再開発組合
- ②参加組合員 株式会社フージャースコーポレーション 旭化成不動産レジデンス株式会社
- ③事業推進 株式会社都市問題経営研究所

- ④商業計画 株式会社オーク計画研究所
- ⑤設計・監理 株式会社大建設計
- ⑥特定業務代行者（工事施工） 株式会社奥村組

※事業概要については下記ホームページでご確認ください。

<http://www.ts-minami.com>

3. 募集スケジュール

- | | |
|-------------|----------------|
| ①募集要項の配布 | 令和3年8月27日（金）～ |
| ②参加表明書の提出期限 | 〃 9月 7日（火） |
| ③質問受付期限 | 〃 9月17日（金） |
| ④質問に対する回答 | 〃 9月24日（金）（予定） |
| ⑤提案書の提出期限 | 〃 10月14日（木） |
| ⑥選考結果通知 | 〃 11月中旬（予定） |

4. 業務発注と協定書の締結

募集・選考は、本募集要項に基づき、多治見駅南地区市街地再開発組合（以下「再開発組合」という。）が行いますが、管理業務の業務発注者は、施設建築物の管理開始（令和4年12月予定）までに設立される（仮称）商業業務棟管理組合（以下「管理組合」という。）若しくは区分所有法上の「管理者」となる予定の（仮称）商業業務床運営会社（令和3年度内に商業業務区分所有予定者等によって設立予定。以下「運営会社」という。）となる予定です。

管理業務受託予定者として選考後、管理組合若しくは運営会社設立までの期間は、当該選考会社と再開発組合との間で、必要な事項を定めた「管理業務に関する基本協定書」（以下「協定書」という。）を締結していただきます。この協定書の内容は、原則として発注者である管理組合若しくは運営会社に承継する予定です。

5. 業務内容

以下の業務について、管理組合若しくは運営会社からの発注を予定しています。なお、本件施設の管理業務に係る共用部分は、商業業務棟共用部分（ただし、団地共用部分のうち商業業務棟区分所有者が管理する部分を含む。）となっています。

- (1)事務管理業務（統括管理、組合運営支援、出納・予算決算管理、維持・修繕の企画調整等）
- (2)管理員業務（フロント業務、巡回、立会い業務等）
- (3)巡回点検業務
- (4)設備監視、保守、整備業務（電気、空調、給排水衛生、消防、昇降機等）
- (5)保安、警備業務（機械監視業務を含む）
- (6)清掃、衛生管理業務

(7) 植栽管理業務 等

詳細は、参加表明、応募資格確認後にお渡しする「管理業務仕様書」を参照ください。

6. 応募資格要件

応募者としての資格を有するためには、次の(1)から(3)までのすべての要件に該当することが必要です。

(1) 信用の条件

- ①直近3期の財務状況が赤字でないこと
- ②帝国データバンクの企業情報評点が50点以上あること
- ③マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)第81条の規定による指示処分を受けていないこと
- ④前年度の法人事業税、固定資産税等の滞納がないこと
- ⑤多治見市暴力団排除条例(平成24年条例第26号)に規定する暴力団、暴力団員及びそれらの関係団体等に関係していないこと、また、当募集に係る管理業務の実施において関係しないこと。

(2) 実績の条件

- ①マンション管理業の登録を行っていること
 - ②マンション管理士、管理業務主任者が相当程度在籍していること
 - ③再開発ビルの管理実績(基幹事務、統括管理を含む)があること
- ア. 区分所有者12人以上
 - イ. 住宅・駐車場を除く延床面積5,000㎡以上

(3) 地域貢献への条件

- ①管理業務において多治見市内の業者の活用を図ること
- ②多治見市民の雇用を促進すること

7. 応募方法

(1) 募集要項の配布

募集要項は、下記の多治見駅南地区市街地再開発組合ホームページに掲載します。

- ①募集要項の掲載ホームページ <http://www.ts-minami.com>
- ②掲載期間 令和3年8月27日(金)～令和3年9月6日(月)

(2) 提案を希望する管理業者は、参加意向表明書・誓約書(添付様式1)及び応募資格要件に適合することを明らかにした次のアからカまでの書類を、令和3年9月7日(火)午後5時までに事務局に持参又は書留郵便、宅配便により提出ください。

※電子メールでの申請は不可とします。

ア. 直近の過去3期分の財務諸表の写し

イ. 帝国データバンクの企業情報の写し

ウ. 6 (2)③に示す管理物件の管理委託契約書の表書き等業務内容及び契約期間の分かる書類の写し

エ. 6 (2)③に示す管理物件の施設規模（延面積、用途等）が確認できるパンフレット等の資料

オ. 守秘義務誓約書(添付様式2)

カ. 会社案内（ホームページの写しも可）

(3) 参加意向表明書の提出があり、応募資格要件を満たした応募者に対して、事務局より提案に必要な設計図書(平面図及び立面図並びに面積表、仕上げ表等)、管理業務仕様書等のデータを配付します。

(4) 応募辞退届(添付様式4)

応募を辞退する場合は、添付様式4の応募辞退届を事務局まで提出してください（持参又は郵送）。なお、提案書提出後の辞退は認められません。

(5) 企画提案書(添付様式5. 1～5. 7)の提出期限

①提出期限 令和3年10月14日(木)午後3時までに事務局に持参又は書留郵便、宅配便により提出ください。

②提出部数 正本一部（押印）のほか写し7部、データ一式（CD1枚）

8. 企画提案書の作成と質疑

(1) 企画提案書の作成

企画提案書は、本件施設にふさわしい、質の高い、効率的かつ経済的な管理を実施することを目的として提出いただきますので、次の①から⑦の提案項目について提案ください。

①会社案内等会社概要並びに有資格者(添付様式5. 1)

※会社概要はパンフレットや経歴書の印刷物を準用しても構いません。

※有資格者については、以下記載の資格を必須として人数を記載してください。

- ・電気主任技術者
- ・建築物環境衛生管理技術者
- ・エネルギー管理士(電気、熱)※ エネルギー管理員は含みません
- ・建築士(1級、2級)
- ・マンション管理士
- ・管理業務主任者

※再開発関係団体－（公財）全国市街地再開発協会、（一社）再開発コーディネーター協会等－の会員の場合はその旨記載してください。

②複合用途区分所有物件（商業施設中心、業務・公益施設等との複合）の総合管理実績(物件名、規模、用途、受託業務内容)を3件以上記載してください（添付様式5. 2、参加表

明時に提出された物件を含めて構いません。)

- ③貴社の取り組み姿勢、商業業務棟の管理業務における貴社の役割や業務実施体制、緊急時の体制など、管理業務に関して貴社の独自性や優れている点等をご提案ください。(添付様式5. 3)
- ④本募集要項において配付する設計図書及び「管理業務仕様書」に基づき、実績や経験値等を踏まえて、業務委託の費用をご提案ください。(添付様式5. 4、管理業務仕様書の各項目に対する金額を記入してください。)
- ⑤「管理業務仕様書」を合理化できる場合、当該合理化に係る業務内容、業務仕様と業務費用の減額費用をご提案ください。(添付様式5. 5)
- ⑥「管理業務仕様書」に記載されている業務以外で、必要と思われる業務があれば費用と併せてご提案ください。(添付様式5. 6)
- ⑦竣工までの下記準備業務について、貴社が提供できる業務支援の内容を提案ください。(添付様式5. 7)

- 1. 管理業務に関わる計画の検討について
- 2. 管理規約、管理細則等の作成について
- 3. 管理業務仕様と管理費について
- 4. 長期修繕計画と修繕積立金について
- 5. 上記以外で支援可能な業務について

なお、業務委託費用については、本提案をもって確定するものではありません。提案いただいた内容や単価を踏まえ、管理業務受託予定者として決定後に改めて協議を行うものとします。

(2) 質疑及び回答

- ①質問の受付 質問は、添付様式3により12.に記載の「問合せ先」宛てのメールで行ってください。(回答先を明記すること)
- ②質問受付期限 令和3年9月17日(金)午後5時まで
- ③質問への回答 令和3年9月24日(金)(予定)

9. 選考方法

- (1) 提出いただいた企画提案書をもとに、プレゼンテーションを行っていただき、本業務への取り組み姿勢、類似ビルの管理ノウハウや実績、管理業務費用等から、再開発組合にて優先交渉権者と次点候補者を選考します。
(プレゼンテーションについてはあらかじめ日時と場所を通知します。)
- (2) 再開発組合は、優先交渉権者と協定書について協議を行い、協議が整った場合、再開発組合の手続きを経て管理業務受託予定者を決定します。優先交渉権者と協定書の協議が不調

となった場合は、次点候補者と協議を行います。

- (3) 審査結果については、 当否の結果のみを文書により応募者全員に通知します。(令和3年11月中旬を予定)

10. その他留意事項

(1) 企画提案書では、業務委託費の提案をいただきますが、管理業務受託予定者に決定したことをもって、提案した業務委託費が決定されたものではないことをご了承ください。

(2) 応募書類については、返却いたしません。

応募書類は、管理業務受託予定者の選考のみに使用し、再開発組合（事務局）において適正に管理します。

(3) 応募に係る見積、企画提案にかかる費用については、応募者の負担とします。

11. 失格事項

(1) 応募・選考期間中、本件募集に関して再開発組合の関係者へ接触することを禁止します。

(2) 管理業務受託者予定者として決定した後に、応募・選考期間中に本件募集に関して再開発組合の関係者へ接触したことが判明した場合も管理業務受託予定者としての地位は失効するものとします。

12. 問合せ先・書類の提出先

本募集の事務局は次のとおりです。

多治見駅南地区市街地再開発組合 事務局

住 所： 岐阜県多治見市栄町一丁目6-1 日章ビル7階

連絡先：TEL 0572-21-0070 FAX 0572-21-0090

E-mail tajimi-minami@eos.ocn.ne.jp

受付時間：午前10時から午後4時まで

(土・日・祝日及び平日の正午から午後1時を除く。)

以上

(添付様式1)

令和3年 月 日

多治見駅南地区市街地再開発組合 御中

所在地

会社名

代表者

参加意向表明書・誓約書

件名 多治見駅南地区第一種市街地再開発事業施設建築物の
管理業務受託者の募集について

当社は、貴再開発組合が募集する多治見駅南地区第一種市街地再開発事業において建設される施設建築物（商業業務棟）の管理業務受託者の募集について、下記の書類を添えて参加意向を表明します。併せて、募集要項6. 応募資格要件の応募資格を有する者であることを誓約します。

記

- ア. 直近の過去3期分の財務諸表の写し
- イ. 帝国データバンクの企業情報の写し
- ウ. 6(2)①及び③に示すマンション管理業登録及び管理物件の実績の分かる書類（登録証、管理委託契約書等（表書き等業務内容及び契約期間の分かる書類））の写し
- エ. 6(2)③に示す管理物件の施設規模（延面積、用途等）が確認できるパンフレット等の資料
- オ. 守秘義務誓約書(添付様式2)
- カ. 会社案内

以上

<担当者連絡先>

担当者所属部署

担当者名及び役職

電話番号

メールアドレス

多治見駅南地区市街地再開発組合 御中

所在地

会社名

代表者

守秘義務誓約書

当社は、貴再開発組合が実施する「多治見駅南地区第一種市街地再開発事業管理業務受託者募集」に参加表明するにあたり、開示される多治見駅南地区第一種市街地再開発事業に関する情報について、次の事項を遵守することを誓約いたします。

1. 秘密情報の定義

- (1) 「秘密情報」とは、本誓約の前後を問わず、本件募集要項を通じて貴再開発組合(以下「開示者」という)から当社(以下「被開示者」という)に対して開示される一切の情報をいう。
- (2) 前項の秘密情報には次の各号の一に該当するものを含まないものとする。
 - ① 開示されたとき既に公知であったもの。
 - ② 開示後被開示者の責に帰せざる事由により公知になったことを証明したもの。
 - ③ 開示されたときに被開示者が既に知っていたことを証明したもの(被開示者が独自に開発したもの、第三者から秘密保持義務を負うことなく適法に入手したもの等)。
 - ④ 開示後、被開示者が第三者から秘密保持義務を負うことなく適法に入手したことを証明したもの。
 - ⑤ 法令、規則、裁判所の決定・命令及び正当な権限を有する公的機関の命令等に基づき、開示を要求されたもの(ただし、開示にあたり、事前に開示者への通知を要する)。

2. 守秘義務

被開示者は、開示者の事前の書面による承諾なしに秘密情報を第三者に開示又は漏えいしてはならない。また、本件募集以外の目的にこれを使用してはならない。

3. 損害賠償責任

- (1) 被開示者は、秘密情報若しくは委託又は提供を受けた個人情報の被開示者による開示又は漏えいの結果、開示者又は第三者に損害が発生した場合、開示者又は第三者に対してその損害を賠償しなければならない。
- (2) 前項の損害賠償額は開示者と被開示者との協議により定めるが、現実には被った通常かつ直接損害の額に限るものとする。

以上

(添付様式4)
令和3年 月 日

多治見駅南地区市街地再開発組合 御中

所在地
会社名
代表者

応募辞退届

「多治見駅南地区第一種市街地再開発事業管理業務受託者募集要項」に基づき参加意向を表明しましたが、都合により辞退します。

担当者所属部署
担当者名及び役職
電話番号
メールアドレス

① 会社案内等会社概要並びに有資格者(1枚まで)

② 複合用途区分所有物件(商業施設中心、業務・公益施設等との複合)の総合管理実績(物件名、規模、用途、受託業務内容等)を3件以上記載してください。この場合、参加意向表明時に提出された物件を含めて構いません。(2枚まで)

③ 貴社の取り組み姿勢や商業業務棟管理業務における貴社の役割や業務実施体制、緊急時の体制など、管理業務に関して貴社の独自性や優れている点等をご提案ください。(複数枚可)

④本募集要項において配付する設計図書等及び「管理業務仕様書」に基づき、実績や経験値等を踏まえて、業務委託の費用をご提案ください。(管理業務仕様書の各項目に対する金額を記入してください。1枚まで)

⑤「管理業務仕様書」を合理化できる場合、当該合理化に係る業務内容、業務仕様と業務費用の減額費用をご提案ください。(1枚まで)

⑥「管理業務仕様書」に記載されている業務以外で、必要と思われる業務があれば費用と併せてご提案ください。(1枚まで)

⑦竣工までの準備業務、8. (1)⑦に記載の業務について、貴社が提供できる業務支援の内容を具体的にご提案ください。(1枚まで)