

諏訪町一丁目地区優良建築物等整備事業に係る

施行予定者募集審査基準

令和6年4月22日

諏訪町一丁目地区再開発等準備組合

第1章 優先交渉権者の選考方法について

1. 基本的な考え

優先交渉権者の選考は、当再開発等準備組合が「諏訪町一丁目地区優良建築物等整備事業 選考委員会」（以下、「選考委員会」という。）を組織し、公募型プロポーザル方式により実施します。

2. 選考委員会

本事業における事業者の選考にあたり、外部委員及び当再開発等準備組合員で構成する選考委員会を設置します。

選考委員会	所属	役職	氏名
委員長	株式会社都市構造 研究センター	代表取締役	南部 繁樹
委員	国立大学法人 東北大学	災害科学国際 研究所 教授	姥浦 道生
委員	国立大学法人 岩手大学	人文社会科部 教授	杭田 俊之
委員	諏訪町一丁目地区 再開発等準備組合	理事長	千葉 貴幸

3. 応募の流れ

令和6年5月13日（月）から6月20日（木）までに参加申込書（様式1）の他、企画提案書等関係書類を提出してください（必着）。

4. 審査方法

応募者から提出された提案書等の審査は、審査基準に従い、選考委員会が行います。

(1) 資格要件の審査

選考委員会は、参加申込書等を受領後に当事業募集要項6ページ「応募者の資格要件」等に従い、資格要件について審査します。また、再開発等準備組合は資格要件の審査結果について応募者に通知します。

(2) プレゼンテーション審査

資格要件の審査通過者は、応募者ごとにプレゼンテーションにて提案内容等を説明頂き、選考委員会が評価を行い、施行予定者と次点交渉権者を選考します。なお、公開プレゼンテーション審査に係る詳細な実施日時や実施方法等については、応募者に対

し、適宜Eメールにより通知します。その後、選考委員会の結果を基に再開発等準備組合が施行予定者を決定します。選定結果は、公開プレゼンテーションした応募者に対し、郵送により通知いたします。

(3) 結果の公表

再開発等準備組合は施行予定者、次点交渉権者並びに施行予定者の提案概要及び審査講評、スケジュール等について、適宜、市のホームページ等で公表します。なお、施行予定者及び次点交渉権者以外の応募者は公表しません。応募者が2者の場合も、この限りとします。

(4) 留意事項

- ・応募に必要な費用は、応募者の負担とします。
- ・提出した提案書等の内容の変更は、原則として認めません。
- ・提出した提案書等は、返却しません。
- ・提案書等の著作権は、応募者に帰属しますが、公表その他市が必要と認めるときは、市はこれを無償で使用できるものとします。
- ・応募者が1者であっても審査を行い、基準点を満たした場合に優先交渉権者とします。
- ・本事業を実施する事業者として適当でない場合は、優先交渉権者を選考しない場合があります。

第2章 事業者の申し込みについて

1. 提案項目

各提案項目における特徴や工夫等について提案してください。

※区分は、募集要項10ページ「提案内容に関する条件」より。

区分	提案項目	内容
①実施推進体制 ⑤事業の組み立て ⑥資金計画 ⑦事業スケジュール	実施体制 (設計・工事)	・ 資金調達のスキーム ・ 工事実施体制 ・ 責任関係
	実施体制 (管理・運営)	・ 資金調達のスキーム ・ 管理、運営体制 ・ 責任関係
	業務分担	・ 各業務の役割分担 ・ 事業スキーム

	周辺環境への配慮	・ 工事期間における周辺への配慮 ※騒音、振動等の対策
	実施スケジュール	・ 設計スケジュール ・ 工事実施スケジュール
	土地・建物に関する契約	・ 購入金額
	事業収支計画	・ 事業全体の収支計画 ・ 床の見込み額
	既存建物の撤去	・ 実施スケジュール ・ 工事実施体制
②開発コンセプト ③施設の内容 ④土地利用計画 ⑤事業の組み立て ⑧その他	開発コンセプト	・ 開発コンセプト まちづくりや都市機能に対する考え方等
	事業の組み立て	・ 施行者組織に対する考え方
	土地利用計画	・ 施設配置図 ・ 各階平面図 ・ 立面図 ・ 断面図
	景観	・ 街並みや建物意匠（全体鳥瞰パース等）
	施設の内容	・ 施設全体の概要
		・ 各施設の概要
・ 回遊性の向上に関する提案		
・ 施設の所有者、管理・運営体制		
・ 利用者の駐車場		
	・ 周辺への波及効果	

2. 書類の提出について

(1) 提出期間

令和6年5月13日（月）から6月20日（木）

平日のみ 午前8時30分～午後5時まで（持参）

(2) 提出書類

提出部数は、正本1部、副本10部とし、正本のみ押印してください。複数の企業によりグループを組む場合は、取りまとめて提出してください。併せて、様式1も含めました電子データ（CD-ROM）を提出してください。様式3は、保存形式をMicrosoft Excelとしてください。

■参加資格に関するもの

- ・参加申込書（様式1）

【全構成員分】

- ・法人概要（任意様式パンフレット可）
- ・定款、会則等
- ・法人登記簿謄本（令和6年4月22日以降に交付されたもの）
- ・貸借対照表（直近実績3年分）
- ・損益計算書（直近実績3年分）
- ・納税証明書（令和6年4月22日以降に交付されたもの）
法人税、消費税及び地方消費税、各種市税（市内に事務所、事業所を有する者のみ）

【設計・監理業務を行う者】

- ・建築士事務所登録の写し

【工事を行う者】

- ・建設業許可通知書の写し

■事業提案に関するもの

- ・企画提案書（様式2）
- ・企画提案書別紙（任意様式）
- ・事業全体の収支計画書（様式3）
- ・類似事業の実績一覧（様式4）
- ・誓約書（様式5）

3. 提出方法

持参

4. 提出先

諏訪町一丁目地区再開発等準備組合 担当：千葉 貴幸

岩手県北上市本通り一丁目4-11 カメラのちば

※不在の場合がありますので、持参の際は、事前にご連絡ください。

TEL0197-63-6612

第3章 審査基準について

1. 審査基準の位置付け

本審査基準は、本事業において、公募型プロポーザル方式により事業者の公募・選考を行うにあたって、最も優れた提案を客観的に評価・選考するための基準を示したものです。

2. 評価項目

審査の際に、評価する視点は次のとおりです。

区分	評価項目	評価の視点
①実施推進体制 ⑤事業の組み立て ⑥資金計画 ⑦事業スケジュール	実施体制 業務分担 周辺環境への配慮 既存建物の撤去	<ul style="list-style-type: none"> ・ 充実した体制、これまでの実績等、各業務を実施するための体制構築について、具体的かつ優れた提案がされているか。 ・ 類似事業の実績があるか。 ・ 各業務を担当する事業者の財務状況に問題がないか。 ・ 各業務を担当する事業者間の役割分担がなされ、事業を円滑に実施する工夫がみられるか。 ・ 工事を実施する際に、騒音・振動対策等周辺への配慮がなされているか。 ・ 基本協定締結後から工事が完了するまでの間に、事業を進めるにあたって工程上の工夫がなされているか。
	事業全体の 収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 支出金及び収入金の妥当性について問題はないか。 ・ 整備する床の価格が市場性と乖離はないか。
	実施スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案した設計・工事スケジュールに無理がなく、確実な完遂が見込める計画となっているか。

②開発コンセプト ③施設の内容 ④土地利用計画 ⑤事業の組み立て ⑧その他	開発コンセプト 事業の組み立て	<ul style="list-style-type: none"> ・北上市の未来ビジョンで定めるまちづくりの基本方針と整合している事業構想となっているか。 ・北上らしさの表現に対する提案となっているか。
	景 観	<ul style="list-style-type: none"> ・魅力的な街並みを創出するための工夫がなされているか。 ・建物以外の場所について、付加価値を生み出す活用の工夫がなされているか。
	土地利用計画 施設の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・1階又は2階部分に、地域住民及び来街者の利便性向上に資する施設が設けられているか。 ・管理・運営に関して、高いサービスが継続して提供できる体制となっているか。 ・北上市の課題を解決するような施設であるか。 ・提案する施設は、的確な理由に基づいて必要であるとみなしたものであるか。 ・回遊性の向上に資する工夫がなされているか。 ・周辺エリアへの波及効果が期待できる施設・仕掛けがなされているか。

第4章 質問の受付及び回答について

1. 質問の受付

質問は、質問書（様式6）の提出により行うこととし、電話・来庁等口頭による質問は受け付けません。

(1) 提出期限

令和6年4月30日（火）午後5時まで

(2) 提出方法

Eメール

件名を、【諏訪町一丁目地区優良建築物等整備事業に係る施行予定者募集要項 質問書】としてください。複数の企業によりグループを組む場合は、取りまとめて提出してください。

(3) 提出先

諏訪町一丁目地区再開発等準備組合 担当：千葉 貴幸

Eメール：taka@chiba-camera.co.jp

2. 質問書への回答

質問書への回答は、全ての応募者に対し、回答します。なお、質問を提出した方の名称は公表しません。

第5章 その他、お問い合わせについて

1. お問い合わせ先

諏訪町一丁目地区再開発等準備組合 担当：千葉 貴幸

Eメール：taka@chiba-camera.co.jp

TEL：0197-63-6612