

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

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 事業の概要

1. 概要

- ・本地区は、「あじさい都市北上の都市拠点のためのまちづくりテーマ」である『“move (= 1つ1つの小さな“動き”が、やがてまち全体の動きとなる。)”』における、「諏訪町名店街及び柔剣道場周辺：=move core BLUE」というゾーニングの中の先導的事業として位置づけられている。
- ・「move core BLUE」のゾーンコンセプトである「安らぎが感じられる地区を目指した取組」を踏まえた『北上の歴史・文化・心象風景の継承と新たな機能性を有したオアシス拠点の形成』という「整備コンセプト」を踏まえ、以下のような開発効果を期待できる事業実施を目指す。
 - ①北上の中心市街地に立地する貴重な緑豊かなオアシスと整合した安らぎを感じられる場。
 - ②市民の“心象風景”の一つである「諏訪神社」の佇まいと連携した高品質な景観形成。
 - ③諏訪神社の門前地区としての歴史を継承した機能的連携が可能な都市機能の導入。
 - ④顕著に老朽化した既存施設の早期対応と権利者状況を反映した柔軟な事業方策の整合。
- ・事業手法としては、優良建築物等整備事業（平成6年国土交通省）の制度を活用し、土地の共同利用、高度利用による共同施設整備を行うものである。

2. 計画内容

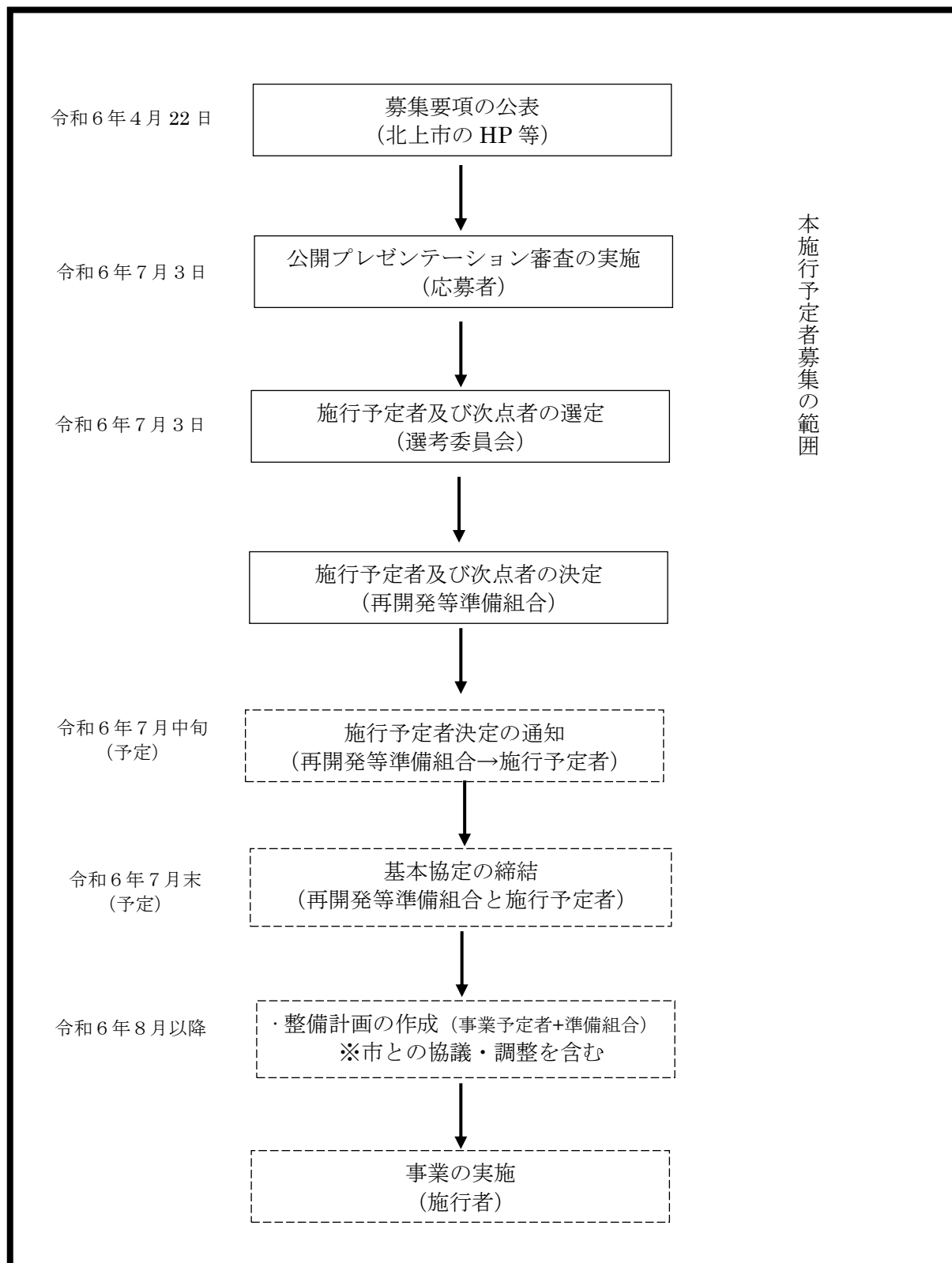
関係団体：諏訪町一丁目地区再開発等準備組合
所在地：北上市諏訪町一丁目219番他
敷地面積：約1,460㎡

3. 主な経過と今後の予定

令和5年5月 諏訪町一丁目地区再開発等準備組合 設立
令和6年度 事業計画策定（予定）
令和7年度 補助事業対象業務着手《基本設計、資金計画作成等》（予定）
令和8年度 施設建築物工事 着工（予定）
令和9年度 施設建築物工事 竣工（予定）

4. 事業の進め方

本事業者募集から事業実施までの大まかな流れについて、下記に示します。



(1) 施行予定者の募集及び選定に関する基本的な考え方

- ① 本事業への参加を希望する施行予定者を公募します。
- ② 施行予定者の選定にあたっては、諏訪町一丁目地区における施行予定者募集審査基準（以下「審査基準」という。）による審査の結果、最も優れた提案を行った応募者を施行予定者とします。施行予定者は、諏訪町一丁目地区再開発等準備組合（以下、「再開発準備組合」という。）から決定通知書を受領します。
- ③ 施行予定者は、決定通知受領後、審査講評等での指摘事項等があった場合等は、再開発準備組合及び北上市と協議し、事業プランの修正を反映させた整備計画を作成します。
- ④ 施行予定者は、整備計画をもとに再開発準備組合と基本協定を締結します。基本協定締結後は、施行予定者が施行者となります。

(2) 募集及び選定スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、以下のとおり予定しています。

①募集要項の公表	令和6年4月22日（月）
②質問書の提出期限	令和6年4月30日（火）
③回答書の送付	令和6年5月10日（金）
④提案書の提出期限	令和6年6月20日（木）
⑤基本的事項審査結果の通知	令和6年6月25日（火）
⑥公開プレゼンテーション審査の実施	令和6年7月3日（水）午後
⑦施行予定者の選定、報告、決定 （審査結果の通知及び公表）	令和6年7月中旬

(3) 応募の手続き

- ①募集要項の公表
 - ・ 諏訪町一丁目地区における募集要項（以下「募集要項」という。）は、市のホームページ等により公表します。
 - ・ 募集要項は、公表日同日より市のホームページでダウンロードできます。
- ②質問書の提出期限
 - ・ 応募者は、本要項又は関係詳細資料等に対する質問がある場合は、質問書（様式6）に記入し、令和6年4月30日（火）までEメールにより提出するものとします。

【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

taka@chiba-camera.co.jp

- ・ 質問内容は原則として、全ての応募者に対し、回答するため、質問者が特定できるような記載は避けるものとします。なお、質問は、法人グループで応募している場合は、法人グループごとに取りまとめて提出するものとします。

③回答書の送付

- ・ 再開発準備組合は、全ての応募者に対し、質問書に対する回答書を令和6年5月10日頃までに、Eメールにより送付します。

④提案書の提出期限

- ・ 応募者は、提案書（様式1～5を参考）に所定の事項を記入し、下記までに直接持参してください。

【提出先】岩手県北上市本通り一丁目4-11 カメラのちば
担当：千葉 貴幸

- ・ 提案書の提出期間は、令和6年5月13日（月）から令和6年6月20日（木）までの平日のみとし、また、受付時間は午前8時30分から午後5時までとします。
- ・ 提案書は、A3版横カラー片面印刷で、正本1部、副本10部の提出とします。また、提案書の内容を記録した電子媒体（CD又はDVD）を1部提出するものとします。
- ・ 副本には名称マークその他応募者を特定できる情報を記載しないものとします。

⑤基本的事項審査結果の通知

- ・ 再開発準備組合は、提案書の基本的事項の審査を行い、その結果について、令和6年6月25日を目途に応募者に対し、郵送で通知します。
- ・ 基本的事項の審査で不適合と通知された応募者は、失格となります。

⑥公開プレゼンテーション審査の実施

- ・ 提案書に対する公開プレゼンテーション審査を、令和6年7月3日（水）頃に実施する予定としています。
- ・ 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。

⑦施行予定者の選定、報告、決定（審査結果の通知及び公表）

- ・ 提案書の評価及び公開プレゼンテーション審査により、選考委員会で施行予定者及び次点者を選定します。再開発準備組合は選考委員会から選定結果の報告を受け、最終的に施行予定者及び次点者を決定します。
- ・ 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。
- ・ 施行予定者の決定時期は、令和6年7月中旬頃を予定しています。

(4) 応募者の資格要件

①基本的要件

- ・ 応募者は、本事業において、事業の施行者として整備コンセプトや開発効果等に則った施設整備を実現することのできる、企画力、技術力、経営能力を有する者としてします。

②応募者の構成

- ・ 応募者は、単独の法人又は法人グループとします。
- ・ 法人グループで応募する場合は、代表法人を定め、代表法人が応募するものとします。
- ・ 応募者の構成員が、他の応募者（代表法人又は代表法人以外の構成員である場合を含む。）として重複参加をしてはならないものとします。
- ・ 本事業区域内の土地及び建物に権利を有する者は、応募者として参加できないものとします。

③資格要件

[事業者の経営状態について]

本事業を遂行するのに十分な資金力等を備えた法人、又は当該法人を代表とする法人グループであること。

- 1) 直近3年間の財務諸表等により、次に掲げる資力、信用力及び債務返済能力について総合的に審査します。
 - ・ 総キャッシュフローが、3期連続でマイナスになっていないこと。
※総キャッシュフローとは、当期純利益-配当・役員賞与+減価償却費をいう。
 - ・ 経常損益が、3期連続でマイナスになっていないこと。
 - ・ 自己資本金額が、3期連続で債務超過になっていないこと。
 - ・ 利払能力の最近値が、1.0未満でないこと。
※利払能力とは、（営業損益+受取利息・配当金）÷支払利息・割引料をいう。

[応募者の構成員の制限]

- 1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。なお、当該規定は、一般競争入札の参加者の資格を定めるものであり、本件においては、「一般競争入札」とあるのを「事業者募集」と読み替えて準用すること。
- 2) 北上市営建設工事等に係る指名停止等措置基準（平成 4 年告 10 月 1 日市長決裁）に基づく指名停止を受けていないこと。また、国又は県による指名停止を受けていないこと。
- 3) 北上市暴力団排除条例（平成 27 年条例第 28 号）に定める暴力団、暴力団員又は暴力団員等に該当しないこと。また、これらのものと経営面等で関与していないこと。
- 4) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しないものの統制下にある者でないこと。
- 5) 経営不振の状態（特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき又は手形若しくは小切手が不渡りになったときをいう。）でないこと。
- 6) 直近 1 年間における法人税、事業税、消費税及び地方消費税並びに都道府県税及び所在地の市町村税（法人市民税及び固定資産税）に滞納がないこと。
- 7) 本事業内容に関する支援業務等の関与者に資本面で関連（関与者の発行済み株式総数の 100 分の 25 を超える株式を有し、又はその出資の 100 分の 25 を超える出資をしていることをいう。）しておらず、かつ、人事面で関連（会社の代表者又は役員が関与者の代表者又は役員を兼ねているこという。）していないこと。

（注）本事業内容に関する支援業務等の関与者

公益社団法人 全国市街地再開発協会（東京都港区）

④参加資格要件確認の基準日

- ・ 資格要件の適格審査の基準日は、参加意思表明書受付時点とします。
- ・ 参加意思表明書受付から基本協定締結までの間に、③資格要件の事業応募者の構成員の制限に抵触した場合は、原則として失格とします。ただし、応募者が法人グループである場合において、代表者以外の構成員が本制限に抵触したとき、当該構成員を除外した残りの構成員が、全ての資格要件を満たし、再開発準備組合の承認を受けた場合は、この限りではありません。

(5) 提案審査に関する事項

①審査方法

- ・ 募集要項に基づき応募者から提出された提案書等（公開プレゼンテーションを含む）に対して、資格要件及び基本的事項の適格審査と、事業推進体制等に関する評価、施設計画等に関する評価、事業計画等に関する評価及び総合的な評価による審査を行います。
- ・ なお、必要に応じて、応募者に対してヒアリング等を行います。

②審査体制

- ・ 応募者から提出された提案書等については、審査基準に従い、再開発準備組合が資格要件及び基本的事項の適格審査を行うとともに、学識経験者等の外部委員等から構成される「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。）が、内容を評価し、専門的な視点から意見交換を行い、事業予定者及び次点者を選定し、その結果を再開発準備組合に報告します。
- ・ 再開発準備組合は、選考委員会の報告を踏まえて、施行予定者及び次点者を決定します。再開発準備組合は、施行予定者を決定した後、事業化に向けての基本協定の締結までの間に、協議が調わない場合、又は施行予定者が資格要件に抵触した場合は、次点者と協議するものとします。
- ・ なお、選考委員会は、次の4名で構成されています。

委員長	南部	繁樹	（株式会社都市構造研究センター 代表取締役）
委員	姥浦	道生	（東北大学災害科学国際研究所教授）
委員	杭田	俊之	（岩手大学人文社会科学部教授）
委員	千葉	貴幸	（諏訪町一丁目地区再開発等準備組合 理事長）

（敬称略）

③主な審査項目

- ・ 資格要件の審査
- ・ 基本的事項の審査
- ・ 事業推進体制等に関する評価
- ・ 施設計画等に関する評価
- ・ 事業計画等に関する評価
- ・ 総合的な評価

※その他、詳細は別添の「審査基準」によるものとします。

(6) 審査結果の概要等の公表

- ① 審査結果の概要等（施行予定者及び次点者、施行予定者の提案概要、審査講評、スケジュール等）については、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。

(7) その他

- ① 応募に必要な費用は、応募者の負担とします。
- ② 提出した提案書の内容の変更は、原則として認めないものとします。ただし、場合によっては追加・補足資料を求めることがあります。
- ③ 提出した提案書は返却しないものとします。
- ④ 提案書等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者について、所要の措置を講じることがあります。
- ⑤ 同一の事業応募者が提出できる提案書は1案のみとし、複数案の提案書を提出した場合は、全ての応募を無効とします。
- ⑥ 応募者は、提案にあたり、選考委員、委員が属する企業及び団体並びに支援業務等の関与者、本事業区域のうち土地及び建物に権利を有する者と、本募集に関しては、原則として、接触しないものとします。ただし、詳細の取り扱いについては、参加意思表示書提出後に再開発準備組合から貸与される関係詳細資料に基づくものとします。
- ⑦ 応募者が提出した提案書の著作権は、応募者に帰属することとします。ただし、公表や展示、その他再開発準備組合が必要と認めた場合には、市及び市が指定した者が提案書の内容を著作者の名称を付記せず無償で使用することを、応募者は提案書を提出した時点で承諾したものとします。
- ⑧ 市民ニーズの把握等の目的から、提案概要等の展示等に伴い、追加で資料作成をお願いする場合があります。
- ⑨ 市が配布する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じるものとします。

5 提案に関する条件

(1) 立地条件

①位置及び区域

- ・ 北上市は、岩手県内陸中部に位置し、北上川と和賀川の合流地点にある自然豊かな都市であり、産業集積都市として成長を続けています。
- ・ 諏訪町地区は JR 北上駅と中心市街地の中間地点にあり、市内の中心的な諏訪神社に隣接しています。
- ・ 当該地区にある諏訪町名店街ビルは、およそ築 65 年の RC 造地上 3 階建ての共同ビルです。老朽化が著しく、外壁の剥離や雨漏りがあり、2～3 階はほぼ使用できない状態にあります。また、1 階の店舗部分も半数以上が空き店舗となっています。また、周辺にも老朽化した木造の建物が複数等あります。

②土地及び建物の現況

・土地の現況

所在地	北上市諏訪町一丁目 219 番地 1, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 221-7	
地目	宅地	
地積	約 1,460 m ² (図測による)	
都市計画要件	都市計画区域	市街化区域
	用途地域	商業地域
	地域地区	準防火地域
	建ぺい率	80%
	容積率	最高限度 400%

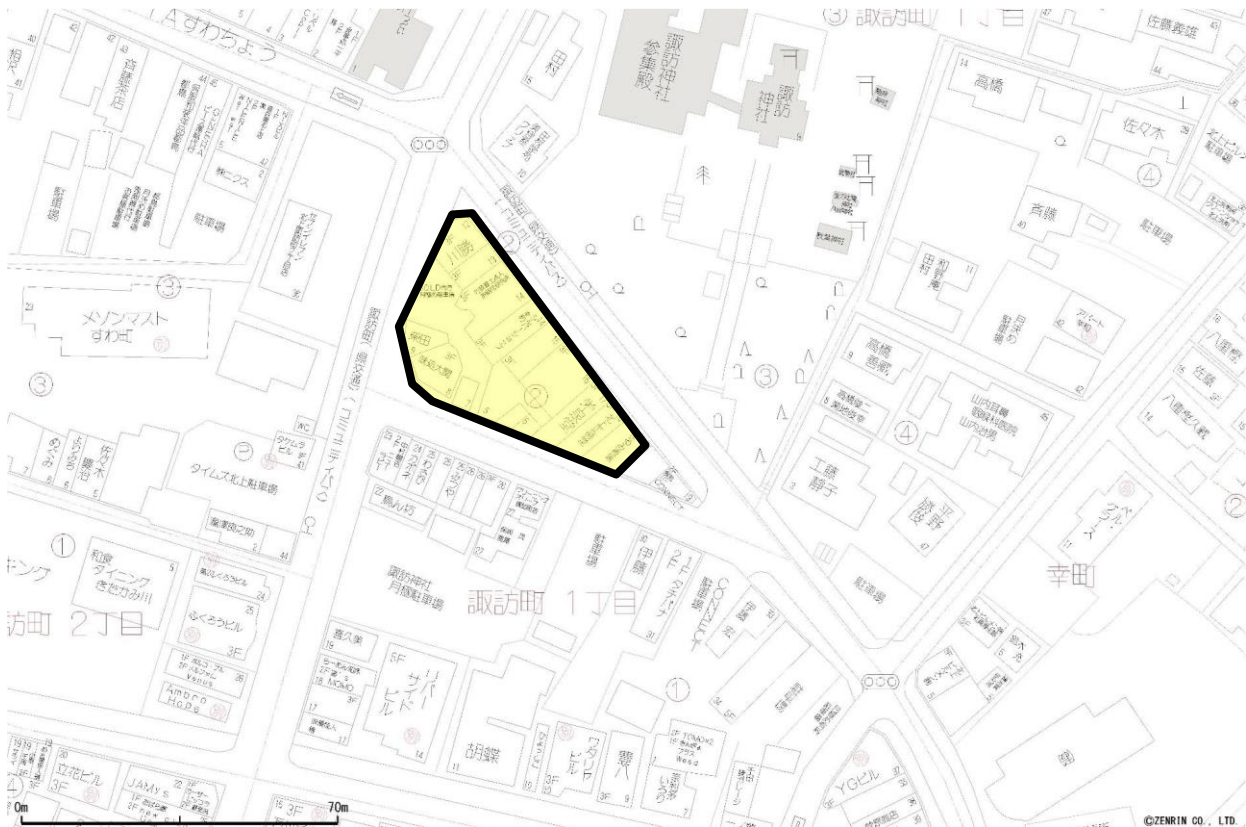
(2) 事業計画に関する条件

①事業手法

- ・ 優良建築物等整備事業を基本とします。

②整備区域

- ・ 下記の対象区域約 0,15 ha とします。



③整備する施設

- ・ 整備する施設は、関係法令に適合すると認められる建築物であって、北上市の未来ビジョン（地区再生計画）で定めるまちづくりの基本方針と整合していること。
- ・ 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こと。
例）飲食店、小売店、医療施設、集会施設等
- ・ 地域に適応した景観形成に配慮したものであること。
- ・ 建築物の用途は、風俗営業等の規制及び適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供しないものであること。

④資金計画の提案

- ・ 補助金の算出は、北上市優良建築物等整備事業補助金交付要綱に基づき算定するものとします。ただし、補助金は年度ごとの予算により決定するため、提案された資金計画に記載された補助金の収入や提案された事業計画を約束するものではありません。

- ・ 既存建物の除却・解体及び補償等に要する費用は、再開発準備組合から貸与される関係詳細資料に基づいて行うものとします。

⑤施設の保留床処分について

- ・ 自己取得または第三者による取得の対象となる保留床の施設諸元、見込み価格、見込み価格の根拠（市場調査、取得希望者の有無等）について提案して下さい。

⑨従後敷地の権利形態について

- ・ 従後の土地は、敷地ごとに一筆共有を基本とします。原則借地は認めません。
- ・ 敷地を分割し、複数の敷地と棟に分けることは可能とします。事業化するうえで、敷地の最適なあり方について提案して下さい。

⑩土地・建物評価について

- ・ 本提案にあたっては、提案対象区域内の土地及び建物の内容、従前資産評価及び補償費等については、参加意思表明書提出後に再開発準備組合から貸与される関係詳細資料に基づいて算定して下さい。

⑪事業スケジュール

- ・ 事業実施期限（竣工・引き渡し期限）は、令和9年度を目標とします。

⑫その他、関係する行政計画、各種関係法令等に沿った提案として下さい。

(3) 提案内容に関する条件

- ・ 提案書の構成
 - ①事業推進体制
 - 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
 - ⑥資金計画
 - ⑦事業スケジュール
 - ⑧その他
- ・ 別添の「提案書様式集」に基づき、下記項目について提案書を提出して下さい。提案書の内容は、諏訪町一丁目地区における整備計画方針、及び募集要項に示す内容に即し、応募者の責任において、実現可能な事業プランを提案して下さい。

①事業推進体制

- ・ 本事業への取組体制、地権者・市・関係機関等との合意形成のための体制づくり等について提案して下さい。

②開発コンセプト

- ・ まちづくりや都市機能に対する考え方などについて、説明できる開発コンセプトを提案して下さい。

例) 北上らしさの表現に対する提案

各種動線計画に対する提案（歩行者動線、車両動線など）

周辺環境（諏訪神社等の周辺環境）を考慮し、調和されているかの提案

景観に対する提案

防災に対する提案

③施設の内容

- ・ 施設全体の概要（敷地面積、建築面積、延べ床面積、階層など）
- ・ 各施設の概要（各施設に含まれる機能及び用途、用途ごとの面積、用途ごとの位置など）
- ・ 回遊性の向上に関する提案

④土地利用計画

- ・ 施設配置図 [500分の1の縮尺]
- ・ 各階平面図 [500分の1の縮尺]（施設配置等が説明できるもの）
- ・ 立面図 [500分の1の縮尺]（施設配置等が説明できるもの）
- ・ 断面図 [500分の1の縮尺]（施設配置等が説明できるもの）
- ・ パース図（鳥瞰パース等）

⑤事業の組み立て

- ・ 事業手法及び施行者組織に対する考え方
- ・ 事業スキーム
 - ※事業主体・床取得者・権利者等の事業への関わりが説明できるもの
- ・ 各施設の所有者、管理・運営主体など
 - ※各施設の所有、管理、運営の考え方について提案して下さい。
 - ※保留床の処分先や新規テナントが決まっている場合は、その裏付けとなる資料を添付して下さい。
- ・ 適用予定の補助制度、公的融資・出資など
 - ※補助事業等の名称、適用対象施設、補助等の見込み額
 - ※北上市優良建築物等整備事業の補助制度の活用を前提としますが、それ以外に適用予定又は適用可能な補助制度等がある場合には、記載して下さい。

⑥資金計画

- ・ 事業全体に関する事業収支
 - 整備に要する費用
 - ※調査設計計画費、土地整備費、工事費、事務費、借入金利子等に

ついて記載して下さい。

※各費用の算出根拠についても記載して下さい。

→補助金の見込み額（優良建築物等整備事業補助、その他の補助）

→従前における土地及び建物の見込み額

→整備した各施設の見込み価額

⑦事業スケジュール

- ・ 令和6年度以降から整備完了までの事業スケジュール（設計、工事、その他）

⑧その他提案者独自の提案

- ・ その他、提案者独自の提案、ノウハウや実績、事業実施にあたっての本市に対する経済波及効果等について提案して下さい。

6 事業実施条件

(1) 施行者の業務範囲

- ・ 本公募において選定された施行者は、基本的に、優良建築物等整備事業の施行者として、当事業区域におけるまちづくりの実現に向けて再開発準備組合と協働することとなります。
 - ①調査計画のほか、関係機関との事前協議・調整
 - ・ 調査設計計画業務の発注（主な業務は、用地測量、建物・補償調査、基本設計、資金計画作成、地盤調査、実施設計等）
 - ・ 補助金申請等の事業推進
 - ・ 地権者に対する生活再建策の提案
 - ・ 関係機関との協議
 - ②施行者が行うべき各種手続きの円滑な履行
 - ・ 事業計画の作成
 - ・ 評価及び補償費の支払い、明渡し
 - ③施設計画に関わる業務
 - ・ 既存建物等の除却解体工事、施設建築物本体工事等の発注
 - ④床処分に関わる業務
 - ・ 床取得希望者との協議・調整とこれに伴う施設計画の修正等及び床の処分等
 - ⑤その他の業務
 - ・ その他本事業の推進にあたり、必要となる業務の実施又は発注
- ※ 留意事項
 - ・ 本募集により決定する施行予定者は、本事業を遂行する主体のことで、施行予定者に選ばれた法人又は法人グループは上記業務の発注主体であり、受託者ではありません。
 - ・ 国庫補助等の対象となる業務の発注（事業計画作成費、地盤調査費、建築設計費、建築物除却費、整地費及び補償費、施設建築物等新築工事等）にあたっては、競争入札等の方式により、透明性・公平性のある業者選定及び価格決定が必要になります。（グループ構成員に対する

ものも含め、単なる随意契約による業務発注はできません)

(2) 施行予定者決定後の手続き

- ・ 施行予定者は、再開発準備組合からの決定通知書の受領後、下記の手続きを経て、再開発準備組合と基本協定を締結します。
 - ① 施行予定者は、再開発準備組合及び北上市と募集要項等及び提案書の内容を基本として諏訪町一丁目地区の整備計画を作成します。
 - ② 整備計画に基づき、施行予定者と再開発準備組合で事業実施のための基本協定を締結します。
- ・ 基本協定締結までに要する費用は施行予定者が負担するものとします。
- ・ 基本協定締結に向けた協議が整わなかった場合、再開発準備組合は当該施行予定者を除外し、再開発準備組合は次点の応募者を施行予定者とし、協議の上、基本協定を締結するものとします。

(3) 基本協定に定める事項（案）

- ・ 施行予定者と再開発準備組合が締結する基本協定に定める主な項目は以下のとおりです。基本協定の詳細については施行予定者と協議の上決定します。
 - ① 事業区域について
 - ② 整備計画について
 - ③ 施行者の業務範囲について
 - ④ 事業推進体制について
 - ⑤ リスク分担に関わる事項について

7 事業実施に係るリスク、責任等の分担

事業実施に係るリスク、責任等の分担についての基本事項を、下記に示す。詳細については、施行予定者と再開発準備組合が締結する基本協定に規定するものとします。

- ① 施行者の提案内容に起因する損害については、施行者が責任を負うものとします。
- ② 事業全般（計画内容、建設工事等）に係る近隣への説明は施行者が行うものとし、施行者がこれらに関する責任を負うものとします。ただし、事業区域の確定に伴う地権者調整は、再開発準備組合と施行者が協力し行うものとします。
- ③ 法改正や予期せぬ経済情勢の変動、天変地異等の不可抗力により整備計画の見直しが必要になった場合（用途の見直し、設計変更、工期延長、建設費用の増加等）が生じた場合には、再開発準備組合及び北上市と施行者で協議し、対応を検討するものとします。
- ④ 施行者が提案した企画及び設計内容は、再開発準備組合及び北上市と協議しながら事業を推進していくものとします。

8 受付窓口・問い合わせ先について

諏訪町一丁目地区再開発等準備組合 担当：千葉 貴幸
所在地：〒024-0094 岩手県北上市本通り一丁目4-11 カメラのちば
電話番号：0197-63-6612
Eメール：taka@chiba-camera.co.jp