

**関内駅前北口地区 第一種市街地再開発事業**  
**特定業務代行者募集に係る応募手続要領**

2024年11月

関内駅前北口地区市街地再開発準備組合

## 1. 総則

本応募手続要領は、「関内駅前北口地区第一種市街地再開発事業 事業提案方式による特定業務代行者の募集」について、参加を希望する者が応募登録の手続き等を行う際の詳細を定めたものです。

## 2. 本事業の目的

本事業は、関内駅前北口地区第一種市街地再開発事業として施行を予定しているものです。

本地区は、JR 根岸線関内駅前に位置し、関内・関外地区の結節点となる重要な地区であり、市庁舎移転後の新たな駅前の核づくりのために、新たな賑わいの拠点創出が求められています。

一方で、本地区は、戦後の都市不燃化を促進するため防災建築街区造成法に基づき昭和 40～50 年代に建てられた建物が多く、建物の老朽化や建物間の狭あい道路など、防災上の課題があります。また、市庁舎の移転に伴い、地区内に大量の空き床が生じることによる関内駅前の業務機能の低下や、近隣商業店舗への影響への対応が喫緊の課題となっています。さらに、都市基盤においては、路線バスの待機場所の不足により定時性が確保できていないことや、国際的な業務機能等と呼び込む上で空港や主要都市にアクセスするバス路線の新設が必要なことから、バスの発着場を備えた新たな交通広場の整備が求められています。また、歩行者交通量が非常に多く、関内駅周辺地区の大規模開発により今後更なる歩行者交通量の増加が見込まれるため、歩行者の安全性の確保に課題があります。

そこで本事業では、商業・業務施設や職住近接型住宅の他、駅前道路の歩行者空間化、デッキ等を整備することで、関内地区の玄関口として魅力ある景観形成、隣接する旧市庁舎街区及び関内駅前港町地区と連携して関内駅前の賑わい創出及び歩行者ネットワークの強化等を図ることを目的としています。

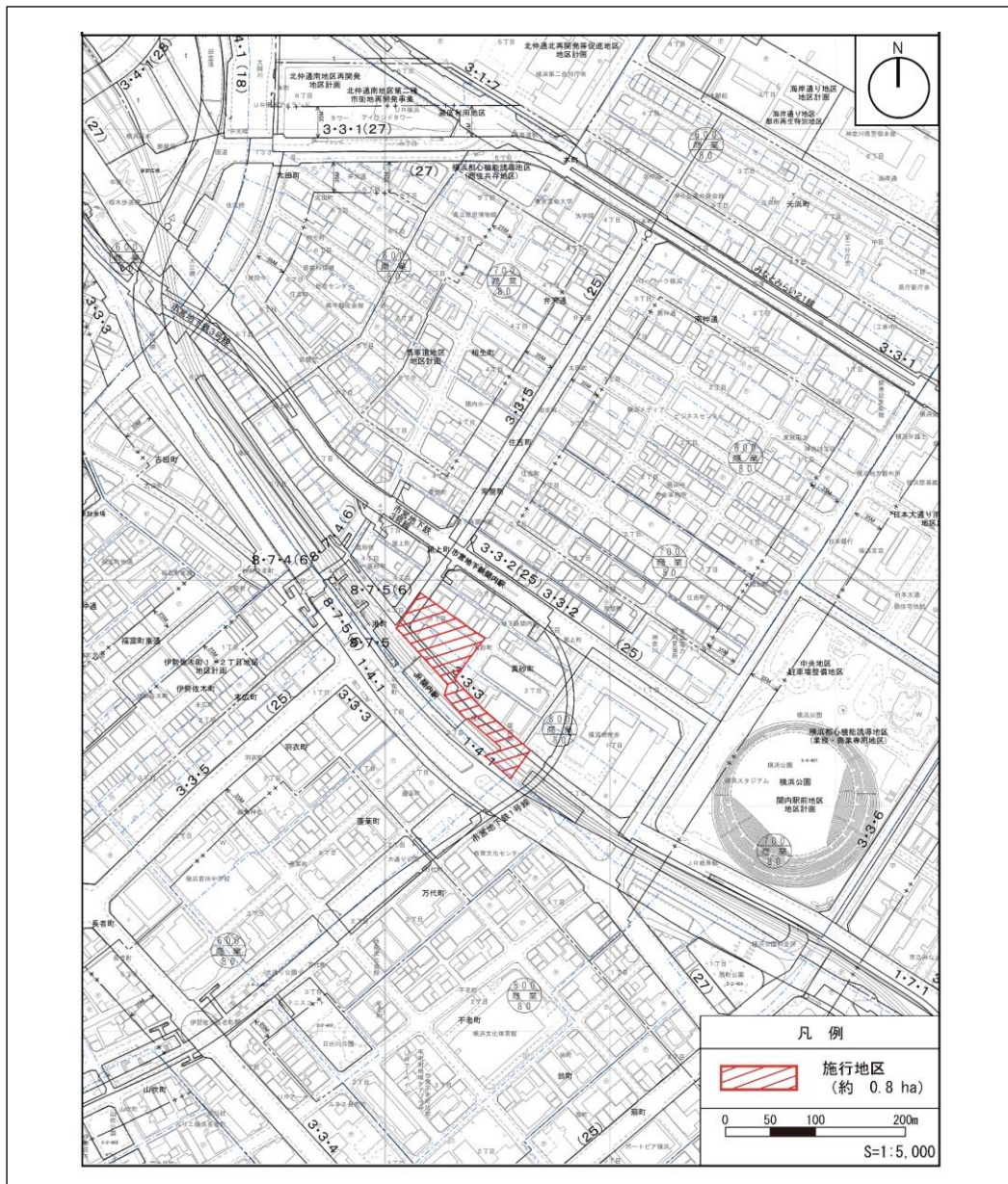


図 1：区域図

### 3. 募集する地区と施設の概要

- ①地区名称                   : 関内駅前北口地区
- ②事業手法                   : 第一種市街地再開発事業
- ③施行者(予定)             : (仮称) 関内駅前北口地区市街地再開発組合  
(現在は、関内駅前北口地区市街地再開発準備組合(理事長:坂内誠))
- ④所    在                   : 神奈川県横浜市中区港町二丁目、港町三丁目、真砂町三丁目、  
蓬萊町一丁目、万代町一丁目
- ⑤権利者数                 : 13名(2024年11月現在)
- ⑥都市計画                 : 2024年5月 都市計画決定  
(都市再生特別地区、地区計画、特別用途地区、第一種市街地再開発事業、都市計画道路)
- ⑦施行地区面積             : 約 0.8 h a
- ⑧施設建築物等概要       : 表 1 に示す施設建築物等
- ⑨公共施設概要           : 表 2 及び図 2 に示す公共施設

⑩事業協力者 : 三菱地所株式会社、スターツコーポレーション株式会社、  
鹿島建設株式会社、株式会社フジタ

表 1 : 施設建築物等の概要

項目		適用
構造・規模		地上 20 階・地下 1 階
主要用途		店舗、事務所、住宅
建築敷地面積		約 2,750 m <sup>2</sup>
建築面積		約 2,060 m <sup>2</sup>
延床面積 (容積対象)		約 33,810 m <sup>2</sup> (約 26,860 m <sup>2</sup> )
用途別	事務所	約 11,310 m <sup>2</sup>
	店舗	約 1,710 m <sup>2</sup>
	住宅	約 8,890 m <sup>2</sup>
	駐車・駐輪場	約 2,350 m <sup>2</sup>
駐車/駐輪台数		自動車 : 約 96 台 自転車 : 約 220 台

注) 上記は、当組合の事業計画であり、権利者、参加組合員等の意向、関係機関との協議等により、今後、変更する場合があります。

表 2 : 公共施設の概要 (公共施設の位置は図 2 参照)

種別		名称	幅員	延長	備考
道路	幹線道路	都市計画道路 3・3・5号横浜鎌倉線	12.5m	約 40m	整備済
	幹線道路	都市計画道路 3・3・3号山下長津田 線	13.25m~ 22.0m	約 220m	
	区画道路	市道山下町第 2 号線	10.0m	約 80m	延長は関内駅前港町 地区も含む 本地区内における範 囲は図 2 を参照

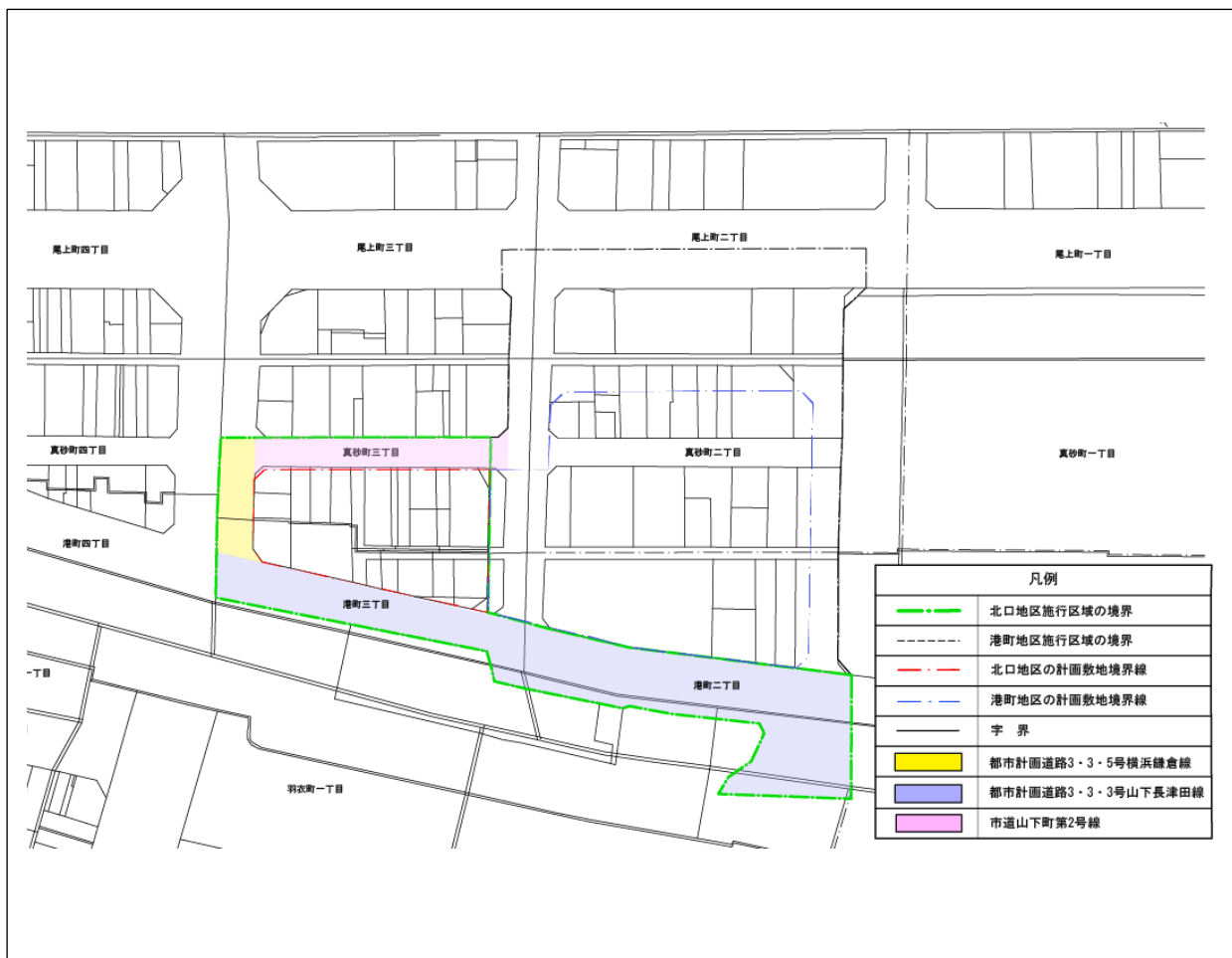


図2：公共施設の位置図

#### 4. 事業スケジュール

表3：事業スケジュールの概要

項目		時期
①	都市計画決定	2024年5月
②	組合設立認可	2025年3月(予定)
③	権利変換計画認可	2025年12月(予定)
④	工事着手(既存建物の解体を含む)	2026年3月(予定)
⑤	工事完了	2030年3月(予定)

※上記は予定であり、事業進捗等により変更する場合があります。

## 5. 特定業務代行者の業務範囲

### (1) 施設建築物等の工事施工

特定業務代行者は、本事業の下記の工事を請け負うものとします。

#### ①既存建物等の解体・除却工事

- ・表4に示す再開発事業の施行区域内における既存建物等の事前調査（アスベスト、PCB、フロン等）、解体・除却工事要領書の作成及び当該工事費内訳書の作成
- ・既存建物及び既存工作物等の解体・除却工事図面、インフラ撤去及び移設計画の図面の作成（解体・除却工事に要する測量・実測を含む）
- ・既存建物及び既存工作物等の解体・除却工事（インフラ撤去、盛替え工事、アスベスト・土壌汚染他有害物・危険物の処置工事、地中障害物がある場合の撤去工事含む（PCB処置工事は除く））
- ・仮設店舗の解体・除却工事（ただし、必要となった場合）
- ・上下水道、電気事業者、ガス事業者、電話その他情報回線接続業者など、各種インフラ事業者との解体工事に係る工事調整
- ・その他既存建物等の解体・除却工事に必要な業務（行政協議・届出等を含む）

※ただし、必要となった場合の業務範囲とします。今後の横浜市との協議・調整により、上記の全部または一部が業務範囲とならない可能性があります。

表4：既存建物の概要

構 造	棟 数	延床面積
鉄骨鉄筋コンクリート造	1 棟	約 2,310 m <sup>2</sup>
鉄筋コンクリート造	2 棟	約 23,560 m <sup>2</sup>
鉄骨造	1 棟	約 60 m <sup>2</sup>
合 計	4 棟	約 25,920 m <sup>2</sup>

※2024年10月までに実施した建物調査による。今後の調査の進捗により変動あり。

#### ②施設建築物等の新築工事

- ・表1に示す施設建築物等の新築工事及び外構工事
- ・インフラ新設工事（上下水道、電気、ガス、電話その他情報回線。各業者との協議調整を含む）
- ・工期工程の作成
- ・公共施設等の整備工事を含む再開発事業区域内全体の施工調整業務
- ・組合、参加組合員、保留床取得予定者との工事に関する協議調整業務
- ・隣接街区に関わる工事（別途工事）に関する協議調整業務
- ・本工事期間中に権利者、保留床取得者、入居者が内装工事等の直営工事を行う場合の作業所全体の安全管理、工程調整、搬出入管理、現場事務所・詰所管理、工事用電源その他共通仮設資機材の供給及びこれらに関わる経費の折衝・収受、その他これに類する業務
- ・オフィステナント及び商業店舗テナントC工事の統括管理業務

- ・竣工図、施工図、総合図、製作図、取扱説明書その他、竣工時提出資料（工事内訳書、工事記録、施工計画書、財産区分図等含む）、編纂及び組合への引き渡し
- ・横浜市環境影響評価条例（以下、「アセス」という）のアセス事後調査に係る調査及び資料提供、資料作成協力
- ・仮設店舗の設置工事（ただし、必要になった場合）
- ・計画変更確認申請及びこれに伴う評定・大臣認定等の変更申請対応協力（作図、資料作成等）
- ・都市計画の履行確認に関わる行政協議に必要な図書の作成支援業務
- ・その他、施設建築物等の新築工事に必要な業務（必要に応じ再開発事業区域外における関連工事及び施工調整業務を含む、行政協議・各種届出等を含む）

### ③公共施設等の整備工事

- ・表2及び図2に示す公共施設の整備工事
- ・施設建築物等の新築工事を含む再開発事業区域全体の施工調整業務
- ・障害となる既存工作物の解体・除却・防護工事
- ・インフラ施設の移設工事、関係各機関との協議調整及び取りまとめ業務
- ・その他、公共施設の整備工事に必要な業務（必要に応じ再開発事業区域外における関連工事及び施工調整業務を含む、行政協議・各種届出等を含む）

※ただし、必要となった場合の業務範囲とします。今後の横浜市との協議・調整により、上記の全部または一部が業務範囲とならない可能性があります。

### ④工事に伴う近隣対応

- ・説明会及び個別対応に要する資料・図面等作成業務
- ・周辺家屋影響調査（工事に伴い影響を受ける可能性のある周辺家屋の事前把握・対応等）
- ・工事の影響に伴う個別対応調整等

### ⑤補助金対応

- ・下記に示す補助金申請のために必要な業務を組合及び監理者が指名する者の指示に従い行うものとします。なお、下記以外の補助金業務についても同様とします。
  - 再開発補助金
  - 防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金（ただし、当該補助制度が存続の場合）
- ・補助金対応工事（VE・CD・設計変更等を含む）の工程及び出来形調書の作成（設計予算書に基づく出来高の算定。実施数量の根拠となる積算、帳票の整理・集計）
- ・補助金関係の知見を有する担当者の選任、あるいは同等の体制を組成し、打合せの参加（行政協議補助を含む）及び包括的支援の実施
- ・行政対応、検査書類の準備
- ・年度毎の各種補助事業完了検査の対応と出席（本工事に係る会計検査を含む）
- ・関連工事資料の保管（竣工・引き渡し日を含む年度の翌年度から5年）

### ⑥その他上記に付随し、本事業に必要となる業務

- ・登記申請に関わる協力
- ・管理運営計画作成等に関わる協力
- ・税務申告に関わる協力

- ・その他、施設建築物の工事施工に必要な全ての業務（行政協議・届出等を含む）

## （２）未処分保留床の最終処分責任

特定業務代行者は、下記に示す未処分保留床の最終処分責任を負うものとします。

### ① 未処分保留床の最終処分責任

- ・未処分保留床の最終処分責任の範囲としては、現時点では表 5 に示す範囲を想定し、権利床、参加組合員床を除く部分とします。
- ・最終処分責任とは、権利変換計画及び都市再開発法 108 条による公募で床取得者が定まらない場合の処分・取得責任をいうものとします。

表 5 特定業務代行者が最終処分責任を負う保留床の概要

用途	保留床面積及び位置	備考
事務所	約 1,160 m <sup>2</sup>	事務所 1 フロア相当

## （３）本事業推進のための支援業務

特定業務代行者は、本事業を推進するために、次に掲げる業務を行うものとします。

### ①設計等への技術支援

- ・建築、構造、設備等の性能グレードを確保しながら、建築計画（プラン・外装等）、構造計画、設備計画（システム等）等を工夫して工事費削減、工期短縮を図る検討・提案を行うこととします。

※本応募における VECD 提案・技術提案等の事業提案の内容に留まらず、特定業務代行者選定後においても、必要に応じて新たな検討・提案を実施するものとします。

### ②組合事務局業務

- ・事務局運営に必要な事務局員の派遣（1名派遣を想定し、事業協力者としての事務局員と協働）
- ・組合運営業務（会議、会計、予算・決算等）
- ・各種業務等の契約手続事務、発注、進行管理、完了検査等に関する業務
- ・法定手続き事務
- ・関係機関（行政、コンサルタント等）との協議・調整に関する業務
- ・権利者の個別相談、意向醸成、合意形成に関する対応業務
- ・権利変換計画作成に関する支援業務
- ・補償契約締結に関する対応業務
- ・中高層紛争予防条例に基づく調整業務
- ・近隣対応に関する業務
- ・清算支援業務
- ・その他組合運営に必要な業務



### ③各種支援・協力業務

- ・代替地、仮店舗、仮住居、代替物件などの斡旋等の協力
- ・権利者、参加組合員、保留床取得者への施設建築物等の引渡しに関する協力
- ・施設建築物等の管理運営計画策定に関する支援・協力
- ・アセスの調査書作成に関する支援・協力
- ・その他事業推進上必要な支援・協力

## 6. 応募者の資格基準

本事業提案への参加を希望する者は、事前に応募関係書類を提出して応募登録をする必要があります。応募登録のない者は、事業提案要領説明会への出席、事業提案書の提出はできません。

### (1) 特定業務代行者の構成

特定業務代行者の構成及び共同企業体等に関する本要項での用語は、次のとおりとします。

#### ①特定業務代行者

- ・特定業務代行者は、応募者（1社または共同企業体）の総体をいいます。

#### ②構成員

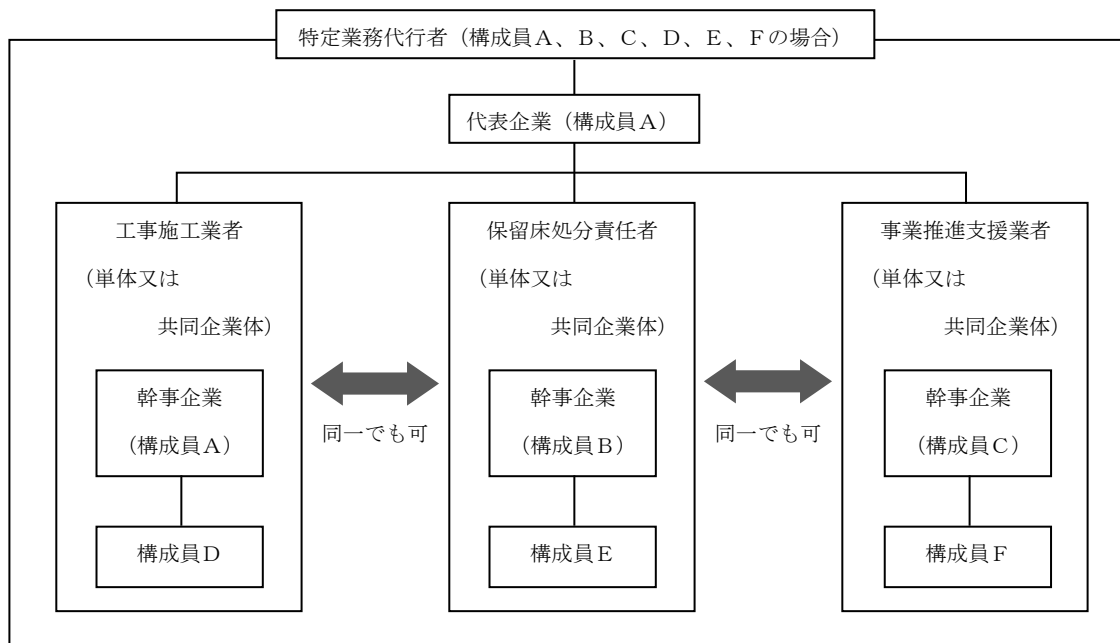
- ・特定業務代行者を構成する各企業のことをいいます。
- ・構成員は、施設建築物等の工事施工、未処分保留床の最終処分責任及び本事業推進のための支援・協力業務を負うものとします。
- ・「工事施工業者」、「保留床処分責任者」、「事業推進支援業者」は、同一の単体、同一の共同企業体、別々の単体、別々の共同企業体、及び片方が単体で片方が共同企業体のいずれの組み合わせも可とします。

#### ③代表企業

- ・構成員のうち、施設建築物等の工事施工、未処分保留床の最終処分責任及び本事業推進のための支援・協力業務を管理・統轄する代表企業1社（1社の応募はその企業が代表企業）のことをいいます。
- ・代表企業は、「工事施工業者」の幹事企業とします。

#### ④幹事企業

- ・構成員のうち、「工事施工業者」、「保留床処分責任者」、「事業推進支援業者」各々を代表する企業のことをいいます。



## (2) 特定業務代行者の責務

### ① 特定業務代行者の全構成員

- ・ 特定業務代行者の全構成員は、準備組合（組合）と協調して誠意をもって事業の推進に協力する責務があります。

### ② 代表企業

- ・ 代表企業は、準備組合（組合）との事務手続きや調整を行うとともに、各業務を管理・統轄する責務があります。
- ・ 代表企業は、構成員との調整にあたり、相互の意思伝達が円滑かつ迅速に進む適切な措置を講じ、準備組合（組合）との協議等に遅延が生じないように、特定業務代行者の意思の集約する責務があります。
- ・ 代表企業は、担当する各業務の進捗について、遅延等がないよう構成員間の調整にあたる責務があります。

## (3) 応募登録の資格

応募登録をできる者は、下記のすべての条件を満たすものとします。

### ① 応募形態

本募集には共同企業体または単体の企業が応募できます。共同企業体として応募する場合は、以下のとおりとします。

- ・ 特定業務代行全体を管理・統括し、かつ組合事務局業務の担当窓口となるものを「代表企業」とします。
- ・ 共同企業体の構成員とは、自ら特定業務代行業務を行う者を指し、共同企業体から一部の業務を受注する（いわゆる下請け）企業は対象となりません。

### ② 全ての企業に共通する資格基準

- ◆ 応募関係書類提出時点で、下記のいずれにも該当していないこと。
- ・ 最近10年間（2015年度以降）で、債務免除を受けている場合

- ・当該法人の代表権を持つ役員が、成年被後見人、被保佐人または被補助人である場合、もしくは破産者で復権を得ないものである場合
- ・国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている場合
- ・破産法（平成 16 年法律第 75 条）に基づく破産手続き開始の申立がなされている場合、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申立がなされている場合、または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生手続き開始の申立がなされている場合
- ・建設業法（昭和 24 年法律第 100 号。以下同じ。）に基づき業務停止処分を受けている場合
- ・宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。以下同じ。）に基づき業務停止処分を受けている場合
- ・横浜市の指名停止処分を受けている場合
- ・本件に応募する他の共同企業体の構成員として、重複して参加している場合

### ③代表企業の資格条件

- ・建設業法第 3 条に基づく特定建設業の許可があること。
- ・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者（直近 2 年間の財務諸表等により判断（表 7 参照））。

表 7：直近 2 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 2 年間連続で赤字を計上していないこと
	自己資本	直近 2 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 2 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 2 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 2 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

- ・建設業法第 27 条の 23 第 1 項に規定する経営事項審査（応募登録申込書書類提出時点で通知された最新のもの）の建築工事一式の総合評点が 1800 点以上、かつ土木工事一式の総合評点が 1400 点以上であること。
- ・過去 10 年間（2015 年以降に竣工したもの）で、延べ面積が概ね 3 万 m<sup>2</sup>以上、かつ、建物高さが概ね 100m以上の建築物で、複合用途建築物の施工実績があること。（共同企業体による受注の場合は、幹事企業であることが条件）。

- ・再開発プランナー登録者を10名以上有すること。

④未処分保留床の処分責任を負う企業に求める資格条件

- ・宅地建物取引業法第3条に基づく、免許を受けていること。
- ・未処分保留床を処分するにあたり必要な資力、信用力等を有し、未処分保留床処分の遂行が確実な者（直近2年間の財務諸表等により判断（表7参照））。

## 7. 応募登録の申込みと手続き

### (1) 応募登録申込みの方法

- ・応募登録しようとする企業は、応募登録関係書類に必要事項を記入の上、2024年12月11日（水）に、下記の「関内駅前北口地区特定業務代行候補者選定審査委員会 事務局（公益社団法人 全国市街地再開発協会）」に、代表企業が直接、持参してください。なお、2024年12月11日（水）を過ぎての申込みは一切、受け付けません。
- ・応募関係書類は、正本1部、写し1部の計2部を提出してください。
- ・応募関係書類は、A4縦綴じ2穴のファイルに綴じて提出をしてください。
- ・応募関係書類は、(4)の応募関係書類毎に、インデックス等を付けて分かりやすいようにしてください。

#### ■ 応募登録申込書類提出先

受付日	2024年12月11日（水） （受付時間）10:00～17:00（ただし、12:00～13:00の時間は除く） ※提出書類の内容を確認する都合上、前日までに下記の事務局担当者まで必ずEメールで連絡してください。その際に、持参する時間を調整いたします。 なお、事前に連絡がない場合には、長時間お待ちいただく場合もあります。
提出場所	〒105-0004 東京都港区新橋6-14-5 SW新橋ビル3階 公益社団法人 全国市街地再開発協会 関内駅前北口地区特定業務代行候補者選定審査委員会 事務局 担当者：藤井、尾畑、小久保 Eメール：tyousa2@uraja.or.jp

### (2) 応募手続き

#### ① 応募登録

- ・応募関係書類の提出後、代表企業の変更は認めません。
- ・応募関係書類の提出後、共同企業体の結成あるいは共同企業体の構成員（代表企業以外の構成員）の変更または追加を認めます。これら変更または追加を行う場合は、「(3) 応募スケジュール」に記載する「事業提案要領等に関する質問書の提出」期日までに、再度、応募関係書類一式を整え、再提出してください。
- ・変更または追加する構成員は、「6. 応募者の資格基準」を満たしている企業に限ります。
- ・応募関係書類の提出後に共同企業体を結成する場合、その代表企業は、先の応募資格審査に

代表企業として応募し、資格要件を満たした者に限ります。

②事業提案要領説明会

- ・①の応募登録者を対象に、「(3) 応募スケジュール」に基づき、事業提案要領説明会を開催します。この事業提案要領説明会では、事業提案要領及び添付資料（事業計画案、設計案、設計・積算条件書など）等（以下「事業提案要領等」という。）を配布します。
- ・事業提案要領等に基づき、事業提案書を作成してください。
- ・なお、事業提案要領説明会后、参加を辞退する場合には参加辞退届を「事業提案書の提出」期日までに、提出してください。

### (3) 応募スケジュール

応募スケジュール		内容
1	募集開始（公募） 2024年11月27日（水）	新聞掲載及び（公社）全国市街地再開発協会ホームページにより告知します。
2	応募関係書類提出 2024年12月11日（水）	応募登録しようとする者は、「(4) 応募関係書類」に記載されている書類一式を、代表企業が（公社）全国市街地再開発協会に直接、持参してください。
3	応募資格審査結果通知 2024年12月13日（金）	応募資格審査結果の通知を、選定審査委員会事務局（（公社）全国市街地再開発協会）より、代表企業に宛てEメールで連絡します。なお、正式な資格審査結果通知書は、後日、郵送にて送付します。 ※応募資格条件を満たしておらず不合格となった応募者は、事業提案書を提出することはできません。
4	事業提案要領説明会開催 2024年12月17日（火）	応募資格審査に合格した応募登録者を対象に、選定審査委員会事務局（（公社）全国市街地再開発協会）では、事業提案要領説明会（個別説明会）を開催し、事業提案要領等の関係資料を配付します。 なお、説明会の開催時間は別途、指定いたします。
5	事業提案要領等に関する質問書の提出 2025年1月7日（火）	事業提案要領等に関する質問がある場合には、選定審査委員会事務局に、Eメールで提出してください。 なお、応募資格審査後、共同企業体の結成、あるいは共同企業体の構成員の変更・追加を行う場合には、質問書提出期日までに、再度、応募関係書類一式を、選定審査委員会事務局（（公社）全国市街地再開発協会）に代表企業が直接持参してください。
6	質問への回答 2025年1月21日（火）	質問に対する回答を、選定審査委員会事務局より、代表企業にEメールで提出します。
7	事業提案書提出 2025年2月21日（金）	事業提案書を提出する者は、事業提案要領に記載されている全様式を整え、代表企業が選定審査委員会事務局（（公社）全国市街地再開発協会）に直接、持参してください。
8	選定結果の通知 2025年5月中旬～下旬頃（予定）	事業提案書を提出した者全員に、準備組合から特定業務代行者の選定結果を通知します。

#### (4) 応募関係書類

下記の書式集は、(公社) 全国市街地再開発協会ホームページの「お知らせ欄」より、ダウンロードしてご利用ください。

応募関係書類項目		提出者	書式集
1. 応募関係書類確認リスト		代表企業のみ	書式 1
2. 特定業務代行候補者選定参加申込書			書式 2
3. 応募者の構成員 (共同企業体での応募時のみ)		全構成員	書式 3
4. 応募者の業務分担表 (共同企業体での応募時のみ)			書式 4
5. 会社概要			書式 5
6. 資格審査確認書			書式 6
7. 代表企業の資格書類			
	7-1. 建設業許可証明書 (写し)	代表企業のみ	—
	7-2. 信用力・資力等資格確認書		書式 7-2
	7-3. 財務関係書類 * 有価証券報告書またはこれに準ずる商法上の決算書(直近2期分) (下記の書類が含まれていること) ・貸借対照表 ・損益計算書 ・株主資本等変動計算書 ・キャッシュフロー計算書		—
	7-4. 国土交通省経営事項審査 (応募登録申込書書類提出時点で通知されたもので最新のもの) の結果通知書 (写し)		—
	7-5. 施工実績 (施設建築物の実績)		書式 7-5
	7-6. 再開発プランナー登録者一覧		書式 7-6
	8. 未処分保留床処分に関する資格書類		
	8-1. 宅地建物取引業法に基づく免許 (写し)	未処分保留床の処分を行う企業	—
	8-2. 信用力・資力等資格確認書 ※7-2 と同一の場合、その旨を記載することをもって、代用する。		書式 8-2
	8-3. 財務関係書類 * 有価証券報告書またはこれに準ずる商法上の決算書(直近2期分) (下記の書類が含まれていること) ・貸借対照表 ・損益計算書 ・株主資本等変動計算書 ・キャッシュフロー計算書 ※7-3 と同一の場合、その旨を記載することをもって、代用する。		—
9. 秘密保持誓約書		全構成員	書式 9

## (5) 事業提案の内容（概要）

### 【事業提案の項目一覧】

事業提案の項目
1. 事業参画への方針・姿勢・体制
2. 施設建築物等の工事施工に関する提案
3. 保留床処分に関する提案
4. 事業推進支援に関する提案
5. 価格に関する提案
6. その他の提案

※提案内容及び様式等に関する詳細は、2024年12月17日(火)に開催予定の事業提案要領説明会（個別説明会）にて配付する「事業提案要領」をご参照ください。

※本地区に隣接する、関内駅前港町地区において市街地再開発事業が推進されており、当該地区でも同時並行で特定業務代行候補者が公募されています。両地区では、事業・計画面において連携した事業推進が予定されていることから、両地区の一体的な工事施工提案があれば「6. その他の提案」として受け付け、改善提案として評価対象となります。

## (6) 審査の体制

(公社) 全国市街地再開発協会が準備組合より委託を受けて、「関内駅前北口地区特定業務代行候補者選定審査委員会（以下、「選定審査委員会」という。）」を設置し、応募登録者より提出された事業提案書を審査して順位付けするとともに、当該事業の特定業務代行者として適した応募登録者であるかを評価し、適した者を準備組合に推薦します。

### ①選定審査委員会

本事業に関して利害関係を持たず、中立的な立場からなる第三者から組織し、学識経験者及び有識者から構成します。

### ②選定審査委員会の事務局

(公社) 全国市街地再開発協会が選定審査委員会の事務局を務めます。

## (7) 審査・評価・選定の手順

### ①応募資格審査（応募要件の確認）

- ・選定審査委員会事務局が応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「6. 応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。
- ・資格審査の結果は、応募する代表企業に通知します。

### ②事業提案書審査

- ・準備組合側との調整を経て選定審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、応募登録者より提出された事業提案書の内容を厳正に審査し、当該事業の特定業務代行者として適した者であるかを評価します。
- ・事業提案審査では、事業参画への方針・姿勢・体制、施設建築物等の工事施工に関する提案、



保留床処分に関する提案、事業推進支援・協力に関する提案、価格に関する提案、その他の提案等について、下記の観点から、提案項目別ならびに提案全体について、総合的に評価します。

- \* 経営状態や実績、事業推進や事業運営上、信頼できる事業パートナーか（信用力）
- \* 工事費等に関して適切な価格を提供できる事業パートナーか（価格競争力）
- \* 工事施工、事業推進支援など観点から、十分なノウハウを提供できる事業パートナーか（技術力）

**【特定業務代行候補者審査の枠組み】**

内容		審査機関
応募資格審査	応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「6. 応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。	選定審査委員会 事務局
事業提案審査	準備組合側との調整を経て選定審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、応募登録者より提出された事業提案書を審査して順位付けするとともに、当該事業の特定業務代行者として適した応募登録者であるかを評価し、適した者を準備組合に推薦します。	選定審査委員会

③特定業務代行者の決定

- ・ 選定審査委員会から審査結果を報告後、準備組合において特定業務代行者を決定します。
- ・ 決定次第、準備組合から事業提案書の各応募登録者の代表企業に結果を通知する予定です。

**(8) 留意事項**

- ・ 審査の過程で、応募関係書類及び事業提案書の内容に関して、説明を求める場合があります。
- ・ 審査の結果、当該事業の特定業務代行者として適切な応募登録者がいないと判断された場合、選定審査委員会から「該当者なし」と準備組合に結果報告する場合があります。
- ・ 応募関係書類及び事業提案書に虚偽の記載がある場合、事業提案を無効とします。
- ・ この審査に関して、「審査期間内」及び「審査期間終了後」を問わず、選定審査委員及び準備組合関係者等への直接の問合せはご遠慮ください。もし、問合せの事実が判明した場合、当該事業提案の無効や、今後、(公社)全国市街地再開発協会が事務局を務める同種の募集(公募)への参加をお断りする場合があります。
- ・ 選定審査委員会の審査結果について、質問や異議の申し立ては、一切受け付けません。

**(9) 契約等について**

特定業務代行者の決定後、準備組合と特定業務代行者は次に掲げる各種契約等について速やかに協議を開始します。また、特定業務代行者の構成員は、各種契約等が速やかに締結されるように誠意をもって準備組合と協議にあたる必要があります。

①特定業務代行基本契約（以下「代行契約」という。）

- ・ 代行契約は、準備組合と特定業務代行者が締結します。

- ・代行契約は、特定業務代行者の全構成員が記名、押印します。
- ・代行契約は、保留床の処分責任について及び事業提案書に記載される事項のうち、必要な事項について記載します。

#### ②各業務委託等の契約

- ・上記①に定める契約以外に必要な契約は、代行契約に基づき、準備組合と、その業務を担当する特定業務代行者の構成員との間で締結します。
- ・具体的な契約内容及び締結時期等は、準備組合と協議の上、決定します。

## 8. その他

#### ①地位の承継について

- ・準備組合が締結した各種契約等によって生じた準備組合の地位、権利及び義務は、市街地再開発組合に承継されます。

#### ②提出書類の扱い

- ・応募関係書類、事業提案書の提出された書類は返却いたしません。

#### ③応募に係る費用

- ・応募に係る費用は、応募者の負担とします。

#### ④お問合せの注意

- ・本提案に関連して国、神奈川県、横浜市ほか、関係権利者、関係機関等への直接のお問い合わせは、ご遠慮ください。
- ・応募方法や手続き等に関するお問合せは、以下にお願いします。

#### [問合せ先]

〒105-0004 東京都港区新橋6-14-5 SW新橋ビル3階  
公益社団法人 全国市街地再開発協会 調査第2部  
Eメール：tyousa2@uraja.or.jp  
電話番号：03-6809-2653  
担当者：藤井、尾畑、小久保