

町方町・通横町第二地区第一種市街地再開発事業

事業協力者募集要項

令和6年6月

沼津市町方町・通横町A街区市街地再開発準備組合

町方町・通横町第二地区第一種市街地再開発事業事業協力者募集要項

1. はじめに

(1) 当地区における事業協力者募集の目的

平成 27 年 4 月に町方町・通横町 A～E 街区における都市計画決定がなされ、その後検討街区の分割、再編等が行われ、令和 5 年 6 月に現在の沼津市町方町・通横町 A 街区市街地再開発準備組合が設立されました。当準備組合は、現在、組合設立を目指して事業推進を行っているところです。

昨今の物価上昇による建築工事費の高騰の中で、確実に事業を推進していくために、当地区における建築工事予算額を見据えながら基本設計を進めていくとともに、収入面においても適正な保留床処分計画検討を行っていく必要があります。そのため、民間事業者のノウハウや資金力を活用し、より実現性の高い事業計画の立案等を行っていくため、事業協力者を募集することとしました。

なお、当事業において再開発組合が設立される際には、事業協力者（またはその構成員）を参加組合員として位置付けることを想定しています。

※読み替え（以下、要項内の読み替えをお願いいたします。）

当準備組合…沼津市町方町・通横町 A 街区市街地再開発準備組合

当事業…町方町・通横町第二地区市街地再開発事業

当地区…町方町・通横町第二地区

当募集…町方町・通横町第二地区第一種市街地再開発事業事業協力者募集

2. 当事業の概要

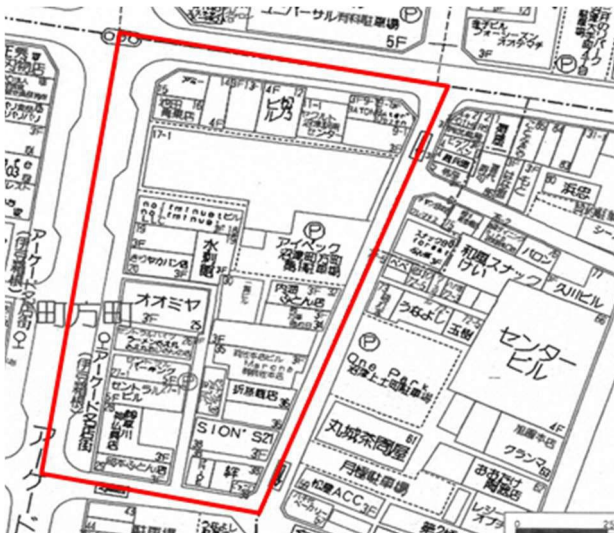
(1) 当再開発事業の概要

事業名称	町方町・通横町第二地区第一種市街地再開発事業	
施行地区	町方町・通横町第二地区	
地区面積	約 0.6ha	
計画概要	敷地面積	約 4, 275 m ²
	建築面積	約 2, 557 m ²
	延床面積	約 13, 660 m ²
	構造等	鉄筋コンクリート造, 鉄骨造
	主な用途	店舗, 住宅, 駐車場, 他

【位置図】



【区域図】



(2) 事業の経緯及び予定

平成 18 年	まちづくりの検討開始
平成 22 年	LSC 沼津みなみ地区再開発準備組合設立 (A～E 街区)
平成 27 年 4 月	都市計画決定 (再開発事業・地区計画・景観地区)
平成 29 年	区域を 2 地区に分割する方針決定
令和 3 年	A 街区でまちづくりの検討再開
令和 5 年 6 月	沼津市町方町・通横町 A 街区再開発準備組合設立
令和 7 年度	再開発組合設立認可 (予定)
令和 8 年度	権利変換計画認可 (予定)
令和 9 年度～	解体工事・本体工事 (予定)
令和 12 年度	竣工・供用開始 (予定)

(3) 権利者

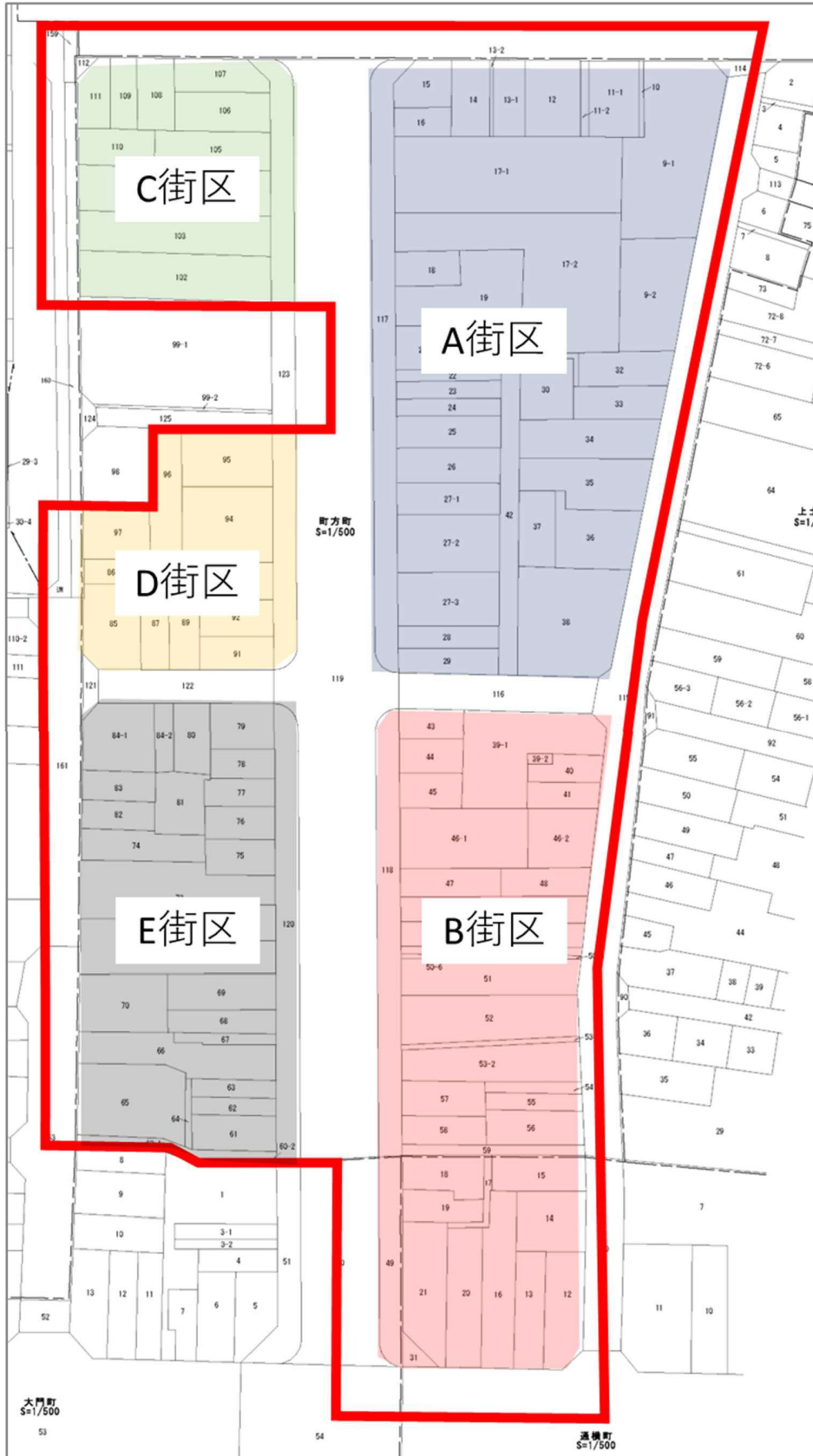
権利者数	24 人	うち 土地所有者 22 名 借地権者 2 名
借家人	未確認	

(4) その他

平成 22 年に沼津みなみ地区 (A～E 街区※) 再開発準備組合が設立され、平成 27 年に都市計画決定されましたが、権利者の合意形成に課題があり、検討区域の分割、再編が検討され、現在、E 街区が町方町・通横町地区として先行し、事業施行中です。当地区は、令和 3 年からまちづくり検討を開始し、A 街区のみを対象区域として令和 5 年 6 月に準備組合が設立されました。

A～E 街区の 5 街区全体での都市計画決定においては、日本で初めての共同建築様式によるポルティコ (公共歩廊) 空間の連続する商店街、という歴史の継承を目指し基準等が設定されていますので、設計にも反映していきます。

※以下、A～E 街区の区域図となります。



3. 事業協力者の業務内容

(1) 事業協力の内容

当準備組合が事業協力者に求める協力内容は、次の通りです。

1) 資金支援

- ・当準備組合が市中金融機関からの借入れが可能になる時期まで、事業推進に要する費用の立替え。なお、市中金融機関からの借入れが可能になる時期までにかかる費用は、下表の通りです。
- ・また、資金支援をいただく際の権利者への配慮や付帯条件など、具体性のある提案をお願いします。

【市中金融機関から借入れが可能になる時期までに必要な事業推進費】

立替時期	項目	金額 (税込)
令和 6 年 12 月頃	調査設計計画費 (現況測量、現況建物調査)、事務費 (コンサル委託費、事務局運営費)	約 15,000 千円
令和 7 年 5 月頃	調査設計計画費 (計画検討費、資金計画作成費ほか)、事務費 (コンサル委託費、土壌調査費、事務局運営費)	約 95,000 千円
合計		約 110,000 千円

※現時点での予定であり、今後の事業進捗によって変更になる可能性があります。

2) 基本設計業務

以下の協力について、当事業のスケジュールや資金計画を踏まえ、事業パートナーとしての取り組み方針をご提案ください。また、補助金申請業務の協力実績をご提示ください。

- ・組合設立認可申請に向けた施設建築物の基本設計支援
- ・基本設計に基づく積算
- ・補助金申請に関する資料作成等の支援

3) ノウハウ提供

以下の協力について、当事業のスケジュールや資金計画を踏まえ、事業パートナーとしての取り組み方針をご提案ください。

- ・実績、経験に基づく、合理的な設計等の計画検討支援

- ・市場性を踏まえた、商業・住宅・駐車場・その他の用途の設計条件やスペックの検討支援

4) 事務局支援

以下の協力について、当事業のスケジュールや資金計画を踏まえ、事業パートナーとしての取り組み方針をご提案ください。

- ・事業推進に必要な事務局業務について、会議体運営・出席、関係機関協議、権利者対応、その他事務関連の人的支援

5) その他の支援

以下の協力のほか、提案者が保有する経営資源を活用したご提案など、当事業の円滑な推進に寄与するご提案があればお願いいたします。

- ・都市計画区域内の（当地区以外の）未施行街区についての事業性検証支援

(2) 事業協力者としての参画期間

原則的に、当地区において特定業務代行者が選定されるまでの期間とします。当準備組合では組合設立認可申請の目途が立った段階で、特定業務代行者の選定作業に入る予定です。

また、当事業において再開発組合が設立された際には、当準備組合の事業協力者に対する債務を再開発組合に、事業協力者の債権を参加組合員にそれぞれ移行することとします。

(3) 事業協力に関する基本協定書等の締結

当募集により決定した事業協力予定者と当準備組合の間で、決定後速やかに『事業協力に関する基本協定書』を締結するものとします。

4. 応募登録について

(1) 応募資格

応募資格は下記の通りとします。なお、資格確認の基準日は、応募登録書類の受付日とします。

1) 市街地再開発事業への参画実績

以下の要件を満たす者であること。応募者が共同企業体を構成する場合は、代表企業が対象となる。

- a. 過去 15 年間に完了した組合施行の第一種市街地再開発事業に事業協力者または業務代行者として参画した実績がある者

2) 同種の施設の販売等の実績

施設建築物全体について、計画性、事業性、経済性に優れた企画提案能力を有する者で、以下の要件を満たす者であること。応募者が共同企業体を構成する場合は、構成員の 1 社で下記全ての要件を満たすこととする。

なお、過去の当該実績が共同企業体での実績である場合には、代表企業としての実績である場合のみ、要件を満たすものとする。

- a. 市街地再開発事業で過去 15 年間に 100 戸以上（権利者住戸を除く。）かつ、建物 10 階以上の分譲マンションの販売の実績がある者

3) 同種の施設の施工・管理運営等の実績

施設建築物全体について、計画性、事業性、経済性に優れた企画提案能力を有する者で、以下の要件を満たす者であること。応募者が共同企業体を構成する場合は、構成員の 1 社で下記全ての要件を満たすこと。

なお、過去の当該実績が共同企業体での実績である場合には、出資比率 20% 以上の場合のみ、要件を満たすものとする

- a. 市街地再開発事業で過去 15 年間に 100 戸以上かつ、建物階数 10 階以上の分譲マンションの施工の実績がある者
- b. 過去 15 年間に商業施設、住宅を含む複合建築物で延べ床面積 13,000 m²以上の施設の施工実績を有する者

4) 資力・信用力に関する項目

当準備組合とともに事業に取り組む意欲を有するとともに、当事業への参画にあたり、資力・信用力を有する者であること。資力・信用力の資格基準は、下表の通りとし、応募者が共同企業体を構成する場合は、応募者の全ての者が、全ての要件を満たすこと。

【資格基準】

評価項目			評価基準
資力・ 財務体力	キャッシュフロー (収益性)	総キャッシュフロー	過去3期連続マイナスになっていない
	利払能力 (資金状況)	利払能力	過去3期連続の利払能力が1.0倍未満でない
信用力	収支状況 (成長性)	経常損益	過去3期連続で赤字計上していない
	自己資本額 (規模)	自己資本額	過去3期連続で債務超過状態になっていない

5) 欠格事由に関する項目

構成する全ての者が次の全ての欠格事由に該当しない者であること。

- a. 国税、地方税その他租税公課について滞納処分を受けている者
- b. 破産、民事再生、会社更生その他これらに準じて、手続き開始の申立てを受けた者又は申立てをした者
- c. 静岡県、沼津市より指名停止を受けている者
- d. 反社会的勢力等に該当する者又はこれらと密接な関係を有する者

5. 事業協力者募集の流れ

(1) 事業協力者募集に係る窓口

当募集に係る窓口は、事業推進コンサルにて行います。当募集にかかる問い合わせ及び各種資料の送付は下記宛にお願いします。なお、問い合わせ等は誠に恐れ入りますが、極力メールにてお願いいたします。

(お問い合わせ先)

〒101-0045

東京都千代田区神田鍛冶町三丁目3番9号喜助新千代田ビル8F

株式会社フォルテックス 担当：佐藤・成富

h.sato@fort-ex.jp (佐藤)

r.naritomi@fort-ex.jp (成富)

(2) 事業協力者募集関連のスケジュール

日程	内容
6月20日(木)	募集公表
6月20日(木)~7月10日(水)	質疑書提出期間・参考資料申込書提出期間
7月19日(金)	質疑書回答
8月1日(木)~8月20日(火)	応募登録期間
8月23日(金)	応募登録者決定
9月24日(火)	提案書提出締切 ※これ以降辞退不可
9月27日(金)	一次審査選考
9月30日(月)	一次審査結果通知
10月上旬	二次審査(ヒアリング)
10月中旬	二次審査結果通知
10月下旬	事業協力者の選定
11月上旬	当準備組合と事業協力予定者の協定書締結

※一次審査の通過者は、二次審査のヒアリングに参加いただきます。ヒアリングは沼津市内で行うこととし、日時や場所等の詳細につきましては、一次審査の通過通知の際にお伝えします。また、ヒアリングは必要に応じて複数回行う場合もあります。

6. 提出資料等

(1) 参考資料申込書

当募集に応募を検討される企業は、令和6年7月10日(水)16時30分までに、『(別紙1)参考資料申込書』等下記必要資料を前掲問い合わせ先宛にご提出ください。

【必要資料】

参考資料申込にあたっては、以下の資料をご提出ください。

- ① 参考資料申込書(別紙1)
- ② 秘密保持誓約書(別紙2)
- ③ 事業経歴書…当事業と同規模程度以上の再開発実績がわかる資料(別紙3)

【参考資料一式】

参考資料申込をいただきましたら、順次下記資料をお送りいたします。

- ① 当募集の様式集
- ② 当準備組合との事業協力に関する基本協定（案）
- ③ 当地区含む都市計画関連資料及び留意事項（再開発事業・地区計画・景観地区等）
- ④ 当準備組合の施設計画検討図（各階平面図・断面図・立面図・計画概要・面積表）
- ⑤ 当準備組合の資金計画（案）
- ⑥ 当準備組合の目標スケジュール（案）
- ⑦ 町方町デザインワークショップ※資料
※沼津市主催にて、地元住民を対象に周辺道路空間の整備を目的として開催したもの
- ⑧ 再開発ニュース一式

(2) 質疑書

当募集に応募を検討される企業は、令和6年7月10日(水)16時30分までに、質疑内容を『(様式1) 質疑書』に記載の上、前掲問い合わせ先に電子メールにてご提出ください。

質疑の回答については、令和6年7月19日(金)頃に電子メールでの回答を予定しております。

なお、電子メール以外での問い合わせ等については対応いたしかねますので、ご了承ください。

(3) 応募登録書

当募集に応募される企業は、令和6年8月20日(火)16時30分までに、下記の応募登録資料一式を前掲問い合わせ宛まで簡易書留でご提出ください。

【必要資料】（下記のものをファイルに綴じて、正本1部、副本2部提出）

- ① 応募登録書（様式2）
- ② 会社概要書及び経営状況表等【様式3、4及び下記の書類】
 - A 会社のパンフレット等（組織や業務内容等を記したもの）
 - B 商業登記簿謄本（発行後3か月以内のもの）
 - C 印鑑登録証明書（発行後3か月以内のもの）
 - D 納税証明書（最新3年分の法人税の納税実績のわかるもの）
 - E 最新3期分の有価証券報告書又はこれに準ずる会社法上の最新3期分決算書

(4) 提案書

当募集に応募される企業は、令和6年9月23日(月)16時30分までに、『(様式5)提案書』を前掲問い合わせ先宛に簡易書留でご提出ください。

(5) 一次審査

当準備組合において、提案書に基づき審査し、審査結果が上位の企業を二次審査対象企業として選出します。

参加企業には、一次審査結果を文書にて通知します。一次審査通過企業には、併せて二次審査(ヒアリング審査)のご案内(会場、時間等)を送付させていただきます。

(6) 二次審査

二次審査では、当準備組合において、提案書の内容等についてプレゼンテーション、ヒアリングを実施し、提案書の内容、ヒアリングの回答内容等を総合的に審査の上、事業協力予定者(第一候補企業)を選定します。二次審査対象企業には、二次審査結果を電子メールにて通知します。

(7) 評価基準

一次審査は提案書の内容を総合的に評価します。二次審査は、提案書の内容に加え、プレゼンテーション、ヒアリングでの回答内容を総合的に評価します。

(8) 事業協力者の決定

当準備組合と第一候補企業は、『事業協力に関する基本協定書』等について協議します。協議が整い次第、当準備組合の総会に事業協力者選定の議案を提出します。総会の承認が得られた場合、第一候補企業は、正式に事業協力者として決定され、当準備組合と事業協力者の間で『事業協力に関する基本協定』を締結します。

なお、第一候補企業との協議が整わず、合意に至らないと当準備組合が判断した場合には、第二候補企業との協議を開始します。

(9) 当募集に係る注意事項

- ① 当募集に際して要した費用は、すべて応募者の負担とします。
- ② 応募者が共同企業体を構成する場合は、代表企業を定めて、応募登録以降の手続きは、代表企業が行うものとします。
- ③ 一の応募者は、当募集について一の提案しか行えません。また、複数の共同企業体へ応募し、重複して提案することはできません。
- ④ 一度提出された書類の修正・差し替え・再提出は、原則として認めません。
- ⑤ 提出された各種書類及び資料等は返却しません。また、提出された資料に係る著作権等は当準備組合に帰属するものとします。
- ⑥ 応募に関する提出書類、質疑等における言語は日本語、通貨は円、単位は計量法に定めるものを用いてください。
- ⑦ 審査の経緯・内容に関する問い合わせには、一切回答しません。
- ⑧ 提出書類を作成するにあたり、現況調査は応募者が各自で実施して構いませんが、その場合、当事業協力者募集や再開発事業に関する内容等について、組合員、周辺住民の方々（テナント等も含む）及び沼津市等への聞き取り調査等の接触を禁じます。
- ⑨ 次に掲げる事項に該当する行為を行った場合は失格とします。
 - ・ 提出書類に虚偽を記載した場合
 - ・ 本要項に違反した場合
 - ・ 今回の事業協力者募集提案に際して、公正な競争を阻害する行為があったと判明した場合
 - ・ その他不正な行為を行ったと認められる場合

7. 提案書の提出について

応募登録者は、『(様式5) 提案書』を以下の要領で提出してください。なお、提案書提出後の辞退は原則として認めません。

(1) 提案書の作成方法

様式5に提案内容を記入してください。なお、参考資料の添付は任意とします。

1) 立地評価について(様式5-1)

当地区の立地特性やポテンシャルについての考え方をご提案ください。再開発事業を実施する観点から、当地区の位置付け含め、現在と将来性についてご提案くだ

さい。

2) 事業協力の内容について（様式5-2）

当募集要項書『3.（1）-1）～5）事業協力の内容』の各協力内容に対し、それぞれご提案ください。また、併せて事業協力実施体制（共同企業体を構成する場合は、構成員の役割分担）をご提案ください。

3) 事業性について

①住宅保留床取得価格提案（様式5-3-①）

参考資料の施設計画検討図における住宅の保留床取得単価（千円/専有坪）及びエンドユーザー販売単価をそれぞれ税込みでご提案ください。

また、住宅のターゲット層や主要間取り、駐車場台数、駐輪場台数などマーケット分析のうえご提案下さい。

なお、権利者住戸は10～15戸程度を想定しています。

②建築工事費について（様式5-3-②）

参考資料の施設計画検討図における建築工事費総額（千円）を税別でご提案ください。①のご提案に基づく設備仕様を想定しご提案ください。

③ 施設計画検討図の提案（様式5-3-③）

参考資料の施設計画検討図に関わらず、3）-①、②で提案された住宅保留床取得価格及び建築工事費を実現、または、さらなる事業性向上に向けた施設計画検討図及び改善想定額をご提案ください。

4) 事業協力に関する費用について（様式5-4）

当準備組合では、当事業における事業成立性を高めるため、事業支出額の低減を目指しています。当募集要項「3.（1）-2）」に関する当準備組合の支出額低減の考え方についてご提案ください。

以上