

北鈴蘭台駅前地区第一種市街地再開発事業

管理業務受託者募集要項

令和2年4月

北鈴蘭台駅前再開発株式会社

1. 募集の趣旨

北鈴蘭台駅前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5月の竣工を目指しています。

施行区域は、北鈴蘭台駅に近接した利便性の高い位置に立地し、本事業において1棟の建物にコープこうべの店舗、公社賃貸住宅、権利者住宅、一般分譲住宅、店舗用駐車場、住宅用駐車場等が複合する再開発ビル(区分所有建物)が建設されます。

この度、供用開始後の再開発ビルの管理、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) 再開発事業の概要

①名称:北鈴蘭台駅前地区第一種市街地再開発事業

②施行者:北鈴蘭台駅前再開発株式会社

③施行区域:神戸市北区甲栄台4丁目14番34

④施行地区面積:約0.5ha

⑤スケジュール

- ・既存建物解体・除却工事着手 :令和元年10月
- ・再開発ビル工事着手 :令和2年4月(予定)
- ・管理組合設立 :令和4年3月(予定)
- ・店舗オープン :令和4年4月(予定)
- ・住宅入居:令和4年6月(予定)

(2) 本件施設の概要

①敷地面積 約4,010㎡

②延床面積 約14,280㎡

③構造 鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造、地上10階、地下1階

④主要用途 1階:店舗 2階:駐車場 2～11階:集合住宅(103戸(権利者住宅2戸、公社賃貸住宅12戸、一般分譲住宅89戸))

(※上記階数表示は、建築基準法の階数表示と異なります)

⑤駐車台数 店舗用19台(平面)、住宅用68台(機械式)

⑥設備内容 電気、ガス、給排水、空調、消防、昇降機(住宅用1基、店舗用1基、バリアフリー用1基)、機械式駐車場(住宅用)

(3) 事業関係者

①事業施行者 北鈴蘭台駅前再開発株式会社

②特定事業参加者 旭化成不動産レジデンス株式会社

③再開発コーディネーター 株式会社都市問題経営研究所

④設計 株式会社大建設計

⑤工事施工者 株式会社浅沼組

3. 募集スケジュール

①募集要項の配布	令和2年4月	6日(月)～
②参加表明書の提出期限	〃	4月13日(月)午後5時まで
③質問受付期限	〃	4月24日(金)午後5時まで
④質問に対する回答	〃	5月8日(金)予定
⑤提案書の提出期限	〃	5月29日(金)午後3時まで
⑥選考結果通知	〃	6月末(予定)

4. 業務発注と協定書の締結

募集・選定は、本募集要項に基づき、北鈴蘭台駅前再開発株式会社(以下「再開発会社」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3月末予定)までに区分所有予定者によって設立される管理組合となります。

管理業務受託予定者として選定後、管理組合設立までの期間は、当該選定会社と再開発会社との間で、必要な事項を定めた「管理業務に関する基本協定書」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、管理組合からの発注を予定しています。なお、本件施設の共用部分は、全体共用部分、住宅共用部分及び店舗・駐車場共用部分の区分となっています。

- (1) 事務管理業務(統括管理、組合運営、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、巡回業務等)
- (3) 巡回点検業務
- (4) 設備定期保守、整備業務(電気、空調、給排水衛生、消防、昇降機等)
- (5) 機械監視業務
- (6) 清掃業務
- (7) 植栽管理業務 等

詳細は、参加表明後にお渡しする「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) 直近3期の財務状況が営業赤字でないこと。
- (2) 複合用途区分所有物件(住宅、店舗等)の管理実績(応募時点において、契約期間が有効なものに限る)のうち、次のアからウまでのいずれかを満たした物件が3件以上あること(神戸市内及びウの実績があれば優先して記載のこと)
 - ア. 延床面積が10,000㎡以上
 - イ. 店舗や事務所等、非住宅部分の延床面積が5,000㎡以上
 - ウ. 住宅部分の戸数が100戸以上
- (3) 次の欠格事由に該当しないこと。

- ア. 直近3カ年において、マンション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条の規定にもとづく、指示処分を受けている企業
- イ. 神戸市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団、暴力団員及び関係機関等並びにそれらに関係している企業

7. 応募方法

(1) 募集要項の配布

募集要項は、下記の北鈴蘭台駅前再開発株式会社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://kitasuzu-redeve.com/>

②掲載期間 令和2年4月6日(月)～令和2年4月13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オまでの書類を、令和2年4月13日(月)午後5時まで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. 6(2)に示す管理物件に係る管理委託契約書の表書き等契約期間の分かる書類の写し

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

エ. 守秘義務誓約書(添付様式2)

オ. 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(令和2年4月15日配付予定)。

(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の応募辞退届を当社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)の提出期限

①提出期限 令和2年5月29日(金)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10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、本件施設に相応しい、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⑥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
 - ・マンション維持修繕技術者
 - ・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
- ②複合用途区分所有物件(住宅、店舗等)の管理実績(物件名、規模、用途、戸数等)を5件記載してください(添付様式5.2、参加表明時に提出された3件を含めて構いません)。
- ③管理組合の管理組織体制の提案と管理組織における貴社の役割や位置づけ並びに業務実施体制と緊急時の連絡体制など、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、当該合理化の業務内容、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本件施設設備のうち昇降機(バリアフリー用1基)について、良好・良質な管理に資する管理方法をご提案ください。(添付様式5.6)
- ⑦「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5.7)

なお、業務委託費用につきましては、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.にの「問い合わせ先」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2年4月24日(金)午後5時まで
- ③質問への回答 令和2年5月8日(金)(予定)

9. 選定方法

- (1)提出いただいた企画提案書をもとに、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、再開発会社にて優先交渉権者と次点候補者を選定します。
- (2)再開発会社は、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、再開発会社の社内手続きを経て管理業務受託予定者に決定します。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)必要に応じて、応募者にプレゼンテーションを行っていただくことがあります。プレゼンテーションをお願いする場合は、あらかじめ日時と場所を通知します。
- (4)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。

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) 管理業務受託予定者として決定以降、本件施設の管理開始までの準備期間中、次のアからカまでの業務を無償にて行っていただきます。
 - ア. 再開発会社(事務局)が開催する各種会議への出席
 - イ. 分譲マンションの販売業務、賃貸住宅の募集業務への管理業者としての支援
 - ウ. 区分所有予定者との勉強会の開催支援
 - エ. 神戸市など再開発の指導監督機関との協議
 - オ. 管理規約・諸規程集の作成支援
 - カ. 本件施設の管理費の算定、長期修繕計画の作成および修繕積立金の算定
- (3) 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定のみで使用し、再開発会社(事務局)において適正に管理します。
- (4) 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・選定期間中、本件募集に関して再開発会社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・選定期間中に本件募集に関して再開発会社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. 問い合わせ先・各種書類の提出先

本募集の事務局は次のとおりです。

北鈴蘭台駅前再開発株式会社 事務局

(株) 都市問題経営研究所(担当:大島、北村)

住: 所: 〒541-0048 大阪府中央区瓦町4丁目8番4号

連絡先: TEL 06-6208-2030 FAX 06-6208-2040

電子メール: ohshima@uram.co.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

北鈴蘭台駅前再開発株式会社 御中

所在地
会社名
代表者

参加意向表明書・誓約書

件名 北鈴蘭台駅前地区第一種市街地再開発事業施設建築物の
管理業者の募集について

当社は、貴社が募集する北鈴蘭台駅前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の管理業者の募集について、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. 募集要項6(2)に示す管理物件に係る管理委託契約書の写し(契約期間の分かる書類)
- ウ. 募集要項6(2)に示す管理物件の施設規模が確認できる資料
- エ. 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

北鈴蘭台駅前再開発株式会社 御中

所在地
会社名
代表者

守秘義務誓約書

当社は、貴社が実施する「北鈴蘭台駅前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、開示される北鈴蘭台駅前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社(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・命令およ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また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、秘密情報もしくは委託または提供を受けた個人情報の被開示者による開示または漏えいの結果、開示者または第三者に損害が発生した場合、開示者また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

北鈴蘭台駅前再開発株式会社 御中

所在地
会社名
代表者
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

質 問 書

北鈴蘭台駅前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関して、次の事項を質問します。

番号	質問事項

注) 1. A4判タテで記入してください。

2. 複数質問がある場合は、項目番号を付けてください。

3. 質問がない場合は、質問書を提出する必要はありません。

4. 質問数が多い場合は、コピー（複写）して複数枚提出できるものとします。

(添付様式4)
令和2年 月 日

北鈴蘭台駅前再開発株式会社 御中

所在地
会社名
代表者

応募辞退届

「北鈴蘭台駅前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、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(住宅、店舗等)の管理実績(物件名、規模、用途、戸数等)を5件記載してください。この場合、参加意向表明時に提出された3件を含めて構いません。(2枚まで)

③管理組合の管理組織体制の提案と管理組織における貴社の役割や位置づけ並びに業務実施体制と緊急時の連絡体制など、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)

(添付様式 5. 5)

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本件施設設備のうち昇降機（バリアフリー用 1 基）について、良好・良質な管理に資する管理方法をご提案ください。（1 枚まで）

⑦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)