

綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業
事業協力業務 受託者 募集要項
(案)

令和4年6月

綱島駅東口駅前地区市街地再開発準備組合
(業務委託者：横浜市住宅供給公社(事業アドバイザー))

1. 目的

今回の事業協力業務委託者募集は、綱島駅東口駅前地区市街地再開発準備組合（以下「準備組合」という）が検討を進めている市街地再開発事業において、当該事業のアドバイザー（施行予定者）である横浜市住宅供給公社が事務局を務め、『3.業務の概要（3）』に記載した業務を行う企業を選定するものです。本募集要項に従い施工業者並びに住宅ディベロッパー1社を選定し、業務に協力を頂くことにより、事業収支、事業期間、施設計画等の精査を行うことによって、本事業の実行性等を高めることを目的とします。

なお、今回決定する業務委託者については、契約期間中に事業協力業務を行って頂くものであり、契約期間終了後の事業参画を約束するものではありません。

2. 再開発事業の概要（都市計画案より抜粋）

名 称	綱島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業
面 積	約 0.9ha
整備する 公共施設	都市計画道路 3・6・10 号綱島駅東口線 都市計画道路 3・4・21 号東京丸子横浜線 都市計画交通広場第 5 号綱島駅東口交通広場 都市計画駐車場第 24 号綱島駅自転車駐車場
建築物の整備に関する 計画・建築設備の整備に関する計画	建築敷地面積 約 5,000 m ²
	建築面積 約 3,500 m ²
	延べ面積 約 49,900 m ² (容積対象面積 約 35,000 m ²)
	建蔽率 約 70%
	容積率 約 700%
	主要用途 共同住宅（約 350 戸）、商業・サービス施設、業務施設、駐車場等

※詳細については横浜市 HP にてご確認ください。

3. 委託業務の概要

(1) 業務名称

①総合ディベロッパー対象

綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業 事業協力業務 (総合不動産業者)

②総合建設業者対象

綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業 事業協力業務 (総合建設業者)

(2) 業務期間

① 綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業 事業協力業務 (総合不動産業者)

令和4年9月中旬(予定)～令和5年2月末(予定)

② 綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業 事業協力業務 (総合建設業者)

令和4年9月中旬(予定)～令和5年2月末(予定)

(3) 業務内容

① 綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業 事業協力業務 (総合不動産業者)

- 1) 住宅の商品企画に関する提案・助言及び住宅の市場調査の実施
- 2) 商業施設に関する提案・助言
- 3) 事業推進に関する提案・助言(合意形成・管理運営計画等々)
- 4) その他選考時に自ら提案した事業協力内容の実施

② 綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業 事業協力業務 (総合建設業者)

- 1) 施工計画の立案
- 2) インフラ整備計画(切回し・撤去・敷設等)の立案
- 3) 工事費縮減に向けた提案・助言
- 4) 工期短縮に向けた提案・助言
- 5) 公共施設工事と施設建築物工事の施工ステップの計画・検討
- 6) その他選考時に自ら提案した事業協力内容の実施

(4) 成果物

提案資料 一式

打合せ議事録 一式

4 本業務への参加資格

本業務への参加資格は次のとおりとします。

① 綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業 事業協力業務 (総合不動産業者)

- 1) 過去10年以内に、神奈川県において、完了済みの、商業施設(サービス・業務含む)の延床面積が5,000㎡以上で住宅が200戸以上の複合再開発事業に参加組合員として、参画した実績があること。

(複数企業による共同体での参画においては代表企業として参画した場合のみを実績として扱います。)

- 2) 過去10年以内に超高層マンション(地上20階以上)の販売実績が複数あること。
- 3) 商業施設の開発または管理運営の実績があること。
(連結子会社、関連会社の実績含む)

②綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業 事業協力業務 (総合建設業者)

- 1) 横浜市の有資格者名簿の建築部門で格付点数(客観点と主観点の合計点)1,800点以上の会社
- 2) 過去10年以内に市街地再開発事業における施設建築物の施工実績がある。
- 3) 過去5年以内に鉄筋コンクリート造で90m以上の共同住宅の施工実績がある。
- 2)、3)の実績は元請けでの実績に限ります。

※①②とも単独企業のみでの応募のみ可能で複数企業の共同体での応募は受けません。

※①と②の業務に対して不動産業者と建設業者でペアを組んでの応募はできません。

5. 書類選考における提案書

①綱島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業 事業協力業務 (総合不動産業者)

- 1) 本物件の価値や将来性に関する考え方(商業・住宅に分けてそれぞれ記載)
- 2) 事業協力における方針の提案(方向性や考え方など)
 - A 住宅の商品企画について
 - B 商業施設の計画について
 - C 事業推進について
 - D その他の事業協力についての提案
- 3) 本事業における事業協力者としての役割についての考え方
- 4) 過去に参画した再開発事業において事業に協力または貢献した具体的な内容

注意事項

- イ. 1)～4)の内容をA3用紙3枚以内まとめて資料を作成してください。
- ロ. 資料提出の際はPDFデータと、編集可能な元データ(Excel、Word、PowerPoint)も同時にご提出ください。
- ハ. 資料を作成したデータがExcel、Word、PowerPoint以外の場合は画像やテキストをExcel、Word、PowerPointに貼り付けたデータをご提出ください。

②綱島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業 事業協力業務 (総合建設業者)

- 1) 事業協力における方針の提案(方向性や考え方など)
 - A 施工計画の立案について
 - B インフラの整備計画の立案について
 - C 工事費縮減について
 - D 工期短縮について
 - E その他の事業協力についての提案

※提案した施工業者のみが使用可能な特許工法等については参考とし、採点対象と

致しません。

- 2) 過去に参画した再開発事業において、施設建築物の施工以外で事業に協力または貢献した具体的な内容

注意事項

- イ. 1) ~ 2) の内容を A3 用紙 3 枚以内まとめて資料を作成してください。
- ロ. 資料提出の際は PDF データと、編集可能な元データ (Excel、Word、PowerPoint) も同時にご提出ください。
- ハ. 資料を作成したデータが Excel、Word、PowerPoint 以外の場合は画像やテキストを Excel、Word、PowerPoint に貼り付けたデータをご提出ください。

6. 業務委託者 (発注者) / 委託金額

業務委託者 (発注者): 横浜市住宅供給公社

- ① 綱島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業 事業協力業務 (総合不動産業者)
委託代金 1,400,000 円 (消費税込み)
- ② 綱島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業 事業協力業務 (総合建設業者)
委託代金 1,400,000 円 (消費税込み)

7. 応募方法と選考の流れ

- ① 募集期間中に参加申込書を提出

【参加申込書 提出先】

sekkei-tosyo@yokohama-kousya.or.jp

提出物 参加申込書 (Excel 形式)

※ (総合不動産業者) 業務は参加申込書と同時に、4.①に記載がある下記の参加資格を示す書類を提出 (PDF)

- 1) 複合再開発への参画実績を示す書類 (パンフレット等)
- 2) 地上 20 階以上の物件の販売実績 (パンフレット等)
- 3) 商業施設の開発及び管理運営の実績を示す資料

※ (総合建設業者) 業務は参加申込書と同時に 4.②2)、3) に記載がある参加資格を示す書類を PDF で提出 (事業のパンフレット、会社案内の施工実績等)



- ② 参加資格の審査



③ 参加資格を満たす申込者に募集要項・詳細資料を送付（メールにて）



④ 質疑書の提出（質疑が無い場合は提出不要）

【質疑書 提出先】

sekkei-tosyo@yokohama-kousya.or.jp

質疑書は Excel形式 で提出すること



⑤ 質疑回答

参加申込書記載のアドレスに一斉送信

回答メールは参加者全員に送付



⑥ 提案書の提出

【提案書 提出先】

sekkei-tosyo@yokohama-kousya.or.jp

提案書（PDF+元データ）



⑦ プレゼンテーション審査通知

提出された資料をもとに選考を行い、上位数社に対して
最終のプレゼンテーション審査を行います。



⑧ プレゼンテーション審査（書類選考通過者のみ）



⑨ 結果通知（選定された各1社のみ）



⑩ 業務委託契約締結

8. スケジュール

- (1) 参加申込期間
令和4年7月15日（金）～令和4年7月22日（金）の正午まで
- (2) 募集要項・詳細資料の送付
令和4年7月25日（月）の16時までに送付
- (3) 質疑受付期間
令和4年7月25日（月）～令和4年8月1日（月）の正午まで
- (4) 質疑回答日
令和4年8月5日（金）17時までに回答
- (5) 提案書の提出期限
令和4年8月19日（金）正午まで
- (6) プレゼンテーション審査通知
令和4年8月31日（水）までに通知（書類選考と通過した会社のみ）に通知
- (7) プレゼンテーション審査
令和4年9月16日（水） 詳細な時間はプレゼンテーション審査通知に記載
- (8) 結果通知
令和4年9月20日（火）までに通知（選定された各1社のみ）に通知
- (9) 契約締結
令和4年9月中旬（予定）

9. プレゼンテーション審査

書類選考により上位となった参加者にはプレゼンテーション審査を実施して最終選考を行います。プレゼンテーション審査の概要は以下のとおりです。

- (1) 日時
令和4年9月16日 各社の開始時間については書類審査通過時に別途ご連絡します。
- (2) 内容・方式
 - ・当組合の組合員と関係者の前でプレゼンテーションを行って頂きます。
 - ・内容は『本業務への参加意欲と業務体制について』とします。
 - ・1社あたり、準備時間を5分、プレゼンテーション時間を10分とします。

- ・プレゼンテーションを開始してから 10 分を経過した場合は、プレゼンテーションの途中であったとしても強制的に終了させていただきます。
- ・当日の配布資料として A4 用紙 1 枚までの資料は配布可能です。プレゼンテーションの案内送付時に記載した期限までに指定されたメールアドレスにお送りください。

(3) 追加質問

プレゼンテーション審査に移行するにあたって追加で質問等を行う可能性があります、質問内容はプレゼンテーションの案内に記載しますので、回答をプレゼンテーション内容に盛り込んでください。

10. 提出書類

(1) 参加申し込み時

- 1) 参加申込書 (Excel 形式)
- 2) (総合不動産業者) 業務応募者

4. 本業務への参加資格①の 1) ~ 3) の実績を示す資料 (PDF)

- 1) 複合再開発への参画実績を示す書類 (パンフレット等)
- 2) 地上 20 階以上の物件の販売実績 (パンフレット等)
- 3) 商業施設の開発及び管理運営の実績を示す資料

(総合建設業者) 業務応募者

施設建築物の施工実績を示すパンフレットや会社案内等の書類 (PDF)

(2) 質疑時

質疑書 (Excel 形式)

※質疑が無い場合は提出不要

※質疑内容と質疑回答については、回答送付時に質疑書の提出が無かった参加者も含め参加者全員に送付予定

(3) 提案書提出時

提案書 (PDF と元データの 2 種類で提出)

※PDF データと、編集可能な元データ (Excel、Word、PowerPoint) も同時にご提出ください

※資料を作成したデータが Excel、Word、PowerPoint 以外の場合は画像やテキストを Excel、Word、PowerPoint に貼り付けたデータをご提出ください。

(体裁は提案書と同様にならなくても構いません。)

11. その他

- (1) 提案書等をメールで送付する場合に、データ容量が大きいと受信できない場合があります。
メールの送付後にメール到着の確認を電話で行ってください。
- (2) 提案書等の提出に際しては以下の点をご了承ください。
 - 1) 審査結果や順位については公表しません。
 - 2) 審査内容や審査方法に対する異議申し立ては受け付けません。
 - 3) 提案書として提出された書類及びその内容に対し、著作権（著作権法第 27 条および第 28 条の権利も含みます。）と著作者人格権は行使しないものとします。
- (3) 提出された提案書は事業アドバイザーが一時採点を行い、プレゼンテーション審査進出者を決定します。プレゼンテーション審査については準備組合で評価を決定し、受託者は書類審査の結果とプレゼンテーション審査の合計点で最終決定します。
- (4) 質疑書の対応等により本募集要項等の内容を変更する場合があります。変更が発生した場合は参加者全員にメールにて連絡します。

12. 問い合わせ先

横浜市住宅供給公社 経営企画課

TEL 045-541-7720 担当 草野