

富良野市東5条3丁目街区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事業提案書作成要項

1. 総則

本要領は、富良野市東5条3丁目街区地区第一種市街地再開発事業（以下「本事業」という。）における特定業務代行の募集について、参加を希望する事業者が応募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、富良野市東5条3丁目地区（以下「本地区」という。）において老朽化が進行している商店街等の施設更新とフラノマルシェより中心市街地の街並み整備と賑わいづくりの整備を進めているため、その連続した整備を図るために第一種市街地再開発事業により面的な整備と高度利用により土地の有効活用を図ると共に、商業施設、業務施設、共同住宅等を複合的に整備することにより、中心市街地の魅力増進とウォークアブルで賑わい・交流を創出するまちなかの居場所・環境づくりの実現を目標としています。

3. 本事業の施行者

本事業は、富良野市東5条3丁目街区地区再開発準備会（以下「準備会」という。）が選任した「都市再生法人 ふらのまちづくり株式会社」（以下「施行者」という。）が個人施行者として実施します。

4. 特定業務代行者募集の目的

（1）募集の目的

本事業では、将来にわたって健全に管理運営される良好な施設建築物及び施設建築敷地を整備するため、資産性の高い施設計画や、実現性の高い事業計画を立案し、保留床の処分を確実にしつつ、安定的な事業推進を図っていくことが求められます。また、本事業は、施行認可を受けてから事業の完了まで、概ね4年の期間を要する予定となっており、長期にわたって本事業を運営し、施行者を支援しながら着実に事業推進する体制づくりが重要となります。

このため、施行者では民間企業の持つノウハウや高い技術力を活用し、本事業の実現に向けたパートナーとして、「民間能力の活用による市街地再開発事業の推進について（通知：平成8年7月22日付建設省都再発154号・住街発第72号通達）」に基づく特定業務代行者を募集します。

特定業務代行者として本市街地再開発事業に参加を希望する事業者は、本要項に基づいて書類を作成し、応募してください。

（2）募集の対象

この募集では、本事業における調査設計計画の作成、資金計画、権利変換計画、実施設計、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業務を担当する事業者（共同企業体を含む）を募集します。

5. 募集する地区と施設の概要

(1) 地区の概要

項目	概要
① 地区名称	富良野市東5条3丁目街区地区
② 事業手法	第一種市街地再開事業（個人施行）
③ 施行者名	都市再生推進法人 ふらのまちづくり株式会社
④ 所在地	富良野市東5条3丁目の一部
⑤ 権利者数	土地所有者25名
⑥ 都市計画	令和7年5月（予定）
⑦ 施行地区面積	約1.40ha
⑧ 施設建築物概要	(2) に示す施設建築物

(2) 施設建築物の概要（予定）

棟名	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	施設用途	構造・規模等
A棟	1,006.40	—	—	広場	都市計画施設
C棟	566.75	281.18	642.00	商業施設	S造2階建て
D棟	228.31	96.27	195.64	店舗併用住宅	S造2階建て
E棟	555.35	240.00	720.00	共同住宅	S造3階建て
F	353.76	—	—	平面駐車場	共用駐車場20台
G棟	231.92	162.00	277.70	商業施設	S造2階建て
H棟①	741.58	390.00	390.00	商業施設	W造地上平屋建て
H棟③	764.98	390.00	390.00	商業施設	W造地上平屋建て
H棟②	926.12	243.00	1,803.00	複合商業施設	RC造地上5階建て
I 1棟	555.45	240.00	720.00	共同住宅	S造3階建て
I 2棟	138.84	77.15	77.15	車庫	W造地上平屋建て
I 3棟	138.84	68.50	71.50	住宅	W造地上平屋建て
J棟	1,772.69	542.77	2,146.68	業務施設	RC造4階建て
計	7,948.64	2,731.02	7,431.71		

※Bは欠番とします。また、H棟は1棟で構造より3分割の建物とします。

(3) 公共施設の概況

①道路（従後）

区分	路線名	面積 (㎡)	延長 (m)	代表幅員 (m)	備考
幹線道路	東5条通	1,986.14	123.68	18.00	整備済み
区画道路	東6条通	375.05	68.19	11.00	整備済み
	東4条通	582.17	69.09		整備済み
	南2丁目通	555.65	101.87	11.00	整備済み
	南3丁目通	977.47	49.83	11.00	整備済み
	東5条仲通	616.34	102.72	6.00	拡幅整備
	東4条仲通	785.90	109.72	6.00	一部切替 拡幅整備
	東3条仲通	158.77	32.73	4.00	整備済み
	小計	4,015.35	534.15	—	
合計		6,037.49	657.83	—	

②広場

区分	面積 (㎡)	都市計画決定	備考
広場	1,006.40	令和7年5月予定	特定建築者予定

6. 事業スケジュール

事業初年度は、調査設計・計画作業を行い、施行認可申請、権利変換計画認可申請と事業手続きを行います。2年度以降、既存建築物の解体工事、新築工事を3年間で施工し、事業の完成とします。

項目	時期
① 事業の施行認可	令和 7年7月（予定）
② 権利変換計画の認可	令和 8年2月（予定）
③ 第一期建築工事	令和 8年4月（予定）：D棟、E棟、I 1～3棟、G棟
④ 第二期建築工事	令和 9年4月（予定）：C棟、J棟、道路拡幅
⑤ 第三期建築工事	令和10年4月（予定）：A、B棟、F、H棟①・②・③、道路拡幅
⑥ 工事完了公告	令和11年3月（予定）
⑦ 事業終了認可	令和11年4月（予定）

7. 特定業務代行者の業務内容

特定業務代行者に委託する業務は以下のとおりです。

(1) 事業資金の立替え

事業期間内（令和7年度～令和10年度）の事業資金の立替えを行います。但し、各年度補助金による精算があり、全ての立替金の清算は令和10年度末に行います。

(2) 事務局業務

事務局支援業務：事務局手続き等事務のサポート 等

(3) コーディネート業務

資金計画、事業計画作成業務、権利変換計画作成業務

保留床取得者及び権利者合意形成の支援、事業推進に関する支援 等

(4) 調査設計計画業務

調査・測量、基本計画、地盤・電波障害調査業務、

施設建築物及び公共施設棟基本設計・実施設計業務 等

(5) 工事監理業務

解体・整地、施設建築物・公共施設工事 等

(6) 事業推進業務

補助申請・各種・申請・完了手続き業務サポート 等

(7) 未処分保留床の最終処分責任

特定業務代行者は、権利変換予定者、保留床取得予定者が取得予定の権利床及び保留床を除き、下表に示す施設の保留床が未処分保留床となる場合は、最終処分責任を負うものとし、最終処分責任とは、権利変換計画において未処分保留床の取得者が定まらない場合、未処分保留床の処分先の確保や自らが取得する責任を負うものとし、

また、経済環境の変動等により、予定していた保留床取得者との契約が解除された場合、特定業務代行者は施行者と協力して、保留床の処分先の確保に努めるものとし、

未処分保留床の最終処分責任の対象施設は、下表に示す施設を予定しています。

■主な保留床

棟名	施設用途	延べ床面積	概要
H棟①	商業施設（1/0）	390.00㎡	東5条横丁（バル街：飲食店予定）
H棟③	商業施設（1/0）	390.00㎡	マルシェテラス（物販店予定）
H棟②	複合商業施設（5/0）	1,803.00㎡	テラス・アパートメントホテル・賃貸住宅
I棟1	共同住宅（3/0）	720.00㎡	住宅9戸

8. 留意事項

- （1）本事業にて整備される施設建築物等について必要がある場合には、管理・運営にかかる提案・助言等を行うものとします。
- （2）再委託等については別途交付をする「工事・委託の施工上の留意事項」「富良野市工事・委託の契約に関する指針など」を踏まえ可能な限り富良野市内の業者の活用に努めるものとします。

9. 前提条件

- （1）業務代行期間は再開発事業完了までを予定し、施行者（予定）との一括契約とします。
 提案書に基づいた事業計画により「調査設計計画費」、「建築除却等費」、「工事費」、「公共管理者負担金工事費」の合計額を持って契約額とします。但し、設計積算前なので業務進捗に合わせ、契約額と工事積算額に差異が出た場合は、両者協議の上、契約額を変更できるものとします。
 また、事業の状況に応じては、特定業務代行者と協議のうえ、業務代行契約を解除することがあります。
- （2）資金貸付に対する担保提供・保証はありません。

10. 応募資格

本募集に応募できる者は、次のすべての条件を満たす事業者とします。

また、複数の企業で構成する共同企業体も可とします。その場合は、共同企業体の構成員のいずれかが次の条件を満たすこととします。

なお、単体の事業者も共同企業体の構成員も、他の共同企業体の構成員として重複応募することはできません。

(1) 代表企業及び工事施工業務幹事企業に該当する資格基準

施設建築物の施工するにあたり必要な資力、信用力を有し、工事施工の遂行に確実な者（直近2カ年の財務諸表等より判断）

直近2カ年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
	支払い能力 (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
	財力	代表企業及び幹事企業を合わせて、提案書に記載される総事業費の1.2倍程度の財力があること。

※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 支払い能力＝（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＋コマーシャルペーパー）÷総資産×100

(2) 代表企業及び共同企業体の構成企業に該当する資格基準

- ① 一級建築士事務所登録をしている企業を1社以上含むこと。
- ② 北海道内に本社、支店または営業所があること。但し、富良野市内に本社を有するものが1社以上含まれること。
- ③ 建設業法に基づく経営事項審査による評価（以下「経審点」という。）において、令和7年3月現在で有効な経審点が1,000点以上の企業を1社以上含むこと。
- ④ 富良野市令和7度・令和8年度委託入札資格を有しているもの。
（単体の事業者及び共同企業体は代表企業とする。）
- ⑤ 市街地再開発事業及び優良地建築物等整備業の実務経験を有しているもの。
（単体の事業者及び共同企業体は構成員でも可）

(3) 欠格事由

応募書提出日において、次に該当する事業者は本募集に応募することができません。

- ① 国税、地方税、その他の公租公課について滞納処分を受けている者
- ② 破産、民事再生、会社更生、その他これらに準ずる手続開始の申立を受けた者または申立をした者

1 1. 提出書類

(1) 参加意向表明書類

次の書類を提出してください。

参加意向表明書は令和7年4月13日（日）までに提出してください。参加意向表明書を受理すると、事業提案書を作成するために必要な「事業詳細資料」を配布致します。

参加意向表明書の提出後の代表企業及び構成員の変更は認めません。

参加意向表明書を提出後、都合により応募を辞退する場合は、参加辞退届出書を令和7年4月25日（金）までに提出してください。

応募関係書類項目		提出者	書式集
1.参加意向表明書	1-1加意向表明書	代表企業	様式1-1
	1-2応募者の構成員	全構成員	様式1-2
	1-3守秘義務に関する差入れ書	代表企業	様式1-3
	1-4参加辞退届出書	代表企業	様式1-4
	1-5質疑書	代表企業	様式1-5
2.資格審査書類	2-1建設業許可証明書（写し）	代表企業及び 工事幹事企業	—
	2-2経営事項審査通知書（写し）		—
	2-3財務関係書類（直近2期分） ・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 （上場企業のみ）		—
	2-4一級建築士事務所の登録証（写し）	設計業務企業	—
	2-5市街地再開発事業等業務実績（契約書写し）	該当構成員	—

(2) 事業提案書類（応募資格審査合格者のみ）

参加意向表明書提出者のうち、応募資格審査合格者に対し、検討のための資料（事業の概要等）を交付します。事業提案要領に基づき事業提案書を作成し提出ください。

事業提案書類	書式集
3.事業提案応募申込書	様式3
4.応募者会社概要（全構成員）	様式4
5-1業務実施体制について	様式5-1
5-2業務実績について	様式5-2
5-3代行業務概要及び事業内容について	様式5-3
5-4概算事業費（全体事業費及び資金計画概算）	様式5-4
5-5配置及び施設計画	
（1）配置計画	様式5-5（1）
（2）施設計画	様式5-5（2）
5-6保留床処分計画	様式5-6

※上記の書類は13の提出方法に従ってください。

1 2. 質疑

- (1) 質疑は、参加意向表明書を提出した後、質疑締切りまでに書面（様式2）により提出してください。
また、本提案に関する質疑や問い合わせについては、国、北海道、富良野市、関係権利者、関係機関への直接のお問い合わせは、ご遠慮下さい。
- (2) 提出方法は、以下の電子メールにて提出してください。なお、質疑がない場合には、質疑書に「質疑なし」と記入し、提出してください。
- (3) 質疑に対する回答は、質疑回答日（令和7年4月21日）に参加意向表明書提出者全員に電子メールにて送信いたします。
- (4) 質疑に対する回答内容に関する質問、異議は一切受け付けません。

1 3. 提案書作成方法

様式5-1～5-6に従って提案書を作成してください。

提案については、様式の指示及び下記の項目・要領に基づき任意に行ってください。

(1) 業務実施提案

①業務実施体制について（様式5-1）

代行業務への取り組み体制、企業の特徴、本事業に活用できる自社の能力、その他業務代行上の配慮事項を簡潔に記述し、本事業への取り組み姿勢をA4判縦2枚以内またはA3判横1枚以内にまとめて示してください。

②-1市街地再開発事業の業務実績について（様式5-2）

市街地再開発事業の業務実績を1つ以上、事業概要や事業特色など提案を記載してください。また、特定業務代行者の実績などもあれば、A4判縦2枚以内またはA3判横1枚以内にまとめて記載してください。

②-2設計業務・工事業務の実績について（任意書式）

実施設計業務の実績（概ね10年前後）、工事業務の実績（概ね10年前後）が分かるものを提出ください。用途毎で代表する実績を2例以上記載してください。

③代行業務概要及び事業内容について（様式5-3）

別添の事業概要書に記載内容から、本事業における代行業務の内容及び業務手順を記載してください。また本事業の全体スケジュールを想定し代行業務についてもスケジュールを記載してください。別添の様式に従いA4判縦4枚以内またはA3判横2枚以内に取りまとめて記載してください。

④概算事業費（様式5-4）

別紙様式に従い、全事業費の概算及び代行業務の見積を作成してください。なお、細項目を追加して表現することも可能とします。

⑤配置計画及び施設計画（様式5-5）

別紙事業概要書の記載事業範囲及び予定施設を網羅した配置計画図及び施設イメージ図等を作成してください。別添の様式に従いA4判縦4枚以内またはA3判横2枚以内に取りまとめて記載してください。

⑥保留床処分計画（様式5-6）

配置計画図及び施設計画等に基づき、想定される保留床の処分計画の概要を作成してください。別添の様式に従いA4判縦2枚以内またはA3判横1枚以内に取りまとめて記載してください。

14. 提出方法

11(2)の提出書類のうち、様式3～様式5までを一部として次のとおり提出してください。

- (1) 提出部数は4部とします。(1部は原本、3部は写し)
- (2) 応募書類作成にあたっては、A4判縦(A3判横のZ折り可)・横書きに統一し、クリップ留めに綴じて提出してください。
- (3) 応募書類は郵送または持参とします。

15. 審査

特定業務代行者を選考する審査は、次を基本として厳正に行います。

(1) 審査体制

事務局予定者と外部有識者等で構成される選考委員会において審査を行います。
審査は非公開で行います。

(2) 選考方法

選考委員会において、応募者より提出された提案書等の応募書類を審査項目に基づき審査します。

選考委員会は、応募者の事業への対応力や資力、信用力、実績等を踏まえ、提案内容を総合的に勘案して審査を行い、本事業における特定業務代行者として相応しい者を選定し、優先交渉者として施行者事務局と交渉して特定業務代行者を決定し契約します。

(3) 審査項目・基準

審査項目及び審査基準は下表に基づき、選考委員会が詳細を定めます。

審査項目 主な審査事項 配点は下記のとおりとします。

提案書(様式)	配点	評価視点
i) 業務実施体制について(様式5-1)	10点	業務代行者の適性・技術力 地域産業への配慮
ii-①) 市街地再開発事業の業務実績 について(様式5-2) ii-②) 設計業務・工事業務の実績につ いて(任意書式)	20点	業務代行者としての実績及び設計・工事 にかかる実績
iii) 代行業務概要及び事業内容について (様式5-3)	20点	代行業務の精通度及び本事業への適性度
iv) 概算事業費(様式5-4)	20点	適正な代行業務費、適正な事業計画意識、 資金計画意識
v) 配置計画及び施設計画(様式5-5)	20点	適正な開発提案、提案内容の妥当性、実 現性、魅力、権利者への配慮等
vi) 保留床処分計画(様式5-6)	10点	適正な処分提案、提案内容の妥当性、実 現性、魅力、権利者への配慮等

(4) 選考結果通知

選考結果は書面にて通知いたします。

選考に関する質問、異議は一切受け付けません。

16. スケジュール

募集要項の配付	令和7年4月 7日(月)
参加意向表明書の提出期限	令和7年4月13日(日)
質疑提出締切り	令和7年4月16日(水)
質疑回答	令和7年4月21日(月)
参加辞退届出書提出期限	令和7年4月25日(金)
提案書提出期限	令和7年5月 2日(金)
選考委員会	令和7年5月 8日(木)
審査結果通知及びヒアリング	令和7年5月 9日(金)
契約・業務開始	令和7年5月15日(木)

(※但し、補助交付決定後とする。)

17. その他

(1) 書類作成、提出にあたっての費用はすべて応募者負担とします。

(2) ヒアリングについては、代行業務に関する総括責任者が必ず出席してください。

(3) 次のいずれかに該当する場合は、応募を無効とします。

ア. 審査の公平性に影響を与える場合

イ. 著しく信義に反する行為があった場合

ウ. 提出書類に虚偽の記載があった場合

エ. その他、本募集等に違反すると認められた場合

(4) 提出書類は返却いたしません。

18. 受付・提出場所及び問合せ先

〒076-0024

富良野市幸町13番1号(フラノマルシェ内)

ふらのまちづくり株式会社

電話 0167-23-5177

E-mail: yoshida@machi.furano.jp

担当: 統括マネージャー 吉田 (受付時間: 10:30~17:30)