

高島屋南地区第一種市街地再開発事業 保険会社募集 募集要項

2021年（令和3年）11月25日

1 募集趣旨

高島屋南地区では、2022年度（令和4年度）の完成を目指し、中心市街地の活性化に向け市街地再開発事業を推進しています。

高島屋南市街地再開発組合（以下「本組合」という。）では、柳ヶ瀬グラスル35（以下「本再開発ビル」という。）の共用部分の損害保険内容の決定のため、保険会社の提案募集（以下「本募集」という。）を行い、損害保険に関する知見を深めるとともに、より合理的、効率的な保険契約の締結ができる保険会社を企画提案競技方式によって選定します。その選定にあたり、本再開発ビルの特色を踏まえた保険内容及び保険料の提案を求めます。

2 施設概要等

2-1 本再開発ビルの概要

再開発ビル名称	柳ヶ瀬グラスル35		
事業名	高島屋南地区第一種市街地再開発事業		
施行者	高島屋南市街地再開発組合		
敷地面積	約 6,500 m ²		
建築面積	約 5,720 m ²		
延床面積	約 57,790 m ²		
建ぺい率	約 88%		
容積率	約 600%		
構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造		
規模	地上 35 階、地下 1 階、塔屋 1 階		
高さ	約 130m		
施設概要	住宅	5～35 階 : 約 34,600 m ² (335 戸)	
	公益的施設	3～4 階 : 約 4,230 m ² (健康・運動施設、子育て支援施設)	
	商業施設	1～2 階 : 約 4,630 m ² (うち飲食可能区画約 1,760 m ²)	
	駐車場・駐輪場	荷捌き駐車場	: 3 台
		自走式駐車場	: 399 台 <上層階・住宅用(月極):303台 下層階・施設用(時間貸し):96台>
		施設用駐輪場	: 162 台
施設用バイク置場		: 13 台	
	住宅用駐輪場	: 388 台、住宅用小型バイク置場 : 3 台	
	住宅用バイク置場	: 5 台	

2-2 本再開発ビルの特徴

(1) 複合用途の再開発ビル

本再開発ビルは、高島屋南地区第一種市街地再開発事業により整備される再開発ビルであり、商業、公益的施設、住宅、駐車場を含む複合用途の建物です。

(2) 部会管理方式による管理

本再開発ビルは、区分所有法に基づき、(全体)管理組合の他に、施設部会と住宅部会を設置し共用部分を管理する予定です。共用部分（躯体を含む）を4つの管理対象部分に分け、各管理費の中から保険料を支払う予定です。

管理組織	構成員	管理対象部分 (共用部分)	管理費区分
(全体)管理組合	区分所有者全員	全体管理部分 (敷地、全体共用部分、 附属施設から 特定管理部分を除く)	全体管理費
	1～2階 商業所有者 5～35階 住宅所有者	駐車場管理部分 (共用駐車場部分に 特定管理部分を追加)	駐車場管理費
施設部会	3～4階 公益的施設所有者 1～2階 商業所有者	施設部会管理部分 (施設共用部分、 商業共用部分に 特定管理部分を追加)	施設部会管理費
住宅部会	5～35階 住宅所有者	住宅部会管理部分 (住宅共用部分に 特定管理部分を追加)	住宅部会管理費

3 参加資格等

3-1 参加形態

①下記のいずれかの参加形態によるものとします。なお、4-5提案書類の提出（参加申込）以降の手続きは損害保険会社が代表者として行うものとします。

- 1) 損害保険会社単体による参加
- 2) グループによる参加

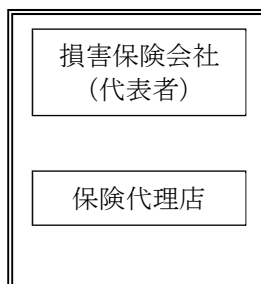
・代表者となる損害保険会社及び保険代理店で構成（保険代理店に限り複数者による構成可）

②グループの構成員は、他のグループ等に属し参加申込することはできません。

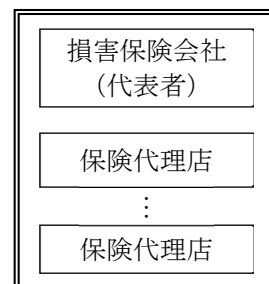
<参加形態例1>



<参加形態例2>



<参加形態例3>



3-2 損害保険会社に関する参加資格

以下に掲げる要件をすべて満たす者とします。

- ①保険業法（平成7年6月7日法律第105号）に基づく損害保険業免許を受けている者。
- ②保険業法に基づく業務停止命令を受けていない者。

3-3 保険代理店に関する参加資格

以下に掲げる要件をすべて満たす者とします。

- ①保険業法（平成7年6月7日法律第105号）に基づく損害保険代理店登録を受けている者。
- ②保険業法に基づく業務停止命令を受けていない者。

3-4 すべての構成員に関する参加資格

以下に掲げる要件をすべて満たす者とします。

- ①単独の法人またはその他の団体（以下「団体」という。）。
- ②地方自治法施行令第167条の4第1項（昭和22年政令第16号）の規定に該当しない団体。
- ③国または地方公共団体との契約に関して、提案書類の提出時点において指名停止の措置を受けていない団体。
- ④会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしている団体でないこと。
- ⑤民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしている団体でないこと。
- ⑥破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てをしている団体でないこと。
- ⑦暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2項に規定する暴力団または同条第6項に規定する暴力団員が経営する団体もしくは暴力団員が実質的に経営を支配する団体もしくはこれらに準じるものでないこと。
- ⑧法人税、消費税及び地方消費税について滞納のない団体。

4 参加手続き及び審査方法

4-1 募集事務局

本募集の主催・責任は本組合となりますが、募集事務支援の委託先である(株)都市研究所スペースが募集事務局を担います。

<募集事務局の連絡先>

会社名：(株)都市研究所スペース

担当者：山崎

住 所：〒460-0008 名古屋市中区栄5-1-32 久屋ワイエスビル8F

電 話：052-242-3262

電子メール：kanri-tmk@spacia.co.jp

応対日時：10時00分から17時00分（ただし、平日の12時から13時及び土日祝日を除く）

4-2 募集スケジュール

内容	日時	備考
貸与資料の配布	2021年 11月26日(金)から 12月7日(火)まで	訪問日時を予約し、別紙の資料貸与申請書を募集事務局にご提出ください。
質疑書の提出期限	12月10日(金)17時まで	質疑書(貸与資料 様式1)を募集事務局に電子メールで送付し、電話で到着確認を行ってください。
回答書送付日	12月17日(金)	質疑書記載の担当者全員に回答書を電子メールで送付します。
提案書類の提出期限	2022年 1月17日(月)17時まで	訪問日時を予約し、提案書類を募集事務局にご提出ください。
書類審査	1月下旬以降(予定)	非公開
面談審査	2月下旬以降(予定)	面談審査の実施方法、日時、場所等は、募集事務局より後日、連絡します。
選定結果の通知	3月上旬以降(予定)	審査結果を書面にて通知します。

4-3 貸与資料配布

貸与資料の配布は、以下のとおり行うものとします。

配布期間：2021年11月26日(金)から12月7日(火)まで

配布場所：4-1 募集事務局に同じ

配布方法：事前に募集事務局へ連絡の上、別紙の資料貸与申請書をご提出ください

- 貸与資料：① 専有部分及び共用部分の区分位置図・特定管理部分位置図
② 共用部分補足資料
③ 設計図面(PDFファイル：平面図、立面図、断面図、防災・搬送設備図)
④ 様式集(質疑書、参加申込書、提案書)

留意事項：資料の取扱い、返却期限について、資料貸与申請書をご確認ください

4-4 質疑回答

本募集要項及び貸与資料に対する質疑及び回答は、以下のとおり行うものとします。

提出期限：2021年12月10日(金)17時まで

提出方法：様式1(貸与資料として配布)を募集事務局へ電子メールにて送付ください。

kanri-tmk@spacia.co.jp

※送付後、募集事務局へ電話で到着確認を行ってください。

※提案に参加の意思のある団体は、質疑がない場合でもその旨を質疑書に記載しご提出ください。

回答方法：質疑書記載の担当者全員に回答書を12月17日(金)に電子メールで送付します。なお、回答内容は、募集要項等の追加及び修正とみなすものとします。

4-5 提案書類の提出

提案書類の提出は、損害保険会社が代表者として、以下のとおり行うものとします。

提出期限：2022年1月17日（月）17時まで

提出場所：4-1 募集事務局に同じ

提出方法：事前に募集事務局へ提出日時を予約し、提案書類をご提出ください

提案書類：以下の順に綴じてください

	提案書類	様式	対象者
1	参加申込書	様式 2-1、 様式 2-2	
2	法人登記簿謄本	—	構成員全員
3	役員名簿及び同意書	様式 3	構成員全員
4	納税証明書（法人税、消費税及び地方消費税）	—	構成員全員
5	損害保険会社の免許（写し）	—	損害保険会社
6	損害保険代理店の登録（写し）	—	保険代理店
7	損害保険付保の実績表	様式 4	
8	指定条件による火災保険「提案 1」	様式 5-1、 様式 5-2	
9	指定条件による賠償責任保険「提案 2」「提案 3」	様式 6-1	
10	推奨条件による火災保険「提案 4」	様式 7-1、 様式 7-2	
11	その他提案	様式 8	
12	算定根拠（商品説明書、内訳書等）	—	

提出部数：正本 1 部、副本 1 部、電子データ 1 部

※電子データは、

すべての提案書類の印刷用 PDF データ、
様式 4 から様式 8 までの Excel データ及び
様式 8 の Word データとします。

※電子データの記録媒体は CD-R とします。

留意事項：提案書類に関する費用については、貴社にてご負担願います。

提出いただいた提案書類は返却いたしません。また、提案内容については組合に帰属するものとします。

本募集に際し、事業関係者（組合、施工業者（戸田建設株式会社、下請業者を含む）、参加組合員、行政関係者等）との一切の接触を禁じます。

参加資格の確認のため、様式 3「役員名簿及び同意書」に基づき、岐阜中警察署等に照会することがあります。

4-6 審査方法及び決定手続き

本再開発ビルの特色を十分に理解し、より合理的・効率的な保険付保ができる損害保険会社候補を選定するため、次のとおり審査方法等を定めます。

(1) 審査方法

提出された提案書類について、書類審査と、書類審査を通過した団体による面談審査を行います。

審査は、組合員等で構成する選定委員会（以下「委員会」という。）において行い、審査に関わる内容についての一切の異議申し立て、お問い合わせは受け付けません。

面談審査の実施方法、日時、場所等は、募集事務局より後日、連絡します。提案書類等の説明並びに各委員及び募集事務局からの質疑への回答をしていただきます。面談審査での質疑応答は、提案内容と同じ扱いとします。説明資料は、提出された提案書類に限定し、追加資料の配布は禁止します。

提案内容を「実績」、「経済性」、「合理性」、「信頼性」の観点から、総合的に審査し、評価の高い順に最優秀候補及び優秀候補を選定し、他を落選とします。

(2) 審査結果

審査結果は、本組合の理事会での承認後に、提案書提出団体へ通知します。

(3) 決定手続き等

最優秀候補と保険内容の詳細を協議します。最優秀候補との協議が整わない場合は、優秀候補と協議する場合があります。

協議が整った保険内容により、管理組合設立総会にて保険契約締結の承認を得る予定です。

<評価区分と評価の視点>

評価区分	評価の視点
実績	本再開発ビルに類似する火災保険付保等の実績を有すること
経済性	経済的な提案であること
合理性	複合用途の再開発ビルが考慮された提案であること
	部会管理方式が考慮された提案であること
	具体的かつ実現性があり、管理組合に有益な提案であること
信頼性	説明が分かりやすく、信頼できること

5 提案内容

- ①本募集要項及び貸与資料に基づき、下記の「5-1 損害保険付保の実績表」から「5-6 その他提案」までの項目ごとに、ご提案ください。
- ②ご提案にあたっては、平易な表現を心がけてください。
- ③設備等の詳細は、貸与資料①②③をご参照ください。ただし、他の貸与資料との記載に相違がある場合は、貸与資料番号の若い順に優先するものとします。
- ④提案書類は、保険契約締結の基本となるものです。提案書類は、具体的かつ実現性のあるものとしてください。また、保険料の算定根拠がわかる商品説明書及び内訳書等をあわせてご提出ください。

5-1 損害保険付保の実績表<様式4>

- ①損害保険会社が2021年11月1日時点で契約締結している共用部分への火災保険等の損害保険付保のうち本再開発ビルに類似する下記に示す実績を最大10件、様式4の記入例を参考にご記入ください。共同保険の場合には幹事保険会社であることを実績の条件とします。
 - 1)市街地再開発事業により整備された複合用途の建物への保険付保
 - 2)商業・公益的施設・住宅を含む延べ面積が30,000㎡以上の建物への保険付保
 - 3)部会方式を採用している管理組合の建物への保険付保

5-2 指定条件による火災保険「提案1」<様式5-1または様式5-2>

- ①火災等により共用部分に損害が生じた場合に備えるため、共用部分（躯体を含む）の火災保険契約について、下記の指定条件で保険料を算定し、様式5-1の背景着色部分にご記入ください。
 - 1)契約期間は、令和4年12月1日から1年間。
 - 2)契約者及び被保険者は、(全体)管理組合。
 - 3)補償範囲別の支払限度額と免責金額は以下のとおり。

補償範囲	支払限度額	免責金額	備考
火災・落雷・破裂・爆発	90億円	なし	工事費原価の約70%
風災・雹災・雪災	36億円	なし	火災の40%
水災	36億円	なし	火災の40%
電氣的・機械的事故	18億円	なし	火災の20%
その他 ※	18億円	なし	火災の20%
地震・噴火・津波	—	—	補償範囲の対象外

※盗難、水濡れ、不測かつ突発的な事故等

- 4)費用保険は、残存物片付け・損害防止・臨時・修理付帯・失火見舞の5つ。
- ②様式5-1の背景白色部分の指定条件の変更が必要な場合には、変更内容を赤字で、変更理由をその他特記事項欄に赤字でご記入ください。また、保険商品の設定制限が記載された商品説明書等をご提出いただくとともに、支払限度額は指定条件よりも大きい額、免責金額は指

定条件に最も近いものを設定してください。

③保険料算定に関する留意点及び重要事項は、その他特記事項欄にご記入ください。

④共用部分全体を単一の保険契約としない場合は、様式 5-2 を用いてご提案ください。

5-3 指定条件による施設賠償責任保険「提案2」＜様式6＞

①共用部分で発生した事故によって管理組合等が賠償責任を負った場合に備えるため、共用部分の所有・管理に関する賠償責任保険について、下記の指定条件で保険料を算定し、様式 5-1 の背景着色部分にご記入ください。

1) 契約期間は、令和 4 年 12 月 1 日から 1 年間。

2) 契約者、被保険者及び保険料負担者は、(全体)管理組合。

3) 支払限度額は、10 億円。

4) 下記を参考に、管理費区分別保険料を算定ください。

保険料負担者	管理費区分	管理対象部分
(全体)管理組合	駐車場管理費	駐車場管理部分 (駐車場共用エレベーター2 含む)
施設部会	施設部会管理費	施設部会管理部分 (施設共用エレベーター3 含む) (施設共用エスカレーター8 含む)
住宅部会	住宅部会管理費	住宅部会管理部分 (住宅共用エレベーター4 含む)
(全体)管理組合	全体管理費	全体管理部分

②管理費区分別保険料の算定方法をご記入ください。用途や設備により算定方法が異なる場合には概要を様式 6 にご記入いただくとともに、算定根拠のわかる資料をご提出ください。

③保険料算定に関する留意点及び重要事項は、その他特記事項欄にご記入ください。

5-4 指定条件による住宅専有部分の個人賠償責任保険「提案3」＜様式6＞

①住宅専有部分の所有・管理に関する個人賠償責任保険契約について、下記の指定条件で保険料を算定し、様式 5-1 にご記入ください。

1) 契約期間は、令和 4 年 12 月 1 日から 1 年間。

2) 契約者及び保険料負担者は、住宅部会。

3) 被保険者は、住宅区分所有者 (335 名)。

4) 支払限度額は、1 億円。

②個人賠償責任保険が単独契約ではなく、他の保険の特約扱いになる場合にはその他特記事項欄に理由等をご記入ください。

③保険料算定に関する留意点及び重要事項は、その他特記事項欄にご記入ください。

5-5 推奨条件による火災保険「提案4」〈様式7-1または様式7-2〉

- ①共用部分（躯体を含む）の火災保険契約について、本再開発ビルの特色や保険料の低減を考慮し、提案者が推奨する保険内容を設定し、保険料の算定を行い、様式7-1にご記入ください。
- ②推奨条件の設定理由、管理費区分別保険料の算定方法を備考欄にご記入ください。用途や設備により設定理由や算定方法が異なる場合には概要を様式7-1にご記入いただくとともに、算定根拠のわかる資料をご提出ください。
- ③保険料算定に関する留意点及び重要事項は、その他特記事項に記載ください。
- ④共用部分全体を単一の保険契約としない場合は、様式7-2を用いてご提案ください。

5-6 その他提案等〈様式8〉

- ①様式5-1から様式7のその他特記事項欄や備考欄が不足する場合には、様式8にご記入ください。
- ②その他、損害保険の追加提案など、共用部分の保険に関して意見・提案があれば、様式8にご記入ください。
- ③共用部分への保険以外に、ビル管理及び保険等に関して意見・提案があれば、様式8にご記入ください。

(募集要項 別紙)

高島屋南地区第一種市街地再開発事業 保険会社募集 資料貸与申請書

2021年 月 日

高島屋南市街地再開発組合
理事長 田宮雅雄 様

高島屋南地区第一種市街地再開発事業 保険会社募集に関する資料の貸与を申請します。

なお、募集要項記載の損害保険会社又は保険代理店の参加資格要件を満たすこと、貸与資料を本提案以外への利用・他への開示・漏洩しないことを誓約します。

また、貸与資料は、善良な管理者としての注意をもって取り扱い、参加申込みをする場合は2022年3月までに、参加申込みをしない場合は提案書類提出期限までに、募集事務局へ返却することを誓約します。

申請者	種 別	<input type="checkbox"/> 損害保険会社 <input type="checkbox"/> 保険代理店 (該当するものに <input checked="" type="checkbox"/>)
	保険業法の 免許又は登録番号	
	本店(支店)所在地	
	団 体 名 代 表 者 名	印
担当者	所 属 ・ 役 職	
	氏 名	
	住 所	〒
	電 話 番 号	() -
	電 子 メ ー ル	

※申請前に、下記募集事務局まで電話で訪問日時をお伝えください。

<募集事務局>

会 社 名 : (株) 都市研究所スぺーシア 担当 : 山崎

電話番号 : 052-242-3262

募集事務局使用欄	資料等貸与日時	2021年 月 日 時 分
	資料等返却日時	年 月 日 時 分