

# 組合施行市街地再開発事業に於ける コーディネーター業務契約指針

平成19年5月



社団法人 再開発コーディネーター協会

はじめに

市街地再開発事業を円滑に実施するには、再開発に関する企画、計画、経営、法律、税務、評価、設計、管理運営等の諸分野の知識経験を持ち、それらを総合して事業実現に導く専門家の効果的な技術援助が必要不可欠です。また、都市・住宅等の行政上の要請や、住宅供給事業者、デベロッパー、テナント等事業に関係する人達の要望と関係権利者の利害を調整し、権利者の合意形成を図り、事業全体を組み立ててゆく推進調整業務は欠くことが出来ません。再開発コーディネーターは、こうした業務に携わる専門家として、再開発事業の完成に向けて事業全体を推進する責務を負っています。

しかし、コーディネーターの必要性の認識はあるものの、長期的事業における事業統括者としての地位の確保や、コーディネート業務に対応した契約が明確化されてこなかった状況が続いています。コーディネート業務は主に協議・調整、方針立案、指導等、成果品として見えにくいものが多く、依頼者にとって理解し難い業務内容であることに起因しています。

本指針は、組合施行の市街地再開発事業に於けるコーディネート業務に関し、依頼者とコーディネーターが地位や業務内容に対し共通の認識を持ち、役割に対応した契約を明確化することにより、相互認識による安定した委託関係を確立する事を目的としています。契約内容は事業の開始から組合設立まで、事業全行程を通じての業務委託契約書である基本協定書、基本協定書に基づく年度別委託契約書で構成されています。

なお、本指針はコーディネート業務契約に向け、ガイドラインとして、その基本的な形式、内容をまとめたものです。

この指針が各プロジェクトにすべて対応できるとは考えていませんが、プロジェクトごとの特性を十分検討し、本指針を適正に修正することにより、広く活用していただけるものと思います。

平成 19 年 5 月

社団法人再開発コーディネーター協会  
業 務 基 準 委 員 会

組合施行市街地再開発事業に於ける  
コーディネーター業務契約指針

目 次

はじめに

1 コーディネーター業務の契約について

1-1	コーディネーター業務の契約について	1
1-2	モデル基本協定書	3
1-3	モデル委託契約書	7

2 コーディネーター業務について

2-1	コーディネーター業務について	10
2-2	モデル行程の設定	11
2-3	コーディネーター業務と各コンサルタント業務の差異と関係の整理	12
2-4	コーディネーター業務の全体構成	17
2-5	コーディネーター業務仕様書	18

再開発コーディネーター憲章	30
---------------	----

# 1 コーディネート業務の契約について

## 1-1 コーディネート業務の契約について

### ● コーディネート業務契約の構成

コーディネート業務契約は、コーディネーターの地位確保を目的として締結する「基本協定書」と、基本協定書に基づき年度毎に業務内容と報酬を仕様書により取り決める「委託契約書」で構成する。

### ● 「基本協定書」の構成

- ① 準備組合の設立から事業完成までのコーディネーターの地位と権限の確保を目的とする。
- ② この「基本協定書」を年度「委託契約書」の根拠とする。
- ③ 「基本協定書」の構成
  - ・ コーディネーターの地位と本組合への継承
  - ・ 年度契約の約定
  - ・ 時代変化によるコーディネート業務内容の確認
  - ・ 委託業務内容と目標行程

### ● 「委託契約書」の構成

- ① 「基本協定書」にもとづく年度「委託契約書」を締結する。
- ② 手 順
  - ・ 年度末に次年度の行程にあわせ、コーディネート業務内容と報酬額を組合(又は準備組合)と協議。
  - ・ 新年度当初総会で予算承認後、契約締結
- ③ 「委託契約書」の構成
  - ・ 年度仕様書と実行程表(「基本協定書」の業務委託内容・目標行程とは変ってくる)
  - ・ 担当コーディネーター
  - ・ 報酬と支払条件
  - ・ 業務報告書

### ● 業務契約に当たっての留意事項

コーディネート業務が準備組合の設立時から始まることを前提として業務契約を考えたが、各地区でのコーディネーターの参画の時期は様々である。

しかし、いずれの地区においてもコーディネート業務は単年度には納まらないことから、地位に関する「基本協定書」と報酬に関する年度「委託契約書」の考え方を基本とした。それぞれの条文は、その目的を表現する簡潔な内容としているが、必要な事項は記載している。地区の実情を考慮し、約定する条項の追加が必要と思われる。

特に、長期行程の中で、事業環境の変化には年度「委託契約書」の締結時に業務内容、報酬、さらには業務外業務の明確化等、依頼者との十分な協議に留意して、それぞれの地区の状況に合わせ、この契約指針を活用していただきたい。

なお、各プロジェクトにおけるコーディネーターの選定に当っては、その選定方法が補助金を交付する地方公共団体及び委託者の各構成員に公明正大であったことが十分理解されるようにしておくことが必要と思われる。コーディネーターが準備組合設立から組合解散に至るまで長期間にわたり、事業統括者として一貫し、継続して事業を完成に向け推進する役割を担い、年度毎に交代できない業務であることを考えれば、公明正大な手続きによりコーディネーターが選定され、協定書が締結されるなら、年度別契約の締結にあたって、特命や随意契約方式で契約することの理由が十分確保されるものとする。

## 1-2 モデル基本協定書

基本協定書の締結の目的は、事業の全行程を通してコーディネーターの地位を依頼者に対し確立することにある。そのため、事業のどの行程でどのようなコーディネート業務を行うかを依頼者に明確に提案し、事業においてコーディネーターの必要性を十分認識してもらわなければならない。

コーディネーターは、コーディネート業務を円滑に行うためにチームを組む各種コンサルタントの選定についても依頼者に意見を述べるようにしておくことが大切である。

また、基本協定書の締結の時期は、原則として、当該事業の当初の段階となるのが一般的である。従って、事業が準備段階から実施段階に至る段階では、当然、事業施行者に承継する旨の条項を規定しておく必要がある。

コーディネート業務の委託に関するモデル基本協定書も、一般的事項、最大公約数的事項を定めたものに他ならない。従って、適用に当たっては、その時点における経済状況及び事前の特性を十分依頼者と協議し、条項の追加または修正を行っていただきたい。

## コーディネーター業務の委託に関するモデル基本協定書

〇〇〇地区市街地再開発準備組合（以下「甲」という。）と株式会社□□□（以下「乙」という。）は、甲が施行を予定している〇〇〇地区市街地再開発事業のコーディネーター業務の委託に関し、次の条項により基本協定（以下「本基本協定」という。）を締結する。

### （目的）

第1条 〇〇県△△市××町◎丁目○番○号～〇〇号の開発地区（以下「施行地区」という。）において、甲が都市再開発法（昭和44年6月3日法律第38号、以下「法」という。）に基づく市街地再開発事業（以下「本事業」という。）を実施するに際し、本事業が完了までに長期間を要する事業で、本事業の円滑な推進に当り各専門分野の業務を指導・調整し、更に事業スケジュールを的確に管理するという業務を継続して担当するコーディネーターが不可欠であることの認識のもとに、次条に定めるコーディネーター業務を甲が乙に委託するに当たって基本的事項を定めることを目的とする。

### （委託業務）

第2条 甲が乙に委託する業務は、別紙の通りとする。

### （目標行程の提案義務）

第3条 乙は甲に対し、本基本協定の締結後、本事業に係る目標行程を提案しなければならない。

### （業務の遂行）

第4条 乙は、第2条に定める業務の遂行に当り、施行地区及び事業の実情並びに特性等を勘案し、甲と協議のうえ、その順序及び方法を決定し、再開発コーディネーター憲章に従い誠意を持って業務を遂行するものとする。

2 甲は、乙の業務遂行のため必要な事項について、誠意をもって乙に協力するものとする。

### （担当コーディネーターの届け出）

第5条 乙は、本事業のコーディネーター業務の担当者を選定し、甲に対し速やかに届け出なければならない。

2 甲または乙が前項に定めるコーディネーター業務の担当者の変更を希望する場合は、相手方の承認を得なければならない。

### （本基本協定の有効期間）

第6条 本基本協定の有効期間は、原則として、平成 年 月 日から法第8条に定める市街地再開発組合（以下「組合」という。）の設立までとする。但し、本事業の遂行が明らかに困難となった場合及び乙が本基本協定の規定に明らかに違反していると認められる場合等には、甲または乙の申し出により、本基本協定を解約できる。

(年度別契約の締結)

第7条 甲・乙は、コーディネート業務の実施期間における各年度のコーディネート業務について、別途年度別契約を締結する。

(協議事項)

第8条 甲は、各専門分野のコンサルタントの選定及び業務委託契約を行う場合には、原則としてその方法・内容につき、乙と協議するものとする。

(秘密の保持)

第9条 乙は、この業務により知りえた事項を絶対に第三者に漏らすことのないよう、秘密の保持に努めなければならない。

(組合への承継)

第10条 甲は、組合が設立されることが明らかになった場合には、乙と協議のうえ、本基本協定の内容を組合に承継する必要な手続き等を取り、組合に承継されるよう努めなければならない。

(その他)

第11条 本基本協定に定めなき事項または疑義が生じた事項については、必要に応じ、甲及び乙は誠意をもって協議するものとする。

本基本協定の証として、基本協定書2通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲

①

乙

①



(別紙)

コーディネート業務の内容 (例)

- 1) 事業フレームの検討・作成等
  - ① 事業計画に関する業務
  - ② 権利変換計画に関する業務
  
- 2) 事業推進に関する企画・提案等
  - ① 事業推進体制（コンサル、デベロッパー、事務局、行政等）の企画・提案及び体制作り
  - ③ 各作業及び組合活動方針（事業行程・スケジュール等）の企画・提案
  
- 3) 全体調整及び組合・事務局の統括と調整等
  - ① 各コンサルティング業務間の方針調整
  - ② 各業務及び組合活動等の行程管理と調整
  - ③ 組合運営及び事務局の統括と方針の調整指導

### 1-3 モデル委託契約書

委託契約書は、事業の全行程にわたるコーディネート業務の委託契約書である基本協定書を基礎として、依頼者との間で当該年度のコーディネート業務を明確にし、それに対する報酬を確定するためのものである。

依頼者にコーディネート業務に対する報酬の理解を得、納得してもらうことが大切なこととなる。そのため、業務が完了した段階ではコーディネート業務の成果品としての業務報告書をきちんと提出できるようにしておくことが必要となる。

又、このコーディネート業務モデル委託契約書も、一般的事項、最大公約数的事項を定めたものに他ならない。従って、適用に当たっては、その時点における経済状況及び事業の特性を十分依頼者と協議し、条項の追加または修正を行っていただきたい。

更に、業務契約期間中に、事業が準備段階から実施段階に移行することが想定される場合には、当然、事業施行者に承継する旨の条項を規定しておくことが必要となる。

## 平成〇年度コーディネート業務モデル委託契約書

〇〇〇地区市街地再開発準備組合（以下「甲」という。）と株式会社□□□（以下「乙」という。）は、平成 年 月 日付で締結したコーディネート業務の委託に関する基本協定書第7条の定めに基づき、〇〇〇地区市街地再開発事業（以下「本件事業」という。）の平成〇年度コーディネート業務の委託に関して、次のとおり、契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条 甲が乙に対し、平成〇年度業務として委託するコーディネート業務は、コーディネート業務仕様書（別紙1）のとおりとする。

第2条 平成〇年度におけるコーディネート業務委託料は金 円（別紙2 コーディネート業務委託料算定書のとおり）とする。

（注）別紙2は本書には掲載していない。

第3条 甲は、第1条に定めるコーディネート委託業務の内容または前条に定める委託料の変更を行う場合は、あらかじめ乙と協議しなければならない。

第4条 乙は、年度末に第1条の定めに基づくコーディネート業務が完了したときは、業務報告書を甲に提出する。

第5条 甲は、前条の定めに基づく業務報告書の提出を受けたときは、速やかに検査を行い、検査終了後、乙の請求に基づき第2条のコーディネート業務委託料を乙に支払う。

第6条 本契約の期間中に、甲が都市再開発法第8条に定める市街地再開発組合（以下「組合」という。）の設立をした場合には、甲は、その時点で本契約を組合に承継する。

第7条 本契約について疑義が生じたとき、または本契約に定めがない事項については、甲・乙協議のうえ、決定する。

本契約の締結を証するため、本書を2通作成し、甲・乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 ④

乙 ④

(別紙1)

## コーディネート業務仕様書

- |           |  |
|-----------|--|
| 1 委託業務の名称 | 〇〇〇地区市街地再開発事業に係るコーディネート業務  |
| 2 委託業務の期間 | 平成 年 月 日から平成 年 月 日まで   |
| 3 委託業務の目的 | 適切なコーディネート業務の実施により<br>〇〇〇地区市街地再開発事業の円滑な推進を<br>目的とする。   |
| 4 委託業務の内容 | 【コーディネート業務と各コンサルタント業務の差異と関係の整理及びコーディネート業務仕様書を参考とし、事業の各段階ごとの各地区の特性から発生する必要なコーディネート業務を委託業務の内容とする。】 |
| 5 成果品     | 業務報告書 〇通   |
| 6 その他     | 委託業務を行うに当り疑義を生じた場合は、依頼者と協議し、依頼者の指示に従うものとする。  |

## 2 コーディネート業務について

### 2-1 コーディネート業務について

#### ● 本章の概要

本章においては、コーディネート業務の内容を明確にするため、再開発事業の各段階におけるコーディネート業務の具体的な業務内容を整理した。

まず、2-2においては、再開発事業のモデル行程を設定した。モデルでは、再開発事業を以下の5段階の行程（期間）に分け、それぞれの段階において、事業計画、保留床処分、権利変換計画等の決定内容等をモデル業務内容として設定した。

- ・第Ⅰ段階： 初動期・・・基本計画作成段階
- ・第Ⅱ段階： 準備組合から都市計画決定段階
- ・第Ⅲ段階： 都市計画決定から組合設立段階
- ・第Ⅳ段階： 組合設立から工事着工段階
- ・第Ⅴ段階： 工事着工から竣工（解散）段階

第Ⅰ段階においては、コーディネート業務の発注当事者となる準備組合がまだ設立されておらず、コーディネート業務契約を締結することはない。この段階においては、地方公共団体が発注する「市街地再開発等調査」や「市街地再開発基本計画作成」等の業務の中で、コーディネーターが係わるのが一般的である。

次に「2-3 コーディネート業務と各コンサルタント業務の差異と関係の整理」においては、混同されがちなコーディネート業務と各専門コンサルタント業務についてその差異と関係が理解できるように、「2-2 モデル行程の設定」で設定した各段階毎にコーディネート業務と各コンサルタント業務とを一覧表の形式で整理した。

最後に「2-4 コーディネート業務仕様書」においては、段階毎にコーディネート業務の項目とその具体的な内容とを「コーディネート業務仕様書」というタイトルで整理した。

#### ● 業務仕様書の使用にあたっての留意事項

再開発事業は各地区によりそれぞれ内容が異なる。ここで作成したのは、設定したモデルにおけるコーディネート業務であるので、適用にあたっては地区の特性やその時点における経済状況等を十分に考慮し、修正を行っていただきたい。

2-2 モデル行程の設定

※施設建築物の床の構成は、主要用途を住宅・商業・業務とし、保留床処分は住宅・商業床(保留床全体の4/5)は参加組合員に、業務床(保留床全体の1/5)については特定業務代行者に処分することとした。

行程(期間)	I 初動期・・・基本計画作成段階		II 準備組合から都市計画決定段階	III 都市計画決定から組合設立段階	IV 組合設立から工事着工段階	V 工事着工から竣工(解散)段階
	発意 (研究会活動) (12ヶ月)	協議会 (協議会活動) (12ヶ月)	準備組合設立 (12ヶ月)	都市計画決定 (12ヶ月)	組合設立 (12ヶ月)	権利変換 (12ヶ月)
主要業務の展開			都計手続	組合申請	権変申請 明渡し	着工 竣工
概況						
① 事業計画 ・施設計画  ・資金計画	・構想案 (→PR、区域、組織化)	・基本計画 (区域、用途、公共施設) (→事業フレーム、準備組合設立へ)  ・コストフレーム (→保留床見込、権変モデル)	・基本設計その1(基本条件) (→デハ等導入、都市計画)  ・資金計画素案(コスト概算) (→保留床条件、権利床水準)	・基本設計その2(確定条件) (→デハ等覚書、組合設立)  ・資金計画 (→デハ覚書、組合設立)	・実施設計  ・実施計画・管理 (実行予算、契約)	
② 保留床処分 〔住宅・商業(保留床全体の4/5)〕 ・デハロッパー (参加組合員)  ・キーテナント  〔業務(保留床全体の1/5)〕 ・特定業務代行者		(方針、ヒアリング)	(選定) ———— ◎基本合意	(協議) ———— ◎参組覚書	(権変協議) ———— ◎契約	
		(ヒアリング)	(誘致・選定) ———— ◎基本合意	(協議) ———— ◎出店覚書	・契約(デハ)	
			(選定) ———— ◎特定業務代行 者契約	◎参組覚書	(権変協議) ———— ◎契約	
③ 権利変換計画	・仕組・PR	・権変フレームの検討 (→準備組合への総論形成)	・個別モデル概算 (→都市計画への合意形成)	・権変素案と権利者合意 (→組合設立と権変計画書への 合意形成)	・権変計画書と権変手続  (書類と認可) ◎明渡し手続	
備考 事務局体制			(常設事務局)  ◎事業協力者、選定、契約 (資金的、人的支援)	(拡充)  ◎特定業務代行者選定、契約 (事務局業務)	(拡充)(専従職員)	(縮小) → (専従) → (管理会社)

2-3 コーディネート業務と各コンサルタント業務の差異と関係の整理

I 初動期…基本計画作成段階

コー デ イ ネ ー ト 業 務	全体調整業務	<p>1 事業フレームの検討と推進</p> <p>(1) 構想作成区域の選定 都市計画、立地条件、地元意向等の概況把握から構想作成区域を選定したら、その区域の地域的特性を把握するための作業方針を作成し、担当コンサルと調整するとともに、指導・助言を行う。又、行政に対しては、事業推進のための相談窓口の確認と今後の推進体制に対する指導・助言を行う。</p> <p>(2) 構想作成のフレーム目標の設定 構想作成区域における都市計画、立地条件、地元熟成度等の課題を整理するとともに、その課題の克服のための対応策と成果目標を設定する。</p> <p>(3) 基本計画作成準備 担当コンサルが整理した地区現況データ、権利者意向調査及び不動産市場動向調査等の資料をもとに、基本計画作成のための条件整理を行う。</p> <p>(4) 基本計画作成のフレーム目標の設定 基本計画作成のための事業化目標、地元組織づくり、推進体制等のスケジュール案を検討するとともに、基本計画作成のための検討項目を整理し、検討項目ごとの対応方針を整理し、基本計画をまとめるための指導・助言を行う。</p> <p>(5) 勉強会の実施 各種事業手法（法定再開発事業、土地区画整理事業、優良建築物等整備事業、民間等価交換事業等）のしくみの勉強会、先進地の事例視察等を通じて再開発についての理解と事業化気運醸成を促進する。</p>									
	業務別コーディネート業務	<p>・ 調査計画コンサルの作成した地区現況データ及び権利者意向調査により、選定された地区の地域的特性を把握するとともに、調査計画コンサルの作成した不動産市場の動向調査を基礎に、対象地区に適した事業手法を選定する。 一方において、地区の課題を整理し、選定された事業手法の中で、地区の課題を克服するための対応策を検討し、基本計画としてまとめるための施設の設計方針を調整し、その設計方針に基づいた事業計画（資金計画を含む。）、権利調整計画、保留床等の処分計画、資金調達方法、管理運営計画等の基本的な方針を立案し、調整・指導する。</p>			<p>・ 組織作りの方針の立案と立ち上がり指導 事業フレームに基づく事業推進体制を企画し、関係者間の役割分担等を明確にする。又、意思疎通の円滑化のため、各種会議体の運営、事務局の活動指針作りを指導する。</p>			<p>・ 公共団体との連絡・調整 ・ 公的住宅建設の動向の確認 ・ 公益施設建設の動向の確認</p>			
（参考） 各 コ ン サ ル タ ン ト 業 務	コンサルタント業務	(100) 調査計画	(200) 設計	(300) 資金計画	(400) 権利変換計画	(500) 管理運営計画	(600) 補償計画	(700) 組織と事務処理	(800) 権利者対応	(900) 関係機関協議	
	具体的作業内容	<p>1 都市計画基礎資料の収集、整理、把握 (1) 上位計画に関する資料の収集及び整理 (2) 各種統計資料の収集と整理</p> <p>2 地区概況調査 (1) 土地利用の概況 (2) 建物利用の概況 (3) 公共施設の概況 (4) 権利関係の概況 (5) 地価・賃料等の概況 ① 登記簿等による地区現況 ② 不動産関連公表データの整理 ③ 統計関連基礎データの整理 ④ 地元実態意向調査</p> <p>(6) 居住／営業実態の概況 (7) 占用物件の概要</p> <p>3 地区整備の方向付け (1) 現況の総合評価 (2) 地区整備の基本方針及び将来イメージの提案 (3) 整備課題の検討</p> <p>4 基本構想の作成 (1) 計画のコンセプトの作成 (2) 整備計画の作成 ① 上位計画及び関連計画の再整理 ② 計画前提条件の整理</p> <p>5 分析、予測 (1) 事業手法の検討 ① 立地特性の分析 ② 施設需要の予測 ③ 費用対効果の検討</p> <p>6 計画方針の検討 (1) 開発方針の検討 (2) 計画条件の決定</p> <p>7 基本計画の作成 (1) 空間構成の検討 (2) 公共施設計画 (3) 商業施設コンセプトの作成 (4) フィジカルプランの作成 (5) 資金計画 (6) 基本計画による権利変換モデルの検討 (7) 施工計画</p>						<p>(組織作りの方針立案と立ち上がり指導) 1 組織作りの方針、企画及び指導 2 広報活動の企画及び実施指導 3 関係者及び各々の役割を明確にした推進体制の立案及び指導 4 協議会設立指導、リーディング育成 (協議会活動の方針立案と運営指導) 1 活動方針立案及び運営指導 2 準備組合設立の方針立案及び指導 3 各種広報活動の企画及び指導 4 事務局体制作りへの指導・助言 5 専門コンサル採用企画・調整</p>		<p>1 事業推進関係（公共団体） 事業推進担当部署の設置（公共住宅） 建設の動向と参画意向（公益施設） 公益施設整備の意向把握と参画条件 2 都市計画関係（公共団体） 地域地区、既存都市計画の事業プログラム、街路、広場、公園等協議→都市計画規制、関連都市計画事業との整合性、新規計画の管理者との協議等（警察） 街路、駅前広場、駐車場等計画の方向性→規模・動線計画等（鉄道事業者） 立体交差化や駅前広場の位置・規模、駅舎の改造等→施工・費用の負担区分等 3 大店立地法関係（公共団体） 商業施設計画の位置付けと支援体制の要請、産業振興策の把握→商業振興策の位置付け</p>	

II 準備組合から都市計画決定段階

コ ー デ ィ ネ ー ト 業 務	全体調整業務	<p>1 事業フレームの検討</p> <p>(1) 事業化方針の作成 事業化を行うために必要とすべき検討事項を整理し、その検討手順及び検討スケジュールを立案する。</p> <p>(2) 事業化の検討 地区現況調査及び不動産をとりまく市場動向調査を基にして事業化の検討を行ううえで、特に留意すべき事項を整理する。</p> <p>(3) 事業計画フレームの目標設定 公共施設の整備方針、施設建築敷地の整備方針、施設建築物の整備方針、目標容積率の検討及び住宅の建設目標の検討等を通じて事業計画のフレームの目標を設定する。</p> <p>(4) 施行区域の設定 施行区域設定のための基本的方針を整理し、その方針に基づき施行区域の範囲を設定する。</p> <p>(5) 参加組合員・デベロッパー及びテナントの検討 参加組合員・デベロッパー及びテナントの選定方針、ヒアリング企業の範囲、選定スケジュール等の立案を行ない、事業化の可能性の難易を判断する。</p> <p>(6) 特定建築者の検討 (5)の検討と併行して、特定建築者の選定方針、ヒアリング企業などの範囲、ヒアリングスケジュールの検討・立案を行う。</p>								
	業務別コーディネート業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保留床購入予定者及びテナント予定者の調査</li> <li>・都市計画決定に求められる事業計画原案を作成する上で必要となる地区現況、地元意向、施設需要等の作業方針</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画決定に求められる基本設計（その1）の内容と他の作業（設計条件）との調整等の作業方針</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金計画の方針、基本的な考え方を調整し、指導する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換と作業の基本方針を決め、都市計画手続きに向け関係権利者の合意形成を得るための方針を調整指導する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各作業の方針を確認・調整し、管理運営計画の目標を明確する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・補償計画作業の方針の立案</li> <li>・補償計画における課題の検討</li> <li>・従前従後建物資産評価方針の立案</li> <li>・補償内容について調整、助言を行う。</li> <li>・各計画部門との調整を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本組合の体制に準じた、準備組合活動スキームを企画立案し、着実な活動推進に向けた事務局体制の確立を図る。</li> <li>・的確な情報の受発信による権利者間の信頼関係を強化する。</li> <li>・本組合の体制に準じた、準備組合活動スキームを企画立案し、着実な合意形成を図ると共に、事務局を指導し、的確な情報の受発信による信頼関係を強化する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画決定まで進めるために必要と思われる権利者対応の内容を分析し、対応の精度とその方法の方針を立案する。</li> <li>・事業計画、権利変換プラン案の他、個々の問題への対応の方針となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画決定手続きに向けて、各専門機関が行う公共団体の都市計画担当部署（計画内容調整）や商工担当部署（施設内容調整）、公共施設管理者・交通管理者（公共施設設計内容と費用負担）、建築指導部署・消防（建築設計内容）との協議・調整を統括するとともに、事業協力者の選定と協定締結の指導調整を行い、全体の行程管理を行う。</li> </ul>
（参考） 各 コ ン サ ル タ ン ト 業 務	コンサルタント業務	(100) 調査計画	(200) 設計	(300) 資金計画	(400) 権利変換計画	(500) 管理運営計画	(600) 補償計画	(700) 組織と事務処理	(800) 権利者対応	(900) 関係機関協議
	具体的作業内容	<p>1 地区概況調査</p> <p>(1) 街区測量</p> <p>(2) 土地建物利用現況調査</p> <p>(3) 公共施設調査</p> <p>(4) 土地建物権利調査</p> <p>(5) 占有物件調査及び供給処理関連調査</p> <p>2 地元実態調査及び意向把握</p> <p>(1) アンケート調査方針の企画</p> <p>(2) 居住、営業実態調査</p> <p>(3) 権利者意向調査</p> <p>(4) 意向把握及び課題整理</p> <p>3 分析、予測</p> <p>(1) 需要調査方針の作成</p> <p>(2) 施設需要調査</p> <p>(3) 費用対効果の報告</p>	<p>1 基本設計その1</p> <p>(1) 基本設計と条件の作成</p> <p>(2) 概略基本設計の作成</p> <p>平・立・断面図、概算工事費算定、工事・工程計画作成</p> <p>2 都市計画関連資料作成</p> <p>(1) 交通処理計画</p> <p>駐車場、発生交通予測に基づく動線処理計画及び駐車場計画</p> <p>(2) 周辺影響関連</p> <p>風・電波障害、日影等及び供給処理関係</p> <p>(3) 協議用資料の作成</p>	<p>1 事業収支フレーム</p> <p>(1) 施設需要に基づく保留床見込価額の検討</p> <p>(2) 概算事業費の検討</p> <p>概算事業費の算定</p> <p>(3) 事業収支計画の検討</p> <p>2 保留床処分計画</p> <p>公的施設、参組候補者等協議ヒアリング等により保留床処分方針を検討する。</p> <p>3 資金調達計画の作成</p> <p>(1) 補助金概算額の算定</p> <p>補助要綱等により補助金概算額を算定</p> <p>(2) 公共施設管理者負担金概算額の算定</p> <p>(3) 借入金計画</p> <p>4 床コストの算定</p> <p>用途別、階別床コストの概算</p>	<p>1 従前資産の評価</p> <p>(1) 評価方針の作成</p> <p>(2) 土地評価</p> <p>(3) 建物評価</p> <p>借地権・借家権に関する調整方針作成</p> <p>2 従後資産の評価（新資産評価）</p> <p>(1) 評価方針の作成</p> <p>(2) 従後資産評価試算</p> <p>(3) 権利床価格の検討</p> <p>3 権利変換方式の作成</p> <p>(1) 権利変換方針の作成</p> <p>(2) 権利変換方式の検討</p> <p>4 権利変換モデル・素案の作成</p> <p>(1) 作業方針の作成</p> <p>(2) 権利変換モデルの作成</p>	<p>1 管理運営フレームの作成</p> <p>(1) 管理運営計画のフレーム作成</p> <p>(2) 管理運営計画策定の行程計画の検討</p> <p>2 管理主体に対する検討</p> <p>3 管理法人の設立の必要性の有無の検討</p>	<p>1 通損補償基準案及び同細則案の検討</p> <p>(1) 地区の実情に応じた項目別内容の検討</p> <p>2 91条補償費の算定方針と個別概算補償費算定のための留意事項の検討・整理</p> <p>3 従前建物概算資産評価額との調整</p> <p>4 概算補償費総額の検討</p> <p>(1) 転出予定権利者等の把握</p> <p>(2) 転出建物等の概算額の積算</p> <p>(3) 資金計画のために概算データに基づく97条補償額の推定額の概算</p>	<p>1 活動方針立案と実施指導</p> <p>2 事務局の運営指導</p> <p>3 広報PR活動の企画及び実施指導</p>	<p>1 権利者相談</p> <p>(1) 相談体制の編成</p> <p>(2) 税務</p> <p>(3) 権利床経営方針</p> <p>(4) 地区内外での生活設計の方針</p> <p>2 合意形成</p> <p>(1) 合意形成手順の作成</p> <p>(2) 都市計画案の説明</p>	<p>1 事業推進関係（公共団体）</p> <p>関連部署間の連絡調整</p> <p>（事業協力者）</p> <p>候補企業のリストアップと選定／業務内容協議及び協定</p> <p>2 都市計画関係（公共団体）</p> <p>既存都市計画の変更、再開発事業の都市計画の内容</p> <p>3 公共施設関係（公共施設管理者）</p> <p>道路、公園、駅前広場、デッキ、河川、公共駐車場等／費用負担</p> <p>4 設計関係（公共団体）</p> <p>法令要件等（警察・消防）</p> <p>交通処理、法令要件</p> <p>5 大店立地法関係</p> <p>行政事前打合せ</p>

(注1) 900の業務は、主としてコーディネーター各コンサルタントに協議方法を指導し、課題が発生したら調整する。



Ⅲ 都市計画決定から組合設立段階

コー ディ ネー ト 業 務	全体調整業務	<p>1 事業フレームの検討</p> <p>(1) 事業実施方針の作成 施行区域に係る事業実施方針を立案し、具体的な事業計画案の作成の調整・指導を行う。</p> <p>(2) 参加組員に関する調整 参加組員候補の選定を行うとともに、参画の条件を調整し、参加組員覚書案を立案し、調整する。</p> <p>(3) キテナントに関する調整 キテナント候補の選定を行うとともに、参画の条件を調整し、キテナント覚書を立案し、調整する。</p> <p>(4) 特定建築者に関する調整 特定建築者制度を採用する場合は、特定建築者候補の選定を行うとともに、参画の条件を調整し、特定建築者覚書案を立案し、調整する。</p>								
	業務別コーディネート業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>組合設立への事業計画と権利変換計画のために必要となる地区現況の実地調査作業方針の調整を指導する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>組合設立に求められる他の作業を遂行するため必要とする基本設計(その2)の内容と設計条件との調整に係る作業方針の調整を指導する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業費の算定(項目別、年次別事業の算定)を指導する。</li> <li>保留床処分方針の調整を指導する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>権利変換素案(個別)を作成し、組合設立認可申請までに合意形成(同意)を得るための方針を調整指導する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エンドユーザーの内容を把握しつつ、管理運営の方針を設定する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>権利変換計画素案作成のための建物評価方針の立案</li> <li>建物等の調査方針を立案し、補償費の適正を図るため必要な調整、指導、助言を行う。</li> <li>従前建物資産評価格及び転出補償費等の補償説明等についての立案、助言を行う。</li> <li>各計画部門との調整を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>準備組合の運営指導</li> <li>権利者の合意形成に関し、緻密な広報活動と迅速な情報の受発信を指導する。</li> <li>組合設立に向けた申請手続き等、事務局への諸準備の対応指導を行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>組合設立まで進めるために必要となる権利者対応の内容と対応の内容の方針を立案する。</li> <li>権利変換原案を主とした個別説明及び権利変換結果から予想される個別問題対応の具体的方針となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>作業方針の立案・調整</li> <li>組合設立認可申請へ向けて、申請手続きに関連する協議・調整を行うと共に、公共施設及び施設建築物の基本設計、資金計画(事業費、補助金、管理者負担金の調整)、権利変換に関する基本合意、税務、資金調達に関して専門コンサルが行う協議・調整作業を統括・指導する。</li> </ul>
	コンサルト業務	(100) 調査計画	(200) 設計	(300) 資金計画	(400) 権利変換計画	(500) 管理運営計画	(600) 補償計画	(700) 組織と事務処理	(800) 権利者対応	(900) 関係機関協議
(参考) 各 コン サル タン ト 業 務	具体的作業内容	<p>1 地区概況調査</p> <p>(1) 画地測量</p> <p>(2) 建物工作物調査</p>	<p>1 基本設計その2</p> <p>(1) 基本設計と条件の確定</p> <p>(2) 基本設計図の作成</p> <p>2 公共施設計画</p> <p>(1) 基本設計設計、工事費概算</p> <p>3 仮設店舗計画</p> <p>(1) 設置方針</p> <p>(2) 入居基準 入居基準、面積基準、負担(工事費・家賃・共益費)基準[営業補償計画との調整]</p> <p>(3) 仮設店舗</p>	<p>1 事業費の算定</p> <p>(4) 事業費の算定 項目別、年次別事業費の算定</p> <p>2 保留床処分計画の検討</p> <p>(2) 保留床処分の方針 参加組員、特定建築者、増床、借家権者への特定 分譲条件及び一般保留床の見込価額・処分の方針検討</p> <p>(3) 保留床処分計画 保留床処分による資金調達計画の作成</p> <p>3 資金調達計画の作成</p> <p>(1) 保留床処分金 保留床処分計画に基づく負担金納入時期の検討</p> <p>(2) 補助金、公共施設管理者負担金 積算・協議・年次別計画</p> <p>(3) 借入金等計画 年次別計画、準備段階における費用の処理の検討</p> <p>(4) 取扱銀行の検討</p> <p>(5) 賦課金、分担金 方針の検討</p> <p>(6) 資金計画書</p> <p>4 床コストの算定</p> <p>(2) 床コスト算定方針 用途別、位置別持分割合の設定</p> <p>(3) 用途別、階別床コストの概算</p>	<p>1 従前資産の評価</p> <p>(1) 評価方針の作成</p> <p>(2) 土地評価</p> <p>(3) 建物評価</p> <p>(4) 借地権・借家権に関する調整方針の作成と権利割合の提案</p> <p>2 従後資産の評価</p> <p>(1) 評価方針の作成</p> <p>(2) 従後資産評価試算</p> <p>(3) 権利床価格案の決定</p> <p>3 権利変換モデル・素案の作成</p> <p>(1) 権利変換者と転出者を把握し、合意・申出等の方針整理</p> <p>4 保留床処分計画との調整</p> <p>(2) 関係権利者への保留床の特定分譲方針の作成</p> <p>(3) 参加組員への保留床処分計画との調整</p> <p>5 配置計画の作成</p> <p>(1) 方針の作成</p> <p>(2) 配置調整</p> <p>(3) 配置計画素案の作成</p> <p>6 各種基準の作成</p> <p>(1) 作成方針</p> <p>(2) 評価基準(案)作成</p> <p>(3) 権変基準(案)作成</p> <p>7 個別権利者の調整・合意</p> <p>(1) 調整合意手順、方針の作成</p> <p>(2) 権利調整合意形成</p> <p>(3) 権利関係調整</p> <p>(4) 未同意者対応</p>	<p>1 管理運営計画のフレーム作成及び共有床とその管理方針の検討</p> <p>2 管理主体の検討</p> <p>3 管理法人の設立の必要性の有無の検討(必要性がある場合)</p> <p>(1) 管理法人運営方針の作成</p> <p>(2) 法人の業務範囲の検討</p> <p>4 管理規約の検討</p> <p>(1) 管理規約の骨子の作成</p> <p>(2) 共益費、各種使用料(先進事例提出)</p> <p>(3) 修繕積立金、損害保険料(先進事例提出)</p>	<p>1 建物評価と91条補償費の調整</p> <p>2 通損補償基準・細則案の作成</p> <p>3 個別概算補償費の算定</p> <p>4 補償に係る協議方法の検討</p> <p>5 補償契約書案の検討</p>	<p>1 各種会議体の運営指導及び改善企画</p> <p>2 広報PR活動の企画及び実施指導</p> <p>3 組合設立準備活動の指導</p> <p>4 事業パンフレット作成(組合設立時)</p>	<p>1 権利者相談</p> <p>(1) 相談体制の編成</p> <p>(2) 税務</p> <p>(3) 権利床経営方針</p> <p>(4) 地区内外での生活設計の具体策</p> <p>(5) やむを得ない事情の協議</p> <p>(6) 過小床の協議</p> <p>2 合意形成</p> <p>(1) 合意形成作業体制と手順の作成</p> <p>(2) 計画原案の説明</p> <p>(3) 組合設立同意</p> <p>3 代替地、仮住居等</p> <p>(1) 方針作成</p> <p>(2) 代替地候補物件の選定</p> <p>(3) 仮住居、仮店舗の検討</p> <p>4 近隣対応</p>	<p>1 事業推進関係(公共団体) 事業認可等手続き補助金関連</p> <p>2 公共施設関係(公共施設管理者) 基本設計に関する協議/負担金に関する協議・協定書及び管理者同意</p> <p>3 設計関係(公共団体) 基本設計での法令要件等 (消防・警察) 防災関係法令要件、自動車動線計画</p> <p>4 税務関係(国税局・税務署) 事業推進に係る税制上の問題点</p> <p>5 大店立地法関係 ・ 駐車・駐輪台数の協議・検討 ・ 騒音・ゴミ処理の協議・検討</p> <p>6 金融機関(政府系金融機関) 事業資金の融資要件及び条件/保留床取得者への融資要件及び条件 (市中金融機関) 事業資金の融資要件及び条件</p>

IV 組合設立から工事着工段階

コー デ イ ネ ー ト 業 務	全体調整業務	<p>1 事業推進</p> <p>(1) 作業方針・活動スケジュールの企画・提案 権利変換計画の作成及び認可申請から着工に至るまでの作業項目の整理と作業方針及び作業スケジュールの立案を行ない、提案・指導を行う。</p> <p>(2) 事業推進体制の企画提案 作業項目ごとの作業量を把握し、事業推進のための体制を立案し、調整を行う。</p> <p>(3) 行程管理と調整 それぞれの作業項目をスケジュールに進行させるため、各コンサルと調整し、指導・助言を行う。</p>								
	業務別コーディネート業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計のための地盤調査及び周辺への影響調査等の作業方針の調整と指導を行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>権利変換計画素案作成と工事発注への実施設計の内容と他の作業との調整に係る作業方針の調整と指導を行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金計画の管理を検証し、確認する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>素案をもって権利変換計画書を作成し、権利変換手続きを遂行するための方針の調整・指導を行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業の進展に合せ、管理運営内容の合意形成を進める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>評価基準日における従前従後資産及び転出補償費等の価格の決定方法及び調整方法についての指導、助言を行う。</li> <li>各計画部門との調整を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>諸規定に基づく組合活動の運営指導を行う。</li> <li>手続きに齟齬がないように、事務局への的確な事務処理を指導・調整する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>権利変換の結果、権利床経営、転出時の税務、生活再建等、権利者個別問題の実行に係る対応方針を立案する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>権利変換認可と着工へ向けて認可申請手続きに関連する協議・調整を行うと共に、各専門コンサルの行う実施設計、権利変換に関する登記、補償に関する税務、資金調達等に関して専門コンサルが行う協議・調整作業を統括・指導する。</li> </ul>
(参 考) 各 コ ン サ ル タ ン ト 業 務	コンサルト業務	(100) 調査計画	(200) 設計	(300) 資金計画	(400) 権利変換計画	(500) 管理運営計画	(600) 補償計画	(700) 組織と事務処理	(800) 権利者対応	(900) 関係機関協議
	具体的作業内容	<p>1 地盤調査</p> <p>(1) 事前調査</p> <p>(2) 地盤調査</p> <p>2 周辺街区の影響調査</p> <p>(1) テレビ電波障害調査</p> <p>(2) 周辺建物調査</p>	<p>1 実施設計</p> <p>(1) 設計作業 仕様書に基づく実施設計図書の作成</p> <p>(2) 工事費積算 区分別、年次別内訳</p> <p>(3) 面積算定 計算書及び根拠図</p> <p>(4) 工事工程計画</p> <p>2 補助事業関連資料</p> <p>(1) 共同施設工事費積算 区分別、年次別内訳</p> <p>(2) 全体設計承認資料</p> <p>3 公共施設の設計</p> <p>(1) 実施設計 仕様書に基づく実施設計図書の作成</p> <p>(2) 工事費積算 管理者工事負担金の算定</p> <p>(3) 工事工程計画</p> <p>4 調整</p> <p>(1) 権利変換計画作業との調整 専有部分(構造・面積等)、共用部分(管理等)</p> <p>(2) 工事費に関する調整 工事区分、用途区分及び専有・共用区分毎仕上表[資金計画との調整]</p> <p>5 仮設店舗設置・運営</p> <p>(1) 仮設店舗設計 仮設店舗の実施設計</p> <p>(2) 仮設店舗入居条件 条件面積、業種、工事区分、家賃、共益費等</p> <p>(3) 仮設店舗配置調整 本設店舗を勘案した配置計画に基づく調整</p> <p>(4) 工事監理</p> <p>(5) 仮設店舗運営 入店者の組織化及び規約、規則、家賃共益費徴収基準等作成</p>	<p>1 実行予算の作成</p> <p>2 資金調達計画の作成</p> <p>(4) 保留床処分計画 保留床見込価額の検証</p> <p>(5) 資金繰計画 年次別支出計画、年次別資金調達計画の作成</p> <p>3 収入金の詳細計画</p> <p>(1) 補助金 公共団体との補助事業協議(額、年次)</p> <p>(2) 公共施設管理者負担金 管理者との負担金に関する協議(額、年次)</p> <p>(3) 参加組合員 負担金の納付に関する協議</p>	<p>1 従前資産の評価</p> <p>(1) 土地</p> <p>(2) 建物</p> <p>2 従後資産の評価</p> <p>(1) 施設建築敷地</p> <p>(2) 施設建築物の一部</p> <p>(3) 階層別・位置別評価</p> <p>(4) 権利床価額の概算</p> <p>(5) 敷地共有持分等の算定、共用部分の共有持分の算定</p> <p>3 配置計画の作成</p> <p>(1) 区分所有法との調整</p> <p>(2) 配置設計図の作成</p> <p>4 各種基準の作成</p> <p>(1) 権利変換計画作成基準の決定</p> <p>(2) 権利変換計画作成基準「細則」の決定</p> <p>5 調書作成</p> <p>(1) 関係権利の確認</p> <p>(2) 土地調書・物件調書作成</p> <p>(3) 立会印</p> <p>6 個別権利者の調整・合意</p> <p>(1) 合意形成への体制と手順</p> <p>(2) 権利変換計画の個別説明</p> <p>(3) 同意書、合意書</p> <p>(4) 借地権、借家権</p> <p>(5) 未相続、未登記物件</p> <p>7 権利変換計画書の作成</p> <p>(1) 権利変換計画書原案</p> <p>(2) 権利変換計画書作成</p> <p>8 権利変換手続き関連書類の作成</p> <p>(1) 法定書類作成(法第71条)</p> <p>(2) 認可申請書類作成</p> <p>9 手続き</p> <p>(1) 関係権利者同意書等</p> <p>(2) 縦覧手続き</p> <p>(3) 認可申請手続き</p> <p>(4) 権利変換処分通知</p> <p>(5) 権利変換期日の到来に関する手続き</p> <p>10 登記</p> <p>(1) 事前の登記簿整理</p> <p>(2) 法第70条登記</p> <p>(3) 法第90条登記</p>	<p>1 管理組織に対する検討</p> <p>(3) 管理法人の業務内容の検討</p> <p>(4) 管理法人の収支計画の検討</p> <p>2 管理主体の決定</p> <p>3 管理区分の検討</p> <p>4 共益費、各種使用料の試算</p> <p>5 修繕積立金、損害保険料の試算</p>	<p>1 通損補償基準の作成</p> <p>(1) 通損補償基準の作成</p> <p>(2) 同細則の作成</p> <p>2 通損補償の算定</p> <p>(1) 現況調査の補足と営業等のヒアリング実施</p> <p>(2) 補助対象補償費と管理者負担金の整理</p> <p>(3) 各権利者別補償金の算定</p> <p>3 補償協議</p> <p>(1) 権利者との個別協議</p> <p>(2) 個別協議の指導</p> <p>4 補償契約</p> <p>(1) 補償金額、支払条件、明渡し期日の確認</p> <p>(2) 補助金との整合調整</p> <p>(3) 補償契約の締結</p>	<p>1 各種会議体の運営指導</p> <p>2 広報活動の企画及び指導</p> <p>3 事務局の運営指導</p> <p>4 事業パンフレットの作成(着工時)</p>	<p>1 権利者相談</p> <p>(7) 相談体制の編成</p> <p>(8) 税務と申告</p> <p>(9) 権利床経営</p> <p>(10) 転出者生活再建築</p> <p>2 代替地、仮住居等</p> <p>(1) 代替地候補物件の取得</p> <p>(2) 仮住居、仮店舗への移転</p> <p>3 近隣対応</p>	<p>1 事業推進関係(公共団体) 権利変換計画等手続き補助金関連 代執行手続き</p> <p>2 公共施設関係(公共施設管理者) 実施設計に関する協議/負担金に関する協議</p> <p>3 設計関係(公共団体) 実施設計での法令要件等/確認・認可申請手続き/建築センター評定手続き指導 (消防) 防災関係法令要件(供給処理施設管理者) 上下水道・電気・ガス・電話と実施設計内容</p> <p>4 登記関係(法務局) 法70条(権利変換手続き開始)、法90条(土地)登記</p> <p>5 税務関係(国税局) 法71条(やむを得ない事情)課税延期/消費税・地価税(税務署) 法97条補償金の税制(地方税当局) 不動産取得税等の取扱事前協議</p> <p>6 大店立地法関係 事前協議</p> <p>7 金融機関(政府系金融機関) 事業資金融資/保留床取得者融資(市中金融機関) 事業資金融資/借家人への特定分譲、増床に対する融資要件及び条件</p>

V 工事着工から竣工（解散）段階

コーディネート業務	全体調整業務	<p>1 事業推進</p> <p>(1) 組合の運営指導 組合の業務が的確に処理されるよう、組合の運営指導を行う。</p> <p>(2) 行程管理の調整 組合の業務がスケジュール通り進行するよう、行程管理を行う。</p>								
	業務別コーディネート業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>着工・竣工手続き、工事監理と共に工事経過の中での資金計画、権利変換計画、管理運営計画等との調整に係る作業方針の調整・指導を行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金計画の見直し、修正確定への指導を行い、検討し、検証・確認する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>価額の確定まで権利変換手続きを終了させるための方針を調整・指導する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>竣工後の管理運営体制の整備を目指して管理運営計画の内容を確定する。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>組合運営の運営指導</li> <li>諸規定に基づく組合活動の運営指導を行う。</li> <li>法手続きに齟齬がないように、事務局への的確な事務処理を指導・監督する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>権利変換権利者の竣工以降の個別問題対応実行に係る方針を立案する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事進捗に伴って、補助金関連の協議・調整を行うと共に、各専門コンサルが行う公共施設関係の調整、工事完了に伴う検査、建物に関する登記、税務、資金調達等に関して専門コンサルが行う協議・調整作業を統括・指導する。又、建築工事完了公告や組合解散等の法手続きの指導調整を行う。</li> </ul>
(参考) 各コンサルタント業務	コンサルタント業務	(100) 調査計画	(200) 設計	(300) 資金計画	(400) 権利変換計画	(500) 管理運営計画	(600) 補償計画	(700) 組織と事務処理	(800) 権利者対応	(900) 関係機関協議
	具体的作業内容		<p>1 建築確認申請手続</p> <p>(1) 事前調整 開発指導要綱等との調整 紛争予防条例等による手続・説明会の開催等</p> <p>(2) 建築確認申請手続</p> <p>2 商業施設の共通内装設計 建築設計に含まれる共用部分を除く共通内装設計</p> <p>3 工事監理</p> <p>(1) 施設建築物の工事監理 [店舗共通内装の工事監理含む]</p> <p>(2) 公共施設の工事監理</p> <p>(3) 内装工事推進監理 ① 個店の内装設計の指導・承認及び工事推進監理[個店の内装設計工事監理を組合事業として統一監理する場合とそうでない場合がある]</p> <p>4 竣工手続</p> <p>(1) 竣工検査</p> <p>(2) 建物引渡し手続</p>	<p>1 事業費の修正</p> <p>(5) 建築工事費等の変更に伴う修正</p> <p>2 保留床処分計画の修正</p> <p>(6) 保留床処分金の修正</p> <p>3 資金調達計画の修正</p> <p>(1) 公共施設管理者負担金の修正</p> <p>(2) 補助金の修正</p> <p>4 資金計画書の修正</p> <p>(4) 種々の変更に対応した金額の修正</p>	<p>1 手続</p> <p>(1) 価額の確定と清算</p> <p>(2) 借家条件の裁定</p> <p>2 登記</p> <p>(1) 101条登記</p>	<p>1 管理会社の設立</p> <p>(1) 管理会社事業計画の立案</p> <p>(2) 管理会社の設立</p> <p>2 管理組合の設立</p> <p>(1) 管理組合の設立検討</p> <p>(2) 管理組合の設立スケジュール</p> <p>3 管理規約案の作成</p> <p>(1) 管理規約</p> <p>(2) 管理細則</p> <p>(3) 共益費、各種使用料の決定</p> <p>(4) 修繕積立金、損害保険料の決定</p> <p>(5) 管理規約の作成方法の検討</p> <p>① 区分所有法第30条</p> <p>② 都市再開発法第133条第1項</p> <p>4 管理運営業務の開始</p> <p>(1) 管理規約の制定</p> <p>(2) 業務執行体制の整備</p> <p>(3) 管理運営業務の開始</p> <p>(4) 管理業務委託契約の締結</p>		<p>1 各種会議体の運営指導</p> <p>2 広報活動の企画及び指導</p> <p>3 事務局の運営指導</p> <p>4 組合解散手続指導</p>	<p>1 権利者相談</p> <p>(11) 相談体制の編成</p> <p>(12) 税務と申告</p> <p>(13) 権利床経営</p>	<p>1 事業推進関係(公共団体) 解散等法手続き補助金関連</p> <p>2 公共施設関係(公共施設管理者) 工事/周辺公共施設との調整(鉄道事業者) 駅前広場利用計画/駅施設との調整</p> <p>3 設計関係(公共団体) 検査等(消防) 検査等(警察) 交通関連施設利用計画</p> <p>4 登記関係(法務局) 法101条(建物)登記</p> <p>5 税務関係(国税局) 消費税、地価税(地方税当局) 固定資産税、不動産取得税、事業所税</p> <p>6 大店立地法関係 大店立地法手続き申請</p> <p>7 金融機関(政府系金融機関) 事業資金融資及び保留床資金融資(市中金融機関) 事業資金融資/関係権利者融資</p>

2-4 コーディネート業務の全体構成

(\*）基本構想、基本計画の作成は、通常「市街地再開発等調査」「市街地再開発事業等調査」等の一連の調査が行われるが、コーディネーターが指導・助言として係る業務を挙げる。

	I 初動期…基本計画作成段階	II 準備組合から都市計画決定段階	III 都市計画決定から組合設立段階	IV 組合設立から工事着工段階	V 工事着工から竣工（解散）段階
再開発基本構想の作成(*)	①地区整備の基本方針 ②街区ごとの整備手法の検討 ③再開発事業候補地の選定 ④関連公共施設整備計画の検討 ⑤地区施設の配置等の検討				
基本計画の作成(*)	① 事業の目的、位置づけ、基本コンセプトの確立 ② 都市計画に係る検討 ③ 地区全体の景観、総合的デザイン調整に関する検討 ④ 施設建築物の概略計画の検討 ⑤ 地区施設に係る概略計画の検討 ⑥ 保留床処分性の概略検討 ⑦ 管理運営計画の概略検討 ⑧ 権利変換計画の概略検討 ⑨ 事業スケジュールの概略の検討 ⑩ 資金計画の概略の検討 ⑪ 周辺地区との関連・調整事項の検討 ⑫ 権利者意向調査 ⑬ 施行主体の検討				
準備組合設立の準備	① 地権者説明会の企画・支援 ② 地権者組織（勉強会、協議会）活動・運営への支援 ③ 準備組合設立に関する手続きの立案 ④ 準備組合設立後の活動費及び調達方法の検討 ⑤ 事務局体制の立案 ⑥ 準備組合設立総会議案作成及び運営の支援				
事業統括指導		①スケジュール管理 ②全体調整 ③事業化方針の立案 ④事業フレームの検討・調整 ⑤保留床処分に係る調整・立案 ⑥キータナント候補者に係る調整・立案 ⑦事業協力者（特定業務代行者）の選定に係る立案・指導 ⑧権利変換モデルの調整・指導 ⑨準備組合活動への助言・指導 ⑩事務局体制の立案・指導	①スケジュール管理 ②全体調整 ③事業実施方針の立案と協議・調整 ④参加組合員に係る調整 ⑤キータナントに係る調整 ⑥特定業務代行者に係る調整 ⑦権利変換計画素案の協議・調整 ⑧準備組合活動への助言・指導 ⑨事務局運営・指導	①スケジュール管理 ②全体調整 ③資金計画の管理 ④組合活動への助言・指導 ⑤事務局運営・指導	①スケジュール管理 ②全体調整 ③資金計画の管理 ④組合活動への助言・指導 ⑤事務局運営・指導
関係機関との調整		①公共団体との事業推進上の協議・調整 ②公共施設管理者との協議・調整 ③基本設計関係の協議・調整 ④都市計画等及び近隣説明の協議・調整 ⑤周辺環境影響評価等に係る協議・調整 ⑥大店立地法関連に係る指導・助言	①公共団体との事業推進上の協議・調整 ②公共施設管理者との協議・調整 ③基本設計関係の協議・調整 ④金融機関等との協議・調整 ⑤税務に係る協議・調整 ⑥埋蔵文化財、土壌汚染調査の協議・調整 ⑦大店立地法の手続きに係る協議・調整 ⑧その他	①公共団体との事業推進上の協議・調整 ②公共施設管理者との協議・調整 ③実施設計関係の協議・調整 ④金融機関等との協議・調整 ⑤税務に係る協議・調整 ⑥埋蔵文化財、土壌汚染調査の協議・調整 ⑦大店立地法の手続きに係る協議・調整 ⑧その他	①公共団体との事業推進上の協議・調整 ②公共施設管理者等との協議・調整 ③建築工事に関する検査に係る協議・調整 ④大店立地法に係る手続きに係る協議・調整
法手続き等の対応・調整			①施行地区の公告申請の協議・調整 ②借地権申告の協議・調整 ③定款案等の協議・調整 ④事業計画書案の協議・調整 ⑤公共施設管理者の同意に係る協議・調整 ⑥参加組合員の機会の付与に係る協議・調整 ⑦権利者の組合設立への同意取得に係る協議・調整 ⑧審査委員候補の提案 ⑨準備組合解散総会に係る協議・調整 ⑩組合設立総会に係る協議・調整 ⑪権利変換手続き開始登記に係る協議・調整 ⑫法第71条の申出等に係る事前協議・調整	①67条の説明会への助言・指導 ②71条の申出等 ③審査委員会の運営等への助言・指導 ④権利変換計画認可申請に係る協議・調整 ⑤土地明渡しに係る協議・調整 ⑥登記に係る協議・調整	①権利変換計画の変更に係る調整・指導 ②管理規約等の作成に係る指導・助言 ③建築工事の竣工に伴う法手続きに係る調整・指導 ④登記に係る調整・指導 ⑤床価額の確定に係る調整・指導 ⑥解散に向けての法手続きに係る助言・指導 ⑦清算手続きに係る助言・指導
工事発注に向けての調整				①除却工事、建築工事の発注方式 ②補助金の全体設計承認等の調整 ③近隣対応、工事協定等に向けての助言・指導	
事業推進のうえで必要な調整等		①権利者調整方針の立案 ②権利者個別対応・合意形成に係る立案・指導・助言 ③管理運営計画基本方針の立案	①権利者調整方針の立案 ②権利者個別対応・合意形成に係る方針立案と指導・助言 ③管理運営計画方針の立案 ④権利床の運営管理方針の立案 ⑤組合税務の方針調整 ⑥代替地、仮住居、仮設店舗の方針調整	①権利者個別対応・合意形成に係る指導・助言 ②管理運営計画に係る調整・指導 ③代替地、仮住居等斡旋のための体制作り・対応 ④仮設店舗設置方針の立案 ⑤保留床に係る対応・調整	①除却工事に係る調整・指導 ②インフラの整備等に係る調整・指導 ③工事監理に係る調整・指導 ④テレビ電波障害対策工事に係る調整・指導 ⑤公共施設工事に係る調整・指導 ⑥商業施設部分の内装監理に係る調整・指導 ⑦保留床処分及びテナントに係る ⑧権利変換計画に係る調整・指導 ⑨組合が取得した保留床処分に係る調整・指導 ⑩管理運営計画に係る調整・指導 ⑪税務に係る調整・指導 ⑫組合解散に係る調整・指導
準備組合（組合）会議等への助言・指導		①理事会等への出席 ②資料作成等への助言・指導	①理事会等への出席 ②資料作成等への助言・指導 ③組合諸規程作成のための助言・指導	①理事会等への出席 ②資料作成等への助言・指導	①理事会等への出席 ②資料作成等への助言・指導

## 2-5 コーディネート業務仕様書

初動期(基本構想、基本計画作成段階)は、通常「市街地再開発等調査」「市街地再開発事業等調査」等の一連の調査が行われるが、1)、2)についてコーディネーターが指導・助言として係る業務を挙げる(仕様書項目、業務内容は「市街地再開発事業等調査実施要領」に例示として示されている調査項目、調査内容とは一致していない)。尚3)については、コーディネーター本来の業務である。

### I 初動期…基本計画作成段階

仕 様 書 項 目	業 務 内 容 の 解 説
<p><b>1) 再開発基本構想の作成</b></p> <p>① 地区整備の基本方針</p> <p>② 街区ごとの整備手法の検討</p> <p>③ 再開発事業候補地の選定</p> <p>④ 関連公共施設整備計画の検討</p> <p>⑤ 地区施設の配置等の検討</p>	<p><b>1) 再開発基本構想の作成</b></p> <p>① 都市再開発方針等の上位計画を踏まえ、対象地区の位置づけを明確化する。また、対象地区の概況調査等により整備課題を明らかにして、地区整備の基本方針及び将来イメージを作成、提案する。</p> <p>② 対象地区の上位計画、現況調査等を踏まえ、具体の整備手法(法定再開発事業、土地区画整理事業等)の適用可能性を検討する。</p> <p>③ 地権者の意向及び公共施設整備の状況等を踏まえ、再開発事業の候補地を検討、選定する。</p> <p>④ 関連公共施設整備の現状、既存計画を踏まえ、整備方針を検討する。</p> <p>⑤ 地区施設の配置、規模等を検討する。</p>
<p><b>2) 基本計画の作成</b></p> <p>① 事業の目的、位置づけ、基本コンセプトの確立</p> <p>② 都市計画に係る検討</p> <p>③ 地区全体の景観、総合的デザイン調整に関する検討</p> <p>④ 施設建築物の概略計画の検討</p> <p>⑤ 地区施設に係る概略計画の検討</p> <p>⑥ 保留床処分性の概略検討</p> <p>⑦ 管理運営計画の概略検討</p> <p>⑧ 権利変換計画の概略検討</p> <p>⑨ 事業スケジュールの概略の検討</p> <p>⑩ 資金計画の概略の検討</p> <p>⑪ 周辺地区との関連・調整事項の検討</p> <p>⑫ 権利者意向調査</p> <p>⑬ 施行主体の検討</p>	<p><b>2) 基本計画の作成</b></p> <p>① 都市再開発方針等上位計画における事業の位置づけ、事業目的を明確化して、事業方針、事業内容を基本コンセプトとして確立する。</p> <p>② 地区の将来像を踏まえ、既存都市計画との関連性、都市計画制度を検討し、都市計画の策定方針を検討する。</p> <p>③ 地区全体の将来イメージを踏まえ、景観等総合的デザインの検討を行う。</p> <p>④ 対象地区に係る施設需要調査、施設建築物に係る基本コンセプトを踏まえ、施設建築物の各種用途のブロック構成、建物ボリューム等の概略計画の検討を行う。</p> <p>⑤ 再開発事業において位置づけが必要な地区施設の整備に関する計画の概要についての検討を行う。</p> <p>⑥ 保留床としての市場性、処分可能見込額等の検討を踏まえ、事業性の概略の検討を行う。</p> <p>⑦ 施設建築物の管理運営について、床の所有形態や管理主体、管理運営方法の概略の検討を行う。</p> <p>⑧ 事業性を前提とした概略の権利変換モデルの検討を行う。</p> <p>⑨ 事業上節目となる時点を押さえることで、事業スケジュールの概略の検討を行う。</p> <p>⑩ 事業費、補助金収入、保留床処分の見込みを踏まえ、資金計画の概略の検討を行う。</p> <p>⑪ 電気、水道、ガス事業者、公共施設管理者等との調整事項、商業施設の出店調整等についての検討を行う。</p> <p>⑫ 再開発の気運を高めると同時に権利者の意向調査を行い、準備組合設立への可能性を検討する。</p> <p>⑬ 地区整備にふさわしい施行主体の比較検討を行う。</p>
<p><b>3) 準備組合設立の準備</b></p> <p>① 地権者説明会の企画・支援</p> <p>② 地権者組織(勉強会、協議会)活動・運営への支援</p> <p>③ 準備組合設立に関する手続きの立案</p> <p>④ 準備組合設立後の活動費及び調達方法の検討</p> <p>⑤ 事務局体制の立案</p> <p>⑥ 準備組合設立総会議案作成及び運営の支援</p>	<p><b>3) 準備組合設立の準備</b></p> <p>① 再開発の基本構想等の説明会を企画すると同時に、関係資料の作成指導を行う。</p> <p>② 組織づくりに係る方針を立案する。また、具体的に勉強会、先進事例の視察等を行う等、地権者の事業に対する気運を高めるための各種活動を企画し、運営を支援する。</p> <p>③ 準備組合設立に関する資料の作成、発起人活動、加入手続き等の立案を行う。</p> <p>④ 準備組合設立後の活動資金の調達方法を検討すると同時に、事業協力者等に対する誘引活動を行う。</p> <p>⑤ 事務局の人員、業務分担、事務局長候補を立案する。</p> <p>⑥ 準備組合設立に係る総会議案書(規約等、各種規程、初年度事業計画、初年度収支予算等)の作成及び運営の指導等、準備組合の立ち上げを支援する。</p>

## II 準備組合から都市計画決定段階 (1/2)

仕 様 書 項 目	業 務 内 容 の 解 説
<p>1) 事業統括指導（全体調整とスケジュール管理）</p> <p>①スケジュール管理</p> <p>②全体調整</p> <p>③事業化方針の立案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業化方針の作成</li> <li>・事業化の検討</li> <li>・事業計画フレームの目標設定</li> </ul> <p>・施行区域の設定</p> <p>・景観計画に係る検討・方針作成</p> <p>④事業フレームの検討・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本設計その1（基本条件）作成の調整・指導</li> <li>・資金計画素案（コスト概算）作成の調整・指導</li> <li>・補償計画作成の方針立案</li> </ul> <p>⑤保留床処分に係る調整・立案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・デベロッパー（参加組合員候補者）選定手続の調整・立案</li> <li>・デベロッパーとの基本合意書案の調整・立案</li> </ul> <p>⑥キーテナント候補者に係る調整・立案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・キーテナント候補者誘致・選定手続の調整・立案</li> <li>・キーテナント候補者との基本合意書案の調整・立案</li> </ul> <p>⑦事業協力者（特定業務代行者）の選定に係る立案・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業協力者（特定業務代行者）の選定方針の立案・選定指導</li> <li>・事業協力者選定の助言・指導</li> </ul> <p>⑧権利変換モデルの調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従前資産、従後資産の評価方針の調整・指導</li> <li>・権利変換モデル・素案作成の調整・指導</li> <li>・都市計画へ向けた合意形成取得の指導</li> </ul> <p>⑨準備組合活動への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営方針の助言・指導</li> <li>・各種会議の開催への助言・指導</li> </ul> <p>⑩事務局体制の立案・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局体制の立案・指導</li> <li>・各種会議の開催への助言・指導</li> <li>・ニュース等作成への助言・指導</li> <li>・補助要望調書作成の方針を指導</li> <li>・金融機関選定協議への助言・指導</li> <li>・委託業務発注手続への助言・指導</li> <li>・年度事業計画、予算、決算書作成への助言・指導</li> </ul>	<p>1) コーディネーター業務としての主要業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コーディネーターとして事業を円滑に推進するために、全体調整とスケジュール管理を行う。</li> </ul> <p>①スケジュール管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全体事業スケジュール及び当期における事業、作業スケジュールを立案し、行程管理を行う。</li> </ul> <p>②全体調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「地区現況調査」等に基づき、事業フレームの骨格となる「都市計画」、「基本設計（その1）」、「資金計画素案」、権利者意向と事業性を踏まえた「権利変換モデル・素案」等の作成を全体として相互に調整・指導する。</li> </ul> <p>③事業化方針の立案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業化を行うために必要とすべき検討事項を整理し、その検討手順及び検討スケジュールを立案する。</li> <li>・地区現況調査及び不動産の市場動向調査を基にして事業化の検討を行ううえで、特に留意すべき事項を整理する。</li> <li>・公共施設の整備方針、施設建築敷地・施設建築物の整備方針、目標容積率の検討及び住宅の建設目標戸数の検討等を通じて事業計画フレームの目標を設定する。</li> <li>・施行区域設定のための基本的方針を整理し、段階的整備を含め施行区域の範囲を設定する。</li> <li>・景観計画に配慮した検討を行い、その方針を作成する。</li> </ul> <p>④事業フレームの検討・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画に求められる基本設計の与条件を調整し、基本設計（その1）作成を調整・指導する。</li> <li>・資金計画の方針、基本的な考え方の調整・指導を行い、資金計画素案（コスト概算）作成を調整・指導する。</li> <li>・補償基準案並びに概算補償額算定の方針を立案する。</li> </ul> <p>⑤保留床処分に係る調整・立案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公的施設、参組候補者等協議、ヒアリングにより保留床処分方針を検討し、デベロッパー（参加組合員候補者）の選定手続を調整・立案する。</li> <li>・デベロッパーとの基本合意書案を調整・立案する。</li> </ul> <p>⑥キーテナント候補者に係る調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・キーテナント候補者ヒアリング等によりキーテナント誘致方針を立案し、キーテナント候補者の選定を調整・立案する。</li> <li>・キーテナント候補者との基本合意書案を調整・立案する。</li> </ul> <p>⑦事業協力者（特定業務代行者）の選定に係る立案・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業協力者（特定業務代行者）の選定方針を立案し、選定作業を指導する。</li> <li>・事業協力者を導入する場合、その候補企業の選定手続の調整・立案作業、並びに準備組合との協定書案を調整・立案する。</li> </ul> <p>⑧権利変換モデルの調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従前資産、従後資産の評価方針を調整・指導する。</li> <li>・権利変換計画作成の基本方針を決め、権利変換モデル・素案の作成を調整・指導する。</li> <li>・都市計画決定に向けた、関係権利者の基本合意取得を調整・指導する。</li> </ul> <p>⑨準備組合活動への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の進捗に応じ、準備組合運営方針についての助言・指導を行う。</li> <li>・各種事業調整会議の開催、事業周知のためのニュースの発行等、についての助言・指導を行う。</li> </ul> <p>⑩事務局体制の立案・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局人数、役割分担、作業スケジュール等の事務局体制を立案・指導する。</li> <li>・各種会議の開催への助言・指導を行う。</li> <li>・ニュース等作成への助言・指導を行う。</li> <li>・補助要望調書作成の方針を指導する。</li> <li>・金融機関の選定作業の立案、選定後の協議の助言・指導を行う。</li> <li>・委託業務発注手続の助言・指導を行う。</li> <li>・年度事業計画、予算、決算書作成への助言・指導を行う。</li> </ul>

## II 準備組合から都市計画決定段階 (2/2)

仕 様 書 項 目	業 務 内 容 の 解 説
<p><b>2) 関係機関との調整</b></p> <p>①公共団体との事業推進上の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画案の立案</li> <li>・都市計画手続きの協議・調整</li> <li>・補助金の協議・調整</li> <li>・B/C（費用対効果分析）調査作成の協議・調整</li> </ul> <p>②公共施設管理者との協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者との基本設計方針、負担金等の協議・調整</li> </ul> <p>③基本設計関係の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共団体、警察、消防、供給処理事業者との協議・調整</li> </ul> <p>④都市計画等及び近隣説明の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画・地区計画等の立案に係る協議・調整</li> <li>・近隣説明に係る協議・調整</li> </ul> <p>⑤周辺環境影響評価等に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電波障害予測調査に係る調整・指導</li> <li>・周辺環境影響評価に係る指導・助言</li> <li>・交通処理計画に係る指導・助言</li> </ul> <p>⑥大店立地法関連に係る指導・助言</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大店立地法事前打合せに係る指導・助言</li> </ul>	<p><b>2) 関係機関との調整</b></p> <p>①公共団体との事業推進上の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画案の立案を行う。</li> <li>・都市計画決定手続きの協議・調整を行う。</li> <li>・補助金の執行スケジュール・金額について協議・調整を行う。</li> <li>・B/C（費用対効果分析）調査作成について協議・調整を行う。</li> </ul> <p>②公共施設管理者との協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本設計の方針、費用負担、維持管理等についての方針協議・調整を行う。</li> </ul> <p>③基本設計関係の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係機関との相互調整方針、事業行程等の協議・調整を行う。</li> </ul> <p>④都市計画等及び近隣説明の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画・地区計画等の立案に係る協議・調整を行う。</li> <li>・近隣関係者への説明・周知方法・手順等について協議・調整を行う。</li> </ul> <p>⑤周辺環境影響評価等に係る協議・調整を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電波障害予測調査に関し、電波障害対応への方針を調整・指導する。</li> <li>・周辺環境影響調査が必要な場合、調査に係る指導・助言を行う。</li> <li>・交通処理計画に係る指導・助言を行う。</li> </ul> <p>⑥大店立地法関連に係る指導・助言</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大店立地法事前打合せに係る指導・助言を行う。</li> </ul>
<p><b>3) 事業推進のうえで必要な調整等</b></p> <p>①権利者調整方針の立案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換計画方針の立案</li> <li>・評価、補償基準案の方針作成</li> </ul> <p>②権利者個別対応・合意形成に係る立案・指導・助言</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・課題権利者の対応に係る立案・指導・助言</li> </ul> <p>③管理運営計画基本方針の立案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理運営計画基本方針の立案</li> </ul>	<p><b>3) 事業推進のうえで必要な調整等</b></p> <p>①権利者調整方針の立案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者意向と事業性を踏まえた権利変換基準案の方針作成を調整・指導する。また、地区内外での生活設計方針の作成を指導・調整する。</li> <li>・評価・補償基準案の方針作成を調整・指導する。</li> </ul> <p>②権利者個別対応・合意形成に係る立案・指導・助言</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・課題のある権利者への対応方針の立案と合意形成に関して指導・助言を行う。</li> </ul> <p>③管理運営計画基本方針の立案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理運営計画の運営主体・経営計画・床所有形態等のフレームを立案する。</li> </ul>
<p><b>4) 準備組合会議等への助言・指導</b></p> <p>①理事会等への出席</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・決定方針への助言・指導</li> <li>・理事長・事務局等との調整</li> </ul> <p>②資料作成等への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局への助言・指導</li> </ul>	<p><b>4) 準備組合会議等への助言・指導</b></p> <p>①理事会等への出席</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会等の審議事項についての、説明・助言・指導等を行う。</li> <li>・組合運営に当たって、理事長、事務局との事前調整を行う。</li> </ul> <p>②資料作成等への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・議事録、理事会資料の作成に当たって、事務局等への助言・指導を行う。</li> </ul>

Ⅲ 都市計画決定から組合設立段階（1/3）

仕 様 書 項 目	業 務 内 容 の 解 説
<p>1) 事業統括指導（全体調整とスケジュール管理）</p> <p>①スケジュール管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スケジュール案の立案と工程管理</li> </ul> <p>②全体調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況調査、基本設計（その2）、資金計画等との相互調整</li> </ul> <p>③事業実施方針の立案と協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画案の方針立案と協議・調整</li> </ul> <p>④参加組合員に係る調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・参加組合員候補者との協議・調整</li> <li>・参加組合員基本協定書の立案・調整</li> </ul> <p>⑤キーテナントに係る調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・キーテナント候補者との協議・調整</li> <li>・出店覚書案の立案・調整</li> </ul> <p>⑥特定業務代行者に係る調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定業務代行者の選定のための手順・工程についての立案・調整</li> <li>・特定業務代行者募集要綱案の立案・調整</li> <li>・特定業務代行者選定基準案の立案・調整</li> <li>・特定業務代行者契約案の立案・調整</li> <li>・特定業務代行者選定作業の指導・調整</li> </ul> <p>⑦権利変換計画素案の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従前資産、従後資産の評価方針立案と協議・調整</li> <li>・権利変換素案作成の方針立案と協議・調整</li> </ul> <p>⑧準備組合活動への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営方針の提案</li> <li>・各種会議の開催への助言・指導</li> <li>・ニュース等作成への助言・指導</li> </ul> <p>⑨事務局運営・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会等会議の開催指導及び出席</li> <li>・資料の作成等への指導</li> <li>・委託業務発注手続について助言・指導</li> <li>・年度事業計画、予算、決算書作成について助言・指導</li> <li>・補助金検査準備について助言・指導</li> </ul>	<p>1) コーディネート業務としての主要業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コーディネーターとして事業を円滑に推進するために、全体調整とスケジュール管理を行う。</li> </ul> <p>①スケジュール管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全体事業スケジュール案及び当期における事業スケジュール案（組合設立認可申請、準備組合解散総会、組合設立総会）を立案し、工程管理を行う。</li> </ul> <p>②全体調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況調査、基本設計（その2）、資金計画、権利変換計画素案等との相互調整を行う。建物現況調査ではアスベスト調査との調整も行う。</li> </ul> <p>③事業実施方針の立案と協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画、景観計画との整合性を考慮し、区分所有法に沿った基本設計（その2）案の方針立案と協議・調整を行う。また、事業計画案（設計の概要、事業施行期間、資金計画）の方針立案と協議・調整を行う。</li> </ul> <p>④参加組合員に係る調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・参加組合員候補者と規模、位置、負担金、支払方法、権利床と保留床の配置方針、事業への協力方針等の協議・調整を行い、定款案の記載内容の確定を行う。</li> <li>・参加組合員候補者と協議・調整した内容に基づき、参加組合員基本協定書書の立案・調整を行う。</li> </ul> <p>⑤キーテナントに係る調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・キーテナント候補者と規模、位置、営業種別、賃貸借条件等の協議・調整を行い、基本設計（その2）案の確定と特定業務代行者選定の基礎資料とする。</li> <li>・キーテナント候補者と協議・調整した内容に基づき、出店覚書案の立案・調整を行う。</li> </ul> <p>⑥特定業務代行者に係る調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定業務代行者の選定のため、公募手続き、審査基準、選考手順等についての立案・調整を行う。</li> <li>・事業概要、保留床取得条件、設計条件、工事施工条件等を内容とする、特定業務代行者募集要綱案を立案し協議・調整を行う。</li> <li>・選定基準案を立案し、協議を行う。</li> <li>・特定業務代行者契約案を立案し、協議を行う。</li> <li>・特定業務代行者選定作業を指導し、協議・調整を行う。</li> </ul> <p>⑦権利変換計画素案の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従前資産、従後資産の評価方針を立案し、協議・調整を行う。</li> <li>・各権利者に与えられる従後の床の概要又は転出額の概要を示す権利変換計画素案の作成方針を立案する。</li> </ul> <p>⑧準備組合活動への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・組合設立合意形成へ向けた運営手順を立案する。</li> <li>・事業の進捗に応じ、各種会議・説明会等の開催を提案・指導する。</li> <li>・事業の進捗に応じ、事業周知のためのニュースの発行等の助言・指導する。</li> </ul> <p>⑨事務局運営・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会、全体説明会等の開催時期、内容について助言し、出席して運営を指導する。</li> <li>・事務文書、ニュース、議事録等の作成について助言・指導する。</li> <li>・委託業務発注手続について助言・指導する。</li> <li>・年度事業計画、予算、決算書作成について助言・指導する。</li> <li>・補助金検査準備について助言・指導する。</li> </ul>
<p>2) 関係機関との調整</p> <p>①公共団体との事業推進上の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・組合設立認可申請手続きの協議・調整</li> <li>・補助金の協議・調整</li> </ul>	<p>2) 関係機関との調整</p> <p>①公共団体との事業推進上の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者等の同意状況を踏まえ、組合設立認可申請手続きに関する協議・調整を行う。</li> <li>・資金計画書の基礎となる補助金の協議・調整を行う。</li> </ul>



### Ⅲ 都市計画決定から組合設立段階（2/3）

仕 様 書 項 目	業 務 内 容 の 解 説
<p>②公共施設管理者との協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設管理者の同意申請に向けての協議・調整</li> <li>公共施設管理者との公共施設整備方針、負担金等の協議・調整</li> </ul> <p>③基本設計関係の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共団体、警察、消防、供給処理事業者との協議・調整</li> <li>区分所有法関連の事前協議・調整</li> </ul> <p>④金融機関等との協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>指定金融機関の選定</li> <li>組合運営に必要な資金調達等についての協議・調整</li> </ul> <p>⑤税務に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>権利者個別税務の協議・調整</li> </ul> <p>⑥埋蔵文化財、土壌汚染調査の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>埋蔵文化財に係る協議・調整</li> <li>土壌汚染の地歴調査に係る協議・調整</li> </ul> <p>⑦大店立地法の手続きに係る協議・調整</p> <p>⑧その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>近隣・町会・商店会等との対応方針・調整</li> </ul>	<p>②公共施設管理者との協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設管理者の同意申請に向けて事業計画に係る公共施設整備計画等の協議・調整を行う。</li> <li>基本設計（その2）を確定するため公共施設整備方針及び資金計画書の基礎となる公共施設管理者負担金の協議・調整を行う。</li> </ul> <p>③基本設計関係の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>関係機関と協議・調整を行い基本設計（その2）方針を確定し、事業計画書における設計の概要の基礎とする。</li> <li>区分所有法に沿った基本設計（その2）とするため、司法書士、法務局等と事前協議・調整を行う。</li> </ul> <p>④金融機関等との協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>指定金融機関の選定に係る協議・調整を行う。</li> <li>組合設立後に必要な資金調達の融資要件及び条件についての協議・調整を行う。また、保留床取得者への融資要件及び条件について協議・調整を行う。</li> </ul> <p>⑤税務に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「やむを得ない事情」の事前協議・調整を行う。</li> <li>居住用資産、事業用資産等の取扱いについて説明を行う。</li> </ul> <p>⑥埋蔵文化財、土壌汚染調査の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>埋蔵文化財の包蔵が考えられる場合、埋蔵文化財の取扱、試掘調査の範囲等について協議し、事業費、施設計画、スケジュールとの関係を調整する。</li> <li>土壌汚染の地歴調査の調整・報告を行い、必要な場合には、土壌汚染対策について協議・調整を行う。</li> </ul> <p>⑦大店立地法の手続きに係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大店立地法関連の調整方針を立案し、事前協議・調整を行う。</li> </ul> <p>⑧その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>組合設立認可申請に向けて、近隣・町会・商店会への説明方法・手順等対応方針を立案する。</li> </ul>
<p><b>3）法手続き等の対応・調整</b></p> <p>①施行地区の公告申請の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>組合設立発起人による施行地区の公告申請に係る協議・調整</li> </ul> <p>②借地権申告の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>借地権の申告に係る協議・調整</li> </ul> <p>③定款案等の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>定款案、諸規程案の協議・調整</li> </ul> <p>④事業計画書案の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>設計の概要、資金計画等に係る協議・調整</li> </ul> <p>⑤公共施設管理者の同意に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業計画について、公共施設管理者の同意取得に係る協議・調整</li> </ul> <p>⑥参加組合員の機会の付与に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公的資金による住宅を建設する者との協議・調整</li> </ul>	<p><b>3）法手続き等の対応・調整</b></p> <p>①施行地区の公告申請の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>組合設立発起人による施行地区の公告申請に係る協議・調整を行う。</li> <li>施行地区となるべき区域の公告の申請に係る、申請書及び添付図書について協議・調整を行う。</li> </ul> <p>②借地権申告の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>借地権申告書の作成について、未登記借権利者及び地主と協議・調整を行う。</li> </ul> <p>③定款案等の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>組合設立に必要な定款案と、定款に規定される諸規程案について協議・調整を行う。</li> </ul> <p>④事業計画書案の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>設計の概要については都市計画との整合性、資金計画については収入の確実性と支出の合理性に留意して協議・調整を行う。</li> </ul> <p>⑤公共施設管理者の同意に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地再開発事業により廃止される公共施設の管理者と新たに整備される公共施設の管理者と事業計画についての同意の協議・調整を行う。</li> </ul> <p>⑥参加組合員の機会の付与に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公的資金による住宅を建設する者が、参加組合員として参画するかの確認、協議・調整を行う。</li> </ul>

### Ⅲ 都市計画決定から組合設立段階 (3/3)

仕 様 書 項 目	業 務 内 容 の 解 説
<p>⑦権利者の組合設立への同意取得に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地の所有者及び借地権者の同意取得に係る協議・調整</li> <li>・未同意者への対応立案</li> </ul> <p>⑧審査委員候補の提案</p> <p>⑨準備組合解散総会に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・準備組合解散総会議案の立案・調整</li> </ul> <p>⑩組合設立総会に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・組合設立総会の議案等立案・調整</li> </ul> <p>⑪権利変換手続き開始登記に係る協議・調整</p> <p>⑫法第 71 条の申出等に係る事前協議・調整</p>	<p>⑦権利者の組合設立への同意取得に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者調整方針に基づき、宅地の所有者及び借地権者の同意取得の協議・調整を行う。</li> <li>・未同意者の要望、課題を整理し、同意を取得するための対応策を立案する。</li> </ul> <p>⑧審査委員候補の提案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・弁護士、鑑定士、都市計画の専門家等の審査委員候補の提案を行う。</li> </ul> <p>⑨準備組合解散総会に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・決算、債務・業務の継承等、準備組合解散総会議案の立案・調整を行う。</li> </ul> <p>⑩組合設立総会に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・組合設立総会で決定される役員の選定等、議案の立案・調整を行う。</li> </ul> <p>⑪権利変換手続き開始登記に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・司法書士等と協議し、権利変換手続き開始登記に係る調整を行う。なお、土地の分割、統合が必要な場合は、代位登記について協議・調整を行う。</li> </ul> <p>⑫法第 71 条の申出等に係る事前協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・金銭給付等希望の申出及び借家権消滅希望の申出に係る協議・調整を行う。</li> </ul>
<p><b>4) 事業推進のうえで必要な調整等</b></p> <p>①権利者調整方針の立案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換基準案の方針立案</li> <li>・評価、補償基準案の方針立案</li> <li>・生活再建策の方針立案</li> <li>・税務説明の方針立案</li> </ul> <p>②権利者個別対応・合意形成に係る方針立案と指導・助言</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・課題権利者への対応に係る方針立案と指導・助言</li> </ul> <p>③管理運営計画方針の立案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理運営計画方針の立案</li> </ul> <p>④権利床の運営管理方針の立案</p> <p>⑤組合税務の方針調整</p> <p>⑥代替地、仮住居、仮設店舗の方針調整</p>	<p><b>4) 事業推進のうえで必要な調整等</b></p> <p>①権利者調整方針の立案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換方式等の権利変換基準に係る方針を立案する。</li> <li>・土地建物評価・通常損失補償基準案の方針を立案する。</li> <li>・権利者の生活再建策（地区内外）の方針を立案する。</li> <li>・税務説明の手順等の方針を立案する。</li> </ul> <p>②権利者個別対応・合意形成に係る方針立案指導・助言</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・課題のある権利者への対応に係る方針立案と指導・助言を行う。</li> </ul> <p>③管理運営計画方針の立案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理主体、運営方式等の管理運営計画の基本方針を立案する。</li> </ul> <p>④権利床の運営管理方針の立案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者法人の設立等を検討して、権利床の運営管理方針を立案する。</li> </ul> <p>⑤組合税務の方針調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・消費税の申告等、組合税務の方針調整を行う。</li> </ul> <p>⑥代替地、仮住居、仮設店舗の方針調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・代替地候補、仮住居候補、仮設店舗計画の方針を立案・調整する。</li> </ul>
<p><b>5) 組合会議等への助言・指導</b></p> <p>①理事会等への出席</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・決定方針への助言・指導</li> <li>・理事長、事務局等への助言・指導</li> </ul> <p>②資料作成等への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局への助言・指導</li> </ul> <p>③組合諸規程作成のための助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・処務規程、会計規程、工事請負規程等の作成への助言・指導</li> </ul>	<p><b>5) 組合会議等への助言・指導</b></p> <p>①理事会等への出席</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会等の審議事項についての、説明、アドバイス等を行う。</li> <li>・組合運営に当たって、理事長、事務局との事前調整を行う。</li> </ul> <p>②資料作成等への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会、全体説明会、総会資料の作成に当たって、事務局等へのアドバイスを行う。</li> </ul> <p>③組合諸規程作成のための助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・組合事務局業務を円滑に行うための諸規程作成、事務処理の助言・指導を行う。</li> </ul>

IV 組合設立から工事着工段階 (1/3)

仕 様 書 項 目	業 務 内 容 の 解 説
<p>1) 事業統括指導（全体調整とスケジュール管理）</p> <p>①スケジュール管理</p> <p>②全体調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計に係る地盤調査及び周辺環境の影響調査等の作業方針の調整・指導</li> <li>・権利変換計画、実施設計、区分所有法との整合、管理運営計画の相互調整・指導</li> <li>・91条・97条補償の支払い、土地明渡し、税務申告等の調整・指導</li> <li>・70条・90条登記の調整・指導</li> <li>・除却工事、建築工事等の発注のための調整・指導</li> </ul> <p>③資金計画の管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・収入、支出、資金繰り等への助言・指導</li> </ul> <p>④組合活動への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営方針の提案</li> <li>・各種会議の開催への助言・指導</li> <li>・ニュース等作成への助言・指導</li> </ul> <p>⑤事務局運営・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会等会議の開催指導及び出席</li> <li>・資料の作成等への指導</li> <li>・委託業務発注手続について助言・指導</li> <li>・年度事業計画、予算、決算書作成について助言・指導</li> <li>・補助金検査準備について助言・指導</li> </ul>	<p>1) コーディネート業務としての主要業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コーディネーターとして事業を円滑に推進するために、全体調整とスケジュール管理を行う。</li> </ul> <p>①スケジュール管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全体事業スケジュールを踏まえ、法に基づく手続き行為、権利変換に関する権利者対応、工事着手に向けての条件整理等のスケジュールを調整し、管理する。</li> </ul> <p>②全体調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計に関わる地盤調査及び周辺環境の影響調査は、近隣対応の面からも予測調査の作業方針の調整・指導を行う。</li> <li>・実施設計をもとに、権利者、保留床取得者等の意向を踏まえ権利変換計画の策定、区分所有法との整合及び、将来のビル管理運営を踏まえた調整・指導を行う。</li> <li>・91条・97条補償費の支払いは、法手続き・手順に従った事務処理が必要であり、補償契約書の作成・締結等へのアドバイス、及び税務申告等に当たって再開発組合の顧問税理士との調整・指導を行う。</li> <li>・70条・90条登記に当たっては、司法書士との調整・指導を行う。</li> <li>・除却工事、建築工事等の発注のための現場説明会、工事請負契約のための調整・指導を行う。</li> </ul> <p>③資金計画の管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の進捗状況を踏まえ事業収支の全体管理、及び再開発組合の資金繰りを考え、補助金、短期借入れ金等について事務局等との調整を行う。</li> </ul> <p>④組合活動への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換計画合意形成への運営手順を立案する。</li> <li>・事業の進捗に応じ、各種会議・説明会等の開催を提案・指導する。</li> <li>・事業の進捗に応じ、事業周知のためのニュースの発行等の助言・指導する。</li> </ul> <p>⑤事務局運営・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会、全体説明会等の開催時期、内容について助言し、出席して運営を指導する。</li> <li>・事務文書、ニュース、議事録等の作成について助言・指導する。</li> <li>・委託業務発注手続について助言・指導する。</li> <li>・年度事業計画、予算、決算書作成について助言・指導する。</li> <li>・補助金検査準備について助言・指導する。</li> </ul>
<p>2) 関係機関との調整</p> <p>①公共団体との事業推進上の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換計画認可手続きの協議・調整</li> <li>・補助金の協議・調整</li> </ul> <p>②公共施設管理者との協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者との実施設計方針、負担金等の協議・調整</li> </ul> <p>③実施設計関係の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共団体、警察、消防、供給処理事業者との協議・調整状況の確認</li> </ul> <p>④金融機関等との協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・組合運営に必要な資金調達等についての協議・調整状況の確認</li> </ul> <p>⑤税務に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者個別税務の協議・調整状況の確認</li> </ul> <p>⑥埋蔵文化財、土壌汚染調査の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・埋蔵文化財の試掘調査・本調査に係る協議・調整</li> <li>・地歴調査結果を踏まえ、試掘調査等に係る協議・調整の確認</li> </ul>	<p>2) 関係機関との調整</p> <p>①公共団体との事業推進上の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地権者等の同意状況を踏まえ、権利変換手続きの協議・調整を行う。</li> <li>・事業の進捗状況を踏まえ、補助金の執行についての協議・調整を行う。</li> </ul> <p>②公共施設管理者との協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・実施設計の方針、費用負担、維持管理等についての協議・調整を行う。</li> </ul> <p>③実施設計関係の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係機関との相互調整方針、事業行程等の協議・調整状況の確認を行う。</li> </ul> <p>④金融機関等との協議調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・組合運営に必要な資金調達のための借入期間及び返済等についての協議・調整状況の確認を行う。</li> </ul> <p>⑤税務に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発組合の顧問税理士による権利者個別税務の協議・調整状況の確認を行う。</li> </ul> <p>⑥埋蔵文化財、土壌汚染調査の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・埋蔵文化財の試掘調査、本調査、建築工事とスケジュールの関係を協議・調整する。</li> <li>・試掘調査を行う場合は、建築工事とのスケジュール調整及び業務執行の協議・調整状況の確認を行う。</li> </ul>

IV 組合設立から工事着工段階 (2/3)

仕 様 書 項 目	業 務 内 容 の 解 説
<p>⑦大店立地法の手続きに係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出店手続き等に係る事前検討</li> </ul> <p>⑧その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近隣・町会・商店会等との対応方針・調整</li> <li>・ TV 電波障害対象者に対する説明会開催等への助言・指導</li> </ul>	<p>⑦大店立地法の手続きに係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出店手続き等に係る事前検討を行う。</li> </ul> <p>⑧その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関係者への説明・周知方法・手順等についてアドバイスを行う。</li> </ul>
<p><b>3) 法手続き等の対応・調整</b></p> <p>①67条の説明会への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 説明会資料、説明会の運営に係る助言・指導</li> </ul> <p>②71条の申出等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 権利変換を希望しない旨の申出等に係る助言・指導</li> </ul> <p>③審査委員会の運営等への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 審査委員会の開催・運営の指導・助言</li> </ul> <p>④権利変換計画認可申請に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生活再建モデルの提案と権利者個別問題に係る助言・指導</li> <li>・ 権利変換基準、権利変換計画書の作成に係る助言・指導</li> <li>・ やむを得ない事情の国税協議に係る協議・調整</li> <li>・ 権利者・担保権者への同意取得への助言・指導</li> <li>・ 未同意者への対応、意見書の処理等に係る助言・指導</li> </ul> <p>⑤土地明渡しに係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 91条補償支払いへの助言・指導</li> <li>・ 97条補償の基準、補償契約への助言・指導</li> <li>・ 移転時期、移転先等に係る助言・指導</li> <li>・ 明渡し請求、収用委員会等の法的対応</li> </ul> <p>⑥登記に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 70条登記への助言・指導</li> <li>・ 90条登記への助言・指導</li> <li>・ 権利変換期日後の固定資産税の負担に係る方針提案、指導</li> </ul>	<p><b>3) 法手続き等の対応・調整</b></p> <p>①67条の説明会への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 説明会資料の作成に係る助言・指導</li> <li>・ 説明会の手順、想定問答に係る助言・指導</li> </ul> <p>②71条の申出等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 権利変換を希望しない旨の申出等に係る手続きの権利者等への助言・指導</li> </ul> <p>③審査委員会の運営等への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 審査委員会の開催内容、事前準備、運営等について指導・助言を行う。</li> </ul> <p>④権利変換計画認可申請に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 権利者へ生活再建モデルの提案と個別権利者の問題に係る指導・助言を行う。</li> <li>・ 権利者の特性等を踏まえ、権利変換基準、権利変換計画書の作成に係る助言・指導を行う。</li> <li>・ 再開発組合の顧問税理士と、やむを得ない事情の国税協議に係る調整事項の確認等を行う。</li> <li>・ 権利者・担保権者への同意取得への助言・指導を行う。</li> <li>・ 未同意者への対応、及び意見書の処理等に係る助言・指導等を行う。</li> </ul> <p>⑤土地明渡しに係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 91条補償費の支払いに当たって、必要に応じ利息相当額算定、供託等に係る助言・指導を行う。</li> <li>・ 97条補償基準をもとに補償契約を締結するに当たって、必要に応じ助言・指導、行程管理を行う。</li> <li>・ 明渡し請求、収用委員会等の法的対応等に係る助言・指導を行う。</li> </ul> <p>⑥登記に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 70条、90条登記を行うに当たって、司法書士等と事前確認・作業手続きの調整を行う。</li> <li>・ 権利変換期日後の固定資産税の負担に係る方針提案、指導、及び税理士との確認・調整</li> </ul>
<p><b>4) 工事発注に向けての調整</b></p> <p>①除却工事、建築工事の発注方式</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定業務代行方式による随意契約等に係る助言・指導</li> <li>・ 工事区分の基準作成に係る助言・指導</li> </ul> <p>②補助金の全体設計承認等の調整</p> <p>③近隣対応、工事協定等に向けての助言・指導</p>	<p><b>4) 工事発注に向けての調整</b></p> <p>①特定業務代行方式により工事は随意契約となるが、工事区分の基準作成、工事費の決定等の助言・指導をおこなう。</p> <p>②補助金の全体設計承認の助言・指導を行う。</p> <p>③条例等に基づく近隣対応等の調整を含め、円滑な工事着手に向けての助言・指導を行う。</p>

IV 組合設立から工事着工段階 (3/3)

仕 様 書 項 目	業 務 内 容 の 解 説
<p><b>5) 事業推進のうえで必要な調整等</b></p> <p>①権利者個別対応・合意形成に係る指導・助言</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換計画等の個別対応・合意形成に係る指導・助言</li> </ul> <p>②管理運営計画に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理主体、運営方式等の立案</li> <li>・権利床の運営管理</li> </ul> <p>③代替地・仮住居等斡旋のための体制作り・対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件斡旋のための体制・方針提案</li> <li>・物件、価額、移転時期等の協議・調整</li> </ul> <p>④仮設店舗設置方針の立案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・面積、配置、利用期間、家賃の設定等の立案及び調整</li> </ul> <p>⑤保留床に係る対応・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・参加組合員、特定業務代行者との契約手続きに係る協議・調整</li> <li>・参加組合員床等の位置、面積、建物仕様、価額等に係る協議・調整</li> <li>・増し床、特定分譲の契約手続きに係る協議・調整</li> </ul>	<p><b>5) 事業推進のうえで必要な調整等</b></p> <p>①権利者個別対応・合意形成に係る指導・助言</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換計画、管理運営計画、土地明渡しに伴う通損補償等の個別対応・合意形成に係る指導・助言を行う。</li> </ul> <p>②管理運営計画に係る立案・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理主体、運営方式等に係る立案・調整を行う。</li> <li>・権利床の運営方針、運営組織（地権者法人等）の提案・調整を行う。</li> </ul> <p>③代替地・仮住居等斡旋のための体制作り・対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件斡旋のための体制作りの方針を提案する。</li> <li>・物件、価額、移転時期等の協議・調整を行う。</li> </ul> <p>④仮設店舗設置方針の立案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・仮設店舗を必要とする権利者を把握し、仮設店舗の設置場所、面積、配置、利用期間、家賃の設定等を立案し、調整を行う。</li> </ul> <p>⑤保留床に係る対応・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・参加組合員、特定業務代行者との契約手続きに係る協議・調整を行う。</li> <li>また、参加組合員床を分譲する際に必要となる、重要事項説明に係る管理規約案等の作成準備の協議・調整を行う。</li> <li>・参加組合員床等の位置、面積、建物仕様、価額等に係る協議・調整を行う。</li> <li>・定款に基づき、増し床、特定分譲の契約手続きに係る協議・調整を行う。</li> </ul>
<p><b>6) 組合会議等への助言・指導</b></p> <p>①理事会等への出席</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・決定方針への助言・指導</li> <li>・理事長、事務局等との調整</li> </ul> <p>②資料作成等への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局への助言・指導</li> </ul>	<p><b>6) 組合会議等への助言・指導</b></p> <p>①理事会等への出席</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会等の審議事項についての、説明、アドバイス等を行う。</li> <li>・組合運営に当たって、理事長、事務局との事前調整を行う。</li> </ul> <p>②資料作成等への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・議事録、理事会資料の作成に当たって、事務局等へのアドバイスを行う。</li> </ul>

V 工事着工から竣工(解散)段階 (1/3)

仕 様 書 項 目	業 務 内 容 の 解 説
<p><b>1) 事業統括指導(全体調整とスケジュール管理)</b></p> <p>①スケジュール管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>全体事業スケジュールを踏まえ、個別業務の進捗状況の管理及び業務間の調整に係る調整・指導</li> </ul> <p>②全体調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>除却工事(既存インフラ撤去、アスベスト対応を含む)、電波障害対策工事、建築工事及び公共施設工事(インフラ工事を含む)等に係る調整・指導</li> <li>管理組合、管理会社等の設立及び組織化に係る調整・指導</li> <li>保留床処分、テナント募集及び内装監理に係る調整・指導</li> <li>敷地等の確定、床価格の確定、清算業務に係る調整・指導</li> <li>組合の解散業務に係る指導</li> </ul> <p>③資金計画の管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>資金計画の見直し、修正等に係る調整・指導</li> </ul> <p>④組合活動への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>運営方針の提案</li> <li>各種会議の開催への助言・指導</li> <li>ニュース等作成への助言・指導</li> </ul> <p>⑤事務局運営・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>理事会等会議の開催指導及び出席</li> <li>資料の作成等への指導</li> <li>委託業務発注手続について助言・指導</li> <li>年度事業計画、予算、決算書作成について助言・指導</li> <li>補助金検査準備について助言・指導</li> </ul>	<p><b>1) コーディネート業務としての主要業務</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>コーディネーターとして事業を円滑に推進するために、全体調整とスケジュール管理を行う。</li> </ul> <p>①スケジュール管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>全体事業スケジュールを踏まえ、各種工事の施工、建物管理や運営に係る業務、事業の終了に向けての手続き等、作業の進捗状況を管理し、調整・指導する。</li> </ul> <p>②全体調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>それぞれの工期、内容を把握し、行程に支障が出ないように監理者、施工者と調整・指導する。</li> <li>竣工時には支障なく活動ができるよう、管理組合及び管理会社の設立及び運営に係る調整・指導する。</li> <li>内装監理のスケジュールを把握し、保留床処分及びテナント募集の時期及び方法を調整・指導する。</li> <li>建築工事竣工後すみやかに事業が確定するよう、確定評価及び借家条件の確定等に係る業務の調整・指導する。</li> <li>価額確定後、すみやかに組合が解散できるように手続きを指導する。</li> </ul> <p>③資金計画の管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>設計変更等による工事費の増減等による支出の変動、補助金、保留床処分等による収入の変動、工事出来高、補助金執行等による資金繰り変動を把握し、調整・指導する。</li> </ul> <p>④組合活動への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>再開発ビルでの営業や生活に対する情報提供等事業の進捗に応じた権利者対応手順を立案する。</li> <li>事業の進捗に応じ、各種会議・説明会等の開催を提案・指導する。</li> <li>事業の進捗に応じ、事業周知のためのニュースの発行等の助言・指導する。</li> </ul> <p>⑤事務局運営・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>理事会、全体説明会等の開催時期、内容について助言し、出席して運営を指導する。</li> <li>事務文書、ニュース、議事録等の作成について助言・指導する。</li> <li>委託業務発注手続について助言・指導する。</li> <li>年度事業計画、予算、決算書作成について助言・指導する。</li> <li>補助金検査準備について助言・指導する。</li> </ul>
<p><b>2) 関係機関との調整</b></p> <p>①公共団体との事業推進上の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>補助金に係る協議・調整</li> <li>組合の解散に係る協議・調整</li> </ul> <p>②公共施設管理者等との協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>インフラ整備に係る協議・調整</li> <li>管理者と施工及び引渡し等に係る協議・調整</li> <li>警察等との協議</li> </ul> <p>③建築工事に関する検査に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>融資、性能評価、出来形、出来高等に係る検査</li> </ul> <p>④大店立地法に係る手続きに係る協議・調整</p>	<p><b>2) 関係機関との調整</b></p> <p>①公共団体との事業推進上の協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業の進捗状況を踏まえ、補助金の執行について協議・調整を行う。</li> <li>認可権者等(都道府県、市町村)と解散の時期・手順等について協議・調整する。</li> </ul> <p>②公共施設管理者等との協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>インフラの整備の位置及び手順を供給業者等と協議・調整する。</li> <li>公共施設管理者と施工方法及び引渡しについて協議・調整する。</li> <li>供用開始に向けて、警察、鉄道事業者等と交通協議を行う。</li> </ul> <p>③建築工事に関する検査に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>検査の実施について、住宅金融支援機構、住宅性能等評価業者、公共団体、消防署、保健所等の検査実施者と協議・調整する。</li> </ul> <p>④大店立地法に係る手続きに係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大店立地法に基づく資料の作成方針を調整し、公共団体と申請、説明会等に関して協議・調整する。</li> </ul>

V 工事着工から竣工(解散)段階 (2/3)

仕 様 書 項 目	業 務 内 容 の 解 説
<p><b>3) 法手続き等の対応・調整</b></p> <p>①権利変換計画の変更に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者の意向に対応した権利変換計画の変更に係る調整・指導</li> </ul> <p>②管理規約等の作成に係る指導・助言</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発組合による管理規約の作成に係る指導</li> </ul> <p>③建築工事の竣工に伴う法手続きに係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築工事の完了の公告に係る助言・指導</li> </ul> <p>④登記に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・101条登記に係る助言・指導</li> </ul> <p>⑤床価額の確定に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床価額の確定及び清算業務に係る調整・指導</li> </ul> <p>⑥解散に向けての法手続きに係る助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発組合の解散に係る助言・指導</li> </ul> <p>⑦清算手続きに係る助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・清算事務及び決算報告に係る助言・指導</li> </ul>	<p><b>3) 法手続き等の対応・調整</b></p> <p>①権利変換計画の変更に係る協議・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者の意向に対応し、権利変換計画の変更方法を調整し、法的な手続きについて指導する。</li> </ul> <p>②管理規約等の作成に係る指導・助言</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業経緯、権利変換計画書に基づく管理規約等作成方針を提案し、都市再開発法に基づく管理規約の作成手続きについて指導する。</li> </ul> <p>③建築工事の竣工に伴う法手続きに係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築工事の完了の公告及び権利取得者への通知について助言・指導する。</li> </ul> <p>④登記に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・101条登記を行うに当たっては、司法書士等と事前確認・スケジュール調整を行う。</li> </ul> <p>⑤床価額の確定に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資金計画の処理方針を確定し、床価額の確定について調整するとともに、清算金の処理、権利者への通知等について指導する。</li> </ul> <p>⑥解散に向けての法手続きに係る助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発組合の解散に係る組合及び認可手続きについて助言・指導する。</li> </ul> <p>⑦清算手続きに係る助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・清算事務及び決算報告並びに都市再開発法及び民法に基づく手続きについて助言・指導する。</li> </ul>
<p><b>4) 事業推進のうえで必要な調整等</b></p> <p>①除却工事に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の明渡し、97条補償の支払いに係る調整・指導</li> <li>・除却工事の進捗に係る調整・指導</li> </ul> <p>②インフラの整備等に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存インフラの撤去に係る調整・指導</li> <li>・インフラの整備に係る調整・指導</li> </ul> <p>③工事監理に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計変更に係る調整・指導</li> <li>・住宅金融支援機構融資等に係る調整・指導</li> <li>・出来形検査、出来高検査等に係る調整・指導</li> <li>・竣工引渡しに係る調整・指導</li> </ul> <p>④テレビ電波障害対策工事に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事の施工に係る調整・指導</li> </ul> <p>⑤公共施設工事に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事の施工に係る調整・指導</li> <li>・敷地等境界表示に係る調整・指導</li> </ul>	<p><b>4) 事業推進のうえで必要な調整等</b></p> <p>①除却工事に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の明渡し、97条補償の支払いと除却工事に係る手続きについて調整・指導する。</li> <li>・個別除却物件工事及び組合発注工事の進捗並びに手続きについて調整・指導する。</li> </ul> <p>②インフラの整備等に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存インフラの撤去と建築工事等との工程について調整・指導する。</li> <li>・インフラの整備と公共施設工事等との工程について調整・指導する。</li> </ul> <p>③工事監理に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計変更並びにそれに伴う工事費等の変更手続きについて調整・指導する。</li> <li>・住宅金融支援機構融資等の検査及び手続きについて調整・指導する</li> <li>・出来形検査、出来高検査及び竣工検査について調整・指導する。</li> <li>・竣工引渡しの手続き及び入居について調整・指導する。</li> </ul> <p>④テレビ電波障害対策工事に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事の施工時期及び対象区域外の障害について調整・指導する。</li> </ul> <p>⑤公共施設工事に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築工事及び周辺宅地との取り合い並びに周辺交通について調整・指導する。</li> <li>・施行地区及び敷地の境界等の表示について調整・指導する。</li> </ul>

V 工事着工から竣工(解散)段階 (3/3)

仕 様 書 項 目	業 務 内 容 の 解 説
<p>⑥商業施設部分の内装監理に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・共用部分の内装等に係る調整・指導</li> <li>・内装監理の範囲等に係る調整・指導</li> <li>・個店の内装設計に係る調整・指導</li> </ul> <p>⑦保留床処分及びテナントに係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・募集に係る調整・指導</li> <li>・選定に係る調整・指導</li> </ul> <p>⑧権利変換計画に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者の資金手当て等に係る調整・指導</li> <li>・借家条件の裁定に係る調整・指導</li> <li>・住居表示番号の設定に係る調整・指導</li> </ul> <p>⑨組合が取得した保留床処分に係る調整・指導</p> <p>⑩管理運営計画に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理会社の設立に係る調整・指導</li> <li>・管理組合(法人)の設立に係る調整・指導</li> <li>・管理規約等に係る調整・指導</li> <li>・管理費等に係る調整・指導</li> <li>・管理業務の開始に係る調整・指導</li> <li>・管理組合(法人)設立総会に係る調整・指導</li> </ul> <p>⑪税務に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・明渡しに伴う税務に係る調整・指導</li> <li>・仮設店舗に係る税務に係る調整・指導</li> <li>・権利者の床取得の税務に係る調整・指導</li> <li>・保留床に係る税務に係る調整・指導</li> <li>・消費税の還付に係る調整・指導</li> </ul> <p>⑫組合解散に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・解散手続きに係る調整・指導</li> <li>・清算事務に係る調整・指導</li> </ul>	<p>⑥商業施設部分の内装監理に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・共用部分の内装及び看板、備品等の配置等について調整・指導する。</li> <li>・内装監理の範囲、内装設計ルール、内装監理費用負担について調整・指導する。</li> <li>・個店の内装設計承認及び工事監理について調整・指導する。</li> </ul> <p>⑦保留床処分及びテナントに係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・募集要項、募集方法について調整・指導する。</li> <li>・権利者店舗を考慮した選定の方法及び契約について調整・指導する。</li> </ul> <p>⑧権利変換計画に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床購入費、開業資金等の斡旋等について調整・指導する。</li> <li>・継続する借家権者の借家条件の裁定に係る調整・指導する。</li> <li>・住居表示番号の設定について調整・指導する。</li> </ul> <p>⑨組合が取得した保留床処分に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法 108 条の保留床処分に係る調整・指導を行う。</li> </ul> <p>⑩管理運営計画に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者法人等管理会社の内容、組織の検討及び設立の時期、手続き等について調整・指導する。</li> <li>・管理組合の内容、組織の検討及び設立の時期、手続き等について調整・指導する。</li> <li>・管理規約、管理規則等の内容及び作成手続きについて調整・指導する。</li> <li>・共益費、各種使用料、修繕積立金等の検討に関して指導する。</li> <li>・開業後の管理運営について、管理会社の選定、管理業務委託契約書の作成、契約締結について調整・指導する。</li> <li>・管理組合(法人)設立総会議案書作成について調整・指導する。</li> </ul> <p>⑪税務に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者の明渡しに伴う税務申告に係る書類作成や手続きについて指導する。</li> <li>・仮設店舗の不動産取得税について調整・指導する。</li> <li>・清算金等、床取得に係る税務について調整・指導する。</li> <li>・保留床の売買時、また、未処分時に係る税務について調整・指導する。</li> <li>・消費税還付の時期及び手続きについて調整・指導する。</li> </ul> <p>⑫組合解散に係る調整・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・解散に係る組合決議、権利者への通知等手続きについて調整・指導する。</li> <li>・清算人の選出及び活動について調整・指導する。</li> </ul>
<p>5) 組合活動への助言・指導</p> <p>①理事会等への出席</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・決定方針への助言・指導</li> <li>・理事長、事務局等との調整</li> </ul> <p>②資料作成等への助言・指導 資料作成等への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局への助言・指導</li> </ul>	<p>5) 組合活動への助言・指導</p> <p>①理事会等への出席</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会等の審議事項について説明・指導する。</li> <li>・組合運営に当たって、理事長、事務局と事前調整をする。</li> </ul> <p>②資料作成等への助言・指導 資料作成等への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・議事録、理事会資料の作成に当たって、事務局等への指導を行う。</li> </ul>



## 再開発コーディネーター憲章

(平成10年5月 第14回通常総会決議)

わが国の都市の市街地環境は、住環境の悪化、災害危険、公共施設の未整備等の諸問題を生じています。このような状況に対処し、市街地の整備改善を図り、安全かつ住み良いまちづくりを行うことが、国民的重要な課題です。

市街地に於いて再開発事業を円滑に実施するには、再開発に関する企画、計画、経営、法律、税務、評価、設計、管理運営等の諸分野の知識経験を持ち、それらを総合して事業実現に導く専門家の効果的な技術援助が必要不可欠です。また、都市・住宅等の行政上の要請や住宅供給事業者、ディベロッパー、テナント等事業に関係する人達の要望と関係権利者の利害を調整し、事業全体を組み立ててゆく推進調整業務は欠くことができません。

再開発コーディネーターは、こうした業務に携わる専門家であり、再開発事業を実質的に推進する重要な使命を担っています。この使命を達成するため再開発コーディネーターの総意に基づいてこの憲章を定め、良心に従い誠実に職務を遂行することを誓うものです。

### [ 職務と使命 ]

第1条 再開発コーディネーターは、自らの業務を通じて、都市再開発の円滑な促進と広範な展開を図り、健全で良好なまちづくり及び都市環境の形成に努める。

### [ 基本姿勢 ]

第2条 再開発コーディネーターは、常に再開発コーディネーターとしての品位の保持に努めるとともに再開発コーディネーター相互の名誉を重んじる。

第3条 再開発コーディネーターは、社会の進展と複雑多様化するコーディネーター業務に対処するため、常に専門家としての研鑽を積み、技術の向上に努める。

第4条 再開発コーディネーターは、法令を遵守し、再開発事業に係る関係者の権利調整にあたっては、公正かつ公平な立場を守り、誠意を持って業務を遂行するよう努める。

第5条 再開発コーディネーターは、依頼者の要請に応えるとともに、地域社会に対する公共・公益性に十分配慮し、業務を遂行するよう努める。

### [ 業務と報酬 ]

第6条 再開発コーディネーターは、業務内容と責任及び報酬について、関係者ならびに社会公共の正しい理解と評価を得るため行動する。

第7条 再開発コーディネーターは、業務を引受ける時は、依頼者との間に明確な契約を行い、しかる後に業務に着手し、職務遂行上依頼者との間に紛争を生ずることがないようにしなければならない。

第8条 再開発コーディネーターは、業務遂行にあたって必要な他の分野の専門家の協力を求めるとともに、お互いの業務の分担と責任を明確に合意した上で、相互の信頼を持って業務を遂行する。

第9条 再開発コーディネーターは、業務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

### [ 協会との関係 ]

第10条 再開発コーディネーターは、本会の定款、規則、規程その他の定めを遵守するものとし、協会の名誉又は信用を傷つけるような行為をしてはならない。