

# 旧職員研修会館跡地活用事業 事業者公募要項



令和5年8月  
前橋市

# 目 次

<b>【公募に至る背景】</b>	．．． P 3
<b>1 公募の概要</b>	
(1) 事業の名称	．．． P 4
(2) 事業の目的	．．． P 4
(3) 事業の手法	．．． P 4
(4) 事業の対象範囲	．．． P 4
(5) 設備等の状況	．．． P 7
(6) 公募スケジュール	．．． P 7
(7) 選考方法等	．．． P 8
<b>2 公募条件</b>	
(1) 活用方針	．．． P 8
(2) 売却基準額	．．． P 9
(3) 売却価格	．．． P 9
(4) 売却物件の引渡し	．．． P 9
(5) 提案事業の実施	．．． P 9
(6) 転売に関する制限	．．． P 10
(7) 調査協力と活動報告	．．． P 10
(8) 違約金	．．． P 10
(9) 設計・施工条件	．．． P 10
(10) 工事施工事業者の選定	．．． P 10
(11) 地域説明会	．．． P 11
<b>3 応募手続</b>	
(1) 公募要項公表から質疑応答まで	．．． P 11
(2) 応募登録（提案登録）	．．． P 12
(3) 応募申込み（企画書提出）	．．． P 15
<b>4 企画提案書等作成要領</b>	
(1) 企画提案書	．．． P 17
(2) 事業実績に関する資料	．．． P 18

## 5 選考（優先交渉権者の決定）

- (1) 選考体制 . . . P 1 8
- (2) 審査委員会の運営 . . . P 1 8
- (3) 優先交渉権者の決定方法 . . . P 1 9
- (4) 優先交渉権者等の選考結果の通知及び公表 . . . P 1 9
- (5) 審査方針及び審査項目 . . . P 1 9
- (6) 資格の喪失 . . . P 2 0

## 6 基本協定の締結

- (1) 事業計画の策定 . . . P 2 1
- (2) 事業計画協議書の提出 . . . P 2 1
- (3) 基本協定の締結 . . . P 2 1
- (4) 優先交渉権者決定の取消等 . . . P 2 1
- (5) 費用負担 . . . P 2 1

## 7 契約方法等

- (1) 契約締結 . . . P 2 1
- (2) 費用負担 . . . P 2 2
- (3) 契約保証金 . . . P 2 2
- (4) 議会の議決 . . . P 2 2
- (5) 土地建物代金の支払方法 . . . P 2 2
- (6) 所有権移転登記 . . . P 2 2

## 8 業務継続が困難となった場合の措置

- (1) 事業者の責めに帰すべき事由による場合 . . . P 2 2
- (2) 事業者の責めに帰すことができない事由による場合 . . . P 2 3

## 9 問合せ先一覧

. . . P 2 4

## 10 担当、受付窓口

. . . P 2 4

## 【公募に至る背景】

- 前橋市（以下「市」という。）では、第七次前橋市総合計画2021年度改訂版（以下「総合計画」という。）の中で、将来都市像として掲げている「新しい価値の創造都市・前橋」を実現するために掲げた6つの柱のうち、「持続可能なまちづくり」を目指すために、「ファシリティマネジメントの推進」を重点事業として位置付け、行財政運営の最適化を図っています。
- また、令和4年12月に改訂した「前橋市公共施設等総合管理計画（改訂版）」において、「長寿命化の推進」、「保有総量の縮減」及び「効率的利活用の推進」に積極的に取組み、資産活用を推進することとしており、厳しい財政状況の中、市民負担の軽減や資産の効率的な活用のため、資産保有に係るコスト縮減や売却による歳入確保など、民間活用を含めた利活用の検討を行うこととしています。
- 旧職員研修会館は、昭和50年に前橋市職員の研修の実施及び福利厚生を図ることを目的として設置され、長年、職員研修の拠点として使用されてきました。「市庁舎周辺整備に係る基本構想」に基づき、新議会庁舎（前橋市大手町二丁目）等に機能が移ったことから令和4年度末をもって職員研修会館としての用途を廃止しました。
- これらの状況を踏まえ、市では財政的負担及び事務的負担の縮減に資することを目的に、地域や周辺環境へ配慮することを条件として、本件土地及び建物を民間事業者へ売却するため、事業計画を広く募る事業者公募を実施することとしました。

### 【参考】市ホームページリンク先

- 第七次前橋市総合計画2021年度改訂版



<https://www.city.maebashi.gunma.jp/soshiki/seisaku/seisakusuishin/gyomu/5/1/1/27813.html>

- 前橋市公共施設等総合管理計画（改訂版）



<https://www.city.maebashi.gunma.jp/soshiki/zaimu/shisankeiei/gyomu/3/1/3318.html>

## 1 公募の概要

### (1) 事業の名称

旧職員研修会館跡地活用事業

### (2) 事業の目的

本事業は、旧職員研修会館の跡地活用について、民間事業者のノウハウを活かすことで、周辺地域及び市全体への経済波及効果や活性化又は公共の福祉の向上、並びに市財政負担の縮減に資することを目的とします。

### (3) 事業手法

事業者は、「4 企画提案書等作成要領」に基づき、土地建物購入価格及び活用内容などについて市に提案してください。

### (4) 対象施設の概要

事業者が活用すべき対象施設は、以下に示す土地及び建物全体とし、一部のみの提案は行えませんのでご注意ください。

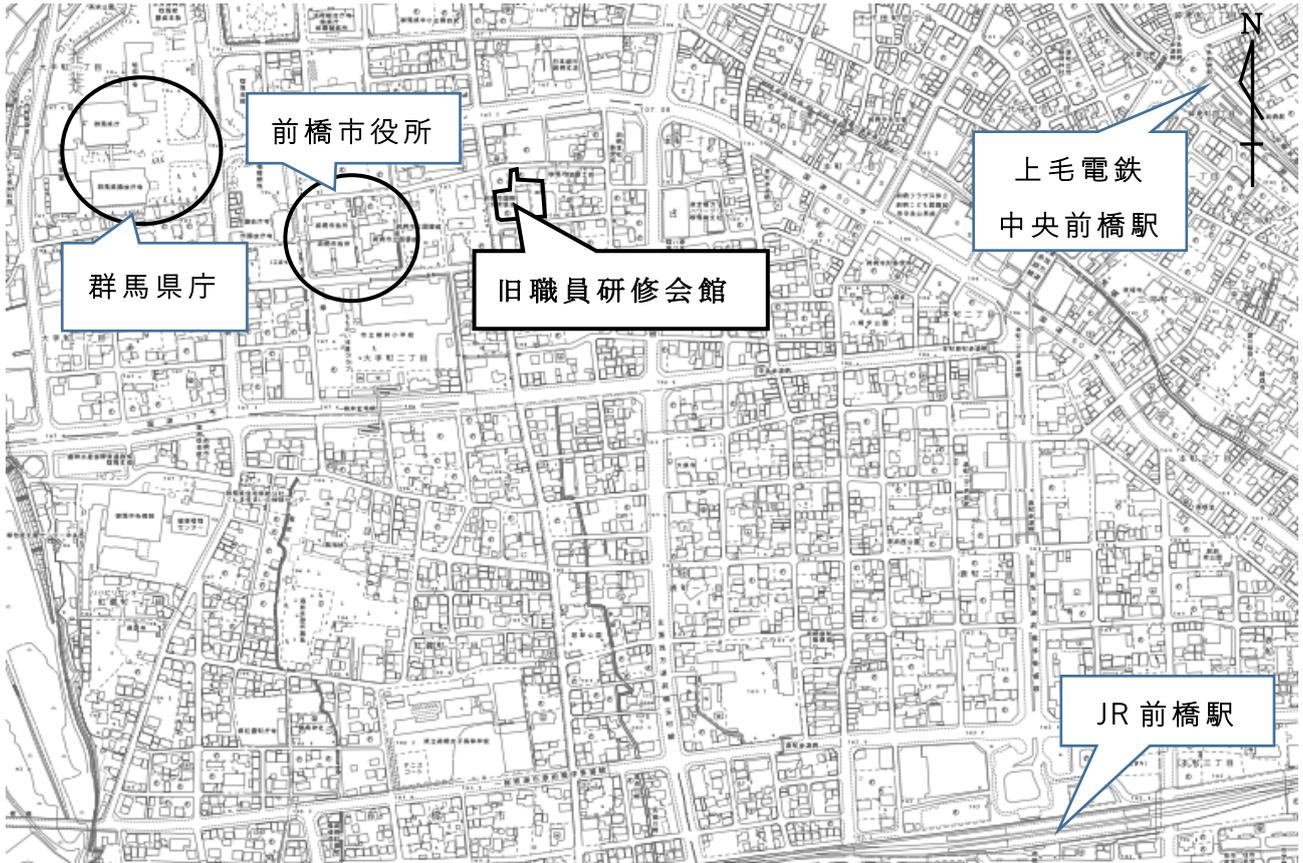
なお、建物に関しては、耐震補強等の改修をして活用するほか、解体して建替えることも可とします。

#### ① 土地・建物の概要

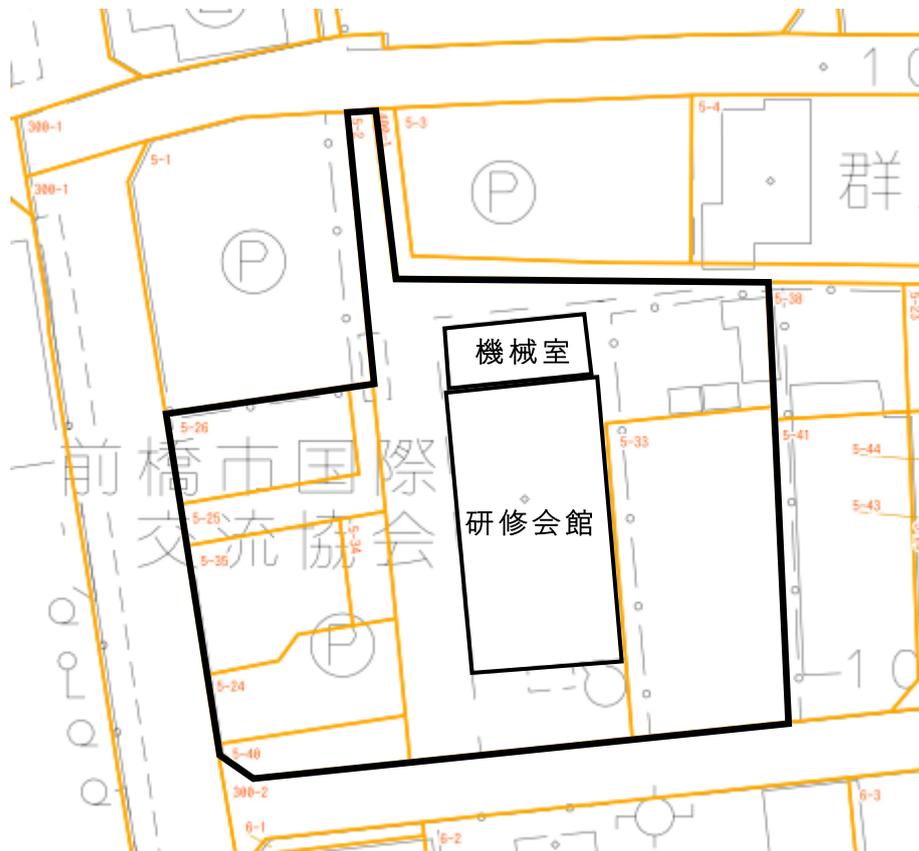
所在地	前橋市本町一丁目5-2			
土地	前橋市本町一丁目5番2	宅地		1,522.92 m <sup>2</sup>
	前橋市本町一丁目5番24	宅地		149.99 m <sup>2</sup>
	前橋市本町一丁目5番25	宅地		98.60 m <sup>2</sup>
	前橋市本町一丁目5番26	宅地		140.72 m <sup>2</sup>
	前橋市本町一丁目5番33	宅地		499.07 m <sup>2</sup>
	前橋市本町一丁目5番34	宅地		52.32 m <sup>2</sup>
	前橋市本町一丁目5番35	宅地		138.88 m <sup>2</sup>
	前橋市本町一丁目5番40	宅地		63.58 m <sup>2</sup>
	合計			2,666.08 m <sup>2</sup>
建物	研修会館	鉄骨造5階建	昭和50年建	延床面積 1,937.76 m <sup>2</sup>
	機械室	鉄骨造平家建	昭和50年建	延床面積 63.00 m <sup>2</sup>

都市計画による制限 (都市計画法)	都市計画区域：前橋都市計画区域 区域区分：市街化区域 用途地域：商業地域 建ぺい率：80%、容積率：400% 準防火地域、駐車場整備地区
建築・造成等に関する制限 (建築基準法)	日影規制：対象外 道路斜線：25m/1.5 隣地斜線：31m/2.5
立地適正化計画 (都市再生特別措法)	都市機能誘導区域：本庁地区 居住誘導区域：居住誘導区域内
景観計画区域(景観法)	前橋市景観条例による景観計画区域内(前橋市全域)
上水道	西道路 DIP管 250mm 南道路 VP管 75mm
下水道	西道路 700mm 南道路 400mm
アクセス	JR前橋駅から車で5分
土壌汚染及び地下埋設物	未調査 ※本町一丁目5番33地内に、残置物と考えられるコンクリート基礎が存在しています。
登記	建物は未登記(今後も市においては登記の予定なし)
耐震基準	・建物について、現行の建築基準法の耐震基準を満たしておりません。
埋蔵文化財	・埋蔵文化財調査について、市の教育委員会事務局文化財保護課と協議が必要になる場合があります。
屋外広告物の掲出に関する制限	・屋外広告物を掲出する場合、前橋市屋外広告物条例に基づく許可申請が必要になる場合があります。
その他法令制限	事業応募者でご確認ください。

【位置図】



【配置図】



## (5) 設備等の状況

空調設備	・全て残置されていますが、経年劣化が進んでいるため、2階居室は故障しており、その他の部屋についても故障している可能性があります。
エレベーター	・エレベーターが1基ありますが、扉が建築基準法上の防火防煙区画不適合のため、改修の際は、現行法令に沿って改修する必要があります。
屋上防水	・劣化が著しく、数カ所で漏水が発生しています。
外階段	・経年劣化が進んでいるため、使用するには改修する必要があります。
給排水設備	・給水管（箇所不明）の漏水が発生しています。
杭基礎	・プレキャストコンクリート製の杭基礎（φ350、L-18m）が54本使用されています
アスベスト・PCB	・アスベスト含有建材の分析調査は行っていません。 ・機械室に低濃度 PCB を含む電気機器があり、2027年3月31日までに処分する必要があります。
その他	・排煙窓の殆どの排煙開放設備が故障しています。 ・5階体育館において、雨漏りの影響で床が隆起しています。 ・新耐震基準を満たしていない等、現行法令の建築基準法不適合であること、全体的に老朽化が著しいことから、建物を利用する場合、大規模な改修が必要です。

## (6) 公募スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、次のとおりです。また、関係様式は、「様式集（本要項P25以降）」に定めるとおりです。

公募要項の配布	令和5年8月15日(火)～ 令和5年10月13日(金)
現地見学会の開催	希望がある場合に個別対応
質問受付期間 ※質問に対する回答は9月15日(金) までに回答します。	令和5年8月15日(火)～ 令和5年9月8日(金)
応募登録申請期間	令和5年9月19日(火)～ 令和5年10月13日(金)

企画提案書等の提出	令和5年10月16日(月)～ 令和5年11月10日(金)
一次審査(書類審査)結果通知	令和5年11月下旬
二次審査(プレゼンテーション)	令和5年12月上旬
優先交渉権者の決定	令和5年12月中旬
基本協定の締結	令和6年1月中旬
地域説明会の実施	令和6年1月下旬～2月
売買契約の締結 ※減額譲渡の場合は要議決	令和6年2月以降、協議により 定める。
引渡し	

※減額譲渡の場合、本契約の締結は地方自治法の定めるところにより、前橋市議会の議決が必要です。

※各種手続きの状況によって、上記のスケジュールが変更となる場合がありますのでご了承ください。

## (7) 選考方法等

- ① 事業の優先交渉権者の決定にあたっては、「一般公募型プロポーザル方式」を実施し、審査の結果、最も優れた提案を行ったと認められた者を優先交渉権者とします。
- ② 優先交渉権者は、本契約前に市と基本協定を締結します。
- ③ 基本協定に基づき、条件の細部を協議調整するとともに、地域説明会を行います。その後、最終的に契約を締結できるか調整します
- ④ 事業者は市との間で、売買契約の締結及び必要な手続きを行った後、事業に着手します。

## 2 公募条件

### (1) 活用方針

- ① 総合計画との関連性に配慮していること。
- ② 周辺地域及び市全体への経済波及効果や活性化又は公共の福祉の向上が見込めること。
- ③ 地域住民の安全安心と街並み等に配慮していること。

- ④ 市財政負担の縮減に寄与していること。
- ⑤ 施設の適正な管理と円滑な事業運営を図ることができること。  
こと。

## (2) 売却基準額

不動産鑑定士の算定による不動産意見価格を基に、本事業者公募における売却基準額を以下のとおり定めます。

売却基準額

土地 127,401,000円

建物 17,373,000円（別途消費税及び地方消費税）

合計 144,774,000円（別途消費税及び地方消費税）

## (3) 売却価格

売却価格は、「土地建物購入提案価格（様式第14号）」にて提案された価格を基に定めることとします。

なお、(2)を下回る価格を提案することも可とします。

ただし、土地建物購入提案価格が売却基準額を下回った場合、地方自治法の規定に基づき市議会の議決が必要となります。

## (4) 売却物件の引渡し

- ① 売却物件は、土地及び建物全てとし、一部のみの売却はできません。
- ② 売却物件の引渡しは現状有姿とします。
- ③ 既存建物の改修や解体撤去費用等については、事業者の負担となります。
- ④ 動産等については、市が必要とするものは回収します。
- ⑤ 事業者は本物件における種類又は品質（状態）等の一切の契約不適合を容認するものであり、土地建物売買契約の締結後に、市に対して追完請求権、代金減額請求権、損害賠償請求権、解除権及びその他法的請求権を行使しないものとします。

## (5) 提案事業の実施

提案事業は、売買に伴う引渡しから原則3年以内に開始することとします。なお、事業開始日から10年以内に提案事業の内容を変更又は提案事業に加えて新たな事業を実施しようとするときは、事前に書面により市の承諾を得てください。

## (6) 転売に関する制限

提案事業の開始から10年を経過するまでの間は、市の承諾を得た場合を除き、土地建物の全部又は一部を転売することはできません。ただし、提案事業に伴い建物の一部を住宅や店舗とするための区分所有とする場合を除きます。

## (7) 調査協力と活動報告

市は、事業者が目的に沿った活動をしているか、売却物件の引渡し以降、提案事業の開始から10年を経過するまでの間において、定期的又は必要と認めるときに調査し、報告を求めることができるものとします。この場合、事業者はこれに協力しなければなりません。

## (8) 違約金

事業者は、上記「(5)及び(6)」の条件に違反した場合は売買代金（減額提案の場合は売却基準額）の100分の30に相当する金額を市へ支払わなければなりません。

## (9) 設計・施工条件

事業者は、売買に伴う引渡し後、事業に向けた施設整備等を行う場合は、関係法令や条例等を遵守するとともに、周囲の景観に配慮したデザインとしてください。

## (10) 工事施工事業者の選定

前橋市公契約基本条例第20条の規定により、発注する改修工事等事業者選定を行う場合、市建設工事競争入札参加資格審査を申請し、入札参加資格の認定を受けている市内事業者（市内に事務所又は事業所を有する者）の活用に努めるよう配慮してください。

また、共同企業体を結成する場合は市内事業者を参加させるものとし、前橋市特定建設工事等共同企業体運用基準を準用するものとします。

【参考】市ホームページリンク先

○前橋市特定建設工事等共同企業体運用基準  
<https://www.city.maebashi.gunma.jp/material/files/group/6/A-18youkouR0404.pdf>



## (11) 地域説明会

事業者は、基本協定の締結後、地域住民等に対して、活用事業について必要な説明を行ってください。

その他、必要に応じて市が地域住民等に対し説明を行う場合において、市から同席を求められたときは、説明会に参加し自らが行う活用事業について必要な説明を行ってください。

## 3 応募手続

### (1) 公募要項公表から質疑応答まで

#### ① 公募要項の公表

公募要項等の関係書類については、令和5年8月15日（火）から同年10月13日（金）まで、市担当窓口（市役所6階資産経営課）で直接配布するほか、市ホームページからダウンロードできます。

○前橋市ホームページ



<https://www.city.maebashi.gunma.jp/soshiki/zaimu/shisankeiei/oshirase/37964.html>

#### ② 現地見学

現地見学を希望する場合は、「現地見学申込書（様式第1号）」に本件担当者の氏名等必要事項を記入の上、連絡先Eメールアドレス宛て（本要項P25に記載）に送付してください。件名は【旧職員研修会館現地見学申込み】としてください。

#### ③ 質疑応答

事業者公募要項等に対する質疑応答を以下のとおり行います。

##### ア 質問受付期間

令和5年8月15日（火）から令和5年9月8日（金）まで

##### イ 受付方法

「事業者公募要項質問書（様式第2号）」に質問及び必要事項を記入の上、連絡先Eメールアドレス宛てに送付してください。件名は【旧職員研修会館事業者公募要項質問】としてください。電話又は口頭による質問は受付できませんのでご注意ください。

##### ウ 回答方法

質問に対する回答は市ホームページに公表します。受付期間中であっても整理できたものから随時公表する予定です。

なお、質問内容も公表しますので、アイデア保護等の観点から公表に支障のある内容についてはご注意ください。

また、単なる意見の表明と解されるもの等については、回答しないことがあります。

## (2) 応募登録（提案登録）

企画書を提出する前に、事業者の資格基準を審査するものです。

### ① 応募登録者の資格

応募登録者は、次に掲げる資格基準を満たす法人格を有し、日本国内で法人登録をする団体又は複数の団体からなるグループとします。グループによる応募の場合は、全ての構成員が資格基準を満たすものとします。

#### **資格基準**

ア 提案事業の実施及び施設の管理運営ができる十分な資金力、経営能力、優れた企画力、技術力を有し、かつ、計画の実現について過去の経歴及び実績並びに社会的信用を有する者であること。

イ 納税証明書、保険加入書類及び決算書類が適切に整えられていること。

ウ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4で規定する一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者等でないこと。

エ 破産法（平成16年法律第75号）の規定に基づき更生手続開始の申立てをし、又は申立てがなされている者でないこと。

オ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等に基づく更正又は再生手続を行っている法人でないこと。

カ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人でないこと。

キ 公租公課を滞納していないこと。

ク 「5(1)選考体制」に記載する審査委員会の委員が自ら主宰し、又は役員若しくは顧問となっている営利法人その他の営利組織でないこと。

ケ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年

法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業に該当しないこと。

コ 自己又は自己の団体の役員等が、暴力団(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2号に規定する暴力団をいう。)、暴力団員(同法同条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。))又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者に該当しないこと。

サ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員に該当しないこと。

シ 公募要項の内容及び関係法令を遵守できること。

ス 複数の団体からなるグループとして登録する場合は、書面により定め、代表の団体を設定することとし、この代表団体は法人格を有するものとし、ただし、応募登録者の要件を満たさない団体等が含まれるグループは登録不可とします。また、同一の団体等が複数のグループに属して登録すること及び別途単独で登録することは不可とします。

## ② 応募登録手続

事業者公募への参加を希望する団体又はグループは、応募登録を行ってください。なお、応募登録後に企画提案書を提出できない等の事例が発生した場合について、応募登録を行った事業者が不利益な取扱いを受けることはありません。

ア 受付期間

令和5年9月19日(火)から令和5年10月13日(金)まで

イ 受付時間

土日祝日を除く、平日の8時30分から17時15分まで

ウ 受付方法

次の「エ 応募登録書類」を、市担当まで持参又は郵送により提出してください。郵送の場合には、配達証明付書留郵便とし、10月13日(金)必着とします。その場合、事前に郵送提出の旨を市担当まで連絡してください。

エ 応募登録書類

次に掲げた各書類を7部(1部原本、6部写し)提出してください。グループとして登録する場合は、全ての団体等について書類を

提出してください。書類は、A4版縦方向長辺（A3版はA4版に折込み）としてください。また、インデックスを付けてください。

(ア) 応募登録申込書（様式第3号）

(イ) 応募団体の概要（様式第4号）〔設立年月日、資本金、業務内容、事業経歴、主要取引先等〕

※他に応募団体の概要を紹介したパンフレット（任意提出）

(ウ) 資格基準を満たす旨の誓約書及び調査同意書（様式第5号）

(エ) 定款、規約その他これらに類する書類

(オ) 法人の登記事項証明書

(カ) 納税証明書（都道府県税、市町村税、消費税及び地方消費税、法人税）

(キ) 労働保険、社会保険の加入を確認できる書類（各保険料領収書の写し）

(ク) 決算書類（最近期3年分の貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）

※(オ)、(カ)については、発行後3か月以内のもの。

※(カ)については、本店等所在の自治体及び税務署で交付されたもの。

※登録書類は、必要に応じて追加書類の提出を求める場合があります。

### ③ 応募登録者の変更

応募登録申込書（様式第3号（グループ応募用））に記載する代表団体及びグループを構成する企業の変更は、原則として認めません。ただし、市がやむを得ないと判断した場合、変更を認めることがあります。

### ④ 資格審査及び結果通知

応募登録申込者は、応募登録書類についての資格審査を経て登録されます。資格審査結果については、市担当者から応募登録申込者（グループの場合は代表企業）に連絡します。

### ⑤ 応募登録の取消

次に掲げる事項に該当する場合は、応募登録を取り消します。この場合、応募登録を取り消された者の応募した提案は無効になります。

ア 「① 応募登録者の資格」で定める資格基準を満たさなくなった場合

イ 申込内容に虚偽や重大な変更等があった場合

⑥ 応募登録の辞退

応募登録者は、応募登録受付期間中であれば、登録を辞退することができます。その際は、「応募登録辞退届（様式第6号）」に必要事項を記入の上、市担当まで持参、メール又は郵送により提出してください。メール、郵送の場合には、事前に連絡してください。

⑦ 公募要項の承諾

応募登録書類の提出をもって本公募要項の記載内容を承諾したものとみなします。

⑧ その他

応募登録書類は返却しません。また、応募登録を取消又は辞退した場合であっても返却しません。

(3) 応募申込み（企画書提出）

資格審査を経た応募者から企画書の提出を受けるものです。

① 応募者の資格

応募者は、上記「(2)応募登録」による登録者とします。なお、登録内容に変更が生じる場合は、応募を申し込む前に市担当者と協議をしてください。

② 応募手続

応募申込みを次のとおり受け付けます。

ア 受付期間

令和5年10月16日（月）から令和5年11月10日（金）まで

イ 受付時間

土日祝日を除く、平日の8時30分から17時15分まで

ウ 受付方法

次の「エ 応募書類」を、市担当まで持参又は郵送により提出してください。郵送の場合には、配達証明付書留郵便とし、11月10日（金）必着とします。その場合、事前に郵送提出の旨を市担当まで連絡してください。

## エ 応募書類

次に掲げた各書類について、(ア)は1部、(イ)、(ウ)は各7部提出してください。(イ)、(ウ)については、A4版縦方向長辺（A3版はA4版に折込み）としてください。また、インデックスを付けてください。

(ア) 応募申込書（様式第7号）

(イ) 企画提案書

※「4 企画提案書等作成要領」に沿って作成してください。

(ウ) 事業実績に関する資料

※「4 企画提案書等作成要領」に沿って作成してください。

## ③ 禁止事項

企画提案については、1団体又はグループにつき1提案とします。複数の提案はできません。

## ④ 応募の取消

次に掲げる事項に該当する場合は、応募を取り消します。

ア 上記「③禁止事項」に該当するなど、公募要項に定める手続を遵守しない場合

イ 応募内容に虚偽や重大な変更等があった場合

## ⑤ 応募書類の差替え

応募書類、その他応募者から提出された書類の内容変更及び差替えは原則として認めません。ただし、やむを得ない理由（正当な理由）があると市が判断した場合には、内容変更及び差替えを認めることがあります。

## ⑥ 応募の取下

応募の取下は応募書類を提出した後においては原則として認めません。ただし、やむを得ない理由（正当な理由）があると市が判断した場合には、応募書類を提出した後であっても応募の取下を認めることがあります。その際は、「応募取下届（様式第8号）」に必要事項を記入の上、市担当まで持参、メール又は郵送により提出してください。メール、郵送の場合には、事前に連絡してください。

⑦ その他

ア 応募書類の取扱

提出された応募書類は返却しません。また、応募を取り下げた場合であっても返却しません。なお、提出された書類は、原則として情報公開の対象とはならない法人情報として扱います。

イ 費用負担

応募書類の作成及び提出に関して必要となる費用は応募者の負担とします。

## 4 企画提案書等作成要領

「3 (3)応募申込み」にて提出する応募書類（企画提案書及び事業実績に関する資料）は、次のとおり作成してください。

### (1) 企画提案書

① 基本的な考え方（様式第9号） A3横版3枚以内

ア 本施設における施設名称、事業の目的・理念及び活用事業の概要を記載してください。

イ 周辺地域や市全体への経済波及効果や活性化又は公共の福祉の向上に寄与する機能の概要を記載してください。

② 地域貢献概要書（様式第10号）

ア 地域住民の安全安心、街並み等への配慮に関する工夫などを記載してください。

③ 土地・建物利用計画書（様式第11号）

ア 土地・建物の利用計画（案）を記載してください。

イ その他土地・建物利用計画を説明するために必要な事項（鳥瞰イメージ図、写真イメージ等）があれば記載してください。

※解体等を想定してレイアウト図の記載が難しい場合は、現状想定している施設規模や配置が分かる資料を提出してください。

※様式を参考に任意の形式で提出しても構いません。

④ 事業開始までのスケジュール A3横版1枚

引渡し後の施設改修の設計期間、工事期間、各種申請に要する予定期間等、事業開始までのスケジュールを記載してください。

※様式は特に定めませんので、任意の形式で提出してください。

⑤ 収支計画等

引渡し後の事業運営、また施設利用計画に係る整備費等を含めた初期投資の資金計画及び事業開始3年間の収支計画、土地建物購入提案価格を記載してください。なお、売却基準額を下回る価格を提案する場合は、提案価格の算定根拠を理由書に記載してください。

ア 施設利用計画に係る資金計画（初期投資）〔出資金、借入金等の当初事業費調達方法等〕（様式第12号）A4縦版1枚

イ 事業年度ごとの収支計画（様式第13号）A3横版2枚以内

ウ 土地建物購入提案価格（様式第14号）A4縦版1枚

※売却基準額を下回る土地建物購入提案価格の場合

売却基準額を下回る理由書（様式第15号）A4縦版1枚

⑥ 施設運営 A3横版1枚

施設運営に関して以下の点を必ず記載の上、提出してください。

ア 開館日、開館時間を記載してください。

イ 事業の実施体制を記載してください（人員等の配置体制等）。

ウ その他中長期的な管理運営の考え方について記載してください。

※様式は特に定めませんので、任意の形式で提出してください。

(2) 事業実績に関する資料（様式第16号）A3横版1枚

地域連携・貢献に係る実績、類似施設の運営実績や類似の取組実績がある場合、施設の概要、規模、スキーム（所有者、賃貸借の形態等）、運営期間等を記載してください。その他特にアピールしたい点などあれば記載してください。

## 5 選考（優先交渉権者の決定）

(1) 選考体制

市は、優れた提案内容の応募者を選定するため、外部委員及び市職員により構成される審査委員会を設置します。

なお、審査委員会の委員名については、公正な審査に影響を与える行為を防止するため、非公開とします。

(2) 審査委員会の運営

審査委員会による審査は、応募者のノウハウ保護等の観点から、非公

開とします。また、議事内容も非公開とします。

### (3) 優先交渉権者の決定方法

次のとおり審査を実施します。優先交渉権者との協議が整わなかった場合は、次順位の者を交渉権者とします。

#### ① 一次審査（結果通知郵送予定：11月下旬）

ア 書類審査

イ 全ての応募者に結果を書面により通知します。

#### ② 二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング予定：12月上旬）

ア 一次審査通過者について、二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング審査）を実施します。二次審査の詳細については、一次審査を通過した応募者に別途連絡します。

イ 二次審査では、順位を決定し、最高順位の応募者を優先交渉権者として決定します。なお、優先交渉権者との協議が整わなかった場合は、次順位の者を交渉権者とします。

### (4) 優先交渉権者等の選考結果の通知及び公表

二次審査の結果については、二次審査を実施した応募者に書面により通知するとともに、事業提案者と協議の上、市のホームページで概要を公表します。なお、審査結果に関する問合せ及び異議については受け付けません。

### (5) 審査方針及び審査項目

提案内容について、次の審査方針及び審査項目に基づき審査を行います。

#### ① 審査方針

応募された提案の審査は、以下の項目を基本として、具体的には「②審査項目」に基づき行うものとします。

ア 総合計画との関連性への配慮

イ 周辺地域及び市全体への経済波及効果や活性化又は公共の福祉の向上の見込み

ウ 地域住民の安全安心と街並み等への配慮

エ 市の財政負担縮減への寄与

オ 施設の適正な管理と円滑な事業運営を図ることができること。

## ② 審査項目

審査項目及び審査基準を次の表に示します。

審査項目		審査基準
内容評価	基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来都市像である「新しい価値の創造都市・前橋」の具現化に寄与する内容であること</li> <li>・公募要項を理解した内容であること</li> </ul>
	活用内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・時代背景を踏まえた内容で、必要性が高いものであること</li> <li>・活用事業により周辺地域や市全体、市内事業者への経済波及効果や活性化又は公共の福祉の向上が見込める内容であること</li> </ul>
	地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民の安全・安心、街並み等に配慮していること</li> </ul>
確実性評価	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業開始までのスケジュール、実施体制が妥当であること</li> <li>・事業開始に必要な改修費等の資金計画が妥当であること</li> <li>・事業開始までに必要な申請等の手続に見通しが立っていること</li> </ul>
	事業運営の確実性・継続性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業開始後の収支計画が妥当であること</li> <li>・活用事業を行うにふさわしい体制を有していること</li> <li>・事業継続のために必要な財務基盤が整っていること</li> </ul>
価格評価		<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案価格が売却基準価格を踏まえて設定されていること（売却基準価格を下回る場合は、算定根拠が妥当であること）</li> </ul>

## (6) 資格の喪失

次のいずれかに該当する場合、応募者は、審査を受ける資格、優先交渉権者となる資格を喪失するものとします。

ア 「3(2)①応募登録者の資格」を満たさなくなった場合

イ 提出書類に虚偽の記載があった場合

ウ 公正な審査に影響を与える行為があった場合

エ 他の応募者の提案を妨害するなど、手続の遂行に支障をきたす行為があった場合

オ 企画、資金調達、設計、工事並びに経営及び管理運営等の業務を遂行するに当たって支障がある場合

## 6 基本協定の締結

### (1) 事業計画の策定

優先交渉権者は、事業計画を策定し、市と協議の上、契約締結までに事業計画に係る基本協定を市と締結します。

事業計画は、企画提案に基づき、活用事業の基本方針、事業運営計画、事業実施スケジュール、施設計画等を定めたものです。

事業計画の策定にあたっては、市との協議に誠意を持って、かつ迅速に対応してください。

### (2) 事業計画協議書の提出

優先交渉権者決定の翌日から1か月以内に事業計画協議書（事業計画の基本的事項、協議項目、課題等を整理したもの。）を提出してください。

### (3) 基本協定の締結

令和6年1月中旬を目途に、市と基本協定の締結を行います。

市と協議して定めた事業計画に基づき、議会説明、地域説明会を行います。その後、最終的に契約を締結できるか調整します。

### (4) 優先交渉権者決定の取消等

上記「(3)基本協定の締結」までに、優先交渉権者の責めに帰すべき事由により、事業計画協議書の提出がなされない場合、市は、優先交渉権者の決定を取り消すことがあります。

また、契約に関する協議を進めていく上で、折り合わないときは、双方協議の上で、優先交渉権者の決定を取り消すことがあります。

なお、次順位以降の優先交渉権者とも協議が整わない場合、改めて公募手続等を行うこととします。

### (5) 費用負担

事業計画協議に必要な書類の作成等に要する費用は、優先交渉権者の負担とします。

## 7 契約方法等

### (1) 契約締結

優先交渉権者の決定後、市と優先交渉権者の協議が整った後に、土地建物売買仮契約を締結します。なお、建物価格には消費税及び地方消費

税が加算されます。

## (2) 費用負担

上記(1)の契約締結及び履行に関して必要な費用は、事業者の負担とします。

## (3) 契約保証金

契約保証金は、契約金額の10分の1以上の額とし、契約締結日までに支払ってください。契約保証金は、土地建物代金に充当することとします。なお、契約保証金には利息を付しません。

## (4) 議会の議決

土地建物購入提案価格が売却基準額を下回る場合、市議会に議案として提出し、議会の議決をもって契約となります。議案が否決された場合は、契約しないこととします。なお、このことに起因する事業者の損害一切について、市は責任を負わず、市に対して損害賠償請求できないものとします。

## (5) 土地建物代金の支払方法

土地建物代金は、契約書に定める期日までに市が発行する納入通知書により支払ってください。なお、契約保証金を土地建物代金に充当した場合は契約保証金を除いた全額を一括で納入してください。

## (6) 所有権移転登記

支払いが完了した後、市が所有権移転登記を行います。登録免許税については、事業者の負担になります。

## 8 業務継続が困難となった場合の措置

### (1) 事業者の責めに帰すべき事由による場合

事業者の責めに帰すべき事由により、提案した計画を誠実に履行しなかった場合、その他本施設における活用事業の継続が困難になった場合は、市は買戻しをすることができるものとします。その場合、関係者に生じた損害は事業者が賠償するものとします。

## (2) 事業者の責めに帰すことができない事由による場合

不可抗力など、市及び事業者双方の責めに帰すことのできない事由により、活用事業の継続が困難になった場合、継続の可否について協議するものとします。一定期間内に協議が整わないときには、市は事前に書面で通知の上、買戻しをすることができるものとします。

## 9 問合せ先一覧

区 分	関係機関	電話番号
公募要項に関すること	前橋市 財務部 資産経営課 資産活用推進室	027-898-6654
施設に関すること	前橋市 財務部 資産経営課 資産活用推進室	027-898-6985
建築確認手続に関すること	前橋市 都市計画部 建築指導課 審査監察係	027-898-6753
都市計画に関すること	前橋市 都市計画部 都市計画課 土地利用係	027-898-6943
屋外広告物・景観に関すること	前橋市 都市計画部 都市計画課 景観・歴史まちづくり係	027-898-6974
埋蔵文化財に関すること	前橋市 教育委員会事務局 文化財保護課 埋蔵文化財係	027-280-6511
上水道に関すること	前橋市水道局 水道整備課 計画管理係	027-898-3022
下水道に関すること	前橋市水道局 下水道整備課 管理係	027-898-3063
消防法に関すること	前橋市消防局 予防課 設備指導係	027-220-4508
電気に関すること	東京電力パワーグリッド株式会社 ネットワークサービスセンター	03-6362-5100
ガスに関すること	東京ガス株式会社 お客様センター	0570-00-2211

## 10 担当、受付窓口

前橋市 財務部 資産経営課 資産活用推進室

担 当：宮田、林

〒371-8601

群馬県前橋市大手町二丁目12番1号 市庁舎6階

電 話：027-898-6654（直通）

F A X：027-224-6144

E - m a i l：shisankeiei@city.maebashi.gunma.jp

令和 年 月 日

(あて先) 前橋市長

## 現地見学申込書

「旧職員研修会館跡地活用事業事業者公募」に関して現地を見学したいので、申し込みます。

(ふりがな) 事業者名		
住所(所在地)		
代表者職・氏名		
連絡先	住所	
	電話番号	
	FAX番号	
	電子メールアドレス	
	担当者部署・氏名	
参加予定人数		人

※お車でお越しの場合には、駐車台数に限りがありますので、極力お乗り合わせでお越しください。

## 事業者公募要項質問書

件名	旧職員研修会館跡地活用事業 事業者公募	質問日	令和 年 月 日	整理 No	—
質問者	事業者名：		担当者部署・氏名：		
質問内容					
項目	(公募要項ページ・項目)				
内容					

※ 質問事項は本様式一枚につき一問とし、質問者の意図が明確に伝わるようにしてください。

（あて先）前橋市長

## 応募登録申込書

「旧職員研修会館跡地活用事業事業者公募」に応募登録したいので、申し込みます。

事業者名

住所（所在地）

商号又は名称

代表者

職・氏名

事務担当責任者の連絡先

所 属

氏 名

電話番号

F A X 番号

電子メール

アドレス

（あて先）前橋市長

## 応募登録申込書

「旧職員研修会館跡地活用事業事業者公募」に応募登録したいので、申し込みます。

代表企業名

所在地

商号又は名称

代表者

職・氏名

担当者部署・氏名

担当者連絡先

担当者メールアドレス

<グループ構成>

	商号又は名称 所在地 代表者職・氏名	分野
代表企業名		
企業名		

## 応募団体の概要

事業者名	
代表者職氏名	
設立年月日	年 月 日
資本金	円
従業員数	総数 人（うち非常用従業員 人）
主たる業務内容	
事業経歴 ※主な経歴を記載してください	
主要取引先	

- ※ 1 枚で収まらない場合は、改行して複数枚として提出しても構いません。
- ※ 他に応募団体の概要を紹介したパンフレット等があれば提出してください（任意）
- ※ グループとして応募する場合には、全ての構成企業について提出してください。

(あて先) 前橋市長

## 資格基準を満たす旨の誓約書及び調査同意書

住所(所在地) \_\_\_\_\_

商号又は名称 \_\_\_\_\_

代表者  
(ふりがな)

職・氏名 \_\_\_\_\_ ⑩

生年月日 \_\_\_\_\_

「旧職員研修会館跡地活用事業事業者公募」への応募登録に当たり、下記の参加基準をすべて満たすことを誓約します。また、下記の事項につき関係機関に市が調査照会することを同意します。

## 記

- ア) 提案事業の実施及び施設の管理運営ができる十分な資金力、経営能力、優れた企画力、技術力を有し、かつ、計画の実現について過去の経歴及び実績並びに社会的信用を有する者であること。
- イ) 納税証明書、保険加入書類及び決算書類が適切に整えられていること。
- ウ) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4で規定する一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者等でないこと。
- エ) 破産法(平成16年法律第75号)の規定に基づき更生手続開始の申立てをし、又は申立てがなされている者でないこと。
- オ) 会社更生法(平成14年法律第154号)、民事再生法(平成11年法律第225号)等に基づく更生又は再生手続を行っている法人でないこと。
- カ) 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人でないこと。
- キ) 公租公課を滞納していないこと。
- ク) 「5(1)選考体制」に記載する審査委員会の委員が自ら主宰し、又は役員若しくは顧問となっている営利法人その他の営利組織でないこと。
- ケ) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業に該当しないこと。
- コ) 自己又は自己の団体の役員等が、暴力団(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2号に規定する暴力団をいう。)、暴力団員(同法同条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。))又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者に該当しないこと。
- サ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員に該当しないこと。
- シ) 公募要項の内容及び関係法令を遵守できること。
- ス) 複数の団体からなるグループとして登録する場合は、書面により定め、代表の団体を設定することとし、この代表団体は法人格を有するものとします。ただし、応募登録者の要件を満たさない団体等が含まれるグループは登録不可とします。また、同一の団体等が複数のグループに属して登録すること及び別途単独で登録することは不可とします。

※グループとして応募する場合には、全ての構成企業について提出してください。

（あて先）前橋市長

## 応募登録辞退届

「旧職員研修会館跡地活用事業事業者公募」の応募登録を辞退したいので届け出ます。

事業者名

住所（所在地）

商号又は名称

代表者

職・氏名

事務担当責任者の連絡先

所 属

氏 名

電話番号

F A X 番号

電子メール

アドレス

【辞退理由】 ※辞退に至った理由を極力詳細に記載してください。

（あて先）前橋市長

## 応募登録辞退届

「旧職員研修会館跡地活用事業事業者公募」の応募登録を辞退したいので届け出ます。

代表企業名

所在地

商号又は名称

代表者

職・氏名

担当者部署・氏名

担当者連絡先

担当者メールアドレス

### <その他グループ構成企業>

	商号又は名称 所在地 代表者職・氏名
企業名	
企業名	
企業名	
企業名	

【辞退理由】 ※辞退に至った理由を極力詳細に記載してください。

（あて先）前橋市長

## 応募申込書

事前に応募登録している「旧職員研修会館跡地活用事業事業者公募」に必要な書類を添えて、応募します。

事業者名

住所（所在地）

商号又は名称

代表者

職・氏名

事務担当責任者の連絡先

所 属

氏 名

電話番号

F A X 番号

電子メール

アドレス

（あて先）前橋市長

## 応募申込書

事前に応募登録している「旧職員研修会館跡地活用事業事業者公募」に必要な書類を添えて、応募します。

代表企業名

住所（所在地）

商号又は名称

代表者

職・氏名

担当者部署・氏名

担当者連絡先

担当者メールアドレス

<グループ構成>

	商号又は名称 所在地 代表者職・氏名	分野
代表企業名		
企業名		

（あて先）前橋市長

## 応募取下届

「旧職員研修会館跡地活用事業事業者公募」の応募申込みを取り下げたいので届け出ます。

事業者名

住所（所在地）

商号又は名称

---

代表者

職・氏名

---

事務担当責任者の連絡先

所 属

---

氏 名

---

電話番号

---

F A X 番号

---

電子メール

アドレス

---

【取下理由】※取下に至った理由を詳細に記載してください。

（あて先）前橋市長

## 応募取下届

「旧職員研修会館跡地活用事業事業者公募」の応募申込みを取り下げたいので届け出ます。

代表企業名

所在地

商号又は名称

代表者

職・氏名

担当者部署・氏名

担当者連絡先

担当者メールアドレス

<その他グループ構成企業>

	商号又は名称 所在地 代表者職・氏名
企業名	
企業名	
企業名	
企業名	

【取下理由】 ※取下に至った理由を詳細に記載してください。

## 基本的な考え方

事業者・グループ名		
(1)施設名称 ※仮称で構いません	(2)事業の目的・理念	
<p>(3)活用事業の概要                  ※公募要項P20(5)②審査項目の「基本事項」「活用内容」に関する審査基準の各項目に即した考え方も記載</p> <div data-bbox="752 826 1509 954" style="border: 1px solid black; background-color: #e0e0e0; padding: 10px; text-align: center; margin: 20px auto; width: fit-content;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ A3横版3枚以内で作成してください。</li> <li>・ この注意書きは応募時には削除してください。</li> </ul> </div>		

## 地域貢献概要書

事業者・グループ名	
<p>地域貢献概要</p> <p>※公募要項P20(5)②審査項目の「地域貢献」に関する審査基準の各項目に即した考え方を記載</p> <div data-bbox="719 719 1500 863" style="border: 1px solid black; background-color: #e0e0e0; padding: 10px; text-align: center;"><ul style="list-style-type: none"><li>・ A3横版1枚で作成してください。</li><li>・ この注意書きは応募時には削除してください。</li></ul></div>	

## 土地・建物利用計画書

事業者・グループ名	
<p>土地・建物利用の計画図 (建物・工作物の配置計画図、建物の平面プランなど) ※その他 (写真イメージ等)</p> <div data-bbox="743 730 1424 874" style="border: 1px solid black; background-color: #ADD8E6; padding: 10px; text-align: center;"><ul style="list-style-type: none"><li>• A3横版3枚以内で作成してください。</li><li>• この注意書きは応募時には削除してください。</li></ul></div>	

## 施設利用計画に係る資金計画（初期投資）

事業者・グループ名	
-----------	--

資金計画（当初事業費概算内訳）		資金調達計画		
項目	金額（千円）	項目	調達先	金額（千円）
設計・監理費		出資金		
内装工事費		借入金		
設備工事費		自己資金		
その他関連工事費		保証金		
什器・備品購入費		その他		
公租公課				
人件費				
〇〇費				
〇〇費				
合 計		合 計		

・ A 4 縦版 1 枚で作成してください。  
 ・ この注意書きは応募時には削除してください。

※当初事業費概算額に関して、出資金、借入金等の調達方法を記載してください。必要に応じて項目追加等を行ってください。

## 事業年度ごとの収支計画

事業者・グループ名						
【収入計画（単位：千円）】						
項目	1年目		2年目		3年目以降	
	金額	積算等	金額	積算等	金額	積算等
(1)						
(2)						
(3)						
(4)						
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0e0e0;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ A 3 横版 2 枚以内で作成してください。</li> <li>・ この注意書きは応募時には削除してください。</li> </ul> </div>						
【支出計画（単位：千円）】						
項目	1年目		2年目		3年目以降	
	金額	積算等	金額	積算等	金額	積算等
(1) 建物維持管理費						
(2) 修繕費						
(3) 人件費						
(4) 公租公課						
(5) 支払利息						
(6) 損害保険料						
(7) 売上原価						
(8) 借入金返済額						

（あて先）前橋市長

## 土地建物購入提案価格

提出者

住所（所在地）

商号又は名称

代表者

職・氏名

事務担当責任者の連絡先

所 属

氏 名

電話番号

F A X 番号

電子メール

アドレス

「旧職員研修会館跡地活用事業事業者公募」について、下記の価格にて購入することを提案します。

土地建物購入提案価格 ※消費税及び地方消費税を除いた額	円
うち土地購入提案価格	円
うち建物購入提案価格 ※消費税及び地方消費税を除いた額	円

（あて先）前橋市長

## 土地建物購入提案価格

代表提出者名

所在地

商号又は名称

代表者

職・氏名

担当者部署・氏名

担当者連絡先

担当者メールアドレス

### ＜その他グループ構成企業＞

	商号又は名称 所在地 代表者職・氏名
企業名	
企業名	
企業名	
企業名	

「旧職員研修会館跡地活用事業事業者公募」について、下記の価格にて購入することを提案します。

土地建物購入提案価格 ※消費税及び地方消費税を除いた額	円
うち土地購入提案価格	円
うち建物購入提案価格 ※消費税及び地方消費税を除いた額	円

## 売却基準額を下回る理由書

以下の理由により、売却基準額を下回る価格で提案します。

事業者・グループ名	
<div data-bbox="445 842 1232 987" style="border: 1px solid black; background-color: #e0e0e0; padding: 10px; text-align: center;"><ul style="list-style-type: none"><li>・ A4縦版1枚で作成してください。</li><li>・ この注意書きは応募時には削除してください。</li></ul></div>	

## 事業実績に関する資料

事業者・グループ名	
※類似施設の取組み実績、運営実績、地域連携・貢献に係る事業実績があれば、その概要を記載。その他特にアピールしたい点があれば記載。	

- A3横版1枚以内で作成してください。
- この注意書きは応募時には削除してください。