

前橋市ローズタウン《B地区》における生活利便性  
向上施設等整備の事業提案型公募 募集要項  
【令和6年1月(継続公募)】

募集要項配布期間

令和6年1月～

前橋市

【受付窓口】前橋市産業経済部産業政策課（市役所6階）

〒371-8601 群馬県前橋市大手町二丁目12番1号

直通電話 027 (898) 6984 FAX 027 (224) 1188

電子メール [kougyou@city.maebashi.gunma.jp](mailto:kougyou@city.maebashi.gunma.jp)

H P <https://www.city.maebashi.gunma.jp/>

第1章	公募概要	1
1	対象地の概要	1
2	位置図	2
3	目的	3
4	公募内容	3
5	公募日程	4
第2章	応募資格	5
1	応募者の構成	5
2	応募者の参加資格要件	5
3	失格について	6
第3章	応募	6
1	公募に係る質問	6
2	提出書類	7
第4章	審査	8
1	審査体制	8
2	審査方法	8
3	審査項目	9
4	審査結果	9
第5章	優先交渉権者との契約等	10
1	開発事前相談	10
2	地元住民説明会	10
3	土地売買に係る契約等	10
4	土地売買に係る条件	10
5	土地の所有権移転登記および土地の引渡し	12
6	事業実施における注意事項	13
第6章	注意事項	14
1	開発について	14
2	国土利用計画について	14
3	都市再生特別措置法について	14
4	埋蔵文化財について	15
5	土壌汚染について	15
6	地下埋設物について	15
7	地盤について	15
8	上武道路側道について	15
9	境界について	15
10	調整池について【江木町 1044-1 地内】	16

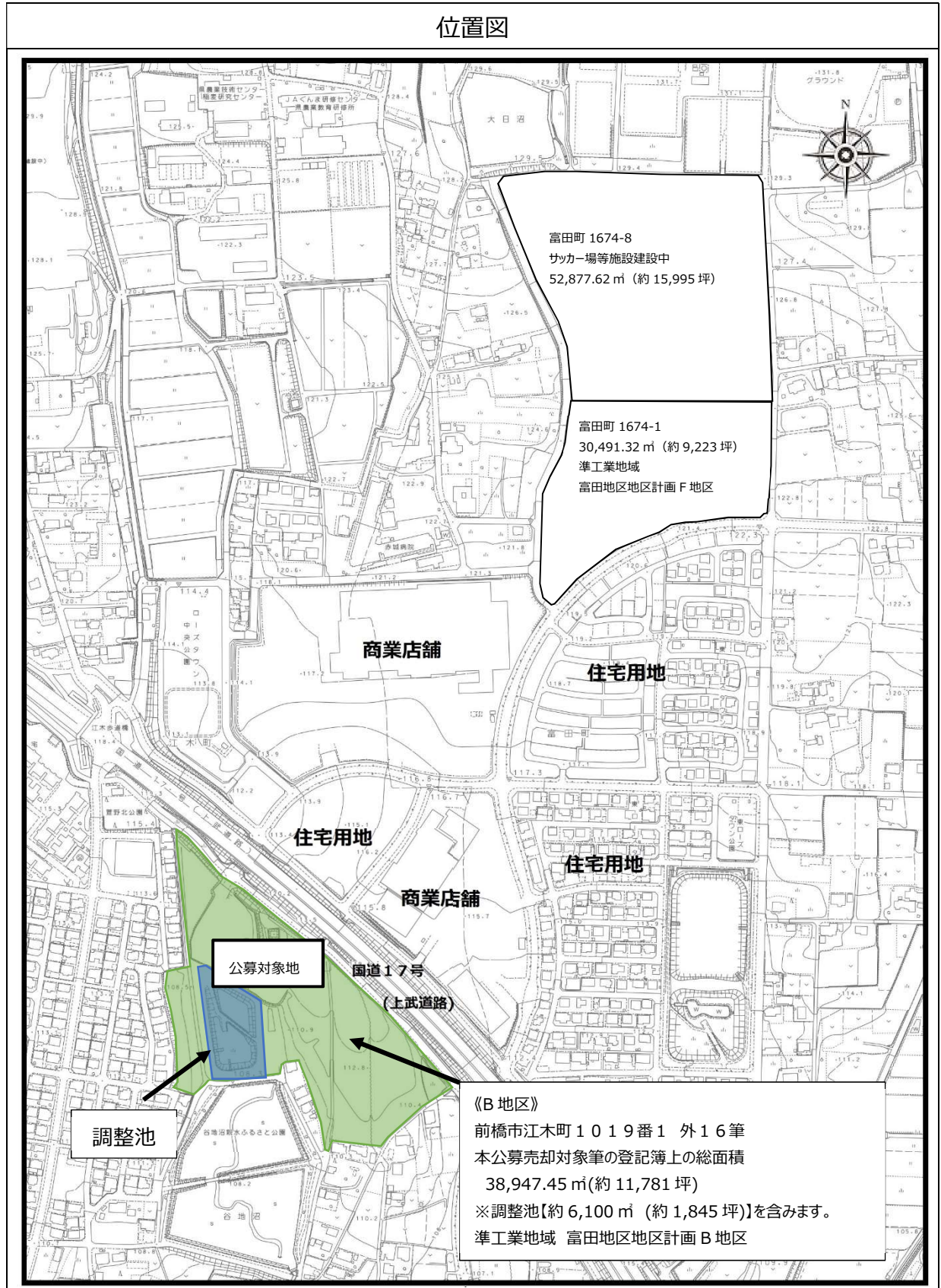
11	江木町 1043-11 に存在する貯水池について.....	16
12	地区内にある暗渠の雨水排水管及び農業用水について.....	16
13	売却地について.....	16
14	道路管理課が所管する道水路の払い下げについて.....	16
15	臭気について.....	16
16	電気および電話について.....	16
17	対象地への立ち入りについて.....	16
18	重要事項説明について.....	17
19	周辺の公共施設について.....	17
20	法令遵守について.....	17
21	使用言語および単位.....	17
第7章	その他.....	17
1	売却筆一覧.....	17
2	対象地付近に存在する道路管理課が所管する道水路筆一覧(本公募売却対象外).....	18
3	公募流れ.....	19
4	問い合わせ先一覧.....	20

## 第1章公募概要

### 1 対象地の概要

<b>面積（公募面積）</b>		<p>(1) 本公募売却対象筆の登記簿上の総面積 38,947.45 m<sup>2</sup>(約 11,781 坪)</p> <p>上記面積には既存調整池【約 6,100 m<sup>2</sup> (約 1,845 坪)】を含みます。実際に売却する筆の総面積は既存調整池を除いた約 32,800 m<sup>2</sup>程度を見込みますが、計画内容により変動する可能性があります。また、対象地付近には道路管理課が所管する道水路が存在しますが、本公募の売却対象外となります。</p> <p>(2) 想定される開発行為後の宅地面積 約 30,000 m<sup>2</sup>(開発方法により変動しますので、目安としてください。)</p>			
<b>売却基準単価</b>		<p>6,400 円/m<sup>2</sup> (約 21,157 円/坪)</p> <p>・売却基準単価を下回る価格提案は可能ですが、理由書の提出が必要となります。</p> <p>・売却価格(参考) 6,400 円/m<sup>2</sup>【売却基準単価】×32,800 m<sup>2</sup>【見込】= 209,920,000 円</p>			
<b>所在地</b>		<p>前橋市江木町 1 0 1 9 番 1 外 1 6 筆</p> <p>・筆一覧は「第 7 章 その他」参照</p>			
<b>地目</b>		田、畑、山林、公衆用道路			
<b>法令に基づく制限</b>	<b>種類</b>	<b>内容</b>	<b>供給処理施設の状況</b>	<b>種類</b>	<b>状況</b>
	都市計画区域	市街化区域		電気	敷地内電柱無
	用途地域	準工業地域		都市ガス	無
	建ぺい率	60%		上水道	引き込みなし (上武道路側道北西に本管が一部、南東に本管が一部あります。)
	容積率	200%			
	防火地域	指定なし		下水道	敷地内敷設済 負担金要：363 円/m <sup>2</sup>
	立地適正化計画	都市機能誘導区域：区域外 居住誘導区域：区域外			
	その他の制限等	富田地区地区計画(B 地区)			
<b>周辺公共施設</b>	<b>種類</b>	<b>内容</b>	<b>位置関係</b>		
	市役所等	桂萱市民サービスセンター	物件から約 3 km		
	小学校(学区)	桂萱東小学校	物件から約 0.5 km		
	中学校(学区)	桂萱中学校	物件から約 3 km		

## 2 位置図



### 3 目的

ローズタウンにおいては、上武道路の開通ならび4車線区間の延伸など交通利便性の向上により、土地利用のニーズが高まっております。この地区は都市計画マスタープラン上において複合市街地として位置付けられており、住宅、食品スーパー、日用品等の小売店舗が存在します。このような背景から令和4年10月に商業施設、事務所、学校、倉庫、工場等が建築できるよう都市計画の変更を行いました。つきましては民間事業者が開発計画・開発行為を行い、ローズタウンB地区を利活用することを目的とします。

### 4 公募内容

#### (1) 公募名称

この公募は、前橋市ローズタウン《B地区》における生活利便性向上施設等整備の事業提案型公募（以下「本公募」といいます。）と称します。

#### (2) 公募趣旨

ローズタウンB地区を利活用することが目的であり、事業（開発）計画を策定し、対象地を取得、事業を実現できる民間事業者を募集します。なお、本公募募集要項（以下「本要項」といいます。）に定める各種事項を踏まえた事業提案に限ります。事業（開発）計画には道路、水道、下水道等のインフラ施設等の配置を考慮した上で、原則として区画割や立地企業等を含めたものとしてください。一部の土地に限定した計画の応募は受付できません。

#### (3) 建築物について

本公募における建築可能な建築物については、ローズタウン東地区に存在する商業施設以外とします。（提案不可となる建築物：食品スーパー、ホームセンター、ドラッグストア、100円ショップ、フィットネスクラブ）また、建築物については前橋市富田地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成11年前橋市条例第28号）を遵守した事業提案としてください。なお、対象地は、同条例の「B地区」に該当します。地区計画条例の詳細は都市計画部建築指導課審査監察係にお問い合わせください。

#### (4) 土地に関する資料

対象地については用地買収後、調整池や下水道本管敷設等一部インフラ整備を行いました。ほとんどの土地が手付かずの状態となっているため、令和4年度に排水路調査業務、境界確認業務（境界確定業務ではありません）を実施しました。また、平成27年度にはボーリング調査を実施しております。これらの資料についてはご依頼があれば、個人情報を除く資料について交付いたします。

#### (5) インフラについて

##### (ア) 上水道配水管

上武道路側道北西に本管が一部、南東に本管が一部あります。それらの本管の一部が対象地に含まれる可能性があります。予め担当課と協議を行ってください。担当課：水道整備課

##### (イ) 下水道管

事業区域内に下水道管が埋設されております。下水道管敷設後、マンホールの高さまで盛土をしており、地盤改良をするには多大な費用が生じる可能性があります。また既存の下水道管を移設することも

可能ですが、自費による承認工事となりますので、予め担当課と協議を行ってください。区域内に事業所等を設けて、事業用排水を放流したい場合についても予め担当課と協議を行ってください。なお、下水道管が埋設されている地表面については道路等の整備を行ってください。担当課：下水道整備課（移設について）、下水道施設課（事業用排水について）、環境政策課（事業用排水について）

(ウ) 消防水利

予め担当課と協議を行ってください。担当課：消防局 警防課

(I) 雨水排水設備

事業区域内には排水設備はほぼありません。なお、区域内の西部に調整池があり、供用中ですが、住宅団地を想定した仕様となっております。アスファルト舗装等が多くなり、当初の流出係数から変更となる場合には雨水貯留槽を設けることや調整池を増設すること等をご検討ください。令和4年度に実施した排水路調査業務において、流出係数を変更した場合の追加で必要な調整池容量を参考値として算出しております。担当課：道路管理課

5 公募日程

No.	内容	日程
1	本募集要項等の配布	令和6年1月4日(木)から 【1か月単位で実施：各月の初日から各月の末日までの単位で区切って公募】
2	質問書の提出及び回答	
3	応募関係書類等の提出	
4	審査委員会による審査	応募月から3ヶ月後
5	優先交渉権者の決定	応募月から3ヶ月後
6	前橋市議会 市民経済常任委員会に優先交渉権者を報告（公表）	優先交渉権者決定後の委員会
7	開発事前相談(優先交渉権者が担当課に相談)ならびに各種調整	優先交渉権者決定後
8	契約保証金の納付及び土地売買仮契約	契約条件が整い次第
9	優先交渉権者による開発計画に係る地元住民説明会	仮契約後において調整
10	土地売買に係る議会の議決	仮契約後の直近の議会 ※
11	土地売買代金納付期限	議会の議決後の翌月
12	所有権移転登記、土地の引渡し	議会の議決後の翌々月

## 《注意事項》

※ 議会の会期日程は、3月、6月、9月、12月頃です。通常、No. 8 (仮契約)の手続きの直後の議会にてNo. 10 (議会の議決)に関する手続きをすることとなりますが、No. 8 (仮契約)の手続きと直後の議会の間が2か月未満の場合、直後の議会の次の議会にてNo. 10 (議会の議決)に関する手続きを実施する場合があります。

・応募申し込みがあった場合、翌月の応募関係書類の受付等は、中断します

(なお、当該中断した場合であっても、優先交渉権が決定とならなかった等により、応募関係書類の受付等を再開することとなった場合は、本市ホームページ上の継続公募案内ページ内にて告知します。)

・この継続公募は、中止する場合があります。その場合は、原則、あらかじめ本市ホームページ上の継続公募案内ページ内に告知します。

## 第2章 応募資格

### 1 応募者の構成

#### (1) 提案者

事業提案を行う者（以下「応募者」といいます。）は、単体の法人又は複数の法人で構成されるグループで応募（以下「共同応募」といいます。）することができます。共同応募の場合には、構成員の中から代表者を定め、代表者が応募手続を行うこととします。

#### (2) 禁止事項

1つの法人が重複して応募をすることはできません。

### 2 応募者の参加資格要件

#### (1) 単体の法人による応募の場合

下記【参加資格要件】のAからクまでの要件をすべて備えていることが必要です。

#### (2) 共同応募の場合

下記【参加資格要件】について、以下のとおりです。

Aからウ：共同応募構成員のいずれかが参加資格要件を満たしている必要がある

Eからク：すべての構成員が参加資格要件を満たしている必要がある

#### 【参加資格要件】

A 対象地の所有者となり、提案する事業を実施することができる者であること。共同応募の場合は、特別な事情がない場合は、土地所有者となる構成員を代表者とする。

E 住宅用家屋以外を建設する場合は土地の引渡しの日から5年以内に立地企業の事業を開始できること。住宅用地として利用する場合は土地の引渡しの日から3年以内に住宅用地を供給できること。

ウ 本市が指定する日までに土地売買に係る代金の全額を一括して支払うことができる者であること。

E 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に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でないこと。

オ 公租公課を滞納していないこと。



カ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定に基づき更正手続開始の申立てをし、若しくは申立てがなされている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定に基づき再生手続開始の申立てをし、若しくは申立てがなされている者等、経営状態が著しく不健全な者でないこと。

キ 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 号に規定する暴力団又は同条第 6 号に規定する暴力団員若しくは暴力団と社会的に非難されるべき関係を有する者に該当しないこと。

ク 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）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体及びその役職員又は構成員でないこと。

#### 【注意事項】

応募関係書類提出日から優先交渉権者決定までの期間に、応募者の資格要件を欠くこととなった場合は失格とします。ただし、共同応募の場合であって、代表者を除く構成員が応募者の資格要件を欠くこととなった場合、本市が認めた場合に限り、当該構成員の変更を認めます。

#### 3 失格について

次の事項に該当していることが判明した場合、当該応募者を失格とします。

- (1) 応募者が参加資格要件を満たしていない場合
- (2) 提案内容が公募趣旨から逸脱していると認められる場合
- (3) 提案内容が、周辺環境の整備、変更等を要し、その変更等が容易ではないものの場合
- (4) 応募関係書類に記載漏れ等があり、補完、補正等に応じない場合、又は虚偽があった場合
- (5) 審査に関する不正な行為が認められた場合
- (6) その他事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

### 第3章応募

#### 1 公募に係る質問

##### (1) 質問方法

本要項等に係る質問は、「質問書（様式 1）」を使用し、電子メールで提出してください。なお、共同応募の場合は、代表者が質問書を提出してください。（電子メール以外での質問書の提出は受け付けません。）

##### (2) 受付期間

随時受付

##### (3) 提出先

産業政策課 電子メールアドレス「[kougyou@city.maebashi.gunma.jp](mailto:kougyou@city.maebashi.gunma.jp)」

##### (4) 注意事項

電子メールの件名に「前橋市ローズタウン《B 地区》における生活利便性向上施設等整備の事業提案型公募質問書」と明記ください。受信確認のため、電子メール送信後、表紙記載の受付窓口まで電話連絡をお願いします。（電話連絡は、土日祝日等を除く午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで）

#### (5) 質問への回答方法

質問概要及びそれに対する回答は、市ホームページ内に掲載します。なお、回答には、質問者の個別名称は記載しません。

#### (6) 回答日

質問受付から一週間程度。

#### (7) 質問に対する回答の扱い

質問に対する回答内容及びその他の内容修正等は、本要項の追加・訂正として取り扱います。なお、提出された質問書のうち、本公募の実施上、必要と認められる事案のみ回答することとし、意見の表明と解されるものについては回答しません。

### 2 提出書類

#### (1) 提出方法

書類の提出は文書にて窓口を持参してください。

#### (2) 提出期間

1か月単位で実施するため、月の初日から末日までの間。応募申し込みがあった場合、翌月の応募関係書類等の受付は中断します。月の初日が土日祝日等の場合その翌平日から開始、月末が土日祝日等の場合、その直前の平日までに提出。土日祝日等は、土曜日、日曜日、祝日及び12月29日から1月3日とします。

(受付時間は、午前8時30分から正午、午後1時から午後5時15分まで)

#### (3) 提出書類

応募申込書兼誓約書(様式2)、資料(様式3関係書類)、買受希望価格書(様式4関係書類)

#### (4) 資料(様式3関係書類)

以下(ア)～(コ)の書類については資料提出書(様式3)を表紙にし、正本1部・副本1部(副本はコピー可)をファイルなどにより製本を行い提出してください。共同応募の場合は、構成員のすべてについて(ア)、(イ)、(ウ)、(コ)の資料を提出してください。

##### (ア) 応募者概要説明書(様式自由)

会社案内パンフレット等でも可とします。

##### (イ) 応募者組織図(様式自由)

##### (ウ) 過去3期分の決算書(個別注記表(財務諸表に対する注記等)までのもの)

・有価証券報告書を作成している法人は、上記の決算書に代えて、有価証券報告書を提出してください。

・有価証券報告書を作成していない法人で、親会社、子会社、関連会社のある法人は、関係会社の状況が分かる説明書(様式自由)を提出してください。

##### (I) 提案趣意書(様式3-1)

事業のビジョン、事業実施の基本方針等について、提案概要を総合的に記載してください。

(オ) 事業実施体制説明書（様式 3 - 2）

単独応募の場合は、想定できる範囲内で協力企業等を記載してください。共同応募の場合は、それぞれの構成員がどの業務を担当するか記載してください。

(カ) 開発行為計画書（様式 3 - 3）

開発行為の内容（造成、道路配置図、上下水道本管、雨水排水計画、区域内における区画割）ならびに開発関係図面について記載してください。

(キ) 立地企業計画書（様式 3 - 4）

立地企業ごとに業種、敷地面積、区画割内における施設配置図について記載してください。すべて住宅用地として整備する場合は不要です。

(ク) 開発行為収支計画書（様式 3 - 5）

概算事業費、資金計画について記載してください。

(ケ) 立地企業収支計画書（様式 3 - 6）

立地企業ごとに概算事業費、資金計画について記載してください。すべて住宅用地として整備する場合は不要です。

(コ) 税に未納税額がないことを証明する書類(前橋市及び本店所在地の市町村発行のもの)

※自治体によっては「完納証明書」という名称としている場合があります。

(5) 買受希望価格書(様式 4 関係書類)

(ア) 仕様

任意の封筒に入れ、代表法人の代表者印にて封印してください。同封筒の表面には、宛先（市長宛）、書類名（前橋市ローズタウン《B地区》における生活利便性向上施設等整備の事業提案型公募買受希望価格書）、法人名、代表者名（共同応募の場合は代表法人名及び同法人代表者名）を記載してください。

(イ) 注意事項

- ・1つの応募につき1つの買受希望価格書の提出とします。
- ・売却基準単価を下回る提案の場合、理由書(様式 4 - 2)を提出してください。
- ・一度提出された買受希望価格書の修正、差し替えはできません。

## 第4章 審査

### 1 審査体制

本公募の実施に当たっては、厳正かつ公平な審査を行うため「前橋市ローズタウン《B地区》における生活利便性向上施設等整備の事業提案型公募審査委員会」（以下「審査委員会」といいます。）を設置します。審査委員会の委員は、地元自治会関係者、有識者及び本市職員等で構成します。

### 2 審査方法

#### (1) 事前審査

応募書類の内容を精査して、第2章に記載した失格に該当するような事項はないか、本市職員が確認を行います。失格に該当する場合、審査委員会における審査は実施しません。また、開発計画の観

点から本市担当部署が事業計画の実現性について審査を行います。その際、疑問点等がありましたら、応募者に質問を行います。なお、事前審査に関する内容は審査委員会に報告します。

#### (2) 審査委員会における審査

審査委員会の委員は応募書類、事前審査に関する内容、中小企業診断士による企業診断をもとに各審査項目について評価を行い、その結果を踏まえて審査委員会の合議により各応募者の順位付けを行います。

#### (3) 優先交渉権者の決定

本市は、審査委員会からの報告を受け、優先交渉権者及び次点者を決定します。次点者は土地所有権移転登記完了までの間、その地位を有するものとします。また、優先交渉権者が何らかの理由で土地売買仮契約の締結等に至らない場合には、次点者が優先交渉権者となります。なお、審査の結果、条件付きで優先交渉権者が選定される場合や優先交渉権者等の該当が無い場合があります。

### 3 審査項目

審査項目ごとに5段階で評価を行います。

審査項目	審査基準
応募者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者の資力、信用力が高いこと。</li> <li>・応募者の経営状況が良好であること。</li> </ul>
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者の事業計画に実現性、将来性があること。</li> <li>※事業計画の範囲とは土地取得、開発行為、立地企業の経営とする。</li> <li>・立地企業が応募者の中に含まれていること。</li> </ul>
土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用形態に合理性が認められること。</li> </ul>
雇用創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画内容により一定の雇用創出が見込めること。</li> </ul>
経済波及効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域産業にとって良好な経済波及効果が見込めること。</li> <li>・立地企業の投下資本が大きく、固定資産税等の税収増が見込まれること。</li> </ul>
土地売買価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>・価格提案が優れていること。</li> </ul>
地元及び環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画が地域の活性化に寄与するものであること。</li> <li>・景観への配慮をはじめ、環境保全への取り組みが積極的であること。</li> <li>・GXに伴う脱炭素への取り組みが先進的であること。</li> </ul>

### 4 審査結果

#### (1) 通知

審査の結果は、応募者（共同応募の場合は代表者）に文書で通知します。なお、審査委員会による審議内容についての問い合わせ、審査に対する質疑や異議には一切応じられませんので、予めご了承ください。

## (2) 公表

前橋市議会市民経済常任委員会において、優先交渉権者を公表します。また、委員会において公表後、市ホームページ上にも優先交渉権者の所在地、名称を公表します。

## 第5章 優先交渉権者との契約等

### 1 開発事前相談

計画の実現を担保するため再度関係機関に優先交渉権者自ら相談を行ってください。条件付きで優先交渉権者として選定された場合においてはその条件について、検討や相談を行ってください。

### 2 地元住民説明会

ローズタウンは元々住宅団地として開発が計画されたものであります。そのため、住宅用家屋以外の建物を建築する際には優先交渉権者が地元説明会を行い、地元住民の理解を得た上で事業を行ってください。

### 3 土地売買に係る契約等

#### (1) 契約等の締結

本市と優先交渉権者は、土地売買及び提案事業の実施に係る協議を経て、土地売買仮契約を締結します。なお、条件付き優先交渉権者として選定された場合にはその条件について、協議を行う可能性があります。

#### (2) 提案し採用された事業（以下「採用事業」といいます。）内容の取扱い

採用事業内容は契約内容の一部として取り扱います。

#### (3) 土地売買仮契約の取扱い

本市と優先交渉権者が締結した土地売買仮契約は、議会の議決を経て本契約（以下「土地売買等本契約」といいます。）となります。なお、議会の議決が得られない場合は、当該仮契約は無効となりますが、本市はそのことによって生じた損害賠償の責任は負いません。

#### (4) 採用事業を実施する事業者

土地売買等本契約となった後、優先交渉権者は採用事業を実施する事業者（以下「事業者」といいます。）となります。

### 4 土地売買に係る条件

#### (1) 契約保証金

土地売買代金の10分の1の割合による金額（1円未満切上げ）の契約保証金を、本市が発行する納入通知書により支払っていただきます。なお、契約保証金には、利息は付しません。また、契約保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとします。

#### (2) 土地売買代金

提案し採用された買受希望価格書の単価(円/m<sup>2</sup>)に登記簿上の地積を乗じた金額が土地売買代金となります。(1円未満切り捨て)

### (3) 土地売買対象筆

前橋市江木町1019番1 外16筆すべてを対象とします。(筆一覧は「第7章 その他」参照) 一部のみ売却することはできません。なお、調整池については事業計画の内容を鑑みて事業者負担で分筆を行い、調整池を除く部分について売却を行います。

### (4) 土地売買代金の支払方法

土地売買等本契約となった後、土地売買代金から契約保証金を除いた金額（以下「差金」といいます。）を、本市が指定する期日（概ね土地売買等本契約後30日）までに、本市が発行する納入通知書により一括して納めていただきます。契約保証金は、差金を当該期日までに完納したときに、売買代金の一部に充当します。なお、差金を当該期日までに完納しないときは、本市は、契約保証金を、本市に帰属させることができます。

### (5) 市の承認事項

土地の所有権移転の日から10年を経過する日までの間において、土地の取得者が次に掲げる行為を行おうとする場合には、あらかじめ協議のうえ本市の承認が必要です。承認の可否については、その時点における経済状況や付近の施設の運営状況等を鑑みて、総合的に判断するものであり、必ず承認されるものではありません。

#### (ア) 所有権移転

土地の所有権移転をしようとするとき、ただし、住宅として分譲する場合及び応募書類に記載した立地企業に所有権移転する場合は不要です。

#### (イ) 権利の設定

土地に地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするとき、採用事業の計画の範囲内や簡易なものの場合であれば承認等は不要です。

#### (ウ) 目的外使用

事業者等が採用事業の用途以外の目的で、土地の全部若しくは一部を使用するとき。

### (6) 契約違反の場合の取扱い

事業者等が契約条件に違反した場合は、本市は相当の期間を定めて催告し、その期間に履行されないときは、契約を解除し、又は土地を買い戻すことができることとします。また、併せて以下のとおりとなります。この場合、本市は、既に納付した土地の売買金額と以下の違約金等を相殺することができます。

#### (ア) 違約金

土地売買代金の10分の1の割合に相当する金額を違約金として徴収します。

#### (イ) 土地使用料

土地の引渡し後は、使用料相当額として土地売買代金の100分の3の割合による金額に使用年数（ただし、1年未満の分は日割計算とします。）を乗じて得た金額を徴収します。

#### (ウ) 原状回復

土地を原状に復す必要があります。土地を原状に復しない場合は、事業者に代わり本市が土地を原状に復すことができます。この場合、事業者は、この費用を本市に納付しなければなりません。

#### (I) 損害賠償

事業者が、本要項、本要項等に係る質問への回答、応募関係書類及び土地売買等の契約書に定める義務を履行しないため本市に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、違約金とは別に、損害賠償として本市に支払うこととします。

#### (7) 契約不適合責任

当該土地に隠れた瑕疵が発見された場合には、当該土地引渡の日から2年以内に市に通知したものに限り、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができることとします。なお、不適合が事業者の責に帰すべき事由によるものであるとき又は契約締結時に事業者が不適合を知っていた（本募集要項等記載事項は知っていたことに含む）ときは、除きます。また、以下のとおりの取り扱いとなります。

#### (ア) 修補について

事業者は、市に対し、当該土地の修補による履行の追完を請求することができます。ただし、市は、事業者に不相当な負担を課すものでないときに限り、事業者が請求した方法と異なる方法により修補をすることができます。また、当該修補に係る費用の総額が、当該土地売買代金を超えるときは、市は修補責任を負いません。

#### (イ) 損害賠償

契約不適合が土地売買等本契約及び社会通念に照らして市の責に帰することができない事由によるものであるときを除き、事業者は、不適合によって生じた損害（当該土地に現実かつ直接に生じた損害に限る。）の賠償を請求することができます。ただし、損害賠償額は、土地売買代金を上限とします。

#### (8) 費用負担

土地売買仮契約書（本市保管用1部）に貼付する収入印紙、所有権移転等登記に必要な登録免許税、その他土地売買等本契約の締結、履行および所有権移転登記に関して必要な一切の費用は、事業者の負担とします。また、開発、建設のために必要な各種法令等に基づく手続は、事業者が行うこととし、手続に要する一切の費用は、事業者の負担とします。

#### (9) 公租公課

土地に賦課される公租公課は、土地の引渡し後は、取得者の負担となります。

#### (10) 事業実施時期について

住宅用家屋以外を建設する場合は土地の引渡しの日から5年以内に立地企業の事業を開始してください。住宅用地として利用する場合は土地の引渡しの日から3年以内に住宅用地を供給してください。時期、規模や内容に変更が生じるときは、予め本市に対して文書により協議し本市の承認を受けなければなりません。

### 5 土地の所有権移転登記および土地の引渡し

#### (1) 所有権移転日

基本的には土地売買代金を完納した日において、所有権移転登記を行います。

#### (2) 土地の引渡し

当該土地を、地上構築物及び地下埋設物を含み、現状のまま引き渡します。併せて、土地引渡書を交付します。除草、樹木伐採業務について、本市では対応しません。

### (3) 注意事項

当該土地内外の土壌、工作物（擁壁・フェンス・ネットフェンス・電柱・電灯・埋設物等）、供給設備の補修・移設・撤去・再築造、樹木の剪定及び隣接地権者との協議その他対象地の現況に関する事項について、本市は対応しません。

## 6 事業実施における注意事項

### (1) 近隣住民等への対応

#### (ア) 周知および説明

採用事業実施の際、近隣住民等への周知及び説明対応等が必要な場合については、事業者の責任及び負担において誠意をもって十分に行い、紛争等が生じた場合、責任をもって対応し、解決してください。

#### (イ) 工事の影響について

事業者が行う建設工事等に伴う騒音、振動、ほこり等の工事公害及び施設等を建設したこと起因する電波障害、風害等の周辺への影響については、事業者の責任及び負担において対策を行ってください。

#### (ウ) 日照権について

日照等に関して争いが起こった場合でも、本市は、調停、あっせん等を行うことはできません。

### (2) 関係機関との協議

関係法令及び条例等の適用については、事業者自らの責任で確認し、関係機関と協議を行ってください。なお、提案した事業の審査は、関係法令等の適否について、具体的に判断する行政機関等に確認のうえ実施したものでないことを、予めご承知おきください。

### (3) 実地調査

本市は、事業者の履行状況を確認するため、随時に実地調査を行い、又、事業者から建築基準法第7条第5項に基づく建築物に関する検査済証が交付されたこと等の必要な報告、若しくは資料の提出を求めることができるものとします。

### (4) 土地の適正な利用

#### (ア) 管理について

事業者は、善良な管理者の注意義務をもって対象地を維持保存するものとします。

#### (イ) 使用について

事業者は、対象地が土壌汚染等により原状回復が困難となる使用をしてはなりません。

#### (ウ) 迷惑行為について

事業者は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス又は汚水の排出等によって、近隣に迷惑となるような行為を行ってはなりません。

#### (I) 第三者への売却等について

事業者は、第三者に売却する場合や賃貸借する場合も上記(ア)～(ウ)の行為を行わせてはなりません。

（第三者と賃貸借する場合には、本市の承認が必要です。「第5章 4 土地売買に係る条件」参照。）



#### (5) 通知義務

所有権移転の日から10年を経過する日まで、土地の取得者や立地企業について次の事項等が生じた場合は、直ちに本市へ通知してください。

##### (ア) 法的倒産処理手続について

業者が支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、特別精算開始の申立て（自己申立てを含む。）その他これに類する法的倒産処理手続の申立てをした場合又は手形交換所の取引停止処分を受けた場合

##### (イ) 営業譲渡等について

営業譲渡の決議又は合併の決議をした場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合

##### (ウ) 滞納処分等について

滞納処分、仮差押さえを受けた場合

##### (I) 契約違反について

契約書に定める事項に反する、又は反する恐れが生じた場合

### 第6章注意事項

#### 1 開発について

##### (1) 開発行為について

都市計画法（昭和43年法律第100号）における開発行為の許可を受けようとする場合は、前橋市宅地開発指導要綱（平成16年前橋市告示第339号）の規定による事前協議及び法第29条の開発許可が必要となります。

##### (2) 開発道路について

対象地は平成17年度に実施した土質調査において、開発道路を設ける場合は改善の余地があるという結果となっております。そのため、道路管理課と舗装構成を事前に協議してから開発行為を行ってください。

#### 2 国土利用計画について

国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第23条に基づく届出は、不要です。

#### 3 都市再生特別措置法について

##### (1) 居住誘導区域について

居住誘導区域外の区域のため、一定規模以上の開発行為又は建築等行為を行う場合は、あらかじめ都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第88条第1項に基づく届出が必要です。

##### (2) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域外の区域のため、都市機能誘導施設を設置する場合は、あらかじめ都市再生特別措置法第108条第1項に基づく届出が必要です。

#### 4 埋蔵文化財について

対象地は、埋蔵文化財調査は発掘等調査済みのため、改めての調査の必要はありません。ただし、工事着工 60 日前までに、文化財保護法第 93 条第 1 項の届け出は、必要です。

#### 5 土壌汚染について

##### (1) 届け出について

3,000 平方メートル以上の土地の形質の変更をしようとする場合は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づく「一定の規模以上の土地の形質の変更届出」の届け出が必要です。なお、対象地は、同法第 6 条第 4 項に規定する要措置区域及び同法第 11 条第 2 項に規定する形質変更時届出区域のいずれにも指定されていません。届出により、土地が汚染されている恐れがあると認める場合には、土壌汚染状況の調査及び結果報告することを命じられることがあります。

##### (2) 土壌汚染の有無について

対象地の土壌汚染について、本市では確認しておりません。これらを確認するための調査費用は民間事業者の負担となります

#### 6 地下埋設物について

地下埋設物について、令和 4 年度に実施した排水路調査業務の中でコルゲート管やポリエチレン管等確認されております。これらは一部排水設備として機能しておりますので、取り除く際には機能補償を行ってください。調査業務の中で試掘も行いましたが、すべての埋設物を確認しているわけではありません。これらに関する調査やその他埋設物が発見された場合の対処については土地取得者の負担となります。

#### 7 地盤について

造成や建設に係る基礎工事の実施に当たっては、土地取得者の責任（費用負担等）において地盤等を十分調査し、必要に応じて補強等の適切な措置を講じてください。平成 27 年度にはボーリング調査を実施済みであり、ご依頼があれば資料を交付いたします。地耐力については建築計画を策定する上では憂慮すべき結果となっておりますので、区域内のバランスを考慮して計画を検討してください。

#### 8 上武道路側道について

##### (1) 出入口について

上武道路側道は国土交通省の管理地となりますので、計画策定にあたり管理者と予め協議を行ってください。側道については東から西方向への一方通行となっております。

##### (2) 大型車等の通行について

大型車等が通行する場合には、既設舗装構成等について事前に管理者である国土交通省へお問い合わせください。

#### 9 境界について

令和 4 年度に境界確認業務を実施しており、国土交通省の隣接地を除く部分については隣接地所有者から境界について文書で同意を頂いており、その座標データを提供することは可能です。ただし、境界確定したわけではありませんので、対象地取得後において必要に応じて境界確定を実施してください。国土交通省との境界確定については一部相談業務を実施済みであり、それらのデータも提供可能です。

#### 10 調整池について【江木町 1044-1 地内】

既存調整池の部分について分筆はされておりませんが、事業計画の内容を鑑みて事業者負担で分筆を行い、調整池を除く部分について売却を行います。ただし、調整池の維持管理に必要な通路、フェンス、管理用地の防草対策などの整備については、市と協議の上、民間事業者で計画を策定し、自費で施工して寄附してください。調整池は今後、市で所有、管理を行っていきませんが、管理用地についても同様に市で所有、管理を行っていきます。

#### 11 江木町 1043-11 に存在する貯水池について

令和4年度に実施した排水路調査業務において調査を実施しましたが、どの水が流れ込んでいるか判明しておりません。

#### 12 地区内にある暗渠の雨水排水管及び農業用水について

地区内には暗渠の雨水排水管及び農業用水が存在しますので、地表面については道路等の整備を行ってください。

#### 13 売却地について

本公募における売却地は産業政策課所管の土地であり、道路管理課が所管する道水路は対象外となります。ただし、道水路は事業区域内に存在するため、それらを含めた計画としてください。なお、未造成で売却するため、測量や地目変更は行わず、公募公表時点における法務局の登記簿上の内容で売却を行います。

#### 14 道路管理課が所管する道水路の払い下げについて

払い下げについては道路管理課の基準において売却価格を算定し、別途契約を締結することとなります。また、払い下げ申請に係る測量費等を含む全ての費用は事業者負担とし、用途廃止する場合には隣接者等から同意を得る必要があります。払い下げ申請に関しては道路管理課と予め協議を行った上で進めてください。

#### 15 臭気について

対象地の東側の市街化調整区域内には畜舎等が点在しているため、時期や風向きによっては臭気が生じることがあります。当該畜舎等が関係法令による対策を講じている場合、それ以上の根本的な対応策はありませんので、ご注意ください。

#### 16 電気および電話について

各電源の引込みに当たり電柱等の設置が必要となる場合には、土地取得者の責任（費用負担等）において設置・管理してください。なお、電柱等は、対象地内に設置することとなります（隣接する歩道等に設置することはできません。）

#### 17 対象地への立ち入りについて

建物の詳細設計を目的とした地盤調査等、土壌汚染及び地下埋設物の有無等の確認を実施する場合は、本市と協議及び届け出が必要です。また、現地踏査について本市職員立会の必要があれば日程調整の上、立会いたします。対象地は未造成であるため、現地を精査して事業計画を策定してください。

## 18 重要事項説明について

本市は宅地建物取引業者ではないため、宅地建物取引業法に規定する重要事項説明書等の書面は交付しません。本要項等記載内容に留意してください。

## 19 周辺の公共施設について

周辺公共施設としては桂萱市民サービスセンター、桂萱東小学校、桂萱中学校などがあります。

## 20 法令遵守について

適用する法令等の規定を遵守するとともに、関係機関との協議を十分に行ってください。

## 21 使用言語および単位

本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによるものとします。

## 第7章その他

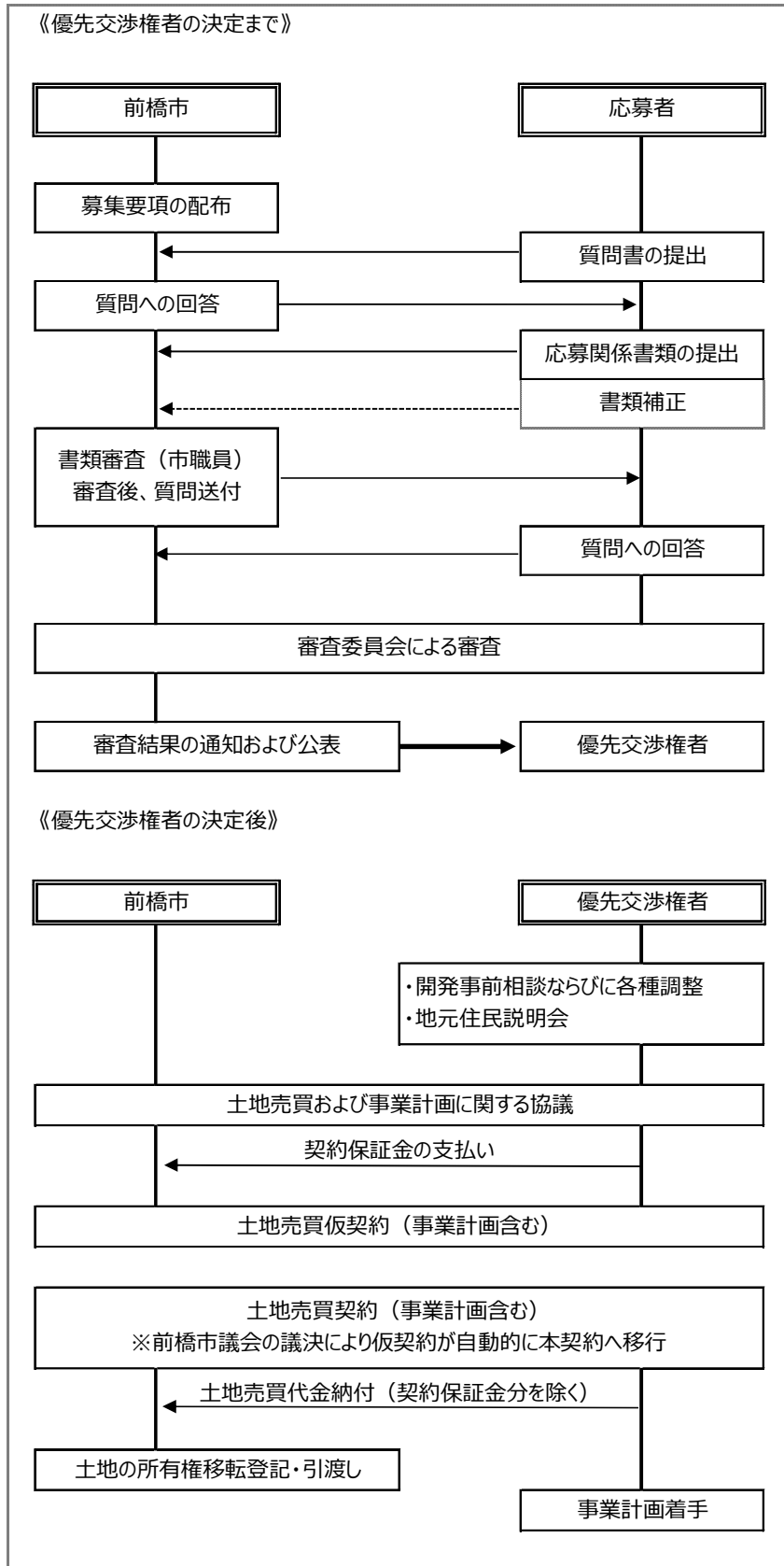
### 1 売却筆一覽

No.	所在	地番	地目	地積 (㎡)	所有者	所管
1	江木町	1019-1	畑	3,209	前橋市	産業政策課
2	江木町	1022-1	畑	5,344	前橋市	産業政策課
3	江木町	1026-4	公衆用道路	108	前橋市	産業政策課
4	江木町	1027-1	畑	676	前橋市	産業政策課
5	江木町	1027-2	田	67	前橋市	産業政策課
6	江木町	1033-1	畑	348	前橋市	産業政策課
7	江木町	1033-4	畑	1,509	前橋市	産業政策課
8	江木町	1043-1	畑	2,657	前橋市	産業政策課
9	江木町	1043-11	山林	1,827	前橋市	産業政策課
10	江木町	1043-12	畑	94	前橋市	産業政策課
11	江木町	1044-1	田	13,956	前橋市	産業政策課
12	江木町	1049-1	田	13	前橋市	産業政策課
13	江木町	1058-15	公衆用道路	49	前橋市	産業政策課
14	江木町	1058-5	山林	1,156	前橋市	産業政策課
15	江木町	1353-1	山林	3,301	前橋市	産業政策課
16	江木町	979-16	公衆用道路	8.45	前橋市	産業政策課
17	江木町	979-2	畑	4,625	前橋市	産業政策課

2 対象地付近に存在する道路管理課が所管する道水路筆一覽(本公募売却対象外)

No.	所在	地番	地目	地積 (㎡)	所有者	所管
1	江木町	1021-2	用悪水路	69	前橋市	道路管理課
2	江木町	1025-6	用悪水路	137	前橋市	道路管理課
3	江木町	1029-5	公衆用道路	159	前橋市	道路管理課
4	江木町	1029-6	公衆用道路	573	前橋市	道路管理課
5	江木町	1033-11	公衆用道路	121	前橋市	道路管理課
6	江木町	1043-27	用悪水路	49	前橋市	道路管理課
7	江木町	1064-5	公衆用道路	81	前橋市	道路管理課
8	江木町	1064-6	公衆用道路	1,054	前橋市	道路管理課
9	江木町	1064-8	公衆用道路	406	前橋市	道路管理課
10	江木町	1065-11	用悪水路	610	前橋市	道路管理課
11	江木町	1065-14	用悪水路	38	前橋市	道路管理課
12	江木町	1065-2	用悪水路	351	前橋市	道路管理課
13	江木町	1065-7	用悪水路	6.12	前橋市	道路管理課
14	江木町	1070-6	用悪水路	44	前橋市	道路管理課
15	江木町	1076-13	公衆用道路	335	前橋市	道路管理課
16	江木町	1352-3	公衆用道路	59	前橋市	道路管理課
17	江木町	1353-2	用悪水路	93	前橋市	道路管理課
18	江木町	1353-5	公衆用道路	55	前橋市	道路管理課
19	江木町	1356-4	公衆用道路	205	前橋市	道路管理課
20	江木町	978-68	公衆用道路	35	前橋市	道路管理課
21	江木町	978-69	公衆用道路	43	前橋市	道路管理課
22	江木町	979-7	公衆用道路	14	前橋市	道路管理課
23	江木町	979-8	公衆用道路	10	前橋市	道路管理課

### 3 公募流れ



#### 4 問い合わせ先一覧

区分	関係機関・部署	電話番号
本要項に関する事	前橋市産業経済部産業政策課企業立地推進室	027-898-6984
土地利用に関する事	前橋市都市計画部都市計画課土地利用係	027-898-6943
開発許可に関する事	前橋市都市計画部建築指導課開発係	027-898-6758
建築確認等に関する事	前橋市都市計画部建築指導課審査監察係	027-898-6753
周辺道路に関する事	前橋市建設部道路管理課用地管理係	027-898-6804
雨水排水に関する事	前橋市建設部道路管理課工務第一係	027-898-6824
埋蔵文化財に関する事	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
上水道に関する事	前橋市水道局水道整備課給水装置係	027-898-3043
下水道に関する事	前橋市水道局下水道整備課排水設備係	027-898-3074
下水道（事業用排水）に関する事	前橋市水道局下水道施設課水質係	027-221-7524
	前橋市環境政策課環境保全係	027-898-6294
土壤汚染対策法に関する事	前橋市環境政策課環境保全係	027-898-6294
消防水利に関する事	前橋市消防局警防課警防救助係	027-220-4511
上武道路側道に関する事	国土交通省関東地方整備局 高崎河川国道事務所	027-345-6000
電気に関する事	東京電力エナジーパートナー株式会社カスタマーセンター群馬	0120-99-5222
都市ガスに関する事	東京ガスネットワーク株式会社 群馬支社 都市ガス化提案部	027-326-1327