民間活力導入による前橋テルサ活用事業

事業者選定基準

令和８年１月

前橋市

第１章　　総則 1
1.　事業者選定基準の位置づけ 1
2.　審査委員会の設置 1
3.　審査の流れ 2
第２章　　審査の手順 3
1.　資格基準審査 3
2.　企画提案審査 3
(1)　書類審査：一次審査 3
(2)　プレゼンテーション及びヒアリング審査：二次審査 3
(3)　優先交渉権者の選定 3
(4)　応募者が一者であった場合の取扱い 3
第３章　　二次審査の方法及び審査項目 4
1.　評価方法 4
(1)　内容評価及び確実性評価 4
(2)　価格評価 4
2.　事前採点の取扱い 4
3.　総合評価点及び最低基準点 5
4.　審査項目内容及び配点 5

第１章 総則

1. 事業者選定基準の位置づけ

本選定基準は、前橋市（以下「市」という。）が「民間活力導入による前橋テルサ活用事業」を実施する民間事業者を募集及び選定するに当たり、募集要項及び審査要領と一体のものとして、民間事業者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示したものである。

2. 審査委員会の設置

市は、事業者選定に当たり、公正かつ公平に審査を行うため、有識者等で構成する「民間活力導入による前橋テルサ活用事業事業者公募審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。

【一次審査（書類審査）】

選出区分	所属等
財　務	一般社団法人群馬県中小企業診断士協会
	日本公認会計士協会東京会群馬県会

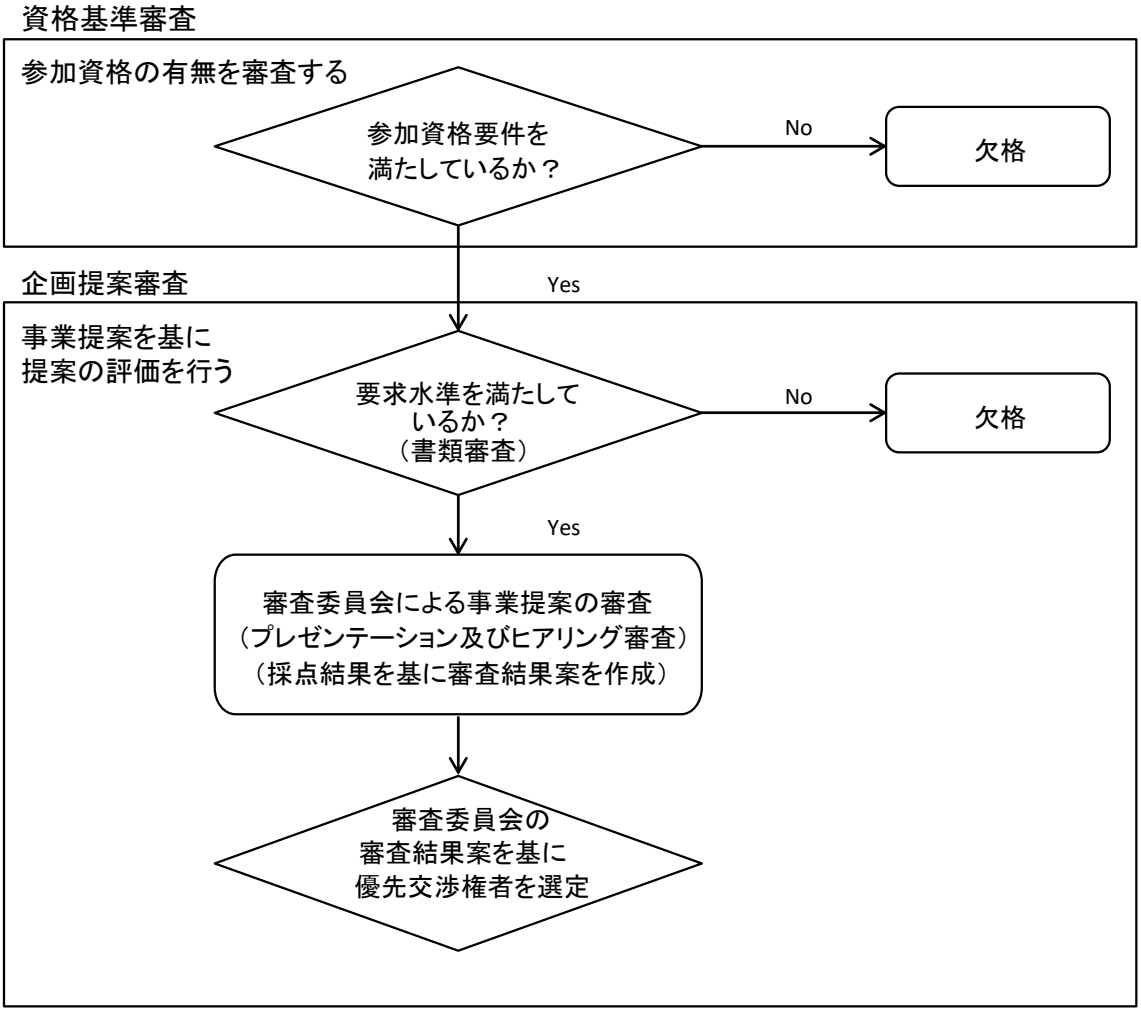
※財務選出区分の委員と事務局において審査

【二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング審査）】

選出区分	所属等
財　務	一般社団法人群馬県中小企業診断士協会
	日本公認会計士協会東京会群馬県会
地　元	千代田町二丁目自治会
	前橋中央通り商店街振興組合
産　学	前橋商工会議所
	国立大学法人群馬大学
	公立大学法人前橋工科大学
行　政	産業経済部所管の副市長

3.　審査の流れ

審査の流れは、以下のとおりとする。



第２章 審査の手順

1. 資格基準審査

事務局において、応募者が提出した参加資格審査書類等を基に、本事業の募集要項に示した参加資格要件を満たしていることを確認する。満たしていない場合は欠格とする。

確認結果は、各応募者（グループの場合は代表企業）に通知する。

2. 企画提案審査

(1) 書類審査：一次審査

財務選出区分の委員と事務局において、事業提案に関連する要求水準を全て満たしているかを審査する。満たしていないことが明らかな場合は欠格とし、二次審査の対象外とする。

要求水準を全て満たしていることが認められた場合は、総合計画との関連性や公募要項を理解した内容であるか及び価格評価を事務局が、資金計画や収支計画の妥当性、財務基盤が整っているかを専門的な知識を有する財務選出区分の委員が事前に採点し、二次審査において各委員へ示す。

(2) プレゼンテーション及びヒアリング審査：二次審査

審査委員会において、募集要項に示す審査方針及び審査項目に基づき、専門的な見地から応募者から提出された企画提案書類の内容や運営体制等を審査する。

(3) 優先交渉権者の選定

審査委員会は、後述する総合評価点を基に協議の上、審査結果案を作成する。

市は、審査結果案を基に優先交渉権者となる事業者を選定する。

(4) 応募者が一者であった場合の取扱い

応募者が一者の場合であっても、事業者選定基準に則り提案書等の審査を行い、提案内容が要求水準を満たし、審査委員会が適当と判断したときは、市はその事業者を優先交渉権者として選定するかを決定する。

第３章 二次審査の方法及び審査項目

1. 評価方法

提案評価表に基づき、内容評価６０点、確実性評価７０点、価格評価２０点合計１５０点を配分点として評価する。

(1) 内容評価及び確実性評価

各審査項目に対して、各審査委員が次に示す評価の基準に従って５段階評価を行い、全項目の合計点を各審査委員の評価点とする。

【評価の基準】
A:非常に優れている　B:優れている　C:普通　D:やや劣っている　E:劣っている

(2) 価格評価

事務局が以下の算定式で算出した金額から採点する。

【提案価格の算定式】
売　買:購入提案価格－市に求める財政負担額
賃貸借:賃貸借料提案価格×定期借地提案期間－市に求める財政負担額

点数	金額	点数	金額
20	267,025,000　円以上	10	24,275,000　円以上
19	242,750,000　円以上	9	0　円以上
18	218,475,000　円以上	8	△147,568,000　円以上
17	194,200,000　円以上	7	△295,136,000　円以上
16	169,925,000　円以上	6	△442,704,000　円以上
15	145,650,000　円以上	5	△590,271,000　円以上
14	121,375,000　円以上	4	△737,839,000　円以上
13	97,100,000　円以上	3	△885,407,000　円以上
12	72,825,000　円以上	2	△1,032,975,000　円以上
11	48,550,000　円以上	1	△1,032,975,000　円未満

2. 事前採点の取扱い

財務選出区分の委員と事務局が一次審査において事前採点する項目及び二次審査での取扱いは以下のとおりとする。

大項目	中項目	事前採点	二次評価
1 内容評価	⑴総合計画との関連性、⑵公募要項の理解	事務局	変更可
2 確実性評価	⑴資金計画、⑵収支計画、⑶財務基盤	財務委員	変更不可
3 価格評価		事務局	変更不可

3. 総合評価点及び最低基準点

各事業者の総合評価点は、各審査委員の評価点の平均（小数点第２位以下切捨て）とする。

なお、内容評価と確実性評価の合計６５点を最低基準点とし、これに満たない事業者は、優先交渉権者の候補者として選定できないものとする。

4. 審査項目内容及び配点

審査項目内容及び配点は以下のとおりとする。

内容評価 （基本事項、活用内容、地域貢献） ＜60 点＞		評　価　内　容	上限配点
(1)	総合計画との関連性	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	5
(2)	公募要項の理解	公募に至る背景や目的など、公募要項を理解した内容であること	5
(3)	必要性	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	10
(4)	経済波及効果	活用事業により周辺地域や市全体への経済波及効果や活性化が見込める内容であること	10
(5)	中心市街地の活性化	中心市街地の活性化に寄与すること	10
(6)	まちづくりへの配慮	千代田町中心拠点地区の再開発や民間団体によるまちづくりに資する事業であること	10
(7)	地域への配慮	地域住民の安全・安心、街並み（アーバンデザイン）等に配慮していること	10

確実性評価 （事業スケジュール、事業運営の確実性・継続性） ＜70 点＞		評　価　内　容	上限配点
(1)	資金計画	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	15
(2)	収支計画	事業開始後の収支計画が妥当であること	15
(3)	財務基盤	事業継続のために必要な財務基盤が整っていること	15
(4)	事業開始までのスケジュール	事業開始までのスケジュールが妥当であること 事業開始までに必要な申請等の手続きに見通しが立っていること	10
(5)	運営体制	活用事業を行うにふさわしい体制を有していること 中長期的な管理運営の考え方が整理されていること	10
(6)	事業実績	類似施設の取組実績、運営実績、地域連携・貢献に関する事業実績などがあり、今回の提案事業の実現性が高いと認められること	5

価格評価 ＜20 点＞	評　価　内　容	上限配点
	購入提案価格又は賃貸借料提案価格（総額）から市に求める財政負担額を除した金額から配点を行う	20