

千代田町中心拠点地区市街地再開発事業
事業協力者 募集要項

平成 31 年 2 月

千代田町中心拠点地区市街地再開発準備組合

目次

第1 事業協力者の概要

1. はじめに	1
2. 募集の概要	2
3. 事業の概要	3

第2 応募に関する事項

1. 事業協力の内容	5
2. 応募者に関する事項	8
3. 事業協力者の募集から決定・公表までの手順	10
4. 応募登録	11
5. 応募登録に関する質問回答について	11

第3 事業企画提案書に関する事項

1. 提案に求める条件	12
2. 提案に求める内容	13
3. 事業企画提案書の提出方法	15
4. 事業企画提案書に関する質問回答について	15

第4 事業企画提案書の審査、その他

1. 事業協力者の審査と決定	16
2. その他	16

附則

事業協力者選考基準書（企画提案書締切後公開）

第1 事業協力者の概要

1. はじめに

前橋市は、東京から約100Km、群馬県のほぼ中央に位置し、人口34万人を有する群馬県の県都として、行政・産業・教育・文化など各方面に渡る高次な都市機能を備えるとともに、古くは製糸業の隆盛を背景に、北関東の中核都市として発展してきました。

また、内陸部に位置しているため自然災害の影響を受けにくく、東京への距離も近いといった地理的優位性を有し、農業生産高も高く医療・福祉環境も充実した都市と自然が融合した住みよい環境を構築しています。

しかしながら、全国的な地方都市の中心市街地の流れとして、前橋市も郊外へ大型商業施設の進出等による商業活動の停滞と、少子高齢化による人口減や建物の老朽化等の都市問題が顕著に現れています。このため、前橋の都心及び中心商業地としての機能が果たせるよう、都市の環境整備と活性化が急務に求められており、前橋市市街地総合再生計画に中心市街地の重要拠点として位置付け、官民連携による土地の合理的かつ高度利用、中心市街地の活性化、都市施設誘導と更新を行い都市機能の復活を重要課題として進めています。

こうした状況を踏まえ、千代田町中心拠点地区（以下、「当地区」）では、中心市街地のにぎわい発信拠点づくりとして、民有地と公有地が一体となった土地の有効活用等に関する勉強会や検討会を進めてきた結果、地権者で構成する「千代田町中心拠点地区市街地再開発準備組合」（以下「準備組合」）として、再開発事業を実施できる優れたノウハウと企画・経営・資金力を備えた事業パートナー（事業協力者）を募集することとなりました。準備組合といたしましては、民間事業者の皆様に本募集要項の趣旨等を十分にご理解いただき、県都・前橋における相応しい施設やにぎわい効果の高い提案と100年後を見据えた都市像を構築するための格別なお力添えをいただきたく、素晴らしい提案をお願い申し上げます。

千代田町中心拠点地区市街地再開発準備組合

2. 募集の概要

(1) 目的

当地区は、前橋市の中心市街地の中心に位置し、比較的大規模な公有地が確保されていることから公有財産の有効利用を図るため、平成27年度に策定した「前橋市市街地総合再生計画」において、市街地の骨格となる「にぎわい発信拠点」として位置づけられております。

一方で、中心市街地ではにぎわい停滞が続いており、施設の老朽化が進み再生に向けた取り組みとして、にぎわい発信拠点づくりとまちなか再生を行うことが急務な状況であります。

そこで、公有地と民有地を含むエリアを再開発事業区域として一体的な整備を行うことで、土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の誘導と更新を図りながら、中心市街地再生のための質の高い都市空間を備えた拠点づくりを創造するため実施するものです。

今後、準備組合（組合へ移行予定）が主体となって市街地再開発事業としての事業化を進めていくにあたっては技術的なサポート等が必要となるため、前橋市の各種計画や施策等を踏まえつつ、事業実施を前提とした実現性の高い事業計画の策定に向けた提案、調整等への協力を行うことができる事業協力者を募集することとしました。なお、事業実施段階における民間参画事業者の選定は、別途検討します。

(2) 前橋市の計画の位置づけ

当事業の各計画の位置付けは、以下のとおりです。

- 官民連携のまちづくりにより、まちの来街価値を高め、多様な世代が住みやすく、にぎわいと活気のあるまち【前橋市第七次総合計画】
- 交流人口を増やし、都市機能を高める活用【中心市街地活性化基本計画】
- 再開発事業促進拠点として再開発事業の促進【前橋市立地適正化計画（都市機能誘導区域）】
- 都市のコンパクト化と魅力的な中心市街地の形成【県都前橋創生プラン】
- 人が活き、「都市の恵み」あふれる文化交流都心【都市計画マスタープラン】
- 中心市街地の土地利用増進や魅力ある都市空間整備によるにぎわい創出【ぐんま“まちづくり”ビジョン】
- 公共交通による、まちなかの回遊性の向上【前橋市地域公共交通網形成計画】



上記上位・関連計画に基づき、下記のまちづくり計画を軸に再開発を進めます。

【前橋市の市街地再開発方針を示した計画】

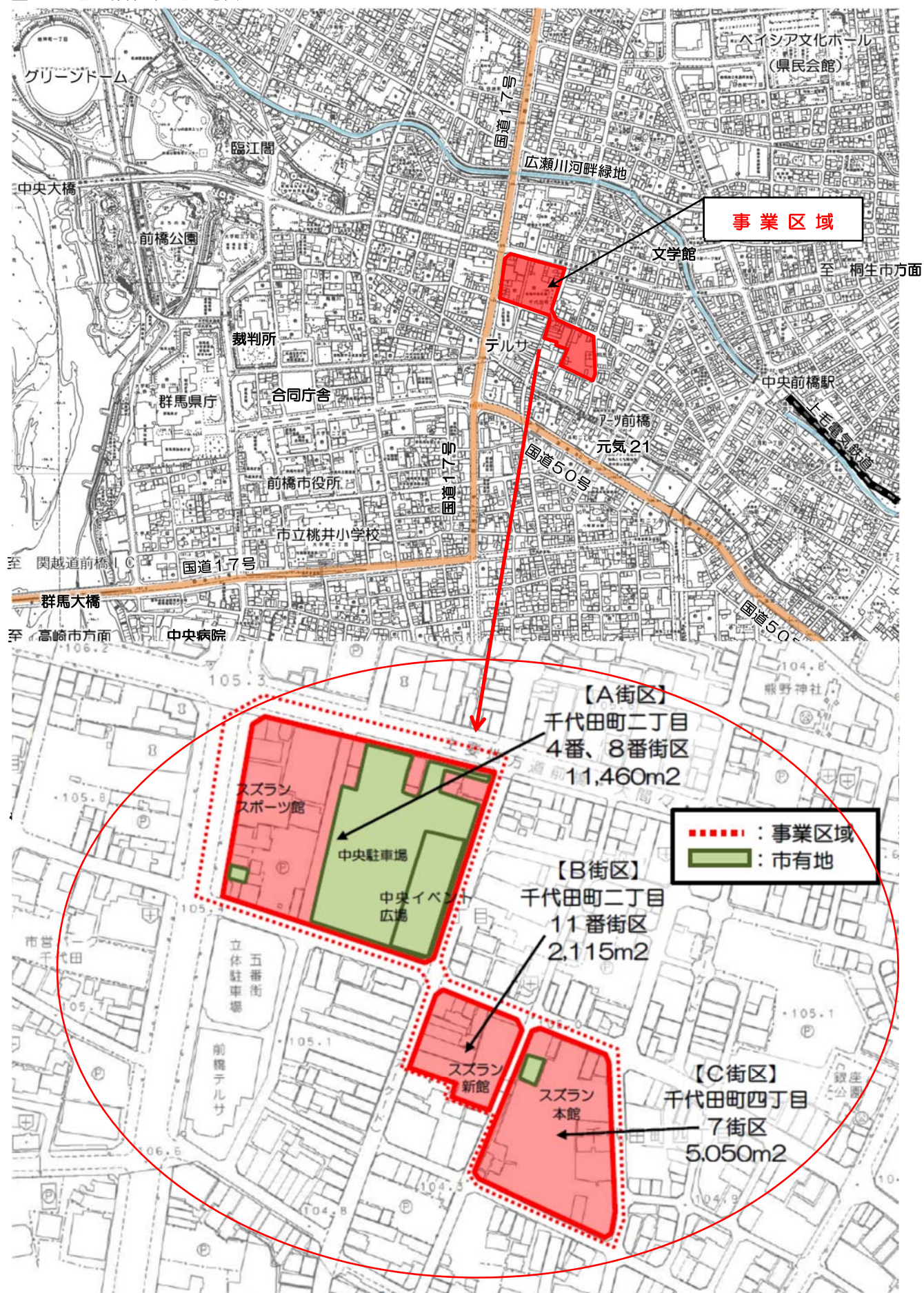
- 公的不動産活用によるにぎわい発信拠点づくり【前橋市市街地総合再生計画】

3. 事業の概要

表1 事業概要一覧表

事業名称	千代田町中心拠点地区市街地再開発事業
区域面積	約2.3ha
所在地	前橋市千代田町二丁目4番街区、8番街区、11番街区の一部 千代田町四丁目7番街区（図1参照）
地域地区	商業地域；建蔽率80%、容積率600% 準防火地域（一部、防火地域）・駐車場整備地区 都市機能誘導区域（居住誘導区域（予定））
都市計画内容 （予定）	第一種市街地再開発事業（予定） 高度利用地区指定（予定）
施行者	千代田町中心拠点地区市街地再開発組合（現在は準備組合）
事務局	千代田町中心拠点地区市街地再開発組合事務局（現在は準備組合事務局） （前橋市役所都市計画部市街地整備課内）
地権者等 （H31.1 末 現在）	地権者数32名（準備組合加入者26名） （前橋市および前橋市まちづくり公社を含む。共有名義・法人名義等を1 者として計上。借家人は含まない。）
上位計画等の 策定状況	○前橋市市街地総合再生計画 【平成27年5月策定・平成31年3月改定予定】 ○前橋市第七次総合計画【平成30年4月策定】 ○前橋市中心市街地活性化基本計画【平成29年3月策定】 ○前橋市立地適正化計画（都市機能誘導区域）【平成30年3月策定】 （居住誘導区域）【平成31年3月策定予定】 ○県都前橋創生プラン【平成28年3月策定】 ○都市計画マスタープラン（改訂版）【平成27年3月策定】 ○ぐんま“まちづくり”ビジョン【平成26年6月策定】 ○前橋市地域公共交通網形成計画【平成30年3月策定】
関連商店街	前橋中心商店街協同組合 前橋中央通り商店街振興組合、立川町大通商店街振興組合、 前橋銀座一丁目商店街振興会、豎町商交会
関連自治会	千代田町二丁目自治会 千代田町四丁目自治会

図1 地区所在、地区詳細



第2 応募に関する事項

1. 事業協力の内容について

(1) 再整備に向けた都市計画提案・事業計画策定支援

都市計画提案や事業計画の策定においては準備組合を中心とし、事業協力者である民間事業者の協力を得て検討や調整を進めていきます。

なお、将来的に事業協力者は、自らが参加組合員になるなど事業に携わることを意図して、下記内容の事業協力を行ってください。

※「表2 事業協力者の流れ」のとおり、①～③が「第二段階」、④・⑤～⑧については「第三段階」を示します。

※④～⑧の事業協力内容について、国の社会資本整備総合交付金要綱やその他助成事業要綱等に基づいた項目については、再開発関連補助金の対象として手続きを進めたいと考えています。

①準備組合の運営支援

- ・事業推進に要する全ての資金立替え（※事業の将来性が担保されるまでの期間は費用協力）
- ・準備組合事務局業務並びに総合支援
（総会・検討会への支援を含む）

※地権者折衝等の実質的な対応は準備組合事務局を中心に行います。

- ・その他組合設立支援

②関係者対応支援

- ・地権者意向の把握から権利変換モデルの素案づくり
- ・地権者意向に基づく補償の概略検討と概算費用の算出
- ・百貨店移転に伴う、地権者・事業者への再開発参画支援
※事業・商業コンサルタント能力を有する部分の支援
- ・公共施設管理者等協議支援

③施設等の計画確定および事業収支等の検討

- ・各種上位・関連計画、市民・地域ニーズ等と将来的な整合を図り、地域の実情に合わせた事業化検討と提案
- ・上記検討・提案を踏まえた施設方針の確定
- ・事業収支等の検討による採算性・事業性の確認

④現況測量等各種調査

- ・現況測量、権利・建物調査、仮設・補償費算出等
- ・資金計画作成

⑤保留床処分方法の検討や処分先紹介等の事前調整

- ・参加組合員になれる事業者の紹介や斡旋等
- ・権利変換計画モデルの作成

⑥都市計画決定および組合設立認可に必要な協力

⑦各種設計

- ・基本設計・敷地設計

- ・公共施設設計
- ・その他関連する各種設計
- ⑪その他関連事項に係る、検討、調整等への協力
 - ・公益施設の検討・提案とそのための各種調整支援（広域的な検討を行い、施設を提案）
 - ・上記公共・公益施設提案による民間事業者参入も視野に入れた管理運営体制の検討

（２）協力の期間

事業協力の期間は、原則として（３）に示す事業協力に関する基本協定の締結日から、事業実施段階における民間参画事業者の公募開始前までとします。なお、事業リスク低減のため、基本協定のほか細別協定書により、施設プランが確定後、都市計画決定の目途がたち事業化の実現性が高まった時点で準備組合、事業協力者双方の協議により協定内容の見直しを行い、再度協力期間、費用負担等について取り決めを行います。（表２「事業協力者の流れ」参照）

（３）協定の締結について

事業協力者決定後、速やかに選定された事業協力者と準備組合の間で、事業提案を反映した事業協力の内容、費用立て替えや役割等の事業協力に関する全般的な基本協定を締結していただきます。

また、協定において定める事項の詳細については別途協議し、細別協定書を締結するものとします。（表２「事業協力者の流れ」参照）

（２）の内容のとおり、協定締結は２段階で行い、最初の協定については、事業協力開始から施設プランが概ね固まる時点までとします。その後都市計画決定の目途がたち事業化の実現性が高まった時点で再度協定の見直しを行い、協定内容をより実現性の高いものとし協定の再締結を行います。※再締結の際に、準備組合と事業協力者双方の協議により、事業リスクの低減が図られない場合や事業化自体が困難と判断した場合は、協定の停止もしくは中止について検討を行います。その場合については、準備組合に資金が無い場合、事業協力期間中に発生した立替え費用は、事業協力者が負担することを想定しておりますが、別途協議により費用負担を確定することとします。

（４）委託業務について

事業協力者と（１）に示す④～⑥の事業協力内容については、業務委託契約の締結を予定しています。

表2 事業協力者の流れ		
フローチャート	項目	内容
第一段階	事業協力者公募期間	①優先交渉権者の決定 提案審査等により、事業協力者として優先交渉権者を決定
	事業協力者期間	②優先交渉権者との基本 協定締結 採用事業提案に基づき選ばれた交渉権者と準備組合双方の協議により基本協定書を速やかに締結します。
第二段階	細別協定書期間 この期間は調整事項がほとんどであり、 事業資金は事業協力者により賄っていただく部分となります。	③事業協力者との細別協定書締結 基本構想を作成します。 【主な作業】 a 準備組合運営支援 b 地権者意向の把握 c 施設等の計画確定および事業収支等の検討 その他 基本協定書に基づき、細別協定書を締結します。 施設計画を決め、都市計画決定と準備組合から組合移行が可能と判断できるまでの協力内容・期間・その他細別を準備組合と事業協力者双方協議で定めます。 事業化の担保がとれるまでの協力協定で、事業者の費用負担リスクは低い状況です。
	細別協定見直し 事業化の担保（見通し）が確保できた段階で基本協定書を見直し、再協定を協議します。	④事業の担保性確保 細別協定書に基づき、協力いただき、施設プラン等の事業全体の採算性・事業性の確保や地権者等関係者の合意形成が整う状態。ここまでが協定書の内容であり、事業性の担保が整わないと判断できる場合は、準備組合と事業協力者双方の協議で事業全体を停止し再度協定内容について見直しを含めた再協議を行います。
第三段階	細別協定書再締結 この期間から実質的な作業となり調査設計費のウエイトが増え、 資金の立替えによるに対応となります。	⑤事業協力者との細別協定書を再締結 基本計画を作成します。 【主な作業】 a 準備組合運営支援 d 現況測量等各種調査 e 保留床処分方法の検討・調整 f 都市計画決定および組合設立認可に必要な協力 g 各種設計費 h その他関連事項に係る、検討、調整等への協力 その他 基本協定と細別協定に基づき、変更細別協定書を再締結します。 施設計画が整い、事業計画への作業に入れる段階になり、変更細別協定書に基づき実質的な作業に入ります。 この変更細別協定書には事業資金についての担保性も図られることから、資金の立替えを明記します。 都市計画決定手続きおよび、組合設立認可申請手続きの資料を作成します。
	事業協力者期間終了	⑥都市計画決定 基本計画が整ったら、速やかに都市計画決定手続きを行います。
	事業実施段階 別途、公募手続き	⑦組合設立認可 都市計画決定手続きを行うと並行し組合設立認可申請を行います。
		⑧建築工事等の事業者を公募開始 2021 年工事着手を目標

2. 応募者に関する事項

(1) 基本的要件

事業協力者に求める協力内容に基づき、事業化支援に取り組む意欲を有するものであること。

(2) 応募者の構成

応募者の構成は、単一の事業者、もしくは複数の事業者で構成されている共同企業体とします。共同企業体の場合は代表企業を定めてください。

なお、一つの共同企業体で代表企業もしくは構成員となった事業者は、他の共同企業体に参加できません。

(3) 応募者資格および制限

応募資格および制限は以下のとおりとします。共同企業体で応募する場合は、以下の条件①③④について各構成員が、条件②については共同企業体全体で応募資格および制限をクリアすることが条件となります。

①市街地再開発事業の特殊性や地区の地域性を踏まえたうえで、関係地権者や行政等の意向を理解し、要望に応じて信頼関係を築くことができる資質を有すること。

表3 直近3年間の財務諸表等の判断項目と基準

判断項目		判断基準
信用力	経常利益	直近3年間連続で赤字を計上していないこと
	自己資本	直近3年間連続で債務超過状態となっていないこと
資本 財務体力	総キャッシュフロー (算出式※1)	直近3年間連続でマイナスになっていないこと
	利払い能力 (算出式※2)	直近3年間連続で1.0未満でないこと
	有利子負債比率 (算出式※3)	直近3年間連続で100%以上でないこと

※1 総キャッシュフロー＝営業利益＋受取利息＋配当金－支払い利息・割引料＋減価償却費

※2 利払い能力＝（営業利益＋受取利息＋配当金＋有価証券利息＋減価償却費）÷（支払利息・割引料＋社債利息＋社債発行差金償却）

※3 有利子負債比率＝（長期借入金＋社債＋転換社債＋割引手形＋コマーシャルペーパー）÷総資産×100

②以下の実績を有する事業者もしくは共同企業体であること。

- a 市街地再開発事業において、事業協力者・参加組員・業務代行者・特定建築者等の実績を有すること。
- b 自らが施設を建設もしくは運営することを提案する場合は、その用途を含む施設建設・運営の実績を有すること。
- c 再開発プランナー資格者を有していること。

※共同企業体で応募する場合、各構成員の実績・有資格者を加えることができます。

③本募集時において、次の事由に該当しないものであること。

- a 最近10年間（平成20年以降）で、債務免除を受けている場合。
- b 当該法人の代表権を持つ役員が、成年被後見人、被補佐人または被補助人である場合、もしくは破産者で復権を得ないものである場合。
- c 国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている場合。
- d 破産法（平成16年法律第75条）に基づく破産手続き開始の申立がなされている場合、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申立がなされている場合、または民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生手続き開始の申立がなされている場合。
- e 前橋市建設工事等業者指名停止措置要綱に基づく指名停止措置を受けている者。
- f 本募集に関する業務の関与者に資本面および人事面で関係を有する者。

- ④前橋市暴力団排除条例に則り、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準じる者またはその構成でなく、またはそれらと経営面での関与および取引がないこと。

(4) 応募資格の喪失

次に掲げる事項に該当する行為を行った場合は、応募資格を失うものとします。但し、共同企業体で応募する場合は、構成員のうち 1 社でも応募資格を失うと、その共同企業体は応募資格を失うものとします。

- ①本申込みに必要な書類に虚偽の記載をした場合
- ②本申込み期間内の申込みに必要な書類を提出しなかった場合
- ③本要項に違反すると認められた場合
- ④本募集期間に当区域の地権者および本募集の審査員と接触した場合
- ⑤その他不正な行為を行ったと認められる場合

(5) 応募に関する条件および注意事項

- ①本応募に際して要した費用は、全て応募者の負担とします。
- ②各応募者は、本募集について一つの提案しか行えません。
- ③提出された各種書類および資料等の返却は行いません。また、提出された資料に係る著作権等は準備組合および前橋市に帰属し、本募集の審査等にあたって公表等が必要と認められるときは、準備組合および前橋市は提案書の全部または一部を使用することがあります。
- ④本要項の公開以降、地権者等この事業に利害を有するものとの接触はご遠慮ください。
- ⑤審査結果に関する問合せには一切お答えしません。

3. 事業協力者の募集から決定・公表までの手順



4. 応募登録

本募集に応募する者は、以下の要領で書類を提出し応募登録をしてください。

(1) 応募要項の公開

平成31年 2月 6日(水) 午前9時から、千代田町中心拠点地区市街地準備組合事務局ホームページ(前橋市のホームページ)にて公開します。

(2) 登録期間

公表日から平成31年4月17日(水)

土日・祝日を除く午前9時から午後5時まで。事務局まで郵送により必着もしくは直接持参してください。

(3) 登録場所

〒371-8601 群馬県前橋市大手町二丁目12番1号

千代田町中心拠点地区市街地再開発準備組合事務局

(前橋市役所9階 前橋市都市計画部市街地整備課内)

(4) 提出書類

①様式1 参加意向表明書

②様式2 共同企業体届

③様式3 誓約書

④様式4 会社概要書

⑤様式5 資格審査確認書

⑥様式6 資金力・資力等資格確認書

⑦様式7 市街地再開発事業の取組み(参加)実績

⑧様式8 施設建設・運営実績 ※自ら建設もしくは運営することを提案する場合のみ提出

※共同企業体での申し込みではない場合は様式2の提出は不要です。また、様式7、様式8については、実績が確認できるパンフレット等の資料を可能な範囲で添付願います。

(5) 参考資料の提供

参加意向表明書等応募関係書類を提出し、資格審査を経て条件を満たした応募者は事業企画提案者として受付通知を送付します。通知書と併せ、企画提案に必要な資料を事務局より送付いたします。その他不足する必要資料は事務局へ問合せてください。提示できるものについては事務局にて協力いたします。

(6) 共同企業体届の追加提出

参加意向表明書等を提出し、事業企画提案書の作成に向け、共同企業体の構成員の追加等を行う場合、共同企業体届【様式2】等を追加で提出することができます。

追加提出期限は、事業企画提案書類提出までに行ってください。

※追加提出に際し、追加企業の「(4) 提出書類」で定めた必要書類を併せて提出してください。

※追加提出は、事業提案書類までに、「(4) 提出書類」を提出しており、かつ、応募資格および制限をクリアできた企業・共同企業体に限ります。

5. 応募登録に関する質問回答について

(1) 提出方法

下記提出先にメールにて質問書(様式9)を提出すること。

メールの件名は「【再開発・応募登録質問】千代田町中心拠点地区市街地再開発事業協力者」としてください。メールを確認次第、準備組合事務局より質問書受領の旨をメールで返信します。

※提案に関する質問も同様式です。

(2) 提出期限

平成31年3月29日(金) 午後5時まで

(3) 提出先

千代田町中心拠点地区市街地再開発準備組合事務局

(前橋市都市計画部市街地整備課内)

E-mail shigaichi@city.maebashi.gunma.jp

(4) 回答方法

回答は随時行います。本要項を補完すると判断される質問等は原則として回答を公開します。

第3 事業企画提案書に関する事項

1. 提案に求める条件

(1) 基本的事項

- 全体計画のコンセプトおよび内容が、本地区の立地条件等に合致した良好なまちづくりと、にぎわい発信拠点づくりに寄与する合理的提案であること。
- 前橋市の地域特性を生かした将来性、先見性、独自性があるコンセプトおよび内容であること。
- 前橋市の事業環境規模に応じた事業性が見込めるコンセプトおよび内容であること。
- 段階的検討を促進する事業運営方法に優れた企画提案が図られていること。

(2) 提案に盛り込む事項

- 「2. 募集の概要(2) 前橋市の計画の位置づけ」および「3. 事業の概要 表1 事業概要の一覧表 上位計画等の策定状況」に示す、前橋市の上位計画に整合すること。
※「前橋市市街地総合再生計画」については、平成30年度中に改定予定のため、暫定的な別途資料を配布します。
- 前橋市のキャッチコピーである「水と緑と詩のまち」を連想できるコンセプトづくりをお願いします。
- 前橋ビジョンのイメージに合致し、前橋市の都市規模に応じた事業スケール、将来像の提示をお願いします。
- 現状、公有地については平面駐車場の活用がされているため、本再開発で駐車場の考え方や来街しやすい交通網についても可能な範囲で検討願います。
- 地方の中核市が担う役割や前橋市の将来性を見越した都市ニーズを明確にし、事業コンセプトを提示してください。
- 地権者の意向を反映できる事業協力体制や権利全般の保全対策を提案願います。
- 他地区の事例も参考にしながら、前橋市独自の色を引き出すコンセプトを検討してください。

2. 提案に求める内容

以下の①～⑥を提案項目とし、それぞれの細別に記載してある事項を主に提案の審査を行います。

表4 事業提案の項目・内容・記入様式一覧表

企画提案項目	企画提案の内容・評価指標	枚数
審査のポイント	◆事業コーディネート力・事業推進能力が優れているか。 ◆資力・信用力が十分であるか。 ◆将来を見据えた販わいにつながる提案力・企画力・独自力があるか。	
表紙	目次やインデックスも付けてください。	1 枚
①【配点25点】 本事業への取り組み 姿勢・事業推進に関する提案	◆事業コーディネート力・事業推進能力が優れているか。 ◆資力・信用力が十分であるか。 ・積極的な取り組み姿勢があり、企業内（共同体内）において、十分な体制を整えているか。 ・本市の特徴や強み・弱みを把握し、当該地区の現状を踏まえた考えであるか。 ・良好な組合へのパートナーとして事業協力業務を完遂できる十分な実績と資質を有しているか。 ・本事業の背景（経緯や過去の変遷）を踏まえた地権者の立場に立った意欲的なコーディネート力を有した考えとなっているか。 ・地権者の権利全般に関する保全について考えられているか。 ・資金協力体制が明確で信用性と実現性があるか。（例として事業資金立替えスタート時期、立替え期間・限度額、金利・返済条件、担保の有無、事業がとん挫した時の対応など）	2 枚以下
②【配点10点】 開発コンセプトと上位計画等との整合性に関する提案	◆将来を見据えた販わいにつながる提案力・企画力・独自力があるか。 ・上位・関連計画と整合を図れた開発コンセプトであるか。 ・提案開発コンセプトのイメージが容易にでき受け入れやすいものか。※コンセプト図としてラフスケッチ程度視覚資料可 ・当該地区が拠点となってまち全体に波及するような独自性・将来性・実現性の高いコンセプトであるか。	1 枚
③【配点20点】 施設方針・土地利用・公的資産連動に関するコンセプト提案	◆将来を見据えた販わいにつながる提案力・企画力・独自力があるか。 ・上位・関連計画との整合が図れた施設・土地利用となっているか。 ・中心拠点として、にぎわい拠点づくりの具体性・現実性や市民需要・市場動向および立地特性を把握した考えがなされているか。 ・広場等の公共空間の活用方法や管理運営も含めた長期的な展望による具体性・実現性のあるものであるか。 ・隣接・近接施設との相乗効果や回遊性の向上が期待できるものであるか。 ・駐車場計画や渋滞対策など流動しやすい導線計画が考えているか。 ・ユニバーサルデザイン・緑化・防災等に配慮した特筆できる都市機能の向上対策がなされているか。	2 枚以下

④【配点 5点】 保留床処分コンセプトや想定参加組合員提案	◆事業コーディネート力・事業推進能力が優れているか。 ◆将来を見据えた賑わいにつながる提案力・企画力・独自力があるか。 ・保留床処分方法や、地権者の円滑な権利変換にむけて将来展望のある考えであるか。 ・本地区の市場性を踏まえた現実的な権利床活用・処分方法であるか。	1 枚
⑤【配点25点】 にぎわい創出に関する提案	◆事業コーディネート力・事業推進能力が優れているか。 ◆将来を見据えた賑わいにつながる提案力・企画力・独自力があるか。 ・上位計画との整合が図れた施設・土地利用となっているか。 ・独自性・将来性・話題性等があるものであるか。 ・中心拠点として、本地区の特性や固有性をよく把握し、多様なニーズに応えられるにぎわい拠点づくりとしてまちの付加価値を高めるものであるか。 ・市民の生活の質や利便性の向上に資する取り組みや運営等の考えがしっかりなされているか。 ・当該区域を含む周辺地区が将来にわたりにぎわい創出、持続可能な仕組みの提案に具体性・実現性・主体性があるか。 ・市民が集い活動できるものであるか。	2 枚以下
⑥【配点15点】 総合的な評価	上記審査項目だけでは評価が十分にできない実績や、事業協力にあたって企画提案内容やプレゼンテーション等により全体をみて、客観的に判断し加点する。 ・全体を通して、本地区並びに前橋市全体にとって真に優れた特徴ある提案で将来のにぎわうイメージが想像できる提案であるか。	

※企画提案書は、A4版縦サイズ、書式は任意とし、枚数は規定数に従ってください。

※①～⑥の提案項目は審査しやすいよう分け、インデックス等により分かりやすく綴ってください。表紙も任意様式で添付してください。その際は、企業名（団体名）を右下に明記してください。

※A3版サイズの様式がある場合は、A4版に折込み綴じこんでください。A3版・A4版（両面可）ともに1枚とカウントします。

※図や表、具体的な数字、ラフスケッチ等、専門的知見を有しない方が見ても分かりやすく簡潔にまとめる工夫をしてください。

※事業提案書作成のため、本準備組合が提供した資料は本準備組合の了解なく公表・使用することはできません。また、提出された提案書は返却しません。

※提出された資料に係る著作権等は当準備組合に帰属するものとします。

3. 事業企画提案書の提出方法

事業企画提案者（参加意向表明書を提出し、事業企画提案者として受付通知を受けた者）は、事業企画提案書を次の要領で提出してください。なお、事業企画提案書提出後の事業協力者応募の辞退は原則として認めません。

(1) 提出日

平成31年5月17日（金）まで
土日・祝日を除く9時から17時まで

(2) 提出場所

前橋市大手町二丁目12-1
千代田町中心拠点地区市街地再開発準備組合 事務局
(前橋市役所9階 前橋市都市計画部市街地整備課内)

(3) 提出書類

「第3 事業企画提案書に関する事項 2. 提案に求める内容」の項目について、A4版（もしくはA3版）任意様式により作成する。なお、事業企画提案書については、電子データの添付をお願いします。

(4) 提出部数

15部（正本1部、副本14部（審査員数分+事務局等））
電子データを記録したメディア1枚（CD-R）

(5) 提出方法

準備組合事務局へ代表者企業が持参してください。

4. 事業企画提案書に関する質問回答について

(1) 提出方法

下記提出先にメールにて質問書（様式9）を提出すること。

メールの件名は「【再開発・提案質問】千代田町中心拠点地区市街地再開発事業協力者」として
ください。メールを確認次第、準備組合事務局から質問書受領の旨をメールで返信します。

※応募登録に関する質問も同様式です。

(2) 提出期限

平成31年4月24日（水）17時まで

(3) 提出先

千代田町中心拠点地区市街地再開発準備組合事務局
(前橋市都市計画部市街地整備課内)

E-mail shigaichi@city.maebashi.gunma.jp

(4) 回答方法

回答は随時行います。本要項を補完すると判断される質問等は原則として回答を公開します。
ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れがあると判断されるものは、質問者のみに回答することとします。

第4 事業企画提案書の審査、その他

1. 事業協力者の審査と決定

(1) 審査方法

- ・準備組合は、準備組合と専門家などで構成する「千代田町中心拠点地区市街地再開発事業 事業協力者審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置します。
- ・審査委員会の委員は、再開発の確実性などを加味して経済性・持続性をそれぞれ評価できる専門家などと、準備組合より推薦された中立的な者から10名程度で組織する。
- ・審査は、書類審査（一次審査）とプレゼンテーション・ヒアリング（二次審査）により行います。一次審査の後、プレゼンテーション・ヒアリングの対象となる事業企画提案者を定めますので、プレゼンテーション・ヒアリング実施の詳細は、その際に通知いたします。
- ・審査委員会において、事業企画提案者から提出された事業企画提案書を「千代田町中心拠点地区市街地再開発事業 事業協力者選考評価項目表」に沿って審査・評価し、総合評価点を算出します。この内、最高総合評価点を獲得した者を優先交渉権者として選定します。また、優先交渉権者に次いで高い総合評価点を獲得した者を次点提案者として選定します。
- ・事業企画提案者から提出された事業企画提案書が1件であった場合については、審査委員会において、「千代田町中心拠点地区市街地再開発事業 事業協力者選考評価項目表」に沿って審査・評価し、総合評価点を算出するとともに、別途、事業協力者としての適否を協議し、適切と認めたときは、優先交渉権者と同様とします。ただし、審査委員の総合評価点の平均点が60点未満の場合は失格とします。
- ・審査委員会は、追加資料の提出および審査委員会における説明を求める場合があります。
- ・選考基準については、公正に行うため企画提案書提出期限後、ホームページにて公表します。

(2) 決定方法

- ・準備組合は、審査委員会から優先交渉権者とその内容を総会において報告し、最終決定の判断を行います。
- ・準備組合は、総会により決定した優先交渉権者を事業協力に関する基本協定および事業協力業務委託契約の締結に向けた優先交渉権者として決定し通知します。次点提案者に対しても同様に次点交渉権者として決定し通知します。また、その結果を文書により事業企画提案者全員に通知します。
- ・準備組合は、優先交渉権者との協議を経て事業協力者と決定します。優先交渉権者を事業協力者として決定できなかった場合は、次点交渉権者との協議を行い、次点交渉権者を事業協力者として決定します。
- ・優先交渉権者および次点提案者の選定および事業協力者の決定については、結果を準備組合事務局ホームページ（前橋市ホームページ内）にて公表します。

2. その他

- (1) 事業実現性が著しく低い提案や、提案内容が著しく不十分である提案、資力・信用力が著しく認められない応募者は、一次審査において当該応募者を失格とする場合があります。
- (2) 提出された提案書は返却しません。
- (3) 提出書類における使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。
- (4) 提出期限後の提出書類の変更、差し替えもしくは再提出は認めません。
- (5) 参加意向表明を辞退する場合は、辞退届（任意書式）を用いて準備組合へ書留又は直接持参のうえ提出してください。

提出期限 平成31年4月24日（水）正午必着

- (6) 応募に要した費用は、全て応募者の負担とします。