

前橋市営住宅広瀬団地建替事業

募集要項

【広瀬第三・第六・第七・第二十団地】

令和6年10月

前 橋 市

目次

1. 事業の目的	1
2. 事業の概要	2
(1) 事業名称	2
(2) 募集方式	2
(3) 事業に供される公共施設等	2
(4) 公共施設等の管理者等の名称	2
(5) 事業の概要	2
(6) 事業方式	4
(7) 事業者の収入及び負担	4
(8) 事業期間及び事業実施スケジュール	4
(9) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等	5
3. 参加資格	8
(1) 応募者の構成等	8
(2) 構成企業に求める資格要件	9
(3) 各業務に当たる者の参加資格要件	10
(4) 前橋市の入札参加資格を有しない者の参加	12
(5) 参加資格の確認基準日	12
(6) 参加表明書の受付日以降の取扱い	13
(7) 提出書類の取り扱い	13
(8) SPC(特別目的会社)の設立について	14
4. 事業者の募集及び選定に関する事項	15
1 事業者選定に関する基本的事項	15
(1) 基本的な考え方	15
(2) 事業者の募集及び選定方法	15
(3) 審査委員会の設置	15
(4) 審査の方法	15
2 募集及び選定に係るスケジュール	16
3 事業者の募集手続き等	16
(1) 募集要項等に関する質問及び意見の受付・回答の公表（第1回）	16
(2) 募集要項等に関する個別対話について	17
(3) 参加表明書・応募参加資格確認申請書の受付	17
(4) 参加資格審査結果の通知	18
(5) 募集要項等に関する質問及び意見の受付・回答の公表（第2回）	18
(6) 提案書類の受付	19
(7) 技術提案書に対するプレゼンテーション等	19
(8) 優先交渉権者等の選定及び公表	19
(9) 仮契約の締結	20

(10) 本契約の締結	20
4 優先交渉権者等の選定に関する事項	21
(1) 事務局について	21
(2) 事業契約の締結等	21
5 応募に関する留意事項	21
(1) 提案上限価格	21
(2) 失格事項	21
(3) 募集の中止等	22
6 契約に関する事項	22
(1) 契約保証金	22
(2) その他の定めのない事項	22
5. 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施に関する事項	23
1 責任分担の基本的な考え方	23
2 予想されるリスクと責任分担	23
3 保険	23
4 業務の要求水準	23
5 事業者の責任の履行確保に関する事項	23
6 前橋市による事業の実施状況の監視（モニタリング）	23
(1) モニタリングの概要	23
(2) モニタリング費用の負担	23
(3) モニタリングの結果の活用	23
7 事業期間中の事業者と前橋市の関わり	24
8 事業の終了	24
6. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	25
1 立地に関する事項	25
2 土地に関する事項	25
3 建替住宅等の概要	25
4 建替えの手順	25
5 開発行為等の基本的な考え方	25
6 市営住宅整備に関する事項	26
(1) 市営住宅（建替住宅）	26
(2) 付帯施設等	26
7 用地活用に関する事項	26
(1) 民間施設等の整備の条件	26
(2) 活用用地の土地利用に関する事項	26
7. 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	26
1 基本的な考え方	26
2 管轄裁判所の指定	26

8. 事業の継続が困難になった場合における措置に関する事項	27
1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	27
2 前橋市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	27
3 いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合.....	27
4 埋蔵文化財の発掘により事業の継続が困難となった場合.....	27
9. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項	28
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	28
2 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	28
3 その他の支援に関する事項.....	28
10. その他特定事業の実施に関し必要な事項	28
1 特定事業契約の締結.....	28
2 債務負担行為の設定.....	28
3 情報公開及び情報提供	28
4 使用言語、単位及び時刻.....	28
5 前橋市からの提示資料の取り扱い.....	28
6 事業用地の現地調査.....	28
7 応募に伴う費用分担.....	29
8 問合せ先	29

[別添資料]

別紙1 建替事業用地の現状図

【用語の定義】

用語	定義
PFI	Private Finance Initiative の略。公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法をいう。
PFI 法	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）をいう。
事業者	PFI 法に基づき、特定事業を実施する民間事業者であり、本事業の実施に際して市と特定事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
BT 方式	Build Transfer 方式の略。選定事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設（Build）した後、施設の所有権を公共側に移管（Transfer）し、施設の運営は公共側が行う方式をいう。
VFM	Value for Money の略。支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方。従来の方式と比べて、PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。
事業用地	市が所有する前橋市広瀬団地が現に立地する場所で、別紙 2 に示す土地をいう。
既存住宅	事業用地において現に立地する市営住宅をいう。
既存住宅等	既存住宅及び既存住宅に付帯する施設をいう。
建替住宅	本事業で、新たに整備する市営住宅をいう。
建替住宅等	本事業で、新たに整備する市営住宅及び付帯施設等をいう。
市営住宅整備用地	建替住宅等を整備する土地をいう。
保育所用地	別事業で整備する保育所の土地をいう。
活用用地	事業用地から市営住宅整備用地及び保育所用地を除いた土地をいう。なお、提案によって開発道路等の築造を行う場合は当該土地を除いた土地をいう。
優先交渉権者	審査委員会で最優秀提案者として選出され、契約を予定している者をいう。
公募型プロポーザル方式	応募者による提案を総合的に評価して事業者を選定する方式をいう。
応募者	公募に参加する者をいう。
代表企業	応募者の代表として応募手続きを行う企業をいう。
構成企業	応募者を構成する企業をいう。
通知書	経営規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書をいう。
応募提案書類	応募書類及び提案書類をいう。
応募書類	参加表明書及び応募参加資格確認申請書をいう。
提案書類	価格提案書及び技術提案書をいう。
SPC	応募者が本事業を遂行するために会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として特別目的会社をいう。
募集要項等	募集要項等の公表の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、募集要項、要求水準書、事業者選定基準、事業契約書案、様式集等をいう。
特定事業契約	市が事業者と締結する事業契約をいう。

1. 事業の目的

前橋市は、前橋市営住宅広瀬団地建替事業の実施に当たり、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に基づく事業として特定事業に選定した。

前橋市営住宅広瀬団地建替事業（以下「本事業」という。）は、「前橋市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、広瀬団地内の一部の団地を再整備するものである。

広瀬団地は 52 棟・管理戸数 1,535 戸（令和 6 年 3 月 31 日時点）を有する前橋市内最大の大規模団地であり、本事業の対象である広瀬第三、第六、第七、第二十団地（以下「対象団地」という。）は、広瀬団地全体の西側エリアに位置する管理戸数 192 戸の団地である。対象団地は昭和 41 年から 45 年に建設されており、公営住宅の対応年限 70 年のうち 2/3（50 年）以上を経過し、建物の老朽化が進んでいるとともに、高齢者に対応した設備の不足や時代にあった居住性を確保できていないなどの課題があり、早急な改善が必要とされている。

また、広瀬団地全体で高齢化や単身化、空き家の増加によるコミュニティの希薄化が進んでいることに加え、近隣商店等の空き店舗化が進み、団地としての魅力や活気が失われつつあり、これらの理由により、子育て世帯を含めた新しい入居者を迎えにくい状況にある。

本事業は、これらの課題に対応し、快適かつ安全・安心に暮らせる住環境を整備するとともに、活気ある広瀬団地の実現を目的に実施するものである。

本事業は対象団地の建替に加え、建替後の余剰地を活用し、新たに買い物等の機能を誘致することとしている。事業実施においては、民間ノウハウを活用した新たな賑わい形成につながる機能の導入や、効果的かつ効率的な事業推進のため、PFI 法に基づく事業（以下「PFI 事業」という。）として実施する。

2. 事業の概要

(1) 事業名称

前橋市営住宅広瀬団地建替事業

(2) 募集方式

公募型プロポーザル方式

(3) 事業に供される公共施設等

市営住宅（付帯施設等を含む）

(4) 公共施設等の管理者等の名称

前橋市長 小川 晶

(5) 事業の概要

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。詳細な内容は、「要求水準書」を参照すること。

ア 市営住宅整備業務

事業者は、事業用地及びその周辺において以下の業務を行う。

(ア) 建替住宅等の事前調査及び設計に関する業務

- a 事前調査業務
- b 建替住宅等の基本設計及び実施設計

(イ) 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- a 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- b 既存住宅等の解体撤去工事
- c 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- d その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(ウ) 建替住宅等の整備に関する業務

- a 建替住宅等の建設工事
- b 建替住宅等の建設に関する工事監理
- c 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
- d 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- e 化学物質の室内濃度測定
- f 内覧会対象住戸の整備
- g その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(I) その他業務

- a 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続
- b 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- c 近隣対策及び対応（地元説明会の開催、電波障害対応、周辺家屋補償等）
- d 完成確認、所有権の移転及び引渡し
- e 確定測量・表示登記及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援
- f 契約不適合検査の実施
- g 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援
- h 会計実地検査の支援
- i 家賃算定資料の作成支援
- j 建築・設備維持保全計画の作成支援

イ 用地活用業務

用地活用業務を行う企業（以下「用地活用企業」という。）は、前橋市から活用用地の貸付を受け、自己の責任及び費用において民間収益施設の整備、運営等を実施する。なお、民間収益施設の整備については用地活用企業が自らの責任で、設計、建設、運営企業を選定し、用地活用業務を実施すること。ただし、用地活用企業からの土地の転貸は禁止する。

活用用地の貸付は、当該用地に立地する既存住宅等の解体撤去が完了した時点から可能とする。

ウ 入居者移転支援業務

- (ア) 入居者移転支援計画書等策定業務
- (イ) 移転に関する事前業務
- (ウ) 仮移転支援業務
- (エ) 本移転支援業務
- (オ) 住替移転支援業務
- (カ) 退去者支援業務
- (キ) 入居者に対する移転相談対応業務
- (ク) 社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成の支援業務
- (ケ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(6) 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施し、PFI 事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）が事業用地内に存在する既存住宅等を解体撤去し、新たに建替住宅等の設計・建設等を行い、前橋市に所有権を移転する BT 方式による事業と、余剰地貸付による付帯事業により構成される。

(7) 事業者の収入及び負担

ア 事業者の収入

(7) 設計に関する費用

前橋市は、市営住宅整備業務に要する費用として、設計に関する業務の費用を設計図書の完成後に支払う。

(4) 解体、建設及び工事監理に関する費用

前橋市は、市営住宅整備業務に要する費用として、解体、建設及び工事監理に関する業務の費用を令和 8 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の出来高の 10 分の 9 以内の額を支払う。
なお、整備に要する費用の残額は、建替住宅の所有権移転・引渡し後に事業者へ支払う。

(ウ) 入居者移転支援に関する費用

前橋市は、入居者移転支援業務に要する費用を、令和 7 年度末、令和 8 年度以降、実績に応じた額を支払う。

イ 事業者の負担

(ア) 事業者は、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務に要する費用を、前橋市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(イ) 事業者は、自らが提案した用地の費用（借地料）を前橋市へ毎年度支払う。
なお、市の示す基準賃貸料は、1,368 円/㎡（年）とする。

(ウ) 事業者は、用地における民間施設等の整備及び運営を自らの費用負担で行う。

(8) 事業期間及び事業実施スケジュール

ア 建替住宅整備、移転支援業務の事業期間

特定事業契約の締結日の翌日から令和 11 年 9 月までとする。

イ 用地活用業務に関する期間

用地活用業務に関する事業期間は、以下のとおりとする。

借地借家法に基づく事業用定期借地権を設定し、設定期間は事業者の提案する期間とする。
ただし、期間は 30 年未満とする。

ウ 事業スケジュール

本事業のスケジュール（予定）は以下のとおりである。

内容	日程（予定）
基本協定の締結	令和 7 年 4 月

仮契約の締結	令和7年5月中旬
事業契約に係る議会議決	令和7年6月中旬
設計期間・許可申請等	令和7年7月～
移転事前調整・仮移転期間	令和7年7月～解体工事開始前
解体工事・建設工事期間	～令和11年6月
建替住宅の所有権移転及び本移転	～令和11年9月
用地活用業務により整備した施設の開業 ※提案により前倒しを可とする	令和11年10月～

(9) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたり、法令及び条例等を遵守すること。なお、これらに基づき許認可等が必要な場合、事業者がその許認可等を取得すること。

ア 法律等

- (ア) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）
 - (イ) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
 - (ウ) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
 - (エ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
 - (オ) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
 - (カ) 都市公園法（昭和31年法律第79号）
 - (キ) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「品確法」という。）
 - (ク) 道路法（昭和27年法律第180号）
 - (ケ) 水道法（昭和32年法律第177号）
 - (コ) 下水道法（昭和33年法律第79号）
 - (サ) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
 - (シ) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
 - (ス) 測量法（昭和24年法律第188号）
 - (セ) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号。以下「建設リサイクル法」という。）
 - (ソ) 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）
 - (タ) 景観法（平成16年法律第110号）
 - (チ) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（平成19年法律第66号）
 - (ツ) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）
 - (テ) 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）
 - (ト) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）
 - (ナ) 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）
 - (ニ) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）

- (ヌ) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- (ネ) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- (ノ) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- (ハ) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- (ヒ) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- (フ) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- (ヘ) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- (ホ) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- (マ) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- (ミ) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- (ム) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号。以下「廃棄物処理法」という。）
- (メ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- (モ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- (ヤ) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- (ユ) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- (ヨ) 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）
- (ラ) 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）
- (リ) 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (ル) 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）
- (レ) 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- (ロ) 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 18 年国土交通省令第 378 号）

イ 群馬県条例等

- (ア) 群馬県建築基準法施行条例（昭和 58 年条例第 15 号）
- (イ) 群馬県建築基準法施行細則（昭和 58 年規則 48 号）
- (ウ) 群馬県の生活環境を保全する条例（平成 12 年条例第 50 号）
- (エ) 人にやさしい福祉のまちづくり条例（平成 15 年条例第 15 号）
- (オ) 群馬県高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行細則（平成 8 年規則第 44 号）
- (カ) 群馬県都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定等に関する規則（平成 24 年規則第 56 号）
- (キ) 群馬県建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行細則（平成 28 年規則第 41 号）
- (ク) 群馬県宅地建物取引業法施行細則（平成 21 年規則第 25 号）
- (ケ) 群馬県文化財保護条例（昭和 51 年条例第 39 号）

- (コ) 群馬県環境基本条例（平成 8 年条例第 36 号）
- (カ) 群馬県自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 24 号）
- (シ) 林業県ぐんま県産木材利用促進条例（平成 30 年条例第 81 号）
- (ス) 群馬県個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年条例第 76 号）
- (セ) 群馬県個人情報の保護に関する法律施行条例施行規則（令和 5 年規則第 23 号）
- (ソ) 群馬県屋外広告物条例（昭和 39 年条例第 81 号）
- (タ) 群馬県屋外広告物条例施行規則（昭和 44 年規則第 33 号）

ウ 前橋市条例等

- (ア) 前橋市営住宅管理条例（平成 9 年条例第 53 号）
- (イ) 前橋市市営住宅管理条例施行規則（平成 9 年規則第 70 号）
- (ウ) 前橋市営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例（平成 25 年条例第 8 号）
- (エ) 前橋市営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例施行規則（平成 25 年規則第 24 号）
- (オ) 前橋市開発行為等の規則に関する規則（昭和 60 年規則第 6 号）
- (カ) 前橋市建築基準法等施行規則（昭和 59 年規則第 7 号）
- (キ) 前橋市中高層建築物日影規制条例（平成 15 年条例第 47 号）
- (ク) 前橋市文化財保護条例（昭和 38 年条例第 19 号）
- (ケ) 前橋市公共下水道条例（昭和 37 年条例第 54 号）
- (コ) 前橋市公共下水道条例施行規程（平成 5 年水道局管理規程第 8 号）
- (サ) 前橋市水道事業給水条例（平成 5 年条例第 19 号）
- (シ) 前橋市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年条例第 43 号）
- (ス) 前橋市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 38 号）
- (セ) 前橋市景観条例（平成 22 年条例第 15 号）
- (ソ) 前橋市景観条例等施行規則（平成 22 年規則第 22 号）
- (タ) 前橋市移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例（平成 25 年条例第 5 号）
- (チ) 前橋市道路構造条例（平成 25 年条例第 3 号）
- (ツ) 前橋市火災予防条例（平成 16 年条例第 57 号）
- (テ) 前橋市火災予防条例等施行規則（昭和 16 年規則第 106 号）
- (ト) 前橋市環境基本条例（平成 12 年条例第 19 号）
- (ナ) 前橋市水と緑のまちをつくる条例（昭和 49 年条例第 29 号）
- (ニ) 前橋市屋外広告物条例（平成 20 年条例第 47 号）
- (ヌ) 前橋市屋外広告物条例施行規則（平成 21 年規則第 54 号）

3. 参加資格

(1) 応募者の構成等

ア 応募者の構成

応募者の構成については、以下のとおりとする。

- (ア) 応募者は、前橋市の求める性能を備えた建替住宅等を設計、建設することができる企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業（以下「構成企業」という。）により構成されるグループとする。
- (イ) 応募者は、建替住宅等を設計する企業（以下「設計企業」という。）、建替住宅等を建設する企業（以下「建設企業」という。）、建替住宅等の建設工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）及び入居者移転支援業務を行う企業（以下「移転支援企業」という。）、用地活用業務を行う企業（以下「用地活用企業」という。）に構成されるものとする。
- (ウ) 本事業は、前橋市内に本社を有する企業の積極的な参加を期待する。また、下請契約や原材料の購入等の契約は、可能な限り前橋市内に本店を有する者を活用すること。
- (エ) 事業者が、業務の一部を構成企業以外の第三者に下請又は委託する場合は、すみやかに前橋市に通知すること。当該第三者に委託する場合は、事業者の責任において当該業務の履行や委託先の法令遵守等を確保すること。

イ 代表企業の選定

- (ア) 応募者は、構成企業の中から代表企業を定め、明らかにすること。
- (イ) 代表企業は、本事業に係る参加資格審査の申請、応募手続き及び優先交渉権者等となった場合の契約協議など前橋市との調整・協議等における窓口役を担うほか、本事業に係るグループ内のすべての調整等の責任を負うものとする。

ウ 複数業務の禁止

同一企業が複数の業務に当たることは妨げないが、建設企業と工事監理企業を兼ねることはできないものとする。ただし、特許工法等自社施工管理が必要な工法等はその部分について自社工事監理を可とする。

エ 複数応募の禁止

応募者の構成企業及び構成企業と資本面又は人事面において関係のある者は、他の応募者の構成企業になることはできない。

なお、資本面において関連のある者とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。以下同じ。

前橋市は、選定された参加グループの構成企業が、事業契約締結までに、募集要項等に定める参加資格を喪失したときは、応募を取り消すこととする。

オ 構成企業の変更・追加の禁止

参加表明書の提出後は、原則として応募者の構成企業の変更及び追加は認めないものとする。ただし、前橋市がやむを得ないと認めた場合は、前橋市の承認を条件として応募者の構成企業（ただし、代表企業を除く）の変更・追加ができるものとする。

(2) 構成企業に求める資格要件

以下のいずれかに該当する者は、応募者の構成企業になることはできない。

- ア PFI 法第 9 条に定める欠格事由に該当している者。
- イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令 31 第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- ウ 建設企業については、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条に規定する指示又は営業の停止の措置を受けている者。
- エ 公租公課を滞納している者。（公租公課とは、法人税、消費税及び地方消費税、市町村税を指す）
- オ 建築士法の（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- カ 優先交渉権者等の選定の日までの間に、前橋市建設工事等請負業者指名停止等措置要綱（平成 6 年 4 月要綱）に基づく指名停止等の措置を受けている者。
- 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 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者がその事業活動を支配する法人。
- ク 前橋市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 38 号）に基づく入札参加排除措置を受けている者。
- ケ 以下のいずれかに該当する破産手続開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人以下のいずれかに該当する者。
 - (7) 旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づき更生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。
 - (イ) 民事再生法（平成 12 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。
 - (ウ) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者。
 - (エ) 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て、又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者。
- コ 役員のうち以下のいずれかに該当する者がある法人。

- (ア) 地方自治法施行令第167条の4第1項第1号の規定に該当する者又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者。
 - (イ) 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者。
 - (ウ) 禁固以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者。
 - (エ) 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6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者。
 - (オ) 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者。
- サ その者の親会社等がキ～サまでのいずれかに該当する法人。
- シ 本事業に係るアドバイザー業務を委託している以下の者及び同社の子会社又は親会社である者。
- ・株式会社社長大 東京都中央区日本橋蛸殻町1-20-4
 - ・はぜのき法律事務所 東京都中央区築地2-3-4
- ス 審査委員会の委員が属する法人又はその法人と資本面又は人的面において関係のある者。

(3) 各業務に当たる者の参加資格要件

応募者は、事業を適切に実施できる能力（技術・実績・資金・信用等）を備える者であり、応募者の構成企業のうち設計企業、建設企業、工事監理企業、移転支援企業及び用地活用企業は、それぞれア、イ、ウ、エ及びオの要件を満たさなければならない。

ア 設計企業

設計企業が1者で業務を担当する場合は、以下の(ア)～(エ)の要件をすべて満たすこと。複数の設計企業で業務を分担する場合は、統括する設計企業を置くものとし、統括する設計企業は以下の(ア)～(エ)の要件をすべて満たし、その他の設計企業は(ア)及び(イ)の要件を満たすこと。

- (ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録をしていること。
- (イ) 令和6・7年度前橋市競争入札参加資格者名簿（建築関係建設コンサルタント業務、土木活計建設コンサルタント業務）に登録されていること。
- (ウ) 平成26年4月1日以降に契約した業務において、建物1棟の規模が以下の要件を共に満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンションを除き、官民の別を問わない。以下同じ。）の新築工事に伴う実施設計の業務実績（成果品の引渡し完了したものに限る）を有すること。
 - a 30戸以上
 - b 3階建て以上
- (エ) 設計企業と応募参加資格確認申請書の受付締切日から起算して過去3ヵ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある(ウ)の実績を有する一級建築士である管理技術者を配置できること。

イ 建設企業

建設企業は、単体又は共同企業体（以下「JV」という。）とする。単体で業務を担当する場合は、以下の要件の(ア)～(ク)をすべて満たすこと。JVで業務を行う場合は、JVの代表者は以下の(ア)～(オ)、(キ)及び(ク)の要件を満たし、その他の建設企業については、(ア)、(ウ)及び(エ)の要件を満たすこと。また、JVを形成する企業のうち少なくとも一者は(カ)の要件を満たすこと。なお、JVを結成する場合には前橋市特定建設工事等共同企業体運用基準（令和6年4月基準）を参照すること。

- (ア) 令和6・7年度前橋市競争入札参加資格者名簿（建設工事）において、建築一式工事に登録していること。
- (イ) 令和6・7年度前橋市競争入札参加資格者名簿（建設工事）において、建築一式工事のA等級に登録されていること。
- (ウ) 建設業法第3条第1項の規定による特定建設業の許可を得ていること。
- (エ) 建設業法施行規則第18条の2第1項に違反していないこと。
- (オ) 参加表明書の受付締切日において、建設業法第27条の23に規定する経営事項審査に係る最新の結果通知書の建築一式工事の総合評定値が1100点以上の者であること。
- (カ) 平成26年4月1日以降に契約した建築工事において、建物1棟の規模が以下の要件を共に満たす共同住宅の新築工事の実績（成果品の引渡し完了した者に限る）を有すること。
 - a 30戸以上
 - b 3階建て以上
- (キ) 本工事の着工日において、現場代理人を工事現場に常駐で配置すること。ただし、本業務における応募参加資格確認申請書の受付締切日から起算して、3か月以上、直接的かつ恒常的な雇用関係を有している者であって、経營業務の管理責任者又は営業所の専任技術者でない者であること。
- (ク) 本工事の着工日において、建築工事に対応する監理技術者を工事現場に専任で配置できること。ただし、応募参加資格確認申請書の受付締切日から起算して、3か月以上、直接的かつ恒常的な雇用関係を有している者であって、経營業務の管理責任者又は営業所の専任技術者でない者であること。監理技術者は現場代理人との兼務を可能とし、監理技術者は、以下に掲げるすべての基準を満たすこと。
 - a 一級建築施工管理技士若しくは一級建築士の資格を有する又は建設業法第15条第2号ハの規定による認定を受けた者であること。
 - b 監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有する者であること。

ウ 工事監理企業

工事監理企業は、1者で業務を担当する場合は、以下の(ア)～(エ)の要件をすべて満たすこと。なお、複数の工事監理企業で業務を分担する場合は、統括する工事監理企業を置くものとし、総括する工事監理企業は以下の(ア)～(エ)の要件をすべて満たし、その他の工事監理企業は(ア)及び(イ)の要件を満たすこと。

- (ア) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録をしていること。
- (イ) 令和 6・7 年度前橋市競争入札参加資格者名簿（建築関係建設コンサルタント業務、土木関係建設コンサルタント業務）に登録されていること。
- (ウ) 平成 26 年 4 月 1 日以降に契約した建築工事において、建物 1 棟の規模が以下の要件を共に満たす共同住宅の新築工事の工事監理の実績（成果品の引渡し完了した者に限る）を有すること。
 - a 30 戸以上
 - b 3 階建て以上
- (エ) 工事監理企業と応募参加資格確認申請書の受付締切日から起算して過去 3 ヶ月以上の直接かつ恒常的な雇用関係がある(ウ)の実績を有する一級建築士である管理技術者を配置できること。

エ 用地活用企業

用地活用業務に係る提案内容と同等の事業実績を有すること。複数の用地活用企業が用地活用業務を実施する場合、すべての用地活用企業が実施する事業の内容に応じて当該要件を満たすこと。同等の実績とは、店舗や施設等を運営している実績とする。

また、提案内容により、用地活用業務に関し法令上許認可等が必要とされている場合は、当該許認可を受けていること。

オ 移転支援企業

移転支援業務を担当する企業を設定すること。なお、他業務との兼務も可とする。

また、移転支援企業は、次の要件を満たすこと。

- (ア) 提案内容により、業務に関し法令上許認可等が必要とされる場合は、必要な許認可等を受けていること。

カ 技術者の変更

優先交渉権者等の決定後、前橋市が同等の実績及び能力を有する技術者であると認めた場合、事業者は、配置予定技術者（管理技術者や監理技術者、現場代理人等）を変更することができる。

- (4) 前橋市の入札参加資格を有しない者の参加
参加表明書の提出までに、資格認定を受けること。

(5) 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は、応募参加資格確認申請書の受付締切日とする。

(6) 参加表明書の受付日以降の取扱い

参加資格を有すると認められた応募者が、参加資格確認基準日以降に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、以下のとおりとする。

- ア 参加資格確認基準日の翌日から提案書提出日までの間、応募者の構成企業のいずれかが参加資格を欠いた場合、失格とする。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠いた場合に、当該応募者は、参加資格を欠いた構成企業に代わって参加資格を有する構成企業を補充し、参加資格等を確認の上、前橋市が認めた場合は、失格としない。
- イ 提案書提出日の翌日から優先交渉者決定日までの間、応募者の構成企業が参加資格要件を欠いた場合、失格とする。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠いた場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、前橋市が参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格を欠いた日とする。
- ウ 優先交渉者決定日の翌日から事業契約に係る議会の議決日までの間、優先交渉権者等の構成企業が参加資格を欠いた場合、前橋市は優先交渉権者等と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、前橋市は優先交渉権者等に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該優先交渉権者等が、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、前橋市が参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該優先交渉権者等と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業又は SPC から業務を受託する者が参加資格を欠いた日とする。

(7) 提出書類の取り扱い

ア 著作権等

応募者が前橋市に提出した書類（以下「提出書類」という。）の著作権は、応募者に帰属する。ただし、選定された応募者の提案書類については、本事業において公表する場合その他前橋市が必要と認める場合には、前橋市は提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。

また、特定事業の契約に至らなかった応募者の提出書類については、前橋市が本事業の事業者選定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとする。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生

じる責任は、提案を行った応募者が負う。

ウ 提出書類の変更の禁止

応募者は、提出した書類の変更を行うことはできないものとする。

エ 応募者の複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことができないものとする。

オ 提出書類の返却

一切の提出書類の返却は行わないものとする。

(8) SPC(特別目的会社)の設立について

優先交渉権者等となった応募者は、SPC を設立することを可能とする。

ア 優先交渉権者等が SPC を設立する場合の要件

設立する場合は、以下(ア)～(オ)の要件をすべて満たすこと。

- (ア) 優先交渉権者等となった応募者が本事業を遂行するために SPC を設立する場合に、SPC から直接業務を受託することができるのは、構成企業のみとする。
- (イ) 優先交渉権者等は、本事業を実施するための SPC を仮契約締結までに前橋市内に設立すること。
- (ウ) 代表企業は、当該会社に対して出資すること。また、出資者の中で最大の出資を行うこと。
- (エ) 構成企業の議決権保有比率が全体の 50%を超えること。
- (オ) すべての出資者は、特定事業契約が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、前橋市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定及びその他の一切の処分を行ってはならない。

イ SPC を設立する場合の特例

優先交渉権者等が、上記の要件を満たした SPC を設立する場合は、前橋市は優先交渉権者等と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、SPC と事業契約を締結するものとする。

4. 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定に関する基本的事項

(1) 基本的な考え方

本事業は、施設の整備段階から入居者の移転支援及び用地活用段階までの各業務を通じて、選定事業者に効率的かつ効果的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力及びノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の募集及び選定にあたっては、市から選定事業者に対するサービス購入費の支払額及び活用用地の費用（借地料）並びに施設の整備段階から入居者の移転支援段階までの各業務の能力、その他の条件等を総合的に評価する。

(2) 事業者の募集及び選定方法

事業者の募集及び選定は、業務の遂行能力や要求水準との適合性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

(3) 審査委員会の設置

優先交渉権者等の選定にあたり、前橋市は学識経験者等で構成する前橋市営住宅広瀬団地建替事業 PFI 事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置する。

なお、審査委員会の委員については、審査の公平性を確保し、適切な事業者の選定を図るため、事業者の審査委員に対しての接触を禁止する。

	委員氏名	所属する団体及び役職名
委員長	飯塚 佳雄	前橋市 都市計画部長
副委員長	堤 洋樹	前橋工科大学 准教授
委員	石黒 由紀	前橋工科大学 准教授
委員	辛島 一樹	前橋工科大学 准教授
委員	石関 史幸	群馬県 住宅政策課長

(4) 審査の方法

ア 第一次審査（資格審査）

前橋市は、応募者からの応募書類をもとに、参加資格要件の具備等について確認する。参加資格を確認できない場合は失格とする。

イ 第二次審査（提案審査）

審査委員会は、応募者から提出された提案書類を審査する。なお、審査の過程において事業者ヒアリング（プレゼンテーション）を実施する。

2 募集及び選定に係るスケジュール

事業者の募集及び選定にあたってのスケジュールは、概ね以下のとおりとする。

事業者選定手順	日程(予定)
募集要項等に関する質問及び回答・公表(第1回)	令和6年10月11日～11月11日
募集要項等に関する個別対話	令和6年10月23日～10月25日
参加表明書・応募参加資格確認申請書の受付	令和6年11月29日～12月6日
参加資格審査結果の通知	令和6年12月17日
募集要項等に関する質問及び回答・公表(第2回)	令和7年1月6日～1月27日
提案書類の受付	令和7年2月10日～2月17日
技術提案書に対するプレゼンテーション等	令和7年3月14日
優先交渉権者等の選定及び公表	令和7年3月下旬
基本協定の締結	令和7年4月下旬
特定事業契約の締結	令和7年5月中旬
事業契約に係る議会の議決(本契約の締結)	令和7年6月中旬

3 事業者の募集手続き等

(1) 募集要項等に関する質問及び意見の受付・回答の公表(第1回)

ア 募集要項等に関する質問・意見の受付

募集要項等に記載された内容に関する質問及び意見を以下の要領で受け付ける。これ以外による質問及び意見の提出は無効とする。

(ア) 提出方法

様式1-1「募集要項等に関する質問書(第1回)」、様式1-2「募集要項等に関する意見書(第1回)」に必要事項及び質問内容を記入の上、電子メールの添付ファイルとして送信すること。(文書形式はMicrosoft-Excelとする)。その際、受信確認のため事前に事務局まで電話をすること。

また、質問者等から提出のあった質問及び意見のうち、前橋市が必要であると判断した場合には直接ヒアリングを行うことがある。

(イ) 提出先

事務局 : 前橋市都市計画部建築住宅課 計画整備係

メール : jutaku@city.maebashi.gunma.jp

電話番号 : 027-898-6834

(ウ) 受付期間

令和6年10月11日(金)～28日(月) 15時まで(必着)。

イ 募集要項等に関する質問回答公表

質問及びそれに対する回答は、令和6年11月11日（月）までに前橋市ホームページにて一括して公表する予定である。

ただし、質問者等の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない場合がある。

(2) 募集要項等に関する個別対話について

募集要項等に関する十分な意思疎通を図ることを目的として、募集要項等に関する事業者との個別対話の場を設ける。

ア 開催日・場所

日時：令和6年10月23日（火）～25日（金）

場所：前橋市大手町二丁目12番1号（前橋市役所）

イ 申込方法

様式1-3「募集要項等に関する個別対話参加申込書」に必要事項及び対話の内容を記入の上、電子メールの添付ファイルとして送信すること。（文書形式はMicrosoft-Excelとする）。その際、受信確認のため事前に事務局まで電話をすること。

提出先は上記質問及び意見の提出先と同様とする。

ウ 申込期間

令和6年10月11日（金）～10月17日（木）15時まで（必着）。

(3) 参加表明書・応募参加資格確認申請書の受付

本事業の応募者に、参加表明書・応募参加資格確認申請書の提出を求める。資格審査の結果は、応募者の代表企業に通知する。

ア 提出書類

プロポーザル参加資格審査に関する提出書類（様式2-1～2-13）

イ 提出方法

(ア) 持参又は書留郵便で提出すること。

(イ) 持参又は郵送での提出のほかに、電子メールの添付ファイルとしても送信すること。（文書形式は様式集に記載の規定に従う）。その際、受信確認のため事前に事務局まで電話をすること。

※詳細は様式集を参照すること。

ウ 提出先

事務局：前橋市都市計画部建築住宅課 計画整備係

住所：〒371-8601 群馬県前橋市大手町二丁目12-1

メール : jutaku@city.maebashi.gunma.jp

電話番号 : 027-898-6834

エ 受付期間

令和6年11月29日(金)～12月6日(金) 15時まで。

祝日を除く月曜日から金曜日までの9時から17時まで(受付最終日は15時まで)。

※郵便による場合は提出期限までに必着のこと。

(4) 参加資格審査結果の通知

市は、提出された応募書類を審査基準に基づき審査し、技術提案書に対する審査への応募を求める者を選定する。

ア 参加資格確認基準日

応募参加資格確認申請書の受付締切日

イ 応募参加資格確認結果の通知

応募参加資格確認結果は、令和6年12月17日(火)までにそれぞれ通知する。なお、参加資格があると認められた者であっても、市に提出した書類等に虚偽の記載をし、若しくは重要な事実について記載をしなかったことが判明した場合は、当該結果を取り消すことがある。

ウ 参加資格の喪失

参加資格を有すると認められた応募者の構成員又はSPCから業務を受託する者は、参加資格確認基準日以降に参加資格を欠くような事態が生じた場合の対応は、3.(6)を参照のこと。

(5) 募集要項等に関する質問及び意見の受付・回答の公表(第2回)

ア 募集要項等に関する質問・意見の受付

募集要項等に記載された内容に関する質問及び意見を以下の要領で受け付ける。これ以外による質問及び意見の提出は無効とする。

(ア) 提出方法

様式1-4「募集要項等に関する質問書(第2回)」、様式1-5「募集要項等に関する意見書(第2回)」に必要事項及び質問内容を記入の上、電子メールの添付ファイルとして送信すること。(文書形式はMicrosoft-Excelとする)。その際、受信確認のため事前に事務局まで電話をすること。

また、質問者等から提出のあった質問及び意見のうち、前橋市が必要であると判断した場合には直接ヒアリングを行うことがある。

提出先は上記質問及び意見の提出先と同様とする。

(イ) 受付期間

令和7年1月6日(月)～10日(金) 15時まで(必着)。

イ 募集要項等に関する質問回答公表（第2回）

質問及びそれに対する回答は、令和7年1月27日（月）までに前橋市ホームページにて一括して公表する予定である。

ただし、質問者等の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない場合がある。

(6) 提案書類の受付

資格審査通過者に、価格提案書及び本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した技術提案書の提出を求める。

ア 提出書類

- (ア) 提案価格に関する提出書類（様式3-1～4）
- (イ) 提案書に関する提出書類（様式4-1～4）
- (ウ) 技術提案に関する提出書類（様式5-1～15）
- (エ) 設計図書に関する提出書類（様式6-1～16）
- (オ) 提出書類と同じ内容を保存したCD-ROM 2枚

イ 提出方法

必要事項の内容を記入の上、持参すること。（文書形式は様式集に記載の規定に従う）。

提出先は上記参加表明書・応募参加資格確認申請書の提出先と同様とする。

※詳細は様式集を参照すること。

ウ 受付期間

令和7年2月10日（月）～2月17日（月）15時まで。

祝日を除く月曜日から金曜日までの9時から17時まで（受付最終日は15時まで）。

(7) 技術提案書に対するプレゼンテーション等

参加資格審査で選定された者に対して、提案内容の説明及び提案書類の内容等に関する質疑応答を行う場として、以下のとおり技術提案書に対するプレゼンテーションを実施する。

ア プレゼンテーション実施日

令和7年3月14日（金）（予定）

※開始日時等の詳細は別途通知する

イ プレゼンテーション・ヒアリングの実施方法

時間：1者につき約40分（説明20分・質疑20分）

出席者：1者につき10名まで

内容：提案内容、提案書類等についての説明及び審査委員による質疑

(8) 優先交渉権者等の選定及び公表

ア 最優秀提案者の選定

審査委員会において応募者から提出された提案書類の審査を行う。審査委員会は、審査基準に基づき最も優れた提案を行った応募者を最優秀提案者として選定する。ただし、最優秀提案者が複数いる場合、性能評価点が最も高い者を優先交渉権者、次に点数の高い者を次点交渉権者とする。なお、性能評価点も同点の場合は、くじ引きにより優先交渉権者を決定するものとする。

イ 優先交渉権者等の選定及び決定

審査委員会は市に選定結果を答申し、市は、審査委員会による優先交渉権者等の選定の答申を踏まえ、優先交渉権者等を決定する。

なお、応募者が一定の基準を満たさない場合には、市は優先交渉権者等を決定しない場合がある。詳細は、審査基準を参照すること。

ウ 審査結果の通知

前橋市は、審査結果を応募者に通知するとともに、前橋市ホームページ等で公表する。なお、審査に対する一切の異議の申立ては認めない。また、優先交渉権者等決定後に選定の経緯及び選定結果を記載した審査講評を公表する。

エ 応募の無効・取り消し

(7) 応募の無効

応募提案書類に虚偽の記載をした者が応募した場合には、その応募は無効とする。

(7) 応募の取り消し

市は、選定された参加グループの構成員が、事業契約締結までに、募集要項等の公表時に公表する募集要項に定める参加資格を喪失したときは、応募を取り消すこととなる。

(9) 仮契約の締結

前橋市は、優先交渉権者又は優先交渉権者の構成員により設立される本事業を遂行するためのSPCと仮契約を締結する。

(10) 本契約の締結

仮契約は、市議会の議決を経たときに本契約となる。

4 優先交渉権者等の選定に関する事項

(1) 事務局について

審査委員会に係る事務局は、以下のとおりとする。

前橋市都市計画部建築住宅課 計画整備係

(2) 事業契約の締結等

ア 基本協定の締結

前橋市と優先交渉権者との協議の上、特定事業契約の締結に向けて必要な基本事項を定めた基本協定書を締結する。

イ 仮契約及び特定事業契約の締結等

(ア) 前橋市は、優先交渉権者と募集要項等に基づき、特定事業契約に関する協議を行い、協議が調った場合には仮契約を締結する。なお、仮契約の締結は令和7年5月中旬を予定している。

(イ) 優先交渉権者と契約を締結しない場合は、審査委員会の評価順位の高い応募者から順に協議を行うこととする。

(ウ) 仮契約は前橋市議会における特定事業契約の議決を経て本契約となる。なお、市議会への議案上程は令和7年6月を予定している。

5 応募に関する留意事項

(1) 提案上限価格

本事業の提案上限価格（市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務に要する費用の合計額）は次のとおりとし、これを上回る金額の提案を行った応募者は失格とする。

提案上限価格：2,751,247,000円（税抜き）

市は、提案上限価格の算定根拠を公表せず、最低制限価格については設定しないものとする。

なお、令和7年3月の議会で本業務の予算が議決されない場合は、本事業の選定手続きを中止する。それまでにかかった費用については、事業者の負担とする。

(2) 失格事項

提案書類が、次に掲げる条項の一つに該当する場合は失格となることがある。

ア 本案件期間中において、上記3.参加資格で規定する参加資格に抵触するに至ったとき。

イ 提案書類において虚偽の内容を記載したとき

ウ 提出期限までに提出場所に提案書類の提出がないとき

エ プレゼンテーション審査に欠席したとき

オ 一団体に複数の提案をしたとき

カ 提案に関して談合等の不正行為があったとき

キ 正常な提案の執行を妨げる等の行為があったとき

ク 法令並びに本市の関係条例及び規則に抵触する内容を含んだ提案を行ったとき

- ケ 審査の公平性を害する行為があったとき
- コ 前各号に定めるもののほか、企画提案にあたり著しく信義に反する行為等により、選定委員会が失格と認めたとき

(3) 募集の中止等

募集を公正に執行することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由があるときは、募集を延期し、又は中止することがある。

6 契約に関する事項

(1) 契約保証金

契約締結までに、契約金額の 100 分の 10 以上の保証金を付すものとする。

契約保証金の納付は、公共告示前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社の保証の提供をもって代えることができる。なお、前橋市契約規則（平成 2 年規則第 4 号）第 22 条に定める契約保証金の納付の免除条件を満たした場合は、契約保証金の全部又は一部の納付を免除することができる。

(2) その他の定めのない事項

契約内容には、「その他定めのない事項については市と選定事業者が協議して定める」とする規定を含める。

5. 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施に関する事項

1 責任分担の基本的な考え方

前橋市と事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉かつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。

なお、本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、入居者移転支援業務及び用地活用業務の責任は、原則として選定事業者が負うものとする。ただし、前橋市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、前橋市が責任を負うものとする。

2 予想されるリスクと責任分担

前橋市と事業者のリスク分担は、原則として事業契約書（案）によることとする。応募者は、負担すべきリスクを想定した上で提案を行うこと。

3 保険

選定事業者は、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で付保するものとする。

4 業務の要求水準

現時点で想定している、本事業における各業務の要求性能及びサービス水準については、別紙「前橋市営住宅広瀬団地建替事業要求水準書<市営住宅整備業務、用地活用業務>」及び「前橋市営住宅広瀬団地建替事業要求水準書<入居者移転支援業務>」を参照すること。

5 事業者の責任の履行確保に関する事項

事業契約の締結にあたっては、事業契約書(案)に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。なお、事業契約締結にあたっては、事業の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により事業契約の保証を行う。

6 前橋市による事業の実施状況の監視（モニタリング）

(1) モニタリングの概要

前橋市は、事業者が事業契約に基づいて本事業の実施を適正かつ確実に履行し、要求水準書に示す要求水準を達成していることを確認するため、本事業の実施に関する各業務の実績及び実施状況について監視し、必要に応じて是正又は改善を要求するものとする。詳細については要求水準書及び事業契約書（案）に提示する。

(2) モニタリング費用の負担

前橋市が実施するモニタリングに係る費用のうち、前橋市に生じる費用は前橋市の負担とし、その他の費用は事業者の負担とする。

(3) モニタリングの結果の活用

モニタリングの結果、事業者の提供するサービスが業務水準を下回ることが明らかになった場合、前橋市はその内容に応じて是正勧告、支払いの延期、違約金の徴収、契約解除等の措置をとる。詳細については、要求水準書及び事業契約書（案）に提示する。

7 事業期間中の事業者と前橋市の関わり

- (1) 本事業は事業者の責において遂行される。また、前橋市は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。
- (2) 原則として前橋市は代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接、連絡調整を行う場合がある。
- (3) 資金調達上の必要があれば、一定の重要事項について、前橋市は事業者に資金を提供する金融機関と協議することもあり得る。

8 事業の終了

事業期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

6. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地に関する事項

本事業の事業用地は以下のとおりである。区域の詳細は別紙1「建替事業用地の現状図」を参照すること。

所有者	前橋市
所在地	前橋市広瀬町一丁目16番1、2、3、36番49の一部
対象敷地面積	15,894.78 m ² (測量値) 市営住宅整備用地 用地面積は事業者提案とする 保育所用地 約3,800 m ² 活用用地 用地面積は事業者提案とする
都市計画 (立地適正化計画)	第一種中高層住居専用地域 (居住誘導区域)
防火地域	指定なし
日影規制	4時間-2.5時間 平均地盤面高さ4m
容積率 (建ぺい率)	200% (60%)
高さ制限	道路斜線制限/隣地斜線制限
その他	現用途地域では、2階以下かつ床面積500 m ² 以下の店舗・飲食店等しか建設できないが、建築基準法第48条ただし書き許可による用途規制の緩和を行うことも可能とする。

2 土地に関する事項

前橋市は、事業用地について、事業契約の契約日から建替住宅等の引渡日までの間、事業者の無償使用を認める。また、用地活用業務に係る用地については、民間収益施設が用地活用企業へ引渡される日までの間、事業者の無償使用を認める。

3 建替住宅等の概要

建替住宅及び用地活用の詳細な内容については、「要求水準書〈市営住宅整備業務、用地活用業務〉」を参照すること。

4 建替えの手順

本事業では、建替えの工程計画は事業者の提案とする。

5 開発行為等の基本的な考え方

事業者は提案に応じて、「都市計画法 (昭和43年法律第100号)」、「建築基準法」及び「前橋市開発行為等の規則に関する規則 (昭和60年規則第6号)」等に基づき、開発許可等の必要な許認可手続き、公共施設の整備及び用地活用を行うとともに、申請等に必要となる費用及び手数料を負担する。

6 市営住宅整備に関する事項

(1) 市営住宅（建替住宅）

建替住宅の戸数は70戸整備すること。

住戸タイプごとの間取り、住戸専用面積、戸数は下表のとおりとする。

住戸タイプ	住戸専用面積	整備戸数	構成比
1LDK	約40㎡	25戸	35.7%
2LDK	約60㎡	30戸	42.9%
3LDK	約75㎡	15戸	21.4%
合計	—	70戸	—

(2) 付帯施設等

集会所、駐車場、駐輪場、ごみ置場、広場及び緑地・通路等の付帯施設等については、「要求水準書〈市営住宅整備業務、用地活用業務〉」において提示する。

7 用地活用に関する事項

(1) 民間施設等の整備の条件

用地活用にあたっては、市営住宅整備業務と一体的に実施することによって、相乗効果を発揮できるように、事業者の創意工夫やノウハウを最大限活用する。

活用用地は、事業用地内に確保し、形状については整形となるように努めること。

(2) 活用用地の土地利用に関する事項

用地活用については、建替住宅等及び良好な住宅地である周辺地域と調和した景観に配慮した計画とすること。

7. 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 基本的な考え方

事業計画、基本協定、又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、前橋市と事業者は誠意をもって協議の上、その解決を図るものとする。

2 管轄裁判所の指定

基本協定及び事業契約に関する紛争については、前橋地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

8. 事業の継続が困難になった場合における措置に関する事項

1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

事業者の責めに帰すべき事由により、事業者が本事業を継続することが困難であるとの懸念が生じた場合、前橋市は、事業者に注意・改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができるものとする。事業者が当該期間内に改善することができなかつた場合は、前橋市は事業契約を解除することができるものとする。この場合は、前橋市は事業者に対し、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。事業契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書(案)で規定する。

2 前橋市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

前橋市の責めに帰すべき事由により、事業者が本事業を継続することが困難となった場合、事業者は事業契約を解除できるものとする。この場合は、事業者は前橋市に対し、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。事業契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書(案)で規定する。

3 いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他前橋市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合、前橋市及び事業者双方は、事業継続の可否について協議し、一定の期間内に協議が整わないときは、前橋市又は事業者は、事業契約を解除することができるものとする。事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償措置は、事業契約で規定する。その他、事業契約書(案)に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

4 埋蔵文化財の発掘により事業の継続が困難となった場合

発掘調査の結果、重要な遺跡等が発見され、事業規模の縮小や事業の継続が困難となった場合は、前橋市及び事業者は、計画内容の変更や事業継続の可否等について協議を行うものとする。一定の期間内に協議が調わない場合は、それぞれの相手方へ事前に書面による通知を行うことにより、前橋市又は事業者は、特定事業契約を解除することができるものとする。

前号の規定により特定事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償の措置は、事業契約書(案)で規定する。

9. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点において、本事業に関する法制上及び税制上の優遇措置等は想定していない。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、前橋市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。なお、前橋市からの補助金、出資等の財政支援は行わない。

3 その他の支援に関する事項

事業実施に必要な許認可等に関し、前橋市は必要に応じて協力する。また、法改正等によりその他の支援策等が適用される可能性がある場合には、前橋市は必要に応じて協力する。

10. その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 特定事業契約の締結

前橋市は、本事業の本契約に係る議案について、令和7年6月の前橋市議会への提案を予定している。

2 債務負担行為の設定

前橋市は、本事業の実施について債務負担行為の設定に係る議案については、令和7年3月の前橋市議会への提案を予定している。

3 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報公開請求があった場合は、前橋市情報公開条例（平成9年9月22日条例第45号）に基づき提出書類を開示する。

本事業に関する情報提供は、前橋市のホームページ等を通じて適宜行う。

4 使用言語、単位及び時刻

プロポーザルに関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年5月20日法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とすること。

5 前橋市からの提示資料の取り扱い

前橋市が提示する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

6 事業用地の現地調査

本事業に関し、事業者は、前橋市に事前申込を行い、事業用地の調査を行うことができる。調査を希望する場合は個別に問合せを行うこと。

7 応募に伴う費用分担

応募者の応募にかかる費用については、全て応募者の負担とする。

8 問合せ先

前橋市都市計画部建築住宅課 計画整備係

住所 : 〒371-8601 群馬県前橋市大手町二丁目 12-1

電話 : 027-898-6834 FAX:027-243-3512

メール : jutaku@city.maebashi.gunma.jp