

No	資料名	頁	大項目	小項目	細目1	細目2	細目3	細目4	項目名	新	旧
1	実施方針	-	-	-	-	-	-	-	用語の定義	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。	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。
2	実施方針	3	1	1	(5)	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。	用地活用業務を行う企業（以下「用地活用企業」という。）は、事業者が前橋市から民間用地の貸付を受け、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。民間用地の貸付は、当該用地に立地する既存住宅等の解体撤去が完了してから行う。
3	実施方針	6	1	1	(8)	ア	(イ)	-	解体、建設及び工事監理に関する費用	前橋市は、市営住宅等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、各工区の建替住宅の所有権移転・引渡し後に事業者へ支払う。	前橋市は、市営住宅等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。事業者は、公共工事の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項の保証事業者社から保証を受けた場合には、市営住宅等整備業務（設計業務、解体除却、建設工事に限る）に要する費用について、前払金を請求することができる。ただし、前払金の支払いには限度額を設けるものとし、その額は事業契約書に定める。なお、整備に要する費用の残額は、各工区の建替住宅の所有権移転・引渡し後に事業者へ支払う。
4	実施方針	7	1	1	(9)	ウ	-	-	事業スケジュール	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～	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7月
5	実施方針	12	2	2	-	-	-	-	募集及び選定に係るスケジュール		募集要項等に関する現地説明会（予定）令和6年10月中旬
6	実施方針	15	2	3	(9)	-	-	-	現地説明会		募集要項等に関する現地見学会の開催（予定） 募集要項等の内容について、現地見学会を開催する。なお、現地見学会の日程等については募集要項等の公表時に提示する。
7	実施方針	18	2	4	(2)	シ	-	-	構成企業に求める資格要件	(・はぜのき法律事務所 東京都中央区築地2-3-4 (名称変更))	(・内藤・さきくさ法律事務所 東京都中央区築地2-3-4 )
8	実施方針	18	2	4	(3)	ア	(ウ)	-	設計企業	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（寄宿舎、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	平成26年4月1日以降に契約した業務において、以下の要件をすべて満たす共同住宅（寄宿舎、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 70戸以上 b 3階建て以上
9	実施方針	18	2	4	(3)	ア	(エ)	-	設計企業	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(7)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。	設計企業と提案書類の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(7)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。

No	資料名	頁	大項目	小項目	細目1	細目2	細目3	細目4	項目名	新	旧
10	実施方針	19	2	4	(3)	イ	-	-	建設企業	<p>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(7)～(9)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(7)～(9)、(4)及び(7)の要件を満たし、その他の建設企業については、(7)、(9)及び(5)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(4)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。</p> <p>(7) 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。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(7) 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。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(b) 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種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。</p> <p>a 30戸以上 b 3階建て以上</p> <p>(4) 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し得ること。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、経営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。</p> <p>(7) 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、経営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。</p> <p>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者又は建設業法第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。</p>	<p>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(7)～(9)の要件を満たし、その他の建設企業については、(7)、(4)及び(7)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（平成4年11月基準）を参照すること。</p> <p>(7) 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。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(4) 平成26年4月1日以降に契約した建築工事において、以下の要件をすべて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。</p> <p>a 30戸以上 b 3階建て以上</p> <p>(4) 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し得ること。ただし、本業務における提案書類の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、経営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。</p> <p>(4) 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、提案書類の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、経営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。</p> <p>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者又は建設業法第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。 c 上記の(4)を満たす共同住宅の新築の施工管理の実績を有していること。</p>
11	実施方針	20	2	4	(3)	ウ	(ウ)	-	工事監理企業	<p>平成26年4月1日以降に契約した業務において、建物1種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。）の新築工事の工事監理の業務実績（成果品の引渡し完了したものに限る）を有すること。</p> <p>a 30戸以上 b 3階建て以上</p>	<p>平成26年4月1日以降に契約した業務において、以下の要件をすべて満たす共同住宅（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。）の新築工事の工事監理の業務実績（成果品の引渡し完了したものに限る）を有すること。</p> <p>a 30戸以上 b 3階建て以上</p>
12	実施方針	20	2	4	(3)	ウ	(エ)	-	工事監理企業	<p>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ヵ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある(9)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。</p>	<p>工事監理企業と提案書類の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(9)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。</p>
13	実施方針	20	2	4	(3)	オ	(ア)	-	移転支援企業	<p>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、当該許認可を受けていること。</p>	<p>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、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の許認可等を受けていること。</p>
14	実施方針	20	2	4	(5)	-	-	-	参加資格の確認基準日	<p>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。</p>	<p>参加資格確認基準日は、参加表明書の受付締切日とする。</p>
15	実施方針	26	4	2	-	-	-	-	土地に関する事項	<p>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しまでの間、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。</p>	<p>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し及び用地活用業務の開始日までの間、PFT法第71条第2項の規定により、事業者の無償使用を認める。</p>
16	実施方針	27	4	6	(2)	-	-	-	付帯施設等	<p>集会所、敷地内通路、駐車場、自転車置場、ごみ置場、受水槽・機械室等の付帯施設等については、「要求水準書（案）〈市営住宅整備業務、用地活用業務〉」において提示する。</p>	<p>敷地内通路、駐車場、自転車置場、ごみ置場、受水槽・機械室等の付帯施設等については、「要求水準書（案）〈市営住宅整備業務、用地活用業務〉」において提示する。</p>
17	実施方針別紙1	2	2						測量・調査リスク	<p>地質調査、地中埋設物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要になった測量・調査に関するもの</p>	<p>地質調査、地中埋設物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要になった測量・調査に関するもの（但し売却後の活用用地に関するものを除く）</p>