

千代田町中心拠点地区第一種市街地再開発事業  
教育文化施設事業者公募要項

令和5年2月

前 橋 市

千代田町中心拠点地区市街地再開発準備組合

## 目 次

### 【公募に至る背景】

・・・ P 1

### 1 公募の概要

- (1) 公募の名称 ・・・ P 2
- (2) 公募の主体 ・・・ P 2
- (3) 公募の目的 ・・・ P 2
- (4) 運営の手法 ・・・ P 2
- (5) 本事業の実施場所 ・・・ P 3
- (6) 事業者の役割 ・・・ P 6
- (7) 事業応募者の能力等 ・・・ P 6
- (8) 公募スケジュール ・・・ P 7
- (9) 再開発事業スケジュール ・・・ P 7
- (10) 事業スケジュール ・・・ P 7

### 2 提案及び応募要件

- (1) 提案に関する事項 ・・・ P 8
- (2) 提案施設 ・・・ P 8
- (3) 配置参考図（イメージ例） ・・・ P 9
- (4) 応募要件 ・・・ P 11

### 3 応募手続き

- (1) 公募要項公表から質疑応答まで ・・・ P 12
- (2) 応募登録 ・・・ P 12
- (3) 応募申込（企画提案書提出） ・・・ P 16

### 4 企画提案書等作成要領

- (1) 企画提案書 ・・・ P 18
- (2) 事業実績に関する資料 ・・・ P 19

### 5 選定（事業者の決定）

- (1) 審査 ・・・ P 20

### 6 覚書の締結

- (1) 事業協力に係る覚書の締結 ・・・ P 22
- (2) 事業者の決定の取消等 ・・・ P 22
- (3) 費用負担 ・・・ P 22

## 7 契約協議

- (1) 契約協議 . . . P 2 3

## 8 問合せ先等、その他

- (1) 前橋市（本公募に関する問合せ先・書類提出先） . . . P 2 5  
(2) 準備組合事務局 . . . P 2 5

## 公募に至る背景

前橋市は、東京から約100Km、群馬県のほぼ中央に位置し、人口約33万人を擁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、内陸平野部に位置し、自然災害の影響を比較的受けにくく、東京との距離も近いといった地理的優位性を有しており、高い農業生産高や充実した医療・福祉環境など、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、全国的に見られる地方都市の中心市街地の状況と同様に、前橋市も郊外への大型商業施設の進出等による中心部の商業活動の停滞と、少子高齢化に伴う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、中心商業地としての機能が果たせるよう、まちなかの環境整備と活性化が急務となっており、前橋市は「市街地総合再生計画」において中心市街地の主要エリアを重点施策区域に位置づけ、官民連携による土地の合理的な活用や高度利用、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、前橋市と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」）は、事業協力者と共に市街地再開発事業を推進し、千代田町中心拠点地区（以下、「当地区」）の立地特性を活かして県都の中心部に相応しい市街地形成を図ろうとしています。具体的には商業施設やオフィス、教育文化施設及び住宅など、まちなかのにぎわい創出に資する複合施設を整備することで、地区内の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を目指しています。

本公募では、当地区に整備する教育文化施設において、準備組合が掲げる基本構想を踏まえた施設の運営を行っていただける事業者を募集します。事業応募者の皆様におかれましては、本公募要項の趣旨等を十分にご理解いただき、県都前橋に相応しい人材の育成やにぎわいの創出に向け、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、整備効果の高い提案をお願い申し上げます。

### 【本公募要項における用語の定義】

- 事業応募者：本公募要項に基づいて応募する民間の学校法人または民間の学校法人のグループ
- 事業者：提案審査によって選定された民間の学校法人または民間の学校法人グループ
- 準備組合：千代田町中心拠点地区市街地再開発準備組合（地区内の関係地権者（前橋市を含む）で組織する任意団体）
- 組合：千代田町中心拠点地区市街地再開発組合（組合設立認可を受けて千代田町中心拠点地区第一種市街地再開発事業の施行者となる、準備組合を前身とする公法人）
- 再開発事業：組合が施行する千代田町中心拠点地区第一種市街地再開発事業
- 本事業：千代田町中心拠点地区第一種市街地再開発事業に伴う教育文化施設運営事業
- 事業協力者：組合設立に向け、準備組合と共に再開発事業を推進する民間企業グループ（※）  
※大和リース(株)群馬支店（代表）、(株)ヤマト、大和ハウス工業(株)東京本店、(株)石井設計、小林工業(株)、(株)ユーデーコンサルタンツ東京事務所の6社で構成

## I 公募の概要

### (1) 公募の名称

千代田町中心拠点地区第一種市街地再開発事業 教育文化施設事業者公募

### (2) 公募の主体

前橋市及び千代田町中心拠点地区市街地再開発準備組合

【担当】 前橋市：都市計画部市街地整備課再開発係 最上、佐藤

準備組合事務局：事業協力者 関口（株式会社ヤマト）、大高（大和リース株式会社）

### (3) 公募の目的

本公募は、再開発事業で整備する教育文化施設（※）について、設計・整備への協力、及び運営を担う事業者を募集するものです。

※再開発事業に係る都市計画で位置づけられた教育文化施設で、「2 提案及び応募要件」の「(2) 提案施設」に記載する学校を意味します。

### (4) 運営の手法

再開発事業で組合が整備する教育文化施設の床は、①「前橋市が組合から購入する」、または、②「事業者が組合から購入する」のいずれかを想定しており、事業者は、①を選択する場合は前橋市と当該施設床に係る使用貸借契約（無償）、②を選択する場合は組合と当該施設床（保留床）に係る売買契約を締結の上、教育文化施設の整備・運営を行います（詳細については、「2 提案及び応募要件」の「(4) 応募要件」を参照してください）。

千代田町中心拠点地区第一種市街地再開発事業における施設配置イメージ  
※当初の基本構想を再検討し、市立図書館は西街区に配置する計画です。

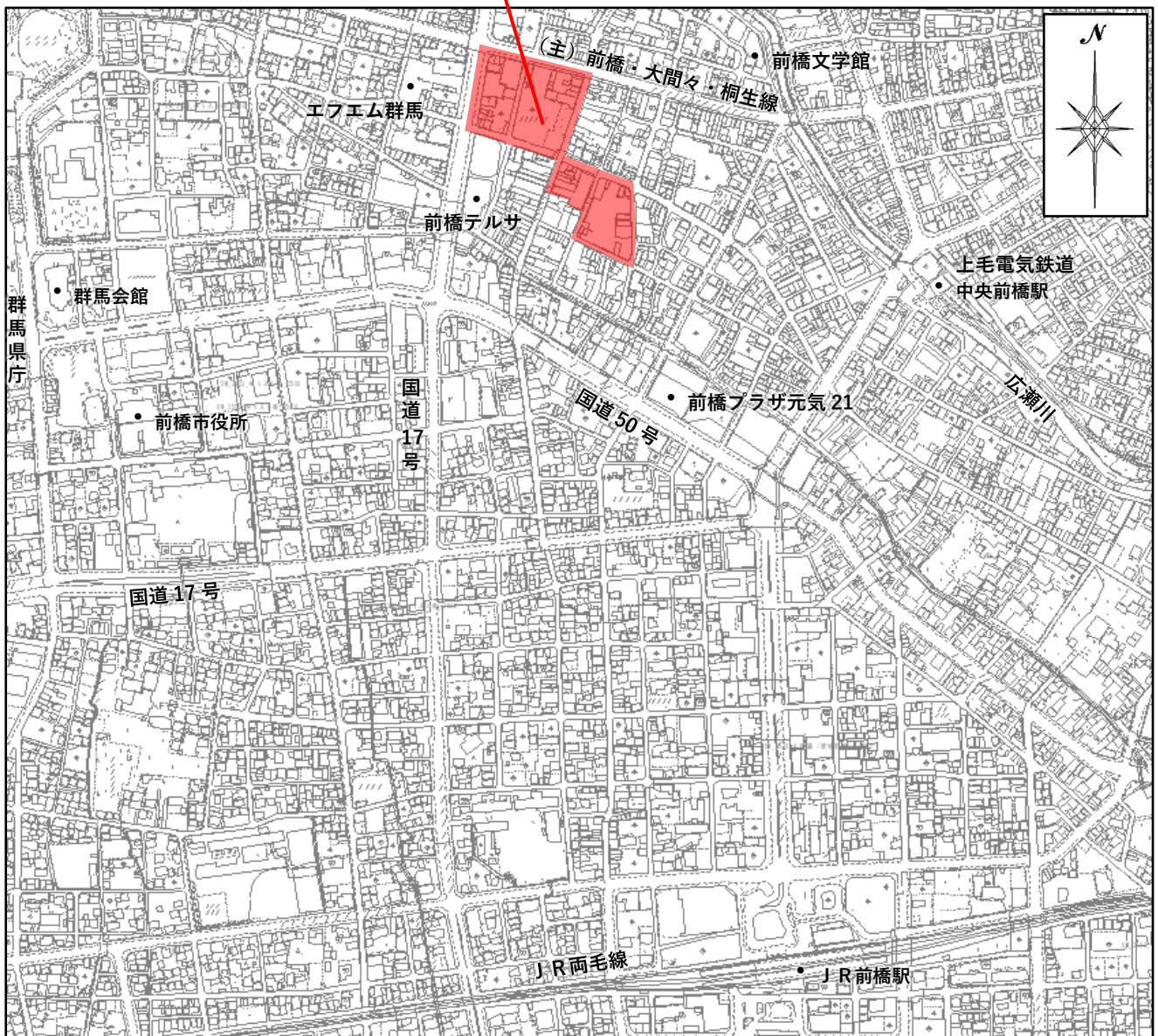
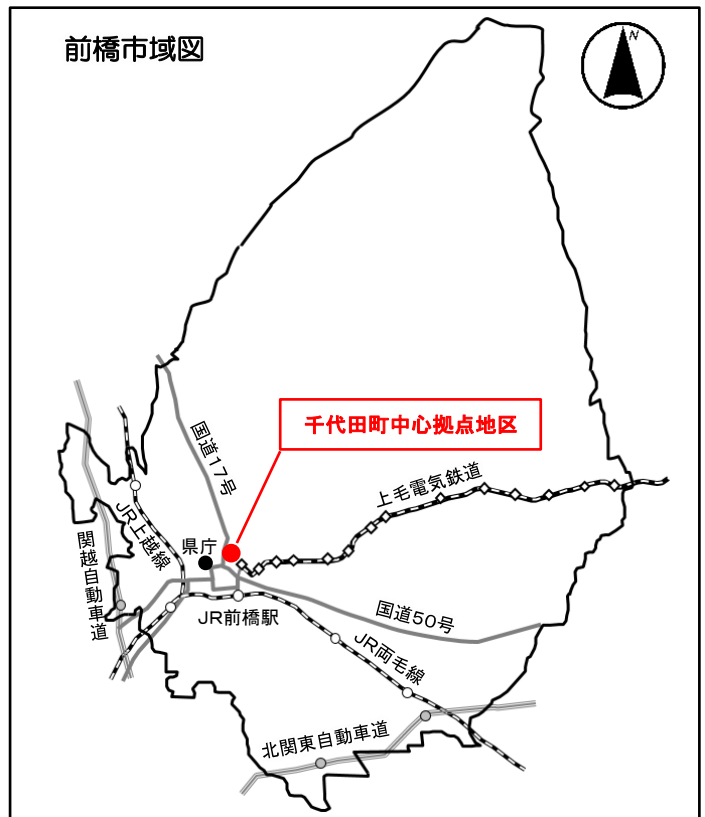


#### (4) 本事業の実施場所

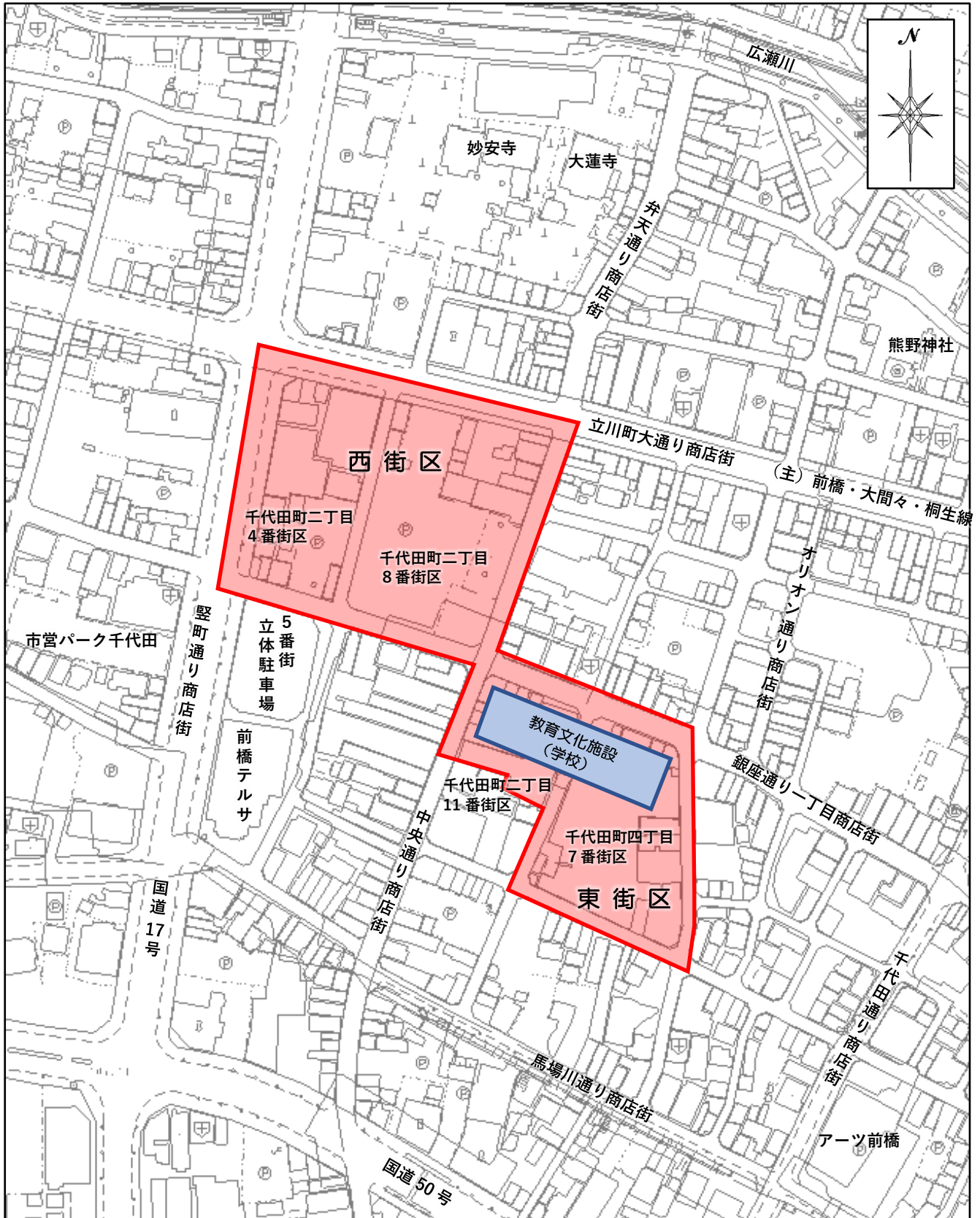
千代田町中心拠点地区第一種市街地再開発事業の東街区(前橋市千代田町二丁目11番街区の一部及び千代田町四丁目7番街区)において整備する教育文化施設

千代田町中心拠点地区  
第一種市街地再開発事業区域

【位置図】



【区域図】



【再開発事業に係る都市計画】（令和4年6月23日告示）

名称		千代田町中心拠点地区第一種市街地再開発事業					
面積		約2.7ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称		幅員	延長	備考
		幹線道路	都市計画道路 3・3・11号前橋渋川線		27m (13.5m)	約110m	整備済 幅員( )内は施行 地区内を示す。
		幹線道路	都市計画道路 3・4・12号公園通線		20m (10m)	約150m	
		区画道路	市道 02-382号		6m	約90m	整備済
		区画道路	市道 02-384号		6m	約80m	立体道路予定 約30m
		区画道路	市道 02-386号		8~9m	約150m	整備済
		区画道路	市道 02-388号		9~10m	約210m	
		区画道路	市道 02-390号		6m	約80m	
	下水道	都市計画前橋公共下水道により整備済					
	その他の公共施設	広場 約1,200㎡					
建築物の整備に関する計画	街区	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考
		建築面積	延べ面積※	建築面積の割合	延べ面積の割合		
	西街区	おおむね 7,400㎡	おおむね 31,300㎡ (おおむね 36,300㎡)	約7.1/10	約30.1/10	業務施設 商業施設 駐車場 共同住宅 教育文化施設	※数値は容積率対象 面積 ( )内は総床面積
	東街区	おおむね 4,700㎡	おおむね 17,800㎡ (おおむね 21,200㎡)	約6.3/10	約23.7/10		
	合計	おおむね 12,100㎡	おおむね 49,100㎡ (おおむね 57,500㎡)	約6.8/10	約27.4/10		
<p>○高度利用地区の制限内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合 最高限度 60/10、最低限度 20/10</li> <li>・建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 8/10 (ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第6項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。)</li> <li>・建築物の建築面積の最低限度 200㎡</li> </ul> <p>※建築基準法第59条第1項各号に該当する建築物にあっては、この限りではない。</p>							



建築敷地の整備に関する計画	街区	建築敷地面積	整備計画
	西街区	おおむね 10,400 m <sup>2</sup>	前橋市のまちづくりの指針に沿った土地利用やオープンスペースを確保することで、居心地の良い屋外空間を創出する。
	東街区	おおむね 7,500 m <sup>2</sup>	
	合計	おおむね 17,900 m <sup>2</sup>	
住宅建設の目標		戸数	備考
		—	

### (5) 事業者の役割

事業者は、組合が整備して前橋市が購入する施設床を貸借し、または、組合が整備する施設床を購入し、教育文化施設の運営を行うことから、当該施設の設計段階（＝再開発事業計画の作成段階）から再開発事業に協力することとします（詳細については、「2 提案及び応募要件」の「(4) 応募要件」を参照してください）。

再開発事業は、前橋市中心市街地のまちづくりや活性化に資する事業であるため、事業者は、教育文化施設についても周辺施設やまちなか関連施策等との連携の可能性などを踏まえながら、準備組合、前橋市、及び事業協力者等と共に事業計画作成や事業推進に協力し、また、必要に応じて地域住民や関係機関等への説明を行うこととします。

### (6) 事業応募者の能力等

事業応募者は、将来にわたって持続可能な教育文化施設の運営が実施できる能力や資力、信用等を有していなければなりません。また、再開発事業の施行は国庫補助制度を活用した法定再開発として進めていくものであり、公共性の高い施設等の整備が計画されていることから、「2 提案及び公募要件」の「(1) 施設提案に関する事項」で示すとおり、将来的にまちなかの活性化や前橋市の発展等に寄与することに努めてください。

[民間の学校法人のグループについて]

事業応募者が民間の学校法人のグループの場合は、代表事業者を定め、提案募集に関する手続きは代表事業者が行うこととします。なお、募集参加申込書提出後において、代表事業者を変更することは認められません。

## (7) 公募スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、次のとおりです（予定を含む）。なお、関係様式は、別添「様式集」に定めるとおりです。

事業者公募要項の配付	令和5年(2023年)2月22日(水)～
質問受付期間	令和5年(2023年)2月22日(水)～ 令和5年(2023年)4月28日(金)
応募登録申請期間（登録審査）	令和5年(2023年)5月15日(月)～ 令和5年(2023年)5月22日(月)
応募期間(企画提案書等提出期間)	令和5年(2023年)5月24日(水)～ 令和5年(2023年)5月31日(水)
一次審査（書類審査）	令和5年(2023年)6月上旬
二次審査(プレゼンテーション)	令和5年(2023年)6月中旬
事業者の決定	令和5年(2023年)6月中旬
事業者との協議・調整	令和5年(2023年)6月下旬
覚書の締結	令和5年(2023年)7月上旬
	令和5年(2023年)7月上旬以降のスケジュールについては、再開発事業の進捗や財産処分に係る前橋市議会議決などを踏まえながら、適宜関係者協議を行い、決定していきます。

## (8) 再開発事業スケジュール

西暦（年度）	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
令和（年度）	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
都市計画決定	6月■									
事業計画作成	7月	9月								
組合設立認可		12月■								
地盤調査・実施設計		4月	1月							
権利変換計画		4月	1月							
土地整備（解体等）			4月 西街区	9月		10月 東街区	7月			
建築工事				10月 西街区	9月		8月 東街区	7月		☆教育文化施設完成

※再開発スケジュールは想定であり確定したものではありません。

## (9) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、再開発事業の進捗等の影響を受けるため流動的な部分もありますが、教育文化施設の開業は令和13年度（2031年度）を想定しています。

## 2 提案及び応募要件

### (1) 提案に関する事項

本公募における教育文化施設の提案のイメージは以下のとおりです。

#### ■求める提案のイメージ

下記の視点をベースとし、加えて特徴・特色ある提案としてください。

◇群馬県「新・総合計画 G VISION 2040」に掲げられているような、創造が価値を生む時代に求められる人物像（「始動人」）

「学力だけでなく、『自分の頭で未来を考える力』を持った人」

「他人が目指さない領域を見つけ、『動き出す力』を持った人」

「未知の状況にも対応できる『生き抜く力』を持った人」

◇社会課題の解決や社会貢献等に対して意欲的で行動力と実行性のある人

◇探究心のみならず社交性も兼ね備え、他者との交流や対話を通じて多種多様な分野への展開・連携や、新たな分野の開拓について創造・実行できる人

#### ■整備する施設の内容

・敷地面積約 4,100 m<sup>2</sup>、建物 4 階建て以上、延べ床面積約 7,000 m<sup>2</sup>とします。(※)

※「(3)配置参考図（イメージ例）」を参照してください。

### (2) 提案施設

#### ■学校

・学校教育法第 1 条で定める学校のうち、「小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校」

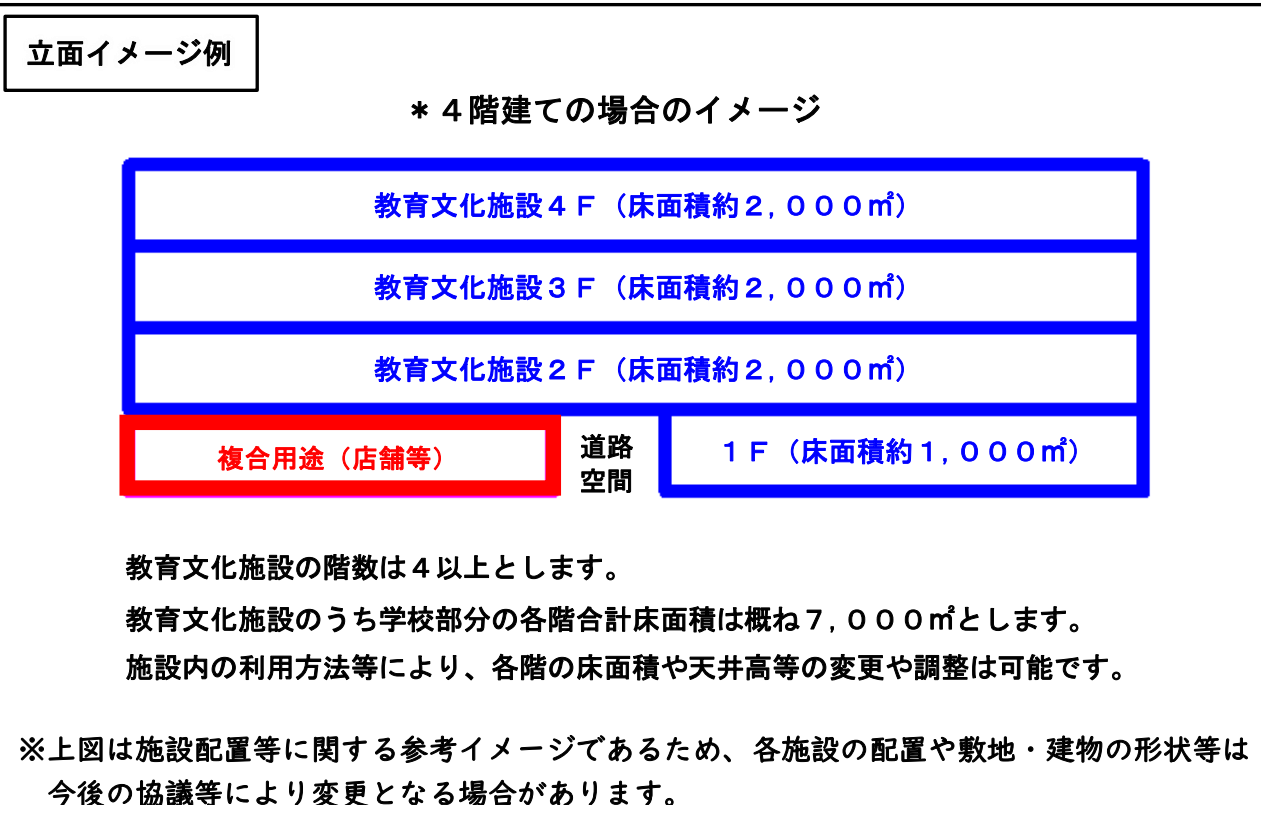
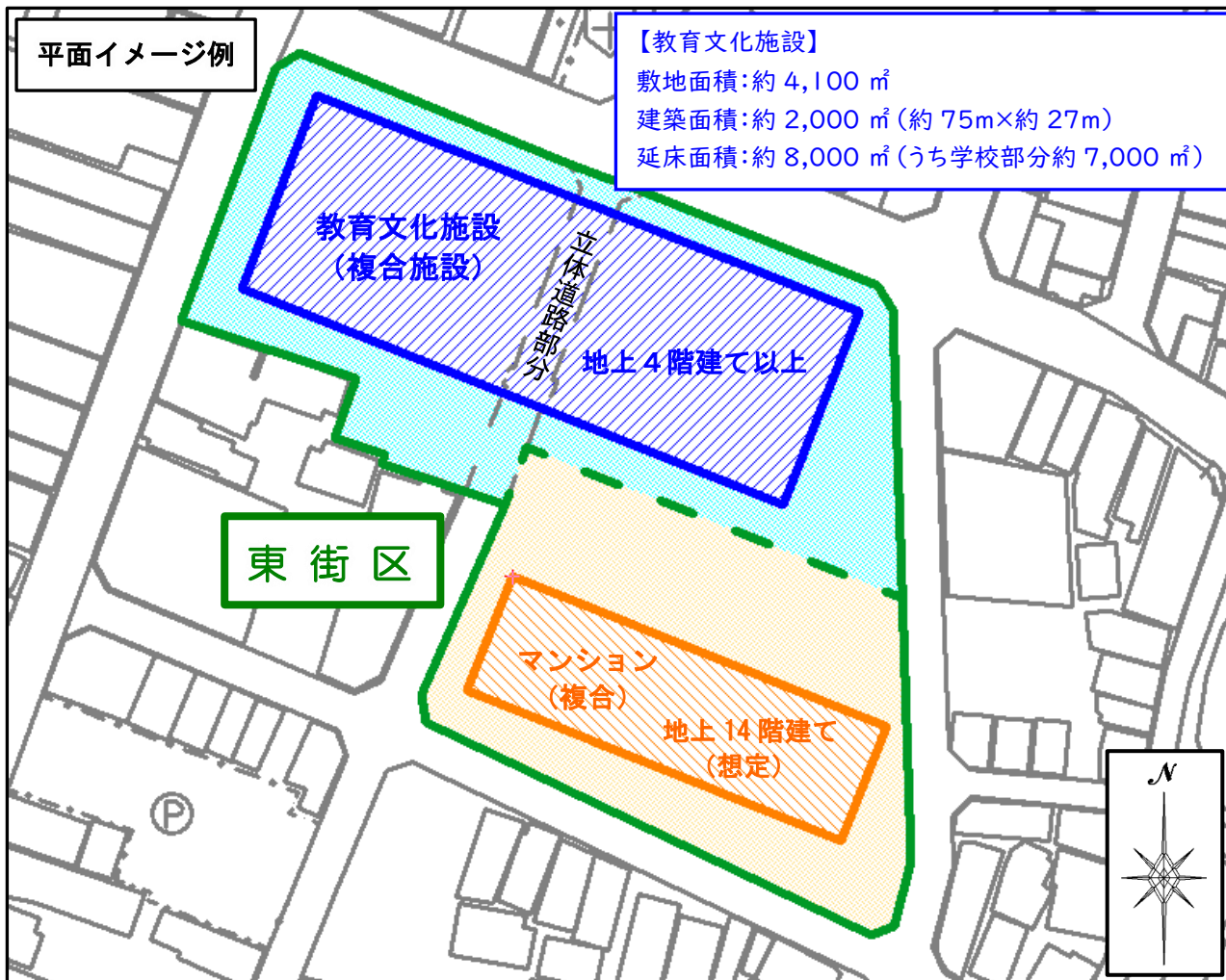
・学校教育法第 124 条で定める専修学校

・学校教育法第 134 条で定める各種学校

※事業応募者は、私立学校法第 3 条で定める学校法人とします。

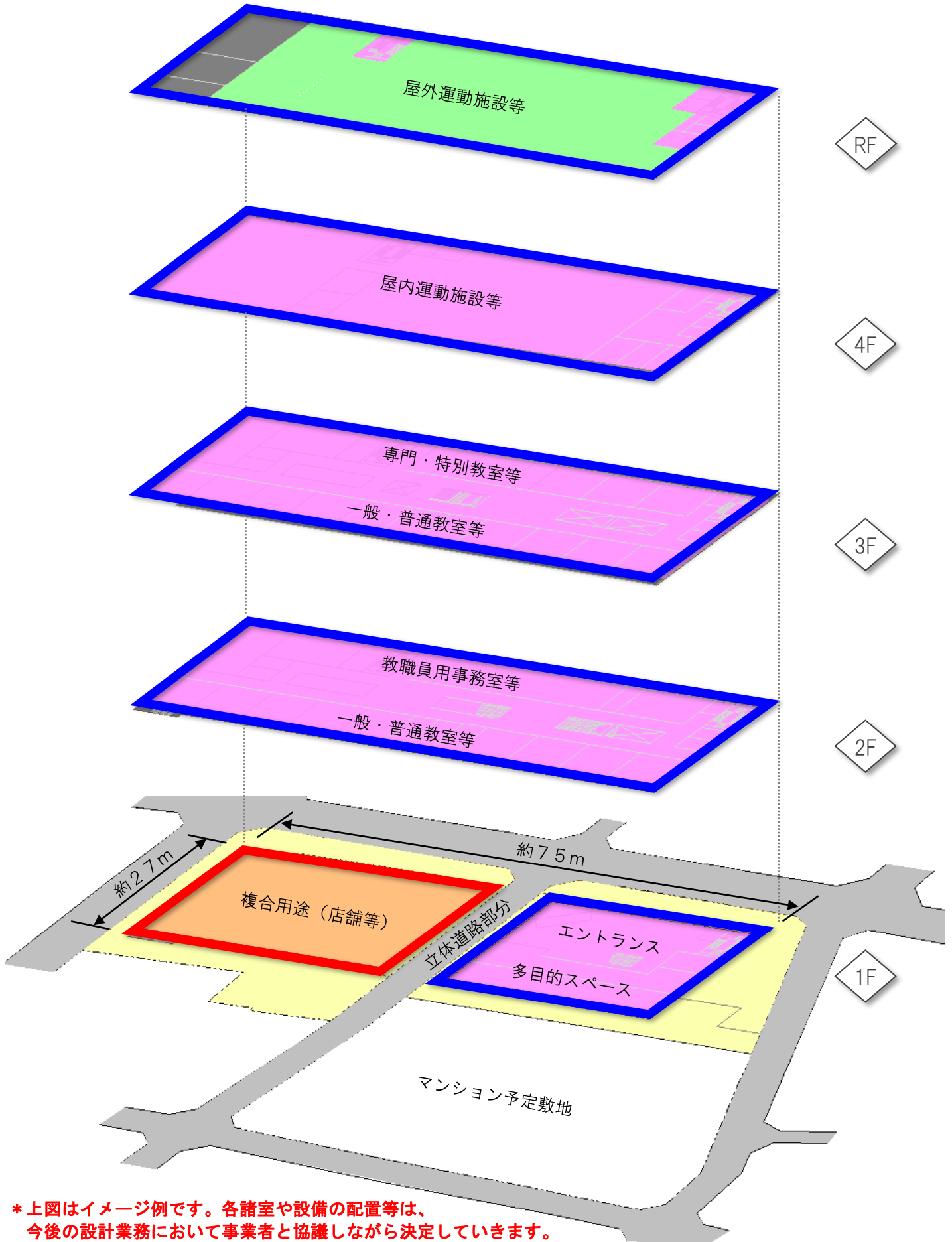
・提案する学校種別に応じて、文部科学省または群馬県から学校の設置認可を受ける必要があります。

(3) 配置参考図 (イメージ例)



フロアイメージ例

※4階建ての場合



\*上図はイメージ例です。各諸室や設備の配置等は、  
今後の設計業務において事業者と協議しながら決定していきます。

#### (4) 応募要件

##### ■前提条件（重要）

- ◇事業者は、準備組合や組合が設計会社等に別途業務委託する施設設計（再開発事業全体の施設建築物を対象とする基本設計及び実施設計）において、教育文化施設部分に関する内部構成や設備の仕様・規格等について、協力（具体的な検討や協議、提案、要望、助言等）を行うこととします。（事業者が教育文化施設の設計作業を直接行うものではありません。）
- ◇教育文化施設の整備については、組合が建物本体工事と各種設備（給排水、空調、電気、ガス、通信関係等）工事、及び内装工事までを行います。備品等（什器類やその他必要物品・機器類等）の設置に係る工事や作業は、事業者が費用を負担して行うこととします。なお、組合が行う各種工事について、標準的な仕様・規格などの範囲を超える部分（事業者の要望による特殊設備・機能の追加や上位仕様への変更等）に要する費用は、事業者が負担することを基本とします（特殊な工事等の実施や費用負担の範囲については、組合と協議して決定することとします）。
- ◇再開発事業で計画・整備する教育文化施設は、学校として単一用途の施設（単独施設）ではなく、他の用途（商業や業務など）を一部合築した複合施設となります（設計の際に、管理やセキュリティ上の対策を検討・反映することは可能です）。
- ◇教育文化施設のうち学校部分の延べ床面積は概ね7,000㎡とします。これを超える規模の床面積が必要な場合は、増加分の整備費用は事業者負担を基本として協議により決定します。

##### ■学校に関すること

- ◇提案する学校のうち、特に義務教育課程を含む場合は、単に義務教育学校、中等教育学校といった校種の違いだけでなく、教育方針や教育課程など、公立学校との違いや棲み分けを明確にしてください。
- ◇学校の施設床に関して、貸借希望の場合は、前橋市と使用貸借契約を締結します（※）。また、売買希望の場合は、組合と保留床売買契約を締結します。いずれの場合においても、契約に必要な諸条件等について別途協議を行うこととなります。  
※本公募の提案施設に該当する学校は、前橋市立地適正化計画の中心拠点・本庁地区において、既に誘導施設として位置付けられている、または、今後位置付けられる予定となっていることから、前橋市が当該施設床を取得する場合に国庫補助制度の活用が可能であることを踏まえ、当該施設床については使用貸借契約とします。
- ◇学校の施設床について、前橋市との使用貸借契約によって施設運営を行う場合、事業者は、当該施設の運営を自立して行い、保守点検費用と運営に要する経費（上下水道料、光熱費、通信料、警備・防犯システム利用料、清掃費用等）及び施設に係る負担金等（共用部経費、修繕積立金など）を負担することとします。その他の経費の負担については、前橋市と別途協議して決定することとします。
- ◇学校の施設床について、組合との保留床売買契約により取得する場合は、当該床単価（参考）として約45.7万円/㎡（7,000㎡の場合、約32億円※）を想定しています。  
※施設床価格は、今後の社会経済情勢の変化等によって増額となる場合があります。

### 3 応募手続き

#### (1) 公募要項公表から質疑応答まで

##### ① 公募要項の公表

公募要項等の関係書類については、令和5年2月22日(水)から同年5月22日(月)まで、前橋市都市計画部市街地整備課(群馬県前橋市大手町二丁目12番1号)で直接配付するほか、前橋市ホームページ(市街地整備課再開発関連)及び準備組合ホームページからダウンロードできます。

【前橋市再開発関連HP】<https://www.city.maebashi.gunma.jp/soshiki/toshikeikakubu/shigaichiseibi/gyomu/5/2/35603.html>

【準備組合HP】<http://chiyoda-maebashi.org/>

##### ② 質疑応答

事業者公募要項等に対する質疑応答を以下のとおり行います。

##### ア 質問受付期間

令和5年2月22日(水)から同年4月28日(金)まで

##### イ 受付方法

「事業者公募要項質問書(様式第1号)」に質問及び必要事項を記入の上、「8 問合せ先等」の「(1) 本公募に関する問合せ先・書類提出先」に記載の電子メールアドレス(前橋市市街地整備課)宛てに送付してください。件名は【千代田再開発に係る教育文化施設事業者公募要項質問】としてください。電話または口頭による質問は受付できませんのでご注意ください。

##### ウ 回答方法

質問に対する回答は前橋市ホームページ(市街地整備課再開発関連)及び準備組合ホームページで公表します。受付期間中であっても整理できたものから随時公表する予定です。

なお、質問内容も公表しますので、アイディア保護等の観点から公表に支障のある内容についてはご注意ください。

また、単なる意見の表明と解されるもの等については、回答しないことがあります。

#### (2) 応募登録

企画提案書を提出する前に、事業者の資格基準を確認するものです。

##### ① 事業応募者の資格

事業応募者は、次に掲げる資格基準を満たす法人格を有し、日本国内で法人登録をする民間の学校法人または民間の学校法人のグループとします。グループによる応募の場合は、全ての構成員が資格基準を満たすものとします。

## 資格基準

- ア 提案事業の実施及び施設の管理運営ができる十分な資金力、経営能力、優れた企画力、技術力を有し、かつ、計画の実現について過去の経歴及び実績並びに社会的信用を有する者であること。
- イ 納税証明書、保険加入書類及び決算書類が適切に整えられていること。
- ウ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4で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等でないこと。
- エ 破産法（昭和16年法律第75号）の規定に基づき更生手続開始の申立てをし、または申立てがなされている者でないこと。
- オ 会社更生法（昭和21年法律第172号）、民事再生法（平成11年法律第222号）等に基づく更正又は再生手続を行っている法人でないこと。
- カ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人でないこと。
- キ 公租公課を滞納していないこと。
- ク 「5 選定（事業者の決定）」の「(1)審査」に記載する「（仮称）千代田町中心拠点地区第一種市街地再開発事業に係る教育文化施設事業者募集審査委員会」の委員が自ら主宰し、又は役員若しくは顧問となっている営利法人その他の営利組織でないこと。
- ケ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業に該当しないこと。
- コ 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）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員に該当しないこと。
- サ 公募要項の内容及び関係法令を遵守できること。
- シ 複数の民間の学校法人からなるグループとして登録する場合は、書面により定め、代表の事業者を設定することとし、この代表事業者は法人格を有するものとし、ただし、応募登録者の要件を満たさない事業者が含まれるグループは登録不可とします。また、同一の事業者が複数のグループに属して登録すること及び別途単独で登録することは不可とします。



## ② 応募登録手続

事業応募者は応募登録を行ってください。なお、応募登録後に企画提案書を提出できない等の事例が発生した場合において、応募登録を行った事業者が不利益な取扱を受けることはありません。

### ア 受付期間

令和5年5月15日（月）から同年5月22日（月）まで

### イ 受付時間

土日祝日を除く、平日の8時30分から17時00分まで

### ウ 受付方法

次の「エ 応募登録書類」を、前橋市担当に事前連絡して持参、または郵送により提出してください。郵送の場合には、前橋市市街地整備課宛て配達証明付書留郵便とし、5月22日（月）必着とします。その場合、事前に郵送提出の旨を前橋市担当まで連絡してください。

### エ 応募登録書類

次に掲げた各書類を5部（1部原本、4部写し）提出してください。グループとして登録する場合は、全ての事業者について書類を提出してください。書類は、A4版縦方向長辺（A3版はA4版に折込み）としてください。また、インデックスを付けてください。

#### (ア) 応募登録申込書（様式第2号）

(1) 事業応募者の概要（様式第3号）〔設立年月日、資本金、業務内容、事業経歴、主要取引先等〕

※そのほか、事業応募者の概要を紹介したパンフレットなど（任意提出）

(ウ) 資格基準を満たす旨の誓約書及び調査同意書（様式第4号）

(イ) 定款、規約その他これらに類する書類

(オ) 法人の登記事項証明書

(カ) 納税証明書（都道府県税、市町村税、消費税及び地方消費税、法人税）

(キ) 労働保険、社会保険の加入を確認できる書類（各保険料領収書の写し）

(ク) 決算書類（最近期3年分の貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）

※(オ)、(カ)については、発行後3か月以内のもの。

※(カ)については、本店等所在の自治体及び税務署で交付されたもの。

※登録書類は、必要に応じて追加書類の提出を求める場合があります。

### ③ 事業応募者の変更

応募登録申込書（様式第2号（グループ応募用））に記載する代表事業者及びグループを構成するその他事業者の変更は、原則として認めません。ただし、前橋市と準備組合がやむを得ないと判断した場合、変更を認めることがあります。

### ④ 資格確認

応募登録申込者は、応募登録書類についての資格確認を経て登録されます。資格確認の結果については、前橋市担当から応募登録申込者（グループの場合は代表団体）に連絡します。

### ⑤ 応募登録の取消

次に掲げる事項に該当する場合は、応募登録を取り消します。この場合、応募登録を取り消された者の応募した提案は無効になります。

ア 「① 事業応募者の資格」で定める資格基準を満たさなくなった場合

イ 申込内容に虚偽や重大な変更等があった場合

### ⑥ 応募登録の辞退

事業応募者は、応募登録受付期間中であれば、登録を辞退することができます。その際は、「応募登録辞退届（様式第5号）」に必要事項を記入の上、前橋市担当まで持参、メール又は郵送により提出してください。メール、郵送の場合には、事前に連絡してください。

### ⑦ 公募要項の承諾

応募登録書類の提出をもって本公募要項の記載内容を承諾したものとみなします。

### ⑧ その他

応募登録書類は返却しません。また、応募登録を取消又は辞退した場合であっても返却しません。

### (3) 応募申込（企画提案書提出）

資格確認を経た事業応募者から企画書の提出を受けるものです。

#### ① 事業応募者の資格

事業応募者は、上記「(2)応募登録」による登録者とします。なお、登録内容に変更が生じる場合は、応募を申し込む前に前橋市担当と協議をしてください。

#### ② 応募手続き

応募申込を次のとおり受け付けます。

##### ア 受付期間

令和5年5月24日（水）から同年5月31日（水）まで

##### イ 受付時間

土日祝日を除く、平日の8時30分から17時00分まで

##### ウ 受付方法

次の「エ 応募書類」を、準備組合事務局担当まで持参又は郵送により提出してください。郵送の場合には、前橋市市街地整備課宛て配達証明付書留郵便とし、5月31日（水）必着とします。その場合、事前に郵送提出の旨を前橋市担当まで連絡してください。

##### エ 応募書類

次に掲げた各書類について、(ア)は1部、(イ)、(ウ)は各15部提出してください。(イ)、(ウ)については、A4版縦方向長辺（A3版はA4版に折込み）としてください。また、インデックスを付けてください。

##### (ア) 応募申込書（様式第6号）

##### (イ) 企画提案書

※「4 企画提案書等作成要領」に沿って作成してください。

##### (ウ) 事業実績に関する資料

※「4 企画提案書等作成要領」に沿って作成してください。

#### ③ 禁止事項

企画提案については、1事業者または1事業者グループにつき1提案とします。複数の提案はできません。

#### ④ 応募の取消

次に掲げる事項に該当する場合は、応募を取り消します。

- ア 上記「(3)③禁止事項」に該当するなど、公募要項に定める手続を遵守しない場合
- イ 応募内容に虚偽や重大な変更等があった場合

#### ⑤ 応募書類の差替え

応募書類、その他事業応募者から提出された書類の内容変更及び差替えは原則として認めません。ただし、やむを得ない理由（正当な理由）があると前橋市及び準備組合が判断した場合には、内容変更及び差替えを認めることがあります。

#### ⑥ 応募の取下

応募の取下は応募書類を提出した後においては原則として認めません。ただし、やむを得ない理由（正当な理由）があると前橋市及び準備組合が判断した場合には、応募書類を提出した後であっても応募の取下を認めることがあります。その際は、「応募取下届（様式第7号）」に必要事項を記入の上、前橋市担当まで持参、メール又は郵送により提出してください。メール、郵送の場合には、事前に連絡してください。

#### ⑦ その他

##### ア 応募書類の取扱

提出された応募書類は返却しません。また、応募を取り下げた場合であっても返却しません。

##### イ 費用負担

応募書類の作成及び提出に関して必要となる費用は、応募者の負担とします。

## 4 企画提案書等作成要領

「3 応募手続き」の「(3) 応募申込み(企画提案書提出)」にて提出する応募書類(企画提案書及び事業実績に関する資料)は、次のとおり作成してください。

### (1) 企画提案書

#### ① 基本的な考え方(様式第8号、A3横版3枚以内)

事業の目的や理念、提案する学校の事業概要(教育方針や教育課程、特色、考え方など)活用事業の概要を記載してください。

#### ② 施設の構成計画書等(様式は任意、A3横版3枚以内)

ア 提案施設の構成計画(各フロアに配置する諸室、各室面積整理表等)を記載してください。

イ その他、構成計画等を説明するために必要な事項(写真・イメージ等)があれば記載してください。

※様式は特に定めませんので、任意の形式で提出してください。

#### ③ 中心市街地の活性化等に関する事業概要書(様式第9号、A3横版2枚以内)

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の動きとの関連性を踏まえた上で、中心市街地の活性化や地域への貢献につながる内容や工夫等を記載してください。

#### ④ 概算収支計画(様式は下記参照)

施設の運営や施設内整備等に係る初期投資の概算資金計画、及び事業開始後20年間の概算収支計画を記載してください。

ア 施設運営に係る概算資金計画(任意様式、A4縦版2枚以内)

イ 事業年度ごとの概算収支計画(20年間分)(任意様式、A3横版5枚以内)

※様式は特に定めませんので、任意の形式で提出してください。

#### ⑤ 施設運営(様式は任意、A3横版2枚以内)

施設運営に関して以下の点を必ず記載のうえ提出してください。

ア 事業の実施体制を記載してください。(人員等の配置体制等)

イ その他中長期的な管理運営の考え方について記載してください。

※様式は特に定めませんので、任意の形式で提出してください。

(2) 事業実績に関する資料（様式第10号、A3横版2枚以内）

地域連携・貢献に係る実績、類似施設の運営実績や類似の取組実績がある場合、施設の概要、規模、運営期間等を記載してください。その他特にアピールしたい点などあれば、記載してください。

## 5 選定（事業者の決定）

### （1）審査

#### ■審査方法

##### ◇審査委員会の設置

- ・事業応募者の企画提案書等について厳正かつ公平な審査を行うため、「（仮称）千代田町中心拠点地区第一種市街地再開発事業に係る教育文化施設事業者募集審査委員会」（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、前橋市や準備組合、中心市街地の関係者等で構成します。
- ・審査委員会による審査は、事業応募者のノウハウ保護等の観点から、非公開とします。また、議事内容も非公開とします。

##### ◇審査方法

- ・審査委員会は、事業応募者から提出された提案書類の審査（一次審査）、及び事業応募者による提案内容のプレゼンテーションとヒアリング（二次審査）の結果を総合的かつ公平公正に判定し、提案の順位付けを行います。
- ・前橋市と準備組合は、審査委員会による順位付けの結果を踏まえ、事業者を選定します。

#### ■審査・選定等

##### ◇選考基準及び評価のポイント

以下のポイントを踏まえて審査を行います。

##### 1. 事業の目的、内容及び実施方法

###### 1.1 事業目的

- ・事業の目的が、本公募要項が示す教育文化施設の趣旨に合致しているか。

###### 1.2 事業内容

- ・事業内容が、目的と整合しかつ具体的に記載されているか。
- ・本公募で求める提案のイメージに沿った教育方針や教育課程等が示されており、本事業趣旨に対して有効な事業内容が提案されているか（新規性・独創性）。

###### 1.3 事業実施方法

- ・事業実施方法が目的・内容と整合しているか。
- ・事業実施方法について具体的な検討が行われ、効率的・効果的且つ実現可能な事業実施方法が採られているか。また、創意工夫がみられるか。
- ・特に、本公募要項や再開発事業を踏まえた教育文化施設として、以下の視点を基に具体的な事業実施方法が示されているか。

①まちづくりへの理解と協力及び連携

- ②地域振興と地域貢献
- ③まちなか活性化の促進
- ④社会教育・福祉への貢献・寄与

## 2. 事業実施計画

### 2.1 事業実施計画

- ・事業目的や内容に対し、事業実施計画（スケジュール）が再開発事業の進捗に合わせて対応可能であるか。

## 3. 事業実施体制

### 3.1 事業実施体制・役割分担等

- ・事業の実施体制や役割等が、内容と整合しているか。
- ・事業を遂行可能な人数が整理され、加えて、事業実施に係る人員配置や体制等に新しさや先進性があるか。
- ・再開発事業主体等からの要望等に迅速・柔軟に対応できる要素が備わっているか。

### 3.2 組織としての専門性、類似事業実績

- ・組織として事業遂行（運営等）に不可欠な専門知識、ノウハウ等の蓄積があるか。
- ・組織として類似事業の実績があるか。
- ・組織として、事業実施に生かせる業務実施経験や、事業実施に役立つ専門機関等のネットワークを有しているか。

### 3.3 事業遂行のための経営基盤・管理体制

- ・健全で持続可能な事業遂行のための経営基盤・管理体制等を有しているか。（類似事業（学校運営）の状況等）

## 4. 施設床関係

### 4.1 施設床の取扱方法

- ・施設床は取得か貸借か。

※各評価項目の配点等については、3月を目途に公表予定です。

## ■審査・選定後

### ◇選定結果の通知及び公表

選定結果については、二次審査を実施した事業応募者に書面により通知するとともに、事業者と協議の上、準備組合及び前橋市のホームページで概要を公表します。なお、選定結果に関する問合せ及び異議については受け付けません。



## 6 覚書の締結

### (1) 事業協力に係る覚書の締結

事業者は、選択した事業手法に合わせ、以下のとおり事業協力に係る覚書を締結します。

①前橋市が組合から購入する教育文化施設の床を、事業者が貸借する場合

⇒事業者は準備組合と前橋市と協議の上、3者間で覚書を締結します。

②事業者が組合から教育文化施設の床を購入する場合

⇒事業者は準備組合と協議の上、2者間で覚書を締結します。

覚書の締結後は、事業者は教育文化施設の設計に係る協力等を行い、並行して当事者間での契約協議（再開発事業のスケジュールや選択した事業手法を踏まえた契約内容や契約時期等に関する協議）を行いますので、事業者は誠意を持って対応してください。

### (2) 事業者の決定の取消等

上記(1)の事業協力や事業手法等に関する協議が整わず、事業者の責めに帰すべき事由によって覚書の締結に至らない場合、準備組合は事業者の決定を取り消すことがあります。

また、契約に関する協議を進めていく上で折り合わないときは、当事者による協議の上で、事業者の決定を取り消すことがあります。

### (3) 費用負担

協議や書類作成等のために各当事者が要した費用は、各自の負担とします。

## 7 契約協議

### (1) 契約協議

事業者は、選択した事業手法を踏まえ、下表の内容や条件等を参考に契約協議を行います。再開発事業の進捗を踏まえながら契約内容を協議・決定していく部分もあるため、契約協議がまとまるまでに時間を要する場合があります。

なお、契約協議に要する費用は各自の負担とします。

	契約方法	
	使用貸借契約	保留床売買契約
事業内容	契約の前提となる事業内容は、事業者が提案を踏まえて教育文化施設事業計画としてまとめ、組合及び前橋市から承認を得ることを契約条件とします。	契約の前提となる事業内容は、事業者が提案を踏まえて教育文化施設事業計画としてまとめ、組合から承認を得ることを契約条件とします。
契約時期	施設完成時期を踏まえて協議により決定します。	同左
事業期間	20年以内を基本として協議します。 (事業を継続する場合には、前橋市との協議による契約更新が可能とします。)	—
契約保証金額	無し	契約保証金額及び支払いの時期・方法については協議により決定します。 なお、契約保証金は保留床代金に充当することができます。 (契約保証金には利息を付しません。)
契約金額及び支払い方法	必要経費等の負担や支払い方法については、前橋市との協議により決定します。	保留床代金は、提案を踏まえて準備組合との協議により決定し、その支払い方法については契約書に定めることとします。
契約金額変更に関する事項	無し	社会経済情勢の変動その他の理由により、保留床代金の金額が実情に合わなくなったときは、契約金額の変更について双方協議することとします。

<p>契約満了時の留意事項</p>	<p>事業者は、使用貸借契約が満了するまでに、自己の負担により、事業者の所有・管理する構造物などの物件を撤去し、原則として契約前の状態にし、前橋市に返還することを前提として協議することとします。</p> <p>なお、事業者が事業継続を希望する場合は、前橋市と協議することとします。</p>	<p>無し</p>
<p>その他</p>	<p>その他で契約に必要な事項は、再開発事業の進捗を踏まえながら当事者間の協議により決定します。</p>	<p>同左</p>

## 8 問合せ先等

### (1) 前橋市（本公募に関する問合せ先、書類提出先）

所在地：〒371-8601 群馬県前橋市大手町二丁目12番1号

前橋市都市計画部市街地整備課再開係

担当：最上、佐藤

T E L：027-898-6004

F A X：027-221-2361

電子メールアドレス：shigaichi@city.maebashi.gunma.jp

### (2) 準備組合事務局

所在地：〒371-0844 群馬県前橋市古市町118番地 (株)ヤマト企画推進部内

千代田町中心拠点地区市街地再開準備組合事務局

担当（事業協力者）：関口（株式会社ヤマト）、大高（大和リース株式会社群馬支店）

T E L：027-290-1850

F A X：027-290-1829