

前橋市営住宅広瀬団地建替事業

実施方針

【広瀬第三・第六・第七・第二十団地】

令和7年4月

前 橋 市

目次

第1 特定事業の選定に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
(1) 事業名称.....	1
(2) 事業に供される公共施設等	1
(3) 公共施設等の管理者等の名称.....	1
(4) 事業の目的.....	1
(5) 事業の概要.....	2
(6) 事業方針.....	4
(7) 事業方式.....	6
(8) 事業者の収入及び負担	6
(9) 事業期間及び事業実施スケジュール	6
(10) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等	7
2 特定事業の選定方法等に関する事項	10
(1) 選定基準.....	10
(2) 選定結果の公表.....	10
(3) 選定方法.....	10
(4) 選定手順.....	10
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	11
1 事業者選定に関する基本的事項.....	11
(1) 基本的な考え方.....	11
(2) 事業者の募集及び選定方法	11
(3) 審査委員会の設置	11
(4) 募集の中止等	11
(5) 審査の方法.....	11
(6) 優先交渉権者の選定及び決定	11
(7) 審査結果の公表.....	12
(8) 事業者を選定しない場合	12
2 募集及び選定に係るスケジュール	12
3 事業者の募集手続き等	13
(1) 実施方針等の公表	13
(2) 実施方針等に関する質問及び意見の受付・回答の公表.....	13
(3) 実施方針等に関する個別対話について	13
(4) 実施方針等の変更	14
(5) 注意事項.....	14
(6) 特定事業の選定及び公表	14
(7) 募集要項等の公表	14
(8) 募集要項等に関する質問及び意見の受付・回答の公表.....	14

(9) 募集要項等に関する個別対話について	14
(10) 参加表明書・応募参加資格確認申請書の受付	14
(11) 提案書類の受付	14
(12) 提案審査・優先交渉権者等の選定及び公表	15
(13) 仮契約の締結	15
(14) 本契約の締結	15
4 応募者の備えるべき参加資格要件	16
(1) 応募者の構成等	16
(2) 構成企業に求める資格要件	17
(3) 各業務に当たる者の参加資格要件	18
(4) 前橋市の入札参加資格を有しない者の参加	20
(5) 参加資格の確認基準日	20
(6) 参加表明書の受付日以降の取扱い	20
(7) 提出書類の取り扱い	21
(8) SPC(特別目的会社)の設立について	22
5 優先交渉権者等の選定に関する事項	23
(1) 事務局について	23
(2) 事業契約の締結等	23
第3 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	24
1 責任分担の基本的な考え方	24
2 予想されるリスクと責任分担	24
3 業務の要求水準	24
4 事業者の責任の履行確保に関する事項	24
5 前橋市による事業の実施状況の監視（モニタリング）	24
(1) モニタリングの概要	24
(2) モニタリング費用の負担	24
(3) モニタリングの結果の活用	24
6 事業期間中の事業者と前橋市の関わり	25
7 事業の終了	25
第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	26
1 立地に関する事項	26
2 土地に関する事項	26
3 建替住宅等の概要	26
4 建替えの手順	26
5 開発行為等の基本的な考え方	26
6 市営住宅整備に関する事項	27
(1) 市営住宅（建替住宅）	27
(2) 付帯施設等	27

7 用地活用に関する事項	27
(1) 用地活用業務を実施する場合	27
(2) 用地活用業務を実施しない場合	27
第5 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	28
1 基本的な考え方	28
2 管轄裁判所の指定	28
第6 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	28
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	28
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	28
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	28
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	28
第7 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	29
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	29
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	29
3 その他の支援に関する事項	29
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	29
1 特定事業契約の締結	29
2 債務負担行為の設定	29
3 情報公開及び情報提供	29
4 使用言語、単位及び時刻	29
5 前橋市からの提示資料の取り扱い	29
6 事業用地の現地調査	29
7 応募に伴う費用分担	30
8 問合せ先	30

[別添資料]

様式

様式 1-1 実施方針等に関する質問書

様式 1-2 実施方針等に関する意見書

様式 2 実施方針等に関する個別対話参加申込書

別紙

別紙 1 予想されるリスクと責任分担表

別紙 2 建設事業用地の現状図

別紙 3 事業用地付近見取り図

【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。
優先交渉権者等	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。

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

前橋市営住宅広瀬団地建替事業

(2) 事業に供される公共施設等

市営住宅等（付帯施設等を含む）

(3) 公共施設等の管理者等の名称

前橋市長 小川 晶

(4) 事業の目的

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。

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。

また、本事業は対象団地の建替に加え、建替後の余剰地（以下「活用用地」という）を活用し、事業者の任意の提案をうけるものとしている。

(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（案）」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。

(7) 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

(4) 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

(イ) 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（任意提案）

用地活用業務は任意提案とする。用地活用業務を行う場合は、以下に基づいて実施すること。

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。

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完了後、用地活用業務の建設工事が始まる時点からとする。

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) 事業方針

本事業の方針は以下のとおりとする。

基本理念：「広瀬団地全体の活性化につながる、新たな活気を生み出す団地整備」

広瀬団地は前橋市内最大の大型団地ですが、団地全体で高齢化が進んでおり、地域コミュニティの衰退が課題とされています。

本事業は、対象団地を単に新しく建て替えるだけでなく、新たな賑わいを生み出すことにより、広瀬団地全体の活性化につなげることを目的に実施します。

基本方針１ 老朽化・低水準の改善、多様化するニーズに対応した住環境の向上

大規模団地建替えの新たなモデルとして、地域の魅力を高める住環境を整備します。

- ・ バリアフリー化や防犯・防災面を考慮した設備・配置計画等により、子どもから高齢者まで誰もが安全・安心に暮らせる住環境を整備します。
- ・ カーボンニュートラルや ZEH を目指し総合的な環境性能評価を実施し、ライフサイクルを通じた環境対策の推進、多世代が気持ちよく過ごせる住居性能を確保します。
- ・ ポストコロナ時代における新たな生活様式に対応した住環境を整備します。

基本方針２ 多世代入居の促進による地域コミュニティの活性化

地域住民の憩いと活動の場である広場・集会所を、地域のコミュニティの核となる場（エリア）へと再生します。

- ・ 高齢化・単身化による自治会運営への影響等の課題を解決するため、現役世代や子育て世帯を積極的に受け入れ、様々な年代が活躍できる、活気ある地域コミュニティの組成を目指します。
- ・ 憩いの広場や使い勝手がよく様々な活動に対応した集会所を整備し、地域住民が日常的に集え、新たな賑わいやコミュニティを生み出す環境を醸成します。
- ・ 民間付帯施設や別事業で整備する保育所とあわせて明るい雰囲気 of 団地を整備することで、若い世代が住みたくするようなエリアとします。

基本方針３ 団地整備を通じた地域の安全安心の向上

前橋市総合防災マップ（ハザードマップ）等の防災情報を基に安全な住環境を整備し、地域の安心安全に貢献する共用空間（集会所等）を整備します。

- ・ 通学路や保育所の送迎動線などを考慮した、周辺地域に開かれた団地を整備します。

- ・ 保育所・小学校等が近接するため、地域の子ども達にとって安心して過ごせる共用空間や防犯に配慮した住環境を整備します。
- ・ 共用空間の整備によって、防災に関する地域コミュニティ活動の醸成を図り、安心安全な地域づくりを進めます。

基本方針4 周辺地域や環境に配慮した団地の整備

周辺地域に溶け込むファサードに配慮した景観づくりや、省エネ性能の向上・木材活用による地球環境にも配慮した団地整備を目指します。

- ・ 歴史のある神社・古墳のある立地から、意匠・景観等に配慮し整備します。
- ・ 十分な断熱性能等の確保や一次エネルギー消費量の削減を行うことで、省エネ性能を向上させます。
- ・ 木材をふんだんに活用することで環境に優しく、木のぬくもりを感じられるあたたかい空間づくりを目指します。

基本方針5 民間活力の導入による利便性の向上・財政負担の軽減

民間提案に基づく住環境の整備や活用用地の活用等による地域の魅力（ブランド）の向上とともに事業の効率化、コスト縮減を図ります。

- ・ 再整備後に見込まれる活用用地には民間事業を誘致します。
- ・ とくに近隣で不足している買い物機能を導入し、利便性を向上させることで、遠くまで買い物に行けない高齢世帯や、日々忙しい子育て世帯などの誰もが住みやすい環境を整えます。
- ・ 買い物機能は民間企業の独立採算とするとともに、借地料等の収入を見込むことで、前橋市の財政負担を軽減させます。また、事業全体を民間企業に一括して発注することで、民間ノウハウの活用による事業費の軽減やより質の高い公共サービスの実現を目指します。

(7) 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、活用用地の貸付による付帯事業により構成される。

(8) 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、市営住宅等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 9 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 項の保証事業会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。

(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 9 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、市営住宅等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) 用地活用企業は、用地活用業務の提案を行った場合、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) 用地活用企業は、用地活用業務の提案を行った場合、民間施設等の整備及び運営を自らの費用負担で行う。

(9) 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 12 年 3 月までとする。

イ 用地活用業務に関する期間

用地活用業務を実施する場合の事業期間は、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、設定期間は用地活用企業の提案する期間と

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 8 年 1 月
仮契約の締結	令和 8 年 2 月中旬
事業契約に係る議会議決	令和 8 年 3 月中旬
設計期間・許可申請等	令和 8 年 4 月～
移転事前調整・仮移転期間	令和 8 年 4 月～解体工事開始前
解体工事・建設工事期間	～令和 11 年 11 月
建替住宅の所有権移転	令和 11 年 12 月
建替住宅の本移転	令和 12 年 1 月～
用地活用業務により整備した場合の施設の開業 ※提案により前倒しを可とする	令和 12 年 4 月～

(10) 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) 土壤汚染対策法（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）
- (サ) 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）

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定基準

PFI 法、PFI 基本方針及び「VFM に関するガイドライン」等を踏まえ、本事業を前橋市自らが実施する場合と比較して、PFI 事業として事業者が実施した方が財政負担の縮減かつサービスの質の向上など効率的かつ効果的に実施されると判断できる場合に、PFI 法第 7 条に基づき本事業を特定事業として選定する。

(2) 選定結果の公表

前項に基づき特定事業を選定した場合、評価の内容と合わせて前橋市ホームページ上で速やかに公表する。なお、特定事業として選定しない場合も同様に公表する。

(3) 選定方法

前橋市の財政負担額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(4) 選定手順

前橋市は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- ア コスト算出による定量的評価
- イ 選定事業者に移転されるリスクの検討
- ウ PFI 事業として本事業を実施することの定性的評価
- エ 上記の結果を踏まえた総合的評価

第2 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、選定事業者にも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。

(4) 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。

(5) 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。

ウ 最優秀提案の選定

審査委員会は、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。

(6) 優先交渉権者の選定及び決定

前橋市は、審査委員会における審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

(7) 審査結果の公表

前橋市が優先交渉権者等を決定した場合は、すべての応募者に対して可否を通知するとともに、選定の結果は前橋市ホームページにて公表する。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。

(8) 事業者を選定しない場合

ア 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。

イ 応募の取消し

前橋市は、選定された事業者の構成企業が、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。

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)
実施方針等の公表	令和7年4月18日
実施方針等に関する質問及び意見の受付締切	令和7年5月15日
実施方針等に関する個別対話	令和7年5月12日～14日
実施方針等に関する質問への回答・公表	令和7年5月28日
特定事業の選定・公表	令和7年6月上旬
募集要項等の公表	令和7年6月中旬
募集要項等に関する質問及び回答・公表(第1回)	令和7年7月上旬～7月中旬
募集要項等に関する個別対話	令和7年7月上旬
参加表明書・応募参加資格確認申請書の受付	令和7年9月中旬
参加資格審査結果の通知	令和7年10月上旬
提案書類の受付	令和7年10月下旬
提案審査・優先交渉権者等の選定	令和7年12月上旬
基本協定の締結	令和8年1月下旬
特定事業契約の締結	令和8年2月下旬
事業契約に係る議会の議決(本契約の締結)	令和8年3月下旬

3 事業者の募集手続き等

(1) 実施方針等の公表

本事業の実施方針、要求水準書(案)及び添付書類等（以下「実施方針等」という。）を前橋市ホームページ等で公表する。

(2) 実施方針等に関する質問及び意見の受付・回答の公表

ア 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針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。

(7) 提出方法

様式1「実施方針等に関する質問書・意見書」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、受信確認のためメールを送信後、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。

(4) 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

(5) 受付期間

令和7年4月18日(金)～5月15日(木) 15時まで(必着)

イ 実施方針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7年5月28日(水)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。

(3) 実施方針等に関する個別対話について

実施方針等に関する十分な意思疎通を図ることを目的として、実施方針等に関する事業者との個別対話の場を設ける。実施方式については、対面を想定しているが、WEBによる実施も可能とする。

ア 開催日・場所

日時：令和7年5月12日(月)～14日(水)

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2「実施方針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、受信確認のためメールを送信後、事務局まで電話をすること。

提出先は上記質問・意見受付の提出先と同様とする。

ウ 申込期間

令和 7 年 4 月 18 日（金）～4 月 25 日（金）15 時まで（必着）

(4) 実施方針等の変更

前橋市は質問及び意見の内容を踏まえ、実施方針等の内容を変更する場合がある。変更を行った場合は、前橋市ホームページ等で公表する。

(5) 注意事項

ア 質問を行った事業者名は、公表しない。

イ 意見の表明と解されるものについては、回答しない。

ウ 質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わる事項等、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものと前橋市が認めたものについては、個別に回答する。

(6) 特定事業の選定及び公表

実施方針に対する意見等を踏まえ、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると認められる場合、PFI 法第 7 条に基づき、本事業を特定事業として選定し公表する。

(7) 募集要項等の公表

募集要項等の公表に併せて、募集要項等を前橋市ホームページ等で公表する。

(8) 募集要項等に関する質問及び意見の受付・回答の公表

募集要項等に記載した内容に関する質問を受け付け、回答を前橋市ホームページで一括して公表する。なお、提出方法の詳細は募集要項等に提示する。

(9) 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。なお、詳細な実施方法等は募集要項等に提示する。

(10) 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。なお、提出方法の詳細及び様式は募集要項等に提示する。

(11) 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。提出方法の詳細及び様式は募集要項等に提示する。

(12) 提案審査・優先交渉権者等の選定及び公表

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。前橋市は、審査委員会の結果を踏まえ、総合的に評価を行ったうえで優先交渉権者を決定する。なお、結果については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。

(13) 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。

(14) 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 応募者の備えるべき参加資格要件

(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。）、用地活用業務を実施する場合は、用地活用業務を行う企業（以下「用地活用企業」という。）にて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。
 - (ア) 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き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き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～コ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（用地活用業務を実施する場合）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)～(キ)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)～(ウ)、(オ)及び(カ)の要件を満たし、その他の建設企業については、(ア)～(ウ)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(エ)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) 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。
- (ウ) 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。
- (エ) 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
- (オ) 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。
- (カ) 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すること。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ヵ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（用地活用業務を実施する場合）

用地活用企業は、次の要件を満たすこと。

- (ア) 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。

- (イ) 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、参加表明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。

5 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等との協議の上、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、優先交渉権者等と公募開始時に公表する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8年2月中旬を予定している。
- (イ) 優先交渉権者等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8年3月を予定している。

第3 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は、原則として選定事業者が負うものとし、用地活用業務の責任は、用地活用企業が負うものとする。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、原則として別紙1「予想されるリスクと責任分担表」によるものとする。なお、具体的な責任分担については、募集要項等の公表時に示す。

3 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（案）〈市営住宅整備業務等〉」及び「前橋市営住宅広瀬団地建替事業要求水準書（案）〈入居者移転支援業務〉」を参照すること。

4 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、事業の履行を確保するために、契約保証金を納付することとする。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。詳細については、募集要項等において示す。

5 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。

6 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。

7 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。

第4 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2「事業用地図」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60
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 ～約5,000 m ² の範囲で確保すること 活用用地 用地面積は事業者提案とする 面積は2,700 m ² 以上とすること
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。

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（案）〈市営住宅整備業務等〉」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、公共施設及び提案に基づいて用地活用を実施する場合は用地活用の整備を行うとともに、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 m ²	25 戸	35.7%
2LDK	約 60 m ²	30 戸	42.9%
3LDK	約 75 m ²	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〈市営住宅整備業務等〉」において提示する。

7 用地活用に関する事項

(1) 用地活用業務を実施する場合

ア 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。

イ 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。

(2) 用地活用業務を実施しない場合

用地活用業務を実施しない場合は、敷地南西側（市道 00-096 号）に面した活用用地を整備すること。また、形状については整形となるように整備すること。なお、この場合は用地活用業務の評価対象としない。

第5 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。

第6 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った場合は、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。

第7 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。

第8 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8年3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6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