

前橋市営住宅広瀬団地建替事業に関する
客観的な評価結果の公表について

前橋市は、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）第8条第1項の規定に基づき、前橋市営住宅広瀬団地建替事業を実施する民間事業者を選定したため、同法第11条第1項の規定により客観的評価を次のとおり公表する。

令和8年2月13日

前橋市長 小 川 晶

前橋市営住宅広瀬団地建替事業に関する 客観的な評価結果の公表について

1 事業の概要

(1) 事業名

「前橋市営住宅広瀬団地建替事業」（以下、「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設の種類

市営住宅（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) 事業の概要

本事業は、「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り、「前橋市営住宅広瀬団地建替事業 基本計画」に則り実施する。

広瀬団地は52棟・管理戸数1,535戸(令和8年1月1日時点)を有する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である。

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、用地活用企業の任意の提案をうけるものとしている。

(5) 業務範囲

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

(エ) 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、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施設の整備、運営等を実施できるものとする。なお、民間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) 事業期間

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5月31日までとする。

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。

(7) 事業の実施スケジュール

内容	日程（予定）
基本協定の締結	令和8年1月26日
仮契約の締結	令和8年2月16日
事業契約に係る議会議決	令和8年3月下旬
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2月
建替住宅の所有権移転	令和11年2月
建替住宅への本移転	令和11年2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9年10月～

2 最優秀提案者の決定

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」は事業者選定基準に基づき、提案書類の審査及びヒアリング等を行い、最優秀提案者を選定した。（令和7年12月19日公表「審査講評」を参照）

市は、その結果を踏まえ、佐田建設グループ（代表企業：佐田建設株式会社）を最優秀提案者として決定した。

【最優秀提案者】

佐田建設グループ

参加区分	企業名
代表企業	佐田建設株式会社
構成企業	株式会社市浦ハウジング&プランニング
	株式会社高橋建築設計事務所
	協和補償コンサルタント株式会社
	株式会社セブン-イレブン・ジャパン

3 選定事業者の事業計画に基づく財政負担額の比較

本事業において、市が自ら実施する場合の財政負担額と、事業者の提案に基づき P F I 方式により実施する場合の財政負担額の比較を行った。

(1) 比較結果

比較の結果、本事業を市が自ら実施する場合に比べ、事業者の提案に基づく P F I 方式により実施する場合には、事業期間中の財政負担額（現在価値換算）について約 16.6%の縮減が達成されることとなった。