

**前橋市営住宅広瀬団地建替事業
審査講評**

令和7年12月

**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**

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。）は、前橋市（以下「市」という。）が実施する「前橋市営住宅広瀬団地建替事業」（以下、「本事業」という。）の公募型プロポーザル方式において、応募者の提案審査を行いましたので、審査の結果を取りまとめた審査講評をここに報告します。

令和7年12月19日

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

委員長	川合寿憲
副委員長	堤洋樹
委員	石黒由紀
	辛島一樹
	金澤敬文

目 次

第1	事業者の選定方法	1
1.	事業者選定の方法	1
2.	審査委員会の設置	1
3.	審査委員会の開催経過	2
第2	審査結果	3
1.	第一次審査（資格審査）	3
2.	第二次審査（提案審査）	3
	（1）基礎審査	3
	（2）委員会審査	3
	（3）総合評価	5
第3	総評	6
添付資料	個別講評	7

第1 事業者の選定方法

1. 事業者選定の方法

本事業における最優秀提案者の決定は、公募型プロポーザル方式により、応募者の資格要件の有無を審査する「第一次審査（資格審査）」と、応募者の提案内容を審査する「第二次審査（提案審査）」の2段階に分けて実施した。

「第一次審査（資格審査）」では、応募者の参加資格の有無について市が確認を行った。

「第二次審査（提案審査）」では、参加資格要件を満たした応募者が提出した提案審査書類について、市が基礎審査を行った上で、審査委員会において、事業者選定基準に基づき提案内容の審査を行った。審査委員会は、提案審査書類に係る性能評価点と提案価格から算出した価格評価点を合算した総合評価点の最も高い者を最優秀提案者とし、次に点数の高いものを次点優秀提案者として選定を行った。

2. 審査委員会の設置

提案書類の審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した審査委員会において行った。審査委員会の構成は、以下のとおりである。

【審査委員会の構成】（敬称略）

役職	委員氏名	所属する団体及び役職名
委員長	川合 寿憲	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	金澤 敬文	群馬県 住宅政策課長

以下、前任の委員（令和7年3月まで）

委員長	飯塚 佳雄	前橋市 都市計画部長
委員	石関 史幸	群馬県 住宅政策課長

3. 審査委員会の開催経過

審査委員会は、計8回開催し、開催日と主な議題は次のとおりである。

回数	開催日	主な議題
第1回	令和6年4月24日(水)	(1) 委嘱状の交付 (2) 前橋市公営住宅広瀬団地建替事業 PFI 事業者選定審査委員会設置要綱について (3) 委員長及び副委員長の選任について (4) 概要説明(背景・スケジュール) (5) 実施方針について
第2回	令和6年5月22日(水)	(1) 要求水準書(案)(市営住宅整備業務、用地活用業務)について (2) 要求水準書(案)(入居者移転支援業務)について
第3回	令和6年8月7日(水)	(1) (報告) 実施方針に関する質問・意見への回答 (2) (報告) 実施方針等の修正版について (3) 募集要項について (4) 要求水準書について (5) 事業者選定基準について
第4回	令和7年3月14日(金)	(1) (報告) 今回の経緯 (2) (報告) 事業者ヒアリングの結果について (3) 今後の方針 (4) 今後の方針及びスケジュールについて
第5回	令和7年4月10日(木)	(1) 事業概要について (2) 公募資料(再公募に向けた方針・修正事項)について
第6回	令和7年6月20日(金)	(1) (報告) 募集要項等における変更点 (2) 公募資料(事業者選定基準)について
第7回	令和7年11月7日(金) ※個別対応	(1) (報告) 参加資格審査結果について (2) 技術提案書に対するプレゼンテーション等について
第8回	令和7年12月6日(土)	(1) プレゼンテーション (2) 最優秀提案者の選定 (3) 審査講評

第2 審査結果

1. 第一次審査（資格審査）

令和7年7月10日に募集要項等の公表を行い、令和7年10月1日までに参加表明及び参加資格確認書類等を受け付けたところ、3グループから提出があった。市は、提出された参加資格確認書類に基づき、3グループがいずれも募集要項に示す参加資格に係る参加要件について、満たしていることを確認した。

市は、令和7年10月10日に参加資格確認の結果を応募グループに通知したが、その後、応募のあった3グループのうち、1グループから応募の辞退があった。

応募グループにはそれぞれ登録記号を設定し、その後の審査は、参加者名（グループ名、代表企業名及び協力企業名）を一切伏せて行った。

登録記号	萩	桔梗
グループ名	佐田建設グループ	Re-born 広瀬 DRS
代表企業	佐田建設株式会社	大和ハウス工業株式会社 北関東支社
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	株式会社三幸 株式会社瑠建築設計事務所 株式会社コスモス薬品

2. 第二次審査（提案審査）

（1）基礎審査

令和7年11月13日までに、2グループより価格提案書等及び技術提案書が提出された。

市は、提出された提案審査書類に不足がないこと、指定した様式に必要な事項が記載されていること、指定したページ数制限を超えていないことなど、所定の基準を満たしていることを確認した。

この結果、2グループが基礎審査に合格しているものと認められた。

（2）委員会審査

① 性能評価

審査委員会は、令和7年12月6日に、提案審査書類に記載された内容について、事業者選定基準に示す審査項目及び得点化方法に従って審査した。各審査項目の得点は、各委員の評価点の平均値（小数点以下第3を四捨五入）を採用した。

審査委員会が実施した加点審査における評価結果は、次のとおりである。

No.	審査項目	配点	萩	桔梗
■事業計画		150	124.40	114.00
1	本事業に関する基本的な考え方	50	40.00	40.00
2	事業実施体制、安定性等	30	25.20	25.20
3	リスク管理等	20	15.20	16.80

No.	審査項目		配点	菖	桔梗
4	地域経済、地域社会貢献への配慮		50	44.00	32.00
■施設計画			290	233.20	220.40
1	全体計画、配置計画		60	48.00	43.20
2	住棟、住戸計画		60	48.00	40.80
3	子育て世代等への対応		40	33.60	33.60
4	安全、防犯 への配慮	安全、防犯	20	16.80	16.00
		防災	20	16.00	16.00
5	環境負荷の低減		30	25.20	25.20
6	長期的な維持管理への配慮		60	45.60	45.60
■施工計画			110	94.40	87.60
1	施工計画、実施体制等		60	50.40	45.60
2	施工中の安全確保等		50	44.00	42.00
■用地活用計画			70	57.60	52.80
1	地域の活性化の寄与		30	26.40	24.00
2	地域ニーズに応じた土地利用		20	16.00	14.40
3	用地活用の実現性、安定性		20	15.20	14.40
■入居者移転支援計画			60	52.00	48.80
1	業務実施計画、体制等		20	17.60	16.80
2	実施内容		30	26.40	24.00
3	個人情報の管理		10	8.00	8.00
■その他の優れた提案			20	15.20	14.40
性能評価点			700	576.80	538.00

② 価格評価

a 提案価格の確認

市は、応募者から提出された価格提案書に記載された提案価格について、上限価格の範囲内であることを確認した。

b 提案価格の定量化審査の結果

価格評価点は、提案価格及び活用用地の貸付料（貸付料は用地活用業務を提案する場合に限る）に基づき、下式により算定した。（満点 300 点。小数点以下第 2 位までを有効とし、小数点以下第 3 位を四捨五入する。）

$$\text{価格評価点} = \frac{300 \text{ 点} \times \text{最低評価価格 (提案価格-事業期間中の貸付料総額)}}{\text{当該評価価格 (提案価格-事業期間中の貸付料総額)}}$$

【応募者の提案価格に係る得点】

	萩	桔梗
提案価格 (円)	2,924,000,000 円	3,040,000,000 円
事業期間中の貸付料総額 (円)	108,452,340 円	323,100,000 円
当該評価額 (円)	2,815,547,660 円	2,716,900,000 円
価格評価点 (点)	289.49 点	300.00 点

(3) 総合評価

性能評価点及び価格評価点の合計により総合評価点を算定し、最も高い総合評価点の応募者を最優秀提案者として選定した。

結果は以下のとおりであり、審査委員会は、応募者のうち総合評価点が最も高かった、佐田建設グループを最優秀提案者として選定した。また、応募者のうち総合評価点が次に高かった Re-born 広瀬 DRS を次点提案者とした。

	萩	桔梗
性能評価点	576.80 点	538.00 点
価格評価点	289.49 点	300.00 点
総合評価点	866.29 点	838.00 点

第3 総評

本事業は、2グループから提案があり、いずれも市が要求する水準を上回る内容で、本事業の趣旨を十分に理解した民間事業者ならではの創意工夫に富む提案でした。

審査委員会としては、技術提案書の作成における多大なご尽力に対し、深く敬意を表するとともに、厚く御礼申し上げます。

桔梗グループ（Re-born 広瀬 DRS）につきましては、低層かつ分棟による計画を提案し、環境配慮や地域資源の活用、コミュニティ形成に優れた内容を示されましたが、入居者の住戸からの視認性・景観に配慮した配置や用地活用の永続性等に課題が残る結果となりました。

一方、萩グループ（佐田建設グループ）は、中高層による計画を提案し、ライフサイクルコストの縮減に努めるとともに、脱炭素への対応や地域循環型経済の推進、居住者支援を重視した先進的な計画を提示し、総合的に高い評価を得ました。特に工期短縮の提案については、入居者負担の軽減やコスト縮減への効果が高く評価されました。なお、本事業は BT 方式であることから、建替後の維持管理の円滑な引継ぎ等が今後の課題となります。

総合評価の観点からは、性能面の充実度（計画の具体性、施工体制、地域貢献、用地活用、移転支援）において優位性を示した萩グループが、価格面においては用地活用提案での貸付料総額が大きかった桔梗グループが優位性を示しましたが、総合的には萩グループが最も高い評価を得ています。

以上の結果、審査委員会においては、技術提案及び価格提案について厳正な審査を行ったうえで、萩グループ（佐田建設グループ）を最優秀提案者として選定いたしました。

今後、同グループは市と事業契約の締結に向けた協議を行うこととなりますが、市の要求事項のみならず、技術提案書及びヒアリングで示された内容を確実に履行することが求められます。そのうえで、充実した事業、安定したサービスを提供するため、特に以下の事項について、市と十分な協議を行い、積極的な対応をお願いします。

① 住宅については、木造6階建てとする提案がありました。長期耐久性・防火性能、防腐等の有効性・木造特有の維持管理方法や更新サイクルを明確化し、今後の市による維持管理に向け、具体かつ詳細な維持保全計画や取扱説明書等を市に提示してください。

また、積極的な県産材の活用に向け、具体的な検討を進めていただきたいと考えております。

② 災害時の安全対策として、雨水貯水タンクやソーラー外灯等の防災設備の提案がありました。防災に対する安全性を確保するため、防災設備に対する維持管理方法や定期点検の体制について、具体的な検討を行い、市に提示していただきたいと考えております。また、必要に応じ、地域と連携した防災訓練やイベントの開催など、運営面での体制整備についても提案をお願いします。

③ 用地活用計画については、地域密着型のコンビニエンスストアの提案、リザーブ用地の独自設定によるイベント開催の提案がありました。本事業終了後も、本敷地及び周辺地域において持続的なにぎわいを創出するため、イベントの実施体制や担い手確保の仕組み等、持続的なにぎわい創出を可能とするための提案をお願いします。あわせて、コンビニエンスストアの整備、イベント開催の提案にとどまらず、地域を継続的に支えるための取組等の提案に積極的にかかわり、地域のにぎわいづくりに協力いただくことを期待します。

添付資料 個別講評

No.	審査項目	萩	桔梗
■事業計画			
1	本事業に関する基本的な考え方	地域運営へ参加する提案が評価された。 住棟を6層二方向ラーメン架構とした点が評価された。 木の回廊が評価された。	木材保護塗料による外観の長期維持が評価された。 ドラッグストアの撤退の際も代表企業により代替企業を誘致する提案が評価された。
2	事業実施体制、安定性等	地元企業とPFI・木造の経験豊富な企業の連携体制が評価された。	全国企業ならではのノウハウを県内企業に共有できる体制が評価された。
3	リスク管理等	期間を明確にし、スケジュールの現実性と余裕が評価された。	構成企業間で責任分担を合理化し、完成後も窓口を設置する長期対応体制が評価された。
4	地域経済、地域社会貢献への配慮	「つなぐまち広瀬の会」への伴走支援を行う点が評価された。 共用部の木質化、集会所は在来軸組工法、内装仕上げにも木材を積極的に活用する点が評価された。 広瀬川や飯玉神社、周辺の広場等の活用など敷地周辺への配慮が評価された。	地域経済の貢献としてイベントの実施を行うことが評価された。 公営住宅の建て替えにおける県産材を活用したモデルを目指して、木材を活用している点について評価された。
■施設計画			
1	全体計画 配置計画	一体的な土地利用と動線計画が評価された。木造6層の提案について工法が明確であった点が評価された。	住棟を3階建てに抑え、周辺住宅との調和を図っている点が評価された。 駐車場の配置と住戸からの景観について、懸念する意見があった。
2	住棟、住戸計画	動線計画を合理化し、住環境の質と安全性を考慮した計画が評価された。 可変性の高い間仕切りが評価された。	将来のニーズに対応できる間取り変更の容易さが評価された。
3	子育て世代等への対応	子育て世帯向けの住戸レイアウトの提案が評価された。 保育所との連携も意識した広場等のスペースの確保等が評価された。	段差解消や事故防止・騒音対策を行う提案が評価された。 集会所に授乳室やフリースペースを設置した点が評価された。

No.	審査項目		萩	桔梗
4	安全、防犯への配慮	安全防犯	安全性の確保等が評価された。	安全性の確保等が評価された。
		防災	災害対応力の強さ、耐震性能の確保等が評価された。	集会所や広場を避難・炊き出し場所として活用する計画が評価された。
5	環境負荷の低減		木造でありながら、RC（鉄筋コンクリート）造並みの耐用年数を確保することで、長寿命で環境負荷低減に寄与できることが評価された。	現場電力を再エネで調達する点が評価された。
6	長期的な維持管理への配慮		住戸の変更や建物用途の変更にも柔軟に対応でき、メンテナンスの容易性も重視した点が評価された。	木材保護塗料の採用等の修繕施設管理コスト削減への配慮が評価された。
■施工計画				
1	施工計画、実施体制等		工期短縮、品質の確保について評価された。	保育所用地への影響を考慮した計画が評価された。
2	施工中の安全確保等		安全管理、近隣対応について評価された。	安全管理、環境配慮について評価された。
■用地活用計画				
1	地域の活性化の寄与		地域ニーズへの対応と、景観に配慮した計画について評価された。リザーブ用地の活用の提案が評価された。	食料品や日用品を扱い地域の利便性向上に繋がるドラッグストアを誘致する点が評価された。
2	地域ニーズに応じた土地利用		広場と連携したイベント、24時間営業による防犯性の向上について評価された。	地域環境を配慮した配置計画や駐車場計画が評価された。
3	用地活用の実現性、安定性		コンビニエンスストアという施設が実現性、安定性について評価された。	商圈が被る可能性が指摘された。
■入居者移転支援計画				
1	業務実施計画、体制等		入居者対応の丁寧さ、世帯ごとに折衝記録を作成すること等について評価された。具体的な期間提示があった点が評価された。	移転支援のゆとりある計画が評価された。
2	実施内容		入居者支援、障害者対応などについて評価された。	個別対応の支援について評価された。
3	個人情報の管理		個人情報の保護について評価された。	個人情報の保護について評価された。

No.	審査項目	萩	桔梗
■その他の優れた提案			
	その他の優れた提案	中高層木造住宅の施工の技術と安全性について評価された。	持続可能な地域コミュニティとしての広場や集会所について評価された。