

「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、以下「PFI 法」という。）第 7 条の規定により、前橋市営住宅広瀬団地建替事業を特定事業として選定したので、同法第 11 条の規定により、特定事業の選定に係る評価結果を公表する。

令和 6 年 10 月 3 日

前橋市長 小川 晶

特定事業（前橋市営住宅広瀬団地建替事業）の選定について

1 事業内容

(1) 事業名称

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、余剰地貸付による付帯事業により構成される。

(3) 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）

(4) 公共施設等の管理者の名称

前橋市長 小川 晶

(5) 事業の目的

前橋市営住宅広瀬団地建替事業は、「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。

本事業は対象団地の建替に加え、建替後の余剰地を活用し、新たに買い物等の機能を誘致することとしている。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。

(6) 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」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

- (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
- (ロ) 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
- (ハ) 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

用地活用業務を行う企業（以下「用地活用企業」という。）は、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。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。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。

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
- (ロ) 仮移転支援業務
- (ハ) 本移転支援業務
- (ニ) 住替移転支援業務
- (ホ) 退去者支援業務
- (ヘ) 入居者に対する移転相談対応業務
- (セ) 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

(7) 事業者の収入及び負担

ア 事業者の収入

(ア) 設計に関する費用

前橋市は、市営住宅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。

(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。

(7) **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8年度以降、実績に応じた額を支払う。

(8) **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11年9月28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。

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～

2 市が自ら実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

(1) 特定事業の選定基準

本事業をPFI事業として実施することにより、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務について、市が実施した場合と比較して効果的かつ効率的に事業が実施されると判断できる場合に特定事業として選定することとした。具体的な判断基準は次のとおりである。

ア 事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できること。

イ 市の財政負担が同一の水準にある場合においても公共サービスの水準の向上が期待できること。

(2) 評価の方法

選定基準を踏まえ、本事業のうち市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務を市が直接実施する場合及びPFI事業として実施する場合を比較して次の評価を行う。

ア 市の財政負担額の縮減について、定量的に評価する。

イ 公共サービス水準の向上について、定性的に評価する。

(3) 定量的評価（財政負担額の縮減）

ア 算定にあたっての前提条件

本事業のうち、市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務を、市が直接実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担額の評価を行うにあたり、設定した前提条件及び算定方法は、次の表に示すとおりである。なお、これらの前提条件は市が独自に設定したものであり、実際の応募者の提案内容を制約するものではなく、また、一致するものでもない。

項目	市が直接実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担額の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ・各種調査費 ・解体費 ・整備費（設計・工事監理費、建設費） ・入居者移転支援費 	<ul style="list-style-type: none"> ・各種調査費 ・解体費 ・整備費（設計・工事監理費、建設費） ・入居者移転支援費 ・PFI事務費
共通条件	インフレ率:0.0% 割引率：0.66% 事業期間：約5年間 施設規模：市営住宅70戸、付帯施設等	
算定方法	市の過去の事例を基に本事業において整備する市営住宅を想定し算定	設計・施工の一括発注及び民間事業者の創意工夫により、市が直接実施する場合と比較して一定割合のコスト縮減が実現するものとして算定
資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> ・一般財源 ・起債 ・社会資本整備総合交付金 	

イ 算定結果

算定結果により、市の財政負担額を比較したところ、本事業を市が直接実施した場合に比べて、P F I 事業として実施する場合は、財政負担額が約 11.1%削減されることが見込まれる。

(4) 定性的評価（公共サービスの水準の向上）

本事業をP F I 事業として実施することにより、以下に示すような公共サービスの水準の向上を期待することができる。

- ア 事業者が、設計から建設までを一括して行うことにより、一貫した責任施工体制が取れるため、民間のノウハウを活用した良質な市営住宅の整備が期待できる。
- イ 事業者が、設計から建設までを一括して行うとともに、入居者移転において事業者の支援を得ることにより、事業期間短縮による行政サービスの早期提供が期待できる。
- ウ P F I の契約主義により、官民のリスク分担が明確となり、より確実な業務の遂行が期待できる。
- エ 事業者の提案に際しては、事前に十分なリスク分析及びリスクへの対応策の検討が行われることになり、各種リスクの回避、最小化が可能となる。

(5) 総合評価

本事業をP F I 事業として実施する場合、市が直接実施する場合と比較して、市の財政負担額において 11.1%程度のコスト縮減と、公共サービスの水準の向上の可能性が認められる。

このため、本事業をP F I 事業で実施することが適当であると認められることから、本事業をP F I 法第7条の規定により、特定事業として選定する。