

六泉寺町市営住宅等再編事業の概要及び本調査における調査項目

1 事業の概要

(1) 再編対象団地（令和6年4月1日時点）

団地名称	建設年度	構造階数	管理戸数	入居戸数	敷地面積	用途地域
六泉寺町市営住宅	S41～48	簡耐2・耐火2・中耐3～4	412戸	224戸	3.8ha	一種住居
北百石町市営住宅	S32	中耐3	18戸	4戸	0.1ha	一種住居
丸池町市営住宅	S45	簡耐2	38戸	17戸	0.8ha※	工業
総数			468戸	245戸		

※丸池町市営住宅：敷地面積には周辺道路部分を含む（住宅部分のみ：約0.4ha）

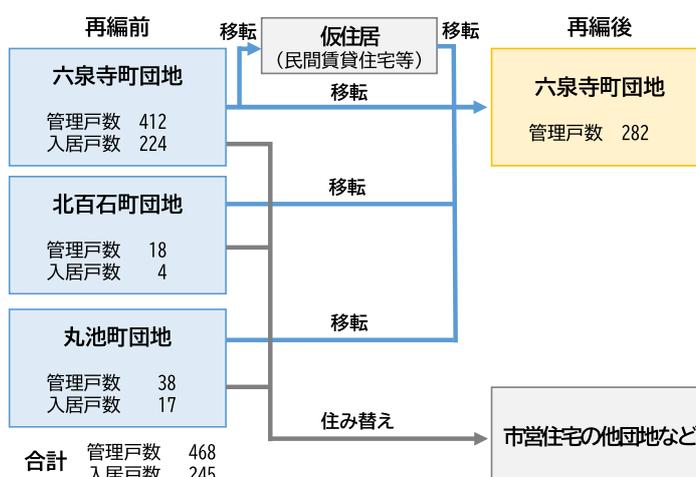


(2) 再編内容

六泉寺町市営住宅，北百石町市営住宅，丸池町市営住宅について，六泉寺町市営住宅への統合建替（集約高層化）を進めます。

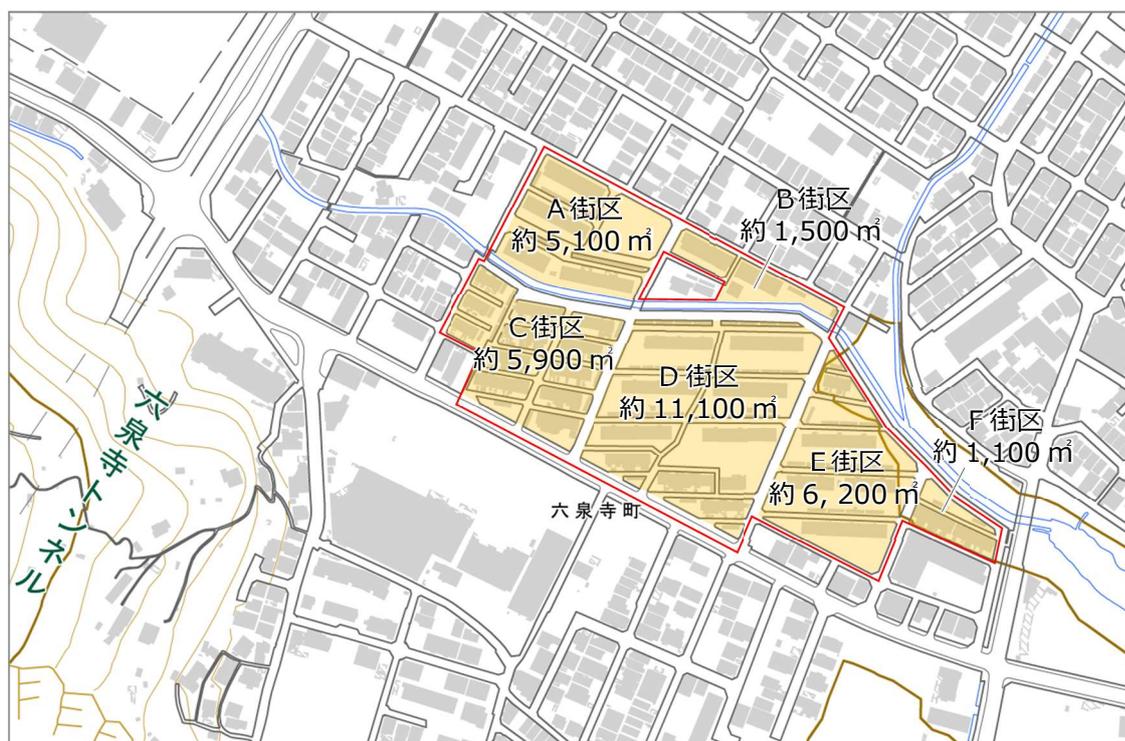
六泉寺町市営住宅の整備戸数は，現在の3団地に入居する245戸（令和6年4月1日現在）を受け入れ可能な282戸を想定しています。ただし，入居者の希望により，市営住宅の他団地などに住替えることも可能です。

六泉寺町市営住宅の一部の入居者には，建替えの期間中，一時的に仮住居（民間賃貸住宅等）に移転していただくようご協力をいただきます。



(3) 六泉寺町市営住宅の現況

六泉寺町市営住宅の敷地は約 31,000 m²で、6つの街区で構成されています。
現在の住宅は2～4階建ての住棟全 34 棟からなり、412 戸の住戸が所在します。



(4) 対象3団地（六泉寺町，北百石町，丸池町）再整備の課題

対象3団地（六泉寺町，北百石町，丸池町）再整備の課題を以下のように整理しています。

① 住宅セーフティネットに関する課題

- ・市内最大規模の市営住宅の再編戸数の設定
- ・多様な居住ニーズへの対応と若い世代の入居の促進
- ・移転・住替えにより団地住民に生じる身体的・経済的な負担の軽減

② 地域のまちづくりに関する課題

- ・大規模団地の建替えを通じた津波避難対策
- ・市営住宅及びその周辺における地域コミュニティの維持

③ 公共施設の管理・利活用に関する課題

- ・市営住宅の適切な維持管理とオープンスペースの利活用
- ・地域課題解決・市の財源拡充に資する余剰地の活用

(5) 事業の実施方針

① 事業コンセプト

六泉寺町市営住宅を、高知市営住宅の基幹団地の役割を担うとともに、地域の防災やコミュニティの向上に寄与する団地として整備をめざします

② 事業方針

<Ⅰ. 団地住民の生活にあった多様な市営住宅の供給>

- ・全市の供給戸数の最適化に向け必要となる住宅の供給
- ・多様な居住ニーズに対応できる住宅の供給
- ・子育て世帯への居住支援

<Ⅱ. 津波に強く、命を守る避難行動を支援する団地再生>

- ・大地震、津波に耐えうる建物性能の具備
- ・津波からの緊急避難場所の確保
- ・地域防災活動の支援

<Ⅲ. 地域コミュニティの維持・向上につなげる団地再生>

- ・市、地域、民間事業者が協働管理する広場の設置
- ・団地内外の住民の交流促進
- ・余剰地の利活用にあわせた地域貢献機能の誘導

<Ⅳ. 再整備に伴う入居者の身体的・経済的負担を軽減>

- ・住民の意向にあわせた多様な移転先の確保
- ・住民の負担の小さい移転スケジュールの設定
- ・住民の移転手続き・引っ越しへのきめ細やかな支援

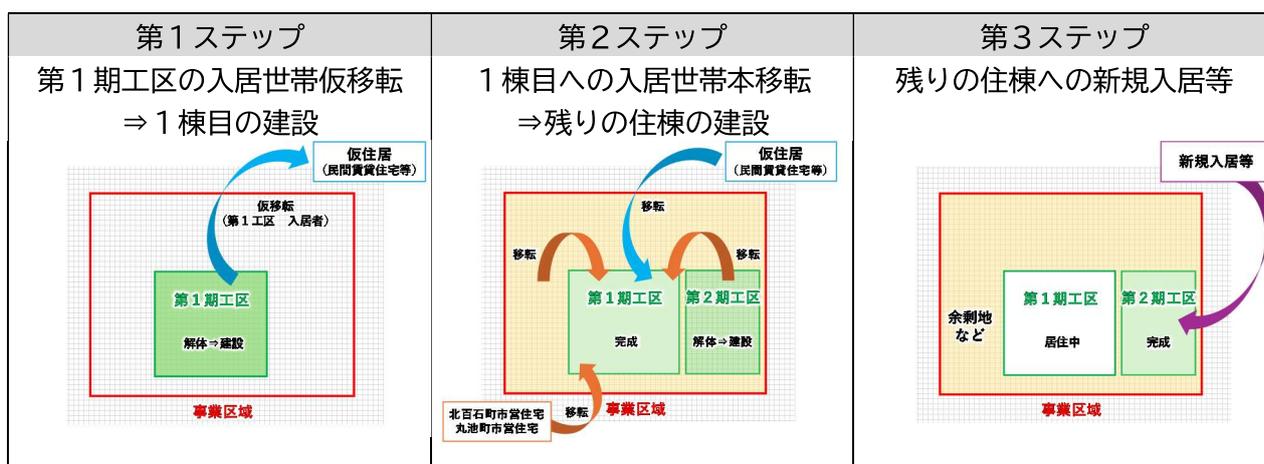
(6) 整備計画

① 市営住宅の建替え

建替えの規模は282戸を想定しています。津波の浸水に対する被害を抑制するため、建物を高層化し、1階部分はピロティとすること等を検討しています。

また、建物の上層階共用部や屋上を、地域住民の津波避難場所として活用できるよう、津波避難ビルとしての機能を持たせる仕様を検討しています。

住宅の老朽化及び災害リスクへの対応のため、第二期高知市営住宅再編計画の計画期間内（～R14年度末）に既存入居世帯の本移転（戻り入居）を完了させることや、既存入居世帯の仮移転の対象が最小限等となることなどを勘案した移転計画を検討しています。



② 余剰地の活用

集約高層化により、市営住宅の敷地は現在より縮小する見込みです。その結果、複数の街区（合計約1.0～1.3ha）が余剰地として別の用途での利用が可能となります。

地域の環境に適した用途や地域防災や地域コミュニティの向上など地域に貢献する機能の誘導を図り、また民間事業者等への売却又は貸付により市の財源拡充を図ることを検討しています。

また、余剰地に整備される民間施設が構造的要件（高さ10m以上等）を満たす場合は、屋上等を地域住民の津波避難場所として開放する「津波避難ビル」の指定を促すことを検討しています。

③ オープンスペースの利活用

市営住宅敷地内において、敷地やピロティを活用し、市営住宅及びその周辺地域の住民の憩いや交流の場となる広場を設置することを検討しています。

また、市営住宅及びその周辺地域の住民同士の交流を促すため、地域団体や民間事業者等による広場の利活用のあり方を検討しています。

※利活用の例

健康体操教室の開催、コミュニティガーデンの管理、キッチンカーや簡易店舗の営業等

(7) 事業計画

① 事業手法の検討

本事業の実施にあたってはPFI等の民活手法（PPP/PFI手法）の導入可能性を検討しています。

公共施設の設計、施工、運営など複数の業務を「一括（包括）発注」「性能発注」することにより、民間事業者のノウハウを引き出し、施設のライフサイクルコスト削減に効果的な提案が期待できます。

また、PFI手法の場合は、施設整備に係る費用を民間事業者が立て替え、発注者が長期に分割に支払うことも可能です。また、民間収益事業を組み合わせ、市民サービスの向上を図ることも可能です。

PFIの効果

一括発注・性能発注により民間ノウハウが発揮されコストダウンが達成できる

従来型公共発注である分割発注とすると、次フェーズの発注を意識し、どのような企業でも対応できるように、仕様発注とならざるを得ないという背景があります。

設計、施工から運営に至るまでを一括発注とし、あわせて性能発注とすることで、維持管理コストを視野に入れた施設計画、自社特許を活用した工法、汎用資材の使用など、民間事業者のノウハウを踏まえた設計となるため、施設のライフサイクルコスト削減に効果的な提案を求めることができるようになります。また、施設整備費を契約期間に亘り平準化することが可能です。

民間収益事業を組み合わせることで市民サービスの向上が期待できる

PFI事業では、施設全体のマネジメントの提案を求めることも可能となるため、施設本来の用途に加え、空きスペース等を有効活用する提案を受け付けやすくなります。公共サービスだけでは提供できなかった市民サービス（カフェ、レストラン等）を提供できるようになるなど、公共施設のサービス水準の向上が期待でき、それによって、公共施設の稼働率や集客力を高めるなどのメリットも期待できます。また、収益性が高い事業の場合には、民間事業者の収益の一定程度を公共負担削減に還元することも想定されます。

※出典：内閣府民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI推進室）「PFI事業の概要」（令和5年7月）

② 業務範囲（案）

本事業をPFI手法で実施する場合において、業務範囲に含める可能性がある内容は以下のとおりです。これらの中から、事業の特性、民間事業者の参画意向などを勘案のうえ、PFI手法の効果が発揮できるような組合せを検討します。

	項目	内容補足	検討案
整備	市営住宅等の設計・施工	設計と施工を一体的に管理・実行し、質の高い施設を効率的に整備する。	○
	入居者移転支援	現入居者の負担軽減のため、入居者との移転調整、仮移転先となる民間賃貸住宅等の確保等を支援する。	○
	長期にわたる民間資金活用	施設整備に係る費用負担を民間事業者が立替えし、本市からの支払いを長期に分割（割賦）する。	△
維持管理	入居者管理、建物等の修繕	現在、指定管理者が管理しているもの。	—
	建物等の保守点検	現在、指定管理者が管理しているもの。	△
	公園・広場の管理・運営	現在、本市と入居者が協力して管理しているもの。	△
	余剰地活用	余剰地を本市から購入または賃貸し、民間施設を整備する。	△

※区分の凡例 ○ 含める想定である — 含めない想定である △条件による

③ 事業手法

<市営住宅整備>

市営住宅等の整備にかかる事業手法は、業務範囲、本市全体の資金収支状況、民間事業者との対話等を踏まえて総合的に判断します。

従来方式 (分離発注方式)		<ul style="list-style-type: none">・市が設計、施工を直接実施（一部業務を分離発注）。・管理運営は市が直接または委託により実施・施設整備費は施設引き渡し後に一括払い
P F I 手 法	BT0 方式	<ul style="list-style-type: none">・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が取得・管理運営の一部を民間事業者が実施・施設整備費は施設引き渡し後に一括払い（長期にわたる民間資金活用なし）
	BOT 方式	<ul style="list-style-type: none">・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が借上げ、市営住宅として運営・管理運営は、可能な範囲で民間事業者が実施、事業後、市に所有権移転・施設整備費は一部を除き、賃料として契約期間に渡り支払い（長期にわたる民間資金活用あり）
	BT 方式	<ul style="list-style-type: none">・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が取得・管理運営は市が直接・委託により実施・施設整備費は施設引き渡し後に一括払い（長期にわたる民間資金活用なし）

<余剰地活用>

余剰地活用の事業手法は、対象敷地を普通財産としたうえで、民間事業者に売却または貸付を行います。施設用途は一定の条件を付したうえで民間事業者の提案に委ねることや、地域課題の解決に資する機能を評価する等により、一定の誘導を図ります。

<オープンスペースの利活用>

これまで、六泉寺町市営住宅を含めた本市の市営住宅では、団地の管理を本市と団地住民とで分担してきました。市営住宅の建替え後、オープンスペースを広場として広く開放するにあたり、広場が日常的に利用され良好な環境が維持されるよう、市、市営住宅の入居者、地域団体、民間事業者等が、協働して管理する仕組みを検討します。

<エリアマネジメントの推進>

市営住宅敷地内で活動する企業、地域団体等の活動主体の連携を図り、参加者・利用者の拡大、相互の交流を図ることを検討しています。

オープンスペースで活動する団体・企業等の、情報共有・相互協力を目的とした連携体制を構築（エリアマネジメント）することを検討しています。

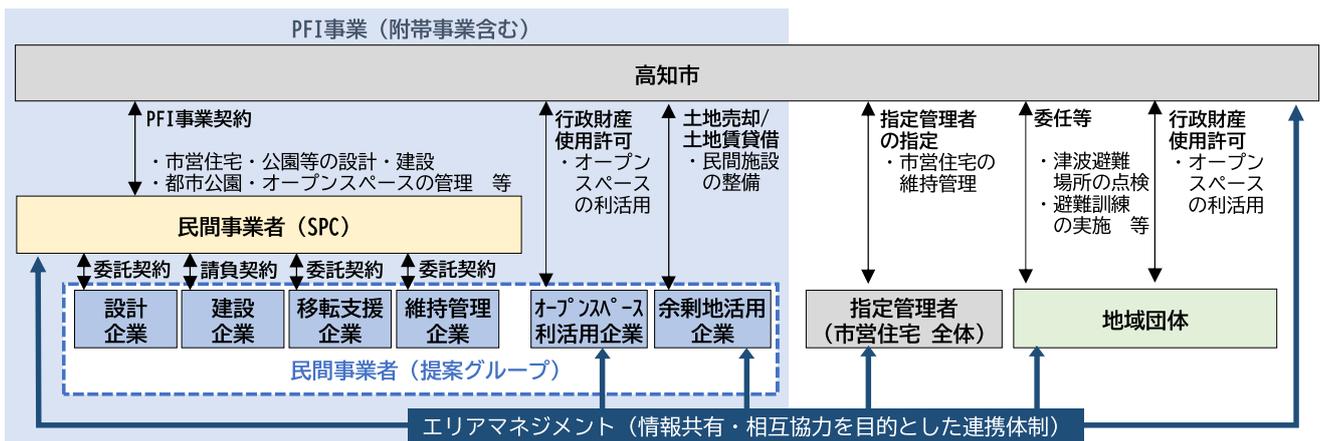
④ スキーム図（案）

本事業をPFI手法で実施する場合において、高知市と民間事業者、その他関係者との関係を表した事業スキーム図（案）を示します。本事業に参画する民間事業者は、設計企業、建設企業、移転支援・住替え支援企業、維持管理企業、オープンスペース利活用企業、余剰地活用企業など、多様な業種が想定されます。

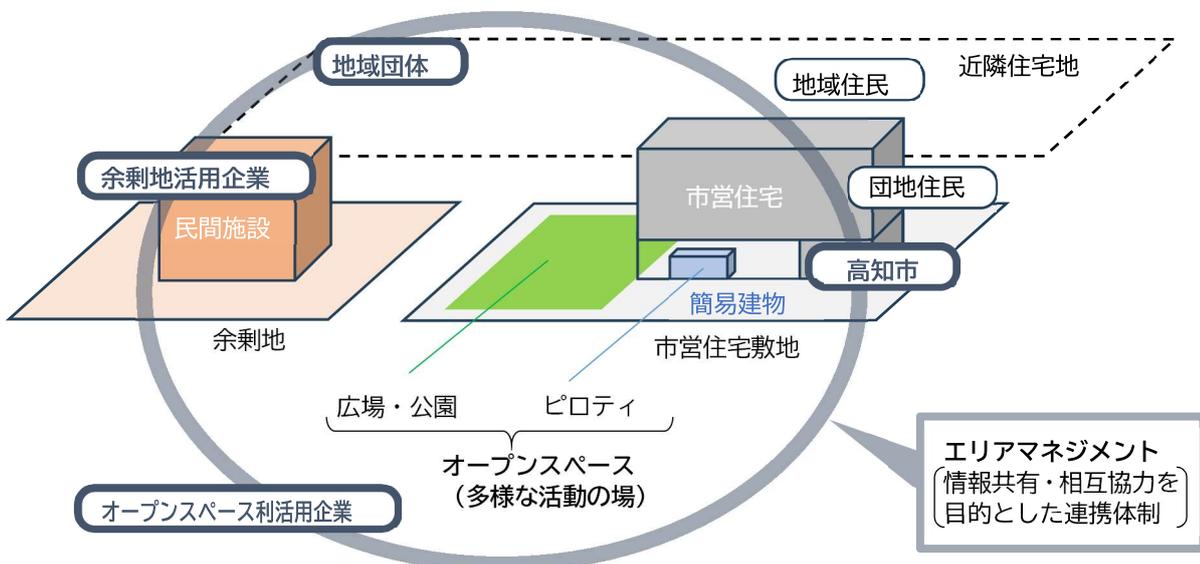
なお、本案では、市営住宅等（広場・公園含む）の設計・建設・入居者移転支援・維持管理に係る業務をPFI事業の対象とし、民間事業者による余剰地活用や自主事業として実施するオープンスペースの利活用については付帯事業として、契約上、分離することを想定しています。

これは、民間事業者の自主事業の経営リスクが、公共施設の整備・管理運営に係る業務の遂行に影響を及さないようにすることが目的です。PFI事業と付帯事業は、一体的に民間事業者を選定することにより、リスクを抑制しつつ、民間事業者のノウハウの活用を図ります。

また、六泉寺町市営住宅の地域課題の解決にあたっては、市営住宅の指定管理者や地域団体との連携が必須となることから、民間事業者とこれらの関係者との情報共有・相互協力を目的とした連携体制を構築することを検討します。本体制は、民間事業者の選定に先駆けて構築の準備を進めると共に、民間事業者の選定にあたっては連携体制への参画を条件とすることが考えられます。

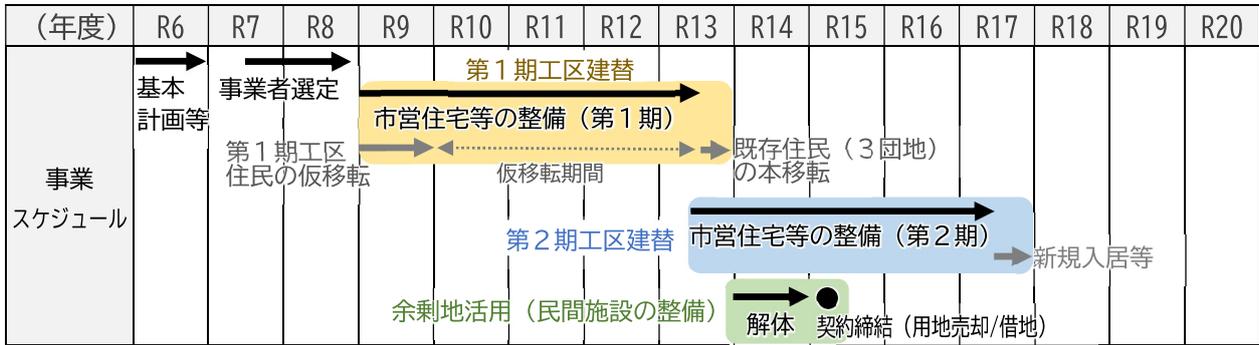


※スキーム図（案）は業務範囲、事業手法とあわせて再検討します。

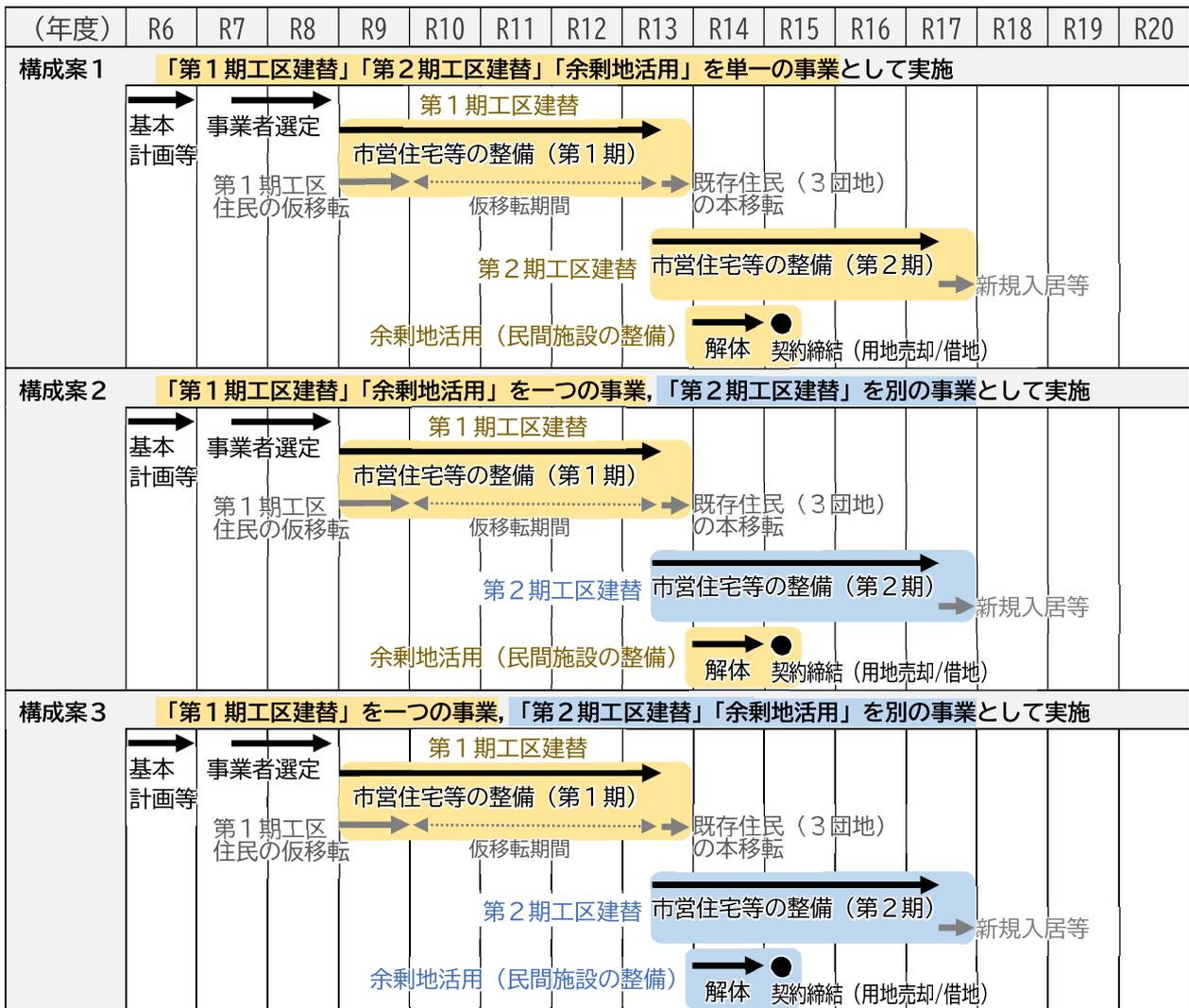


⑤ 事業構成（案）

本事業は、事業の性格や実施時期から、大きく「第1期工区建替」「第2期工区建替」「余剰地活用」の3つに区分することができます。



事業の効率性や整合性という点からは3つの区分を一体的に実施することが有利と考えられます。反面、一体的とすることにより事業期間が長くなり、将来起こりうるリスクを事業開始時点で予測しがたいという課題が生じます。現在、市では事業構成として以下のケースを比較検討しています。



⑥ リスク分担（案）

本事業を PFI 手法にて実施する場合の市と民間事業者とのリスク分担を以下のとおり検討しています。
 なお、現時点で事業手法が決定していないため、決定後に項目・内容の調整を行う前提のものとなります。

<事業全体に共通する事項>

	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者		
				市	PFI 事業者	
事業全体に共通する事項	提供した情報リスク	1	入札説明書等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○		
	契約リスク	2	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	注1	注1	
		3	上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○		
		4	PFI 事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止		○	
		5	PFI 事業者の契約違反による諸問題・損害等に関するもの		○	
	応募リスク	6	応募費用に関するもの		○	
	制度関連 リスク	政治・行政 リスク	7	本事業に直接的影響を及ぼす市に関わる政策の変更・中断・中止	○	
			法制度 リスク	8	本事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立（但し、売却後の余剰地活用に関するものを除く。）	○
		9		上記以外の法令の変更		○
		許認可 リスク		10	PFI 事業者の必要な許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	
			11	市の事由による PFI 事業者の許認可取得遅延	○	
		税制度 リスク	12	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	注2	注2
			13	法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		○
			14	建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（建替後の市営住宅の市への所有権移転前）		○
			15	本事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	○	
			16	上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		○
	社会 リスク	住民対応 リスク	17	入札説明書等に記載されている範囲のもの	○	
			18	提案内容に係るもの		○
		第三者賠償 リスク	19	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
	環境問題 リスク	20	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○	
			債務不履行 リスク	21	市の債務不履行による中断・中止	○
			22	事業者の債務不履行による中断・中止		○
	不可抗力リスク	23	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見込み可能な範囲を超えるもの（但し、売却後の余剰地活用に関するものを除く。）	○	△	
	経済 リスク	資金調達 リスク	24	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
		金利リスク	25	金利変動（但し、余剰地活用に関するものを除く。）	○	○
		物価リスク	26	インフレ・デフレ（但し、余剰地活用に関するものを除く。）	注3	注3

○：主たる分担 △：従たる分担

＜市営住宅等（公園・広場含む）の設計・建設に関する事項＞

	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	PFI事業者
市営住宅等の設計・建設に関する事項	発注者責任リスク	27	市の指示の不備, 変更による契約内容の変更	○	
		28	PFI事業者の指示・判断の不備, 変更による契約内容の変更		○
	測量・調査リスク	29	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
		30	PFI事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
		31	地質障害, 地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの(但し, 売却後の余剰地に関するものを除く)	○	
	設計変更リスク	32	市の提示条件・指示の不備, 変更に関するもの	○	
		33	PFI事業者の提案内容, 指示, 判断の不備によるもの		○
		34	PFI事業者側の開発の影響によるもの		○
	用地の確保リスク	35	事業用地の確保に関するもの	○	
		36	事業用地以外で事業に必要な, 進入路や資材置き場等の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク	37	市が事前に把握し, 公表した文化財調査又は土壤汚染調査, その他の資料により, 予見できることに関するもの		○
		38	上記資料により, 予見できない文化財, 土壤汚染, 地質障害, 地中障害物に関するもの	○	
	工期変更(工事遅延)リスク	39	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工期変更, 引渡し遅延	○	
		40	PFI事業者の責めに帰すべき事由による工期変更, 引渡し遅延		○
	建設コスト(工事費増大)リスク	41	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○	
		42	PFI事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大		○
	建設物価変動リスク	43	建設物価の価格変動に関するもの	注3	注3
	工事監理リスク	44	工事監理の不備によるもの		○
	住民対応リスク	45	建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの		○
	警備リスク	46	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○
	第三者の使用に伴うリスク	47	PFI事業者の関係者の使用に関するもの		○
	要求水準未達成リスク	48	施設完成後, 市による検査で発見された要求水準の不適合・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	49	市営住宅整備費の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	施設損傷リスク	50	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
	瑕疵担保リスク	51	住宅の品質確保の促進等に関する法律に係る瑕疵担保責任		○
	工事の中止リスク	52	市の指示による工事の中止	○	
		53	PFI事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
安全管理リスク	54	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ, 費用増加及び遅延が生じたもの		○	

○：主たる分担 △：従たる分担

＜市営住宅の入居者移転支援に関する事項＞

	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
市営住宅の入居者移転支援に関する事項	入居者の要望、苦情リスク	55	PFI事業者の業務に関するもの		○
			上記以外のもの	○	
	個人情報管理リスク	56	PFI事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
			上記以外のもの	○	
	仮住居（駐車場合む）の不足リスク	57	PFI事業者の業務に関するもの		○
			58	上記以外のもの	○
	要求性能未達成リスク	59	PFI事業者が行う入居者移転支援業務の内容が契約書に定める水準に達していない場合		○
	期間変更リスク	60	入居者の事由による業務期間の変更，事業終了の遅延	○	
			市の指示及び市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更，事業終了の遅延	○	
			PFI事業者の事由による業務期間の変更，事業終了の遅延		○
費用増大リスク	61	入居者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○		
		62	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
		63	PFI事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大		○

○：主たる分担 △：従たる負担

＜市営住宅等（広場・公園含む）の維持管理に関する事項＞

	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者		
				市	事業者	
市営住宅等の維持管理に関する事項	業務開始遅延リスク	64	市の責めに帰すべき事由による維持管理運営業務の開始遅延に関するもの	○		
			65	事業者の責めに帰すべき事由による維持管理運営業務の開始遅延に関するもの		○
	要求性能未達リスク	66	事業者が行う維持管理運営業務の内容が契約書に定める水準に達しない場合		○	
	対象設備瑕疵リスク	67	事業期間中に設備及び従前の設備保守管理の瑕疵が発見された場合	○		
	維持管理運営費増大リスク	68	市側の指示以外の要因により維持管理運営費が増大する場合（物価・金利変動によるものを除く）		○	
			69	入居者の事由による維持管理運営費の増大に関するもの（入居者の通常の使用によるものを除く）	○	
			70	第三者の事由による維持管理運営費の増大に関するもの	○	
	瑕疵損傷リスク	71	対象施設の劣化に対して事業者が適切な維持管理運営業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		○	
72			上記以外の事由による施設の損傷	○		

	技術進歩リスク	73	技術進歩により維持管理運営業務の内容が変更される場合	○	○
--	---------	----	----------------------------	---	---

注：協議による ○：主たる分担 △：従たる分担

<余剰地活用に関する事項>

	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	余剰地活用事業者
余剰地活用に関する事項	価格変動リスク	74	余剰地の価格変動に関するもの	○	○
	支払遅延・不能リスク	75	余剰地の取得費用の支払遅延・不能に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク	76	市が事前に把握し、公表した文化財調査又は土壤汚染調査資料により、予見できることに関するもの		○
			上記資料により、予見できない文化財、土壤汚染に関するもの	注4	注4
		上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	注4	注4	

○：主たる分担 △：従たる分担

<その他>

	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	余剰地活用事業者
その他	事業終了リスク	77	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの等		○

○：主たる分担 △：従たる分担

注1：議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでにかかった費用は、それぞれの負担とする。

注2：消費税の範囲変更及び税率変更に関するリスクは、原則市の負担とする。ただし、本事業の事業費が工事請負に該当し、工事の請負に係る資産の譲渡等の時期の特例を受ける場合における税率等に関する経過措置を受ける場合においては、特例にもとづく合理的な分担によるものとする。

注3：通常の範囲内での物価変動リスクはPFI事業者が負担する。急激で著しく、かつ通常は予測不能な物価変動を対象として、建設費の改定を行う規定を設ける。

注4：市と余剰地活用事業者の協議による。

2 調査項目

※ヒアリング事項の詳細については、「サウンディング型市場調査（第2回）事前ヒアリングシート」を参照してください。

(1) 市営住宅等の整備に関する事項

① 整備スケジュール

・市の想定する設計期間・建設期間等の妥当性

② 事業費（概算）

・市の想定する事業費（概算）の妥当性

(2) 市営住宅の入居者移転支援に関する事項

① 入居者の移転調整

・民間事業者による業務受託の実現性・懸念事項
・業務実施に係る費用

② 仮移転先となる民間賃貸住宅等（仮住居）の確保

・民間事業者による業務受託の実現性・懸念事項
・業務実施に係る費用

(3) 市営住宅等の維持管理に関する事項

・本事業に適切な維持管理の範囲
・業務実施に係る費用

(4) 余剰地活用に関する事項

① 余剰地活用スケジュール

・市の想定する整備スケジュールに関する懸念事項
・余剰地活用の適切な提案時期

② 余剰地活用の用途等

・市の想定する売却/貸付条件のもとで想定できる余剰地活用の用途
・民間事業者が想定する用途について提案可能な街区及び面積（実現性が一定見込めるもの）

(5) オープンスペース利活用に関する事項

① 想定可能な利活用の用途

- ・市の想定する使用料/使用条件のもとで想定できるオープンスペース利活用の用途
- ・用途についての懸念事項

② 民間事業者の役割

- ・利活用の促進にあたり民間事業者が担える役割
- ・受託業務として実施する場合に必要な費用

(6) 事業全体に関わる事項

① 業務範囲

- ・市が検討中の業務範囲についての意見交換
- ・業務範囲についての懸念事項

② 「一括発注」「性能発注」の効果

- ・設計、建設、移転支援、維持管理等の包括発注により期待される効果
- ・市営住宅整備、余剰地活用、オープンスペース利活用の一体的な事業化により期待される効果

③ スキーム図

- ・市が検討中のスキーム図についての意見

④ 事業構成

- ・市が検討中の事業構成についての意見

⑤ リスク分担

- ・市が検討中のリスク分担についての意見

(7) 本事業への参画意向

- ・本事業への参画可能性
- ・参画を検討する立場（代表企業、構成企業等）
- ・参画にあたり重視する事業条件等

参考資料

本調査の参考資料として、先行事例、意見交換のための仮定条件やイメージを示します。

(1)入居者の移転支援に関するもの

① 本事業の入居者移転支援業務の範囲に関するイメージ

- ・本事業では、現入居者の負担軽減のため、入居者との移転調整や、仮移転先となる民間賃貸住宅等（仮住居）の確保等を支援する「入居者移転支援業務」を委託することを検討しています。
- ・入居者との移転調整では、入居者への説明会の開催にはじまり、移転先の調整、手続きに必要な書類の配布・回収、引っ越し日の調整、移転後の住戸確認（原状回復確認）等を一括して行います。
- ・また、仮移転の対象となる入居者に対しては、仮住居の確保を支援します。本市のこれまでの建替事業では、移転先として民間賃貸住宅を使用しており、この住宅は入居者が確保していました。本事業においては民間事業者が住宅の斡旋や契約の支援等を行うことで、入居者の負担軽減に繋がりたいと考えています。
- ・また、他の自治体の事例では、仮住居として団地内の空き住戸を使用しており、そのために必要な空き住戸の状態の調査や改修を委託しているものもあります。本事業では、団地内の空き住戸や他の市営住宅の使用についても検討を進めています。

② 仮移転先となる民間賃貸住宅の仮定条件

項目	内容	備考
範囲	潮江地区内	
家賃価格帯	5.5万円以下	共益費／駐車場使用料 別途
住宅形式	共同住宅形式	
間取りタイプ	1LDK, 2K, 2DK, 2LDK, 3K, 3DK, 3LDK, 4K, 4DK, 4LDK, 5K 以上	現団地の間取りタイプは 2K, 2DK, 3K (約 40~55 m ²)
その他条件	バス・トイレ別	
確保数	約 60 戸	
使用期間	約 3.5~4 年	

③ 市営住宅整備事業における移転支援業務の先行事例

(事例1) 神奈川県「県営上溝団地特定事業」

○事例の特徴

建替え予定の団地内の空き住戸を仮移転先として確保する。民間事業者は空き住戸の状態、必要な修繕内容を調査のうえ、修繕を実施する。空き住戸が不足する場合は、民間事業者が民間賃貸住宅を借り上げることも可能である。その他入居者の移転調整は、同種の事業として一般的な内容である。

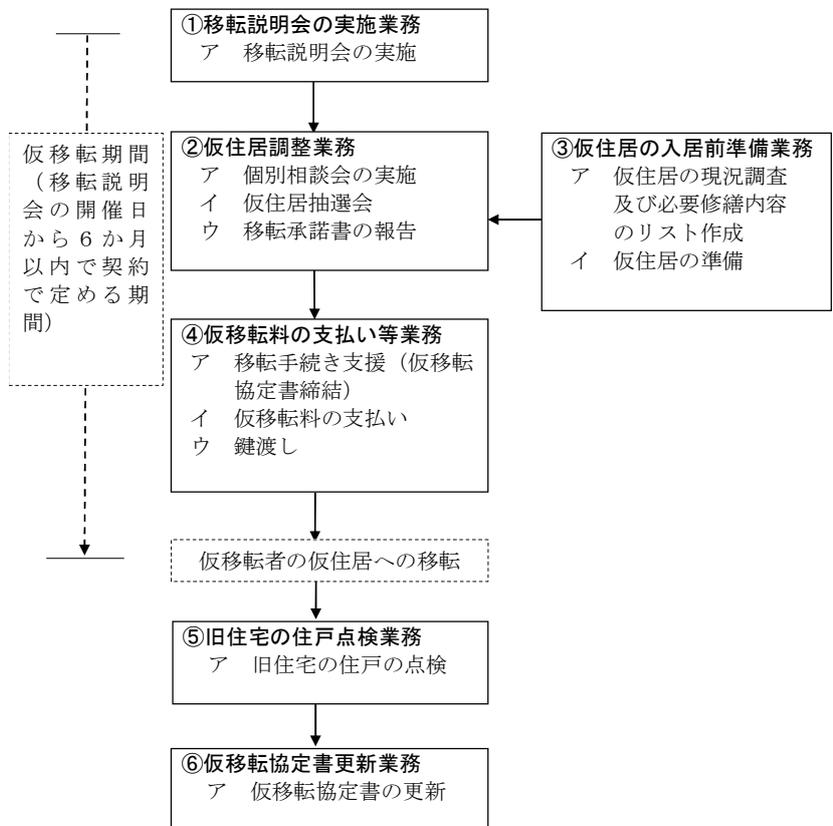
○用語の定義（抜粋）

- 旧住宅 : 建替え前の現在の県営上溝団地をいう。
- 仮住居 : 建替住宅の整備期間中に、旧住宅の入居者が居住する住戸をいう。
- 仮移転 : 旧住宅から仮住居への移転をいう。
- 本移転 : 旧住宅又は仮住居から建替住宅への移転をいう。

○対象業務（抜粋）

移転計画業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 必要な仮住居数の整理 ・ 仮住居として利用可能な住戸調査等 ・ 仮移転及び本移転に係る建設工事とのスケジュール調整 	等
仮移転支援業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 移転説明会の実施業務 ・ 仮住居調整業務 ・ 仮住居の入居前準備業務 ・ 旧住宅の住戸点検業務 	等
本移転支援業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 移転説明会の実施業務 ・ 本移転先調整業務 ・ 旧住宅又は仮住居の住戸点検業務 	等

○仮移転支援業務 フロー



出典：神奈川県ホームページ「県営上溝団地建替事業」要求水準書（入居者移転支援編）（12月13日修正版）

https://www.pref.kanagawa.jp/docs/j4t/kamimizo_tatekaejigyuu_pfi.html

(事例2) 川西市「川西市花屋敷団地等建替事業」

○事例の特徴

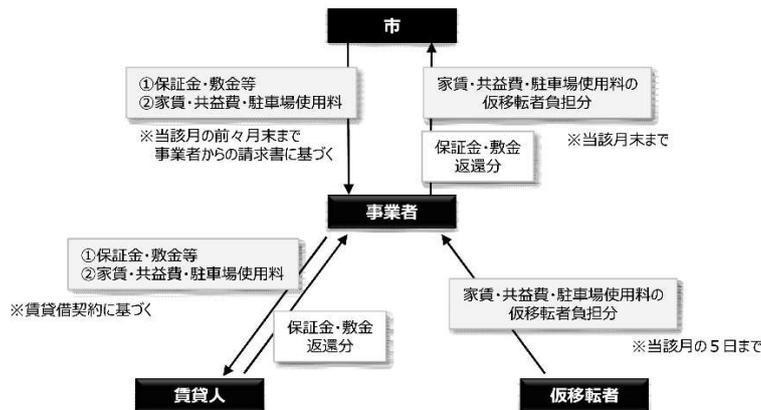
団地周辺の民間賃貸住宅を仮移転先として確保する。民間事業者は入居者に民間賃貸住宅の斡旋、仲介を行ったうえ、仮移転期間中は貸主への賃料等の支払いを代行する。
入居者の移転調整については、同種の事業としては一般的な内容である。

○業務の範囲（抜粋）

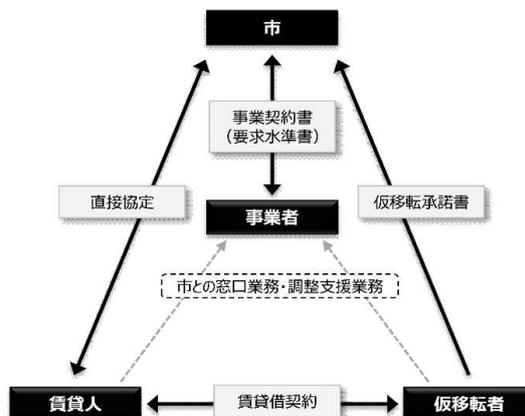
仮移転支援業務	<ul style="list-style-type: none"> ・仮住戸の確保（仮住戸のあっ旋、仲介） ・仮移転等説明会の実施 ・仮住戸等決定抽選会の実施 ・仮移転の確認及び仮移転料の支払手続き支援 <p style="text-align: right;">等</p>
仮住戸についての賃貸借契約等に関する業務	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約の締結のための代理又は媒介その他同締結のために必要な支援 ・市と賃貸人間との直接協定の締結支援 ・賃貸借契約に伴う支払等リストの作成 ・市からの家賃等の受領及び賃貸人への支払代行 ・仮移転者からの家賃等（仮移転者負担分）の受領及び市への支払代行 ・仮移転期間中の賃貸人と仮移転者との調整・協議等の支援 ・賃貸借契約の解除手続き支援 <p style="text-align: right;">等</p>
本移転支援業務	<ul style="list-style-type: none"> ・本移転等説明会の実施 ・住戸等決定抽選会の実施 ・入居説明会の開催支援 ・移転の確認及び移転料の支払い手続き支援 <p style="text-align: right;">等</p>

○仮住戸についての賃貸借契約等に関する業務

支払いの流れ図



契約関係図



出典：川西市ホームページ川西市「川西市花屋敷団地等建替事業」要求水準書（入居者移転支援編）

<https://www.city.kawanishi.hyogo.jp/shiseijoho/1007418/gyozaisei/1008310/1003775.html>

(2)市営住宅等の維持管理に関するもの

① 高知市営住宅の指定管理（令和6年度現在 適用中の条件等）

対象施設	概ねすべての高知市営住宅（142 団地 5,017 戸）	
業務範囲	1 入居に関する業務 2 住宅返還に関する業務 3 住宅使用料等の決定に関する業務 4 住宅使用料等の収納に関する業務 5 滞納整理及び法的措置に関する業務 6 各種手続き・入居者対応業務 7 修繕に関する業務	8 一般管理業務 9 駐車場に関する業務 10 建替事業又は用途廃止に関する業務 11 高知市営住宅管理システム入力業務 12 自治会支援業務 13 共益費に関する業務 14 入居者等へのサービスの提供

※一般管理業務の業務内容

- ・ 団地巡回業務
- ・ 防火管理，災害対応業務
- ・ 樹木の剪定，伐採，植樹，草刈り等
- ・ 病虫害の駆除等
- ・ 共用部分における電球等の管理業務
- ・ 鍵の保管
- ・ 照会・回答等の資料作成
- ・ 設備保守点検等
- ・ その他必要と認めること

② 本事業の維持管理業務の範囲に関するイメージ

- ・ 全市の市営住宅を一括して指定管理していることから，維持管理業務の大なる部分を既存の指定管理から分離し，本事業の業務範囲に含めることは，業務の効率性や入居者や，入居を検討する市民の利便性を低下させる可能性があります。
- ・ 特に個々の入居者と接する「入居に関する業務」「入居者対応業務」，さらにこれらの業務と密接な連携を要する業務（例：高知市営住宅管理システム入力業務，緊急修繕業務）については，指定管理からの分離は合理的でないと考えます。
- ・ よって，本事業に含めることで効率性・利便性の低下を生じない業務としては，下表のとおり指定管理の業務範囲のうちの「一般管理業務」（一部）や，指定管理業務に含まれない「敷地の使用許可手続きの支援」等に限定されると考えられます。

項目	広場・公園	その他市営住宅敷地内
団地巡回業務	○	○
樹木の剪定，伐採，植樹，草刈り等	○	△（住民と分担）
病虫害の駆除等	○	○
鍵の保管	○	○
設備保守点検等（EV，受水槽，遊具等）	○	○
敷地の使用許可手続きの支援	○	○

- ・ かつ，本事業にこうした業務を含めることで，オープンスペースの利活用や広場等の良好な環境の保全，団地内外の関係者の連携等への効果が大きい場合において，本事業の維持管理業務の一部を含めることの合理性が認められます。

(3) 余剰地活用に関するもの

① 本市が誘導する用途のイメージ

福祉	子育て世帯向け，高齢世帯向け，その他
商業	地域住民向け，広域集客施設，その他
住宅	戸建住宅（分譲），共同住宅（分譲，一般，高齢，子育て）
その他	地域の環境に適した用途や地域防災や地域コミュニティの向上など地域に貢献する機能

② 用途の誘導方法に関するイメージ

- ・現時点において，都市計画法その他の法令，条例に反しない限りにおいて，原則として用途の制限は想定していません。ただし，今後の検討の結果，本市が地域の住環境の保全の観点から，何らかの制限を設ける可能性はあります。
- ・一方，本市は，地域の環境に適した用途や地域防災や地域コミュニティの向上など地域に貢献する機能の誘導を図ります。その具体的な方法としては，地域の課題と売却/貸付の条件を示したうえで民間事業者から提案を募ることを想定しています。

③ 余剰地の処分価格に関する仮定条件

- ・余剰地の処分（売却/貸付）に係る価格については，地方自治法・本市条例に基づく「適正な対価」を最低価格として定めることを想定しています。なお，「適正な価格」とは，本市においては不動産鑑定を行いその評価額とすることが一般です。現時点で不動産鑑定評価は行っていないため，本調査においては，下表の金額を参考としてください。

	参考価格	備考
売却価格	90,000 円/㎡	近隣の固定資産税路線価（財務省）より実勢価格を推定
貸付料	300 円/月・㎡	売却の場合の価格の4%を年額とする

(4) オープンスペース利活用に関するもの

① 利活用可能な位置・規模のイメージ

- ・本調査において、利活用可能なオープンスペースの位置・規模は下表を参考としてください。

機能（例）	位置	規模
簡易店舗	ピロティ，広場	数十～200㎡程度
キッチンカー	ピロティ，広場	1～数台分
コミュニティガーデン	広場	数十～数百㎡程度

※機能は例示です。本表記載のものに制限する意図はありません。

② オープンスペース利活用の使用料に関する仮定条件

- ・オープンスペース利活用の使用料は、地方自治法・本市条例に基づき価格を定めることを想定しています。本調査においては、下表を参考としてください。
- ・なお、使用料の対象となる敷地は、建物等や工作物の設置により排他独占的に利用する（広場としての自由使用を排除する）範囲内となります。

	参考価格	備考
貸付料	300 円/月・㎡	・余剰地の処分価格（貸付）と同額 ・営利または営業を目的とした用途を想定したもの

※排他独占的な利用（例）： 建物を設置し、建物内は特定の者のみ利用可とする
一定の領域を柵等で囲み、柵内は特定の者のみ利用可とする

③ 民間事業者の役割のイメージ

- ・本事業を PFI 手法にて実施する場合において、オープンスペース利活用に対する民間事業者の関わり方について、例えば、下表のものが考えられます。

自主事業の実施主体	自らオープンスペースの使用許可を取得し、施設（簡易建物，工作物，キッチンカー等）を設置して事業を実施する。
利活用事業者の斡旋	自主事業を実施する利活用事業者や団体を探索し，斡旋する。
事業者の募集・受付等	利活用を検討する事業者や団体を募集し，施設の案内，使用申し込みの受付を行う。
その他	オープンスペースの利活用を促進する諸活動