

## 六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）の概要（考え方）について

### 1 はじめに

高知市では、令和7年1月に策定した「六泉寺町市営住宅等再編基本計画」に基づき、老朽化が課題となっている六泉寺町市営住宅、北百石町市営住宅、丸池町市営住宅の3市営団地を六泉寺町市営住宅へ統合し、建替（集約高層化）することを計画している。

新たに建設する六泉寺町市営住宅は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する。

六泉寺町市営住宅は津波による浸水が深さ3m以上となるおそれがある地域にあるため、建替えに当たっては、ピロティ式構造の採用や津波避難ビルの機能を備えるなど、防災及び災害対応機能を重点的に整備する。

施設管理に当たっては、市、民間事業者、地域の連携により「災害に備えた団地内外の住民同士のつながりの強化」と「災害時の避難行動理解促進」の実現を目指す。

なお、団地の建替え・再編に当たっては、団地住民の身体的・経済的な負担の軽減に努める。

新たな六泉寺町市営住宅の建設は、大きく2工区に分けて順次実施する。このうち、先に実施する工区（以下「第1工区」という。）の住宅等の建設とこれに関連する業務を包括的に実施する事業を六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）と称する（以下「本事業」という。）。

なお、本事業では、既存住棟等の解体により生じる余剰地の民間活用をあわせて実施する。

一方、第1工区に引続き実施する工区（以下「第2工区」という。）の住宅等の建設とこれに関連する業務等を包括的に実施する事業を六泉寺町市営住宅等再編事業（第2期）と称する（以下「第2期事業」という。）。

高知市では、令和7年2月に、本事業をPFI手法にて実施することを決定した。これを受けて、令和7年6月に、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15条第1項に基づき、PFI法第5条に定める実施方針を令和7年11月に策定する見通しであることを公表した。

本資料は、実施方針の策定の見通しの公表に併せて、本事業を実施するPFI事業者として参画を希望する、又は参画について関心を有する民間事業者を対象として、令和7年6月時点で想定する事業の基本的な考え方を公表するものである。

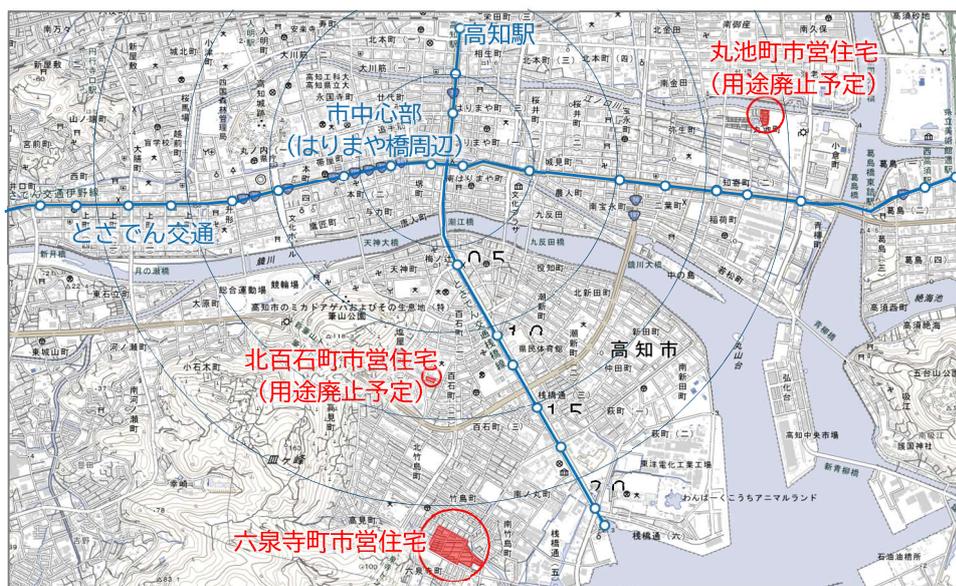
なお、記載の内容は検討中のものであり、今後変更する場合がある。

## 2 再編の概要

### (1) 再編対象団地（令和7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	210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	16戸	0.8ha <sup>※</sup>	工業
総数			468戸	230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) 再編対象となる入居者（令和7年4月1日時点）

再編対象3団地には、230世帯、340人が居住している。

#### ■対象団地の居住者数・世帯人数別世帯数

	居住人数 (人)	世帯人数別世帯数・全世帯(世帯)					高齢世帯 <sup>※</sup> の割合
		総数	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人以上世帯	
六泉寺町	315	210	121	75	13	1	81.3%
北百石町	5	4	3	1	0	0	75.0%
丸池町	20	16	12	4	0	0	74.3%
総数	340	230	136	80	13	1	74.8%

※ 高齢世帯：60歳以上の高齢者単身又は高齢者のみの世帯

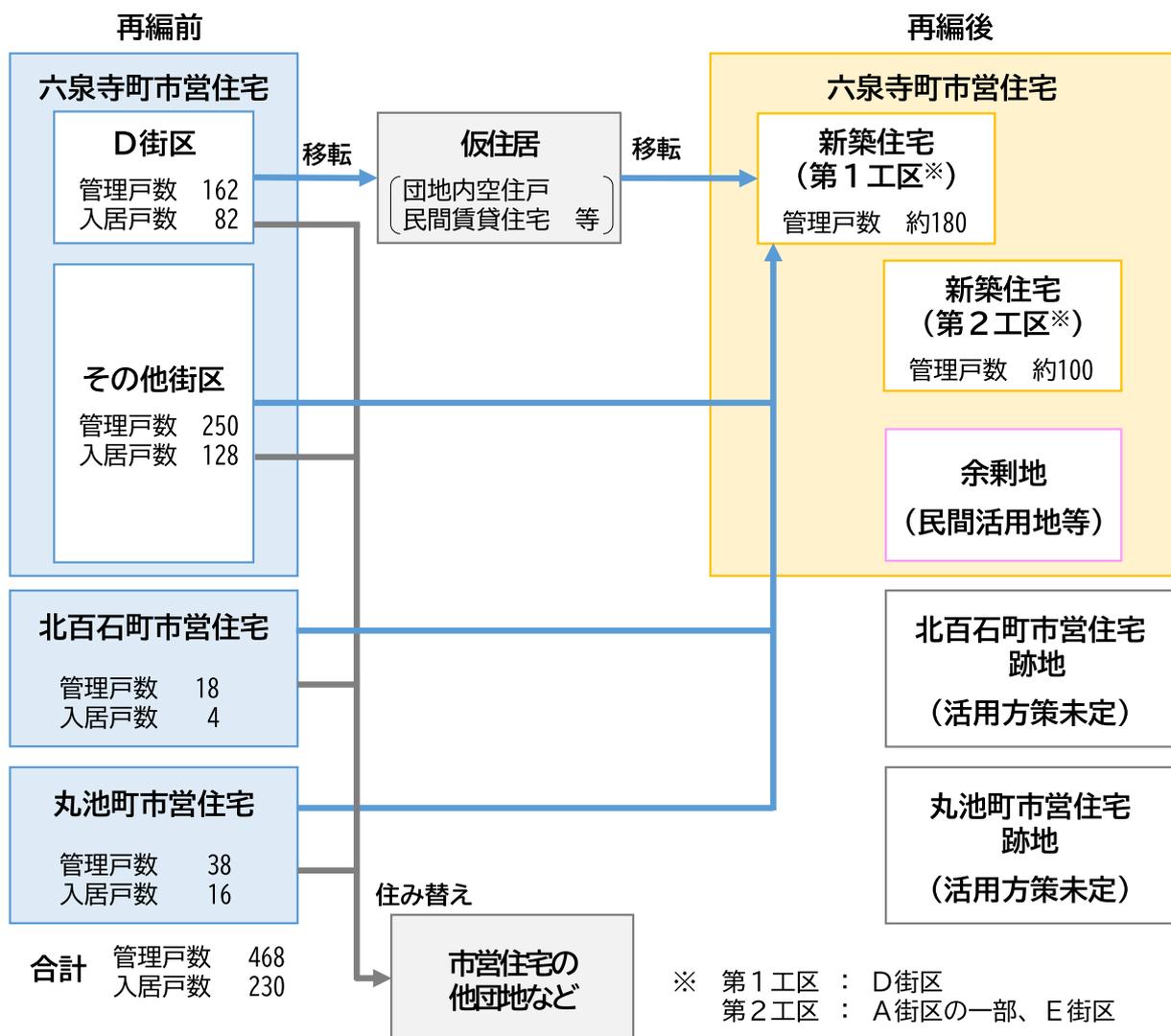
### (3) 再編内容

再編に伴う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230戸（令和7年4月1日現在）を受け入れ可能な282戸を想定する。ただし、入居者の希望により、市営住宅の他団地などに住み替えることも可能である。

現在の六泉寺町市営住宅のうち一部の区域（D街区）の入居者は、建替えの期間中、一時的に仮住居（民間賃貸住宅等）への移転が生じる。

対象3団地を六泉寺町市営住宅へ統合建替（集約高層化）することにより、まとまった余剰地が生じる。このうち、六泉寺町市営住宅に生じる余剰地については民間事業者等による活用を図る。

なお、北百石町市営住宅及び丸池町市営住宅の跡地の活用方法については未定である（本事業の対象外）。



※ 六泉寺町市営住宅に係る街区の配置は、本資料「3 (3) 事業区域」を参照のこと。

### 3 事業の概要

#### (1) 事業名称

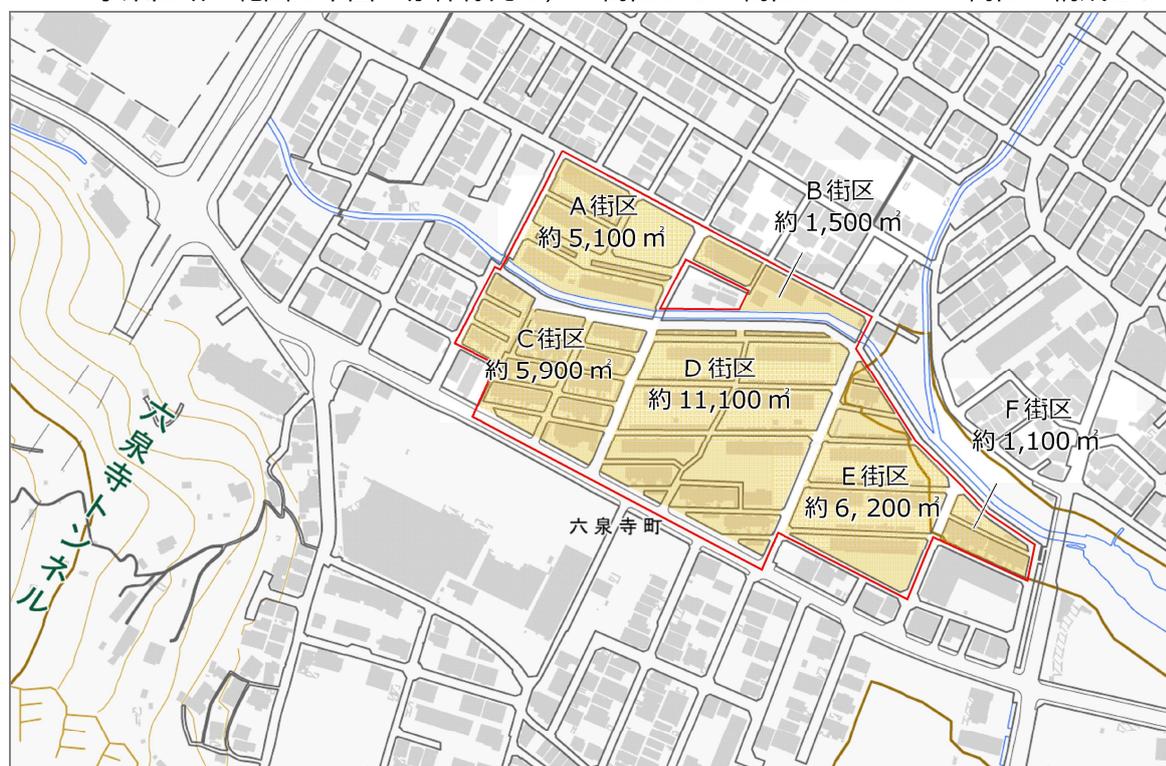
六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）

#### (2) 対象施設

施設名称	六泉寺町市営住宅
所在	高知市六泉寺町 22 番地
面積	約 3.8 ha
道路	団地内：約 2 m～約 6 m 南側：約 12m 等
用途地域	第一種住居地域
防火／準防火	法 22 条区域
容積率／建ぺい率	200／60
その他 都市計画情報等	・日影規制：5 時間／3 時間 ・周辺市街地ゾーン（景観法） ・埋蔵文化財包蔵地範囲外
ハザードマップ	・津波浸水区域（想定最大規模）：3 m～5 m 未満 ・鏡川洪水想定区域図（想定最大規模）：3 m～5 m 未満 ・土砂災害：－

#### (3) 事業区域

事業区域の範囲は下図の赤枠線内で、A 街区から F 街区までの 6 つの街区で構成される。

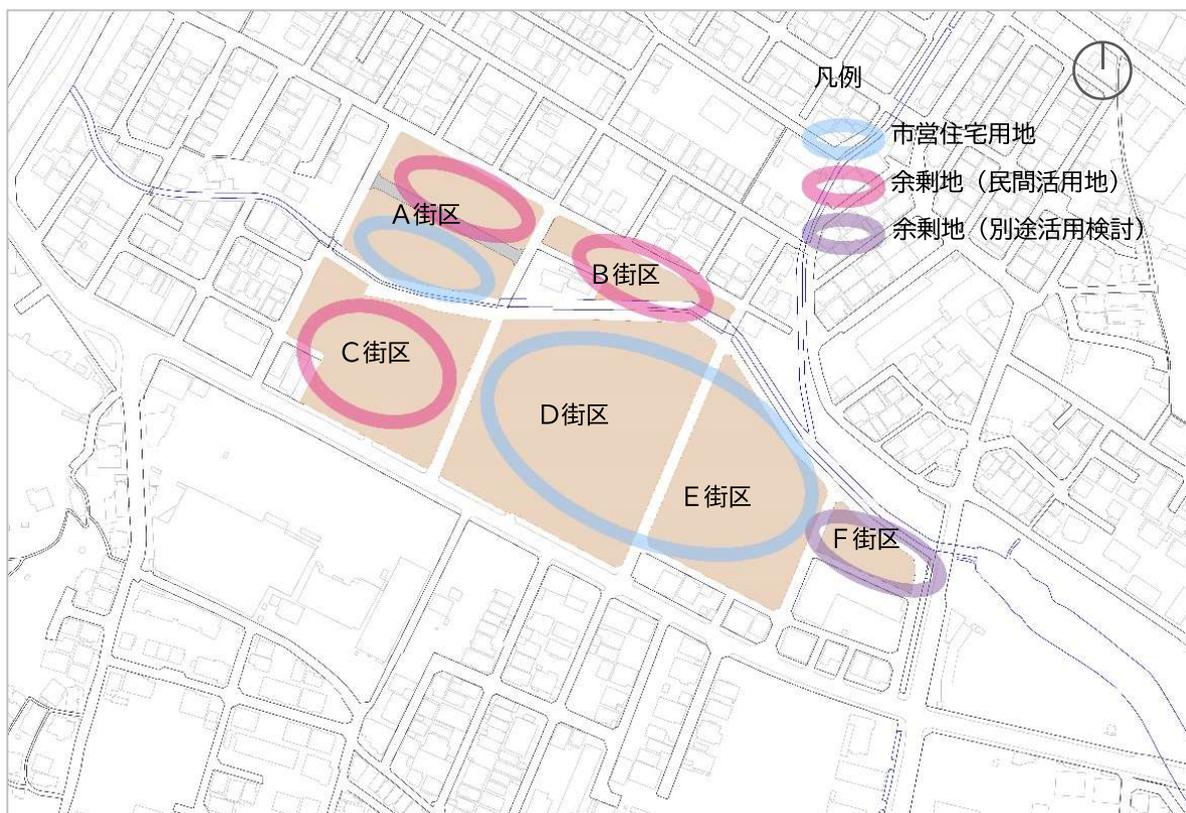


区域内の既存建物は住棟 34 棟，集会所 1 棟からなり，都市公園が 1 つ所在する。水路北側の民地は，区域に含まれない。



#### (4) 土地利用計画 (ゾーニング)

各街区を市営住宅用地と余剰地 (民間活用地) 等に区分する。



## (5) 事業内容

本事業は、以下に示すとおり、P F I法に基づき実施する市営住宅建替事業とその他の余剰地活用事業により構成され、両事業を一体的に実施するものとする。

### ① 市営住宅建替事業

六泉寺町市営住宅のうちD街区（第1工区）の既存住棟及び附属する施設、屋外工作物その他外構等（以下「付帯施設」という。）を解体撤去し、新たな市営住宅（建替後の住棟（以下「新築住宅」という。）と付帯施設（新築住宅と併せて、以下「新築住宅等」という。）を整備する。その後、D街区を除く街区の既存住棟及び付帯施設の解体撤去を行う。

上記に加えて、これらを実施する上で必要となる関連業務を行うものとし、これらを一体的な事業として民間事業者へ委託発注する。

なお、A街区の一部及びE街区（第2工区）では、本事業による既存住宅の解体後、本市が別途、第2期事業として市営住宅等の整備を行う。

### ② 余剰地活用事業

市営住宅建替事業において既存住宅を解体した後のA街区（うち市営住宅の整備用地（第2工区）を除く。）、B街区及びC街区の敷地（以下「民間活用地」という。）について、その全部又は一部を民間事業者へ売却又は貸付して民間施設の整備を求め、地域課題の解消に寄与する機能を誘導する。

#### 〔参考〕事業内容（対象街区）の整理

事業区分	既存住棟等の解体	新たな市営住宅の整備	余剰地活用
第1期 （本事業）	全街区	D街区（第1工区）	A街区（一部）、 B街区及びC街区 の全部又は一部
第2期	該当なし	A街区の一部及びE街区（第2工区）	該当なし

## (6) 事業手法

### ① 市営住宅建替事業

本事業のうち市営住宅建替事業はPFI法に基づき実施するものとし、実施主体である民間事業者（以下「PFI事業者」という。）は、新築住宅等の整備後、市に所有権を移転するとともに、これに付随して既存施設の解体、既存住民の移転支援を一体的に行うBT（Build Transfer）方式とする。

### ② 余剰地活用事業

本事業のうち余剰地活用事業は、市が民間活用地を地方自治法に定める普通財産に位置づけた後、実施主体である民間事業者（以下「余剰地活用企業」という。）に売却又は貸付する方式（普通財産の売却又は貸付）とする。

## (7) 事業範囲

業務項目		業務内容
市営住宅 建替事業	市営住宅整備等業務	・新築住宅の設計，施工，工事監理 ・既存住宅の除却工事設計，除却工事，除却工事監理 ・各種調査 等
	入居者移転支援業務	・移転計画策定 ・移転等に係る入居者説明，移転調整 ・手続き書類の交付・受領，引っ越し業者の手配 ・仮移転先の確保，仮移転先住戸の修繕 等
余剰地活用事業		・余剰地の購入又は賃借 ・民間施設の整備，運営 等

## (8) 予定価格

### ① 市営住宅建替事業

PFI事業者の募集に当たり、市は募集資料において提案価格の上限を公表し、市営住宅建替事業に必要となる費用（サービス対価）の金額提案を求める。

### ② 余剰地活用事業

民間活用地の売却及び貸付の金額は、余剰地の活用が可能となる時期（対象区域の既存住宅等の解体後、確定地形測量を実施する時期を目安とする。）において、市が地方自治法及び関連する条例等に基づき決定する。

そのため、余剰地活用企業の募集の時点においては、提案の参考のための概算額として、当該時点における不動産鑑定評価額をもとに参考価格（㎡単価による表示）を公表する。

なお、決定後の金額と参考価格とは、算出する時点、対象とする区域の位置・面積等、条件が異なるため一致しない。

#### (9) 事業者の収入

##### ① 市営住宅建替事業

市は、市営住宅建替事業に要する費用をPFI事業者を支払う。支払方法については、実施方針に示す。

##### ② 余剰地活用事業

余剰地活用企業は、余剰地活用事業を独立採算で行う。本市は、余剰地活用事業に要する費用を負担する予定はない。

#### (10) 事業スケジュール（予定）

事項	区分	時期
事業契約の締結	住宅・余剰地	令和9年3月
新築住宅等の整備・移転支援の完了（期限）	住宅	令和14年3月
既存住宅の解体完了（期限）	住宅	令和15年3月
民間活用地の売却又は貸付の実行	余剰地	令和15年4月以降

区分凡例 住宅：市営住宅建替事業、 余剰地：余剰地活用事業

#### 4 民間事業者の募集及び選定

##### (1) 事業者選定に関する基本的事項

##### ① 募集及び選定方法

本事業は、市営住宅建替事業と余剰地活用事業とを一体的に実施するものであることから、PFI事業者と余剰地活用企業とを一体的に募集し、選定する。

##### ② 審査の実施

公正性、透明性及び客観性を確保して事業者選定を行うことを目的として選定審査会を設置する。

また、審査は、参加資格審査と提案審査の二段階で行う。

##### (2) 選定の手順及びスケジュール

令和7年11月にPFI法第5条に定める実施方針及び要求水準書（案）等を公表する予定である。その他、詳細については実施方針に示す。

(3) 応募者の構成

本事業の募集に当たり、応募者は下記の企業により構成するグループとする。  
グループ及び構成企業に関する参加資格要件については、実施方針に示す。

対象事業	応募における構成企業
市営住宅建替事業	設計企業，建設企業，工事監理企業，移転支援企業，その他の企業
余剰地活用事業	余剰地活用企業

(4) S P C（特別目的会社）の設置

市営住宅建替事業を実施する P F I 事業者における S P C の設置の有無等の条件は、実施方針に示す。

## 5 民間事業者の責任及び事業に係るリスク分担

### (1) 民間事業者の責任

S P Cの設置要件及びS P Cの設置有無に応じた構成企業間の責任分担については、実施方針に示す。その他、P F I事業者及び余剰地活用企業の責任に関する詳細は、募集時に公表する事業契約書（案）に示す。

### (2) リスク分担

本事業に係るリスクの市、P F I事業者、余剰地活用企業の分担は、実施方針に示す。  
 なお、本事業において特に留意すべきリスクとして、以下を認識している。

#### ① 市営住宅建替事業における建物物価変動リスク

市営住宅建替事業においては、応募者の提案価格に応じて事業契約において定める金額をもとに、物価に一定程度の変動があった場合、一定の調整を行う。参考として、下記に他自治体の事例を示すが、これは決定したものではない。

#### 【物価変動リスクに係る他自治体の事例】 ※一部編集している。

市営住宅整備等業務に係る対価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象のサービス対価（公租公課を除く。）については、事業契約書等に基づいて決定される金額を基に物価変動率を勘案して改定するものとし、改定方法については、募集公告日を含む月の「一般財団法人建設物価調査会が公表している「建築物価建築費指数（2015年基準）」の建物種類「集合住宅」、構造種別「RC」、指数種類「工事原価」の標準指数（対象都市：高松）」の指数を用い、事業契約の締結から1年を経過した時点における指数が同指数と比較して1.5%を超える差が生じた場合、市又はP F I事業者の請求により生じた差分に応じてサービスの対価の改定を行うことができる。</li> <li>・改定後、さらに直近の改定時の上記指数と比較して1.5%を超える差が生じた場合についても同様に、市又はP F I事業者の請求によりその時点における残工事について生じた差分に応じてサービスの対価の改定を行うことができる。</li> <li>・なお、採用する指標において、市場の変動等により、改定に用いる指数が実態に整合しない場合には、上記に関わらず、市とP F I事業者が協議を行うことにより前記以外の指標に変更することができるものとする。</li> </ul>
入居者移転支援業務に係る対価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象のサービス対価については、入居者移転支援業務に係る費用に以下の物価変動により増減が生じた場合、市及びP F I事業者は業務に係る費用の増減分の負担方法について協議を行うものとする。</li> <li>・サービス対価のうち、実費精算を行う部分については、協議の対象外とし、実費に基づき支払を行うものとする。</li> <li>・協議を行う物価変動率は、前年度の4月から3月までの「企業向けサービス価格指数（2020年基準）：日本銀行調査統計局」の平均値を用い、募集公告日を含む月の指数と当該事業年度の前年度の4月から3月までの指数の平均値と比較して3.0%以上の差が生じた場合にサービス対価Bについて協議を行うものとする。</li> <li>・2回目以降は、前回改定時の前年度の4月から3月の指数の平均値と当該事業年度の前年度の4月から3月の指数の平均値と比較して3.0%以上の差が生じた場合にサービス対価について協議を行うものとする。</li> <li>・採用する指標については、上記に関わらず、市とP F I事業者が協議を行うことにより、前期以外の指標に変更することができるものとする。</li> </ul>

## ② 余剰地活用事業における市場性リスク

応募者の提案受付から余剰地活用企業が事業を開始できるまで（敷地の引渡しまで）に6年以上の期間が空く。この間の市場の変化や建設費の変動を予測した事業計画を立てることは、余剰地活用企業にとって容易でない。

そのため、応募の時点において余剰地活用企業から整備方針と整備内容（その時点において可能な限り実現性が高いものとする。）を受けた上で、期間の経過・市場の変化に応じて、余剰地活用の敷地の範囲と民間事業者が整備する民間施設の用途等を、余剰地活用企業と市が協議して事業決定を行うことを予定している。

## 6 オープンスペースの整備等に関する考え方

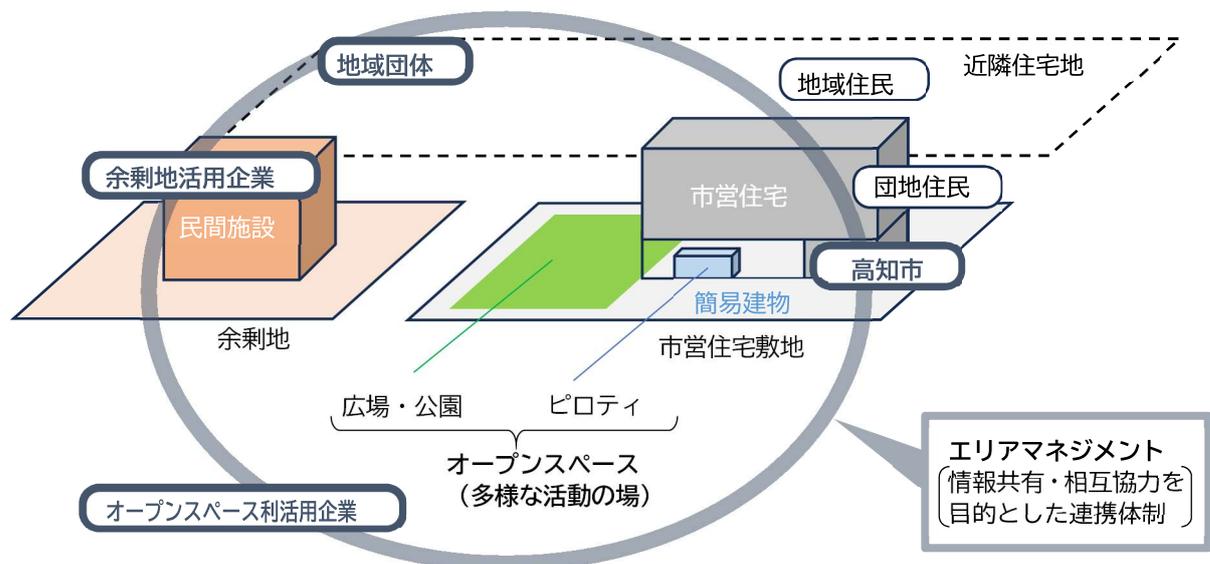
その他、本事業の実施において留意すべき条件として、オープンスペースの整備等に関する考え方を以下に示す。

### (1) オープンスペースの整備及び維持管理の方針

建替え後の六泉寺町市営住宅は、集約高層化と津波対策のためのピロティ式構造の採用により、まとまったオープンスペースが生じる見込みである。オープンスペースは、一部を現在のA街区にある公園の代替的機能を持たせた敷地内広場とし、その他、日常時は地域住民等が立ち寄りやすく、また災害時には円滑に避難しやすいよう、周囲を開放する。

市営住宅建替事業の完了後、市は、周辺住民を含めた市民が通行や憩いに利用できるようオープンスペースを開放するとともに、市民が利用する広場・緑地等として適切な管理を行う。

また、オープンスペースは、地域団体や周辺企業等が地域活性化のために使用可能とすることも検討する。利活用に当たっては、使用の公益性の確保や住環境の保全、市と受益者による適正な管理分担等が適切に行われるよう留意する。その実現に向け、市は利活用の主体や団地住民との連携を図るとともに、ルールづくりを進める。



## (2) 余剰地活用企業によるオープンスペースの利活用

### ① 基本的な考え方

市は、オープンスペースについて、地域活性化に資する利活用を誘導する観点から、余剰地活用事業の一部として、余剰地活用企業によるオープンスペースの利活用の実施を期待する。

ただし、オープンスペースの利活用は、その主体が運営に係る費用（市に支払う使用料を含む。）を自ら負担する想定であることから、余剰地活用企業による利活用を要求水準とはせず、任意提案によるものと位置付ける予定である。

### ② 余剰地活用企業による利活用の決定

余剰地活用企業によるオープンスペースの利活用は、余剰地活用事業の一部として、余剰地活用企業と市が協議して事業決定を行うことを想定している。

以上