

【令和7年12月3日 修正版】

六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）

実施方針

令和7年11月18日

高知市

はじめに

高知市（以下「市」という。）は、六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、民間と行政のパートナーシップのもとで、効率的・効果的に推進するため、「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。）に基づく事業として実施することを検討している。

本事業に関し、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者（以下「PFI事業者」という。）及び付帯事業を実施する事業者の選定を行うに当たって、PFI法第5条第1項の規定により実施方針を定めたので、同条第3項に基づき、次のとおり公表する。

目 次

1. 特定事業の選定に関する事項	1
1.1. 事業内容に関する事項	1
1.2. 特定事業の選定及び公表に関する事項	5
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
2.1. 民間事業者の選定に関する基本的事項	6
2.2. 民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項	8
2.3. 応募者の備えるべき参加資格要件	12
2.4. 提出書類の取扱い	16
2.5. 契約手続等	17
3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	18
3.1. 責任分担の基本的な考え方	18
3.2. 予想されるリスクと責任分担	18
3.3. 保険	18
3.4. 提供されるサービス水準	18
3.5. PFI事業者等の責任の履行に関する事項	18
3.6. 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）	19
4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	20
4.1. 事業用地に関する事項	20
4.2. 土地に関する事項	20
4.3. 余剰地に関する事項	20
5. 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	21
5.1. 基本的な考え方	21
5.2. 管轄裁判所の指定	21
6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	22
6.1. PFI事業者等の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	22
6.2. 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	22
6.3. いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合	22
7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	23
7.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	23
7.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項	23
7.3. その他の支援に関する事項	23
8. その他特定事業の実施に関し必要な事項	24
8.1. 議会の議決	24
8.2. 債務負担行為の設定	24
8.3. 余剰地の売買契約又は定期借地権設定契約の締結	24
8.4. 情報公開及び情報提供	24
8.5. 本事業において使用する言語等	24
8.6. 市からの提示資料の取扱い	24
8.7. 応募に伴う費用負担	24

＜別添書類＞

様式1：実施方針等に関する現地見学会参加申込書

様式2：実施方針等に関する質問・意見書

別紙1：再編の概要

別紙2：リスク分担表

別紙3：事業用地

1. 特定事業の選定に関する事項

1.1. 事業内容に関する事項

1.1.1. 事業名称

六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）

1.1.2. 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）

1.1.3. 公共施設等の管理者の名称

高知市長 桑名 龍吾

1.1.4. 事業目的

市は、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、丸池町市営住宅について、「六泉寺町市営住宅」への統合建替（集約高層化）を計画している。（「別紙1：再編の概要」参照。）

六泉寺町市営住宅は津波により深さ3メートル以上の浸水のおそれがある地域であり、建て替えに当たっては、団地住民・近隣住民の命を守るため、ピロティ式構造の採用や住棟の津波避難ビル指定等、災害対策を重点的に実施する。

加えて、市、民間事業者、地域との連携により「災害に備えた団地内外の住民同士のつながり強化」と「災害時の避難行動理解促進」の実現を目指す。

また、団地の建て替え・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を図る。

なお、六泉寺町市営住宅の建設は、本事業の対象である第1工区と、その後、別途実施する第2工区に分け、順次実施する。

こうした計画を踏まえ、六泉寺町市営住宅の第1工区の建て替えに当たっては、立地条件や事業規模等を勘案してPFI方式による建て替えが適していると判断した。設計、建設、工事監理、入居者の移転支援等の業務を一体的に民間事業者に委ねることで、民間の創意工夫を活用し、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減を図る。

1.1.5. 事業内容

（1）事業の概要

本事業は、六泉寺町市営住宅に現存する既存住宅（以下「既存住宅」という。）及び付属する施設、屋外工作物、その他外構等（以下「付帯施設」といい、既存住宅と併せて「既存住宅等」という。）のうち、第1工区の建設用地であるD街区に立地するものを解体撤去し、新たな市営住宅住棟（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。）を整備すること、さらにD街区以外の街区に現存する既存住宅等の解体撤去、並びにこれらの実施に必要な関連業務を特定事業として一体的に行うもの（以下「市営住宅建替事業」という。）である。

また、特定事業のほか、余剰地活用事業（付帯事業）を行う企業（以下「余剰地活用企業」という。）による余剰地活用を付帯事業として行うもの（以下「余剰地活用事業」という。）である。

PFI 事業者及び余剰地活用企業（以下両者を総称して「PFI 事業者等」という。）が行う主な業務は「(4) 特定事業及び付帯事業の業務範囲」のとおりとし、具体的な事項については、募集要項等において提示する。

(2) 事業方式

本事業において特定事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、PFI 事業者は、既存住宅等を解体撤去し、移転支援を行い、新築住宅等の整備後、市に所有権を移転する BT（Build Transfer）方式とする。

(3) 事業期間

本事業のうち特定事業の事業期間は、設計・建設期間を含み、事業契約の締結から事業終了までを事業期間と定義し、事業契約の締結日から令和 15 年 3 月末日までの約 6 年間とする。

(4) 特定事業及び付帯事業の業務範囲

PFI 事業者が、本事業を特定事業として実施する業務範囲は、次の a のとおりである。また、余剰地活用企業が、実施する付帯事業の業務範囲は、次の b のとおりである。

a 市営住宅建替事業（特定事業）

(a) 市営住宅整備業務

PFI 事業者は、既存住宅等の解体撤去を行い、新築住宅等を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡す。

- i 調査業務
- ii 設計業務
- iii 解体撤去業務
- iv 建設業務
- v 工事監理業務
- vi 内覧会対象住戸の整備に関する業務（任意）
- vii 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務
- viii 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保険金の供託
- ix 化学物質の室内濃度測定に関する業務
- x 確定地形測量・分合筆・表題登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に関する業務
- xi 新築住宅等の完工検査等に関する業務
- xii 長期修繕計画の作成に関する業務
- xiii 地元説明等近隣対策業務

- xiv 社会資本整備総合交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- xv 家賃算定資料の作成支援業務
- xvi 会計実地検査等の支援業務
- xvii 契約不適合検査の実施
- xviii 市営住宅整備業務を実施する上で必要となる関連業務

(b) 入居者移転支援業務

PFI 事業者は、新築住宅等の整備に伴い、現入居者に係る整備期間中の仮移転、他の市営住宅への住替え又は退去並びに新築住宅への本移転に関して、これを支援する。

- i 移転計画業務
- ii 仮移転支援業務
- iii 住替え移転支援業務
- iv 退去支援業務
- v 本移転支援業務
- vi 社会資本整備総合交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- vii 会計実地検査の支援業務
- viii 入居者移転支援業務を実施する上で必要となる関連業務

b 余剰地活用事業（付帯事業）

余剰地活用企業は、市から余剰地（民間活用地）を取得又は借地し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

市は、余剰地活用事業と新築住宅等の整備とを一体的に実施することにより相乗効果の発揮を期待する。これに向け、余剰地活用企業は創意工夫やノウハウを最大限活用する。

(5) PFI事業者等の収入等

PFI 事業者等の収入及び負担は、おおむね次のように予定しているが、市からの支払いに係る具体的な内容については、募集の公告時に公表する募集要項等において提示する。

市は、本事業の実施について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に規定する債務負担行為に基づき、PFI 事業者から提供されたサービスに対し、市と PFI 事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価を PFI 事業者に対して支払う。

a 市営住宅建替事業（特定事業）

(a) PFI事業者の収入

市は、本事業に要する費用として、令和 9 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の出来高に応じて支払う。

入居者移転支援業務に要する費用は、毎年度 1 回、実績に応じた額を支払う。

(b) PFI事業者の負担

PFI 事業者は、本事業に要する費用を、(a)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

b 余剰地活用事業（付帯事業）

(a) 余剰地活用企業の収入

余剰地活用企業は、自らの事業として、民間施設等の運営を行う。

(b) 余剰地活用企業の負担

余剰地活用企業は、余剰地の土地賃付料又は取得費用を別途契約後、市に支払う。

余剰地活用企業は、自らの事業として、民間施設等の整備を行う。

1.1.6. 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュール（予定）は、次のとおりである。

内 容	日 程
本契約締結	令和9年3月
仮移転の完了	令和10年3月末
新築住宅等の整備の完了（期限）	令和13年9月末
本移転の完了（期限）	令和14年3月末
既存住宅等の解体撤去（期限）	令和15年3月末
余剰地の売買契約又は借地契約の締結・敷地の引渡し	令和15年4月以降

※具体的なスケジュールについては、PFI事業者等からの提案によるものとし、令和10年4月以降の工程については、上表より期間を短縮することを可能とする。

1.1.7. 事業に必要とされる根拠法令等

本事業を実施するに当たり、法令及び条例等を遵守する。

なお、これらに基づく許認可等が必要な場合、事業者がその許認可等を取得する。

1.2. 特定事業の選定及び公表に関する事項

1.2.1. 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で、従来方式と比較し、次のいずれかを満たす場合、市は、PFI 法第 7 条に基づき、本事業を特定事業に選定する。

- ・公共サービスが同一の水準にある場合において、事業期間全体を通じた市の財政負担の縮減を期待できること。
- ・市の財政負担が同一の水準にある場合において、公共サービスの水準の向上を期待できること。

1.2.2. 特定事業の選定方法

市の財政負担額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

1.2.3. 選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行う。

- (a) コスト比較による定量的評価
- (b) 民間事業者に移転されるリスクに係る評価
- (c) その他の質的な評価
- (d) 総合的評価

1.2.4. 特定事業の選定結果の公表

市は、本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せて速やかに市ホームページ等で公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき特定事業として選定しないこととした場合も、同様に公表する。

2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

2.1. 民間事業者の選定に関する基本的事項

2.1.1. 基本的な考え方

本事業は、施設の整備や入居者の移転支援の各業務を通じて、PFI 事業者に効率的かつ効果的なサービスの提供を求めるものである。

そのため、民間事業者の幅広い能力及びノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、民間事業者の募集及び選定に当たっては、市から PFI 事業者に対するサービス購入費の支払の額並びに施設の整備や入居者の移転支援の各業務の能力、その他の条件等を総合的に評価する。

2.1.2. 選定の方式

本事業における事業者の募集及び PFI 事業者等（優先交渉権者）の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により行う。

2.1.3. 民間事業者の選定の方法

民間事業者の選定は、次のとおり実施することを予定している。なお、詳細については、募集要項等の公表時に明らかにする。

(1) 参加資格確認

参加資格の確認のため PFI 事業者等の選定の募集に応募する民間事業者（以下「応募者」という。）に参加表明書、資格審査に必要な書類の提出を求め、市の一般競争入札有資格者名簿登載者であることや一定の実績を有することなどの確認を行う。

(2) 提案内容の審査

前項(1)参加資格確認により、本事業を実施するために必要な資格を有すると確認された応募者から、PFI 事業にかかる具体的な業務の実施方法やサービスの対価の額、付帯事業の内容等について提案を受け、これらの提案内容を総合的に評価したうえで、優先交渉権者を決定する。

なお、提案の評価基準、提案書の提出方法、提出時期及び提出書類の詳細等については、募集要項等の公表時に明らかにする。

2.1.4. 選定委員会の設置と評価

市は、PFI 事業者等（優先交渉権者）の選定に当たり、学識経験者等で構成される「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）プロポーザル選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

なお、審査の公平性を確保し、適切な事業者の選定を図るため、選定委員に対して接觸することを禁止する。

2.1.5. 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の2段階に分けて実施する。

なお、提案の評価基準、提案書の提出方法、提出時期及び提出書類の詳細等については、募集要項等の公表時に明らかにする。

(1) 資格審査

応募者に、参加表明書、資格審査に必要な書類の提出を求める。

(2) 提案審査

資格審査通過者に対し、本事業に関する提案内容を記載した提案書の提出を求める。

2.1.6. 募集の中止等

募集を公正に執行することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由があるときは、募集を延期し、又は中止することがある。

2.1.7. 優先交渉権者を決定しない場合

事業者の募集及びPFI 事業者等（優先交渉権者）の選定の過程において、応募者がない、あるいは、いずれの応募者も市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により、本事業をPFI 事業として実施することが適当でないと判断された場合には、市営住宅建替事業についての特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

2.2. 民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項

2.2.1. 民間事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

民間事業者の募集及び選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

民間事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

日程（予定）	内容
令和7年	11月18日（火） 実施方針及び要求水準書（案）の公表
	11月18日（火）～12月12日（金） 実施方針等に関する質問受付及び意見招請
	12月2日（火） 現地見学会
令和8年	1月20日（火） 実施方針等に関する質問及び意見への回答の公表
	2月 特定事業の選定及び公表
	4月 募集の公告
	4月 募集要項等に関する質問受付
	5月 募集要項等に関する質問に対する回答及び公表
	6月 参加資格審査書類（参加表明書及び参加資格審査申請書）の受付及び審査
	8月 提案審査書類の提出
	10月 提案書に対する事業者ヒアリング及びプレゼンテーション
	11月 優先交渉権者の決定及び公表
	12月 基本協定の締結
令和9年	2月 仮契約締結
	3月 本契約締結（3月市議会に上程）

2.2.2. 募集及び選定手続等

（1）実施方針及び要求水準書（案）の公表

本事業の実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）を市ホームページ等で公表する。

（2）実施方針及び要求水準書（案）に関する質問受付及び意見招請、回答の公表

a 質問及び意見等の受付

実施方針等に関する質問及び意見・提案の受付を、次の要領にて行う。

内 容	説 明
受付期間	令和7年11月18日（火）から令和7年12月12日（金）17:00（必着）
提出方法	質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「様式2：実施方針等に関する質問・意見書」に必要事項を記入の上、電子メールで提出する（文書形式はMicrosoft-Excelとし、件名に【六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）質問等】（事業者名）と表記する。）。 なお、メールを送信後、速やかに電話等で当該電子メールの着信確認を行う。
提出先	高知市都市建設部住宅政策課 電話 088-823-9463（直通） 電子メール kc-171500@city.kochi.lg.jp

b 質問に対する回答

質問及び意見に対する回答は、市ホームページで一括して公表する。ただし、質問者等の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは、公表しない場合がある。

なお、質問者等から提出のあった質問及び意見のうち、市が必要であると判断した場合には、直接ヒアリングを行うことがある。

回答	令和8年1月20日公表予定
ホームページアドレス (URL)	https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/60/kouhyoukaitou.html

(3) 現地見学会

実施方針等に関連して、現地を確認できるよう、次のとおり現地見学会を開催する。

内 容	説 明
開催日時	令和7年12月2日（火） ※開催時間など見学会の案内は、参加申込者へ別途連絡する。
開催場所	六泉寺町市営住宅内 中央集会所（予定）
参加者	本事業への参加を希望する事業者とする。
申込方法	「様式1：実施方針等に関する現地見学会参加申込書」を電子メール（文書形式はMicrosoft-Wordとし、件名に【六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）現地見学会申込】（事業者名）と表記する。）で申し込む。 また、メールを送信後、速やかに電話等で当該電子メールの着信確認を行う。 なお、参加人数は、1社当たり2名までとする。
申込先	2.2.2 (2) aに同じ。
申込期限	令和7年11月28日（金）12:00まで（必着）
留意事項	見学会当日は、実施方針等は配付しないので、市ホームページからダウンロードして持参すること。事前に申し込まずに、当日来場しても見学会には参加できない。 なお、見学会では、市職員による事業用地の案内後、1時間程度開放し、参加者が自由に見学できるようにする。（ただし、入居者のプライバシーに配慮のこと）

(4) 実施方針の変更

市は、実施方針公表後における民間事業者からの質問及び意見・提案を踏まえ、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

変更を行った場合は、速やかにホームページで公表する。

(5) 特定事業の選定及び公表

本事業の内、市営住宅建替事業をPFI事業として実施することが適当であると認められる場合、PFI法第7条に基づき、本事業を特定事業として選定し公表する。

(6) 募集の公告

本事業は、高知市公報により募集の公告をするとともに、実施方針等に対する意見等を踏まえ、募集要項及び付属資料（要求水準書、基本協定書（案）、事業契約書（案）、優先交渉権者決定基準等）から構成される募集要項等を市ホームページ等で公表する。

(7) 募集要項等に関する質問の受付、回答の公表

募集要項等に記載した内容に関する質問を受け付け、回答を市ホームページで一括して公表する。

なお、質問の提出方法の詳細は募集要項等の公表時に提示する。

(8) 資格審査書類の受付及び審査

応募者に、参加表明書及び参加資格審査申請書等の提出を求める。資格確認の結果は、応募者の代表企業（2.3.1. (1)に定めるもの）に対して参加資格確認通知の発送により通知する。

なお、提出方法の詳細は募集要項等の公表時に提示する。

(9) 提案書類の提出

資格審査通過者に、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書の提出を求める。

なお、提出方法の詳細は募集要項等の公表時に提示する。

(10) 提案書に対する事業者ヒアリング及びプレゼンテーション

選定委員会において、提案内容に関する事業者ヒアリング及びプレゼンテーションを実施する。

(11) 優先交渉権者の決定及び公表

市は提案内容の評価等の案を作成し、選定委員会の意見聴取を踏まえて審査を行い、優先交渉権者を決定する。

なお、結果については、応募者に通知するとともに、市ホームページ等で公表する。

(12) 基本協定の締結、仮契約の締結

優先交渉権者は、会社法に定める株式会社として、高知市内に特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することができる。

SPC設立の要件は、優先交渉権者の構成企業（2.3.1. (1)に定めるもの）によるSPCへの出資比率は2分の1を超えることとし、代表企業（2.3.1. (1)に定めるもの）のSPCへの出資比率は出資者中最大とする。

なお、全ての出資者は、事業契約が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはならない。

SPCはPFI事業者として、市営住宅建替事業（特定事業）を実施することができる。一方、

SPC が余剰地活用企業として、余剰地活用事業（付帯事業）を実施することは認めない。

- (a) 優先交渉権者がSPCを設立する場合は、会社法に定める株式会社として、高知市内に設立するものとし、市はSPC及び余剰地活用企業と仮契約を締結する。なお、仮契約に先立って、双方の義務について必要な事項を規定することを主な目的として、市と優先交渉権者は基本協定を締結する。
- (b) 優先交渉権者がSPCを設立しない場合は、市は優先交渉権者の全ての構成企業（2.3.1.(1)に定めるもの）と仮契約を締結する。なお、仮契約に先立って、双方の義務について必要な事項を規定することを主な目的として、市と優先交渉権者は基本協定を締結する。

(13) 本契約の締結

仮契約は、高知市議会の議決を経たときに本契約となる。

2.3. 応募者の備えるべき参加資格要件

2.3.1. 応募者の構成等

(1) 応募者の構成

- a 応募者は、少なくとも次に掲げる企業から構成されるものとする。（以下、応募者を構成する企業を「構成企業」という。）
 - (a) 新築住宅等を設計する企業（以下「設計企業」という。）
 - (b) 新築住宅等の建設及び既存住宅等の解体撤去（以下「建設等」という。）を行う企業（以下「建設企業」という。）
 - (c) 建設等工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）
 - (d) 既存住宅の入居者への移転支援を行う企業（以下「入居者移転支援企業」という。）
 - (e) 余剰地活用企業
- b 応募者は、構成企業のうちから、構成企業を代表して次に掲げる事項を行う企業（以下「代表企業」という。）を定めるものとする。
 - (a) 応募に関する手続を代表して行うこと。
 - (b) 優先交渉権者として選定された後、基本協定の締結に関する手続を代表して行うこと。
 - (c) 優先交渉権者がSPCを設立する場合には、SPCの設立及び運営を主導し、他の構成企業との調整を行うこと。
 - (d) 優先交渉権者がSPCを設立しない場合には、仮契約の締結に関する手続を代表して行うこと。また、本契約の締結後は、特定事業（市営住宅建替事業）に係る構成企業の履行責任を統括管理すること。

(2) 複数業務について

構成企業のうち、2.3.2 (2) a～d の要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができるものとする。（全ての業務を単一の企業で実施することも可能とする。）

(3) 構成企業の変更等について

参加表明書及び参加資格審査申請書の受付日後においては、原則として応募者の構成企業の変更及び追加は認めないものとする。

ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として応募者の構成企業（代表企業及び建設企業（建設企業が複数の場合は、PFI事業者等にて市に対して業務を統括する建設企業として届け出た1社を指す）を除く。）の変更・追加ができるものとする。

(4) 複数応募の禁止

応募者の構成企業並びにその子会社（「会社法」第2条第3号及び「会社法施行規則」第3条の規定による子会社をいう。以下同じ。）又は親会社（「会社法」第2条第4号及び「会社法施行規則」第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。）は、他の応募者の構成企業になることはできない。

2.3.2. 応募者の参加資格要件

応募者の構成企業は、参加表明書の受付締切日（以下「参加資格確認基準日」とする）において、次の参加資格要件を満たすこと。

(1) 応募者の参加資格要件（共通）

次の要件を全て満たしていること。

- (a) PFI法第9条の各号のいずれにも該当しない者であること。
- (b) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- (c) 高知市競争入札指名停止措置要綱（平成6年7月1日制定）（以下「本市指名停止要綱」という。）の規定による指名停止又は指名回避の措置を受けている期間が存在しない者であること。
- (d) 参加資格確認基準日2年以内に、手形交換所の取引停止処分を受けた者でないこと。ただし、会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後、別に定める手続に基づく競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。
- (e) 参加資格確認基準日前6月以内に、不渡手形又は不渡小切手を出していない者であること。ただし、会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後、別に定める手続に基づく競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。
- (f) 債務不履行があり、所有する資産に対し、仮差押命令、差押命令、保全差押又は競売手続の開始決定がなされていない者であること。
- (g) 国税及び地方税を滞納していない者であること。
- (h) 市が本事業について、アドバイザリー業務を委託している次の者（協力会社を含む。）又はその子会社、若しくは親会社でないこと。
 - ・株式会社地域計画建築研究所
 - ・株式会社地域経済研究所（協力会社）
 - ・北口・繁松法律事務所（協力会社）
 - ・まちデザイン合同会社（協力会社）
- (i) 選定委員会の委員が属する企業、又はその子会社、若しくは親会社である者以外の者であること。
- (j) 「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている者でないこと。
- (k) 代表者又は役員等が、「高知市事業等からの暴力団の排除に関する規則」（平成23年規則第28号）第4条各号のいずれにも該当しない者であること。

(2) 応募者の参加資格要件（業務別）

応募者は、事業を適切に実施できる能力（技術・実績・資金・信用等）を備える者であり、資格審査書類の参加資格確認基準日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていなければならない。

a 設計企業

設計企業は、次の要件を全て満たしていること。なお、複数の者で業務を分担する場合は、統括する者を置くものとし、統括する者は次の（a）から（d）の要件を、その他の者は（a）及び（b）の要件を全て満たしていること。

- （a）令和8・9年度測量・建設コンサルタント等業務一般競争（指名競争）入札参加資格審査申請において「建築関係コンサルタント」の申請がある者であること。
- （b）建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- （c）コンクリート系構造（SRC、PCを含む）で、階数が地上6階以上の集合住宅（以下「参加資格要件建築物」という。）の実施設計の実績を有していること。なお、当該実績は、平成23年4月1日以降に竣工したものに限る。
- （d）設計企業と参加資格確認申請日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。なお、選定後、市が必要と認めた場合、設計企業は配置予定技術者（管理技術者）を変更することができる。

b 建設企業

建設企業は、次の（a）から（e）の要件を全て満たしていること。

なお、複数の者で業務を分担する場合は、統括する者を置くものとし、統括する者は次の（a）から（f）の要件を、その他の者は（a）、（b）及び（e）の要件を全て満たしていること。

- （a）建設業法に基づく「建築工事業」の特定建設業許可を受けていること。
- （b）令和8・9年度建設工事一般競争（指名競争）入札参加資格者名簿において「建築一式工事」の申請がある者であること。
- （c）経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書（建設業法第27条の27の規定によるもので、同法第27条の29第1項に規定する総合評定値が記載されており、開札日において有効なもの）における「建築一式」の総合評定値が以下を満たすこと。
 - 主たる営業所（本店）が高知市内に所在する場合：1,000点以上
 - 主たる営業所（本店）が高知市外に所在する場合：1,500点以上
- （d）単独又は共同企業体の構成員として元請け受注した参加資格要件建築物の施工実績があること。ただし、共同企業体の構成員としての施工実績である場合には、出資比率20パーセント以上の場合に限る。
- （e）建設業法に基づく「建築工事業」に係る監理技術者（監理技術者講習を修了している者に限る。）を建設業務期間に専任で1名配置し得ること。なお、当該技術者については、常勤の自社社員であり、かつ参加資格確認申請日において引き続き3か月以上の雇用関係があること。
- （f）建設業法に基づく「建築工事業」に係る監理技術者（監理技術者講習を修了している者に限る。）又は国家資格を有する主任技術者を建設業務期間に専任で1名配置し得ること。なお、当該技術者については、常勤の自社社員であり、かつ参加資格確認申請日において引き続き3か月以上の雇用関係があること。

c 工事監理企業

工事監理企業は、次の要件を全て満たしていること。なお、複数の者で業務を分担する場合は、統括する者を置くものとし、統括する者は次の（a）から（c）の要件を、他の者は（a）及び（b）の要件を全て満たしていること。

- （a）令和8・9年度測量・建設コンサルタント等業務一般競争（指名競争）入札参加資格審査申請において「建築関係コンサルタント」の申請がある者であること。
- （b）建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- （c）参加資格要件建築物の工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、平成23年4月1日以降に竣工したものに限る。

d 入居者移転支援企業

入居者移転支援企業は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の規定による宅地建物取引業の免許を有していること。

なお、複数の者で業務を分担する場合は、統括する者を置くものとする。

e 余剰地活用企業

提案を予定している事業の内容と同等の事業に係る実績を有していること。なお、複数の者で業務を分担する場合は、統括する者を置くものとする。

2.3.3. 参加資格の確認基準日等

参加資格確認基準日は、別に定めるものを除き、参加資格表明書の受付締切日とする。

2.3.4. 資格審査書類の受付日以降の取扱い

参加資格を有すると認められた応募者の構成企業が、参加資格確認基準日以降に参加資格要件を欠く事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

- （a）参加資格確認基準日の翌日から応募者が提案書類を提出する日（以下、「提案書類提出日」という。）までの間、応募者の構成企業のいずれかが参加資格を欠くに至った場合、当該応募者は応募できない。
ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合は、当該応募者は、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、市が参加資格等を確認の上認めた場合は、応募できるものとする。
- （b）提案書類提出日の翌日から優先交渉権者決定日までの間、応募者の構成企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該応募者をPFI事業者等（優先交渉権者）の決定のための審査対象から除外する。
ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、市が参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。
なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格を欠いた日とする。

- c 優先交渉権者がSPCを設立する場合において、優先交渉権者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、優先交渉権者の構成企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は優先交渉権者と基本協定を締結しない場合がある。この場合において、市は優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。
ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該優先交渉権者が、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、市が参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該優先交渉権者と基本協定を締結する。
なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格を欠いた日とする。
- d 優先交渉権者がSPCを設立する場合において、基本協定締結日の翌日から事業契約に係る高知市議会の議決日までの間、優先交渉権者の構成企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は、SPC及び余剰地活用企業と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は、優先交渉権者又はSPC及び余剰地活用企業に対して一切の費用負担を負わないものとする。
ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該優先交渉権者又はSPCが、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、市が参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、SPC及び余剰地活用企業と事業契約を締結する。
なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格を欠いた日とする。
- e 優先交渉権者がSPCを設立しない場合において、優先交渉権者決定日の翌日から事業契約に係る高知市議会の議決日までの間、優先交渉権者の構成企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は、優先交渉権者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は、優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。
ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該優先交渉権者が、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、市が参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該優先交渉権者と事業契約を締結する。
なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格を欠いた日とする。

2.4. 提出書類の取扱い

2.4.1. 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、民間事業者の選定に関する情報の公表時及びその他市が必要と認めるときには、市は提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった応募者の提出書類については、PFI事業者等（優先交渉権者）の選定以外には使用しない。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

2.4.2. 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、アプリケーションソフトウェア、サービス提供方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。

2.4.3. 提出書類の変更の禁止

応募者は、提出書類の変更を行うことはできない。

2.5. 契約手続等

仮契約の締結後、高知市議会の議決後に本契約となる。

優先交渉権者が自らの事由により仮契約の締結に至らない場合には、市は公募型プロポーザルの総合評価の得点の高い者から順に契約交渉を行い、合意に達した場合、事業契約締結の手続きを行う場合がある。

3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

3.1. 責任分担の基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、市とPFI事業者等が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、入居者移転支援業務及び余剰地活用事業の責任は、原則としてPFI事業者等が負うものとする。

ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

3.2. 予想されるリスクと責任分担

本事業に係るリスクは、リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担することとする。予想されるリスク及び市とPFI事業者等の責任分担は、原則として「別紙2：リスク分担表」に示す内容とし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約書（案）で明らかにする。

3.3. 保険

PFI事業者等は、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で付保するものとする。

保険料は、PFI事業者等の負担とする。

3.4. 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準（以下「要求水準」という。）については、募集要項に添付する要求水準書において提示する。

3.5. PFI事業者等の責任の履行に関する事項

PFI事業者等は、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。

なお、事業契約締結に当たっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により事業契約の保証を行う。

SPCの設置の有無にかかわらず、建設企業（建設企業が複数の場合は、PFI事業者等にて市に対して業務を統括する建設企業として届け出た1社を指す）は、PFI事業者の各債務のうち、余剰地活用事業を除く一切の債務につき、連帶して負担する。

なお、詳細については事業契約書等で規定する。

3.6. 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）

市は、募集要項等や提案書に基づき規定される業務水準をPFI事業者等が順守していることを確認するため、本事業の実施状況についてモニタリングを行う。

なお、詳細は要求水準書（案）に提示する。

モニタリングに必要な費用は、原則として市が負担することとするが、PFI事業者等自らが実施するモニタリングにかかる費用や市が実施するモニタリングに必要な書類の整備等については、PFI事業者等の責任及び費用負担により行うこととする。

市によるモニタリングの結果、PFI事業者等が実施する業務が事業契約に定める市の要求水準を満たしていないと判明した場合は、市は、PFI事業者等に業務内容の速やかな改善を求めるとともに、業務の未達成に応じて支払い金額の減額、契約解除等を行うこととする。

PFI事業者等は、市の改善勧告に対し、自らの費用負担により改善措置を講ずるものとする。

4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

4.1. 事業用地に関する事項

PFI 事業者が本事業を実施する事業用地は、市が保有する六泉寺町市営住宅（既存住宅等）が現に立地する場所（一部に都市公園、市道を含む）とし、その詳細は、「別紙3：事業用地」に示すとおりである。

4.2. 土地に関する事項

市は、PFI 事業者が本事業の特定事業を実施するに当たり、事業契約の契約日から新築住宅等の所有権移転・引渡し日までの間、PFI 法第71条第2項の規定により、PFI 事業者による事業用地の、無償による使用を認める。ただし、特定事業として実施する各業務の遂行上、必要となる範囲に限る。

4.3. 余剰地に関する事項

民間施設等に供する敷地について、余剰地活用企業は、市と余剰地活用企業との間で締結する土地売買契約又は定期借地権設定契約に基づき、市が定める土地売却価格又は土地貸付料を支払うこととする。

なお、契約時の土地売却価格及び土地貸付料については、優先交渉権者から提案された用途・立地条件等を考慮することとし、高知市公有財産規則（昭和41年1月15日規則第1号）に基づき市が定める額とする。土地売却価格又は土地貸付料の決定手続きに関する詳細は、募集要項等の公表時に明らかにする。

4.3.1. 土地売買契約を締結する場合

民間施設等に供する敷地の土地売却価格について、参考概算額は募集要項等の公表時に明らかにする（余剰地の取得時の価格を保証するものではない）。

4.3.2. 定期借地権設定契約を締結する場合

民間施設等に供する敷地の土地貸付料について、参考概算額は募集要項等の公表時に明らかにする（余剰地の賃借時の賃料を保証するものではない）。なお、契約保証金は、土地貸付料の12か月分を想定している。

5. 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

5.1. 基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市とPFI事業者等は、誠意をもって協議するものとする。

5.2. 管轄裁判所の指定

契約に関する紛争については、高知地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業の継続が困難になった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとる。

6.1. PFI事業者等の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

PFI事業者等の提供するサービスが事業契約に定める市の要求水準を下回る場合又は、その他事業契約で定めるPFI事業者等の責めに帰すべき事由により債務不履行もしくはその懸念が生じた場合は、市は、PFI事業者等に改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができるものとする。PFI事業者等が一定期間内に改善することができなかつた場合は、市は事業契約を解除することができる。

PFI事業者等の破産等により事業契約に基づく事業の継続が困難な場合は、契約を解除することができるものとする。契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

6.2. 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

市の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、PFI事業者等は契約を解除することができる。

契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約で規定する。

6.3. いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他市又はPFI事業者等のいずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合は、市とPFI事業者等は事業継続の可否について協議を行う。

一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、市及びPFI事業者等は、事業契約を解除することができる。

事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償措置は、事業契約で規定する。

その他、事業契約に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

7.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

PFI 事業者等が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、改正された法律等による。

7.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

PFI 事業者等が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を PFI 事業者等が受けることができるよう努める。

7.3. その他の支援に関する事項

市は PFI 事業者等が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力をを行う。

なお、法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、市は PFI 事業者等と協議を行う。

8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

8.1. 議会の議決

本事業の本契約に係る議案については、高知市議会令和9年3月定例会に提案予定である。

8.2. 債務負担行為の設定

債務負担行為の設定に係る議案については、高知市議会令和8年3月定例会に提案予定である。

8.3. 余剰地の売買契約又は定期借地権設定契約の締結

市営住宅建替事業のうち、余剰地活用事業の対象となる土地に関する確定地形測量・分合筆・表題登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に関する業務の完了後、市及び余剰地活用企業は、対象となる土地の売買契約又は定期借地権設定契約を締結する。

なお、余剰地の売買契約は、売買契約時期に開催される高知市議会の議決が得られた場合に締結できるものとする。

8.4. 情報公開及び情報提供

高知市行政情報公開条例（平成12年12月26日条例第68号）に基づき本事業に関する情報公開請求があった場合は、同条例に基づき必要な対応を行う。

本事業に関する情報提供は、高知市のホームページ等を通じて適宜行う。

8.5. 本事業において使用する言語等

本事業において使用する言語は日本語とし、通貨単位は円とする。

8.6. 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

8.7. 応募に伴う費用負担

応募者の応募にかかる費用については、全て応募者の負担とする。

8.8. 問合せ先

本実施方針に関する問合せ先は、次のとおりとする。

担当	高知市都市建設部住宅政策課
住所	〒780-8571 高知市本町5丁目1-45 本庁舎 5階 502窓口
電話	088-823-9463
E-mail	kc-171500@city.kochi.lg.jp
URL	https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/60/