

# 六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）

要求水準書

【I. 全体編】

令和8年4月10日

高知市

## 目次

<b>1 総則</b> .....	1
(1) 要求水準書の位置付け等 .....	1
(2) 要求水準書の変更 .....	1
(3) 選定委員会意見の反映 .....	1
(4) 本事業を取り巻く関係団体等との連携 .....	2
<b>2 基本的事項</b> .....	3
(1) 業務範囲 .....	3
(2) 事業用地に関する事項 .....	5
(3) 遵守すべき法令等 .....	6
<b>3 事業方針</b> .....	11
(1) 団地住民の生活にあった多様な市営住宅の供給 .....	11
(2) 津波に強く、命を守る避難行動を支援する団地再生 .....	11
(3) 地域コミュニティの維持・向上につなげる団地再生 .....	12
(4) 再整備に伴う入居者の身体的・経済的負担を軽減 .....	13

<別添書類>

別紙1：事業用地

<用語の定義>

用語	定義
本事業	六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）をいう。市営住宅建替事業（特定事業）と余剰地活用事業（付帯事業）を含む。
市営住宅建替事業	六泉寺町市営住宅のうち、第1工区の建設用地に当たるD街区の既存住宅等を解体撤去し、新築住宅等の整備及びD街区を除くその他の街区の既存住宅等の解体撤去並びにこれらを実施する上で必要となる関連業務をPFI法に基づく特定事業として一体的に行うものをいう。
余剰地活用事業	余剰地活用企業が、市から、市営住宅建替事業の実施により生じる余剰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ものをいう。
市	高知市をいう。
PFI	Private Finance Initiativeの略。公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法をいう。
PFI法	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）をいう。
実施方針	本事業に関し、市がPFI法に基づき、令和7年11月18日に公表した「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）実施方針」（その後修正を含む。）をいう。
募集要項	本事業に関し、市がPFI法に基づき、PFI事業者等の募集の公告とあわせて公表する募集要項（その後修正を含む。）をいう。
募集要項等	募集要項と、これに付属する書類として公表する要求水準書、優先交渉権者決定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）等を総称するもの。
事業用地	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をいう。なお、事業用地はA～F街区により構成される。
市営住宅用地	事業用地のうち、市営住宅（第1工区及び第2工区）を整備する区域（D街区、E街区及びA街区の一部）をいう。
新築住宅等整備用地	市営住宅用地のうち、本事業において市営住宅（第1工区）を整備する区域（D街区）をいう。
余剰地	事業用地のうち、市営住宅建替事業により生み出される余剰地（A街区の一部、B街区、C街区及びF街区）をいう。
民間活用地	余剰地のうち、市が別途に活用を検討する区域（F街区）を除く、民間事業者が余剰地活用事業を実施する区域をいう。
既存住宅	事業用地において現に立地する既存住宅をいう。
付帯施設	既存住棟及び附属する施設、屋外工作物その他外構等をいう。
既存住宅等	既存住宅及びその付帯施設をいう。

用語	定義
新築住宅	本事業で新たに整備する市営住宅（建物または住戸）をいう。
新築住宅等	新築住宅及びその付帯施設をいう。
PFI 事業者	本事業に関し、市営住宅建替事業（特定事業）を実施する民間事業者をいう。
設計企業	PFI 事業者のうち、設計業務を担う企業をいう。
建設企業	PFI 事業者のうち、建設業務を担う企業をいう。
工事監理企業	PFI 事業者のうち、工事監理業務を担う企業をいう。
移転支援企業	PFI 事業者のうち、入居者移転支援業務を担う企業をいう。
余剰地活用企業	本事業に関し、余剰地活用業務（付帯事業）を実施する企業をいう。
PFI 事業者等	PFI 事業者及び余剰地活用事業者をいう。
応募者	PFI 事業者等の選定の募集に応募する民間事業者をいう。
民間施設等	余剰地において余剰地活用事業者が整備・管理・運営する施設等をいう。
PFI 事業契約	本事業を実施するため、市と PFI 事業者等が締結する契約をいう。
事業契約書	PFI 事業契約に係る契約書をいう。
サービス対価	本事業のうち市営住宅建替事業（特定事業）について、PFI 事業者がサービスを提供することに対し、市が PFI 事業契約に基づいて支払う対価をいう。
モニタリング	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、市が本事業の実施状況について監視することをいう。
セルフモニタリング	PFI 事業者自らが本事業における要求水準の履行確認及び進捗管理を行うことをいう。
移転支援対象者	PFI 事業契約の締結時点において、「六泉寺町市営住宅」、「北百石町市営住宅」及び「丸池町市営住宅」に居住する全ての入居者であり、入居者移転支援業務の対象となる者をいう
旧住宅	PFI 事業契約の締結時点において、移転支援対象者が居住する住戸をいう。
仮移転先	新築住宅に移転予定の既存住宅の入居者が、新築住宅が完成するまでの間、一時的に居住する住戸をいう。
仮移転	旧住宅から仮移転先への移転をいう。
内部仮移転	団地内の第 1 工区以外の住棟の空き住戸への仮移転をいう。
外部仮移転	民間賃貸住宅の空き住戸等への仮移転をいう。
仮移転者	仮移転する者をいう。
住替え移転	仮移転以外による、旧住宅から新築住宅以外の市営住宅の住戸への移転をいう。
住替え移転者	住替えする者をいう。
住替え先	住替え移転する先の市営住宅の住戸をいう。
退去	仮移転及び住替え以外による、既存住宅からの退去をいう。

用語	定義
退去者	退去する者をいう。
退去先	退去に当たり、退去者が自ら確保する移転先をいう。
本移転	仮移転先または旧住宅から新築住宅への移転をいう。
本移転先	本移転する新築住宅の住戸をいう。
本移転者	本移転する者をいう。
移転料	市が本事業に関して、仮移転、住替え移転、退去、本移転を行う入居者に対し、移転または退去に要する費用として支払う費用をいう。
不適正居住者	<p>既存住宅または仮移転先に居住する者のうち、以下のいずれかに該当する者をいう。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高知市営住宅条例第 15 条第 2 項及び同第 16 条第 1 項に定める、高知市長の承認を得ずに居住する者</li> <li>・同第 35 条第 1 項及び同 45 条第 1 項に基づき、高知市長が明渡しを請求する者</li> </ul>

## 1 総則

### (1) 要求水準書の位置付け等

#### ア 要求水準書の位置付け

本要求水準書は、本事業を PFI 事業者等が実施するに当たり、市営住宅建替事業及び余剰地活用事業に関して、事業の要件及び市が要求する業務の最低水準を示すとともに、事業及び業務の内容についての理解を深め、より具体的な検討を加えるための技術資料となる。

応募者は、本書の内容を十分に確認し、また、募集要項等に示された諸条件を順守して提案を行うこととなる。

#### イ 要求水準書の構成

本要求水準書は、本事業に係る共通事項を示す「要求水準書（Ⅰ．全体編）」、市営住宅建替事業のうち市営住宅整備業務に関する事項を示す「要求水準書（Ⅱ．市営住宅整備業務編）」、同じく市営住宅建替事業のうち入居者移転支援業務に関する事項を示す「要求水準書（Ⅲ．入居者移転支援業務編）」及び余剰地活用事業に関する事項を示す「要求水準書（Ⅳ．余剰地活用事業編）」の4つの文書により構成される。これらを一体として要求水準書とみなす。

### (2) 要求水準書の変更

市は、本事業の事業期間中に要求水準書を変更することがある。以下に、要求水準書の変更に係る手続きを示すとともに、PFI 事業者等の対応を規定する。

#### ア 要求水準書の変更の手続き

市は、本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生、その他特別の理由による業務内容の変更の必要性により、要求水準書の見直し及び変更を行うことがある。要求水準書の変更に伴い、PFI 事業者等が行う業務内容に変更が生じるときは、事業契約書の規定に従い所定の手続きを行うものとする。

#### イ 特定事業に係る要求水準の変更に伴う契約変更

市と PFI 事業者は、要求水準書の変更に伴い、市営住宅建替事業（特定事業）について、PFI 事業者が行うべき業務内容が変更されたときは、必要に応じ、市営住宅建替事業に係る業務の対価等について、事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、事業契約書で定める。

### (3) 選定委員会意見の反映

PFI 事業者等の選定に当たっては、選定委員会による審査を行う。

なお、その審査において、PFI 事業者等の提案内容に対する意見が出された場合は、当該意見をできる限り本事業に反映させるものとする。

#### (4) 本事業を取り巻く関係団体等との連携

PFI 事業者等は、市営住宅の指定管理者、団地自治会等の関係団体とも連携の上、本事業を進捗させるものとする。

#### (5) 個人情報の取扱いについて

本事業のうち特定事業は、本市保有個人情報取扱業務であり、「事業契約書(案)」の「別紙12 個人情報の取扱い」の定めを遵守すること。

また、PFI 事業者は、業務の履行に当たって作業の管理体制及び実施体制並びに個人情報の管理の状況(以下「管理体制等」という。)について、定期及び随時に、点検を実施し、市に報告すること。また、市は管理体制等について検査を行うものとし、PFI 事業者は、その検査に先立ち毎年6月に高知市個人情報取扱委託業務に関する個人情報取扱状況報告書又は個人情報の取扱状況等を報告する書面(以下「取扱状況報告書等」という。)を本市に提出すること。

なお、PFI 事業者による点検実施後の報告については、検査前に本市に提出する取扱状況報告書等により代えることができる。

高知市個人情報取扱委託業務に関する個人情報取扱状況報告書の様式や、その他、個人情報保護制度については、高知市広聴広報課ホームページを参照すること。

## 2 基本的事項

### (1) 業務範囲

本事業は、第二期高知市営住宅再編計画に掲げる基本方針である「供給戸数の最適化と団地再編の推進」「南海トラフ地震や頻発化・激甚化する自然災害への対策」「多様な居住ニーズへの対応と居住性の向上」「住宅ストックの適正管理と長寿命化」に基づき実施するものである。

六泉寺町市営住宅は、事業用地（A～F街区）に現存する、既存住棟計34棟、412戸等からなる大規模な市営住宅であり、今後、長期に渡る建替事業の実施を計画している。

この度、建替事業を行う先行街区として、最も敷地面積が広く戸数を確保できるD街区を選定した。

#### ア 事業計画の策定

PFI事業者等は、募集要項等及び募集及び選定手続において提出した提案書に基づく、市営住宅建替事業及び余剰地活用事業のそれぞれに関する事業計画を策定する。

事業計画は、「事業計画書（市営住宅建替事業）」及び「事業計画書（余剰地活用事業）」としてとりまとめ、事業契約後速やかに市に提出し、確認を受ける。

#### イ 特定事業に係るサービス対価内訳書の作成

PFI事業者は、市営住宅建替事業（特定事業）について、事業契約書に基づき市が支払うサービス対価の内訳書を作成し、市に提出する。

##### (ア) サービス対価の構成

- ・サービス対価は下表のとおり構成される。

市営住宅整備等に係る対価の内訳	支払い項目	サービス対価の算定対象
市営住宅整備業務の対価	・施設整備費 (サービス対価A-1)	市営住宅整備業務のうち、下記の杭撤去工事費及び増築部分撤去費を除く対価
	・増築部分撤去費 (サービス対価A-2)	市営住宅整備業務における解体撤去業務のうち、浴室等の増築部分の撤去に係る費用
入居者移転支援業務の対価	・移転支援業務に係る対価 (サービス対価B-1)	入居者移転支援業務費等のうち、移転支援人件費、仮移転先改修補助費
	・移転実費 (サービス対価B-2)	入居者移転支援業務費等のうち、引っ越しサービス費及び外部仮移転先仲介手数料

- ・増築部分撤去費（サービス対価A-2）及び移転実費（サービス対価B-2）は、契約時点において一定の条件のもとで算定した金額を計上し、サービス提供後に実績に基づき

精算するものとする。

対象費目		契約時点の算定条件	精算方法
・増築部分撤去費 (サービス対価A-2)		予算として 19,400,000 円 (消費税別) を計上	・撤去の実態にあわせて実 費精算する。
・移転実費 (サービス 対価B-2)	引越しサ ービス費	内部仮移転、外部仮移転、 住替え及び退去の合計件数 : 44 件 本移転の件数 : 163 件 引越しサービス費 (1 件当たり) : PFI 事業者が設定	・内部仮移転、外部仮移転、 住替え及び退去の合計 戸数が、契約時点の算定 条件と異なる場合等は、 合理的な範囲で実費精 算する。 ・引越しサービス費(1 戸当たり)の増減は、市 に帰責事由がある場合 及び不可抗力による場 合を除き、精算対象とし ない。
	仮移転先 仲介手 料	外部仮移転先の件数: 36 件 仮移転先仲介手数料の支払 い戸数、金額は PFI 事業者が 設定のうえ、総額を見積り	・外部仮移転先の件数の増 減に応じて、仮移転先仲 介手数料を比例して精 算

(イ) 参考サービス対価内訳書の作成

- ・PFI 事業者は、契約締結後速やかに、大項目及び中項目程度までを記載した参考サービス対価内訳書(金額入り)を市に提出する。

(ウ) 詳細内訳書の作成

- ・PFI 事業者は、施設整備費(サービス対価A-1)のうち建設業務費(新築住宅等建設費)について、契約金額に対する詳細なサービス対価内訳書(以下「詳細内訳書」という。)を実施設計図書に基づいて作成し、市に提出する。
- ・また、詳細内訳書の単価は、参考サービス対価内訳書(金額入り)に記載された単価の準用を原則とし、新たな設計や工法など参考サービス対価内訳書(金額入り)に記載のない単価は類似の単価を準用し、市と協議の上決定する。

ウ 市営住宅建替事業(特定事業)の実施

PFI 事業者は、六泉寺町市営住宅に現存する既存住宅等のうち、第1工区の建設用地であるD街区(新築住宅等整備用地)に立地するものを解体撤去し、新築住宅等を整備するとともに、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。

具体的には、以下の業務を実施する。

(ア) 市営住宅整備業務

市営住宅整備業務の内容は、「要求水準書（Ⅱ．市営住宅整備業務編）」に定める。

(イ) 入居者移転支援業務

入居者移転支援業務の内容は、「要求水準書（Ⅲ．入居者移転支援業務編）」に定める。

エ 余剰地活用事業（付帯事業）の実施

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。

新築住宅等の整備と一体的な実施による相乗効果の発揮を期待し、余剰地活用企業の創意工夫やノウハウを最大限活用する。

余剰地活用事業の内容は、「要求水準書（Ⅳ．余剰地活用事業編）」に定める。

オ 特定事業に係る出来高の検査及び完了検査

PFI 事業者は、市営住宅建替事業（特定事業）について、市にサービス対価の支払いを請求するに当たっては、各年度出来高の検査または完了検査に必要な報告書を市に提出の上、市の検査を受けるものとする。なお、検査の手続きは事業契約書に定める。

(2) 事業用地に関する事項

ア 事業用地の概要

事業用地の概要を下表に示す。詳細は「別紙 1：事業用地」に示すとおりである。

名称	六泉寺町市営住宅等再編事業（第 1 期）
所在地	高知市六泉寺町 22 番地
用地面積	約 30,871 m <sup>2</sup> （図上計測）（A～F 街区面積合計） うち市営住宅を整備する D 街区 約 11,099 m <sup>2</sup> （図上計測）
用途地域	第一種住居地域
指定建蔽率	60%
指定容積率	200%
高度地区	—
道路斜線	勾配 1.25 適用距離 20m
隣地斜線	勾配 1.25 立上り 20m
日影規制	時間：8 時～16 時 測定点：4.0m 日影時間：5 m ライン 5.0 時間、10m ライン 3.0 時間
その他	法 22 条区域 周辺市街地ゾーン（景観法） 津波災害警戒区域、洪水浸水想定区域（鏡川水系、竹島川水系）

## イ 事業用地の現況

事業用地及びその周辺の現況については、「要求水準書（Ⅱ．市営住宅整備業務編）」別添書類の「別紙1、4及び5」を参照すること。

## （3）遵守すべき法令等

### ア 法令及び条例等

本事業の実施に当たり、公営住宅法をはじめ関係する法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び、高知市営住宅条例をはじめ関係する条例等（施行規則等を含む。）を遵守する。

なお、関係法令等に基づく許認可等が必要な場合は、PFI事業者等がその許認可等を取得する。

#### （ア）法令

- 1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- 2) 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）
- 3) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- 4) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- 5) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- 6) 建設業法（昭和24年法律第100号）
- 7) 建築士法（昭和25年法律第202号）
- 8) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）
- 9) 消防法（昭和23年法律第186号）
- 10) 道路法（昭和27年法律第180号）
- 11) 水道法（昭和32年法律第177号）
- 12) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- 13) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- 14) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- 15) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- 16) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）
- 17) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- 18) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- 19) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）
- 20) 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- 21) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- 22) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- 23) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- 24) 電波法（昭和25年法律第131号）
- 25) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- 26) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）
- 27) 環境基本法（平成5年法律第91号）
- 28) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）

- 29) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- 30) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- 31) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- 32) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- 33) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- 34) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）
- 35) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- 36) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
- 37) ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 65 号）
- 38) 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）
- 39) 障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和 35 年法律第 123 号）
- 40) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- 41) ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）
- 42) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- 43) 都市公園法（昭和 43 年法律第 100 号）
- 44) 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）
- 45) 電気工事士法（昭和 35 年法律第 139 号）
- 46) 電気工事業の業務の適正化に関する法律（昭和 45 年法律第 96 号）
- 47) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）

#### イ 高知県の条例等

- 1) 高知県屋外広告物条例（平成 8 年 3 月 26 日条例第 5 号）
- 2) 高知県建築基準法施行条例（昭和 63 年 3 月 23 日条例第 3 号）
- 3) 個人情報保護に関する法律施行条例（令和 4 年 10 月 21 日条例第 34 号）
- 4) 高知県暴力団排除条例（平成 22 年 10 月 22 日条例第 36 号）
- 5) 高知県自然環境保全条例（昭和 48 年 10 月 19 日条例第 27 号）
- 6) 高知県環境基本条例（平成 8 年 3 月 26 日条例第 4 号）
- 7) 高知県ひとにやさしいまちづくり条例（平成 9 年 3 月 25 日条例第 1 号）

#### ウ 高知市の条例等

- 1) 高知市営住宅条例（平成 9 年 7 月 1 日条例第 32 号）
- 2) 高知市景観条例（平成 21 年 10 月 1 日条例第 86 号）
- 3) 高知市屋外広告物条例（平成 9 年 12 月 26 日条例第 47 号）
- 4) 高知市給水条例（昭和 48 年 4 月 1 日条例第 16 号）
- 5) 高知市下水道条例（昭和 37 年 3 月 27 日条例第 7 号）
- 6) 高知市中高層建築物指導要綱（平成 5 年 4 月 1 日告示第 26 号）
- 7) 高知市集合住宅建築指導要綱（平成 5 年 4 月 1 日告示第 28 号）
- 8) 高知市自転車等の放置の防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例（平成 6 年 4 月 1 日告示第 26 号）

- 9) ごみ集積所の設置及び管理に関する要綱（平成 28 年 11 月 1 日告示第 193 号）
- 10) 高知市開発指導要綱（平成 12 年 8 月 1 日告示第 150 号）
- 11) 高知市開発許可制度の手引（平成 27 年 10 月 15 日適用）
- 12) 高知市火災予防条例（昭和 37 年 3 月 27 日条例第 3 号）
- 13) 高知市環境基本条例（平成 9 年 4 月 1 日条例第 18 号）
- 14) 高知市公害防止条例（昭和 50 年 7 月 25 日条例第 28 号）
- 15) 高知市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例（平成 6 年 1 月 1 日条例第 1 号）
- 16) 高知市暴力団排除条例（平成 23 年 1 月 1 日条例第 3 号）
- 17) 高知市個人情報保護法施行条例（令和 5 年 1 月 1 日条例第 3 号）
- 18) 高知市駐車場条例（昭和 46 年 12 月 23 日条例第 50 号）
- 19) 高知市生活環境の保全等に関する条例（平成 14 年 12 月条例第 58 号）

## 工 適用基準

本事業の実施に当たっては、以下にあげる基準等と同等の性能又は仕様とする。なお、基準等は全て募集公告時点での最新版を適用する。

- 1) 公共建築工事標準仕様書～建築工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 2) 公共建築工事標準仕様書～電気設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 3) 公共建築工事標準仕様書～機械設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 4) 公共建築設備工事標準図～電気設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 5) 公共建築設備工事標準図～機械設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 6) 公共住宅建設工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会）
- 7) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・調査編・建築編～（公共住宅事業者等連絡協議会）
- 8) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・電気編～（公共住宅事業者等連絡協議会）
- 9) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・機械編～（公共住宅事業者等連絡協議会）
- 10) 公共住宅建設工事共通仕様書別冊～部品及び機器の品質性能基準～（公共住宅事業者等連絡協議会）
- 11) 公共住宅標準詳細設計図集（公共住宅事業者等連絡協議会）
- 12) 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 13) 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 14) 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 15) 建築設備計画基準・同要領（国土交通大臣官房官庁営繕部）
- 16) 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 17) 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 18) 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 19) 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 20) 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 21) 建築設備工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

- 22) 建築設備耐震設計・施工指針（独立行政法人建築研究所）
- 23) 建築設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 24) 建築構造設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 25) 建築工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 26) 擁壁設計標準図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 27) 雨水利用・排水再利用設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 28) 営繕工事積算チェックマニュアル（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 29) 建築設備設計計算書作成の手引（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 30) 日本エレベーター協会標準（一般社団法人日本エレベーター協会）
- 31) 昇降機技術基準の解説（一般財団法人日本建築設備・昇降機センター 一般社団法人日本エレベーター協会）
- 32) 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- 33) JEC 規格（一般社団法人電気学会）
- 34) JEM 規格（一般社団法人日本電気工業会）
- 35) JIS 規格（日本産業標準調査会）
- 36) 津波避難タワー設計のための手引き（高知県）
- 37) 高知市開発許可技術基準（高知市）
- 38) 高知市集合住宅建築指導基準（高知市）（平成5年4月1日告示第29号）
- 39) 市設建築物の防災整備設計方針（高知市）
- 40) 高知市津波避難ビルガイドライン（高知市）
- 41) 高知市公共施設における再生可能エネルギー及び省エネルギー設備導入に関する指針（高知市）
- 42) 開発行為に伴う消防施設等指導基準（高知市）
- 43) 給水装置工事施行要領（高知市上下水道局）
- 44) 高知市建築物等における木材利用推進方針（高知市）
- 45) 高知市街路緑化基準（高知市）

## オ 参考基準

本事業の実施に当たっては、以下の基準等を参考とする。

- 1) 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第1301号）
- 2) 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 3) 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編（建設省住宅局住宅建設課監修）
- 4) 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（国土交通省住宅局）
- 5) 共同住宅の防犯設計ガイドブック 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）
- 6) 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説（建設大臣官房技術調査室監修）
- 7) 建築設備設計基準・同要領（国土交通大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- 8) 工事写真の撮り方 建築編・建築設備編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 9) 防犯灯の照度基準（公益社団法人日本防犯設備協会）

## カ 積算基準

本事業の積算書の作成に当たっては、以下の基準によるものとし、全て募集公告時点での最新版を適用する。

なお、解釈に関して基準等の中で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議の上、適否について決定すること。

- 1) 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 2) 公共建築工事積算基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 3) 公共建築工事標準歩掛り（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 4) 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 5) 公共建築設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 6) 公共建築工事内訳書標準書式（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 7) 公共建築工事見積標準書式（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 8) 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）
- 9) 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）
- 10) 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）

## キ その他

上記アからカに挙げた関連施行令・規則・基準等の他、本事業の実施に当たり必要とされるその他の関係法令、条例及び、基準等についても遵守する。

### 3 事業方針

#### (1) 団地住民の生活にあった多様な市営住宅の供給

##### ア 全市の供給戸数の最適化に向け必要となる住宅の供給（供給戸数）

高知市営住宅の基幹団地として必要な優良ストックを確保する。量的には、再編3団地の現入居世帯の継続入居、他の市営住宅の用途廃止・建替えに当たっての住替え、その他新規の入居希望等を勘案した住戸数を供給する。

##### イ 多様な居住ニーズに対応できる住宅の供給（型別供給）

優良ストックについての質的な要件として、現在の基準として十分なバリアフリー等の居住性能を満たすことはもちろんのこと、単身高齢者や障がい者世帯、子育て世帯など多様な世帯構成の居住ニーズに対応できる住宅を供給する。特に、既存の団地住民の高齢化が進んでいることから、コミュニティバランスに配慮が必要であるため、新規入居向けとしては、若い世代の居住ニーズに合致する住宅を供給する。

##### ウ 子育て世帯への居住支援

建替え後の六泉寺町市営住宅のコミュニティバランスへの配慮及び住宅の確保に配慮が必要な家庭への支援のため、母子・父子世帯及び子育て世帯向けに特定目的住宅の募集や子育て世帯の収入要件の緩和等について検討する。

##### 補足：民間事業者への提案への期待

本項に関連する要求水準には、バリアフリーや環境など現代的な高い水準の住宅性能が含まれている。提案に当たっては、形式的に水準を達成するのみでなく、同一の水準であっても、多様な入居者の住生活がより豊かなものとなる、あるいは安全性・経済性から暮らしに不安を感じにくいものとなるよう、入居者の立場に立った創意工夫を期待する。

#### (2) 津波に強く、命を守る避難行動を支援する団地再生

##### ア 大地震、津波に耐えうる建物性能の具備

発生確率が高まっている南海トラフ地震に備え、老朽化が進んでいる簡易耐火構造住宅等を建替える。また、津波浸水が予想される地域であることを踏まえ、建替えに当たっては、住棟の集約高層化を図るとともに、津波浸水に備えてピロティ式構造を採用し、耐津波性能の高い安全な建物を整備する。

##### イ 津波からの緊急避難場所の確保

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する。また、小さな子どもや障がい者など避難行動要支援者にとって避難しやすい建物となるよう、津波避難場所に接続するスロープの設置等を検討する。

## ウ 地域防災活動の支援

災害時に地域住民の津波避難場所への円滑な避難が実現するよう、平時から自主防災組織等と連携し、建替え後の市営住宅の敷地内に、避難経路のサインの設置や、敷地内の広場等を避難行動の啓発活動等のために開放するなど、地域防災活動の支援を行う。

### 補足：民間事業者への提案への期待

対象団地は津波浸水想定区域内に位置しており、本施設の津波避難ビルとしての機能（上層階共用部や屋上の活用）には、施設周辺の地域住民が大きな期待を寄せている。提案に当たっては、単に機能を設けるだけでなく、避難行動要支援者が円滑に避難できる動線計画、平時の動線と接続された避難ルートの見認性、敷地内の広場を防災活動の場として機能させるための配置や仕様など、減災効果を最大化する創意工夫を期待する。

## (3) 地域コミュニティの維持・向上につなげる団地再生

### ア 市、地域、民間事業者が協働管理する広場の設置

六泉寺町市営住宅の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。また、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する。

### イ 団地内外の住民の交流促進

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する。また、利活用に当たっては、交流の促進と住環境の向上が両立するようルール作りを行う。

※ 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

### ウ 余剰地の利活用にあわせた地域貢献機能の誘導

六泉寺町市営住宅の余剰地については、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。

### 補足：民間事業者への提案への期待

本事業では、入居者の高齢化による孤立防止や、周辺地域の活発な自治活動との連携が重要な課題である。そのため、設計デザインの工夫のみならず、事業期間中における地域団体等への意見聴取やプロセス面での工夫など、住民同士の交流を促し協働管理を容易にするための有効な提案を期待する。特に、余剰地活用事業（付帯事業）においてオープンスペースの利活用や地域貢献機能の導入が提案される場合は、市営住宅側との一体的なまちづくりや、相乗効果を生むプランニングについても期待する。

#### (4) 再整備に伴う入居者の身体的・経済的負担を軽減

##### ア 住民の意向にあわせた多様な移転先の確保

再編3団地の入居者は、建替え後の六泉寺町市営住宅への入居を基本とする。その一方で、個々の入居者が自分の生活様式にあった住宅を選べるよう、市は代替となる移転先についても確保し、入居者に提示する。

※ 代替となる移転先の例：他の市営住宅、地域優良賃貸住宅、セーフティネット登録住宅（一定要件を満たす民間賃貸住宅）、等

##### イ 住民の負担の小さい移転スケジュールの設定

再編3団地の入居者の早期の移転が実現するよう、六泉寺町市営住宅の建替えが早期に完了する工程を検討する。また、大きな身体的負担を伴う仮移転の期間ができるだけ短くなるよう移転スケジュールを設定する。代替となる住宅への移転についても、個々の入居者の希望を移転スケジュールに反映するよう努める。

##### ウ 住民の移転手続き・引っ越しへのきめ細やかな支援

引っ越し業者の手配や、移転手続きに関連した書類提出及び不要品の廃棄等、入居者自ら行う必要があるものについて、相談窓口を設ける等、不安の解消に努めるほか、市として対応しうる支援を積極的に検討する。

また、これらの支援に当たっては、民間事業者を活用する等により、従来よりもきめ細やかな支援が実現するよう努める。

#### 補足：民間事業者への提案への期待

3団地（六泉寺町、北百石町、丸池町）の再編に当たっては、現在の入居者の移転や住替えには、引っ越しの労力や生活環境の変化など、身体的・経済的な負担が伴う。また、定められた期間内に確実に移転を完了させることは、適正な工期の実現にとっても不可欠である。市は、こうした点から入居者移転支援業務の重要性を認識しており、提案に当たっては、住民一人ひとりの不安を解消するきめ細やかな対応や住民目線に立った効果的かつ具体的なサービス提案を期待する。