

六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）

要求水準書

【IV. 余剰地活用事業編】

令和8年4月10日

高知市

目次

1	基本的事項	1
	(1) 余剰地活用事業（付帯事業）の概要	1
	(2) 本事業の対象区域	1
2	余剰地活用事業に関する条件	2
	(1) 事業方針	2
	(2) 機能・用途に関する条件	2
	(3) 開発に関する条件	3
	(4) 市有地の処分に関する条件	3
	(5) 事業期間	4
3	余剰地活用事業の実施手続き	5
	(1) 余剰地活用企業の選定	5
	(2) 余剰地活用事業に係る提案内容	5
	(3) 余剰地活用事業に係る提案価格	7
	(4) 基本協定の締結	8
	(5) 事業計画書及び業務報告書の作成	8
	(6) 土地売却価格及び土地貸付料の決定	9
	(7) 土地売買契約又は定期借地権設定契約の締結	9
	(8) モニタリングの実施	9
	(9) 地元説明等近隣対策業務	9
	(10) 余剰地活用事業を実施する上で必要となる関連業務	10
4	市営住宅のオープンスペースの利活用に関する条件（任意提案）	11
	(1) 事業方針	11
	(2) 機能・用途に関する条件	11
	(3) オープンスペースの使用料	12

<別添書類>

別紙1：整備条件図

別紙2：余剰地取得の流れ

1 基本的事項

(1) 余剰地活用事業（付帯事業）の概要

余剰地活用事業は、PFI 法に基づき実施する六泉寺町市営住宅建替事業と一体的に実施することで、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ものとする。

ただし、余剰地活用事業は、PFI 法に定める特定事業とは区別した付帯事業として実施する。

余剰地活用事業については、余剰地活用企業が市から余剰地を取得又は借地の上、自らの事業として民間施設等を整備し、独立採算で管理・運営を行う。市は、余剰地活用事業に要する費用を負担しないものとする。

<余剰地活用事業の内容>

業務項目	業務内容
余剰地活用事業	<ul style="list-style-type: none"> ・余剰地の購入または賃借 ・民間施設の整備及び管理・運営

(2) 本事業の対象区域

整備条件図（別紙1）に示す事業用地のうち、A街区の一部（A街区のうち、第2工区による市営住宅の整備用地を除いた敷地）、B街区及びC街区の敷地を余剰地活用事業の対象区域（以下「民間活用地」という。）とする。

本事業の応募者は、本事業の全ての民間活用地を活用することを必須として、提案を行うこと。

	A街区の一部	A街区の一部	B街区	C街区	F街区
面積	約 2,060 m ² (2,060 m ²)	約 2,500 m ² (2,525 m ²)	約 1,540 m ² (1,540 m ²)	約 5,870 m ² (5,868 m ²)	約 1,050 m ² (1,066 m ²)
位置付け	余剰地 (民間活用地)	市営住宅 整備用地 (第2工区)	余剰地 (民間活用地)	余剰地 (民間活用地)	余剰地 (市が別途活用)
提案 における 活用要否	必須	不可	必須	必須	不可

※各街区には狭あいな道路（市道）が存在する。本表の面積にはこの道路の区域を含む。

※面積について、() 内の値はCAD求積による。

2 余剰地活用事業に関する条件

(1) 事業方針

ア 六泉寺町市営住宅等再編事業と調和した事業

本事業では、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整備をめざしており、団地住民の生活にあった多様な市営住宅の供給のほか、津波に強く、命を守る避難行動を支援する団地再生、地域コミュニティの維持・向上につなげる団地再生を方針としている。余剰地活用事業は、余剰地の全部を民間事業者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の誘導を図り、運営することで本事業における団地再生の方針と調和した事業とする。

イ 地域コミュニティの維持・向上につなげる活用

余剰地の活用には、地域の環境に適した用途とし、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る。

(2) 機能・用途に関する条件

ア 誘導する機能

余剰地活用企業は、誘導する機能を踏まえ、余剰地活用について、次項に示す用途の制限に抵触しない範囲において、自由に提案することができる。また、余剰地活用の提案に当たっては、将来にわたって市内の適切な住環境の確保を見据えた提案を期待する。以下に「誘導する機能」を例示する。なお、これらの事項は提案における必須条件としない。

【誘導する機能の例示】

- ①福祉・健康 : 高齢者等が健康に暮らしつづけられるサービス・支援等の充実
- ②子育て : 安心でき、魅力のある子育て・子育ての環境づくり
- ③生活サービス : ニーズの変化に応じたサービスの魅力・利便性の向上
- ④交通・移動 : 高齢者等のニーズに応じた移動サービスの利便性の向上
- ⑤住まい : 様々なニーズをもつ世帯に対応できる住まいの多様化と流通促進
- ⑥住環境 : 豊かな緑・景観など、住環境の保全・魅力の向上
- ⑦防犯・防災 : 安全・安心な生活環境づくり
- ⑧コミュニティ : 多世代が集い交流の場づくりと、まちを運営する自治力の育成

イ 用途の制限

以下に掲げる用途による余剰地の活用は、禁止する。

- ①政治的又は宗教的な用途
- ②風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定される風俗営業、同条第 5 項に規定される性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途
- ③貸金業法（昭和 58 年法律第 32 号）第 2 条第 1 項に規定する貸金業の用途

- ④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）第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等に指定されているものの事務所その他これらに類するものなど公序良俗に反する用途
- ⑤著しく近隣環境を損なうことが予想される用途
- ⑥その他、市が公序良俗に反すると認める用途

ウ 周辺環境への配慮

余剰地に誘導する施設については、周辺の住環境、交通環境に配慮した計画とする。例えば、商業施設については、周辺地域の交通にもたらす影響が大きいと考えられるため、計画に当たっては、影響を緩和するための建物配置、車両動線等の工夫が必要である。

(3) 開発に関する条件

ア 法令の遵守

開発行為及び建築行為に関する法令・条例等を遵守する。

イ 廃道について

余剰地活用区域内の狭い道路の廃道と、その手続きを行う。なお、廃道の手続きについては市と協議する。

ウ 境界の決定

市と協議の上、余剰地活用区域と市道等との境界を確定する。

(4) 市有地の処分に関する条件

ア 処分方法の提案

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付けた後、実施主体である余剰地活用企業に売却又は貸付する。貸付による場合は、借地借家法に定める定期借地権を設定するものとする。

民間活用地の処分方法（売却又は貸付）は余剰地活用企業が提案する。街区を単位として売却と貸付を組み合わせることも可とする。

なお、市は、歳入の確保のため、余剰地の処分方法としては売却を期待する。ただし、余剰地活用企業が余剰地活用事業を実施する上で必要とする、または、より事業の目的を達成する上でより効果が高いとみなす場合は、貸付によることを妨げるものではない。

イ 売却による場合の補足

余剰地活用企業が民間活用地を第三者に再譲渡又は貸与し、第三者が民間施設（建物）を整備することは可とする。ただし、この場合、余剰地活用企業の履行すべき事項を当該第三者が分担して実施することとなるため、余剰地活用企業はこれを保証するか、あるいは、応分の履行義務を当該第三者に引き継ぐことを要件とする。

なお、市が民間活用地を第三者に直接売却することは原則として認めないが、余剰地活

用企業及び当該第三者より申し入れがあった場合、協議に応じるものとする。

ウ 貸付による場合の補足

貸付に当たっての借地権設定は、借地借家法第 23 条第 1 項または第 2 項に定める事業用定期借地権によるものとする。なお、当該借地権は専ら事業の用に供する建物の所有を目的とするものであり、居住の用に供する建物を所有することはできない。借地期間は 10 年以上 50 年未満で、余剰地活用企業が提案するものとする。

余剰地活用企業が整備する民間施設を第三者に貸与する提案は可とする。ただし、定期借地権の期間の満了時において、賃借人の借家権が存続しないよう措置することを要件とする。

なお、余剰地活用企業が民間活用地を第三者に転貸することは原則として認めないが、余剰地活用企業及び当該第三者より申し入れがあった場合、協議に応じるものとする。

(5) 事業期間

余剰地活用事業の着手時期は事業契約締結時とし、完了時期は、街区ごとに民間施設等が完成し、本契約、募集要項等及び提案書に従って整備されたことを市が確認した時点、又は定期借地権設定契約が終了する時点等とする。

具体的な時期及び対象範囲（街区・区画単位等）については、市と余剰地活用企業が協議の上策定する事業計画において個別に定義するものとする。

3 余剰地活用事業の実施手続き

(1) 余剰地活用企業の選定

本事業は、市営住宅建替事業（特定事業）を実施する PFI 事業者（応募時点においては設計企業、建設企業、工事監理企業、入居者移転支援企業等により構成）と、余剰地活用事業（付帯事業）を実施する余剰地活用企業を一体的に公募する。

本事業の応募者は、両事業を連携して実施するグループを組成し、事業提案書を提出する。市は、事業提案書を審査し、本事業を実施する民間事業者を選定する。

(2) 余剰地活用事業に係る提案内容

余剰地活用企業は本事業への応募に当たり、余剰地活用事業に関する下表の事項の提案を行うものとする。

なお、事業の実現性に関する項目では、余剰地の取得または借地を検討し、これに伴う取得（または借地）価格（以下、提案価格という。）及び事業収支計画を示すものとする。

また、事業収支計画は、提案時点の事業環境及び社会経済環境を仮定の条件として、可能な限り実現性が高く根拠を説明できる内容とする。

< 提案内容 >

項目	提案内容
I. まちのプランニングやデザイン	①余剰地活用事業を通じたまちづくりについて、具体的な基本方針の提案 (市営住宅との一体的なまちづくり、周辺地域への波及効果等)
	②土地利用計画・導入施設・動線計画及び災害に強いまちとして導入する機能等についての具体的な提案
II. オープンスペースの利活用 (任意提案)	①オープンスペースの利活用の方針及び導入施設についての具体的な提案
III. 事業の実現性	①街区別の活用方法の区分(土地売買契約、定期借地権設定契約)及び提案価格(土地売却価格、1年当たりの土地貸付料)の提案
	②街区別の導入施設・機能・規模の想定
	③民間施設の管理運営(オープンスペースの利活用の提案がある場合、その管理運営を含む)についての体制・手法等の考え方
	④資金調達・事業収支計画とその考え方と、計画の実現性が認められる根拠 ※資金調達・事業収支計画は、民間施設の整備期間及び供用開始後15年程度の計画とする。ただし、期間については15年より短い期間とする合理的な理由がある場合はこの限りでない。(例：民間施設が個人向けの分譲住宅の場合、街区単位で住宅の売却が完了した時点で、当該街区の余剰地活用事業は終了するものと見なす。) ※提案する事業内容に応じて、余剰地の取得価格・借地料、施設整備費用、管理運営費用、収入等を示すこと。また、主要な数値については、可能な範囲で設定根拠を備考欄(表中または欄外)に記載すること。 ※費用や収入の計上に当たっては、募集要項公表時点の建設価格、市場金利、地価及び物価を前提とすること。
	⑤事業開始までに影響するリスク及び低減の工夫や、過大なリスクが生じた場合の計画変更の考え方

(3) 余剰地活用事業に係る提案価格

本事業の提案において、余剰地活用事業に係る土地売却価格及び土地貸付料の下限（提案下限価格）は、下記のとおりである。

<提案下限価格>

ア 土地売買契約を締結する場合			
民間活用地（A街区の一部）の価格	100,528,000 円		
民間活用地（B街区）の価格	81,620,000 円		
民間活用地（C街区）の価格	528,120,000 円		
イ 定期借地権設定契約を締結する場合			
民間活用地（A街区の一部）の価格	4,021,120 円	（1年当たり）	
民間活用地（B街区）の価格	3,264,800 円	（1年当たり）	
民間活用地（C街区）の価格	21,124,800 円	（1年当たり）	

なお、提案下限価格は、市が取得した不動産鑑定評価額（価格時点：令和7年10月）（以下、「参考価格」という。）を参考としている。

<参考価格>

ア 土地売買契約を締結する場合				
土地売却価格の参考価格（円）				
＝民間活用地の面積（㎡）×土地売却価格の参考価格（単価）（円／㎡）				
民間活用地	民間活用地の面積	土地売却価格の参考価格（単価）	土地売却価格の参考価格（金額）	
A街区の一部	2,060（㎡）	48,800（円／㎡）	100,528,000 円	
B街区	1,540（㎡）	53,000（円／㎡）	81,620,000 円	
C街区	5,868（㎡）	90,000（円／㎡）	528,120,000 円	
イ 定期借地権設定契約を締結する場合				
土地貸付料の参考価格（円／年） ※1年当たり				
＝民間活用地の面積（㎡）×土地売却価格の参考価格（単価）（円／㎡）×（4/100）				
民間活用地	民間活用地の面積	土地売却価格の参考価格（単価）	係数	土地貸付料の参考価格（金額）
A街区の一部	2,060（㎡）	48,800（円／㎡）	4/100	4,021,120 円
B街区	1,540（㎡）	53,000（円／㎡）	4/100	3,264,800 円
C街区	5,868（㎡）	90,000（円／㎡）	4/100	21,124,800 円

(4) 基本協定の締結

市が選定した民間事業者（PFI 事業者の構成企業（又は SPC）及び余剰地活用企業）と、募集要項に添付の「基本協定書（案）」に基づき、基本協定の締結に必要な一切の手続を含む協議等を行った上で、基本協定を締結する。

(5) 事業計画書及び業務報告書の作成

ア 事業計画書

本事業の開始以降、余剰地活用区域の既存住宅の解体が完了するまでに、市と余剰地活用企業は、余剰地活用事業に係る以下の事項を協議し、事業計画（以下「余剰地活用事業計画」という。）を策定する。

- ①事業期間及び対象範囲
- ②事業の基本方針
- ③施設配置及び機能
- ④管理運営手法
- ⑤官民の役割分担

なお、余剰地活用に関係する事業環境及び社会経済環境が事業契約の時点から大きく変化していることが客観的に認められる場合、余剰地活用企業はその余剰地活用内容について必要かつ最小限の変更を文書により市に申し入れ、市が承認した場合に限り、活用内容を変更することができる。

余剰地活用事業計画は以下の時点において、市に提出すること。

- ①余剰地活用事業の着手まで
- ②各事業年度（毎年4月1日から3月31日までの期間をいう。）の開始30日前まで
- ③土地売買契約又は定期借地権設定契約の締結時
- ④余剰地活用企業が活用内容の変更を申し入れる場合において、市が変更を承認後速やかに（なお、変更の申し入れの時点において計画案を示すものとする。）

イ 事業報告書（年次）

余剰地活用企業は、事業期間の間、前年度の事業計画書（前年度の期間中に追加の事業計画書を策定した場合はこれを含む。）に基づく事業実施状況、事業進捗及び問題の発生状況と対応等について記載した事業報告書（年次）を作成し、毎年4月末日（土、日、休日の場合はその前の平日）を期日として市に提出し、市の確認を受ける。

ウ 事業報告書（完了）

余剰地活用企業は、街区ごとに民間施設等が完成し、事業契約、土地売買契約又は定期借地権設定契約書、並びに募集要項等及び提案書に従って整備が完了した場合、当該街区部分に関する事業報告書（完了）を作成し、市の確認を受ける。

エ 定期借地権設定契約による余剰地活用事業の特例

余剰地活用事業を定期借地権設定契約により実施する場合、余剰地活用事業の完了後に

においても定期借地権設定契約の終了までの間、前ア及びイの規定を準用する。

余剰地活用企業は、事業契約及び定期借地権設定契約に基づき、余剰地活用事業計画及び事業報告書を提出し、市の確認を受けるものとする。

(6) 土地売却価格及び土地貸付料の決定

市は、余剰地活用事業計画の策定以降、余剰地活用区域を確定させた上で実施する不動産鑑定評価の結果とともに、上記の余剰地活用事業計画にもとづく面積の変動により補正をした土地売却価格及び土地貸付料（以下、「補正後の参考価格」という。）を余剰地活用企業に提示する。

土地売却価格及び土地貸付料の価格は、公募時の参考価格と補正後の参考価格との比率とともに、余剰地活用事業計画にもとづく用途の限定及び面積の変動により補正をした額（以下「補正後の提案価格」という。）を比較し、補正後の提案価格が補正後の参考価格以上である場合、当該価格を土地売却価格及び土地貸付料の価格として合意する。

合意に至らない場合、市と余剰地活用企業は、余剰地活用事業計画について協議の上、見直しを行う。市は見直し後の余剰地活用事業計画をもとに、補正後の参考価格の価格を再算定の上、余剰地活用企業に提示し、価格の協議を行う。

余剰地の取得価格の決定後、市は当該余剰地について行政財産から普通財産にするための用途廃止の手続きを行う。用途廃止の手続きの完了後、市は余剰地の取得対価と引き換えに、余剰地活用企業に対して当該余剰地の所有権移転を行うが、登記手続き（分筆や所有権移転）は余剰地活用企業の負担により実施すること。

(7) 土地売買契約又は定期借地権設定契約の締結

市と余剰地活用企業とが事業計画及び価格について合意した場合、市と余剰地活用企業の協議で合意した土地売却価格及び土地貸付料の価格をもって、土地売買契約又は定期借地権設定契約を締結する。なお、土地売買契約を締結する場合は、予め議会の議決を要する。

ただし、余剰地活用に関係する事業環境及び社会経済環境が事業契約の時点から大きく変化していることが客観的に認められ、余剰地活用事業計画の見直しによっても対応できない場合、民間活用地の全部又は一部（街区を単位とする）について、余剰地活用企業は売買契約又は定期賃貸借設定契約を締結しないことを市に申し入れることができる。本申し入れに対し、市がこれを承認した場合に限り、売買契約又は定期賃貸借設定契約を締結しないことができるものとする。

(8) モニタリングの実施

余剰地活用企業が事業計画に定める民間施設の整備を完了するまでの間、市はモニタリングを実施する。

(9) 地元説明等近隣対策業務

余剰地活用企業は、施設整備等の建設工事に先立ち、関係法令に基づき、周辺住民に対し工期や工程等を十分に説明する。

工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣に対する悪影響等が生じないよう十分配慮する。やむを得ず補償等が生じた場合は、事業者が誠意をもって解決に当たり、余剰地活用事業の円滑な進捗に努める。

隣接する物件や道路等の公共施設等に損傷を与えないよう留意する。万一工事中に汚損、破損した場合、余剰地活用企業の責任及び費用負担において補修、補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得る。

(10) 余剰地活用事業を実施する上で必要となる関連業務

余剰地活用企業は、余剰地活用事業を実施する上で必要となる関連業務を、自らの責任において適切に実施する。

4 市営住宅のオープンスペースの利活用に関する条件（任意提案）

（1）事業方針

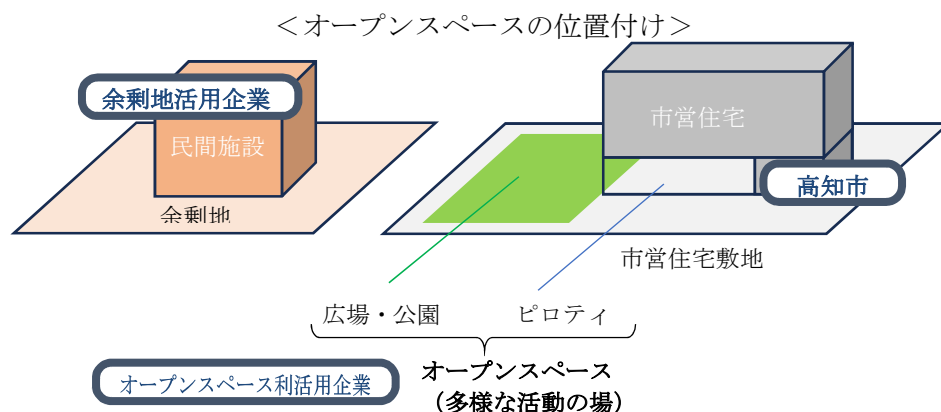
ア 基本的な考え方

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の実施を必須とせず、任意提案によるものとする。

イ 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。



（2）機能・用途に関する条件

オープンスペースの利活用に当たって、求める機能及び利活用の制限については、以下のとおりとする。

【求める機能・用途の例】

- ①生活サービス：ニーズの変化に応じたサービスの魅力・利便性の向上
- ②住環境：豊かな緑・景観など、住環境の保全・魅力の向上（ひろば等）
- ③防犯・防災：安全・安心な生活環境づくり
- ④コミュニティ：多世代が集い交流の場づくりと、まちを運営する自治力の育成

【利活用の制限】

- ①火遊び、バーベキュー等の火気使用
- ②振動、騒音、臭い、煙等により住民生活及び利用者に迷惑となる行為
- ③住民や利用者に危険を及ぼすおそれのある行為

(3) オープンスペースの使用料

オープンスペースの使用料（行政財産目的外使用料）は高知市財産条例及び関連する市の規則に基づき算定する。

提案時点での参考価格は、余剰地の貸付の場合の算定根拠の考え方と同様、「3 (2) 公募時点での提案内容と評価の視点」の〈参考価格〉の「イ」のとおりであり、使用期間に対する日額での算出額となる。

また、対象面積については、余剰地活用企業が専有的に使用する部分（第三者の自由使用を制限する部分を含む）とする。