

六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）

募集要項

令和8年4月10日

高知市

目 次

1. 募集要項の位置付け	1
2. 事業内容に関する事項	2
2.1. 事業内容	2
2.2. 特定事業に係る提案価格の制限	5
2.3. 事業に必要とされる根拠法令等	5
3. 応募に関する条件等	6
3.1. 応募者の備えるべき参加資格要件	6
3.2. 応募に関する留意事項	11
4. 応募手続等に関する事項	13
4.1. 民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項	13
4.2. 民間事業者の募集及び選定のスケジュール	13
4.3. 募集及び選定手続等	13
5. 優先交渉権者の決定	17
5.1. 最優秀提案者の選定	17
5.2. 六泉寺町市営住宅等再編事業者プロポーザル選定委員会による選定	17
5.3. 選定の方法	17
5.4. 選定の基準	17
5.5. 優先交渉権者の決定	17
5.6. 選定委員会事務局	17
6. PFI 事業者等との契約手続等	18
6.1. PFI事業者等との契約	18
6.2. PFI事業者の権利義務等に関する制限	20
6.3. 市とPFI事業者等との責任分担	21
7. 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	22
7.1. 基本的な考え方	22
7.2. 管轄裁判所の指定	22
8. 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	23
8.1. 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	23
8.2. 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	23
8.3. 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	23
9. 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	24
9.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	24
9.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項	24
9.3. その他の支援に関する事項	24
10. その他特定事業の実施に関し必要な事項	25
10.1. 応募に伴う費用負担	25
10.2. 情報公開及び情報提供	25
10.3. 市からの提示資料の取扱い	25
10.4. 関連情報を入手するための照会窓口等	25

< 付属資料 >

- 付属資料 1 : 要求水準書
- 付属資料 2 : 優先交渉権者決定基準
- 付属資料 3 : 様式集
- 付属資料 4 : 基本協定書 (案)
- 付属資料 5 : 事業契約書 (案)
- 付属資料 6 : 土地売買契約書 (案)
- 付属資料 7 : 定期借地権設定契約書 (案)

1. 募集要項の位置付け

本要項は、高知市（以下「市」という。）が、本事業について、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、本事業を効率的・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。）に基づく事業を実施するに当たり、本事業及び本事業の応募にかかる条件を提示するものである。応募者は、本要項の内容・本事業の目的を踏まえたうえで、応募に必要な書類を提出すること。

また、付属資料の1「要求水準書」、2「優先交渉権者決定基準」、3「様式集」、4「基本協定書（案）」、5「事業契約書（案）」、6「土地売買契約書（案）」、7「定期借地権設定契約書（案）」は、本要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）である。

募集要項等と募集要項に先行して市が公表した書類に相違がある場合は、募集要項等の規定が優先するものとし、募集要項等に記載がない事項については、募集要項に先行して市が公表した以下の書類によるものとする。

公表日	文書名
令和7年11月18日	実施方針（付属する書類を含む）
令和7年12月3日	実施方針（令和7年12月3日修正）
令和8年1月20日	実施方針等に関する質問・意見書に対する回答（令和8年1月20日公表）
令和8年1月23日	実施方針（付属する書類を含む）（令和8年1月23日修正）

2. 事業内容に関する事項

2.1. 事業内容

2.1.1. 事業名称

六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）

2.1.2. 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）

2.1.3. 公共施設等の管理者の名称

高知市長 桑名 龍吾

2.1.4. 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。

2.1.5. 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。）が行う主な業務は次のとおりとし、具体的な事項については、付属資料1「要求水準書」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 内部仮移転支援業務
- iii 外部仮移転支援業務
- iv 外部仮移転に係る賃貸借契約等支援業務
- v 住替え移転支援業務
- vi 退去支援業務
- vii 本移転支援業務
- viii 市営住宅建替の広報資料の作成業務
- ix 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
- x 会計実地検査の支援業務
- xi 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、付属資料5「事業契約書（案）」において提示する。

市は、本事業のうち特定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、本事業のうち市営住宅整備業務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。

また、入居者移転支援業務に要する費用を、D街区の入居者による仮移転等の完了時及び本移転者の本移転の完了時に、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、余剰地の土地貸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。

2.1.6. 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。

なお、日程の詳細は、付属資料1「要求水準書」において提示する。

内 容	日 程
本契約締結	令和9年3月
D街区の入居者による仮移転等の完了	令和10年3月末
D街区以外の入居者による住替移転等の完了	令和13年9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。

2.2. 特定事業に係る提案価格の制限

本事業の提案において、特定事業に係る対価の上限（提案上限価格）は、下記のとおりである。

5,819,120,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）

2.3. 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。

3. 応募に関する条件等

3.1. 応募者の備えるべき参加資格要件

3.1.1. 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、3.1.2 (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。

3.1.2. 応募者の参加資格要件

応募者の構成企業は、参加表明書及び参加資格審査申請書の受付締切日（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若しくは本市指名停止要綱第2条別表第1及び別表第2の対象となる事案に該当しない者であること。
- (d) 参加資格確認基準日2年以内に、電子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、地方税及び社会保険料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) 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)、(b) 及び (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。加えて、設計企業のうち一以上の者が (c) の要件を満たすこと。

- (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。ただし、ある構成企業が設計業務と建設業務をあわせて実施する場合、この構成企業は「b 建設企業」(b) の要件を満たしていれば、本要件を充足するものとみなす。
- (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 5 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 (f) 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) 及び (b) を満たすとともに (e) 又は (f) のいずれかの要件を満たしていること。

- (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、参加資格確認基準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　：　900点以上
 - 主たる営業所（本店）が高知市外に所在する場合　：　1,200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、全ての工事監理企業は(a)及び(b)の要件を満たしていること。加えて、工事監理企業のうち一以上の者が(c)の要件を満たすこと。

(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。ただし、ある構成企業が工事監理業務と建設業務をあわせて実施する場合、この構成企業は「b 建設企業」(b)の要件を満たしていれば、本要件を充足するものとみなす。

(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り。

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、総括する者を置くものとする。

e 余剰地活用企業

余剰地活用事業として提案を予定している内容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。

3.1.3. 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。

3.1.4. 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。

3.2. 応募に関する留意事項

3.2.1. 募集要項等の承諾

応募者は、参加資格審査申請書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとみなす。

3.2.2. 費用負担

応募参加に関し必要な費用は、全て応募者の負担とする。

3.2.3. 契約保証金

a 契約保証金等

(a) PFI事業者は、事業契約締結と同時に、市営住宅整備業務費のうち解体撤去業務及び建設業務にかかる費用の合計金額（消費税及び地方消費税相当額を含む。以下同じ。）の100分の10以上に相当する金額の契約保証金を納付しなければならない。ただし、高知市契約規則第40条に規定する契約保証金に代わる担保等を提供することにより、契約保証金の支払いに代えることができる。

(b) 以下のいずれかに該当する場合は、契約保証金の納付を免除する。

- i PFI事業者が市を被保険者とし、市営住宅整備業務費のうち解体撤去業務及び建設業務にかかる費用の合計金額の100分の10以上に相当する金額を保険金額とする履行保証保険契約を自ら締結し、当該履行保証保険契約にかかる保険証券を市に提出したとき。
- ii PFI事業者を被保険者とし、建設企業をして、解体撤去業務及び建設業務にかかる費用の合計金額の100分の10以上に相当する金額をそれぞれの保険金額とする履行保証保険契約を締結させ、当該保険金請求権に市の違約金請求権を被担保債権とする質権を設定したとき。

3.2.4. 提出書類の取扱い

参加資格審査書類、提案書の取扱いについては、次のとおりとする。

- (a) 提案書の変更、差替え又は再提出は認めない。
- (b) 応募者は、複数の提案を行うことはできない。
- (c) 市は、応募者から提出された提案書を、PFI事業者等（優先交渉権者）の選定に関わる公表以外に応募者に無断で使用しない。なお、提出された提案書は返却しない。
- (d) 提案書の著作権は、応募者に帰属する。
- (e) 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他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、施工方法及び維持管理方法及び運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負う。
- (f) 市が提供する資料は、応募にかかる検討以外の目的で使用することはできない。

3.2.5. 使用言語及び単位、時刻

応募その他の手続に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に

定めるもの、通貨単位は日本円、時刻は日本標準時とする。

3.2.6. その他

- (a) 応募者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）に抵触する行為を行ってはならない。
- (b) 応募者は、応募に当たっては、競争を制限する目的で他の応募者と提案価格又は応募意志についていかなる相談も行わず、独自に価格を定めなければならない。
- (c) 応募者は、優先交渉権者の決定前に他の応募者に対して提案価格を意図的に開示してはならない。
- (d) 競売応募妨害又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により応募を公正に執行できないと認められるとき、又は競争性を確保し得ないと認められるときは、応募の執行延期、再応募公告又は応募の取り止め等の対処を図る場合がある。

4. 応募手続等に関する事項

4.1. 民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項

市は、透明性の確保と公正な競争の促進に配慮しながら、本事業の実施を希望する事業者を広く募集する。本事業における事業者の募集及び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。

4.2. 民間事業者の募集及び選定のスケジュール

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8年	4月10日（金）	募集の公告
	4月10日（金） ～5月1日（金）	募集要項等に関する質問受付
	6月5日（金）	募集要項等に関する質問に対する回答及び公表
	6月8日（月） ～6月17日（水）	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
	7月13日（月）	参加資格確認結果の通知
	8月27日（木）	提案審査書類の提出期限
	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）

4.3. 募集及び選定手続き等

4.3.1. 募集要項等の公表（募集の公告）

本事業の募集要項等を市ホームページ等で公表する。

4.3.2. 募集要項等に関する質問受付及び回答の公表

(1) 質問の受付

募集要項等に関する質問の受付を、次の要領にて行う。

受付期間	令和8年4月10日（金）から5月1日（金）16時30分まで（必着）
提出方法	質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「様式1-1～1-8：募集要項等に関する質問書」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	「10.4. 関連情報を入手するための照会窓口等」を参照

(2) 質問に対する回答

質問に対する回答は、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6月5日（金）公表予定
ホームページアドレス (URL)	https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/60/

4.3.3. 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

応募者（参加希望者）は、参加表明書及び参加資格審査申請書を提出すること。

提出期間	令和8年6月8日（月）から6月17日（水）16時30分まで（必着）
送付先	「10.4. 関連情報を入手するための照会窓口等」を参照
様式	様式2-1から様式2-12 記載要領については、付属資料3「様式集」の該当箇所を参照すること。
提出方法	①持参又は郵送により提出すること。 ②郵送により提出する場合は、提出期限までに、送付先に必着するように必ず「書留郵便」にて郵送すること。

4.3.4. 参加資格確認結果の通知

令和8年7月13日（月）付けで、参加資格確認結果を応募者（参加希望者）の代表企業に電子メールにて通知し、参加資格を有する応募者に対して、提案書の提出を要請する。

4.3.5. 参加資格確認結果の理由説明の申立て

参加資格審査の結果については、「審査結果に関する理由説明の要求書（様式3-2）」を提出し、説明を求めることができる。

提出期間	令和8年7月13日（月）から7月21日（火）16時30分まで（必着）
送付先	「10.4. 関連情報を入手するための照会窓口等」を参照
様式	様式3-2 記載要領については、付属資料3「様式集」の該当箇所を参照すること。
提出方法	郵送により提出することとし、提出期間内に、送付先に必着するように必ず「書留郵便」にて郵送すること。

4.3.6. 提案審査書類の提出

応募者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案審査書類（提案書等）を提出すること。

提出期間	令和8年8月25日（火）から8月27日（木）まで（必着） ※持参の場合は、平日の9時00分から16時30分の間で、事前に電話連絡のうえ、持参時間を調整すること。 ※郵送の場合は、8月27日（木）16時30分までに必着すること。
送付先	「10.4. 関連情報を入手するための照会窓口等」を参照
様式	様式4-1から様式7-18 記載要領については、付属資料3「様式集」の該当箇所を参照すること。
提出方法	①持参又は郵送により提出すること。 ②郵送により提出する場合は、提出期限までに、送付先に必着するように必ず「書留郵便」にて郵送すること。

4.3.7. 特定事業の選定の取消し

民間事業者からの応募がない場合や提案書の提出がない場合等においては、市は特定事業の選定を取り消す場合があり、その旨は速やかに公表する。

4.3.8. 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の実施

市は、応募者に対し、提案書の内容に関するヒアリング及びプレゼンテーションを実施する。実施日時、開催場所及び内容等の詳細は、後日連絡する。

なお、ヒアリング及びプレゼンテーションは、提案書に基づき実施することとし、模型等の持込みは禁止する。

4.3.9. 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とし、無効の応募を行った者を優先交渉権者とした場合は、優先交渉権者決定を取り消すものとする。

- a 募集要項に定める提出書類に虚偽の記載をした者が行った応募
- b 応募公告及び募集要項等に示した参加資格のない者が行った応募
- c 郵送により応募書の提出を行う場合に、募集要項等に定める方法によらない応募
- d 価格提案書内訳書を提出しない者が行った応募又は価格提案書の提案価格と合計金額が一致しない価格提案書内訳書を提出した者が行った応募
- e 金額の表示を改ざんし、又は訂正した応募書による応募
- f その他募集要項等において示した条件等応募に関する条件に違反した応募

4.3.10. 応募の辞退

参加資格確認審査の結果、参加資格を有する旨の通知を受けた応募者が応募を辞退する場合は、「応募辞退届（様式3-1）」を市に提出すること。

なお、応募を辞退した者が、これを理由として、以後の一般競争応募等において不利益な取扱いを受けるものではない。

提出期間	令和8年8月24日（月）16時30分まで（必着） ※持参の場合は、事前に電話連絡のうえ、持参時間を調整すること。
送付先	「10.4. 関連情報を入手するための照会窓口等」を参照
様式	様式3-1 記載要領については、付属資料3「様式集」の該当箇所を参照すること。
提出方法	持参又は郵送により提出することとし、郵送の場合は提出期間内に送付先に必着するように必ず「書留郵便」にて郵送すること。

4.3.11. 選定結果の通知

選定結果は、提案書を提出した応募者の代表企業に対して通知する。

4.3.12. 選定結果の公表

選定の結果及び選定の客観的評価等については、優先交渉権者決定後、4.3.1 に示すホームページへの掲載等により、速やかに公表する。

5. 優先交渉権者の決定

5.1. 最優秀提案者の選定

参加資格を有し、所定の様式に従った提案書および価格提案書を提出し、かつ当該価格提案書の内容が「2.2. 提案価格の制限」に規定された範囲内である者を、最優秀提案者選定の対象とする。

各応募者の提案書、ヒアリング及びプレゼンテーションに基づき選定を行い、性能点及び価格点を算出したうえで、総合評価により最優秀提案者を選定する。

5.2. 六泉寺町市営住宅等再編事業者プロポーザル選定委員会による選定

市は、PFI事業者（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者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、選定の公平性を確保し、適切な事業者の選定を図るため、応募者が評価委員に対して接触することを禁止する。

5.3. 選定の方法

選定委員会は、付属資料2「優先交渉権者決定基準」に従って、選定を行う。

5.4. 選定の基準

選定基準については、付属資料2「優先交渉権者決定基準」を参照すること。

5.5. 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の選定結果をもとに、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

5.6. 選定委員会事務局

選定委員会の事務局は、高知市都市建設部住宅政策課とする。

6. PFI 事業者等との契約手続等

6.1. PFI事業者等との契約

市と優先交渉権者は、協議を行い、本事業に関する基本協定を締結する。

なお、優先交渉権者がSPCを設立する場合は、本事業に関する基本協定に従い、事業契約の仮契約締結までに、本事業を実施するPFI事業者となるSPCを設立するものとする。

市とPFI事業者等（SPCを設立する場合はSPC及び余剰地活用企業）は、事業契約を締結する。

優先交渉権者と協議が整わない等により基本協定及び事業契約の締結に及ばない場合は、次点交渉権者と契約に向けての協議を行う。

6.1.1. SPCを設立する場合の要件

優先交渉権者は、事業契約（仮契約）の締結に当たり、本事業のうち市営住宅建替事業（特定事業）の実施のみを目的とする特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することができる。

この他、SPC設立の要件は、以下の通りとする。

- a SPCは「会社法」に定める株式会社とし、本店所在地を高知市内とする。
- b 構成企業のうち代表企業及び建設企業（建設企業が複数の場合は統括する者）は、SPCに必ず出資するものとする。
- c SPC設立の要件は、優先交渉権者の構成企業によるSPCへの出資比率は2分の1を超えることとし、建設企業（建設企業が複数の場合は統括する者）のSPCへの出資比率は出資者中最大とする。
- d 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。
- e 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。

6.1.2. 事業契約の締結

- a PFI事業者等と市は、優先交渉権者決定後、提案内容及び付属資料5「事業契約書（案）」を使用し、仮契約を締結しなければならない。
- b 仮契約において、PFI事業者が遂行すべき市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務に関する業務内容、金額、支払方法等を定める。
- c 仮契約において、余剰地活用企業が遂行すべき余剰地活用事業に関する業務内容、支払方法等（これらの決定方法を含む）を定める。
- d 事業契約締結に当たっては、軽微な事項を除き、優先交渉権者の提案価格及び募集要項等に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。
- e 事業契約締結に係る優先交渉権者側の弁護士費用、印紙代などは、優先交渉権者の負担と

- する。
- f 次の(a)から(c)のいずれかに該当する者は、最長3年間、市が実施する応募への参加が認められなくなる場合があることに留意すること。
 - (a) 優先交渉権者となりながら、正当な理由なくして契約を拒んだ者
 - (b) 応募等市の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不相当であると認められる者
 - (c) 事業契約締結後、重大な契約違反により、市が契約を解除した者
 - g PFI事業者は、事業契約締結後、「価格提案書(様式4-1)」、「提案価格内訳書(様式4-2)」に準じて、速やかに内訳書を作成し、市に提出すること。
 - h この契約は、PFI法第12条の規定及び「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施行令」(平成30年政令第225号)第3条の規定により、議会の議決に付さなければならない契約であり、高知市議会において契約議案が可決されることが条件となる。可決されたときは、仮契約は、そのまま本契約とみなすものとする。
 - i 本事業は所定の手続きを経ることで、事業契約を電子契約により締結することが可能である。PFI事業者等が希望する場合、基本協定の締結後速やかに市に申出るものとする。なお、電子契約による場合においては、事業契約書への高知市、PFI事業者等による記名押印に代え、契約内容を記録した電磁的記録を作成し、各者が電子署名を行うものとする。

6.1.3. 土地売買契約又定期借地権設定契約の締結

- a 余剰地活用企業と市は、余剰地活用企業が土地の使用を開始する日までに、付属資料6「土地売買契約書(案)」又は付属資料7「定期借地権設定契約書(案)」を使用し、土地売買契約又は定期借地権設定契約を締結しなければならない。
- b 土地売買契約又は定期借地権設定契約において、売払面積又は貸付の範囲、売買代金又は土地貸付料の金額、支払方法を定めるものとする。
- c 土地売買契約又は定期借地権設定契約の締結に当たっては、軽微な事項を除き、募集要項等に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。
- d 土地売買契約又は定期借地権設定契約の締結に係る応募者側の弁護士費用、印紙代などは、応募者の負担とする。
- e 事業契約の締結後、余剰地活用企業が付属資料5「事業契約書(案)」第51条第3項、第55条第10項及び第58条第6項の規定が適用される場合は、市は違約金として、事業契約書に規定する金額を上限とする違約金を優先交渉権者に請求できるものとする。
- f 次の(a)から(c)のいずれかに該当する者は、当該事実が判明した時から最長3年間、市が実施する応募への参加が認められなくなる場合があることに留意すること。
 - (a) 余剰地活用事業の事業予定者となりながら、正当な理由なくして契約を拒んだ者
 - (b) 応募等市の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不相当であると認められる者
 - (c) 土地売買契約又は定期借地権設定契約締結後、重大な契約違反により、市が契約を解除

した者

- g 土地売買契約は、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年3月30日条例第5号）第3条の規定により、議会の議決に付さなければならない契約であり、高知市議会において契約議案が可決されることが条件となる。

6.1.4. 手続における交渉の有無

- a 優先交渉権者決定後は、募集要項等その他市が公表する資料において明確に記載がある事項に限り、契約条件の交渉ができるものとする。

6.1.5. その他

- a 本事業の基本協定の締結の翌日から事業契約の承認に係る議会の議決日までの間、優先交渉権者の構成企業が、付属資料4「基本協定書（案）」第6条第5項に該当するに至った場合は、原則として、市は優先交渉権者の設立したPFI事業者と事業契約を締結しない。ただし、代表企業以外の構成企業が同条の規定に該当するに至った場合で、以下の場合に限り、市はPFI事業者と事業契約を締結できるものとする。

- (a) 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、必要書類を提出したうえで、市が参加資格を確認し、PFI事業者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断したとき（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）。
- (b) 参加資格を欠いた構成企業が担当する業務に当たる者が複数である優先交渉権者の場合で、当該構成企業を除く構成企業で、全ての参加資格等を満たし、かつ設立予定のPFI事業者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断したとき。

6.2. PFI事業者の権利義務等に関する制限

6.2.1. PFI事業者の事業契約上の地位の譲渡等

市の事前の書面による承諾がある場合を除き、PFI事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

6.2.2. SPCの株式の譲渡・担保提供等

PFI事業を遂行するため設立されたSPCに出資を行った全ての者は、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、担保権の設定その他一切の処分を行ってはならない。

6.2.3. 債権の譲渡

PFI事業者が、市に対して有する本施設の市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務に係る債権は、市の事前の書面による承諾がなければ譲渡することができない。

6.2.4. 債権への質権設定及び債権の担保提供

PFI事業者が、市に対して有する本施設の市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務に係る債権に対する質権の設定及びこれの担保提供は、市の事前の書面による承諾がなければ行うことができない。

6.2.5. 土地及び建物の使用等

PFI事業者は、本施設の設計・建設期間中において、本事業の用に供するために、市が所有する土地及び建物のうち、必要な範囲を無償で使用できるものとする。

6.3. 市とPFI事業者等との責任分担

6.3.1. 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事業者がリスクに対する責任を適正に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、本施設の市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の責任は、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、市が責任を負うこととする。

6.3.2. 予想されるリスクに対する責任分担

本事業に関し予想されるリスクに対する市とPFI事業者等との責任分担は、事業契約によることとし、応募グループは分担すべき責任を想定した上で提案を行うものとする。

責任分担の程度や具体的内容について事業契約に示されていない場合は、優先交渉権者と市の協議により定めるものとする。

6.3.3. PFI事業者が付保する保険等

PFI事業者等は、事業契約において付保する保険を示すこと。

7. 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

7.1. 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。

7.2. 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。

8. 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。

8.1. 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出来なかった場合は、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。

8.2. 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。

8.3. 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、事業契約書で規定する。

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。

9. 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

9.1. 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。

9.2. 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。

9.3. 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。

10. その他特定事業の実施に関し必要な事項

10.1. 応募に伴う費用負担

応募者の応募にかかる費用は、全て応募者の負担とする。

10.2. 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。

10.3. 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。

10.4. 関連情報を入手するための照会窓口等

募集要項等に定めることその他、応募等の実施に当たって必要な事項が生じた場合は、以下のホームページにて掲載する。

なお、公平を期すため、事業の内容等についての回答はホームページに公表して行い、電話や窓口等での直接回答は行わない。

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/