

六泉寺町市営住宅等再編事業の概要及び本調査における調査項目

1 事業の概要

(1) 基本構想について

「高知市営住宅六泉寺町団地ほか再編基本構想（概要版）」（資料2）（以下、「基本構想」という。）の位置付けについては、下記（注）のとおり、本市として決定した行政計画ではありませんが、本市においては、提言された基本構想も参考に、令和6年度に基本計画の策定を行う予定です。

したがって、基本構想については、本調査の実施にあたり、市と参加者とが事業イメージを共有するための参考情報としてお取り扱いください。

（注）「高知市営住宅六泉寺町団地ほか再編基本構想」の位置付け

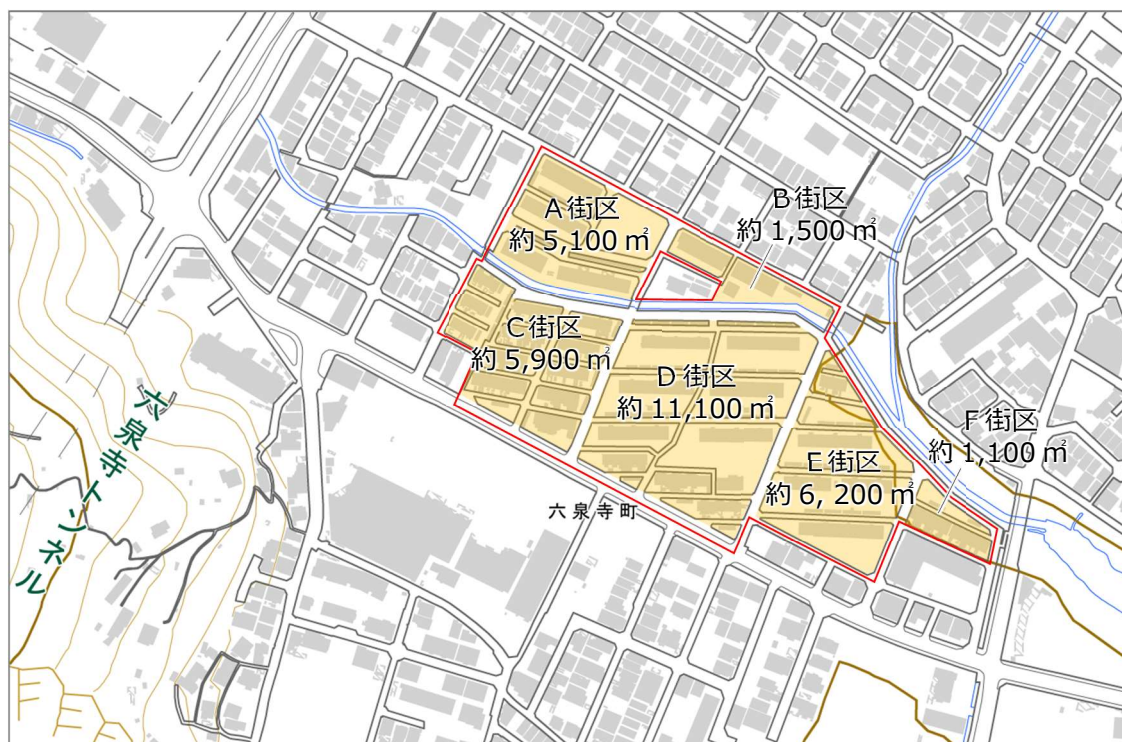
六泉寺町市営住宅等に係る今後の再編事業については、国土交通省の「令和4年度公営住宅に係るPPP/PFI導入推進事業」の採択を受け民間事業者と連携して検討を行い、令和5年3月にその結果をまとめた基本構想が民間事業者から提言されました。

本構想については、民間事業者が国土交通省の支援によるモデル事業として提言したものであり、本市として決定した行政計画ではなく、また必ずしもPPP/PFI事業の実施が決定されたものでもありません。

(2) 六泉寺町市営住宅の現況

六泉寺町市営住宅の敷地は約31,000㎡で、6つの街区で構成されています。

現在の住宅は2～4階建ての住棟全34棟からなり、412戸の住戸が所在します。



(3) 市営住宅の建替え及び余剰地・オープンスペースの創出

建替えの規模は290戸程度を想定しています。津波の浸水に対する被害を抑制するため、建物を高層化し、1階部分はピロティとすること等を検討しています。

集約高層化により、市営住宅の敷地は現在より縮小する見込みです。その結果、複数の街区が余剰地として別の用途での利用が可能となります。また、市営住宅敷地内においても、建物1階部分をピロティ形式とした場合に比較的大きなオープンスペースをとることが可能です。

これらの余剰地やオープンスペースについては、民間事業者による地域活性化や地域福祉等に貢献する活用方法を検討しています。

(4) 余剰地とオープンスペースの利活用の方向性（案）

① 余剰地活用

市営住宅の建替えに伴い創出される余剰地に、地域活性化や地域福祉等に貢献する民間施設の整備を促すことを検討しています。また、団地及び周辺地域における世代の多様化を図るため、子育てファミリー層など、若年層の定住に資する民間住宅の整備を促すことを検討しています。

また、余剰地に整備される民間施設が構造的要件（高さ10m以上等）を満たす場合は、屋上等を地域住民の津波避難場所として開放する「津波避難ビル」の指定を促すことを検討しています。

② オープンスペースの利活用

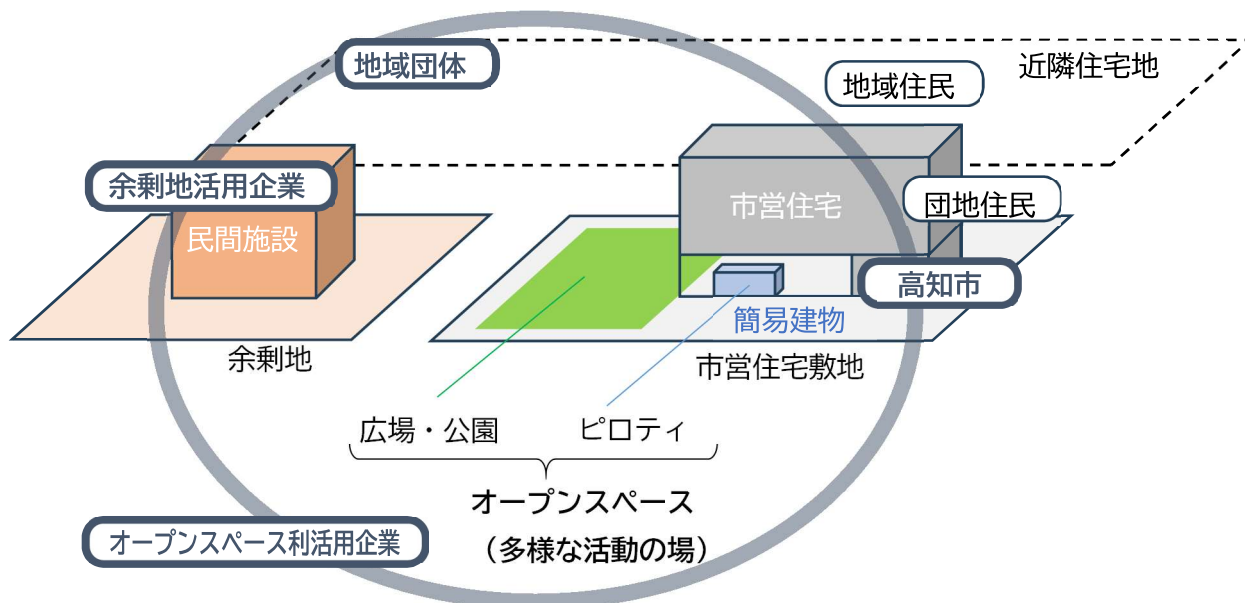
市営住宅敷地内の広場やピロティ（オープンスペース）が多様な活動の場として利活用されるよう、地域団体や企業に開放することを検討しています。

また、地域団体や企業がより高度な活動を行うことができるよう、市営住宅1階ピロティへのコンテナハウス等の簡易建物を設置できるようにすることも検討しています。

③ エリアマネジメントの推進

市営住宅敷地内で活動する企業、地域団体等の活動主体の連携を図り、参加者・利用者の拡大、相互の交流を図ることを検討しています。

オープンスペースで活動する団体・企業等の、情報共有・相互協力を目的とした連携体制を構築（エリアマネジメント）することを検討しています。

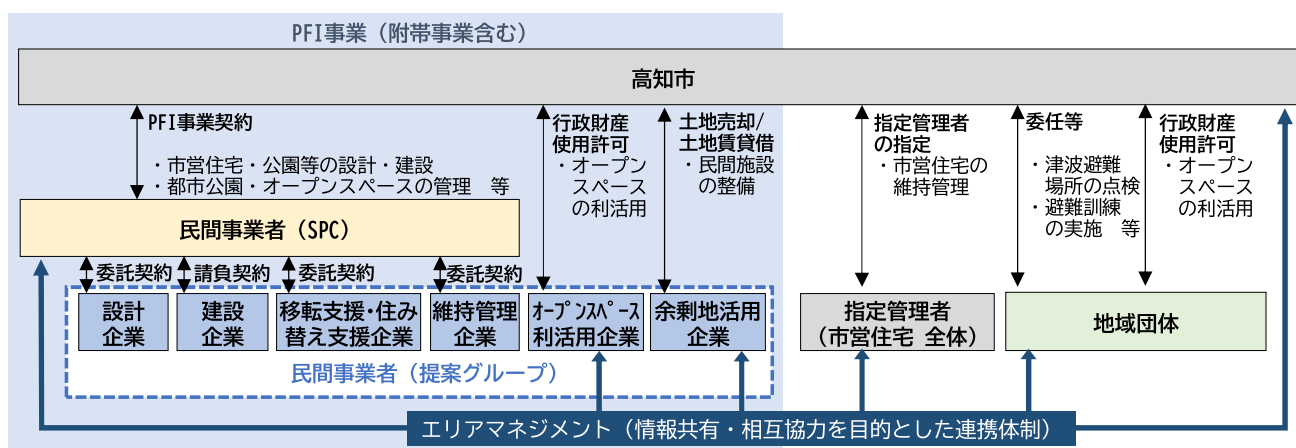


(5) 事業スキーム案（余剰地活用，オープンスペース利活用，エリアマネジメントに関する事項）

① スキーム図（案）

本事業の実施において、高知市と民間事業者、その他関係者との関係を表した事業スキーム図（案）を示します。本事業に参画する民間事業者は、設計企業、建設企業、移転支援・住み替え支援企業、維持管理企業、オープンスペース利活用企業、余剰地活用企業など、多様な業種が想定されます。

その中でも、余剰地活用，オープンスペース利活用及びエリアマネジメントにおいて重要な役割を果たすと考えられるのは、オープンスペース利活用企業，余剰地活用企業及び提案グループをとりまとめる代表企業と考えられます。



※スキーム図（案）は現時点で検討中のものであり、決定したものではありません。

② 余剰地，オープンスペース利活用に関する考え方

本案では、市営住宅・公園等の設計・建設，オープンスペースの管理など公共施設の整備・管理運営に係る業務をPFI事業の対象とし、民間事業者が自主事業として実施するオープンスペースの利活用や民間施設の整備については付帯事業として、契約上、分離することを想定しています。

これは、民間事業者の自主事業の経営リスクが、公共施設の整備・管理運営に係る業務の遂行に影響を及ぼさないようにすることが目的です。PFI事業と付帯事業は、一体的に民間事業者を選定することにより、リスクを抑制しつつ、民間事業者のノウハウの活用を図ります。

③ エリアマネジメントに関する考え方

六泉寺町市営住宅の地域課題の解決にあたっては、市営住宅の指定管理者や地域団体との連携が必須となることから、PFI事業者とこれらの関係者との情報共有・相互協力を目的とした連携体制を構築することを検討します。本体制は、民間事業者の選定に先駆けて構築の準備を進めると共に、民間事業者の選定にあたっては連携体制への参画を条件とすることが考えられます。

(6) 民間事業者の持続的なまちづくりへの参画のあり方

本事業に参画する民間事業者には、単に市営住宅の建替えの遂行や余剰地での収益活動だけでなく、オープンスペースの利活用やエリアマネジメントへの参画を通じて、市や地域団体とともに、市営住宅の入居者や地域の住民の暮らしの質や安全性を高めるまちづくりを進めていくことを期待します。

こうした取り組みが持続するためには、オープンスペースの利活用やエリアマネジメントへの参画が、民間事業者の事業活動にとっても、有益な取り組みとなる必要があります。

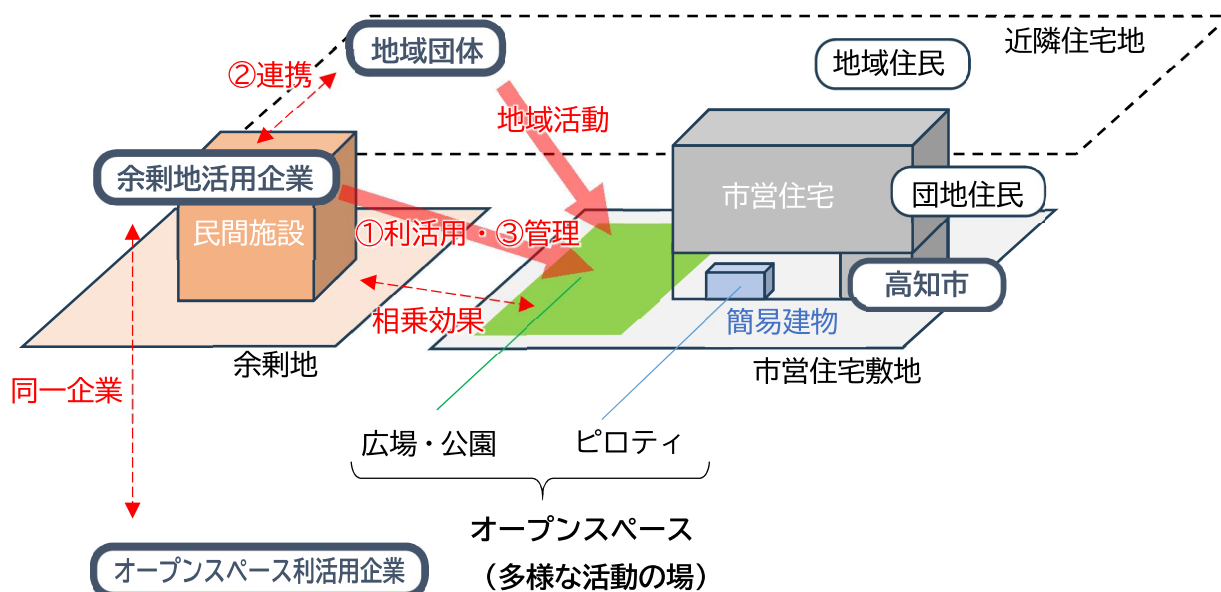
以下は、民間事業者の持続的なまちづくりへの参画のあり方を、参画主体に着眼して整理したものです。

【ケース1】余剰地活用企業が主体となり、余剰地事業の付加価値につなげる

余剰地活用企業が主体的に、オープンスペースの利活用やエリアマネジメントに参画する場合、民間施設とオープンスペースの相乗効果や効率的な管理を期待することができます。

参画イメージ

- ①余剰地活用企業がオープンスペースを利活用（ピロティへの簡易建物設置等）
- ②余剰地活用企業がエリアマネジメントを主導し、地域団体と連携を図る
- ③余剰地活用企業は余剰地事業の利益からエリアマネジメントのコストを支払う

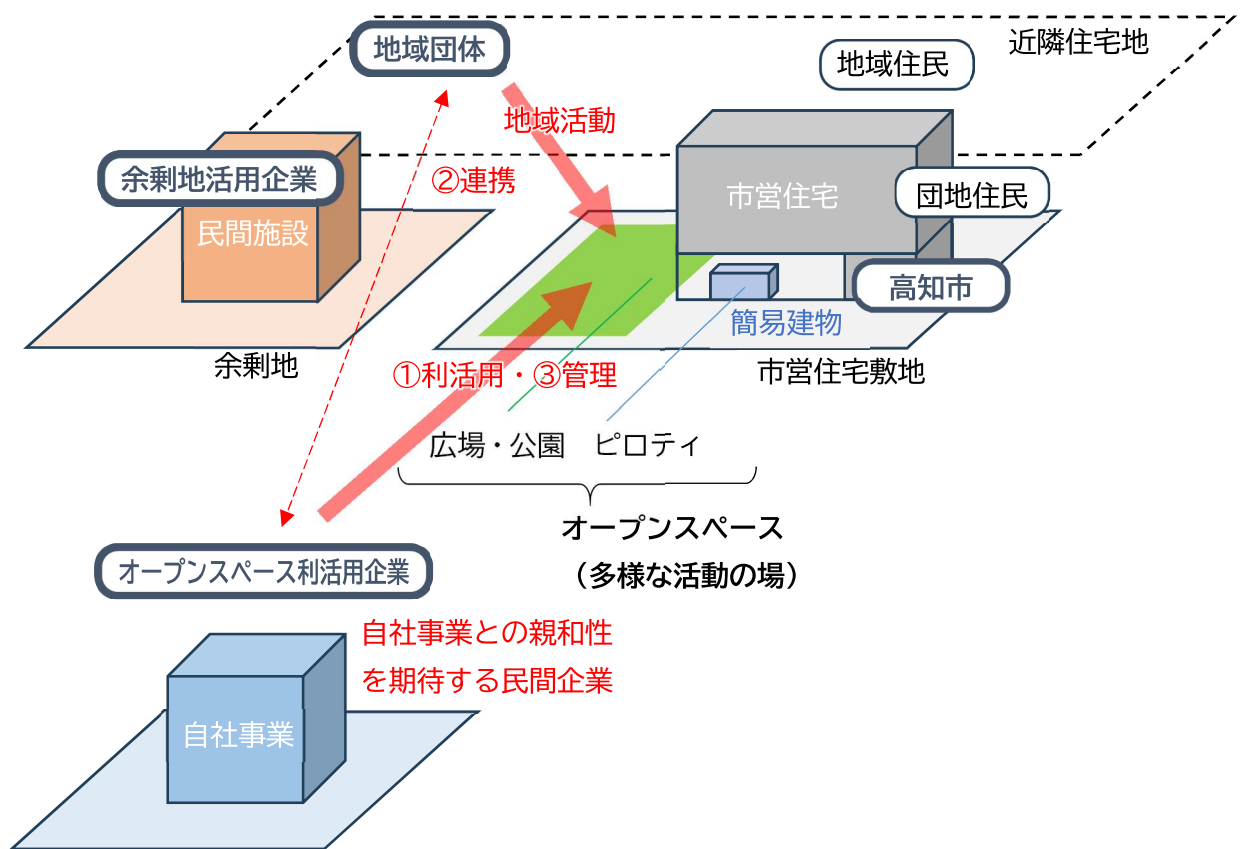


【ケース2】立地優位性等から親和性を期待する民間企業が主体となり、自社事業の付加価値につなげる

オープンスペースの利活用やエリアマネジメントを、自社事業との親和性の高いものとする民間企業が参画する（例：近隣に拠点を有するなど立地の優位性がある）場合、継続的な関与を期待することができます。

参画イメージ

- ①特定の構成企業がオープンスペースを利活用（ピロティへの簡易建物設置等）
- ②特定の構成企業がエリアマネジメントを主導し、地域団体と連携
- ③特定の構成企業は自社の営業利益からエリアマネジメントのコストを支払う

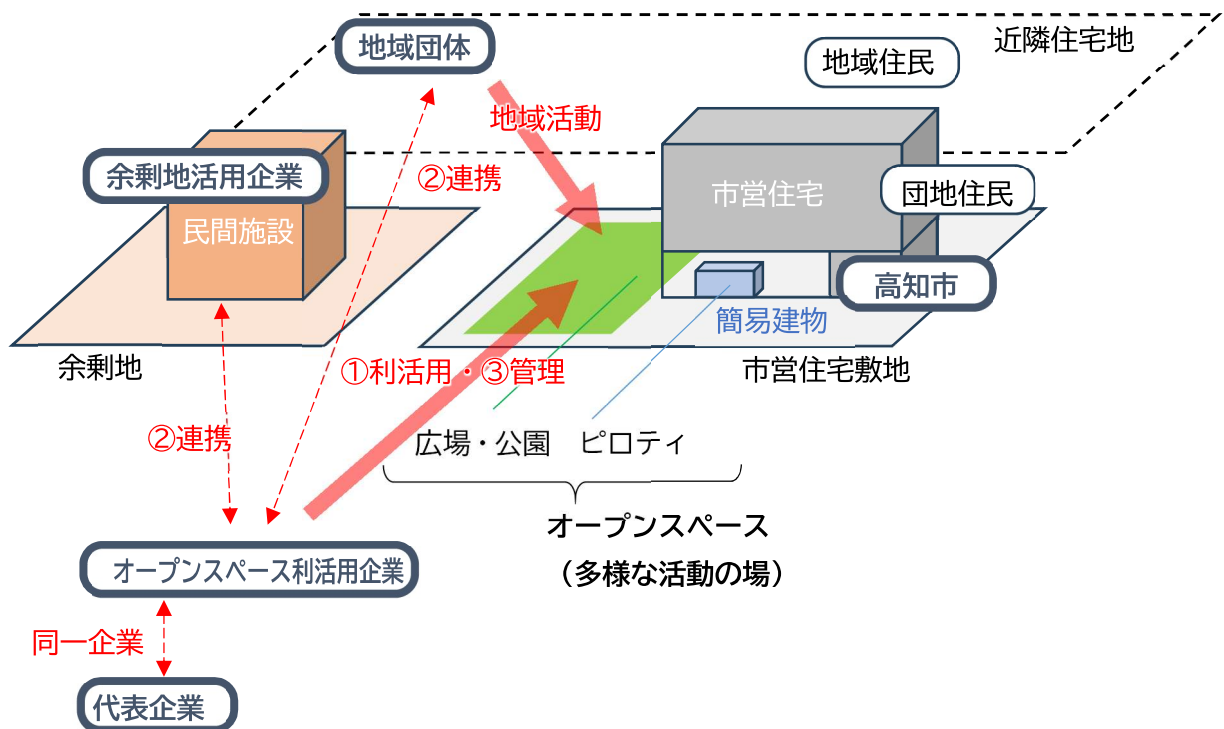


【ケース3】代表企業等が主体となり、自社のブランド化またはCSRにつなげる

代表企業等，市営住宅の建替事業に関する主要な役割を担う企業であり，かつ長期的に本事業への長期的な参画が自社のブランド化や CSR につながると考える民間事業者は，オープンスペースの利活用やエリアマネジメントへの持続的な関与が期待できます。例えば，市内に本社が所在するなど地域に根ざした企業が該当すると考えられます。

参画イメージ

- ①代表企業等がピロティに簡易建物を設置し，運営事業者（テナント）を誘致
- ②代表企業等がエリアマネジメントを主導し，余剰地活用事業者，テナント，地域団体をコーディネート
- ③代表企業等は自社の営業利益からエリアマネジメントのコストを支払う，または，余剰地活用企業やテナントからエリアマネジメント協力金を徴収する



2 調査項目

(1) 余剰地活用に関する事項 ※事前ヒアリングシート「項目2」に該当

① 想定される用途と、その用途に適した街区・敷地規模

・想定される用途

| 余剰地の用途 | | 可能性有無 |
|--------|----------|-------|
| 福祉 | 子育て世帯向け | |
| | 高齢世帯向け | |
| | その他（ ） | |
| 商業 | 地域住民向け | |
| | 広域集客施設 | |
| | その他（ ） | |
| 住宅 | 戸建住宅（分譲） | |
| | 共同住宅（分譲） | |
| | 共同住宅（一般） | |
| | 共同住宅（高齢） | |
| | その他（ ） | |
| その他（ ） | | |

それぞれの用途で
活用する可能性等
について調査

・（想定される用途について）適した街区・敷地規模

② 余剰地の処分方法（売却/貸付）・適正価格

・（想定される用途について）適切な処分方法（売却/貸付）

・（想定される用途について）適切な売却価格/貸付料

| | 参考価格 | 備考 |
|------|------------|---------------------------|
| 売却価格 | 90,000 円/㎡ | 近隣の固定資産税路線価（財務省）より実勢価格を推定 |
| 貸付料 | 300 円/月・㎡ | 売却の場合の価格の4%を年額とする |

(2) オープンスペースの利活用・エリアマネジメントに関する事項 ※事前ヒアリングシート「項目3」に該当

① オープンスペースの利活用の用途

・簡易店舗，簡易事務所，コミュニティガーデンの設置，等

② オープンスペースの利活用・エリアマネジメントの主体の候補企業

・自社か他社か，他社の場合は業種，等

③ エリアマネジメントについて

・地域との連携への期待・懸念

④ 使用料についての意見

・使用料の評価 ※ 参考価格 300 円/月・㎡