

## 六泉寺町市営住宅等再編事業に係るサウンディング型市場調査(第1回) 結果の公表について

### 1 調査の背景

高知市では、建物が老朽化し、耐用年数を迎える六泉寺町市営住宅、北百石町市営住宅及び丸池町市営住宅を再編し、六泉寺町市営住宅敷地での統合建替え(六泉寺町市営住宅等再編事業、以下「本事業」という。)を検討しています。

六泉寺町市営住宅は、全34棟(412戸)からなる大規模団地で、築年数50年以上が経過しています。周囲には商業施設や学校、保育施設等があり、市の中心部へは公共交通が確保されているなど生活利便性が良いことから、長く安心して暮らせる市営住宅として、順次、建替えを実施していく予定です。

一方、六泉寺町市営住宅は津波により深さ3m以上の浸水の恐れがある地域であるため、建替えにあたっては、団地住民・近隣住民の命を守るため、住棟の1階部分をピロティ形式とするほか、団地内の避難経路の確保や住棟の津波避難ビル対応等の災害対策を重点的に検討します。

さらに、市、民間事業者、地域との連携により「日常の賑わい創出」と「災害時の避難行動理解促進」が実現する施設管理を目指します。老朽施設の建替えに留まらず、地域コミュニティの活性化や地域防災の促進など、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ます。

また、建替えにより敷地の一部に余剰地が生じるほか、市営住宅敷地内においてもオープンスペースを確保することが可能となる見込みです。これらの余剰地やオープンスペースについては、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。

令和6年度には六泉寺町市営住宅の統合建替えの基本計画を策定するとともに、本事業を高知市と民間事業者が共同して実施する官民連携手法(PPP/PFI手法)の導入について検討します。

### 2 サウンディング型市場調査実施の経緯

本事業へのPPP/PFI手法の導入を検討するにあたり、事業の進め方や市と民間事業者の役割分担などについて、民間事業者との意見交換を行います。意見交換は、対象者を公募し、個別にヒアリングを実施する形式により執り行います(本形式の調査を以下「サウンディング型市場調査」という。)

サウンディング型市場調査は今年中に2回行う予定であり、今回は第1回目の調査(以下「本調査」という。)として、民間事業者による余剰地やオープンスペースの利活用及び、市、民間事業者、地域との連携方法に限定してヒアリング対象とします。

なお、本事業全般(市営住宅の建替えを含む。)に関するサウンディング型市場調査は、本年9月から10月に第2回目の調査として実施する予定です。実施にあたっては、再度、本調査と同様の公募を行います。

### 3 本調査の実施スケジュール

令和6年5月2日	サウンディング実施要領の公表
令和6年5月22日～令和6年5月24日	サウンディングの実施
令和6年7月11日	サウンディング結果概要の公表

### 4 サウンディングの参加者

5社（建設業，建物管理業，総合不動産業，福祉事業）

### 5 サウンディング結果の概要

以下のような意見がありました。

#### (1) 余剰地活用について

対話の対象項目	対話概要
余剰地活用の用途について	・余剰地活用の用途については，店舗，貸事務所，共同住宅，戸建分譲住宅，福祉施設，その他施設等，多様な意見がありました。
配置について	・余剰地の配置について，用途が店舗の場合は，動線や視認性の観点から，敷地南側の道路に面する位置が適切との意見が複数ありました。
処分方法について	・余剰地の処分方法（市からの借地または売却）については，総じて，用途や事業者の考え方によって適切な処分方法は異なるとの意見でした。 ・これらの意見からは，処分方法を限定すると，提案内容は限定されると推測されます。
土地価格について	・土地の売却費・借地料については，市が示した参考価格（※）に対し，概ね妥当という意見，想定する用途に対して高いという意見，わからないという意見が，いずれもありました。 ・なお，本事業は津波浸水想定区域に該当します。これに関連して，一定の用途については，土地の使用者の希望価格は低下する傾向があるとの意見がありました。  ※参考価格：近隣の相続税等路線価（財務省）をもとに概算したもの
津波避難ビルの指定について	・本市は，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。これに対し，提案に影響するという意見，影響は小さいという意見，いずれもありました。 ・提案に影響する理由としては，建物用途によっては中高層規模での提案が困難との意見がありました。また，整備費・維持管理費のコストアップによる参画意向への影響が懸念されるとの意見もありました。 ・一方，中高層の建物を要する用途の提案があった事業者からは，必要な設備，管理に係る費用が過大でなければ可能との意見がありました。

(2) オープンスペース（余剰地除く）の利活用とエリアマネジメントについて

対話の対象項目	対話概要
民間事業者の持続的なまちづくりへの参画のあり方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者の持続的なまちづくりへの参画のあり方について、市が示した種類のうち、「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」、「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」が想定されるとの意見がありました。</li> <li>・ただし、エリアマネジメントのコストを事業収益または企業利益で賄うことは難しく、一定のコストを市が負担する仕組み（例：業務委託、余剰地の土地価格の減額等）が必要であるとの意見が複数ありました。</li> </ul> <p>※余剰地活用企業：本事業により生じる余剰地を市より賃借または購入し、民間施設を整備する民間事業者</p> <p>代表企業：本事業に参画する民間事業者のグループ（建設企業、維持管理企業、余剰地活用企業等により構成）の代表の役割を担う民間事業者</p>
オープンスペースに利活用の用途について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅敷地の一部をオープンスペースとして利活用する場合の用途については、開放する提案（例：広場、公園、ガーデン）と、簡易建物（コンテナ）やキッチンカーを活用した事業を行う提案がありました。</li> </ul>
主体となる候補企業について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンスペースの利活用やエリアマネジメントの主体となる候補企業については、自社が行うとする意見、自社では行わず他社と連携する意見のいずれもありました。</li> </ul>
地域との連携について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンスペースの利活用やエリアマネジメントにおける地域で活動する団体との連携については、地域活性化に繋がるという意見、持続可能な運営に必要であるという意見がありました。</li> <li>・また、連携にあたり市に対しては、地域団体に関する情報の提供や、市から団体への協力要請を期待する意見がありました。</li> </ul>
オープンスペースの利活用のための使用料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンスペースの利活用のための使用料については、市が示した参考価格（※）に対し、できるだけ安価な金額または無償を希望する意見が複数ありました。</li> <li>・また、先行して社会実験による検証を行い、市との協議を行ったうえで事業化を進めたいとの意見がありました。</li> </ul> <p>※参考価格：近隣の相続税等路線価（財務省）をもとに概算したもの</p>

## 6 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、参加者からいただいたご提案やご意見は、現在、今年度策定する基本計画や事業条件の検討の参考とさせていただきます。

また、前述の通り、本年9月から10月に、本事業全般（市営住宅の建替えを含む。）に関するサウンディング型市場調査（第2回）を実施する予定です。

本調査の参加者を含め、本事業への参画に関心をお持ちの民間事業者の各位におかれては、第2回調査にご参加いただくことを期待します。

以上