

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2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回行います。第1回目の調査は、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て、令和6年5月に実施しました。

今回の調査(以下「本調査」という。)は、本事業全般(市営住宅の建替えを含む。)を対象として実施するものです。

※第1回目調査の実施結果は住宅政策課ホームページに掲載しています。

<https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/60/rokusennzisounding-1-kekka.html>

3 本調査の実施スケジュール

令和6年9月6日	サウンディング実施要領の公表
令和6年10月3日～10月4日	サウンディングの実施
令和6年11月8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

4グループ5社

参加企業数 内訳

業種 区分	建設業	建物管理業	総合不動産業
高知県内	2社	－	－
高知県外	1社	1社	1社

5 サウンディング結果の概要

※区分：本店所在地によるもの

以下のような意見がありました。

(1) 市営住宅の整備に関して

対話の対象項目	対話概要
整備スケジュールについて	・第1期工区の整備期間について、特段の支障がなければ3.5年との想定に問題はないとの意見が複数社からありました。ただし、詳細な条件が不明な段階では確定的には言えないとの意見もありました。
事業費（概算）について	・設計施工による性能発注や、現在の物価水準からすれば、想定の実業費（約75.9億円～80.5億円）は概ね妥当とする意見が複数社からありました。しかし、どの事業者からも今後の物価上昇の可能性もあり、物価指標等に基づく適切な見直しが必要との意見がありました。

(2) 市営住宅の入居者移転支援について

対話の対象項目	対話概要
入居者の移転調整について	・入居者の移転支援の業務について、本サウンディングの参加者の中では未経験の事業者が過半を占めました。 ・また、すべての事業者が、地元の不動産事業者の協力が必要との意見でした。
仮住居の確保について	・公営住宅の入居者の仮移転のための住居（仮住居）として、民間賃貸住宅を確保するにあたっては、地元の仲介事業者の協力が不可欠であるとの意見が複数社からありました。 ・また、地元の仲介事業者の数は限られていることから、PFI事業者の選定にあたっては、参加資格要件に配慮が必要との意見がありました。 ※注：例えば、仲介事業者を応募グループの構成員に加えることを必須とし、かつ一つのグループの構成員となった事業者は他のグループの構成員になれないという要件を設けた場合、競争性を阻害する可能性があることなどが考えられます。

(3) 市営住宅の維持管理について

対話の対象項目	対話概要
維持管理の範囲について	<ul style="list-style-type: none">・維持管理の範囲について、本市の考え（下記①②）について本サウンディングの参加者の理解が得られました。①高知市全体の市営住宅に導入している指定管理者制度の関係から、本事業に含める維持管理業務の範囲を限定することが効率的であること②団地内のオープンスペースの利活用の促進や良好な環境の保全のために、団地の巡回、植栽管理、設備保守点検等を業務範囲に含めること・ただし、団地の巡回については、維持管理の範囲に含めない（従来どおり指定管理業務に含める）方が効率的であるとの意見もありました。

(4) 余剰地活用について

対話の対象項目	対話概要
余剰地活用スケジュールについて	<ul style="list-style-type: none">・余剰地の運営事業者の確定は、敷地の引き渡しの2年程度前が標準的で、それ以前の確定は難易度が高まるという意見が複数社からありました。・一方、余剰地の引き渡しまでに長期の時間がかかる場合であっても、高知市と事業者が協議の上で当初の提案内容を変更することを認める前提であれば、提案できる可能性は高まるとの意見がありました。
余剰地活用の用途について	<ul style="list-style-type: none">・余剰地活用の用途については、量販店や集客施設、小規模店舗、福祉施設、その他施設等の意見がありました。・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社からありました。・大型店の場合は10,000㎡程度が必要との意見もありました。

(5) オープンスペース（余剰地除く）の利活用について

対話の対象項目	対話概要
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">・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。・余剰地活用の内容次第で、オープンスペースの利活用の可能性が広がるので、余剰地の運営事業者の誘致が大切であるとの意見がありました。
民間事業者の役割について	<ul style="list-style-type: none">・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。
業務実施にかかる費用について	<ul style="list-style-type: none">・オープンスペース利活用の促進に必要な体制・費用の意見がありました。・費用の確保については、市からの業務委託費のほか、余剰地活用の借地料等の減免で行う方法などの意見がありました。

(6) 事業全体について

対話の対象項目	対話概要
業務範囲について	<ul style="list-style-type: none"> ・本サウンディングの参加者の大多数が、市が想定している業務項目のいずれかに対して、自社/グループの強みを発揮できるとの意見でした。 ・すべての項目に対して強みを発揮できるという参加者がある一方、提携する事業者が確定していない項目についてはどちらとも言えないとする意見もありました。
一括発注、性能発注について	<ul style="list-style-type: none"> ・設計と施工を一体的に実施することで建設費が削減される可能性について、複数社から「期待できる」との意見がありました。 ・維持管理費の削減については、設備に関するもので期待できるという意見がありました。一方、すでに指定管理者制度が導入されていることから、効果が期待しにくいという意見もありました。 ・整備期間の短縮には、「期待できる」とする意見が多い中で、「短縮効果よりも、入札不調などによる遅延リスクが少ないことが、最近のPFI事業では重要」という意見もありました。 ・まちづくりへの寄与については、余剰地活用やオープンスペースの利活用を一体的に行うことで期待できるとの意見がありました。
スキーム図について	<ul style="list-style-type: none"> ・市の想定するスキームが適切とする意見が複数社からありました。 ・一方で、余剰地活用については、事業リスクが大きいため、事業から分離、切り離した方がよいという意見もありました。
事業構成について	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの観点では市営住宅の第1期工区の整備と余剰地活用を一つの事業として実施する事業構成（構成案1及び構成案2）が望ましいが、事業者にとっては提案にあたってリスクが過大で難しく、第2期工区の整備と余剰地活用を一事業とする構成案3であれば可能であるとの意見が複数社からありました。 ・ただし、提案書の段階では余剰地活用の方向性だけを提案し、土地の引き渡しに近づいた段階で、方向性にそったテナントの出店を確定するといった方法（「事業パートナー方式」と呼ぶ）であれば、構成案1や構成案2であっても「リスクは過大ではない」とする意見もありました。 ・また、市営住宅の第1期工区の整備と第2期工区の整備を一つの事業として実施する事業構成（構成案1）については、事業期間が長すぎてリスクが過大であるとの意見と、建設物価の変動に適切に対処し、価格に反映することを前提とすればリスクは過大ではないとする意見の双方がありました。
リスク分担について	<ul style="list-style-type: none"> ・物価リスク（リスク分担表 No.26）については、契約金額に対し適切な物価スライドを適用すること、また物価スライドの基準日については、入札公告日や債務負担行為設定日とする等、予定価格の算定期間に近いものすることが重要であるとする意見が複数社からありました。 ・用地の瑕疵リスク（No.76）については、市において事前に調査を実施してリスクを限定のうえ、市がリスクをとるべきとの意見が複数社からありました。

(7) その他要望等について

対話の対象項目	対話概要
市への要望事項	・県内事業者においては PFI 事業に関心がある事業者が限られており適切な事業者グループの組成に課題があることから、本事業に関心を持ってもらうための取組みについて要望がありました。

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、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、本事業に関心を持ってもらい、多様な民間事業者の参画に繋がるような取組みを検討します。詳細については、本市ホームページでお知らせします。

以上