

# 六泉寺町市営住宅等再編基本計画

---

令和7年1月

高知市

## 目次

第1章 はじめに .....	1
(1) 対象団地の概要 .....	1
(2) 市営住宅再編計画における対象団地の再編方針 .....	2
(3) 基本計画策定の目的 .....	2
第2章 整備にあたっての前提条件の整理 .....	3
2-1 対象団地及び入居世帯の現況 .....	3
(1) 対象団地の現況 .....	3
① 土地利用及び住棟 .....	3
② インフラ .....	5
(2) 入居世帯の状況 .....	8
① 入居実態 .....	8
② 建替えに関する意向 .....	8
(3) 周辺地域の状況 .....	12
① 公共交通 .....	12
② 施設立地 .....	13
2-2 対象団地の位置づけ .....	14
(1) 上位計画における対象エリアに関する記載 .....	14
(2) 市営住宅全体における対象団地の位置づけ .....	15
(3) 津波等の災害リスク .....	15
2-3 法的条件の整理 .....	17
(1) 六泉寺町市営住宅に係る法的条件 .....	17
(2) 都市計画法に係る事項 .....	17
(3) 建築基準法に係る事項 .....	18
(4) その他法令に係る事項 .....	21
第3章 整備にあたっての課題 .....	23
(1) 住宅セーフティネットに関する課題 .....	23
(2) 地域のまちづくりに関する課題 .....	23
(3) 公共施設の管理・利活用に関する課題 .....	24
第4章 事業の実施方針 .....	25
(1) 事業コンセプト .....	25
(2) 事業方針 .....	25

第5章 整備方針 .....	28
(1) 供給戸数及び型別供給 .....	28
① 総供給戸数の方針 .....	28
② 型別供給の方針 .....	28
(2) 土地利用 .....	30
① 立地 .....	30
② 街区の設定（ゾーニング） .....	31
(3) 移転計画 .....	32
① 移転計画の方針 .....	32
② 仮移転の方針 .....	33
(4) 配置計画 .....	34
(5) 住棟計画 .....	35
(6) 住戸計画 .....	37
(7) 外構計画 .....	38
(8) プラン図 .....	39
第6章 事業の実現に向けて（事業手法の検討・評価） .....	40
6-1 維持管理方針 .....	40
(1) 住棟の適正な維持管理 .....	40
(2) 広場・緑地の市民開放（オープンスペース化）と適正管理 .....	40
(3) 多様な主体によるオープンスペースの利活用の仕組み（エリアマネジメント） .....	40
6-2 事業手法 .....	41
(1) 事業構成 .....	41
① 効果の評価 .....	41
② リスクの評価 .....	42
③ 総合的な評価 .....	42
(2) 事業スキーム .....	43
① 業務範囲 .....	43
② 事業手法（市営住宅の整備・維持管理） .....	46
③ 事業手法（余剰地活用） .....	48
④ 事業スキーム図 .....	49
(3) スケジュール .....	50
(4) 概算事業費 .....	51
① 市営住宅整備・入居者移転支援等 .....	51
② 維持管理 .....	52
6-3 事業推進に向けて .....	53
(1) 事業者選定の手続き .....	53
(2) 入居者の移転調整 .....	53
(3) 地域団体との協議等 .....	53

## 第1章 はじめに

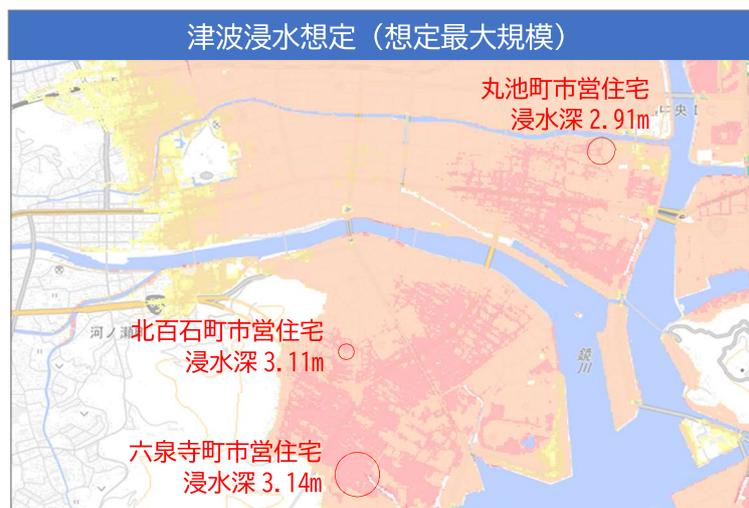
### (1) 対象団地の概要

高知市は、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）を検討している。

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り、建替えにあたっては、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検討する。

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の強化」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す。

また、団地の建替え・再編に伴う団地住民の身体的・経済的な負担の軽減を図る。



※高知市は居住誘導区域の約 74%が津波災害警戒区域

## ■対象団地の諸元(令和6年4月1日時点)

団地名称	建設年度	構造階数※1	管理戸数	入居戸数	うち高齢世帯※2 の割合	敷地面積	用途地域
六泉寺町 市営住宅	S41～48	簡耐2 耐火2 中耐3～4	412戸	224戸	70.4%	3.8ha	一種住居
北百石町 市営住宅	S32	中耐3	18戸	4戸	75.0%	0.1ha	一種住居
丸池町 市営住宅	S45	簡耐2	38戸	17戸	70.6%	0.8ha※3	工業
総数			468戸	245戸	70.5%		

※1 低層(地上階数2以下)・中層(地上階数3以上5以下)・高層(地上階数6以上)

簡耐：簡易耐火構造（コンクリートブロック造）

※2 高齢世帯：60歳以上の高齢者単身または高齢者のみの世帯

※3 丸池町市営住宅：敷地面積には周辺道路部分を含む（住宅部分のみ：約0.4ha）

### (2) 市営住宅再編計画における対象団地の再編方針

第二期高知市営住宅再編計画（計画期間：令和5年度～令和14年度）においては、長期的に市営住宅の再編を進めながら、人口や需要量の減少に見合うように供給戸数を縮減していくこととしている。

そのなかで、本市最大規模の団地である六泉寺町市営住宅は、簡易耐火構造の住戸を中心として老朽化が進んでいることと、団地全体が津波浸水被害想定3m強の区域に位置していることから、全ての住棟について集約高層化を図る。

建替えにあたっては、津波浸水に備えてピロティ式構造の採用や地域住民の津波避難場所としての機能を持たせることを含め検討する。

また、事業手法については、少子高齢化や防災面等の地域課題の解決も目指し、民間活力の導入も含めて検討する。令和4年度策定の民間提案による基本構想を参考に基本計画策定及び民間活力導入可能性調査を行ったうえで、事業手法を確定し、第二期計画期間内の供用開始をめざす。

なお、北百石町及び丸池町市営住宅は、入居者の住替え先として六泉寺町市営住宅への移転を推進し、用途廃止する。

### (3) 基本計画策定の目的

本計画は、六泉寺町市営住宅について、集約高層化することとあわせて、地域住民の津波避難場所としての機能を持たせることや、少子高齢化や防災面等の地域課題の解決も含めた基本計画を策定することを目的とする。

## 第2章 整備にあたっての前提条件の整理

### 2-1 対象団地及び入居世帯の現況

#### (1) 対象団地の現況

##### ① 土地利用及び住棟

六泉寺町市営住宅の敷地は約 38,000 m<sup>2</sup>であり、既存建物は住棟 34 棟、集会所 1 棟からなる。

住棟は 34 棟のうち、簡易耐火構造の建物が 18 棟あり、これらは公営住宅法の定める耐用年数を超過している。その他の耐火構造の建物 16 棟は耐用年数の 2 分の 1 を超過している。

また、敷地内には都市公園が立地している。

敷地内の概況図を次頁に示す。

種別	構造	棟数	管理戸数	耐用年数	備考
住棟	簡耐 2	18 棟	100 戸	45 年	浴室なし、耐用年限を超過
	耐火 2	3 棟	30 戸	70 年	
	中耐 3	1 棟	18 戸	70 年	
	中耐 4	12 棟	264 戸	70 年	浴室なし (27 号棟のみあり)
集会所	木造 1	1 棟	—	—	中央集会所
都市公園	—	—	—	—	



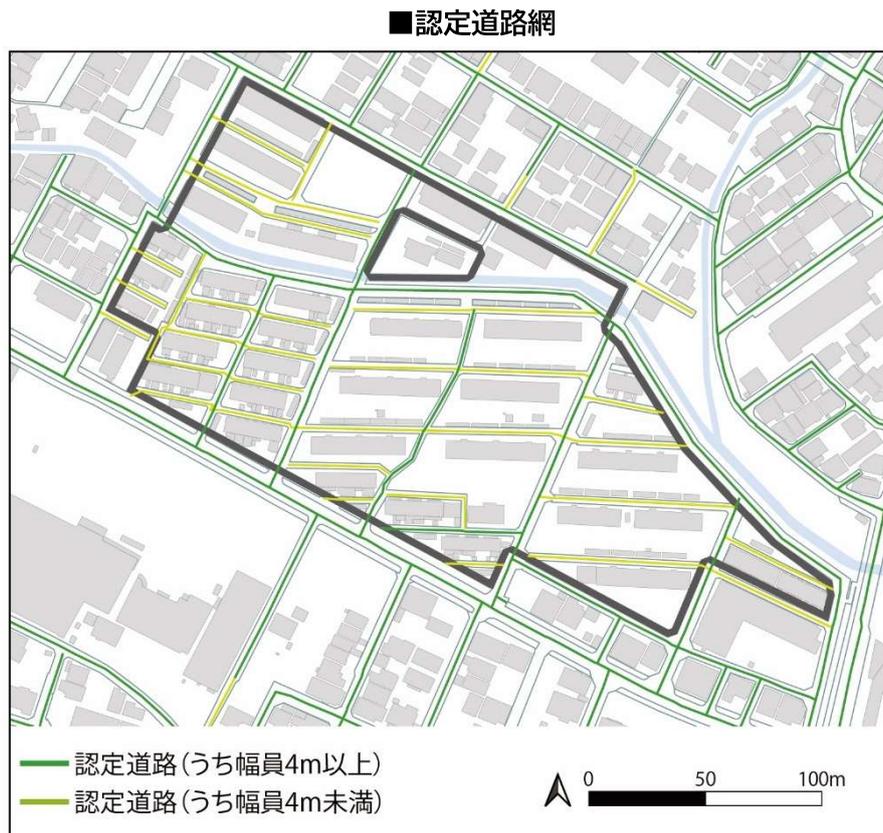
② インフラ

ア 道路

六泉寺町市営住宅及び周辺の道路の認定路線は下図のとおりである。なお、団地を横断する水路には3箇所に橋梁が所在する。

団地内の住棟間の通路を含めて概ね道路認定されているが、一部は幅員4m未満の狭い道路となっている。

事業においては、街区内の一部道路の廃道が想定される。



## イ 埋設管

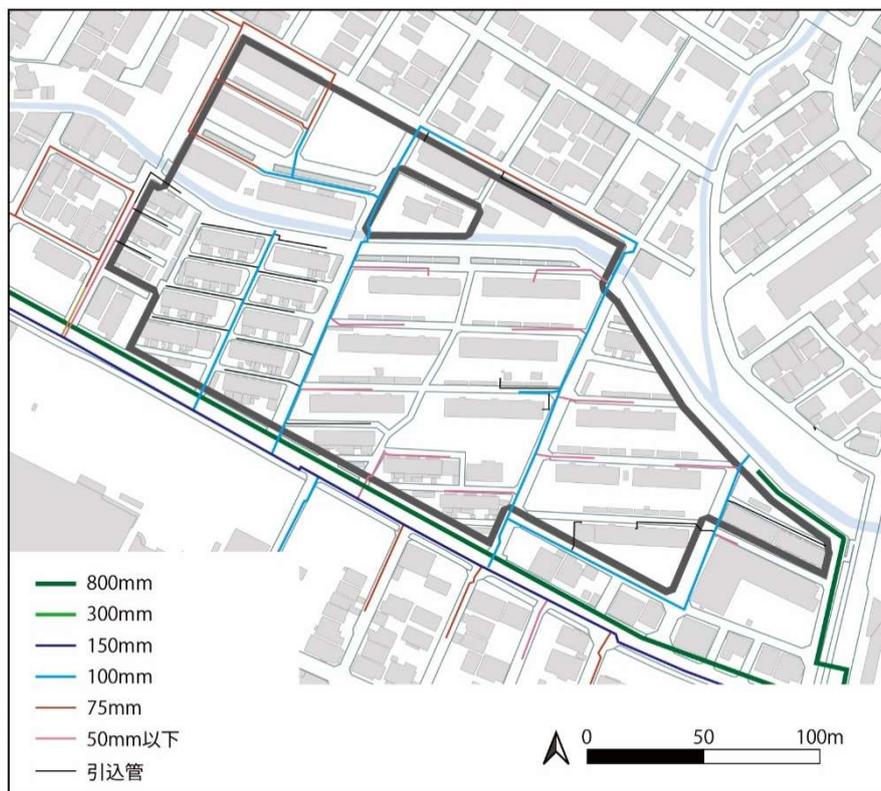
上水管は敷地南側の埋設管から敷地内の南北道路を通じて各棟に供給されている。

下水管は敷地中央部の水路以南は敷地南側道路の埋設管に、水路以北は敷地北側道路の埋設管に接続している。

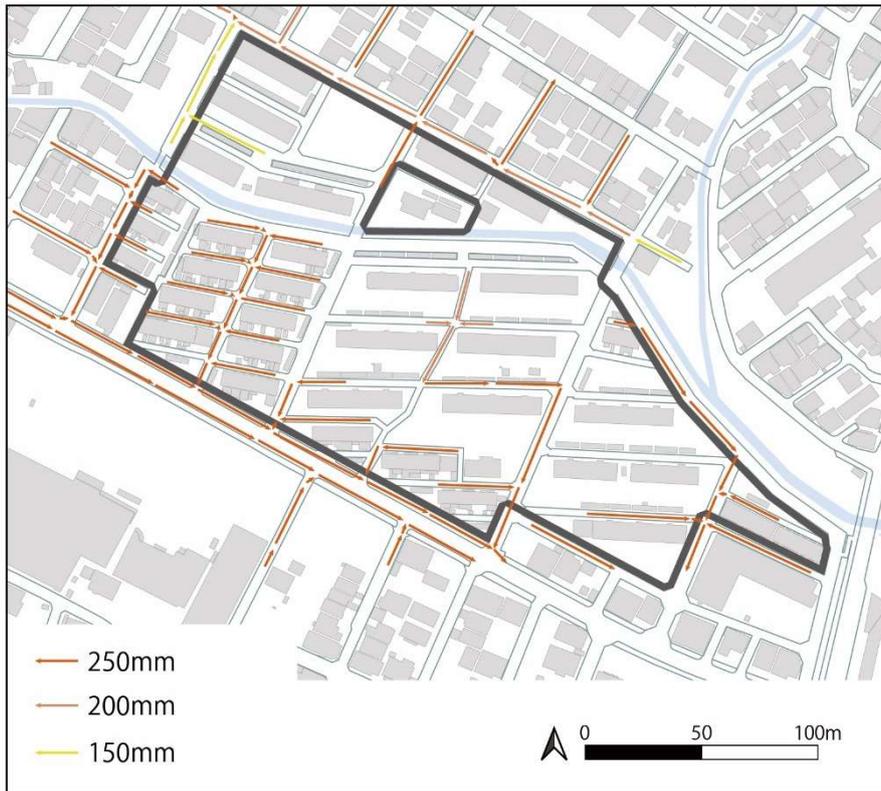
ガス管は敷地内の 200 mm の低圧本管からの分岐により、各棟に供給されている。

各埋設管について、道路の再編を行う場合には、敷設済の管の撤去、及び新規道路整備部分への管敷設が必要となる。また、ガス管については、当該管からの分岐で域外にも供給されていることから、再編にあたって当該管の埋設道路を再編する場合には、供給ルートの確保が必要となる。

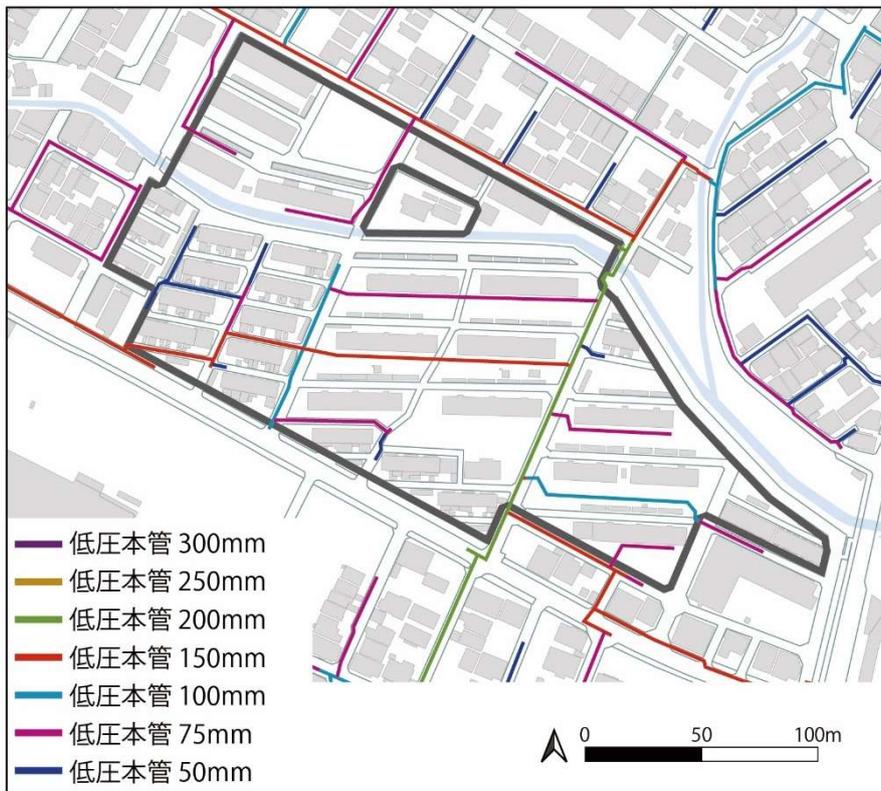
### ■上水管埋設状況



### ■下水管理設状況



### ■ガス管理設状況



## (2) 入居世帯の状況

### ① 入居実態

対象3団地には、令和6年4月1日時点で245世帯、368人が居住している。

世帯人数別の世帯数をみると、1人世帯が140世帯（57.1%）と過半数を占めており、3人以上の世帯は15世帯（6.1%）と僅かである。

#### ■対象団地の居住者数・世帯人数別世帯数

	居住人数 (人)	世帯人数別世帯数・全世帯(世帯)				
		総数	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人以上世帯
六泉寺町	341	224	125	84	13	2
北百石町	5	4	3	1	0	0
丸池町	22	17	12	5	0	0
総数	368	245	140	90	13	2

### ② 建替えに関する意向

対象3団地の入居世帯に建替えに関する意向を確認するアンケート調査を実施した。

#### ■アンケート調査実施期間及び回収数

調査実施期間…令和6年9月～10月

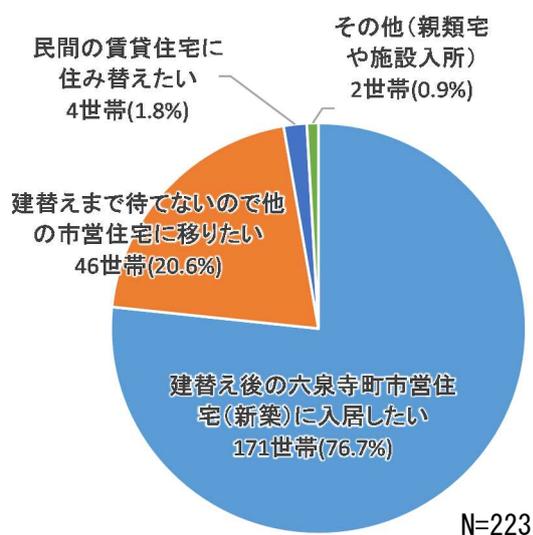
有効回答数…223/242票（回収率：92.1%）

#### 回答内訳

- ・六泉寺町市営住宅 : 204件
- ・丸池町市営住宅 : 15件
- ・北百石町市営住宅 : 4件

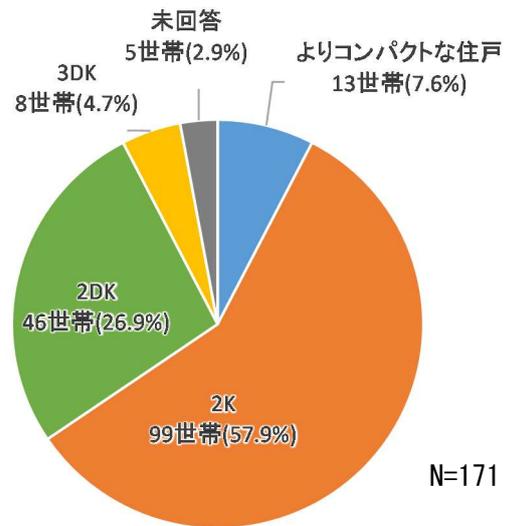
#### ア 建替えた住宅への入居意向

「建替え後の六泉寺町市営住宅（新築）に入居したい（以下、「戻り入居希望世帯」とする）」が171世帯（76.7%）、「建替えまで待てないので他の市営住宅に移りたい」が46世帯（20.6%）、「民間の賃貸住宅に住み替えたい」が4世帯（1.8%）となっている。



イ 建替え後に希望する住まいの大きさ

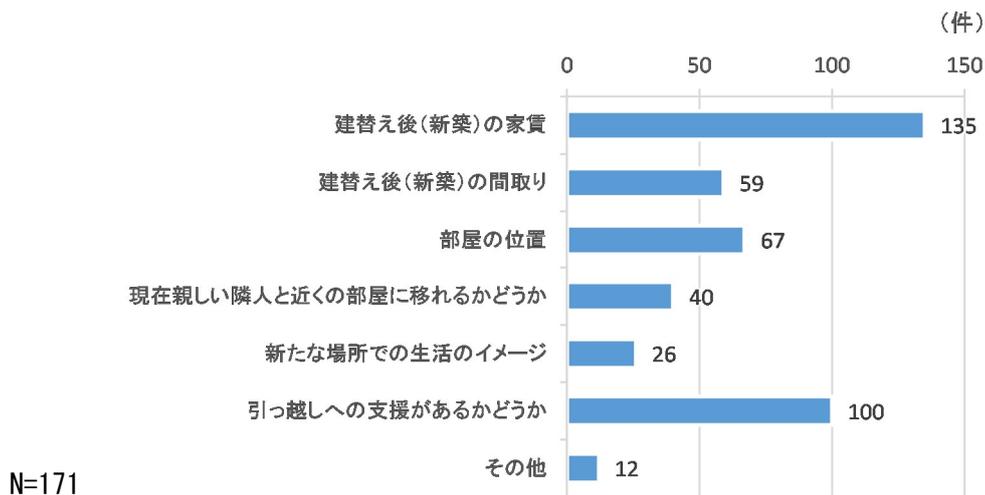
戻り入居希望世帯が希望する住まいの大きさについて、「2K」が99世帯(57.9%)と最も多く、次いで「2DK」が46世帯(26.9%)、「よりコンパクトな住戸」が13世帯(7.6%)、「3DK」が8世帯(4.7%)となっている。注



注：複数の間取りを選択した世帯については、希望するうち最も大きい住戸を選択肢として整理している

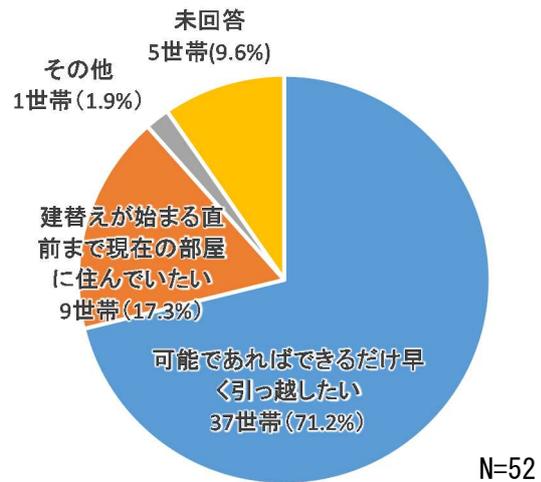
ウ 建替えた住宅への入居における関心ごと

戻り入居希望世帯の建替えた住宅への入居における関心ごとについて、「建替え後(新築)の家賃」が135件と最も多く、次いで「引っ越しへの支援があるかどうか」が100件となっており、移転における費用面での不安が多くなっている。また、「部屋の位置」や「建替え後(新築)の間取り」などの住戸についての関心も見られる。その他、「現在親しい隣人と近くの部屋に移れるかどうか」も40件となっており、コミュニティの維持も関心ごととして高くなっている。



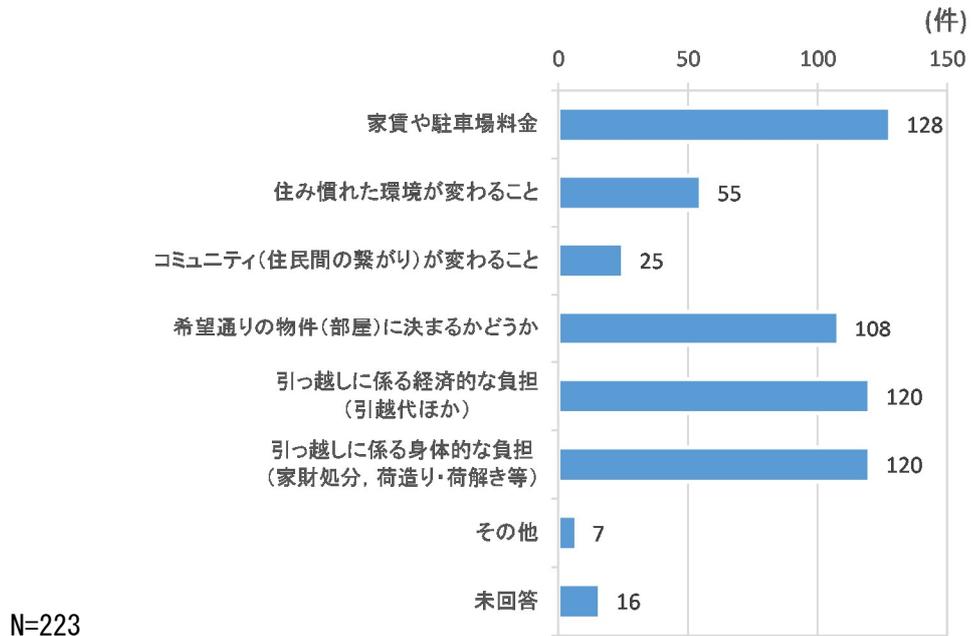
エ 他の市営住宅や民間賃貸住宅への住替えへの希望時期

住替え希望世帯の住替え先への希望時期について、「可能であればできるだけ早く引っ越したい」が37世帯（71.2%）と最も多く、「建替えが始まる直前まで現在の部屋に住んでいたい」が9世帯（17.3%）となっている。



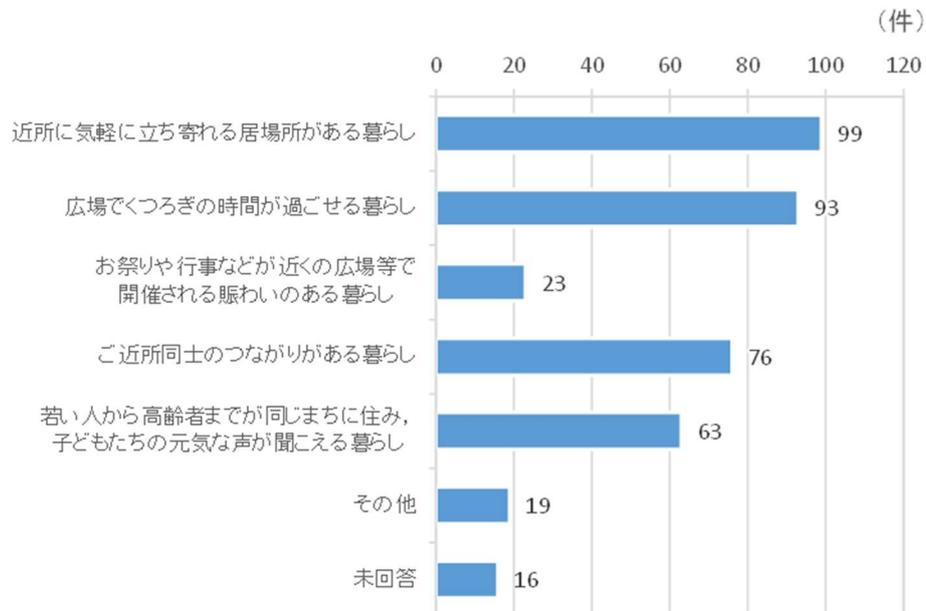
オ 現在の住居から仮移転や他の市営住宅への住替えをする場合、気になる点

「家賃や駐車場料金」が128件と最も多く、次いで「引っ越しに係る経済的な負担（引越代ほか）」、「引っ越しに係る身体的な負担（家財処分、荷造り・荷解き等）」が120件となっており、家賃や駐車場料金に加えて、引っ越しについて関心が高いことがわかる。



### カ 建替え後に希望する暮らし

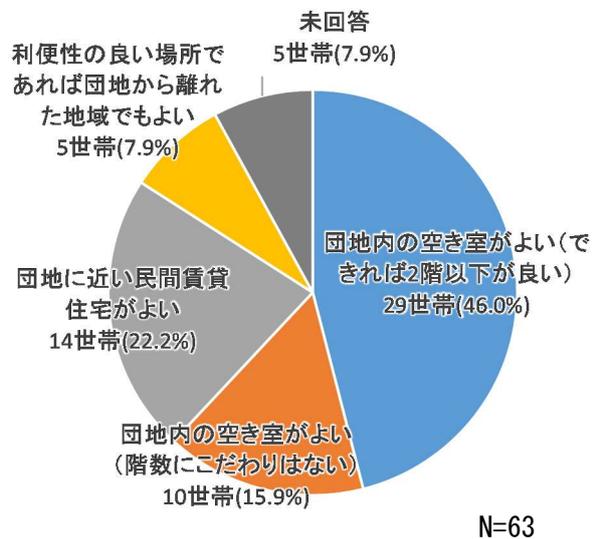
「近所に気軽に立ち寄れる居場所がある暮らし」が 99 件と最も多く、次いで「広場でくつろぎの時間が過ごせる暮らし」が 93 件、「ご近所同士のつながりがある暮らし」が 76 件、「若い人から高齢者までが同じまちに住み、子どもたちの元気な声が聞こえる暮らし」が 63 件となっている。居場所やコミュニティを重視している傾向が読み取れる。



### キ 仮移転先の希望

建替え事業において、現時点で仮移転が必要となると想定される六泉寺町市営住宅 D 街区（10～18 号棟）に居住する世帯のうち、戻り入居希望世帯の仮移転先の希望について、「団地内の空き室がよい（できれば 2 階以下が良い）」が 29 世帯（46.0%）、「団地内の空き室がよい（階数にこだわりはない）」が 10 世帯（15.9%）と団地内での仮移転希望が 6 割以上となっている。

なお、「団地に近い民間賃貸住宅がよい」が 14 世帯（22.2%）、「利便性の良い場所であれば団地から離れた地域でもよい（潮江地区以外）」が 5 世帯（7.9%）と、団地外への仮移転を希望する世帯も一部で見られる。

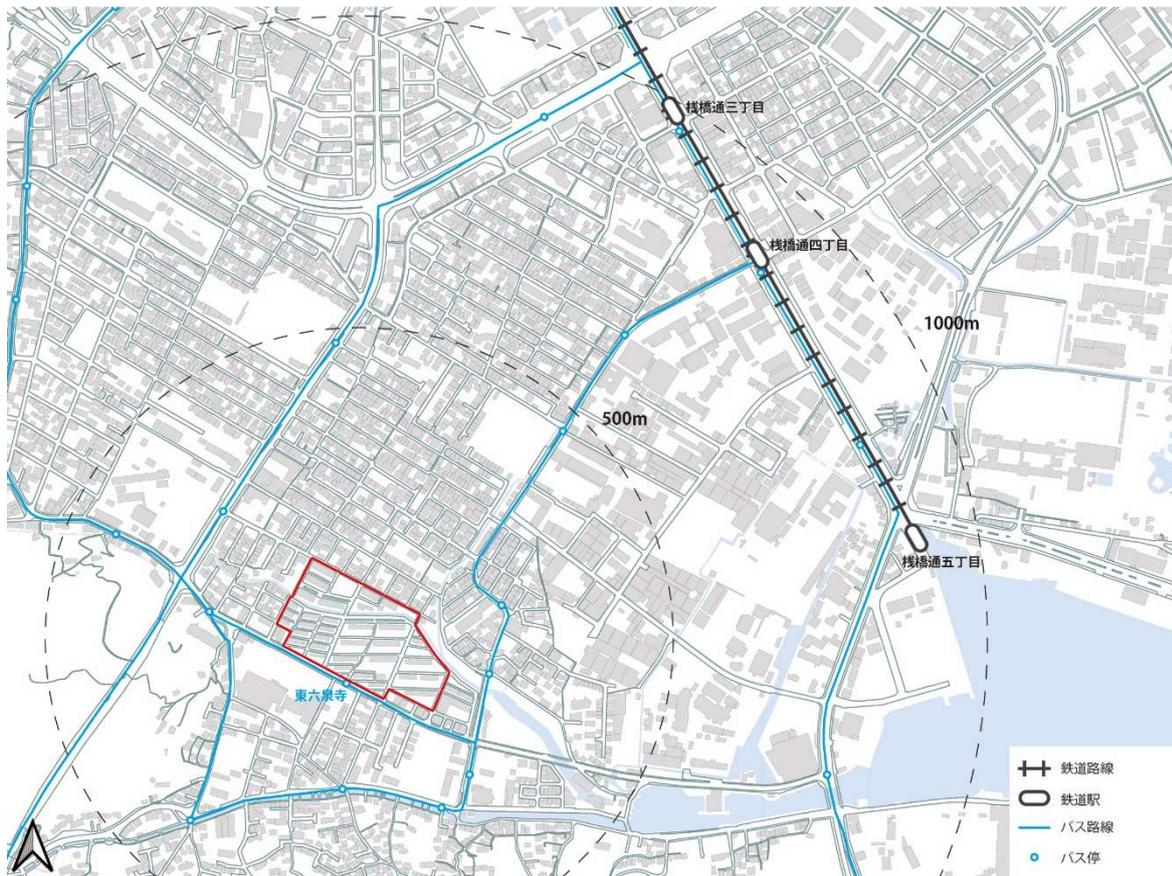


### (3) 周辺地域の状況

#### ① 公共交通

六泉寺町市営住宅は、とさでん棧橋通五丁目駅から1 km圏内に立地しているとともに、敷地にバス停が隣接し、市内中心部に向かうバスが1日に20本近く運行しており、交通利便性の高い立地と言える。

#### ■公共交通

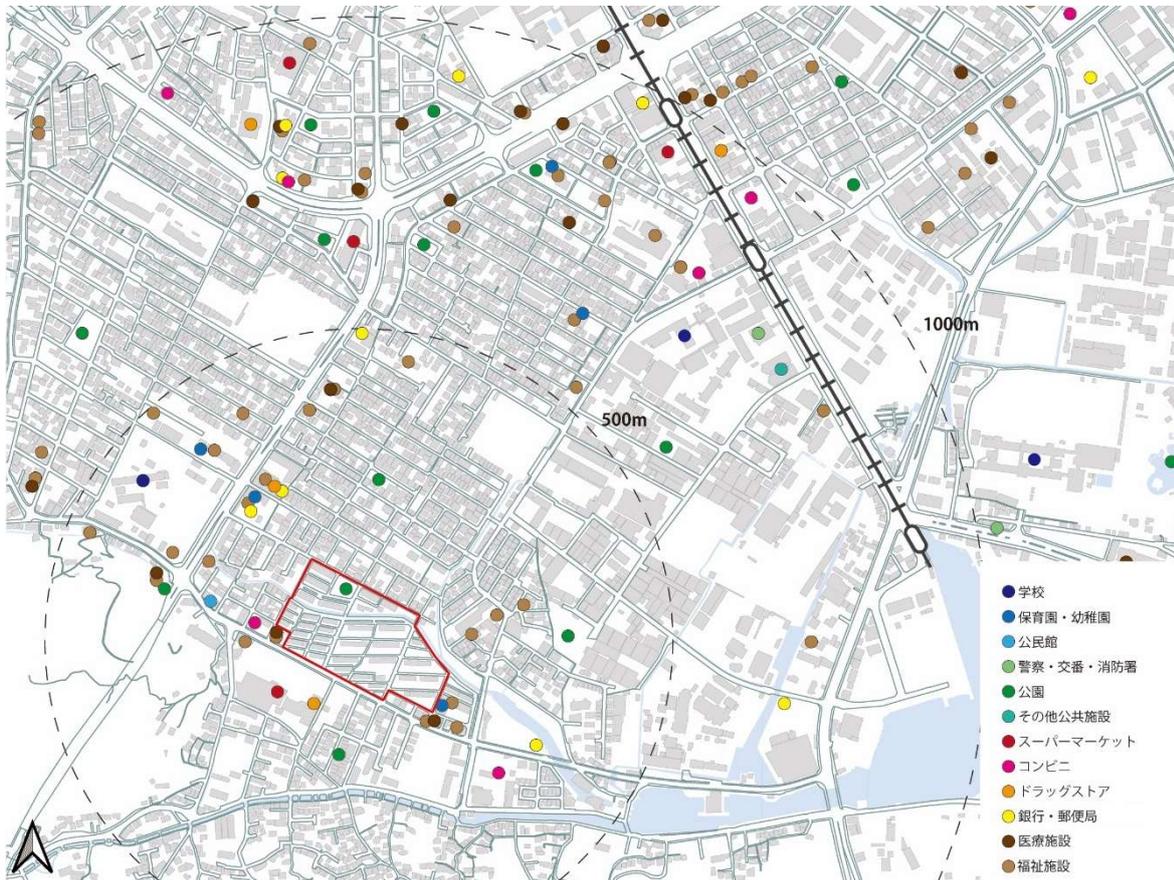


## ② 施設立地

周辺の施設立地を見ると、敷地南側を中心に商業施設が立地している。また、福祉施設や医療施設の立地も一定数見られるほか、学校や保育施設等も1km圏内に立地している。

なお、敷地北側には住宅地が広がっている。

### ■施設立地



## 2-2 対象団地の位置づけ

### (1) 上位計画における対象エリアに関する記載

上位・関連計画の抽出と本事業の実施にあたっての各計画に対する視点を以下に整理する。

区分	策定主体	計画名称(計画期間)	本事業に関連する確認事項
上位計画	高知市	2011 高知市総合計画(2016 基本計画改訂版) (H23~R12 年度)	・土地利用 ※都市地域・既成市街地ゾーン ・市営住宅整備に関する方針 ・防災まちづくりに関する方針 ・定住促進に向けた方針 ・公共施設維持管理に関する方針
		2014 高知市都市計画マスタープラン (2021 改訂版) (H26~R12 年度)	・都市計画の方針 ※六泉寺町市営住宅・北百石町団地周辺地域の位置付けを含む
		2017 高知市立地適正化計画 (2021 改訂版) (H29~R17 年度)	・区域設定 ※六泉寺町市営住宅・北百石町団地周辺地域の位置付けを含む
		第二期高知市住生活基本計画 2022~2031 (R4~13 年度)	・市営住宅に関する方針
		2021 高知市公共施設マネジメント基本計画	・統括的かつ計画的な公共施設のマネジメント計画
		第二期高知市営住宅再編計画 (R5~R14 年度)	・市営住宅の再整備に関する方針 ※六泉寺町市営住宅・北百石町団地・丸池町団地の位置付けを含む
関連計画	潮江南地域連合会 ・ 潮江南防災連合会	潮江南地域コミュニティ計画 (R5~R9 年度)	・住民主体で取り組むコミュニティづくりの内容を明記
		潮江南地区防災計画 (R4 年度)	・津波避難の方法など, 災害時の緊急対応方針を策定
		潮江南小学校区 津波避難計画書 (R6.3 月改訂)	・自主防災組織による, 津波からの円滑な避難を行うための方針

## (2) 市営住宅全体における対象団地の位置づけ

六泉寺町市営住宅には以下の特徴があり、市営住宅の中で基幹的な団地と言える。

そのため、建替えを機に、当該団地を中央地域（※）における優良ストックとして確保する必要がある。

※ 中央地域：潮江，上街，高知街，北街，南街，下知，江ノ口

### ■再編対象団地の位置づけ

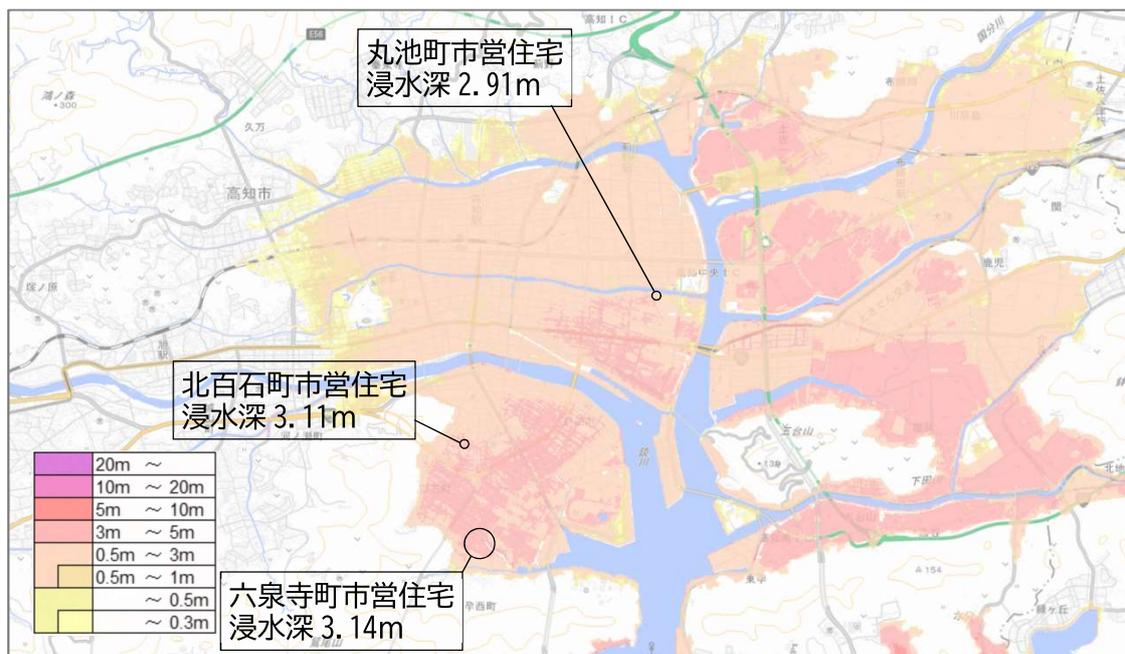
①都市計画上の位置づけ	・居住誘導区域に含まれている
②規模	・中心部に位置する市内最大の団地（敷地 3.8ha）であり、管理効率がよい ※1ha 以上の公営住宅団地は計 9 団地（市内には全般的に小規模な団地が多い）
③交通利便性	・鉄道駅から 1 km圏内に立地 ・市内中心部に向かうバス停が隣接し 1 日に 20 本近く運行
④生活利便性	・周辺には都市機能施設（子育て支援施設等）も立地
⑤周辺人口	・将来推計においても、市内の中では、生産年齢人口などの人口密度が維持される地域と捉えることができる

## (3) 津波等の災害リスク

高知市には、居住誘導区域内に津波浸水区域（災害イエローゾーン）が広く分布している。市では、災害イエローゾーンを居住誘導区域に指定するにあたっては、各種対策や国・県との連携による防災対策を講じ、安全性を確保することを方針としている。

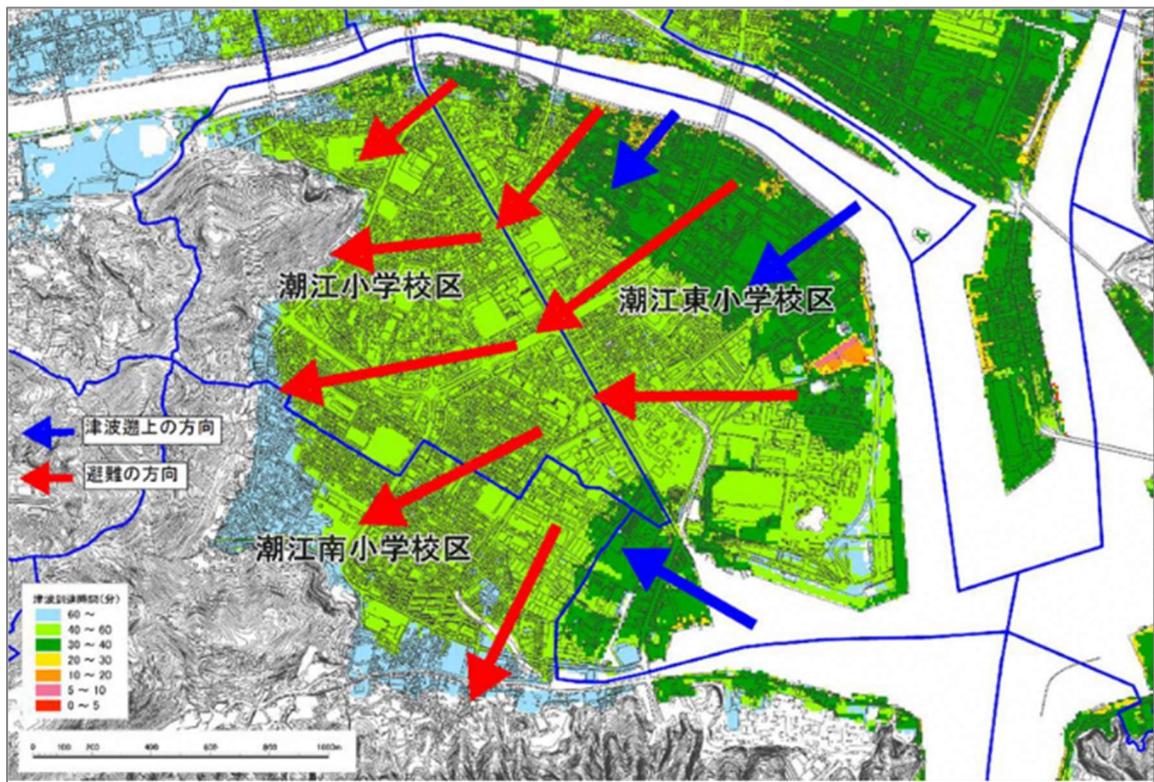
六泉寺町市営住宅は、津波浸水区域に位置しており、緊急避難場所として自然地形の高台や津波避難ビルを指定しているが、入居者や地域住民からは避難に関する不安の声も聞こえている。建替えにあたっては、効果的な津波避難の対策を講じることが望ましい。

### ■津波浸水の想定（想定最大規模）



出典：ハザードマップポータルサイト（国土交通省）を加工して作成

■津波遡上の想定と避難行動の方向



出典：潮江南小学校区津波避難計画書

## 2-3 法的条件の整理

### (1) 六泉寺町市営住宅に係る法的条件

六泉寺町市営住宅	
地番	高知市六泉寺町 22 番地
面積	約 3.8ha
道路	団地内:約 2m~約 6m 南側:約 12m 等
用途地域	第一種住居地域
防火/準防火	法 22 条区域
容積率/建ぺい率	200/60
その他 都市計画情報等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日影規制:5 時間/3 時間</li> <li>・周辺市街地ゾーン(景観法)</li> <li>・埋蔵文化財包蔵地範囲外</li> </ul>
ハザードマップ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・津波浸水区域(想定最大規模):3m~5m未満</li> <li>・鏡川洪水想定区域図(想定最大規模):3m~5m未満</li> <li>・土砂災害:-</li> </ul>

### (2) 都市計画法に係る事項

項目	内容	法令	備考
開発行為の許可	市街化区域において、開発区域が 1,000 m <sup>2</sup> 以上の開発行為を行う場合は、原則として、市長の許可を受ける必要がある。	法 29 条 令 21 条 25 号	
開発区域の設定	開発区域の設定にあたっては、開発行為をする土地の区域として、既存の道路の付け替え等をする土地も含める必要がある。	法 4 条 13 項 高知市開発許可制度の手引き 都市計画課協議	
道路	幅員 9m 以上の道路が予定建築物等の敷地に接するように配置されている必要がある。 但し周辺の状況等に照らして、区画道路、開発区域内道路ともに最大でも幅員 6m で問題ないと考えられる。	令 25 条 2 項 施行規則 20 条 都市計画課協議	
公園	開発区域の面積が 0.3ha 以上 5ha 未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の 3%以上の公園、緑地又は広場が設けられている必要がある。	令 25 条 6 項	

(3) 建築基準法に係る事項

【集団規定】

項目	内容		法令	備考
敷地	地番	高知市六泉寺町 22 番地	法 19 条 令 1 条	
	敷地面積	約 3.8ha		
	敷地の衛生及び安全, 不可分			
道路	道路種別	市道	法 42 条	
	接道義務	2m 以上接道	法 43 条	
用途地域	用途地域	第一種住居地域	法 48 条 法別表第 2	
	建物用途	共同住宅		
容積率	用途地域による制限	200%	法 52 条	
	道路幅員による制限	6m (一般) × 4/10 = 240% ⇒200%		
建ぺい率	建ぺい率	60%	法 53 条	
高さ	高さの限度	—	法 55 条	
	道路斜線	1 : 1.25 距離 20m	法 56 条 法別表第 3	
	隣地斜線	20m + 1 : 1.25		
	北側斜線	—		
	日影規制	高さが 10m を超える建築物 5m 超 10m 以内 : 5 時間 10m 超 : 3 時間 平均地盤面からの高さ : 4m	法 56 条の 2 法別表第 4	
	高度地区	指定無し	法 58 条	※1
22 条区域	屋根	一 不燃材料で造るか, 又はふくこと。 二 屋根を準耐火構造とすること。 三 屋根を耐火構造の屋外面に断熱材及び防水材を張ったものとする。	法 22 条 令 109 条の 9 H12 建告 1361 法 62 条 H12 建告 1365	
特殊建築物	制限	3 階以上の階を共同住宅	法 27 条 法別表第 1	
	耐火建築物等	耐火建築物		
耐火建築物	耐火時間	<壁・柱・床・はり> 最上階及び最上階から数えた階数が 2 以上で 4 以内の階 : 1 時間 最上階から数えた階数が 5 以上で 14 以内の階 : 2 時間 <屋根・階段> 30 分間	法 2 条 令 107 条	
	構造方法	H12 建告 1399 耐火構造の構造方法	H12 建告 1399	
	延焼のおそれのある部分の防火設備		法 2 条 令 109 条 令 109 条の 2	

※1 : 高知市では高知城周辺景観形成地域のみ 28m 高度地区 (官公庁地域) (公園・文教地区) の指定があり, その他の地域には指定なし。

【単体規定】

項目	内容	法令	備考
居室	採光	1/7 以上（住宅）	法 28 条 1 項 令 20 条
	換気	1/20 以上（自然換気）	法 28 条 2 項 令 20 条の 2
	火気使用室の換気設備	令 20 条の 3	法 28 条 4 項 令 20 条の 3
	シックハウス対策	令 20 条の 5~9	法 28 条の 2 令 20 条の 5~9
	地階居室	令 22 条の 2	法 29 条 令 22 条の 2
	共同住宅等の各戸の界壁	小屋裏又は天井裏に達するもの 遮音性能（昭 45 建告 1827）	法 30 条 令 22 条の 3 昭 45 建告 1827
	天井高さ	居室の天井高さ 2.1m以上	令 21 条
無窓居室	直通階段・非常用照明	採光 1/20	法 35 条
	排煙設備	排煙 1/50	令 116 条の 2
	内装制限	排煙 1/50（50㎡超の居室）	法 35 条の 2 令 128 条の 3 の 2
	居室を区画する主要構造部	採光 1/20 又は避難上有効な開口	法 35 条の 3 令 111 条
階段	階段及び踊り場の幅	120 cm以上（屋内） 90 cm以上（屋外の直通階段）	令 23 条
	蹴上げ	20 cm以下	
	踏面	24 cm以上	
	直通階段	歩行距離：50m（主要構造部が耐火構造） （内装制限+10m）	令 120 条
	2以上の直通階段	必要（令 121 条 1 項六号）	令 121 条
	避難階段・特別避難階段	5以上の階に通じる直通階段 （除外規定：主要構造部が耐火構造の建築物で床面積の合計 100㎡（共同住宅の住戸は 200㎡）以内ごとに耐火構造の床・壁又は特定防火設備で区画されたもの）	令 122 条 令 123 条
廊下	廊下の幅	両側に居室がある場合：1.6m以上 その他の場合：1.2m以上	令 119 条
屋外への出口	避難階における階段から屋外への出口までの歩行距離	直通階段に至る歩行距離（令 120 条）と同じ	令 125 条
	避難階における居室の各部分から屋外への出口までの歩行距離	直通階段に至る歩行距離（令 120 条）の 2 倍以下	
屋上広場等	屋上広場又は 2 階以上の階にあるバルコニー	安全上必要な高さが 1.1m以上の手すり壁，さく又は金網	令 126 条
敷地内通路	幅員	1.5m以上の通路	令 128 条
排煙設備	設置	令 126 条の 2	令 126 条の 2

	構造	令 126 条の 3	令 126 条の 3	
非常用の照明装置	設置	令 126 条の 4	令 126 条の 4	
	構造	令 126 条の 5	令 126 条の 5	
非常用の進入口	設置	令 126 条の 6	令 126 条の 6	
	構造	令 126 条の 7	令 126 条の 7	
防火区画	面積区画	1,500 m <sup>2</sup> 以内ごとに 1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で区画	令 112 条 1~4 項	
	高層区画	—	令 112 条 7~10 項	※1
	竪穴区画	竪穴を形成する部分の周囲を準耐火構造の床・壁又は防火設備で区画	令 112 条 11~15 項	
	異種用途区画	その部分とその他の部分とを準耐火構造の床・壁又は特定防火設備で区画	令 112 条 18 項	
	防火区画に接する外壁等	令 112 条 16~17 項	令 112 条 16~17 項	
	特定防火設備・防火設備の構造	令 112 条 19 項	令 112 条 19 項	
	区画貫通の処理	令 112 条 20~21 項	令 112 条 20~21 項	
建築物の界壁，間仕切壁及び隔壁	共同住宅の各戸の界壁	準耐火構造⇒耐火構造 小屋裏又は天井裏に達せしめる	令 114 条	※2
内装制限	居室(1.2m以下の腰壁部分を除く)	内装箇所：壁・天井 内装材料：難燃（3 階以上に居室がある場合，居室の天井は準不燃）	法 35 条の 2 令 128 条の 3 の 2 令 128 条の 4 令 128 条の 5	※3
	通路・階段など	内装箇所：壁・天井 内装材料：準不燃		
給排水	給水，排水その他の配管設備の設置及び構造	令 129 条の 2 の 4	令 129 条の 2 の 4	
電気設備	電気設備	法 32 条	法 32 条	
避雷設備	避雷設備	高さ 20m を超える建築物に設置	法 33 条	※4
	設置	令 129 条の 14	令 129 条の 14	
	構造	令 129 条の 15	令 129 条の 15	
昇降機	非常用の昇降機	高さ 31m を超える建築物に設置	法 34 条 令 129 条の 13 の 2 令 129 条の 13 の 3	
	構造等	令 129 条の 3~129 条の 10	令 129 条の 3~129 条の 10	
工作物	工作物への準用	法 88 条	法 88 条	
	工作物	令 138 条~144 条の 2 の 4	令 138 条~144 条の 2 の 4	

※1：11 階以上の部分が対象となるが，本計画では住棟を 10 階以下とするため，対象外。

※2：主要構造部に当たるため，耐火建築物では耐火構造が求められる。

※3：共同住宅の用途に供する特殊建築物が耐火建築物である場合は，床面積の合計 100 m<sup>2</sup>（共同住宅の住戸は 200 m<sup>2</sup>）以内ごとに準耐火構造の床，壁，防火設備で区画されている部分の居室は，内装制限の対象としない。

※4：20m を超える建築物の高さには，階段室・昇降機塔等屋上部分も含む。

(4) その他法令に係る事項

高知市の建築物における駐車施設の附置に関する条例	
概要	・特定用途部分等の延べ面積が、2,000㎡または3,000㎡を超える建築物に、駐車場の附置義務あり
本事業に関するまとめ	・駐車場整備地区及び商業地域：六泉寺町市営住宅は、B周辺地域に該当 ・特定部分の延べ面積が3,000㎡超の新築・増築について、400㎡ごとに1台 ※特定部分：特定用途に供する部分 (劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、待合、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、舞踏場、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫及び工場)
高知市中高層建築物指導要綱	
概要	・用途地域ごとに規定された高さや階数の建築物、および規定の集合住宅が対象(要綱第2条) ・駐車場、駐輪場を確保しなければならない。緑化の推進を図る。
本事業に関するまとめ	・第2条イより、第一種住居地域における高さ12m超の建築物又は地階を除く階数4以上の建築物
高知市集合住宅建築指導要綱	
概要	・住戸数が25以上、または延べ面積が1,750㎡以上の集合住宅が対象 ・緑化は努力義務である。駐車場、駐輪場、ゴミ集積場所を設置しなければならない。
本事業に関する建築指導要綱抜粋	駐車場・駐輪場 ・建築主は、建築敷地内に実情に応じて必要な台数の駐車場及び駐輪場を設けなければならない。 清掃施設 ・建築主は、建築敷地内のゴミの集積場所の設置及び位置等について、市長と協議をするものとする。
本事業に関する建築指導基準抜粋	建築敷地に接する道路 ・建築敷地の接する主要な道路の幅員は6メートル以上。ただし車両の通行に支障がないと認められる場合で法第42条第1項又は第2項に接する場合においてはこの限りでない。 ・建築敷地の接する主要な道路の有効幅員が4メートル未満の道路にあっては、その道路の有効幅員を4メートル以上に拡張し、その外側に側溝を設けなければならない。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築敷地の接する主要な道路以外で有効幅員が 4メートル未満の道路にあつては、道路の中心線から 2メートル以上拡幅し、その外側に側溝を設けなければならない。</li> </ul> <p>道路の角切り</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築敷地の接する道路が平面交差する場合は、その交差部に交差角 75 度未満は 4メートル、75 度以上 105 度未満は 3メートル、105 度以上 120 度未満は 2メートルの角切りを設けなければならない。</li> </ul>
開発行為に伴う消防施設等指導基準	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 消防水利の配置は、次のとおりとする。（第 8 条）        上記以外の地域（商業、近商、工業、工専以外）：包含距離 120m</li> <li>・ 開発区域面積 2ha 以上、又は集合住宅 150 戸以上又は延床面積 15,000 m<sup>2</sup>以上</li> </ul> <p>：防火水槽及び消火栓（第 9 条）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 位置は、道路又は道路に面した位置及び歩道上とする。（第 10 条）</li> <li>・ 防火水槽は、原則として防火水槽専用用地に設置する。（第 11 条）</li> <li>・ 容量 40m<sup>3</sup>以上とする。（第 12 条）</li> <li>・ 消防活動空地 4 階以上又は高さ 10m 以上の予定建築物に設置。進入路の幅員 5m 以上、上空 4m 以上。予定建築物の外壁に並行して 6m×14m 以上の消防活動空地を確保（第 19 条）</li> </ul>
景観法に基づく届出	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺市街地ゾーン：高さ 15m 超又は延床面積 1,500 m<sup>2</sup>超で届出必要</li> </ul>
高知市景観計画緑化ガイドライン	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑被面積は緑被対象面積の 50%以上。緑被対象面積は、「住宅戸数×6.0+駐車台数×4.0」または「敷地面積の 20%」の大きい値</li> </ul>

### 第3章 整備にあたっての課題

六泉寺町市営住宅の整備にあたっては、大きく3つの課題がある。

#### (1) 住宅セーフティネットに関する課題

##### I. 市内最大規模の市営住宅の再編戸数の設定

本市は市全体で長期的に市営住宅の再編を進めながら、人口や需要量に応じて供給戸数の縮減を進めている。一方、老朽住宅の用途廃止の推進、再生への着手が必要であるものの、これらの住宅の入居者の住替えの受け皿となるバリアフリー等の居住性能を満たした住宅が不足している。

こうした状況をふまえ、本事業における適切な再編戸数を検討することが必要である。

##### II. 多様な居住ニーズへの対応と若い世代の入居の促進

対象3団地の現在の入居者は高齢化率が高いことから、高齢者向け・単身者向け住宅の整備を図る必要がある。一方、市営住宅の供給においては多様な居住ニーズへの対応も必要であり、また地域のコミュニティの維持の観点からも団地コミュニティのバランスへの配慮は重要である。

そのため、現入居者の継続的な入居に加えて、若い世代の入居を促進する方策の検討が必要である。

##### III. 移転・住替えにより団地住民に生じる身体的・経済的な負担の軽減

3団地の再編にあたり、現在の入居者の移転や住替えには、引っ越しの労力や新たな住宅への賃料の支払い、さらに生活環境の変化など、身体的・経済的な負担が伴う。特に、建替え用地確保のために仮移転に協力いただく入居者や、北百石町、丸池町からの移転者の負担は大きいため、配慮が必要である。

再編にあたっては、現入居者の身体的・経済的負担や不安を軽減する様々な方策の検討が必要である。

#### (2) 地域のまちづくりに関する課題

##### IV. 大規模団地の建替えを通じた津波避難対策

対象3団地はいずれも津波による浸水想定区域内に位置しており、2~3m程度の津波浸水が想定されている。一方、六泉寺町市営住宅周辺は津波時の避難場所が遠く、避難路が狭いなど地域課題を抱えているため、整備にあたっては、周辺住民の津波からの避難も含めて計画する必要がある。

## V. 市営住宅及びその周辺における地域コミュニティの維持

対象3団地の現在の入居者は高齢化率が高く、また、六泉寺町市営住宅周辺においても、津波リスクへの関心の高まりに伴う住民の他地域への転出や、全国的な少子高齢化の影響により人口減少が進むと考えられる。

今後、地域活動の担い手不足や住民同士の関係の希薄化といった問題が懸念されることから、再編にあたっては、コミュニティミックスや地域活動の活性化など、コミュニティを維持する方策の検討が必要である。

### (3) 公共施設の管理・利活用に関する課題

## VI. 市営住宅の適切な維持管理とオープンスペースの利活用

建替え後の六泉寺町市営住宅は、集約高層化とピロティ式構造の採用から、まとまったオープンスペースが生じる。このオープンスペースは前段で示す地域課題の解消に向けた利活用が期待できる一方、利活用内容に応じた質の高い管理が求められる。そのため、適切な利活用方法と管理のあり方についての検討が必要である。

## VII. 地域課題解決・市の財源拡充に資する余剰地の活用

対象3団地を六泉寺町市営住宅へ統合建替（集約高層化）することにより、まとまった余剰地が生じる。これらの売却又は貸付により、前段で示す地域課題の解消に寄与する機能を誘導し、併せて市の財源拡充を図ることが必要と考えられる。

## 第4章 事業の実施方針

### (1) 事業コンセプト

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として整備をめざす。

### (2) 事業方針

#### I. 団地住民の生活にあった多様な市営住宅の供給

##### ① 全市の供給戸数の最適化に向け必要となる住宅の供給（供給戸数）

高知市営住宅の基幹団地として必要な優良ストックを確保する。量的には、再編3団地の現入居世帯の継続入居、他の市営住宅の用途廃止・建替えにあたっての住替え、その他新規の入居希望等を勘案した住戸数を供給する。

##### ② 多様な居住ニーズに対応できる住宅の供給（型別供給）

優良ストックについての質的な要件として、現在の基準として十分なバリアフリー等の居住性能を満たすことはもちろんのこと、単身高齢者や障がい者世帯、子育て世帯など多様な世帯構成の居住ニーズに対応できる住宅を供給する。特に、既存の団地住民の高齢化が進んでいることから、コミュニティバランスに配慮が必要であるため、新規入居向けとしては、若い世代の居住ニーズに合致する住宅を供給する。

##### ③ 子育て世帯への居住支援

建替え後の六泉寺町市営住宅のコミュニティバランスへの配慮及び住宅の確保に配慮が必要な家庭への支援のため、母子・父子世帯及び子育て世帯向けの特定目的住宅の募集や子育て世帯の収入要件の緩和等について検討する。

#### II. 津波に強く、命を守る避難行動を支援する団地再生

##### ① 大地震、津波に耐えうる建物性能の具備

発生確率が高まっている南海トラフ地震に備え、老朽化が進んでいる簡易耐火構造住宅等を建替える。また、津波浸水が予想される地域であることを踏まえ、建替えにあたっては、住棟の集約高層化を図るとともに、津波浸水に備えてピロティ式構造を採用し、耐津波性能の高い安全な建物を整備する。

##### ② 津波からの緊急避難場所の確保

建物の上層階共用部や屋上を、地域住民の津波避難場所として活用できるよう、津波避難ビルとしての機能を持たせる仕様を検討する。また、小さな子どもや障がい者など避難行動要支援者にとって避難しやすい建物となるよう、津波避難場所に接続するスロープの設置等を検討する。

### ③ 地域防災活動の支援

災害時に地域住民の津波避難場所への円滑な避難が実現するよう、平時から自主防災組織等と連携し、建替え後の市営住宅の敷地内に、避難経路のサインの設置や、敷地内の広場等を避難行動の啓発活動等のために開放するなど、地域防災活動の支援を行う。

## III. 地域コミュニティの維持・向上につなげる団地再生

### ① 市、地域、民間事業者が協働管理する広場の設置

六泉寺町市営住宅の敷地やピロティを活用し、市営住宅及びその周辺地域の住民の憩いや交流の場となる広場を設置する。また、広場が日常的に利用され良好な環境が維持されるよう、市、市営住宅の入居者、地域団体、民間事業者等が、協働して管理する仕組みを検討する。

### ② 団地内外の住民の交流促進

市営住宅及びその周辺地域の住民同士の交流を促すため、地域団体や民間事業者等による広場の利活用のあり方を検討する。また、利活用にあたっては、交流の促進と住環境の向上が両立するようルール作りを行う。

※ 利活用の例：健康体操教室の開催、コミュニティガーデンの管理、キッチンカーや簡易店舗の営業等

### ③ 余剰地の利活用にあわせた地域貢献機能の誘導

六泉寺町市営住宅の余剰地については、地域の環境に適した用途や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り、また民間事業者等への売却又は貸付により市の財源拡充を図る。

## IV. 再整備に伴う入居者の身体的・経済的負担を軽減

### ① 住民の意向にあわせた多様な移転先の確保

再編3団地の入居者は、建替え後の六泉寺町市営住宅への入居を基本とする。その一方で、個々の入居者が自分の生活様式にあった住宅を選べるよう、市は代替となる移転先についても確保し、入居者に提示する。

※ 代替となる移転先の例：他の市営住宅、地域優良賃貸住宅、セーフティネット登録住宅（一定要件を満たす民間賃貸住宅）、等

### ② 住民の負担の小さい移転スケジュールの設定

再編3団地の入居者の早期の移転が実現するよう、六泉寺町市営住宅の建替えが早期に完了する工程を検討する。また、大きな身体的負担を伴う仮移転の期間ができるだけ短くなるよう移転スケジュールを設定する。代替となる住宅への移転についても、個々の入居者の希望を移転スケジュールに反映するよう努める。

### ③ 住民の移転手続き・引っ越しへのきめ細やかな支援

引っ越し業者の手配や、移転手続きに関連した書類提出及び不要品の廃棄等，入居者自ら行う必要があるものについて，相談窓口を設ける等，不安の解消に努めるほか，市として対応しうる支援を積極的に検討する。

また，これらの支援にあたっては，民間事業者を活用する等により，従来よりもきめ細やかな支援が実現するよう努める。

## 第5章 整備方針

### (1) 供給戸数及び型別供給

#### ① 総供給戸数の方針

以下の観点を経合的に判断し、当再編事業による整備戸数は、第二期高知市営住宅再編計画の供給目標<sup>※1</sup>と整合を図った 282 戸（整備戸数の上限値）とし、現入居者の戻り入居や将来の用途廃止等及び潜在的な入居ニーズに対応するものとする。

市営住宅全体における六泉寺町市営住宅の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅の中で基幹的な団地であり、建替えを機に、当該団地を中央地域<sup>※2</sup>における優良ストックとして確保することが必要</li> </ul>
市営住宅の将来的な再編において必要な視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>政策空家の用途廃止やその他の中層耐火構造の住棟の再編を実現するためには、住替え先や仮移転先の受け皿確保が不可欠</li> <li>現入居世帯の構成は高齢世帯に偏っていることから、子育て世帯への居住支援などにより、望ましいコミュニティバランスの実現が必要</li> </ul>
再編団地の供給必要数の推計	<ul style="list-style-type: none"> <li>再編対象団地の戻り入居及び潜在的な公営住宅ニーズの推計により本事業において必要と見込まれる戸数は、第二期計画期間においては 300 戸以上。第三期計画期間においては 200 戸台となるが、全市的なニーズからすると充足されると考えられる。</li> </ul>

※1 3 団地の現管理戸数 468 戸－用途廃止対象 186 戸（簡耐等）＝建替え対象 282 戸

※2 中央地域：潮江，上街，高知街，北街，南街，下知，江ノ口

#### ② 型別供給の方針

再編する団地については、コミュニティ形成の観点から、多様な住戸タイプが設定されることが望ましい。一方で、本事業においては、既存入居世帯のうち戻り入居を希望する世帯の世帯構成や意向を踏まえたうえで受け入れる必要があることが制約条件として挙げられる。

そこで、新規入居世帯向けを想定する住戸においては、子育て世帯等、市の施策実現を目指す住戸を中心とした供給を行う。

なお、車椅子対応住戸については、近年建設した団地における設定割合（総戸数の 4%程度）を参考に供給を行う。

#### ア 既存入居世帯向けの型別供給

アンケート回答結果による戻り入居希望の 171 世帯に加えて、未回答者のうち退去確定等を除いた「希望不明」の 12 世帯を充足する 183 戸の供給を行う。

型別供給の比率設定については、アンケート回答の結果をもとに、下記の型別供給を基本とする。なお、配置計画に応じて若干の変動を行う。

	比率設定（アンケート回答結果による）	戸数
1DK（よりコンパクトな住戸）	約 8%	14
2K	約 59%	109
2DK	約 28%	51
3DK	約 5%	9
計		183

### イ 新規入居世帯向けの型別供給

既存入居世帯向けの住戸が183戸となることから、新規入居世帯向けでは99戸の建設を行う。市の施策実現を目指す住戸を中心とした供給を行うため、公営住宅入居資格世帯における世帯属性別構成比に基づいて下記の型別供給を行うことを基本とする。なお、配置計画に応じて若干の変動を行う。

また、新規入居世帯向けの住戸数99戸のうち30%に相当する30戸程度（2DK 10戸程度、3DK 20戸程度）を子育て世帯向けの特定目的住宅として検討する。

	入居世帯想定	比率設定	戸数
1DK	－（既存入居世帯の家賃上昇対策を目的としているため、第2工区では設定しない）	－	－
2K	単身高齢世帯，高齢夫婦世帯	50%	49
2DK	ひとり親世帯，その他世帯	30%	30
3DK	子育て世帯	20%	20
計	－	100%	99



出典：第二期高知市営住宅再編計画

### ウ 団地再編全体での型別供給

ア、イを踏まえた、全体での型別供給は以下のとおり。

なお、配置計画に応じて若干の変動を行う。

	既存入居世帯向け	(比率設定) ※上記アによる	新規入居世帯向け	(比率設定) ※上記イによる	合計	(比率設定) ※全体
1DK	14	(8%)	－	－	14	(5.0%)
2K	109	(59%)	49	(50%)	158	(56.0%)
2DK	51	(28%)	30	(30%)	81	(28.7%)
3DK	9	(5%)	20	(20%)	29	(10.3%)
計	183		99		282	

## (2) 土地利用

### ① 立地

現状としては、狭い道路が東西及び南北に通っているが、今後の団地及び地域住民の安全な避難動線の確保や良好な住環境確保のため、まとまった単位での整備が可能となるよう、なるべく整形となる街区再編を行う。

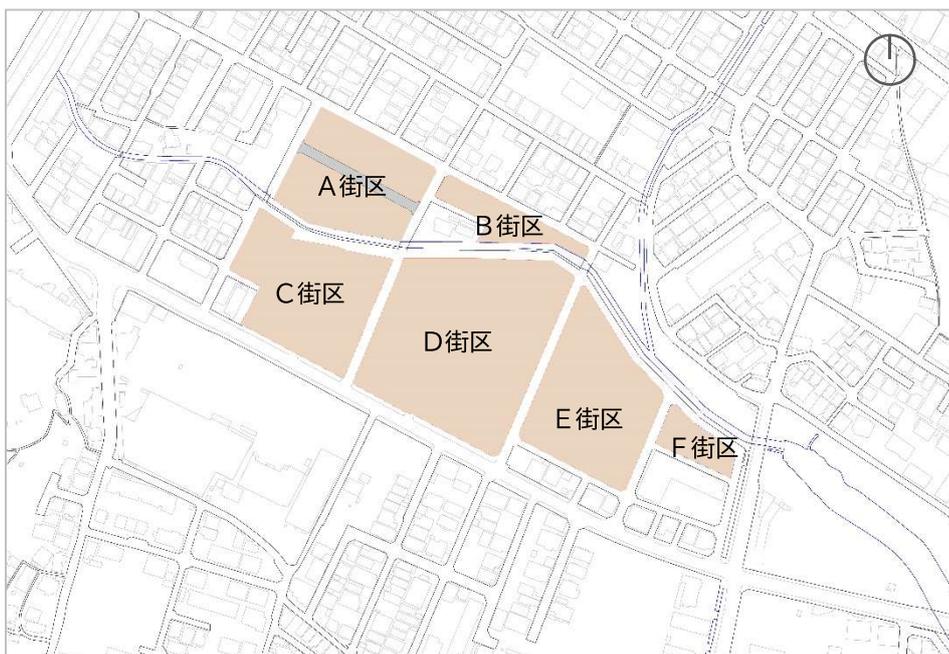
再編に当たっては、地域住民の利用も多い南北に通り抜けている道路については存置し、細街区化している細い道路については廃道する。

結果として、大きく6街区に分けられることとなり、六泉寺川の北側西よりA、B、南側西よりC、D、E、F街区と名付けることとする。

現状の街区割り



再編後の街区割り



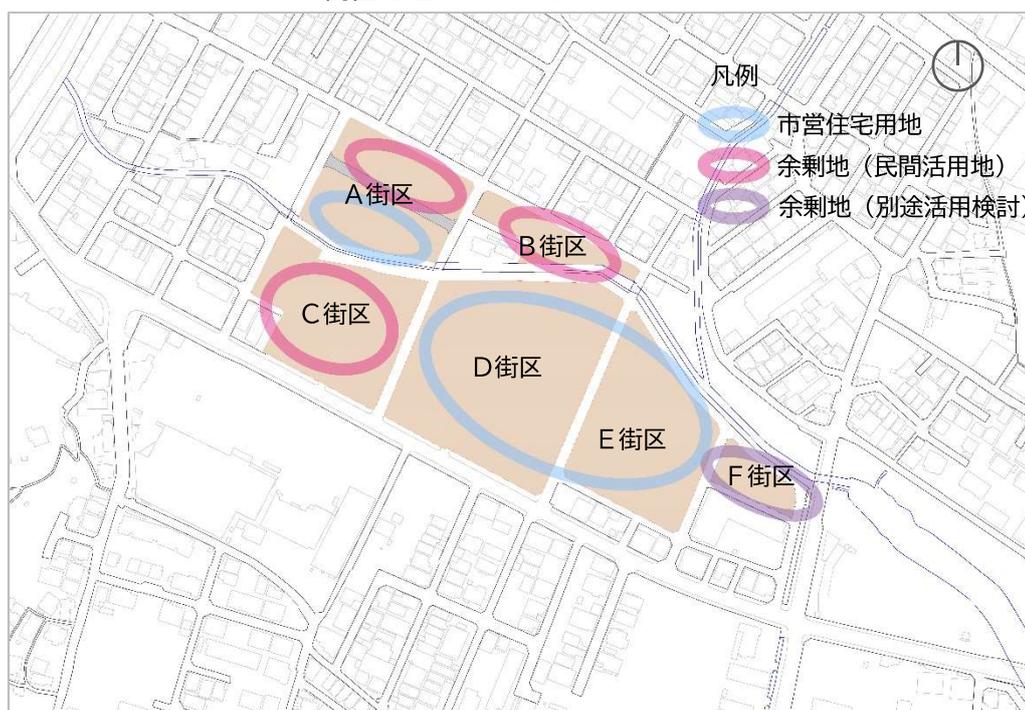
## ② 街区の設定（ゾーニング）

前記①で分けた6街区について、利便性等の街区の特性を踏まえ、以下のように各街区を市営住宅用地と余剰地（民間活用地）等に分けることとする。

ゾーニングの方針としては、中層～高層耐火構造の住棟の整備にあたって市営住宅は大きな街区のD、E街区に配置することを基本とし、エリア外と接する部分、不整形や小規模の街区を余剰地（民間活用地）等と設定する。

街区	用途	特性及び整備の方向性
A街区	市営住宅用地 余剰地（民間活用地）	北側及び西側で低層の戸建住宅が多い住宅地と隣接する。南側は六泉寺川に面す。東西に長いため、住宅地に面する北側は民間活用地とし、南側は中層程度の耐火住棟を想定した市営住宅用地とする。
B街区	余剰地（民間活用地）	細長く、かつ不整形な街区のため、中層以上の耐火住棟の整備には適さないことから、民間活用地とする。
C街区	余剰地（民間活用地）	比較的南北に長い街区であり、南面が望ましい中層～高層の耐火住棟の整備に最適とは言い難い。一方一定規模の面積がある上、南側市道に接するため、民間活用地としてポテンシャルが高い。
D街区	市営住宅用地	南側の幹線市道に接し、利便性が高い。面積が最大の街区であり、市営住宅の中層～高層の耐火住棟の整備に適している。
E街区	市営住宅用地	南側の幹線市道に接し、利便性が高い。D街区に隣接して一定規模の面積が確保できることから、市営住宅の中層～高層の耐火住棟の整備に適している。
F街区	余剰地（別途活用検討）	他の余剰地との一体的な利用が困難なため、本計画とは別途、活用方法を検討する。

街区ごとのゾーニングイメージ



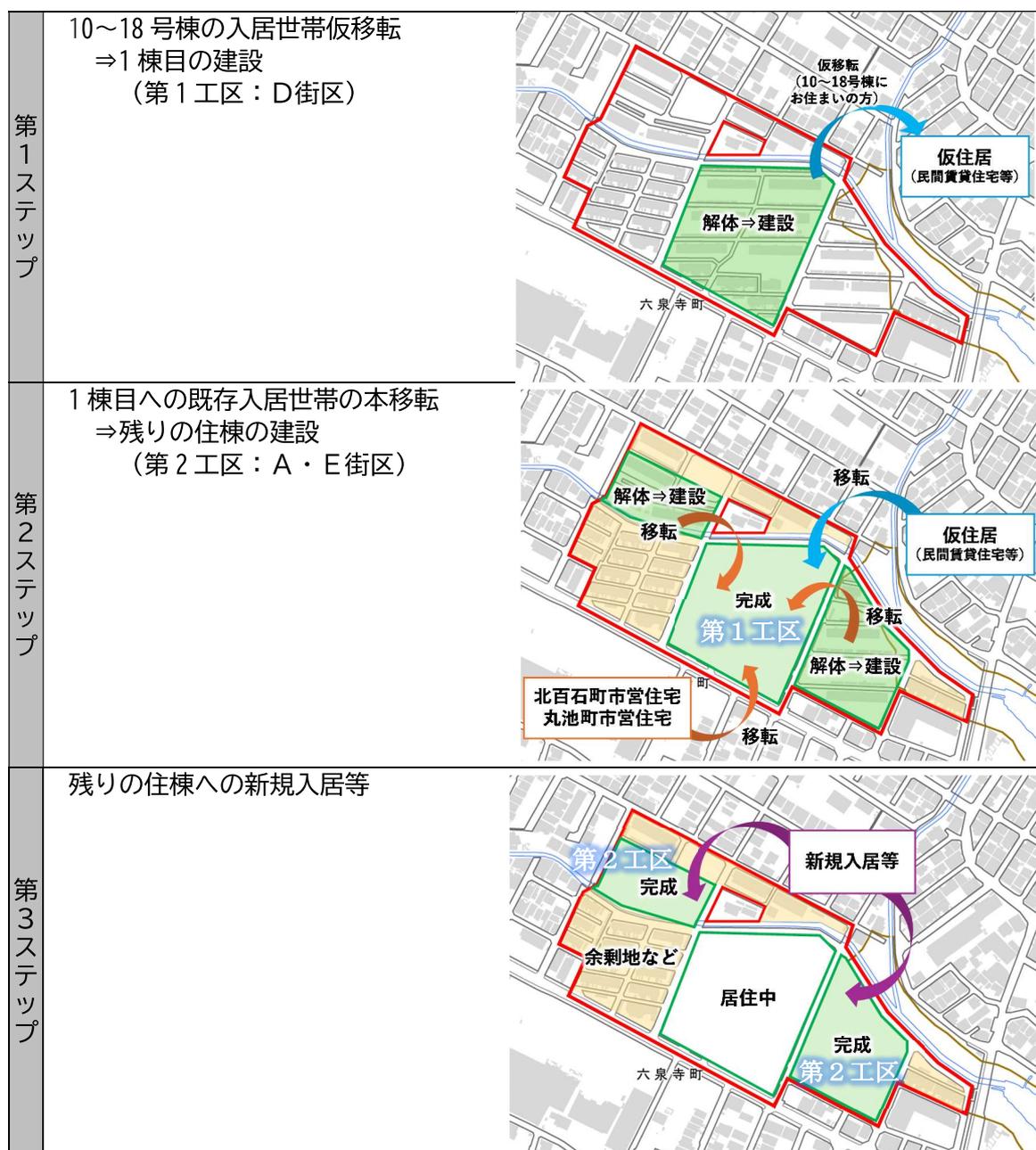
### (3) 移転計画

#### ① 移転計画の方針

簡易耐火構造の住棟をはじめとした住宅の老朽化及び災害リスクへの対応のため、第二期高知市営住宅再編計画の計画期間内（令和14年度末まで）に既存入居世帯の本移転（戻り入居）を完了させることを目指す。

そのため、まず既存入居世帯のうち戻り入居を希望する183戸を最初の建設用地で供給する必要がある、最も建設可能戸数の多いD街区を第1工区とする。第2工区（A・E街区）は新規入居世帯向けを想定し、第1工区への既存入居世帯の本移転を行ったうえで建設を行う。

なお、上記を踏まえた移転計画により、第1工区であるD街区に位置する10～18号棟の既存入居世帯については仮移転が必要となる。



## ② 仮移転の方針

入居者アンケートにおける仮移転先の希望は「団地内の空室」が約6割（39戸）、「団地付近の民間賃貸住宅」が約2割（14世帯）となっている。

したがって、仮移転先については、できる限り「団地内の空室」の活用を検討しつつ、「団地に近い民間賃貸住宅」への仮移転が円滑に進むよう移転支援の検討を行う。

#### (4) 配置計画

##### ●南向き中層～高層住棟

本事業においては、円滑な移転計画を実現するために、中層・高層耐火構造の住棟を整備する。住棟の配置にあたっては、斜線制限や日影規制といった法的な条件を満足させつつ、良好な住環境を確保する南向き住棟を基本とした計画とする。敷地活用効率の最大化を図るべく、方位の厳密性に捕らわれず、前面道路など敷地形状に配慮した配置とする。

##### ●適切な住棟間隔及び街区密度の確保

住棟は、日照・通風やプライバシーの確保のため、一定の間隔を空けて配置する。

D街区、E街区に中層～高層の住棟を整備するが、あまりに高密になりすぎないように、A街区の南側（A-2街区とする）にも適宜住棟を配置する。

##### ●歩車分離

団地住民や周辺住民の安全確保のため、駐車場の車両動線とその他歩行者動線は分離させることを基本とする。

##### ●利用しやすい集会所

集会所については、団地住民のほか、周辺住民の利用も考えられるため、周辺道路に接する利用しやすい位置への配置を基本とする。

##### ●地域活動や憩いの場、にぎわいの創出となる外構

住棟間などに生じる空地については、周辺住民も含め、通行や憩いに利用できるよう、適宜広場や緑地等を設ける。

現状のA街区にある公園については、周辺から利用しやすいよう現状から大きく離れないD街区の北側に、広場として移設整備を行う。

中心かつ最大となるD街区については、にぎわい創出機能が近接しており、地域住民の利用も想定した整備を行う。

##### ●余剰地

余剰地の配置や想定用途については、将来的な高知市の宅地利用を見据えた適切な住環境の確保及び当該敷地の市場ニーズに応じた跡地活用のあり方を考慮し検討する。

## (5) 住棟計画

### ●周辺環境への配慮

住棟の建物高さについて、最大街区のD街区においては、住戸数を確保するためには高層とする必要があるが、可能な限り周辺の住宅地に配慮する。

一方、小規模住宅が隣接するE街区は中層～高層程度に抑える。

A-2街区の住棟についても、中層程度で抑える。

デザインについては、分節化を図るなど、今後設計段階でボリューム感の低減に向けて適宜配慮を行う。

### ●街区間の住棟デザインの整合

南面する板状住棟をD、E街区では2棟ずつ整備する。街区が隣接するため、可能な範囲で並行配置として、住棟間のオープンスペースが連続するよう配慮する。

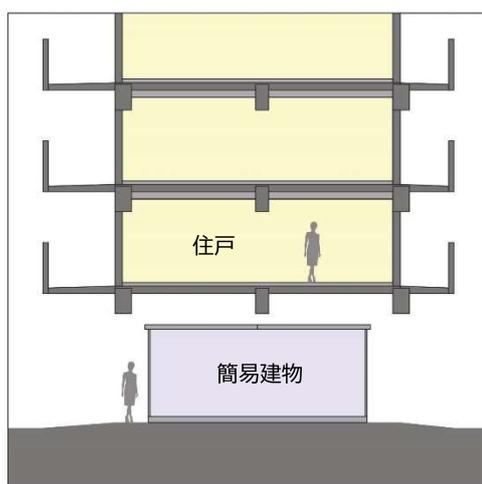
外観デザインやデザインモチーフについても、近接する3街区（A-2、D、E街区）の住棟の統一感を図るものとする。

### ●ピロティの設置

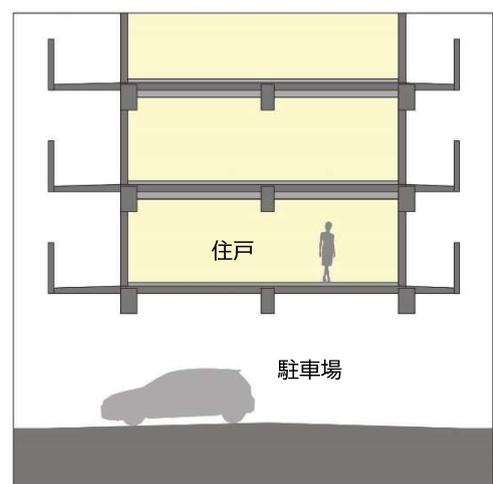
津波浸水区域内にあることから、1階をピロティとして、住戸は2階以上に配置することとする。

1階のピロティについては、入居者用の駐車場のほか、住民同士の交流促進や地域活性化のため、民間事業者や団地自治会・地域団体等の活用を想定し、簡易建物等の地域活用が可能となる仕様を検討する。

#### ピロティ活用イメージ



ピロティに簡易建物を設置した場合



ピロティを駐車場とした場合

### ●避難計画

六泉寺町市営住宅が位置する潮江地区では、津波避難計画が策定されており、周辺の高台への避難経路が示されている。しかしながら高台までの水平避難距離が長い上、高台への避難経路も急傾斜で細く、六泉寺町市営住宅及び周辺住民にとって垂直避難が可能な避難場所へのニーズは高い。

これを踏まえて当住棟については、津波避難ビルの指定を受けられる仕様とし、屋外から上がりやすい階段やスロープ、住棟を繋ぐデッキといった動線の確保、陸屋根とした屋上や廊下、エレベーターホール等に一時避難できるスペースの確保を行う等により、地域住民が垂直避難しやすいよう配慮する。

### ●構造計画

津波避難ビルの仕様を満たすべく、構造は、RC造（鉄筋コンクリート造）又はSRC造（鉄骨鉄筋コンクリート造）を基本とする。ただし、津波浸水想定、地域の状況等によってはS造（鉄骨造）他の建物も認めることができるとされている。今後の設計段階で詳細な検討を行うこととする。

### ●設備計画

津波浸水区域内という立地に配慮したインフラ整備、屋外機器配置とする。

(6) 住戸計画

●住戸型式

高知市営住宅条例では、住戸型式ごとの面積基準は特に定められていないため、近年の本  
市営住宅整備事例をもとに、本事業では以下の基準で整備を行う。

住戸型式

住戸型式	住戸面積
1DK	35㎡以下程度
2K	43㎡以下程度
2DK	53㎡以下程度
3DK	65㎡以下程度

住戸想定プラン

1DK：約 35㎡	2K：約 43㎡
2DK：約 53㎡	3DK：約 65㎡

## (7) 外構計画

### ●敷地内広場

現在のA街区にある公園の代替的機能を持たせることとし、スポーツやイベント等で利用されていることから、できるだけ整形とし、周辺から利用しやすいよう現状から大きく離れないD街区の北側に移設整備を行う。

### ●その他のオープンスペース

周囲はできるだけ開放し、日常時は地域住民等が立ち寄りやすく、また災害時には円滑に避難しやすいような配慮を行う。

### ●駐車場

住戸数の概ね70%以上の台数を確保する。前面道路への出入り口については、隣接する街区で近接しないよう、街区を跨いで配慮を行う。

### ●消防活動空地

本事業では中層～高層の住棟を整備することになり、消防活動空地が求められる。住棟のバルコニー側に面する駐車場ではない広場等の部分についても、火災時には消防車両が進入でき、消防活動空地として有効なスペースを確保できるよう計画する。



## 第6章 事業の実現に向けて（事業手法の検討・評価）

### 6-1 維持管理方針

#### （1）住棟の適正な維持管理

日常的な取り組みとして定期的な住棟の点検を実施するとともに、指定管理者や団地自治会の活動による適正な維持管理に努める。

また、中長期的な取り組みとして予防保全的な観点から改善工事や維持保全工事を適切な時期に実施することを計画し、ストックの長寿命化、ライフサイクルコストの縮減、安全性の維持向上を図る。

#### （2）広場・緑地の市民開放（オープンスペース化）と適正管理

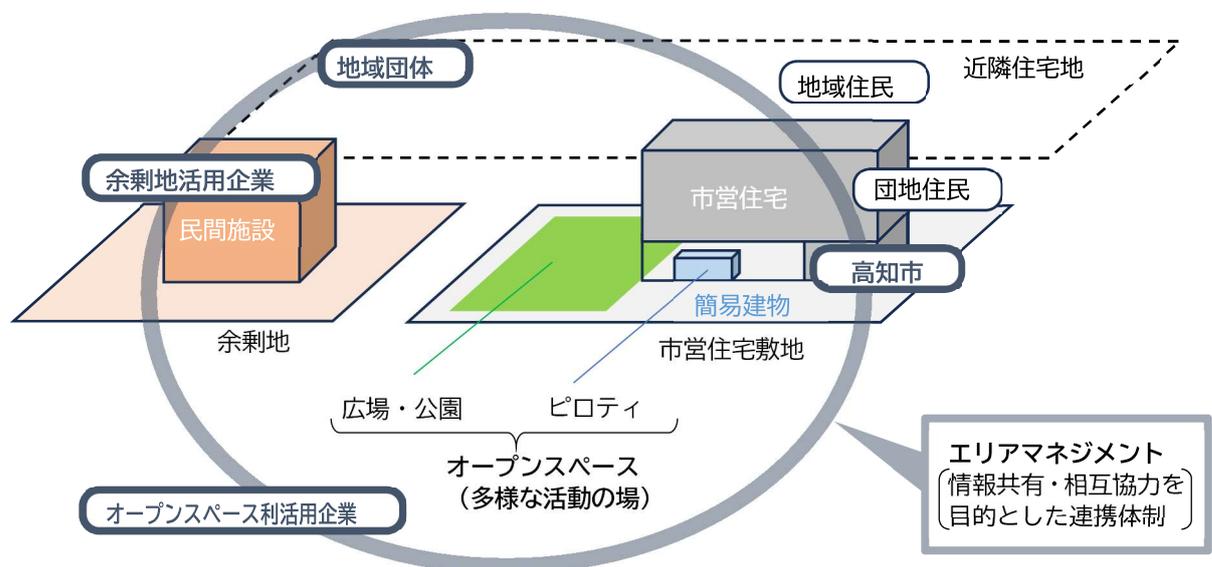
現状のA街区にある公園の代替機能として設置する広場やその他の緑地等は、周辺住民を含めた市民が、通行や憩いに利用できるオープンスペースとして開放する。

また、市民が利用する広場・緑地等として、適切な管理を行う。

#### （3）多様な主体によるオープンスペースの利活用の仕組み（エリアマネジメント）

広場・緑地等のオープンスペースは、地域団体や周辺企業等が地域活性化のために使用可能とすることも検討する。

オープンスペースの利活用にあたっては、使用にあたっての公益性の確保や、住環境の保全、市と受益者による適正な管理分担等が適切に行われるよう留意する。その実現に向け、市は利活用の主体や団地住民との連携を図るとともに、ルールづくりを進める。



## 6-2 事業手法

### (1) 事業構成

本事業は、事業の性格や実施時期から、大きく「市営住宅等の整備（第1工区）」、「市営住宅等の整備（第2工区）」、「余剰地活用」の3つに区分することができる。

事業の効果を高める点からは、これらを一括事業とすることが望ましい。一方、近年の工期の長期化や建設費の高騰の傾向から、一括事業で実施することが事業リスクの増加につながる懸念もある。

このような効果とリスクを勘案のうえ、事業構成を総合的に判断した結果、PFI手法で実施する場合、「市営住宅等の整備（第1工区）」と「余剰地活用」とを一体的な事業とし（事業Ⅰ）、「市営住宅等の整備（第2工区）」を別の事業に区分する、構成案2を採択する。

		構成案1	構成案2	構成案3	
事業区分	市営住宅等の整備（第1工区） [D街区]	事業Ⅰ	事業Ⅰ	事業Ⅰ	
	余剰地活用 [A・B・C街区]			事業Ⅱ	
	市営住宅等の整備（第2工区） [E・A街区]				
評価	効果	市営住宅の円滑な建替え	○	△	△
		余剰地活用を含むまちづくりの一体性	○	○	△
	リスク	建替事業の物価変動リスク	×	○	○
		余剰地活用の市場性リスク	○	○	○
	総合的な評価		△	○ (採択)	△

※ 評価の凡例 : 項目毎の相対評価, ○>△>×の順に優位

#### ① 効果の評価

##### ア 市営住宅の円滑な建替え

第1工区と第2工区を同一事業として実施することにより、両工区の要求水準の設計の整合や施工の調整を民間事業者に委ねることができる。別事業とする場合、これらの整合・調整の事務を市が担うほか、事業者選定手続きが2回必要となることにより、市職員の負担とコストが発生する。

##### イ 余剰地活用を含むまちづくりの一体性

地域住民も通り抜けられる遊歩道や広場を整備する第1工区（D街区）は、民間活用地としてポテンシャルが高いC街区と隣接する。このことから、第1工区と余剰地活用を同一事業とすると、民間事業者の創意工夫の余地が大きくなり、その結果、事業区域全体のにぎわい創出の質が高まる効果が期待できる。

## ② リスクの評価

### ア 建替事業の物価変動リスク

公共施設整備における、工期の長期化や建設費の高騰は全国的な課題となっている。具体的には、将来価格の予測が従前より容易でなくなっており、事業期間が長期となるほど、予め見積もった入札価格と工事時点に実際に支出する額との大きな乖離が生じるおそれがある。

これらのリスクを市と民間事業者のいずれが負担するかについて、民間が負担する条件とした場合、市は将来予測を織込んだ事業費を確保する必要があり、また、市が負担する条件とした場合は将来時点における契約金額の大幅な変更が必要となる可能性がある。

### イ 余剰地活用の市場性リスク

第1工区と余剰地活用を同一事業とした場合、民間事業者の提案受付から民間事業者が事業を開始できるまで（敷地の引渡しまで）に7年以上の期間が空く。この間の市場の変化や建設費の変動を予測した事業計画をたてることは、民間事業者にとって容易でない。

そのため、余剰地活用の条件を、提案内容をもって事業決定を行うこととした場合、民間事業者の公募が不調となるリスクがある。一方、民間事業者に予め求める提案を方針と例示に留め、期間の経過・市場の変化に応じて、事業者と市が協議して事業決定を行う条件とした場合であれば、民間事業者が提案可能な程度にまでリスクを低下させることができる。

このように、提案受付から事業開始までの期間に応じた適切な条件を定める前提であれば、いずれの事業構成においても市場性リスクの問題とならない。

## ③ 総合的な評価

3つの構成案を比較したとき、構成案1は、効果の面からは、市営住宅の円滑な建替え及び余剰地活用を含むまちづくりの一体性の両面が期待できるものの、リスクの面からは、建替事業の物価変動リスクが大きい点が懸念される。効果とリスクを比較すると、リスクに対する懸念が上回ることからこれを採択しない。

構成案2は構成案3と比較して、余剰地活用を含むまちづくりの一体性が期待できるため、構成案2を採択し、構成案3を採択しない。

なお、構成案2は余剰地活用の市場性リスクを低減させるため、提案受付から事業開始までの期間に応じた適切な条件を講じるものとする。

## (2) 事業スキーム

### ① 業務範囲

本事業を PFI 手法で実施する場合の業務範囲について、主要な業務項目別に、事業の現況と課題を踏まえて、範囲に含めるかを検討した。

業務項目		業務内容
整備	市営住宅等の設計・施工	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築住宅の設計，施工，工事監理</li> <li>・既存住宅の除却工事設計，除却工事，除却工事監理</li> <li>・各種調査</li> </ul> 等
	入居者移転支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移転計画策定</li> <li>・移転等に係る入居者説明，移転調整</li> <li>・手続き書類の交付・受領，引っ越し業者の手配</li> <li>・仮移転先住戸の修繕</li> </ul> 等
	長期にわたる民間資金活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備費の立て替え，支払いの平準化</li> </ul>
維持 管理	入居者管理，建物等の修繕	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入退去，住宅使用料の収納，各種手続きに係る事務</li> <li>・建物等の修繕</li> <li>・団地巡回，防火管理</li> <li>・業務に係る入居者への対応</li> </ul> 等
	建物等の保守点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備保守点検，建物・設備の法定点検</li> </ul>
	公園・広場の管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園・広場の植栽管理，清掃</li> <li>・公園・広場の使用許可手続き</li> <li>・公園・広場の使用者への対応</li> </ul> 等
余剰地活用（付帯事業）		<ul style="list-style-type: none"> <li>・余剰地の購入または賃借</li> <li>・民間施設の整備，運営</li> </ul> 等

#### ア 【整備】 市営住宅等の設計・施工

施設の整備に係る，設計，施工，工事監理等の各業務は，民間事業者のノウハウを引き出すため業務範囲に含めて「一括発注」「性能発注」とする。この点について，公営住宅の特性，対象施設の特性を踏まえ，範囲から除外すべき事項はない。

#### イ 【整備】 入居者移転支援

入居者移転支援は，事業開始時点における 3 団地の入居者を対象に実施する。

移転計画では，第 1 工区の着工前に 82 世帯が，そして完成後には 183 世帯が移転する想定をしている。これらの移転先決定の手続きや引っ越しの調整が同時期に発生するため，それぞれの時期に業務を実施するための人員確保が必要となる。業務が集中するのは短期間であることから，市が直営で行うよりも民間事業者への委託に適している。

よって、PFI 事業の事業範囲に入居者移転支援を含め、設計・施工業務と一括発注することで、工程管理の円滑化や、市職員による業務間の調整の負担の軽減を図る。

なお、対象者の移転は第1工区の完成をもって完了するため、第2工区においては入居者移転支援が発生しない。

#### ウ 【整備】 長期にわたる民間資金活用

PFI 手法では、事業が長期にわたる維持管理業務や運営業務を含む場合、新築住宅の整備費を、建物完成後、維持管理業務の終了までの期間において、割賦払いすることが可能である。

しかし、本事業の資金調達においては、国の補助金を活用することで市の負担が一定の範囲に留まることに加え、残りの支払いについても起債により賄うことができるため、長期にわたる民間資金活用を必要とはしない。

#### エ 【維持管理】 入居者管理、建物等の修繕

維持管理業務について、一般的な公共施設においては、これを事業範囲に含めることで、「一括（包括）発注」「性能発注」の効果を高める。しかしながら、本市においては全ての市営住宅に指定管理者制度を導入して包括発注を行うことで効率的な管理を図っている。よって、対象施設の維持管理を包括発注から分離して事業範囲に含めても、かえって効率性が低下する可能性がある。

維持管理のうち、入居者管理や建物等の修繕に係る業務は、業務に係る入居者への対応を伴う。これらの対応窓口は指定管理者に一元化されており、本事業の実施後においても、業務の効率性や入居者の利便性の点から、現在の体制を維持することが適切である。よって、PFI 事業の業務範囲には含まない。

#### オ 【維持管理】 建物等の保守点検

維持管理のうち、建物の保守点検に係る業務は入居者対応を伴わないため、指定管理業務の対象範囲から除外しても問題はない。また、設備についてはメーカーからの機器調達と保守点検を包括発注することでコスト削減を図ることが期待できる。よって、PFI 事業の業務範囲に含めることも検討する。

#### カ 【維持管理】 公園・広場の管理・運営

本市の一般的な市営住宅内の広場は、主に団地の入居者による利用を想定しているため、その管理については入居者の自治活動により管理されていることが多い。

しかし、建替え後の六泉寺町市営住宅の公園や広場は、入居者だけでなく周辺地域の住民等の利用、さらには地域団体や民間事業者による利活用も想定する。こうした公園・広場の運営に関する支援業務は現在の指定管理業務では実施していない。

そのため、公園・広場の管理・運営を PFI 事業の業務範囲に含め、にぎわい創出につながるオープンスペースとして適切な管理を行うとともに、公園や広場の使用許可の使用許可手続きの円滑化を図ることも検討する。

キ 業務範囲の設定

業務範囲を，下表のとおり設定する。

業務項目		事業Ⅰ	事業Ⅱ
		〔市営住宅等の整備（第1工区） 及び余剰地活用〕	〔市営住宅等の整備（第2工区）〕
整備	新築住宅等の設計・施工	○	○
	既存住宅等の解体	○	—
	入居者移転支援	○	—
	長期にわたる民間資金活用	—	—
維持管理	入居者管理，建物等の修繕	—	—
	建物等の保守点検	○ / —	—
	公園・広場の管理・運営	○ / —	—
余剰地活用（付帯事業）		○	—

凡例： ○ PFIの業務範囲に含む — PFIの業務範囲に含まない

市営住宅等の整備（第1工区）を含む事業Ⅰについては，整備における「市営住宅等の設計」と「入居者移転支援」，維持管理における「建物等の保守点検」と「公園・広場の管理・運営」を事業範囲に含めることを検討する。ただし，導入済みの指定管理者制度との業務分担や，業務範囲に含めることによる運用方法・費用負担への影響を踏まえて調整する。

	パターン1：業務範囲に含める	パターン2：業務範囲に含めない
建物等の保守点検への影響	・エレベーターや消防設備の維持管理等についても，機種選定時に競争が働く。	・エレベーターや消防設備の維持管理等に競争が働きにくい。（導入した機器のメーカーに依存）
公園・広場の管理・運営への影響	・公園・広場の設計と管理・運営の一体的提案を受けられる ・関係者との調整に，PFI事業者の支援を受けられる ・企画から運営まで長期間の一貫した運用のもと推進できる（メリットが大きい一方，リスクもあり）	・公園・広場の設計と管理・運営との整合を市が調整する。 ・調整業務を市直営で実施するか，別途に支援業務を発注する。 ・状況を見ながら運用の変更が可能である。（ただし一貫性に難あり）
	・調整，運営支援に係るコストがPFI事業費として早期に固定化される	・PFI事業費には含まれないが，市職員の直接人件費または別途発注費用として負担する。

市営住宅等の整備（第2工区）を実施する事業Ⅱは維持管理を含めないものとする。また，第2工区のオープンスペースは第1工区と比べて規模が小さく，利用頻度についても少ないと予想されることから，「公園・広場の管理・運営」を事業Ⅱの業務範囲に含めない。同じく，「建物等の保守点検」についても単独では業務量が小さいことから業務範囲に含めない。

② 事業手法（市営住宅の整備・維持管理）

本事業の実施にあたっては PFI 等の民活手法（PPP/PFI 手法）の導入可能性を検討する。公共施設の設計、施工、維持管理、運営など複数の業務を「一括（包括）発注」「性能発注」することにより、民間事業者のノウハウを引き出し、施設のライフサイクルコスト削減に効果的な提案が期待できる。

ア 事業手法の候補

PPP/PFI 手法を採択する場合に、本事業に適した事業方式の候補としては、PFI 手法のうち「BT 方式」，「BT0 方式」，「BOT 方式」とする。

PFI 以外の手法としては一括発注方式（DB，DB0）手法，買取方式，借上方式などがあるが、一括発注方式及び買取方式は PFI 手法により代替可能であること，借上方式は 30 年を超える住宅供給に適しないことから，それぞれ候補から除外する。

イ BT 方式，BT0 方式，BOT 方式の概要及び適用条件

PFI 手法の BT 方式，BT0 方式，BOT 方式の概要及び本事業適用条件は下表のとおりである。

従来方式	手法の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が設計，施工を直接実施（一部業務を分離発注）</li> <li>・管理運営は市が直接または委託により実施</li> <li>・施設整備費は施設引き渡し後に一括払い</li> </ul>		
	PFI 手法	手法の概要	<p><b>BT 方式</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が取得</li> <li>・管理運営は市が直接・委託により実施（業務範囲外）</li> <li>・施設整備費は施設完成時に一括払い（長期にわたる民間資金活用なし）</li> </ul>	<p><b>BT0 方式</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が取得</li> <li>・管理運営の一部を民間事業者が実施</li> <li>・施設整備費の支払いは以下から選択可能 a) 施設完成時に一括払い b) 残額は維持管理期間にわたり分割して支払い（長期にわたる民間資金活用あり）</li> </ul>
本事業での適用条件		<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務範囲に維持管理を含めない場合のみ適用できる</li> <li>事業Ⅰ 適用の可能性あり</li> <li>事業Ⅱ 適用の可能性あり</li> <li>※事業Ⅰ，Ⅱいずれも維持管理業務を含まない場合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務範囲に維持管理を含める場合のみ適用できる</li> <li>事業Ⅰ 適用の可能性あり</li> <li>事業Ⅱ 適用の可能性なし</li> <li>※事業Ⅰは維持管理業務を含み，事業Ⅱは含まない場合</li> <li>・施設整備費の支払いに長期にわたる民間資金を活用しない ※ 上記 a) を選択</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務範囲に維持管理を含める場合のみ適用できる</li> <li>事業Ⅰ 適用の可能性あり</li> <li>事業Ⅱ 適用の可能性なし</li> <li>※事業Ⅰは維持管理業務を含み，事業Ⅱは含まない場合</li> </ul>

## ウ 事業手法の評価

### (施設整備等の効率性)

いずれの事業手法も、施設整備の効率性という観点からは、従来方式と比べて、設計、施工の一括発注により民間事業者のもつ独自の提案を期待できることに加え、着工から完成までの期間が短く、その結果、入居者の仮移転期間を短くすることができる。維持管理を含む BT0 方式と BOT 方式は効率性をより高めることが可能であるが、一方で事業期間を通じた事業管理コストが発生するため、その点での優位性は大きくない。

### (長期にわたる民間資金活用の影響)

長期にわたる民間資金活用（資金調達）について、BT 方式と BT0 方式は含まないのに対し、BOT 方式はこれを含む点で手法の特性が大きく異なる。資金調達を含む BOT 方式は、市による起債を使用することなく支払いの平準化を図ることができるが、反面、金利コストの増加に加え、複雑な事業（プロジェクトファイナンス）を管理するためのコストも増加する。

本事業では、起債の使用を想定しているため、BOT 方式は金利・管理コストの点で他の方式よりも不利となる。

### (国庫補助金の活用適否)

BOT 方式は、家賃対策調整補助金の活用により、他の方式よりも手厚い国庫補助を受けることができる。ただし、補助対象期間は新築住宅の完成後 10 年間であり、それまでの間の運用変更リスクに対し留意が必要である。

### (地元事業者の参画への影響)

BOT 方式は、長期にわたる民間資金活用（資金調達）や事業期間中に建物を民間事業者が所有するなど、複雑な事業とならざるを得ない。このことから、参入が大手企業など経験豊富な企業に限られ、地元事業者の参入が抑制される懸念がある。これは地元の産業振興や民間事業者間の競争性発揮の点から望ましくない。

BT 方式、BT0 方式については、シンプルな事業であるため地元企業が主導的立場で事業に参画することも期待できる。

### (総合的な評価)

BOT 方式は、他の方式よりも手厚い国庫補助とコスト増加との差し引きの収支、さらに地元企業を含む民間事業者の参入抑制による産業振興・競争性への負の影響についての総合的な判断を要する。近年の建設費の高騰という社会情勢を踏まえ、本計画ではリスクが勝ると評価する。

BT 方式と BT0 方式については、従来方式と比較して優位性があり、また大きなデメリットも認められないことから、いずれも有力な手法である。施設整備等の効率性や地元事業者の参画への影響などは、概ね同等の水準であることから、両方式の選択は、維持管理を業務範囲に含めることの必要性によるものとする。

		BT 方式	BTO 方式	BOT 方式
P F I 手 法	メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、施工の一括発注により効率性の高い事業提案を期待できる</li> <li>従来方式と比べ着工から完成までの期間が短く、その結果、仮移転期間を短くすることができる</li> <li>資金調達を含まず、短期で完了するシンプルな事業のため、経験豊富な大手企業だけでなく、地元企業が主導的立場で事業に参画することも期待できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、施工、維持管理の一括発注により効率性の高い事業提案を期待できる</li> <li>(同左)</li> <li>資金調達を含まない比較的シンプルな事業のため、経験豊富な大手企業だけでなく、地元企業が主導的立場で事業に参画することも期待できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、施工、維持管理の一括発注により効率性の高い事業提案を期待できる</li> <li>(同左)</li> <li>家賃対策調整補助金の活用により、他の方式よりも手厚い国庫補助を受けることができる</li> </ul>
	デメリット	(大きなデメリットなし) <ul style="list-style-type: none"> <li>従来方式と比べると事業管理コストが発生する</li> </ul>	(大きなデメリットなし) <ul style="list-style-type: none"> <li>従来方式と比べると事業管理コストが発生する(事業期間中を通じて)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金調達を含む複雑な事業のため、ノウハウを有する民間事業者が限定される</li> <li>民間資金の金利が市による起債よりも高い、事業管理コストがBT/BTO方式よりも高い</li> <li>本市では指定管理者制度を導入済のため維持管理の対象範囲が限定的となる。現時点では全国的にもBOT方式の事例がほぼ無いなか、家賃対策調整補助金についてこうした運用が本来の制度趣旨に馴染むものか疑義がある点を含め、補助制度の適否等に留意が必要</li> </ul>
	評価	○ <ul style="list-style-type: none"> <li>効率性の高い事業構築を図ると同時に、多様な事業者の参入と競争を促すことができる</li> <li>公営住宅分野において全国的にも採用事例が最多の方式であり、導入が容易である</li> </ul>	○ <ul style="list-style-type: none"> <li>効率性の高い事業構築を図ると同時に、多様な事業者の参入と競争を促すことができる</li> <li>公園・広場の管理・運営を含めることで、まちづくりを誘導しやすい。ただし、エリアマネジメントのノウハウが必要</li> </ul>	× <ul style="list-style-type: none"> <li>BT/BTOと比べて国庫補助が大きいため、財政収支の上では優位となるが、現時点で補助制度の適否及び補助制度変更リスクの懸念あり</li> <li>民間事業者の参入抑制・競争低下のリスクが懸念される(建設費高騰の現況では特に回避したい)</li> </ul>

### ③ 事業手法 (余剰地活用)

民間事業者による余剰地活用にあたっては、まず、既存住宅を解体撤去し、各街区内の狭い道路の廃道など基盤整備を行う。その後に、公有財産としての位置づけを現在の行政財産から普通財産へと変更としたうえで、売却又は貸付による処分を行う。

施設用途は一定の条件を付したうえで民間事業者の提案に委ねることや、地域課題の解決に資する機能を評価する等により、一定の誘導を図る。

民間事業者による提案から敷地の引渡しまでが長期にわたる場合でも、市場の変化や建設費の高騰等のリスクに対応ができるよう、適切な時期に市と民間事業者が協議して事業決定する仕組みを検討する。

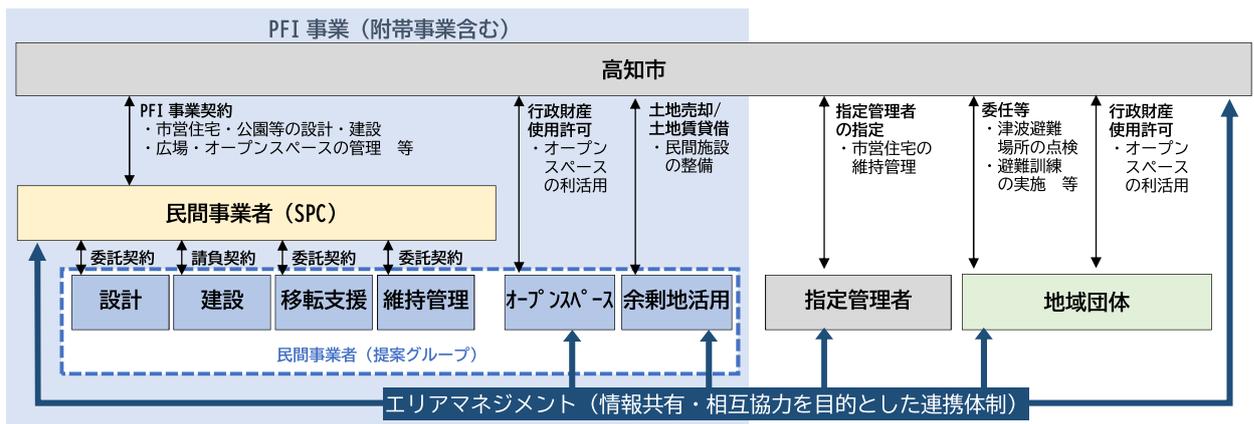
#### ④ 事業スキーム図

本事業をPFI手法で実施する場合において、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を例示する。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る。

本案では、市営住宅の設計・建設・入居者移転支援・維持管理に係る業務をPFI事業の対象とし、民間事業者による余剰地活用や自主事業として実施するオープンスペースの利活用については付帯事業として、契約上、分離する。これにより、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配慮する。

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る。

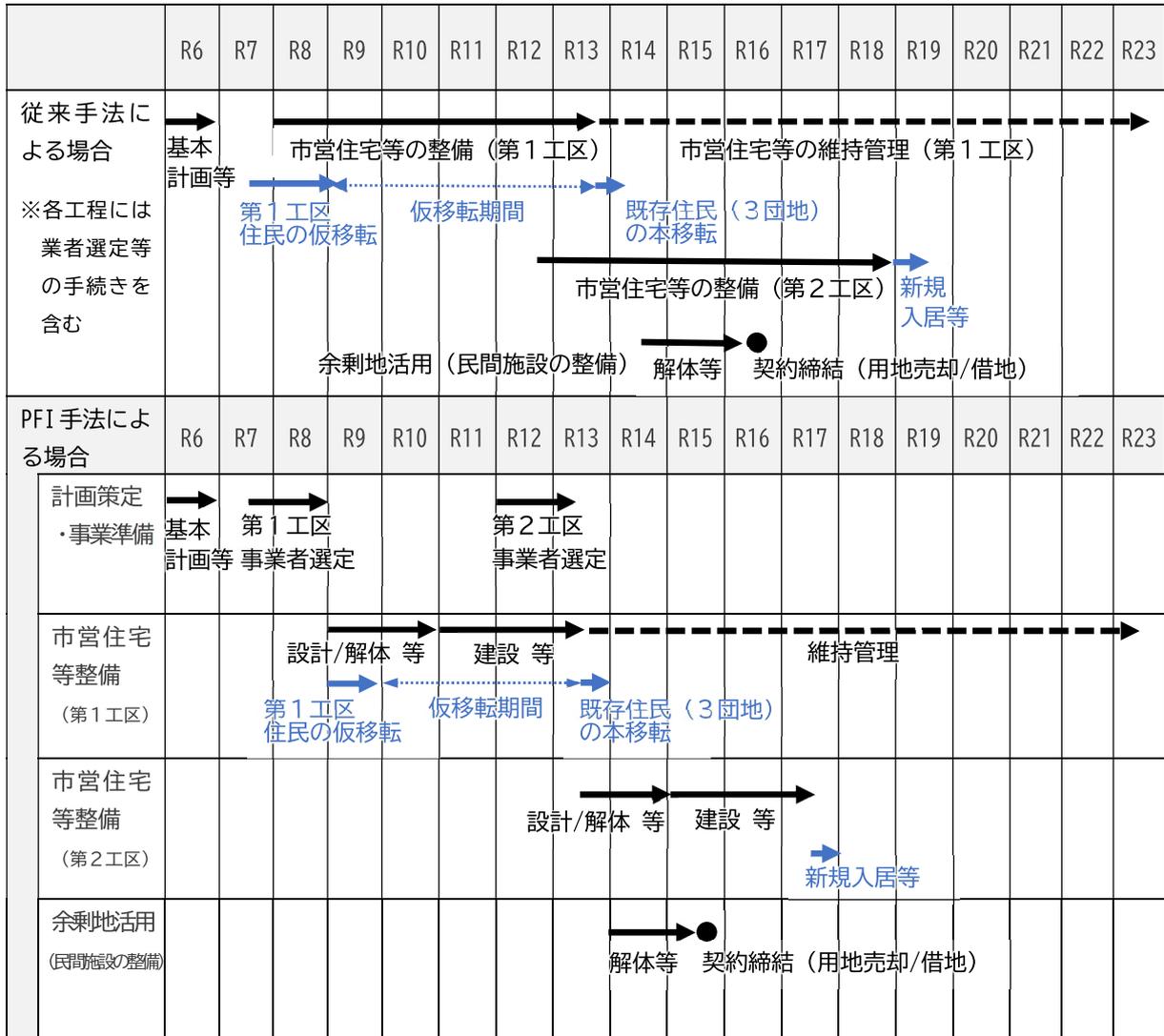
また、六泉寺町市営住宅の地域課題の解決にあたっては、市営住宅の指定管理者や地域団体との連携が必須となることから、民間事業者とこれらの関係者との情報共有・相互協力を目的とした連携体制を構築することを検討する。民間事業者の選定にあたっては連携体制の構築または参画を条件とすることも考えられる。



### (3) スケジュール

既存入居世帯の仮移転の負担を軽減するため、2段階（第1工区・第2工区）で市営住宅等を整備する。

整備にあたり PFI 手法を採択すると、従来方式と比べて建替えの完了予定時期を早めることができ、入居者の仮移転の期間の短縮が可能である。



※市営住宅等の維持管理（第1工区）の委託期間を10年間と設定

(4) 概算事業費

市営住宅等の整備及び維持管理費に係る費用を整理する。

なお、価格は従来方式によるものであり、また、2024年7月時点の物価水準を想定したものである。概算事業費は基本計画・事業計画の進捗や物価変動等を踏まえ、随時に条件を見直し、再算定する。

① 市営住宅整備・入居者移転支援等

市営住宅等の整備（第1工区）及び市営住宅等の整備（第2工区）それぞれについて、整備期間中に発生する総費用を示す。

概算事業費に含む項目			事業費		
			市営住宅 等整備 (第1工区)	市営住宅 等整備 (第2工区)	合 計
住宅 整備 関係	新築工事	新築住宅, 集会所 の建設	38.0 億円	25.7 億円	63.8 億円
	屋外整備 工事	駐車場, 広場, 公園等の建設	2.9 億円	2.2 億円	5.1 億円
	調査費・ 申請費等		0.4 億円	0.3 億円	0.7 億円
	建築設計		2.3 億円	1.9 億円	4.3 億円
	太陽光発電 設備設置		0.9 億円	(第1工区に含む)	0.9 億円
	解体工事	既存住宅の除却, 地中埋設管の撤去	5.7 億円		5.7 億円
	解体設計		0.4 億円		0.4 億円
移転 関係	移転実費	移転対象世帯への 引っ越し費用等の補助	0.9 億円	(第1工区に含む)	0.9 億円
	仮移転先 家賃等	仮移転先となる 民間賃貸住宅の賃借	2.1 億円		2.1 億円
	入居者移転 支援費	入居者の移転調整, 仮移転先住戸の修繕	0.9 億円		0.9 億円
合 計			54.6 億円	30.1 億円	84.8 億円

※1 億円未満を四捨五入して表示 (表中の数字は0.1の桁で計算誤差あり)

※このほか、事業費としては起債金利を負担する。

② 維持管理

市営住宅等の整備（第1工区）及び市営住宅等の整備（第2工区）それぞれについて、1年間に発生する総費用を示す。

概算事業費に含む項目			事業費		
			第1工区	第2工区	合計
維持管理関係	建物維持管理	エレベーター保守点検, その他建物設備の点検	5.5 百万円	3.0 百万円	8.5 百万円
	公園・広場管理	清掃, 植栽管理, 遊具点検	2.4 百万円	1.2 百万円	3.5 百万円
	オープンスペース 利活用支援	公園・広場の使用許可 手続き, 利用者対応	4.0 百万円	-	4.0 百万円
合計			11.8 百万円	4.1 百万円	16.0 百万円

※10 万円未満を四捨五入して表示

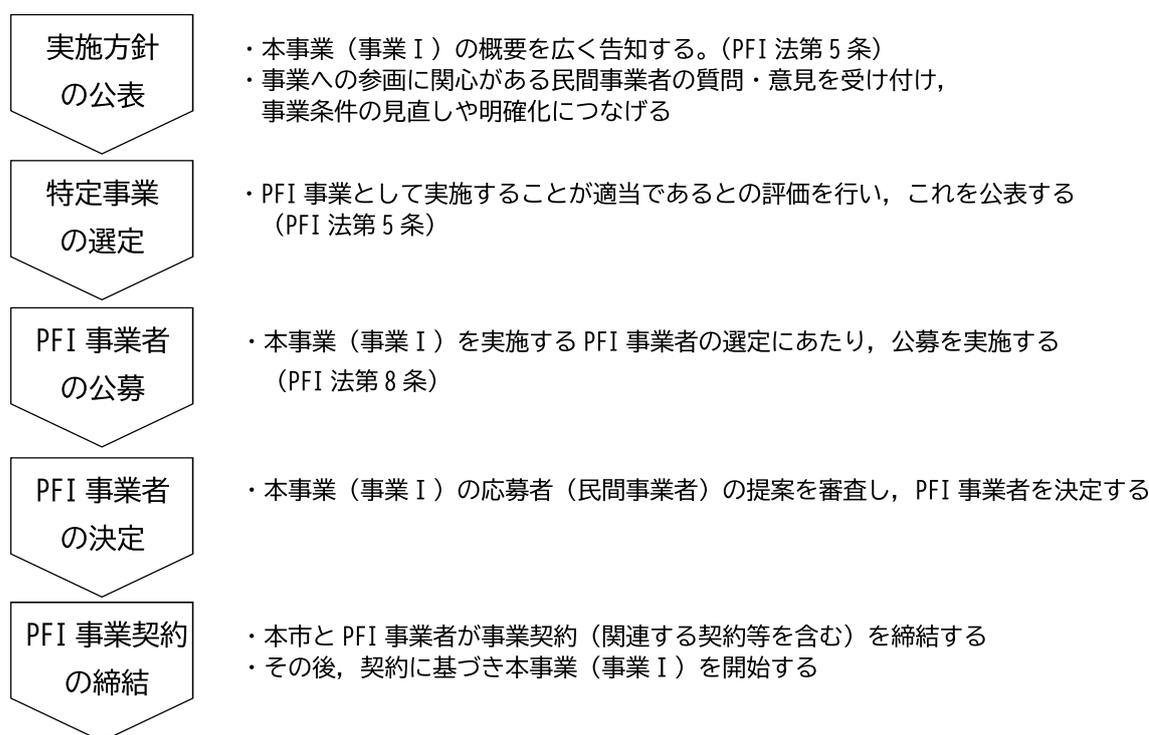
### 6-3 事業推進に向けて

本計画を踏まえ、まず事業Ⅰについて着手し、早期に事業者選定の手続きを開始する。また、事業Ⅱについては次いで着手する。

その他、円滑な事業推進に向けて、本事業の対象となる3団地の入居者や、広場を利活用する六泉寺町団地周辺の地域団体等への説明や必要な調整・協議等を進めるものとする。

#### (1) 事業者選定の手続き（事業Ⅰ）

本事業（事業Ⅰ）をPFI手法にて実施する場合、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（PFI法）等に則り、以下の手続きで事業者選定を進める。



#### (2) 入居者の移転調整

本事業の対象となる3団地の入居者に基本計画を説明するとともに、再編に伴う移転の意向把握、移転先の調整を行う。なお、これらの調整等は、事業者選定後の事業推進がより円滑になるよう、事業者選定前の事前準備として進めていく。

#### (3) 地域団体との協議等

広場・緑地をオープンスペースとして地域に開放することの検討にあたり、利活用の主体となる可能性のある地域団体と、連携方法や利活用・管理のルールについて協議を進める。

なお、事業ⅠをPFI事業として実施し、かつ公園・広場の管理・運営を事業範囲に含める場合、PFI事業者に、連携やルール作りの支援に関する提案を受け、より円滑な推進を目指す。