

## 1 事業の目的と概要 [本文 p1]

- 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るため、建替えにあたっては、ピロティ式構造の採用や津波避難ビル指定など、**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。

## 2 再編対象団地の概要 [本文 p1～2, 15]

### (1) 再編対象団地 (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) 六泉寺町市営住宅の特徴

六泉寺町市営住宅は、市営住宅の中で基幹的な団地と言え、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性がある。

※ 中央地域:潮江, 上街, 高知街, 北街, 南街, 下知, 江ノ口

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
③交通利便性	・鉄道駅から1km圏内に立地 ・市内中心部に向かうバス停が隣接
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災害危険性	・津波浸水想定区域に含まれる(浸水深3.14m)
⑥周辺人口	・将来推計においても、生産年齢人口などの人口密度が維持される地域

## 3 対象3団地(六泉寺町, 北百石町, 丸池町)再整備の課題 [本文 p23～24]

### (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。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。

## 4 事業の実施方針 [本文 p 25～26]

### (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。

5 整備計画 [本文 p 28~29, 32~33, 39, 50]

(1) 供給戸数及び型別供給

①供給戸数

- 以下の観点を総合的に判断し、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	・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
市営住宅の将来的な再編において必要な視点	・政策空家の用途廃止やその他の中耐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 ・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
再編団地の供給必要数の推計	・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。

※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住戸プラン及び型別供給

- 入居者アンケートにおける住戸タイプの希望及び公営住宅入居資格世帯における世帯属性別構成比を踏まえ、以下の型別供給を行う。
- なお、新規募集を行う予定の住戸については、その3割程度を、子育て世帯の入居支援として、公営住宅入居資格世帯数の比率等を鑑み特定目的住宅にすることも検討する。

間取り（住戸面積）	1DK（約35㎡）	2K（約43㎡）	2DK（約53㎡）	3DK（約65㎡）
供給比率	約5%（15戸程度）	約55%（155戸程度）	約30%（80戸程度） （うち子育て世帯向け） 10戸程度	約10%（30戸程度） （うち子育て世帯向け） 20戸程度

(2) 移転計画

- 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（～R14年度末）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。
- また、既存入居世帯の仮移転の負担軽減のため、仮移転の対象が最小限となる移転計画とする。
- そのため、最も建設可能戸数の多い10～18号棟の立地する街区を最初の建設用地とし、既存入居世帯の仮移転を行ったうえで、現時点で想定する戻り入居世帯数を充足する住戸数を建設する。



(3) 配置計画 ※1

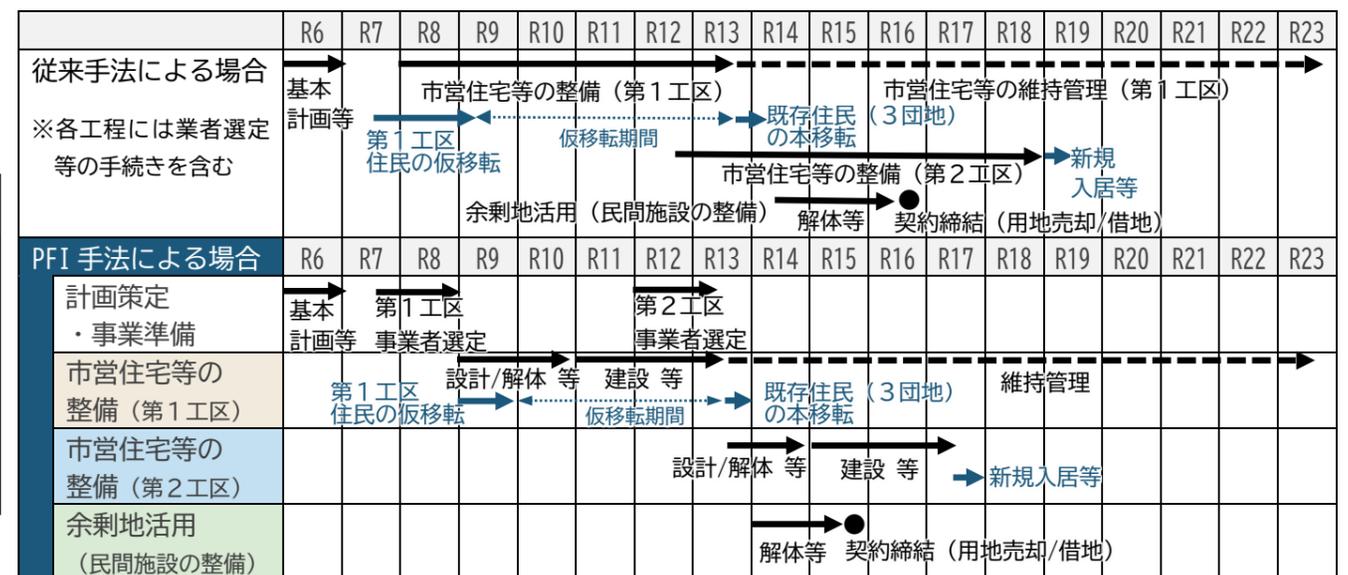
- 適切な住環境の確保及び当該敷地の市場ニーズに応じた跡地活用のあり方を考慮し、配置を計画する。



※1 図面上の詳細表記はイメージ

(4) 整備スケジュール

- 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（裏面4/4ページ参照）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。



6 事業計画 [本文 p 40~48, 51~53]

(1) 維持管理方針

①住棟の適正な維持管理

・日常的な定期点検，維持管理のほか，中長期的には改善工事や維持保全工事の適時の実施を計画する。

②広場・緑地の市民開放（オープンスペース化）と適正管理

・現状の公園の代替機能として設置する広場・その他の緑地等を市民に開放するとともに適切な管理を行う。

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を，多様な主体が地域活性化のために使用可能とすることを検討する。そのため，公益性の確保，住環境の保全，市と受益者による管理分担等に留意し，ルールづくりを進める。

(2) 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，事業構成を検討した結果，事業者の参入の容易さや一体性のあるまちづくりの観点から，「市営住宅等の整備（第1工区）」「余剰地活用」を一体的に実施する事業Ⅰと，「市営住宅等の整備（第2工区）」を実施する事業Ⅱにより構成するものとする。

事業区分	事業の構成
市営住宅等の整備（第1工区） [D街区]	事業Ⅰ
余剰地活用 [A・B・C街区]	
市営住宅等の整備（第2工区） [E・A街区]	事業Ⅱ

(3) 業務範囲

・PFI手法の場合，「包括委託」「性能発注」「長期契約」とすることにより民間事業者の創意工夫を引き出す。

・業務範囲は右表のとおりとするが，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。

	項目	事業Ⅰ	事業Ⅱ
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		○	—

凡例：○ PFIの業務範囲に「含む」 — 「含まない」

(4) 事業費（概算）

・市営住宅等の整備及び維持管理を実施する場合の概算事業費は下表のとおりである。

概算事業費に含む項目			事業費
住宅等整備に係るもの	建物新築工事費	市営住宅 282 戸，集会所の建設	80.9 億円
	屋外整備工事費	駐車場，広場，公園等の建設	
	解体工事費	住宅 412 戸の除却，地中埋設管の撤去	
	その他	建築設計費，解体設計費，調査・申請費 等	
入居者移転支援に係るもの	移転実費	移転対象世帯への引っ越し費用等の補助	3.9 億円 (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料	
	移転支援業務費	入居者の移転調整・仮移転先の確保に係る業務委託費	
維持管理・運営に係るもの	建物等の保守点検費	エレベーター・消防設備・給水設備の保守点検費 等	16 百万円 (/年)
	公園・広場の管理費	植栽管理費，清掃費等	
	公園・広場の運営費	公園・広場の利活用支援に係る業務委託費	

※価格は，従来方式によるもの。現時点における計画の検討内容及び 2024 年 7 月時点の物価水準を想定したもの。

概算事業費は基本計画・事業計画の進捗，物価変動等を踏まえ，随時に条件を見直し，再算定する予定

(5) 事業手法

①市営住宅等の整備・維持管理

- ・本事業の実施にあたっては，民間事業者のノウハウを引き出すことで施設のライフサイクルコスト削減に効果的な提案を期待することのできる PFI 等の民活手法（PPP/PFI 手法）の導入可能性を検討する。
- ・事業方式の候補としては「BT 方式」，「資金調達なし BTO 方式」，「BOT 方式」が考えられる。

	BT 方式	BTO 方式	BOT 方式
手法の概要	・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が取得 ・管理運営は市が直接・委託により実施（業務範囲外） ・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）	・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が取得 ・管理運営の一部を民間事業者が実施 ・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 <sup>※1</sup> ）	・民間事業者による設計・建設後に市が借上げ，市営住宅として運営 ・管理運営は，可能な範囲で民間事業者が実施 ・事業後，市に所有権移転 ・施設整備費は施設完成時に補助金分を一括払い ・残額は賃料として維持管理期間に渡り支払い（長期にわたる民間資金活用あり）
メリット	・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 ・従来方式と比べ着工から完成までの期間が短い <sup>※2</sup> ・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	・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（同左） ・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	・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（同左） ・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
デメリット	(大きなデメリットなし)	(大きなデメリットなし)	・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 ・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 ・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
評価	○ ・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 ・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	○ ・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 ・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 <sup>※3</sup> 。ただし，エリアマネジメントのノウハウが必要	× ・BT/BTO と比べて国庫補助が大きいとため，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 ・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）

※1 長期にわたる民間資金を活用する選択も可能であるが，本事業においては活用しない。

※2 特に事業Ⅰにおいては，入居者の仮移転期間が短縮し，移転による身体的負担が軽減される。

※3 事業Ⅰでは，市営住宅整備と民間事業者による余剰地活用を一体の事業として実施することにより，地域貢献を実現する新たな機能の導入やオープンスペースの利活用の可能性を高めることが期待できる。

②余剰地活用

- ・普通財産としたうえで，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。

(6) 事業推進に向けて

- ・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。事業Ⅱは次いで着手する。
- ・事業者選定前より，入居者の移転先に係る意向把握や移転先の調整など，事前準備を進める。
- ・広場・緑地のオープンスペース化の検討にあたり，地域団体と利活用・管理のルール等の協議を進める。