

香南市営住宅ハピネスかがみに関する
サウンディング型市場調査実施要領

令和 8 年 6 月
高知県香南市

1 調査の目的等

(1) 施設の経緯

香南市営住宅ハピネスかがみ（以下「ハピネスかがみ」という。）は、平成17年に雇用促進住宅「香我美宿舎」を独立行政法人雇用・能力開発機構から購入し、地域活性化の担い手を確保するため、香南市内へ居住又は定住しようとする人に対し賃貸していますが、現在、施設の老朽化への対応や入居者の減少などの課題を抱えています。

(2) 調査の目的

この調査は、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）により、民間事業者等の皆さまから対話形式で意見や提案をお聞きし、入居者へのサービス水準の向上や入居率の向上など、より効率的・効果的な施設の活用が可能であるかどうかの検討材料とするとともに、売却の市場性や民間事業者等の皆様が参加しやすい諸条件を把握することを目的に実施します。なお、現時点において売却の方針が決定しているものではありません。

2 対象財産の民間活用に関する香南市の基本的な考え方

- (1) 香南市においてハピネスかがみの修繕、設備更新等を行わないことを想定しています。（売却する場合は現状有姿を想定）
- (2) 売却する場合は、原則公募によりハピネスかがみを一括（駐車場込）で売却することを想定しています。
- (3) 「修繕費などを見込んだうえで事業者が提示できる価格」を最大限尊重する方針です。
- (4) 市内へ居住又は定住しようとする人に対し、生活の基盤となる住宅を供給することで定住促進を図る共同住宅として、継続的に活用していただくよう用途指定期間を定めることを想定しています。
- (5) 現入居者は、(4)の期間は引き続き居住し続けることが可能とすることを想定しています。（賃貸借契約義務違反の入居者は除く）
- (6) 現入居者の家賃等の額は、(4)の期間は現行家賃等の額を変更しないことを想定しています。
- (7) ハピネスかがみを民間事業者が運営することで、地域住民にとっては「安価で居住しやすい住宅供給」や「地域の担い手確保」、行政にとっては「施設の維持管理コストの削減」につながることを期待します。

3 実施スケジュール

項目	日程
実施要領の公表	令和8年 6月 17日(水)
現地見学申込の受付期限	令和8年 7月 10日(金)
現地見学会の開催	令和8年 7月 15日(水) から 令和8年 8月 7日(金) まで
質問事項の受付期限	令和8年 8月 19日(水)
質問に対する回答	令和8年 8月 28日(金) 頃
参加申込の受付期限	令和8年 9月 16日(水)
提案書の提出期限	令和8年 9月 30日(水)
サウンディングの実施期間	令和8年 10月 7日(水) から 令和8年 10月 21日(水) まで
調査結果の公表	令和8年 10月 下旬(予定)

4 対象財産の概要

R8.6.1 現在

団地名	建築年	間取	戸数	入居戸数	延床面積	敷地面積
ハピネス かがみ	S59	3DK	40戸×2棟	24戸	4,362.95 m ²	8,925.83 m ²

※詳細は物件調書に記載しています。

5 サウンディングの内容

(1) サウンディングの参加資格

サウンディングに参加できるものは、ハピネスかがみの利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ（以下「提案者」という。）とします。

提案者は、単独又はグループ（複数の法人による共同事業等）で参加できるものとし、グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者を選定してください。

なお、事業を行うにふさわしい資力、経営力、信用力、技術力及び法的資格を有するものとします。

ただし、提案者が次のいずれかに該当する場合は参加できません。

- ・地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ・参加申込書提出時点で香南市から指名停止処分を受けている者
- ・会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第255号）に基づく更生・再生手続開始の申立てがされている者
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号から第5号までの規定に該当する者
- ・市民税を滞納している者

- ・法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) サウンディングの項目

ハピネスかがみの有効活用による入居者へのサービス水準向上及び入居率向上策並びに周辺地域への波及効果などのアイデアを求めているため、次に掲げる項目についてサウンディングを行います。対象財産を活用し、提案者自らが展開できる実現及び持続可能な事業のアイデアをお聞かせください。

ただし、法令等に違反又は違反するおそれのあるもの、公の秩序若しくは善良の風俗を害し又は害するおそれのあるもの及び政治活動又は宗教活動を目的とする内容は、対象となりません。

- ・市場性の有無
- ・購入の意欲
- ・実現可能性のある活用方法
- ・事業手法
- ・民間の優位性
- ・民間活用の前提条件
- ・実現にあたって想定される課題・懸念事項
- ・周辺地域への波及効果
- ・提案に際して香南市から提示してほしい資料やその他香南市に対する要望など

6 サウンディングの手続き

(1) 現地見学

建物内部の現地見学を希望される場合は、現地見学申込書（別紙1）に必要事項を記入し、電子メールにより提出してください。見学日時等について個別に対応します。なお、電子メールの件名は【ハピネスかがみ現地見学会申込】とし、②受付先の担当者へ電話で送信した旨をご連絡ください。

土地のみの物件や建物外観のみの現地見学を希望される場合は、申込は不要です。敷地以外への駐車など地域住民の迷惑とならないよう注意のうえ、個別に行ってください。

- | | | |
|---|--------|---------------------------------------------|
| ① | 申込受付期限 | 令和8年7月10日（金） |
| ② | 受付先 | 8 問合せ先のとおり |
| ③ | 現地見学期間 | 令和8年7月15日（水）～令和8年8月7日（金）
午前10時から午後3時までの間 |

(2) 質問事項の受付

対象財産の詳細な情報等に関する質問がある場合は、質問書（別紙2）に質問事項等を記入し、電子メールにより提出してください。なお、電子メールの件名は【ハピ

ネスかがみサウンディング質問書】とし、②受付先の担当者へ電話で送信した旨をご連絡ください。

- ① 受付期限 令和8年8月19日(水)
- ② 受付先 8 問合わせ先のとおり
- ③ 質問に対する回答 質問者には電子メールにより回答するとともに、香南市ホームページにて質問事項及び回答を随時公表します(質問者名は非公表とします)。

(3) サウンディングの参加申込

サウンディングへの参加申込を希望される場合は、「5 サウンディングの内容」を確認の上、エントリーシート(別紙3)に必要事項を記入し、電子メールにより提出してください。なお、電子メールの件名は【ハピネスかがみサウンディング参加申込】とし、②申込先の担当者へ電話で送信した旨をご連絡ください。

- ① 申込受付期限 令和8年9月16日(水)
- ② 申込先 8 問合せ先のとおり

(4) サウンディングの日時及び場所の連絡

エントリーシートを受理後、希望日時等の調整の上、住宅政策課の担当者からエントリーシートに記載された担当者へ実施日時及び場所を電子メールで連絡します。申込多数の場合など、希望日時での調整ができない場合は、住宅政策課の担当者から担当者へ連絡し、日程の調整を行います。

(5) 提案書の提出

サウンディング項目について意見等を記載した提案書(別紙4)を、電子メールにより提出してください。なお、電子メールの件名は【ハピネスかがみ提案書の提出】とし、②提出先の担当者へ電話で送信した旨をご連絡ください。そのほか補足資料は必須ではありませんが、説明のために用意してもかまいません。

- ① 提出期限 令和8年9月30日(水)
- ② 提出先 8 問合せ先のとおり

(6) サウンディングの実施(個別対応)

サウンディングは、下記により住宅政策課職員が行いますが、提案内容により関係する所管課の職員が同席する場合があります。知的財産に係る内容を含むため、対応は個別に実施します。

- ① 実施期間 令和8年10月7日(水)～令和8年10月21日(水)
- ② 場所 香南市役所会議室、オンライン会議(Zoom)

③ 所要時間 概ね1時間を予定しています。

(7) 調査結果の公表

調査結果の概要については、香南市公式ホームページ等で公表します。

ただし、提案者の名称や事業者のノウハウに係る部分等は、原則として公表しません。また、提案者に対しては、公表する前に事業者のノウハウを保護する観点から内容の確認をお願いします。

7 留意事項

(1) 提案者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募時における評価に優位性を持つものではありません。サウンディングに不参加の場合でも、今後の公募に参加できます。

(2) 費用負担

サウンディングに関する書類作成、提出等にかかるすべての費用は、提案者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書による照会を含む）を実施する場合がありますので、ご協力をお願いします。

(4) 提出書類の著作権・取扱い等

提出書類の著作権はそれぞれの提案者に帰属し、香南市において提出書類等を事業の諸条件の検討以外の目的で使用することはありません。ただし、外部（地元関係者・議会・報道機関等）に対する情報提供のために、検討用に作成した資料を使用する場合があります。この場合、提案者や対話の内容が特定できない範囲で一般化した情報のみを掲載する予定ですが、必要が生じた場合、提案者に対して、個別に承諾を求めることがあります。

提出書類等は返却しませんので、秘密事項を明確にするため、提案内容で特に秘密となる部分については、(秘) マークを付記してください。

また、提案者においても、香南市が提供した資料を、サウンディングの参加に係る検討以外の目的で使用すること及び対話により知り得た香南市の情報を許可なく第三者に伝えることを禁止します。

(5) その他

本要領に沿わない提案や参加資格を満たしていない提案者による提案など、明らかに本調査の趣旨から外れた提案があった場合には、対話を実施しない場合があります。

8 問合せ先

住 所	〒781-5232 高知県香南市野市町西野 2706 番地
担当部署	香南市 住宅政策課 市営住宅係
担 当	山崎
電 話	0887-57-7536
F A X	0887-56-0576
電子メール	juutaku@city.kochi-konan.lg.jp