



⑤民間事業者に対する質問事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県で作成している、基本構想案や事業スキーム案に対する意見</li> <li>・官民の役割分担に関する意見</li> <li>・示された条件による事業化が困難な場合の、その他の活用提案</li> <li>・事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項</li> <li>・民間事業者が考えるリスクについて</li> </ul>
④対話を希望する業種 ※該当する番号に○(複数可) 注)希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	①.設計      ②.建設      3.ビル管理      ④.金融      5.保険 ⑥.不動産      7.運営 ⑧.その他 ( 福祉系事業者 )
<b>2. 事業概要</b>	
<b>(1)基本情報</b>	
①事業の種類 ※該当する番号に○(複数可)	1.新設      2.建替え      3.改修      4.管理運営のみ ⑤.公有地活用      6.包括委託 7.その他 ( )
②事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	県営住宅天理団地および県営住宅小泉団地においては、既存団地の建て替えにより、団地内の一部に余剰地が創出された。この余剰地を活用し、他の県営住宅団地の集約建て替えや、地域に必要なサービス施設の整備・運営等を行う事業
③現状及び課題	[県営住宅天理団地] <b>■現状</b> 過年度検討を行っている基本構想案においては、余剰地を大きく公共用地と事業用地の2敷地に区分している。公共用地には、県営住宅、付属駐車場、道路等を計画し、事業用地には周辺地域に必要なサービス施設(高齢者向け住宅、小規模店舗等の商業機能を併設した高齢者福祉サービス施設等)の整備を行うこととしている。 また、事業スキーム案・官民のリスク分担案等の検討を行っており、今後民間事業者へのサウンディング調査を経て、事業手法の検証を行っていく予定である。 <b>■課題</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・余剰地周辺には公営住宅団地や戸建住宅団地が存在するが、主に田園地帯が広がっている。</li> <li>・地域交通機能も脆弱で車がないと生活し辛い地域である。</li> <li>・商圈規模が小さく、商業施設の立地が厳しい。</li> </ul> [県営住宅小泉団地] <b>■現状</b>

	<p>過年度検討を行っている基本構想案においては、余剰地において、高齢者向け住宅、小規模店舗等の商業機能を併設した高齢者福祉サービス施設、老人保健施設等の医療施設、公園等の整備を行うこととしている。</p> <p>また、事業スキーム案・官民のリスク分担案等の検討を行っており、今後民間事業者へのサウンディング調査を経て、事業手法の検証を行っていく予定である。</p> <p>■課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・余剰地内に古墳が存在しており、土地利用方法についてネックとなっている。</li> <li>・西側道路と余剰地に高低差があり、土地利用について制約条件となっている。</li> </ul>
④前提条件	<p>[県営住宅天理団地]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業用地敷地については、売却ではなく、定期借地方式とする</li> </ul> <p>[県営住宅小泉団地]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地については、売却ではなく、定期借地方式とする。</li> </ul>
⑤事業スケジュール(予定)	<p>[県営住宅天理団地]</p> <p>平成31年度以降 事業者募集</p> <p>[県営住宅小泉団地]</p> <p>平成31年度以降 事業者募集</p>
<b>(2)対象地</b>	
①所在地(交通情報含む)	<p>県営住宅天理団地：奈良県天理市櫛本町 地内（JR櫛本駅から徒歩12分）</p> <p>県営住宅小泉団地：奈良県大和郡山市小泉町 地内（JR大和小泉駅から徒歩21分）</p>
②敷地面積	<p>県営住宅天理団地：約20,000㎡（余剰地のみ）</p> <p>県営住宅小泉団地：約13,000㎡（余剰地のみ）</p>
③土地利用上の制約	<p>[県営住宅天理団地]</p> <p>用途地域：第一種中高層住居専用地域</p> <p>防火地域：なし</p> <p>建蔽率：60%</p> <p>容積率：200%</p>

	高度地区：なし  [県営住宅小泉団地] 用途地域：第一種中高層住居専用地域 防火地域：なし 建蔽率：60% 容積率：150% 高度地区：15m	
④所有者	県	
⑤周辺施設等	[県営住宅天理団地] 1km 圏内に、バス停、郵便局、金融機関、高齢者施設が立地 [県営住宅小泉団地] 1km 圏内に、バス停、幼稚園、小学校、中学校、郵便局、スーパー、金融機関、病院、高齢者施設が立地	
⑥対象地周辺の一般的なイメージ	[県営住宅天理団地] 田園地帯  [県営住宅小泉団地] 住宅地	
⑦その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)		
<b>(3)対象施設</b>		
<b>4-1. 建物</b>	<b>既存</b>	<b>整備後(予定)</b>
①施設名称	別添、基本構想案参照	
②施設の延床面積		
③建物の構成(構造、階数)		
④主な施設の内容、導入機能		
⑤運営状況 (運営主体、事業手法 等)		

⑥その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)		
<b>4-2. インフラ系</b> (上下水道、道路等)	<b>既存</b>	<b>整備後(予定)</b>
①施設名称		
②規模、能力 等		
③運営状況 (運営主体、事業手法 等)		
④その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)		

#### ■ 添付資料

民間事業者がサウンディングに参加するにあたり、参考となる情報がございましたら、資料を添付してください。情報量の多い資料で公表されている資料は、URL を記載してください。

特に、事業採算性の検討に必要と思われる資料(対象地・対象施設の現在の利用状況や収支状況など)は、差し支えのない範囲で、可能な限り前広に添付してください。

(添付資料例)

- 県営住宅天理団地 団地位置・団地周辺状況
- 県営住宅小泉団地 団地位置・団地周辺状況
- 県営住宅天理団地 航空写真
- 県営住宅小泉団地 航空写真
- 別添1 検討対象敷地及び基本構想の概要
- 別添2-1 県営住宅天理団地 現況配置図
- 別添2-2 「公共用地」と「事業用地」の区域図
- 別添2-3 「公共用地」における配置計画
- 別添2-4 「事業用地」における配置計画
- 別添3-1 県営住宅小泉団地 現況配置図
- 別添3-2 検討対象敷地における配置計画(案1~2)
- 別添3-3 検討対象敷地における配置計画(案3~4)