【近畿ブロック】

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
① 団体名	奈良県
② 事業名	県営住宅建替民活事業
③ 本事業の現在の検討ステージ	④ 以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。 (1.)事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（　　）
⑤ サウンディングの目的	○将来的に耐用年限を経過する県営住宅について、建替事業を計画的に進めていく必要がある。 県の財政状況が厳しい中で、民間活力を活用した建替事業を実施したいと考えているところ。 PPP/PFI 事業として県営住宅の建替事業を実施するにあたり、どのようなスキームが民間事業者にとって望ましいのか。また、建替に伴い発生する余剰地をどの様に活用できるのかについて、民間事業者からの提案・助言を求めたい。

⑥ 民間事業者に対する質問事項	○PPP/PFI 事業としての参画可能性について ○事業者募集にあたっての募集要件に対する要望など ○余剰地活用のアイデア
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不動産 ④金融機関　5.維持管理　6.コンサル 7.運営（　　） ⑧その他（　福祉事業者等　）
2. 事業概要 **（1）基本情報**	
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	奈良県では、県営住宅の建替を順次進めているところ。建替事業では、民間の資金やノウハウを活用した PPP/PFI 手法を用いて実施を行う予定。また、建替により発生する余剰地を活用し、その地域に役立つ生活支援施設（高齢者福祉施設等）の併設を行うことも視野にいれている。
③現状及び課題	【秋津団地】 昭和４０年代後半に建設された団地であり、耐用年限は簡平・簡二については、数年残っている。管理戸数は約 390 戸である。周辺に公共施設は点在しているが、スーパーなどの商業施設は不足しており、住宅地としての利便性は低い。 【茅原団地】 昭和３０年代前半に建設された団地であり、耐用年限は既に経過している。管理戸数は 24 戸の小規模団地である。周辺には公共施設が点在しているが、敷地面積が小さく、現地での建替の可能性は低い。 【御所団地】 昭和３０年代後半から昭和４０年代前半に建設された団地であり、耐用年限は既に経過している。管理戸数は約 140 戸である。河川に隣接しており、浸水想定区域内に立地している。 【売間県営住宅】 昭和 40 年代前半に建設された団地であり、耐用年限はあと 20 年程度残っている。奈良市内に立地し、比較的生活利便性は良い。管理戸数は約 650 戸であり、大規模団地である。現入居者が居

	住している中での建替であるため、仮移転等が必要となり、建替の実施方法について課題がある。 【南和県営住宅】 昭和５０年代に建設された団地であり、耐用年限はあと５年から10 年程度である。簡二と呼ばれる２階建ての住棟が建ち並んでおり、管理戸数は約 140 戸である。近隣に工業団地が立地しているが、生活利便施設は不足している。
④前提条件	御所市内に立地する秋津団地、茅原団地、御所団地については、３団地全体での集約建替も視野に入れている。
⑤事業スケジュール（予定）	未定
（2）対象地	
① 所在地（交通情報含む）	秋津県営住宅：御所市池之内　地内（JR 和歌山線「玉出駅」へ約750m） 茅原県営住宅：御所市茅原緑町　地内（JR 和歌山線「玉出駅」へ約 550m） 御所県営住宅：御所市三室新町　地内（1 ㎞以内に鉄道駅はなし。奈良交通バス　「三室」バス停まで約 100m）売間県営住宅：奈良市東九条町　地内（1 ㎞以内に鉄道駅はなし。奈良交通バス　「宮の森町東口」バス停まで約 170m） 南和県営住宅：五條市住川町　地内（1 ㎞以内に鉄道駅はなし。奈良交通バス　「テクノ東通り北」バス停まで約460m）
② 敷地面積	秋津県営住宅：約 37,000 ㎡ 茅原県営住宅：約 3,000 ㎡ 御所県営住宅：約 18,000 ㎡ 売間県営住宅：約 39,000 ㎡

	南和県営住宅：約 25,000 ㎡
③　土地利用上の制約	【売間県営住宅】 用途地域：第一種住居地域、準工業地域 防火地域：なし 建ぺい率：６０％ 容積率：２００％ 高度地区：１５m、２０m 【南和県営住宅】 用途地域：第一種中高層住居専用地域 防火地域：なし 建ぺい率：６０％ 容積率：２００％ 高度地区：なし
④　所有者	奈良県
⑤　周辺施設等	【秋津県営住宅】 用途地域：なし（市街化調整区域） 防火地域：なし 建ぺい率：７０％ 容積率：４００％ 高度地区：なし 【茅原県営住宅】 用途地域：準工業地域 防火地域：なし 建ぺい率：６０％ 容積率：２００％ 高度地区：なし 【御所県営住宅】 用途地域：第一種住居地域 防火地域：なし 建ぺい率：６０％ 容積率：２００％

	高度地区：１５m 【売間県営住宅】 1 ㎞圏内に、バス停、市役所出張所、幼稚園、小学校、郵便局、スーパー、病院等が立地 【南和県営住宅】 1 ㎞圏内に、バス停、郵便局、診療所が立地 【秋津県営住宅】 1 ㎞圏内に、駅、バス停、幼稚園、小学校、郵便局、金融機関、診療所等が立地 【茅原県営住宅】 1 ㎞圏内に、駅、バス停、市役所、保育所、小学校、中学校、郵便局、金融機関、診療所等が立地 【御所県営住宅】 1km 圏内に、バス停、保育所、中学校、郵便局、金融機関、診療所等が立地
⑥ 対象地周辺の一般的なイメージ	【秋津県営住宅】 田園地帯 【茅原県営住宅】 田園地帯 【御所県営住宅】 田園地帯 【県営売間団地】 団地東側には沿道サービスの店舗が多数立地しており、住商混在住宅地 【南和県営住宅】 周辺は山林に隣接しており、団地南側は木材工業団地
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	
（3）対象施設	

4-1. 建物	既存	整備後（予定）
①施設名称	例）●●地域センター	例）●●地域センター
②施設の延床面積	例）●●●	
③建物の構成（構造、階数）	例）RC、３階	例）RC、５階
④主な施設の内容、導入機能	例）会議室、管理室	例）会議室、管理室、民間収益施設
⑤運営状況（運営主体、事業手法等）	例）指定管理者	例）指定管理者、SPC
⑥その他（上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）		
4-2. インフラ系（上下水道、道路等）	**既存**	**整備後（予定）**
①施設名称		
②規模、能力　等	例）●●㎥/日、●●km、●●㎡、●●方式	例）●●㎥/日、●●km、●●㎡、●●方式
③運営状況（運営主体、事業手法等）	例）●●、●●を分割で委託	例）●●、●●、●●を包括委託
④その他（上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）		

別添資料参照