

県営熊野住宅建替事業に伴う余剰地の活用に係る  
サウンディング型市場調査

【実施要領】

平成 29 年 9 月

広島県土木建築局住宅課

## 1 調査の名称

県営熊野住宅建替事業に伴う余剰地の活用に係るサウンディング型市場調査

※ サウンディング型市場調査とは、県有地等の有効活用に向けた検討に当たって、その活用方法について民間事業者から広く意見、提案を求め、対話を通じて市場性を検討する調査のことです。

## 2 調査の対象

県営熊野住宅の土地の一部

## 3 調査の目的等

### (1) 調査の目的と期待される効果

現在、事業を進めている「県営熊野住宅建替事業」において生じる余剰地については、地域の実情を踏まえた幅広い視点での活用策を検討することとしています。しかし、その市場性の有無や公募事業の成立の可否についての判断が難しいことから、様々な可能性を調査・把握する必要があると考えています。

ついでには、民間事業者との対話により得られた土地活用のアイデアを踏まえて公募条件の整理等を行うことで、効果的な土地活用を図ることを目的に、「サウンディング型市場調査」を実施します。

### (2) 調査により期待される効果

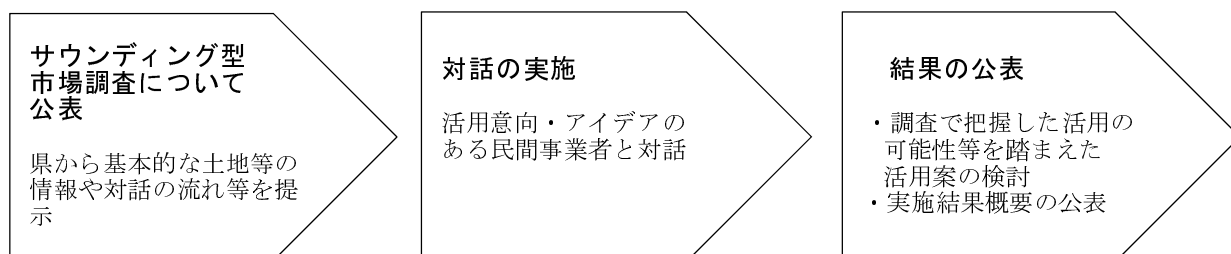
この調査により、次のような効果が期待できると考えています。

ア 活用の早い段階で、実施主体となる意向を有する民間事業者の「土地等の活用の可能性」を調査することで、活用方法について幅広い検討が可能となります。

イ 地域の状況や行政課題を提示して、対話をすることで、課題の解決に向け民間事業者のノウハウを活かした活用案の検討が可能となります。

ウ 民間事業者にとっては、対話を通じて自らのノウハウと創意工夫を一定程度公募内容に反映する可能性があると同時に、事業者公募段階で本県の意図を十分に理解した事業提案が可能となります。

### (3) 調査の進め方



この調査で把握した民間事業者による活用の可能性は、今後の検討に役立てていく予定です。

#### 4 対象地の概要と地域課題について

##### (1) 対象地の概要

名称	余剰地	コミュニティプラザ
所在地	安芸郡熊野町大字貴船 120 の一部	大字貴船 154 の一部
土地面積	約 2,200 m <sup>2</sup>	約 1,000 m <sup>2</sup>
都市計画による制限	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率：60%，容積率：200%	
アクセス	広電バス 北県営住宅前バス停徒歩 1 分	
平成 27 年度 固定資産税評価額	宅地 27,936 円/m <sup>2</sup>	
土壌汚染	県営住宅として利用する以前に工場等が立地していた経緯なし	
その他	余剰地の既存建築物（建替事業 2 期工事で解体予定） 県営熊野住宅 43 号館 壁式 R C 造 4 階建て 1,194.72 m <sup>2</sup> 24 戸 昭和 45 年建設 耐震診断の結果、耐震性は確保されていることを確認済	

##### (2) 地域課題について

県営住宅の建替計画（案）は、資料 1 のとおりです。

熊野団地は高齢化が進展しており、今後、急速に人口が減少することも考えられます。建替計画に当たっては、既存入居者の再入居先とするため、高齢者向けの小規模な住戸の供給を行うとともに、持続可能な団地コミュニティの形成に向け若い世代の流入を図るため、ファミリー世帯を対象とした間取りの住戸も供給することとしています。

県営住宅に入居したファミリー世帯が地域に愛着を持って暮らすことにより、将来的に団地内の他の住宅への住替えが促進され、地域の活性化につながる効果も期待しています。

こうした若い世代が住みたいと思えるような、ファミリー世帯のニーズを捉えた居住環境の創出や、高齢者が住み慣れた地域で住み続けられる環境整備のため、余剰地の活用にあたっては、県営住宅の入居者を含む地域住民が積極的に利用することが可能で、団地再生につながる提案を求めています。

##### (3) 公募条件（素案）

###### ア 募集用途

###### (ア) 余剰地

第一種中高層住居専用地域に建築できる建築物で、周辺環境と調和したものとし、次に掲げる用途を含む施設とします。

- i デイサービス・特別養護老人ホーム等の高齢者福祉施設
- ii 生活介護事業所・自立訓練事業所等の障害福祉サービス事業所
- iii 保育所等の子育て支援施設
- iv 店舗、飲食店等の生活利便施設

(イ) コミュニティプラザ

建築物の建築を前提としない土地の利用であり，余剰地に提案する施設と一体的に利用することで地域活動等の拠点となるもの。

イ 公募にあたっての応募資格

事業の実施に必要な免許等，資力及び信用を有していることのほか，その他の条件を募集要項に記載します。

## 5 対話の内容について

### (1) 対話の内容

県営熊野住宅余剰地等を活用して展開できる事業アイデアをお聞かせください。事業アイデアには，次の可能性も含めて提案をお願いします。

ア 地域の活性化と様々な世代が暮らす賑わいのある地域への貢献

イ 人々が集い交流できる地域への貢献

ウ 地域住民ニーズや地域課題への対応

エ その他（観光振興，産業振興への貢献等）

なお，事業方式（所有形態，管理・運営方法等）は，予め定めていませんので，自由に提案してください。

### (2) 質問項目

対話の際，県から次の事項を共通項目としてお聞きします。

ア 事業アイデアの概要

（コンセプト，活用イメージ，既存建物活用の有無，地域貢献）

イ 事業方式（自己所有，賃貸借，その他）

ウ 施設設置の可能性，想定規模，内容，想定事業費等

エ 既存建築物の活用意向

オ アイデア実現への条件，課題

## 6 対話の実施について

### (1) 対話の対象者

対話に参加することができる事業者は，土地活用の実施主体となり得る法人又は法人のグループとします。

なお，次のいずれかに該当する事業者は参加できません。

ア 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

イ 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 4 号まで又は第 6 号の規定に該当する者

ウ 無差別大量殺人行為等を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員

## (2) 対話の流れ

内 容	日 程
サウンディング型市場調査の実施について公表 (県ホームページへ掲載)	9月20日(水)
参加事業者説明会の開催	9月28日(木)
対話の参加受付 (事業者エントリーシート提出)	9月29日(金)から10月18日(水)
対話の実施日時及び場所の連絡	10月20日(金)
対話の実施 (参加事業者との対話)	10月24日(火)から10月26日(木)
対話の実施結果概要の公表	12月下旬ごろ(予定)

### ア サウンディング型市場調査の実施について公表

実施要領等を広島県ホームページにて公表し、対話への参加事業者を募集します。  
ホームページアドレス

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/108/kumanosounding.html>

### イ 参加事業者説明会の開催

参加を希望する事業者向けの説明会を実施します。

日時：平成29年9月28日(木) 13時30分から

会場：広島県庁 本館 R4会議室

説明会への参加は事前申込制とします。参加を希望する場合は、平成29年9月26日(火)17時までに参加者の氏名、所属企業部署名、電話番号、メールアドレスを明記の上、参加希望の旨を電子メールにおいて連絡してください。件名は、「説明会参加申込」としてください。

説明会の内容は対話の実施方法、現地の土地等の状況に関することを予定しています。説明会に不参加の場合でも、対話への参加申込は可能です。

### ウ 対話の参加受付(事業者によるエントリーシート提出)

参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、平成29年9月29日(金)～10月18日(水)17時までに持参又は電子メール等において参加申込を行ってください。件名は「サウンディング参加申込」としてください。

対話の実施期間は、平成29年10月24日(火)～10月26日(木)の11時～17時とします。参加希望日を実施期間内で3カ所記入してください。

対話に出席する人数は、1グループにつき5名以内とってください。

エ 対話の実施日時及び場所の連絡

エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。(都合により、希望に添えない場合もありますので、あらかじめ御了承ください。)  
会場は、広島県庁内の会議室を予定しています。

オ 対話の実施

事前申込のあった民間事業者との間で、1グループ 30分～60分を目安に対話を実施します。対話では、特に資料等は求めませんが、説明の補足に必要な場合は、県提出分として計10部を当日御持参願います。

カ 対話の実施結果概要の公表

対話の実施結果については、概要を県ホームページで公表します。  
公表に当たっては、事業者のノウハウ保護等を考慮し、事前に参加事業者に内容の確認を行います。参加事業者の名称は公表しません。

(3) その他

ア 参加事業者の扱い

対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。  
当該土地に関する事業者公募が実施される場合、対話への参加実績が優位性を持つものではありません。

イ 対話に関する費用

対話への参加に要する費用(書類作成、説明会・対話への参加費用等)は参加事業者の負担とします。御了承ください。

ウ 追加対話について

対話実施後、活用案の検討に当たり、必要に応じて追加対話(文書照会を含む。)を行うことがあります。その際には御協力をお願いします。

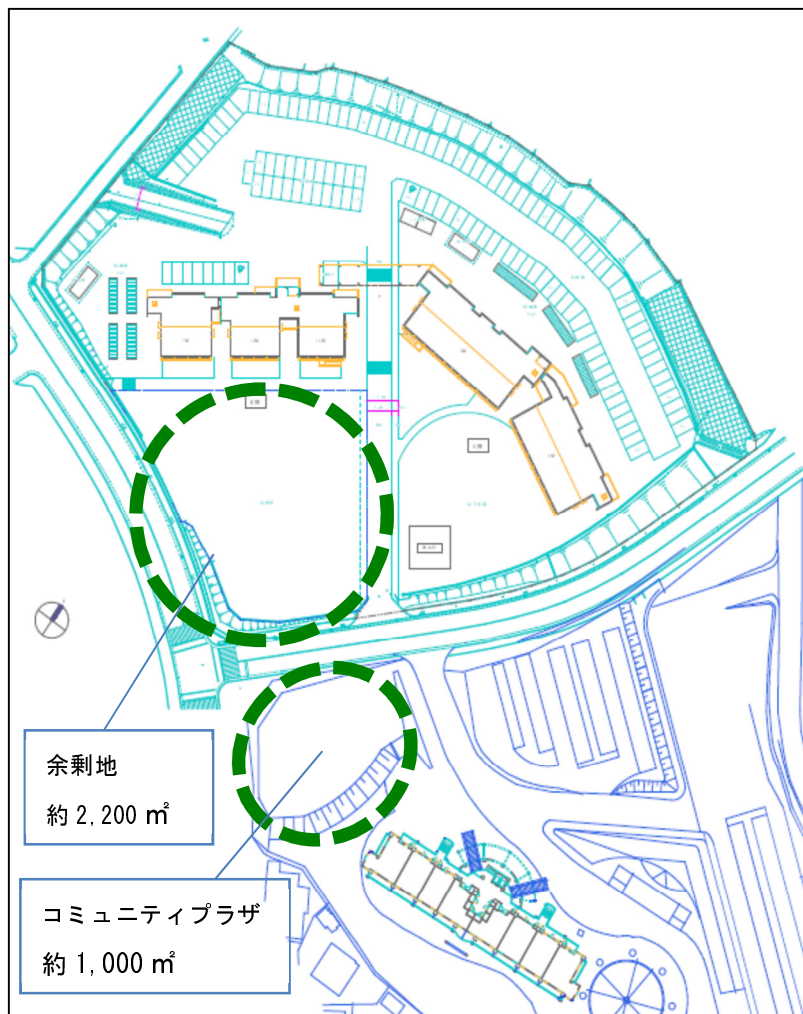
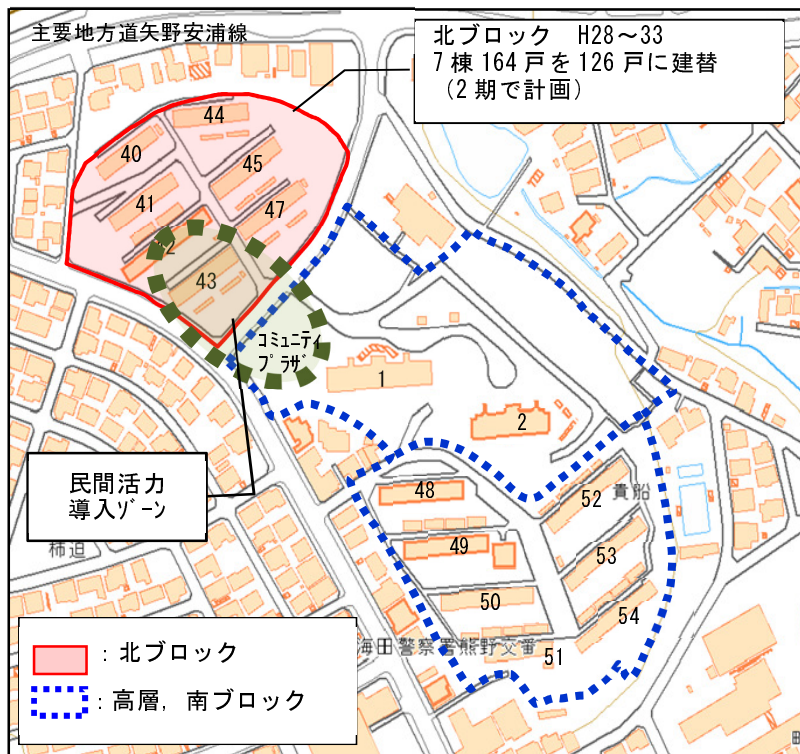
エ 現地の確認について

現地説明会は行いません。  
対象地は、現在も県営住宅として利用しているため、現地確認の際には入居者等の生活の支障にならないよう十分に注意し、県営住宅敷地内への立ち入りは御遠慮下さい。

オ 提出・問合せ先

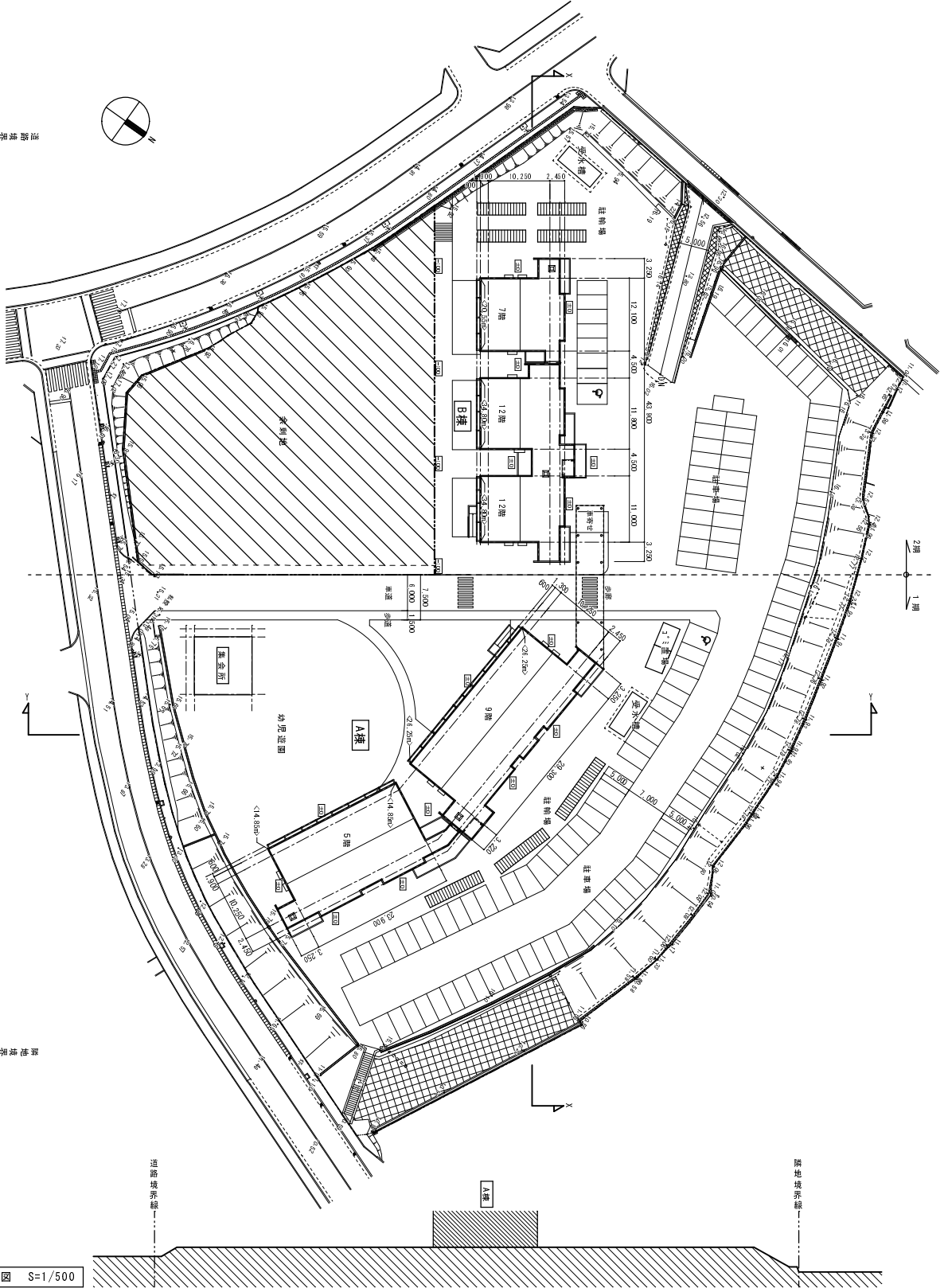
広島県土木建築局住宅課 住宅企画グループ  
〒730-8511 広島市中区基町10-52  
電話：082-513-4164  
ファクシミリ：082-223-3551  
電子メール：dojutaku@pref.hiroshima.lg.jp

7 位置図・配置図



凡例  
 [±0] 一般建物の高さを示す。  
 <...> 地盤面からの建築物の各部の高さを示す。

X-X断面図 S=1/500



Y-Y断面図 S=1/500

図面内容  
 配置図 (平成29年8月時点案)  
 ※ 今後の実施設計により変更する場合があります。  
 ※ ありまりのC、Dご了承ください。

工事名  
 県営熊野住宅42号館ほか6棟建築建築その他工事

設計  
 1 : 500

図面尺  
 A-2 : 100%  
 A-3 : 71%