

# 都城市公有地の民間活用等に係るサウンディング型市場調査 調査結果概要

令和4年7月22日

## 1 調査の目的

中心市街地における都市機能の集約や賑わい創出、定住人口の増加を図るため、公有地を活用した民間事業者による居住環境整備等の開発について、市場性や開発の方向性を検討することなどを目的に調査を行いました。

## 2 調査の対象地

明道小学校北側駐車場（旧検察庁跡地）

都城市八幡町10番 地目：宅地 地積：1,116.56 m<sup>2</sup>

## 3 実施スケジュール

実施要領の公表	令和4年	6月	3日（金）
質問受付期限	〃	6月	10日（金）
サウンディング参加申込期限	〃	6月	17日（金）
ヒアリングの実施	〃	7月	8日（金）
実施結果（概要）の公表	〃	7月	22日（金）

## 4 調査（個別対話）の参加者

6事業者（建設会社、マンションディベロッパー、電気工事業者、その他）

## 5 調査（個別対話）の概要

各事業者からの提案及び意見は、以下のとおりです。

項目	提案・意見（概要）
立地に関すること	○大通りから1本入った閑静な場所で、居住環境として良好 ○大通りからの視認性の悪さや土地面積から、商業施設としての活用は難しい ○一方通行の南側道路は、交通量が抑えられるため小さな子供がいる世帯の居住にとってはプラス要素 ○複合的な施設を整備するには、斜線制限による建物の高さの制約と駐車場用地を考慮すると、土地面積が狭小

開発に関すること	<p>○近隣に新築の賃貸共同住宅が少ないため競合が少なく、利便性を考慮すると賃貸需要は十分に見込める</p> <p>○単身向け、ファミリー向けどちらの需要も見込める</p> <p>○土地は売却が望ましいとする事業者が多かったが、一部借地を希望する事業者もあり</p> <p>○複合的な機能を持たせるには土地面積が狭小なため、シンプルな共同住宅整備が現実的</p> <p>○賃貸住宅、分譲住宅いずれの提案もあり、収益性を確保できるかは土地価格次第</p>
その他	<p>○対象地に子育て施設等を整備し、よりよい住環境を創出することで、共同住宅等の開発を周辺に呼び込むという考え方もある</p>

## 6 調査結果

今回の調査において、多くの御意見及び御提案をいただきました。

調査の結果、対象地につきましては、土地売却又は借地の方式により、民間事業者による賃貸もしくは分譲の共同住宅開発の可能性があると判断できました。

今後、本調査の結果も踏まえ、公募のあり方等について整理・検討を進めることといたします。

## 7 問い合わせ

都城市 商工観光部 商工政策課 中心市街地活性化室

TEL : 0986-23-2983 FAX : 0986-23-2658