

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5年8月25日

1 調査の目的

本市中心市街地における域内消費拡大と定住人口増加の促進を図る上で、中心市街地に位置する公有地「旧上町市営駐車場」の中心市街地活性化に繋がる活用計画の立案を目的とし、民間事業者との対話による意見交換及び開発可能性調査を実施しました。

2 調査の対象地

旧上町市営駐車場

都城市上町 49 番 外 12 筆 地目：宅地 地積：2,010.51 m²

3 実施スケジュール

実施要領の公表	令和5年	7月	3日（月）
サウンディング参加申込期限	〃	7月	18日（火）
ヒアリングの実施	〃	8月	16日（水）
	〃	8月	17日（木）
実施結果（概要）の公表	〃	8月	25日（金）

4 調査（個別対話）の参加者

5事業者（マンションデベロッパー、建物リース、ソフトウェア開発、その他）

5 調査（個別対話）の概要

対話の中では、駐車場不足の解消や、企業進出、まちなか居住の充実に資する開発について意見交換を行いました。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	○都城西駅から徒歩圏内かつ大通りから1本入ったところで、居住環境として良好。 ○大通りからの視認性の悪さ間口の狭さから、商業施設としての活用は難しい。 ○官公庁や銀行も近いオフィス街なので、オフィスとしての活用も考えられる。

開発に関すること	<p>○駐車場の収容台数増加について、平面駐車場のまま増加させると隣地を取得するしかない。公有地内で完結させるなら立体駐車場を整備するしかないが、収益性の観点から、民間による一般有料立体駐車場の整備は厳しい。</p> <p>○立体駐車場の整備については、技術的には可能。行政サービスとしてオフィス用のスペース等を含む立体駐車場を整備することで、周辺地域の企業誘致や開発促進に寄与するのではないか。</p> <p>○立地や土地面積から、分譲マンション開発の可能性も考えられる。都城市では入居者用駐車場を多く確保する必要があることや、市場性も考慮し、供給戸数を抑える等の工夫は必要。</p> <p>○隣接する土地を取得して、複合的機能を有する施設の整備（住宅や商業店舗、オフィス、ホテル等）について検討の余地があると思う。</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>
----------	---

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、立体駐車場を民間の独立採算で整備することは難しいということや、分譲マンションの整備、マンション機能を含む複合的施設の開発の可能性について確認することができました。

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