

**坂町小屋浦地区活性化事業に係る
サウンディング型市場調査の結果について**

本件における市場性等を確認するため、民間事業者と対話を行いましたので、その結果を公表します。

1 スケジュール

内容	日程
募集要項の公表	令和7年1月22日（水）
対話参加の申込み	令和7年1月22日（水）～令和7年2月5日（水）
対話の実施（※）	令和7年2月10日（月）～令和7年2月14日（金）

2 参加者

参加申込みのあった6者と対話を実施しました。

3 調査結果の概要

項目	概要
参画を希望する機能と役割（整備、維持管理、運営等）について	- 町が整備を検討する住居機能及び民間事業として導入を町が検討している商業機能と民間供給住居機能への参画意向を示す事業者の把握ができた。 - 民間供給住居機能として分譲の戸建て住戸の整備について参画を検討する事業者の把握ができた。 - 役割については、町が整備を検討する住居機能の設計、建設、維持管理・運営のいずれについても参画が可能な事業者の把握ができた。
提供可能なノウハウ及び創意工夫のアイデア	- 町が整備を検討する住居機能に関して、設計のノウハウや、維持管理・運営におけるスケールメリットを活かしたコスト削減、入居率の維持に関する提案があった。 - まちづくりなどのソフト面での創意工夫、省エネに関するアイデア等の提案があった。 - 公共整備、民間整備を問わず実施可能であるといった意見や、地域の事業者や商業施設の運営事業者との連携についても提案があった。

懸念する事項及び市に求める配慮事項について	・ 事業対象地から国道 31 号へのアクセスや渋滞に関する懸念が示された。 ・ 建築費等の物価高騰に関する懸念が示された。 ・ 商業機能について、用途地域による規制に対する懸念が示された。 ・ 民間供給住宅機能として分譲マンションについては建築費や市場性の観点から厳しいという意見があった。 ・ SPC の組成を必須条件としないことを望む意見があった。 ・ 町が整備を検討する住居機能と商業機能について一体的な発注が望ましいという意見がある一方で、分けて発注する方が望ましいという意見があった。 ・ 民間供給住居機能については、他の機能とは分けて発注することが望ましいという意見があった。 ・ 町が整備を検討する住居機能について、整備だけでなく維持管理・運営業務も事業に含めてほしいという意見があった。また入居率について官民のリスク分担を明確にしてほしいとの意見があった。 ・ 商業機能について、立地条件や商圈から考えて借地料等の配慮が必要との意見があった。
事業スキームに対する意見	・ 町が示す事業スキームに対して、参画可能、現時点でわからない、参画は難しいと意見が分かれた。 ・ 商業機能が必須条件に含まれると参画が難しいとの意見があった。
導入を検討する各機能について望ましい事業手法	・ 町が整備を検討する住居機能については、従来手法+指定管理、PFI 手法、DBO 手法、DB+指定管理が望ましいという意見があった。 ・ 商業機能については、定期借地+独立採算、土地の購入、DBO 手法という意見があった。 ・ 民間供給住居機能については、土地の購入という意見があった。
その他意見	・ 小屋浦地区全体、さらには坂町全体の活性化に繋がる取組みの実施について意見があった。 ・ 地元企業として積極的に協力していきたいという意見があった。 ・ 国道 31 号の右折レーンの設置や橋の整備、高潮対策等について意見があった。

	• 災害時の連携・協力について意見があった。 • 商業機能について循環バスとの連携について意見があった。 • 全国的に人口減少していく中で、整備する戸数よりもファミリー層の確保を重視する方が良いという意見があった。
--	---

4 調査結果を踏まえた今後の方針

今回の調査により、町が求める住居機能（公共）、商業機能、住居機能（民間）について、民間事業者の参画意向があることを確認しました。

各機能を導入するためには、周辺環境の整備や規制等の見直しの検討、官民のリスク分担の整理等を行い、民間事業者が参画可能となるための対応が必要となることが分かりました。

今後、事業化に向けて事業内容を具体化させ、事業手法や事業スキームについて検討を進めてまいります。