

「奄美市赤木名地区市営住宅集約化建替事業」サウンディング型市場調査結果

参加者	5事業者（島内3、島外2）
対話日時	令和5年12月21日～令和6年3月19日
市場性の有無	・市場性あり
本施設の整備に係る費用及び維持管理に係る費用の負担を提案事業者に求めることの可能性について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共とのリスク分担を明確にした上で<u>参加意欲あり。</u></li> <li>・<u>余剰地活用まで含めた場合可能性はある。</u></li> <li>・<u>建物維持管理まで含めることで設計、建設時に建物メンテナンスのノウハウが活かされ、ライフサイクルコストを抑える事ができる。</u></li> <li>・建物管理に関しては他の公営住宅とのサービス水準を一定とするため<u>施設包括管理を検討した方がよい。</u></li> </ul>
余剰地について活用の可能性及び取得方法（売却、借地）について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エリア的に観光用地としての活用が濃厚であるため、<u>公営住宅建設と切り離して売却の可能性もある。</u></li> <li>・地域性やニーズ調査によるが、地域の歴史や文化を活かした観光施設、地元の特産品を販売するマーケットプレイス、移住者向けの住宅、これらによって地域の魅力を高め、地域経済の活性化に寄与する。</li> <li>・高齢者、子供が安全に過ごせる公園を設置する事で、地域のコミュニティ形成や生活の質の向上を図る。</li> <li>・活用を検討する上では、<u>地域住民との協議が必要である。</u></li> <li>・地域全体の活性化を視野に、<u>公営住宅整備と一体的に整備する方が望ましい。</u></li> <li>・海岸沿いは立地を活かした宿泊施設。接道する道路幅員が狭い土地については地域住民が利用できる、介護施設等であれば需要はあると考える。</li> </ul>
余剰地における民間住宅建設の可能性について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売却、借地にしても用途を<u>住宅に制限すると自由度が狭まる。</u></li> <li>・収益を追求するのであれば、<u>宿泊施設の方が良い。</u></li> <li>・民間住宅とした場合、近隣の病院、学校職員からはニーズが見込めるが収益性が見込める程度の住宅を整備しても、その他の方からの<u>ニーズは見込めない</u>のではないかと考える。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>余剰地活用を条件としないで欲しい。</u>余剰地活用が必須となる事で、本来の</li> </ul>

<p>施設整備、運営管理の公募をする際に、発注者に望むこと</p>	<p>目的である公営住宅建設事業への参画ハードルが上がる可能性がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自由度は必要だが、奄美らしさがを損なわないような景観を守るための制限は必要だと考える。</li> <li>・ 条件を絞って、応募者が同じ土俵で競争できるような発注を望む。</li> <li>・ <u>余剰地活用も含めた奄美市としての明確なビジョン、計画を出して欲しい。</u></li> <li>・ <u>具体的な施設整備運営計画等があれば、提示して欲しい。</u></li> <li>・ <u>施設整備、運営管理、コスト、費用対効果に対する評価指標を示して欲しい。</u></li> <li>・ 民間事業者としては奄美市としての方針が決定して、実際に公募開始してからでないといけない部分もあるので、<u>余裕を持った公募期間</u>を設けて欲しい。</li> <li>・ 地元が携わる事で整備後の建物管理についても円滑となるため、<u>地元優先の発注を望む。</u></li> <li>・ より良い提案を求めるために公募に関する質疑の期間や公募から提出において<u>適切な期間</u>を設けて欲しい。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 集約して建設する住宅について、<u>コミュニティスペースを併設するなど、複合化する事で、新たなニーズを生み出す事が可能ではないか。</u></li> <li>・ 構造については台風等の影響を考慮し、RCが妥当だと考える。</li> <li>・ インフレスライドを適用させる為にどのような指標や書類等を明示すればいいのか明確にして欲しい。</li> <li>・ 奄美市入札参加資格を条件とするのではなく、<u>類似物件の整備実績等を条件として欲しい。</u></li> <li>・ 会社として地域貢献にも力をいれており、地域社会とともに発展していく事を目指している</li> <li>・ 土木・建築という切り口での社会貢献を目指して活動を進めている。</li> <li>・ <u>Iターン者向けの賃貸住宅の可能性有。</u>首都圏（東京・大阪）からの直行便もあり温暖な気候というメリット活かしIターン者のニーズは見込める。</li> <li>・ <u>地元事業者との連携による事業化</u>を考えている。</li> <li>・ <u>余剰地活用については、住宅をつくる = 人が増えるではなく、働く場所を提供できるような集客施設を整備して、地域の活性化を図る方が良いのではないかと考える。</u></li> </ul>