

III 事業手法の検討

1. 民間事業者等に対するヒアリング調査

(1) 調査概要

民間活用が想定される事業タイプをもとに、民間事業者の参画意欲・条件を確認し、事業成立性や事業化に向けての検討方針・課題を整理するため、PFI事業や再開発事業に実績のあるディベロッパー4社、ゼネコン5社、金融会社1社を対象にヒアリング調査を行った。

また、整備する駐車場・自転車駐車場について、市営自転車駐車場とした場合の指定管理や、再開発ビルの共有部分とした場合の管理受託の可能性、条件等について把握するため、駐車場等の管理業務に実績のある民間事業者2社を対象にヒアリング調査を行った。

■調査対象：

事業者名	
ディベロッパー	近鉄不動産株式会社
	大和ハウス工業株式会社
	東急不動産株式会社
	旭化成不動産レジデンス株式会社
ゼネコン	株式会社大林組
	大成建設株式会社
	戸田建設株式会社
	株式会社長谷工コーポレーション
	株式会社奥村組
管理会社	株式会社日本駐車場サービス
	株式会社東急コミュニケーションズ
金融会社	株式会社りそな銀行

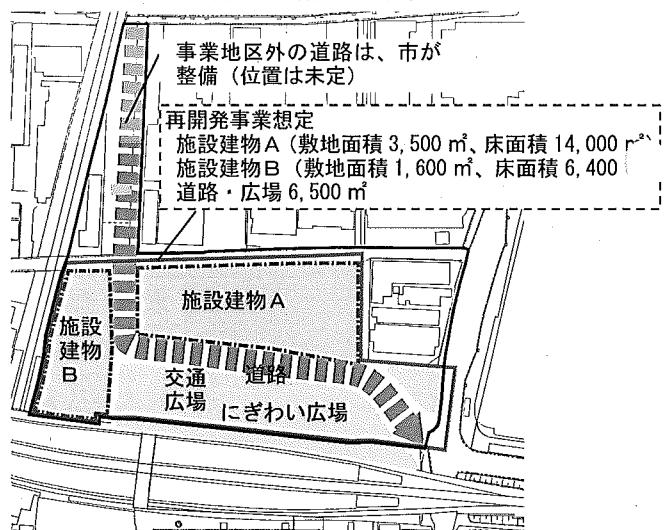
■調査内容（ヒアリングシート）：

八木駅北側地区のまちづくりに係るヒアリング調査シート

樫原市では、「八木駅北側地区まちづくり基本構想」を策定し、これにもとづいた事業化方策をこれから検討していきます。仮に、以下の2つの基本モデルを想定して、次ページの内容にご回答をお願いいたします。

事業モデル1：再開発事業タイプ ※ヒアリングのための想定であり、地権者等とは未協議。

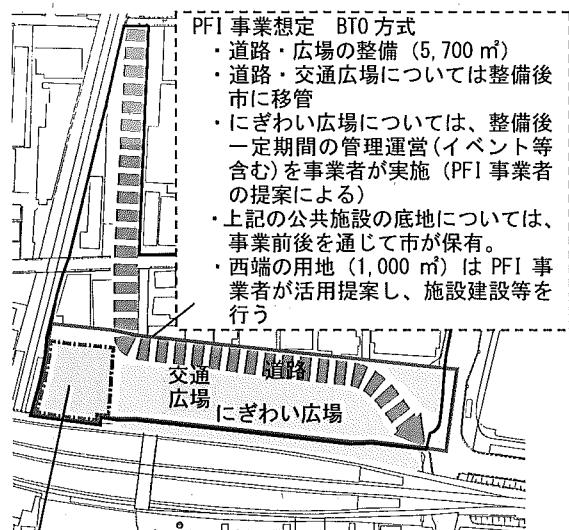
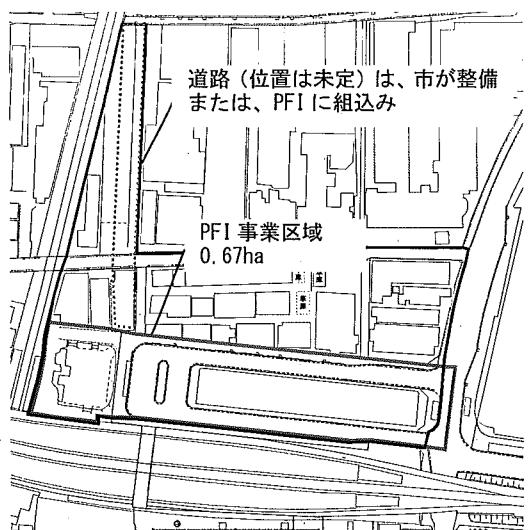
- ・1種市街地再開発事業等として、道路・駅前広場と施設建物の一体再整備を行う。



事業モデル2：駅前広場PFI整備タイプ

※ヒアリングのための想定であり地権者等とは未協議。

- ・市有地部分を対象として、道路・広場整備をPFI事業として行う。



PFI事業者が土地活用を提案

※面積は、図測による。

■ヒアリング事項（ディベロッパー用）

①「事業モデル1」の施設建物A・Bにおいて、商業施設および民間分譲住宅の成立可能性をどのようにお考えですか。可能性のある施設内容（商業施設の用途、分譲住宅の規模、戸数など）をご教示ください。

また、成立条件などがありましたら、ご教示下さい。

②「事業モデル1」について、これから地権者の皆さんと勉強会をはじめ、検討が進捗した場合、事業協力者として参加される意思はありますでしょうか。

③「事業モデル1」について、保留床（商業床・住宅床）の買い取り可能な価格および再販想定価格をご教示下さい（現在の経済情勢を前提にご回答ください）。

④「事業モデル2」では、西端の用地1,000m²を事業者に土地活用を提案いただくことを想定しています。事業成立可能性、土地活用方法、施設内容、成立条件などがありましたらご教示ください。また、土地買取を行う場合の土地買い取り可能な価格をご教示下さい（現在の経済情勢を前提にご回答ください）。

⑤本事業については、これから具体的な検討に入るため、事業化まで数年がかかると考えられます。今後、本事業に関わる市場状況等どのように変化すると考えられますか。

⑥その他、本事業に関わる課題やご意見がございましたらお願ひいたします。

備市浦ハウジング&プランニング
大阪支店 計画室
担当：小倉、鈴木、西村
TEL：06-6361-8480 FAX:06-6361-8788

■ヒアリング事項（ゼネコン用）

- ①「事業モデル1」の施設建物A・Bにおいて、商業施設および民間分譲住宅の成立可能性をどのようにお考えですか。可能性のある施設内容（商業施設の用途、分譲住宅の規模、戸数など）をご教示ください。
また、成立条件などがありましたら、ご教示下さい。
- ②「事業モデル1」について、これから地権者の皆さんと勉強会をはじめ、検討が進捗した場合、事業協力者として参加される意思はありますでしょうか。
- ③「事業モデル1」について、保留床（商業床・住宅床）の買い取り可能な価格や再販想定価格の想定があれば、ご教示下さい（現在の経済情勢を前提にご回答ください）。
- ④「事業モデル2」をPFI事業とした場合、参画の可能性はございますでしょうか。
また、参画する場合の事業内容、条件などがありましたらご教示ください。
- ⑤「事業モデル2」では、西端の用地1,000m²を事業者に土地活用を提案いただくことを想定しています。事業成立可能性、土地活用方法、施設内容、成立条件などがありましたらご教示ください。また、土地買取を行う場合の土地買い取り可能な価格をご教示下さい（現在の経済情勢を前提にご回答ください）。
- ⑥本事業については、これから具体的な検討に入るため、事業化まで数年がかかると考えられます。今後、本事業に関わる市場状況等はどのように変化すると考えられますか。
- ⑦その他、本事業に関わる課題やご意見がございましたらお願ひいたします。

株市浦ハウジング&プランニング
大阪支店 計画室
担当：小倉、鈴木、西村
TEL：06-6361-8480 FAX:06-6361-8788

■ヒアリング事項（金融機関用）

①「事業モデル2」をPFI事業とした場合、金融機関として参画の可能性はございますでしょうか。

また、参画条件、課題などがありましたらご教示ください。

②「事業モデル2」とする場合の事業スキーム等でご提案がございましたらご教示下さい。

③本事業については、これから具体的な検討に入るため、事業化まで数年がかかると考えられます。

今後、本事業に関わる市場状況等はどのように変化すると考えられますか。

④その他、本事業に関わる課題やご意見がございましたらお願いいたします。

神戸市浦ハウジング&プランニング
大阪支店 計画室
担当：小倉、鈴木、西村
TEL：06-6361-8480 FAX：06-6361-8788

■ヒアリング事項（駐車場等の管理会社用）

①いざれの事業タイプとする場合にも、市営駐車場（台数未定であるが、このヒアリング調査では 50～100 台程度の自走式立体駐車場と仮定）、市営自転車駐車場（台数未定であるが、このヒアリング調査では現況程度（自転車 1300 台、単車 300 台程度）と仮定）を整備・管理運営することが考えられます。

- 1) これらを PFI 事業として整備・管理運営を一体で行う場合、貴社は参画の可能性がありますか。
- 2) PFI 事業として参画される場合、独立採算型やジョイントベンチャー型の可能性はありますか。
- 3) PFI 事業として参画される場合、駐車場・自転車駐車場の施設形態、業務内容や管理期間などに条件はありますか。
- 4) これらを、指定管理制度等で管理委託する場合、参画の可能性はありますか。
- 5) 指定管理制度等で管理委託する場合、駐車場・自転車駐車場の施設形態、業務内容や管理期間などに条件はありますか。

②景観への配慮等から、駐車場・自転車駐車場スペースを地下に整備する可能性があります。地下型の機械式駐車場（例：（株）技研製作所のエコサイクル、エコパーク（※））を活用する場合、管理面での課題・留意点などがあれば、ご教示ください。

※：<http://www.giken.com/ja/developments/>

③住宅、商業等の複合開発で、駐車場を共用とする場合の留意点、管理受託する場合の条件等があれば、ご教示下さい。

④その他、本事業へのご意見、アドバイスなどがあれば、お願ひいたします。

（株）市浦ハウジング＆プランニング
大阪支店 計画室
担当：小倉、鈴木、西村
TEL：06-6361-8480 FAX：06-6361-8788