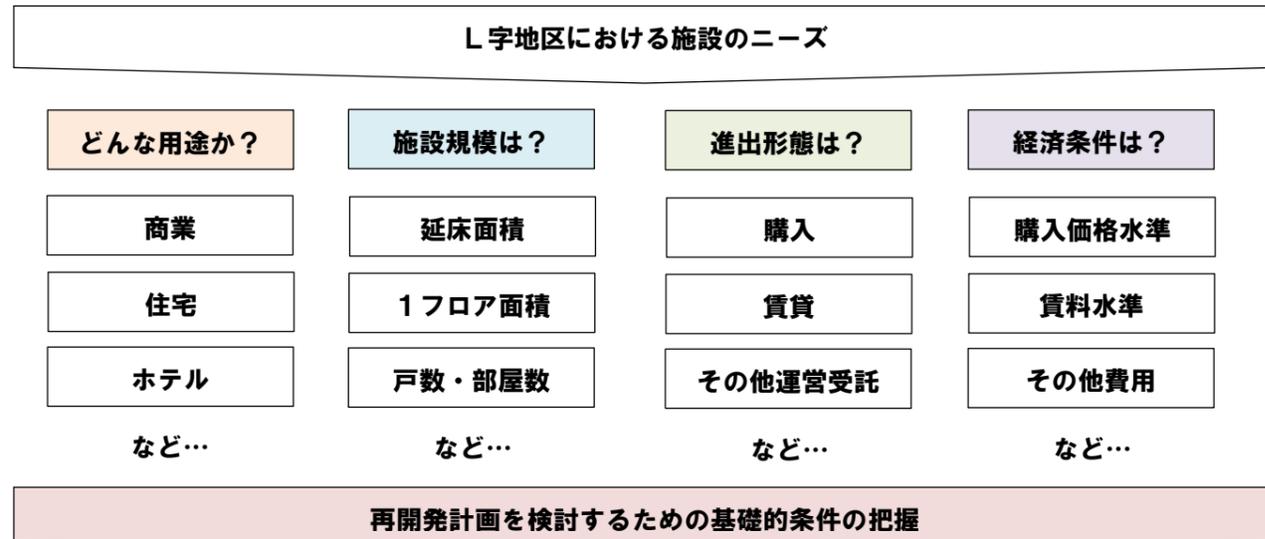


IV 施設需要の検討

I 施設需要調査の概要

1-1 目的

- 再開発計画の検討にあたり、地区にどのような施設のニーズがあるのかを把握する。
- 施設のニーズとしては、施設規模（延床面積や1フロアあたりの面積、戸数など）の把握が中心となるが、再開発の計画を検討するためには、整備時の進出形態（床を買うのか、借りるのか）、経済条件（賃料水準や購入価格など）も把握する必要がある。



1-2 調査方法

- 既存の調査結果を活用する方法と、各施設の事業者（民間及び地方公共団体）に対してヒアリング調査を行う方法の2つがある。



1-3 調査項目

| 調査方法 | 調査対象 | 調査内容 |
|----------------|--------|---|
| 既往調査の整理 | 商業施設 | 松山市中心部における商業環境づくりの考え方を整理するため、「 松山市広域集客商業活性化戦略（H22.3） 」から地区に求められる商業施設の業態・要素を整理する |
| | 公共公益施設 | 「 松山市中心市街地活性化基本計画（H26.10） 」や「 松山市施設白書（H25.12） 」、「 松山市公共施設マネジメント基本方針（H26.2） 」など既往の上位・関連計画から、地区周辺に関する整備方針を整理する |
| 関係事業者へのヒアリング調査 | 民間施設 | 各事業者に対して、導入が見込めそうな用途や規模等の施設ニーズについて調査する |
| | 公共公益施設 | 公共団体等に対し、地区周辺の公共公益施設に関する課題や整備予定について調査する |

II ヒアリング調査

2-1 民間事業者ヒアリング候補

- 現時点、事業者ヒアリング調査の実施を予定している業種は以下の通り。

| 種別 | 業種 | 事業者候補案 |
|------------------|----------------------------|--|
| 住宅 | 分譲マンション事業者 （賃貸マンションも含む） | <ul style="list-style-type: none"> 全国展開をしている不動産企業や商社 松山市内で住宅供給を行っている不動産企業など |
| 商業 事務所 ホテル | 総合不動産会社 （デベロッパー） | <ul style="list-style-type: none"> 都心型の商業施設を展開している企業 商店街との連携を行うことができる企業 事務所やホテル等の事業展開ができる企業 |
| 駐車場 | 駐車場事業者 | <ul style="list-style-type: none"> L字地区周辺の駐車場需要について検討可能な企業 |
| その他 | 観光産業 | <ul style="list-style-type: none"> 旅行会社やバス会社など、観光客の動向をよく把握している企業 |

2-2 民間施設に関するヒアリング項目

| 調査項目 | ヒアリング内容 |
|--------|---|
| 立地評価 | <ul style="list-style-type: none"> L字地区の立地について、良いところや悪いところ、改善が必要な点など |
| 導入用途 | <ul style="list-style-type: none"> 導入可能な用途について（住宅・商業・事務所・ホテル・その他） |
| 施設規模 | <ul style="list-style-type: none"> 導入可能な規模（延床面積、1フロアあたり面積、戸数など）はどの程度か 必要な駐車場・駐輪場台数について |
| 進出形態 | <ul style="list-style-type: none"> 床購入となるのか、賃貸となるのか |
| 経済条件 | <ul style="list-style-type: none"> 購入価格水準または賃料水準について |
| その他の条件 | <ul style="list-style-type: none"> 再開発事業に関する参画意向について（参画時期も含めて） 他の商店街店舗との協調は可能か（特に商業系事業者に対して） 複合施設としての整備は可能か（他の地権者との区分所有建物） 整備スケジュールについて（●年までに完成が条件…など） など |

2-3 公共公益施設に関するヒアリング項目

| 調査項目 | ヒアリング内容 |
|--------|--|
| 施設整備方針 | <ul style="list-style-type: none"> 地区内の道路や公園等の公共施設に関する整備方針 老朽化等の課題により建替えや再整備を検討している施設があるか 再整備予定がある場合、地区内で事業を行う可能性があるか |
| 計画条件 | <ul style="list-style-type: none"> 再整備予定がある場合の規模や施設条件（面積、階数、駐車場等）について 再整備スケジュールについて その他の留意点について |