

令和 4 年度 ヒアリング調査

《対象地概要》

①所在地

大阪市西成区萩之茶屋 1 丁目 3

②敷地面積

市有地 約4,400㎡

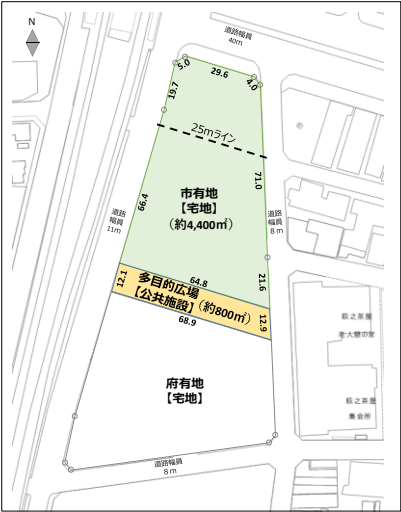
③用途地域等

・商業地域、準防火地域（一部、防火地域）

・建ぺい率 100％（最大建築面積：約4,400㎡）

※角地10％緩和、防火地域内耐火建物10％緩和（80+10+10＝100％）

・容積率 443％（最大延床面積：約19,492㎡）



《調査実施概要》

① 調査期間

令和 4 年10月20日～11月28日

② 主なヒアリング内容

・調査対象事業者の業種

・地の利（新今宮駅前という立地）

・地域特性（新今宮というイメージ）

・プラン・アイデア（活用ビジョンに沿ったアイデア、業態・用途・事業手法）

・採算性（事業収支）

《調査対象事業者》

① ディベロッパー調査（7 社）

大手ディベロッパー等を対象に市場動向、新今宮駅前でのプランを検討するための調査。

② テナント（NPOや社会的企業等）調査（7 社）

ディベロッパーの参画意欲促進を目的として、福祉資源が集積している地域特性を活かして、NPOや社会的企業等のテナントとしての入居可能性についての調査。

③ 保育関連事業者調査（5 社）

「子どもの居場所・子育て支援機能」としてご意見のあった、民設民営の保育所の実現可能性等について調査。

《主な結果概要》

	ディベロッパー調査	テナント（NPOや社会的企業等）調査	保育関連事業者調査
調査対象事業者の概要	建設業、陸運業、リース業、不動産業の各法人	NPO団体、社会的企業を行う法人、社会福祉法人など	保育所、保育園を運営している社会福祉法人、インターナショナルスクールを運営している法人
地の利	交通の便のよい駅前という好立地であるものの、周辺に利便性のある施設（＝商業的な集客ができる施設）がなく、この場所で <u>商業的にどの程度集客が見込めるかは不明。</u>	駅前で利便性は高い。	職員が通勤しやすく便利であるが、保護者が重視するポイントではない。天王寺に対する優位性は感じられない。
地域特性	地域特性としてもまだまだ、周辺が変わりつつあるが、まだ環境的に新今宮駅の北側と南側で大きく異なること、 <u>環境面・治安面で不安が残る。</u>	地域に対するネガティブイメージは少なく、 <u>ネガティブな部分をポジティブな要素と捉える</u> 団体が多い。	<u>「子育てに向かない地域」</u> 、「（保護者は）周りの環境を重視するため現状では園児を集めにくい」というようなマイナスイメージが残る。駅前ではあるもののエリア的に <u>待機児童も少ない。</u>
プラン・アイデア	<u>想定している（民設民営）のスキームは困難。</u> 道の駅のような販売・警備等の雇用を生み出す施設、バスターミナルのような交通拠点、インバウンド向け施設、ホテルなど。また、地元企業や団体と連携した形であれば参入しやすくなる。	さまざまなNPO/社会的企業等が共同でテーマ設定して入居する集合オフィスイメージ。 <u>「西成の福祉支援に関する資源を外に開き、発信する拠点」</u> 、「 <u>様々な分野の社会課題の解決を目指す起業家の共同オフィス</u> 」。	小学校・中学校・高校の12年間一貫で特色ある <u>国際教育プログラムの実施</u> 」といった大きな地域ぐるみの取り組みであれば可能性はある。病児保育、障害児保育、ほかの保育園になじめなかった子どもたちの保育といった <u>特別なニーズに特化した保育園</u> や、高齢者や障がい者などの施設と組み合わせた <u>多機能型施設</u> 。
採算性	現時点ではテナントが埋まらないと思われる。施設の建設見込みが立たない状況においては具体的な想定を行うことも難しい。	「 <u>大手のフィランソロピー部門（社会貢献活動）に、訴えかけるような座組み</u> 」を考えると実現性、収益性の観点から重要。 <u>社会的投資を行いたい外資系企業が予算を出す</u> ことで、NPO団体等と新しい業態を一緒に社会のあり方を考えていくことができればよい。	多くないニーズに対して保育所を設置することは、対象者をどのようにするかといった観点から、跡地全体としての十分な計画が必要。