

天下茶屋駅前市有地活用に係る調査結果概要

1. 調査の目的

「天下茶屋駅前まちづくり方針」に定める西成の新たなまちのイメージの実現に向けた取組テーマ等を踏まえつつ、事業者目線での対象用地に対する現実的な活用ニーズや可能性を把握して、今後の対象用地活用時の公募条件設定に係る検討の参考とするため。

2. 提案を求めた区域



3. スケジュール

実施要領の公表：令和7年11月4日(火)

説明会・現地見学会の開催：令和7年11月25日(火)及び26日(水)

提案資料の受付：令和7年12月25日(木)

ヒアリングの実施：令和8年1月13日(火)から令和8年1月21日(水)まで

4. 参加事業者

現地見学会参加 24事業者

対話参加 11事業者（ゼネコン、ディベロッパー、スポーツ施設運営者、医療施設運営者など）

5. 主な提案内容

マーケット・サウンディングに参加の事業者のみなさまからいただいた、様々なご提案について下記のとおり取りまとめました。なお、提案者の名称や提案内容の詳細については、アイデアやノウハウの保護のため公表いたしません。

全体計画

すべての参加事業者より、天下茶屋駅前まちづくり方針で求めている3つの取組テーマ（子育て・教育、音楽・スポーツ、安全・安心）を含む様々な施設、機能が融合する複合型の活用案があり、導入する施設としては、住居、商業、医療、広場等の提案があった。

住宅を含むプランとしては、共同住宅のほかに、商業施設や入院設備を備えた病院等を併設させるという提案があった。

住宅を含まないプランとしては、商業施設や病院等のほか、スポーツ施設やアリーナ施設を配置させるという提案があり、また別途、住宅展示場を中心に商業施設や子供の遊び場を配置するという提案があった。

なお、いずれにおいても、広場空間の配置が見受けられた。

子育て・教育

保育施設や託児所、学習塾等の配置や、スポーツ施設におけるスポーツスクールの開校、広場空間を活用した子どもの遊び場などの提案があった。

文化（音楽・スポーツ）

テニスコートや、フットサルコート等のスポーツ施設、フィットネスジムの配置、音楽や飲食のイベントが開催できるアリーナを配置するなどの提案があった。

また、広場空間を活用し、音楽イベントやスポーツ大会を開催するという提案もあった。

安全・安心

天下茶屋、岸里駅間の回遊性を意識した建物配置による動線の確保や、配置施設のセキュリティ整備による安心感の享受、広場空間を活用した防災・減災への貢献のほか、駅周辺地域とのアクセス向上のためのシェアサイクルの活用などの提案があった。

その他

事業方式について、共同住宅敷地として活用する場合、借地ではなく土地の一部を売却してほしいとの意見があった。

指定容積率については、全般的に現行の300%で十分であるとの見解であった。用途制限については、第1種住居地域の制限（店舗やホテル等の部分の床面積の合計が3,000㎡以下）の緩和を求める意見が見られた。

6. 今後の取り組みについて

今回いただいた提案も参考にしながら、関係部局と課題整理及び活用方針の検討を進めてまいります。