

令和7年度 アンケート概要

《当該跡地状況》

所在地

大阪市西成区萩之茶屋1丁目3

敷地面積

市有地 約4,400㎡（下図黄緑部分 多目的広場を除く）

用途地域等

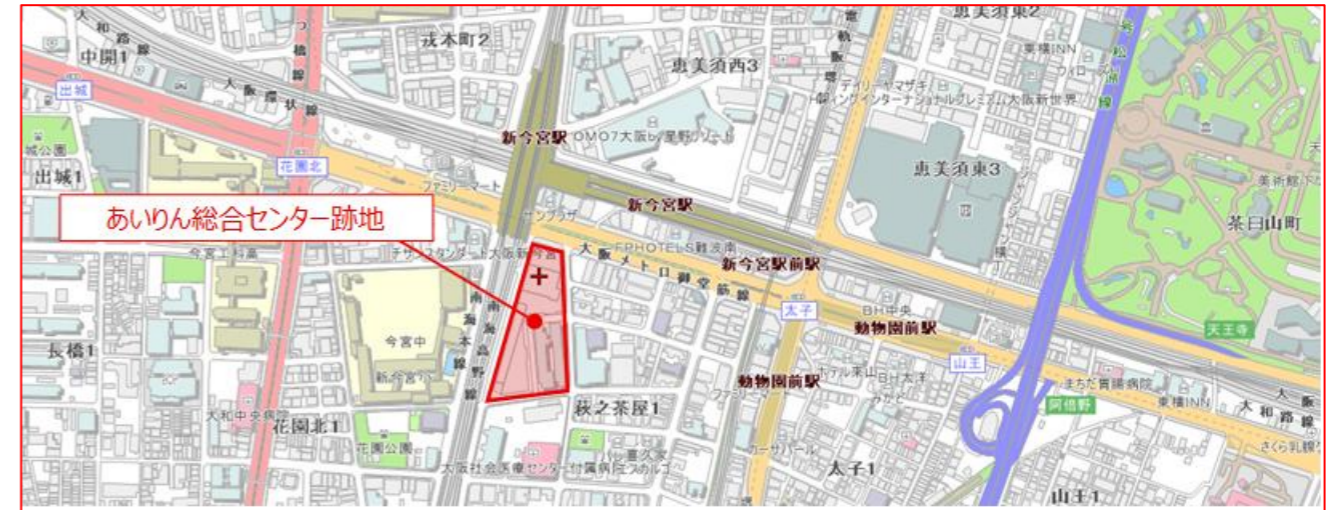
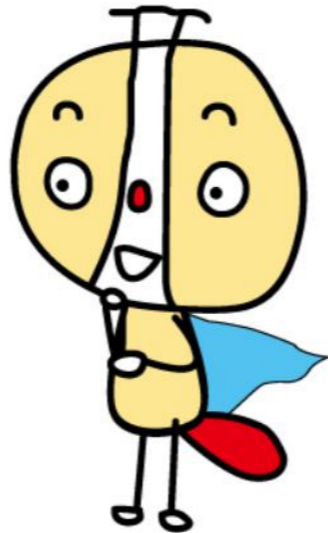
商業地域、準防火地域（尼崎平野線沿道11mの範囲は防火地域）

建ぺい率 100%（建蔽率80%、かつ防火地域内耐火建築物）

容積率 443%（最大延床面積：約19,492㎡）

現況

既存の街区に従前の建築物等が現存（令和9年3月末に解体撤去予定）



《調査実施概要》

調査期間

令和7年8月20日～10月31日

調査方法

（1）郵送配布・郵送回収 ➤（2）お問い合わせフォームからのメール回収

回収 / 配布数

19 / 100社

《回答のあった調査対象事業者》

ホテル・宿泊業

家電量販店

アミューズメントサービス

ファーストフード

子ども対象サービス

ファミリーレストラン

スポーツ用品店

均一価格ショップ

スーパーマーケット

ブックストア・CD

ベビー服・子供服店

シェアサイクル事業

DIY・ホームセンター



土地を再配置



《調査目的》

跡地の利活用にかかる詳細検討を進めるにあたり、駅前という地の利、地域の持つ社会性を踏まえ、跡地活用における市場ニーズの傾向等を把握・分析するため、多様な業種の民間事業者から跡地に建設される複合施設等への進出可能性を把握するために実施する。

令和7年度 アンケート結果

《進出可能性あり》 6社

☑実施したいと考える事業及び条件となる事項

スーパーマーケット

- ・形式：用地を購入の上、建物も自社で建設
200～300坪
- 条件：周辺環境 他

ホテル・宿泊業

- ・形式：（ホテル・宿泊業ではなく）貸テナントとして
借地の上、建物は自社で建設
- 条件：制約なしで自由に使える

均一価格ショップ

- ・形式：建設済みの建物にテナントで入居
- 条件：スーパーマーケットの出店が必須

シェアサイクル事業

- ・形式：建設済みの建物の空きスペースを利用
- 条件：避難経路でないこと、公共サービスとして提供
できること

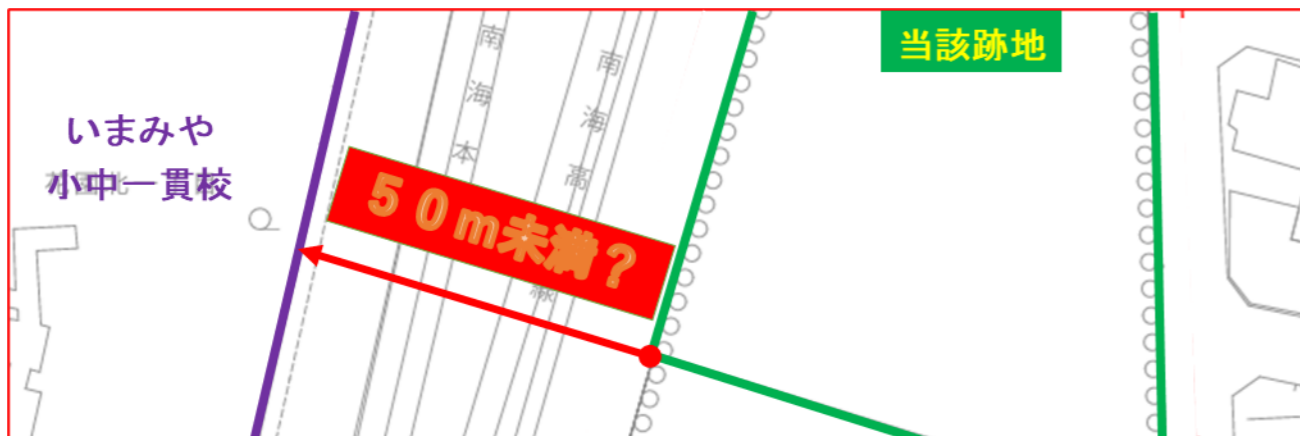
シェアサイクル事業

- ・形式：土地の一部を借りてステーションを設置
場合によってはテープのみのステーション設置も
あるが、基本的にはラックを設置
- 条件：賃料が発生する場合は、目線が合わないときは
辞退の可能性あり

アミューズメントサービス

- ・形式：建設済みの建物にテナントで入居
- 条件：アミューズメントの風営法5号営業許可が必要

⇒近隣に学校あり



☑進出可能性ありの主な理由 ※選択式、複数回答可

- ・鉄道駅へのアクセスが良い

スーパーマーケット

アミューズメントサービス

シェアサイクル事業

シェアサイクル事業

- ・周辺に集客施設、観光施設が点在している

スーパーマーケット

アミューズメントサービス

シェアサイクル事業

- ・周辺の住民向けにサービスを提供できる

スーパーマーケット

シェアサイクル事業

シェアサイクル事業

- ・敷地が適切な規模である

スーパーマーケット

- ・近隣で同業種の立地が少ない

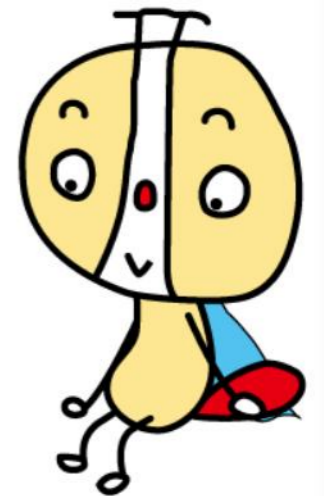
均一価格ショップ

- ・インバウンド等の観光客の集客が見込める

スーパーマーケット

- ・その他（地域貢献）

ホテル・宿泊業



令和7年度 アンケート結果

《進出可能性なし》 13社

☑進出可能性なしの理由 ※自由記載

ホテル・宿泊業

・この貴重な場所にホテルを建築するのではなく、大阪市内にない特長のある事を考えるべき。

子ども対象サービス

・近くに直営店があるため、あそび場(子育て支援拠点・公共施設)の整備であれば検討の余地あり。

子ども対象サービス

・子どもが一人で通うことができる環境ではなく、子ども用の学習教室は難しいと想定している。
また、ショッピングセンターなどに出店することが主であるため、ビルなどに出店することは想定していない。

スポーツ用品店

・店の前などに人がたむろしてしまうなどの懸念などもあるので、進出するのは難しい。

・進出エリア外であるため。

スーパーマーケット

ベビー服・子供服店

家電量販店

ファーストフード

ファミリーレストラン

ブックストア・CD

・面積狭小。

DIY・ホームセンター

家電量販店

・アクセスも良く可能性はあるが、現状での当該地の出店は、商圈の広がりがない為、難しい。

家電量販店

機能配置イメージ案

福利にぎわい施設（想定）

最大延床：約19,000㎡

※延床（規模感）については、現行容積率より算出。今後、市場調査を実施し、市場ニーズを要確認

4つの福利機能

延床：約1,044㎡

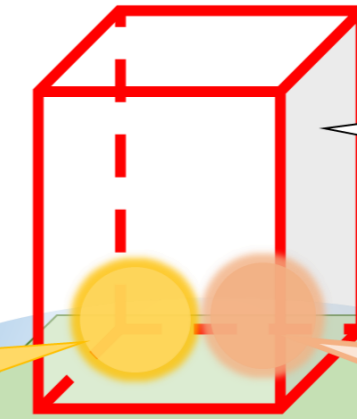
- ・多目的ホール
- ・図書施設
- ・実演の場、地域の歴史の伝承等
- ・こどもの居場所、子育て支援機能

にぎわいの創出機能
（地の利を活かしたにぎわい）

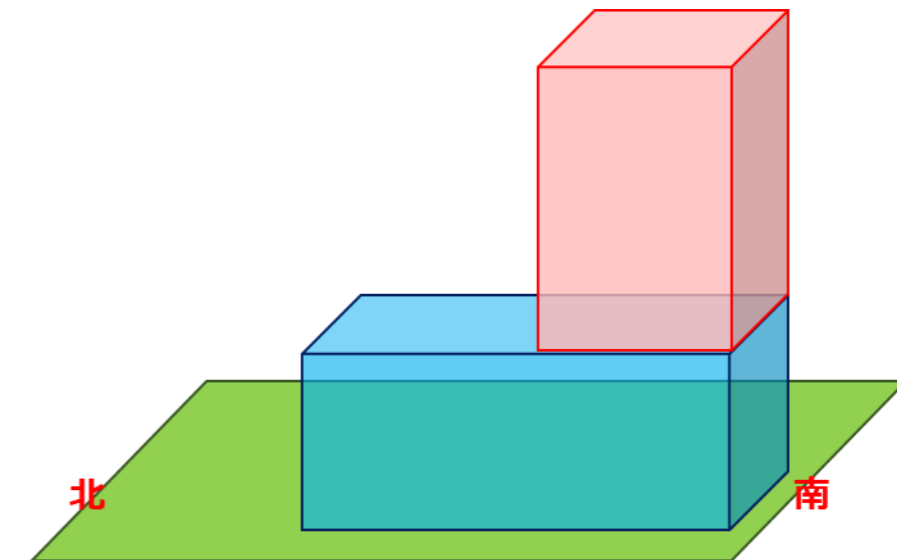
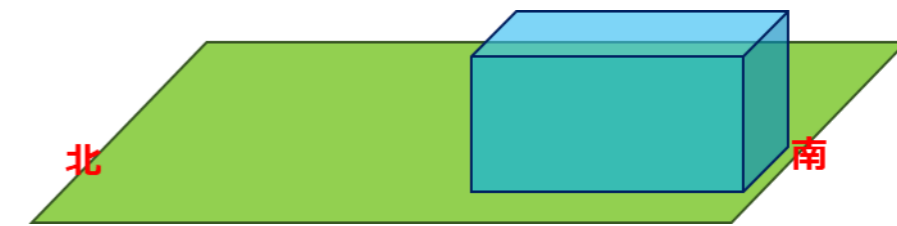
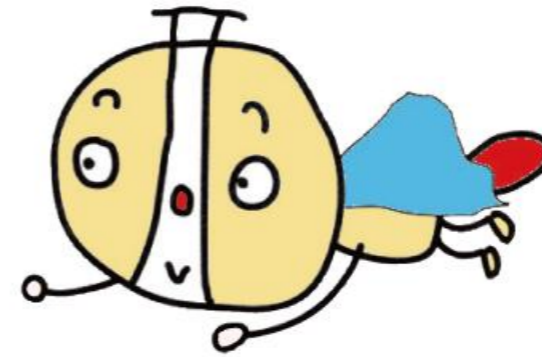
「4つの福利機能」や「雇用を生み出すにぎわい」の持続的な運営を支えるための機能について、今後、市場調査を実施し、市場ニーズを要確認。

にぎわいの創出機能
（雇用を生み出すにぎわい）

起業チャレンジの具体案の作成及び施設に導入するためのしくみを検討中。



にぎわいを創出



令和7年度 ヒアリング結果

ホテル・宿泊業

＜対象地の市場評価（商業）＞

- ・ あいりん地域は**交通の便が良く、商売ベース**で考えても**ポテンシャルのある土地**だが、**外から人が入りにくいエリア**。
- ・ 通天閣、天王寺周辺エリアを含めた形で連携、集客できれば強みあり。

＜対象地の市場評価（観光）＞

- ・ **外国から見ると魅力的**で、特に若い世代には便利で安く、受け入れられる。
 - ▶ いかにか立ち寄ってもらえるか。**インバウンド、外国人旅行者**は無視できず。
 - ▶ 若者をターゲットにすればよい。

＜対象地の市場評価（宿泊）＞

- ・ 駅の北側に宿泊施設ができていますが、センター跡地もその流れが○。
- ・ ビジネス利用の宿泊には、集客の難しい立地。**観光利用なら魅力的な立地**。

＜対象地の市場評価（課題）＞

- ・ 駅の出入口を設置するのは大前提。建物は二の次でよい。
- ・ 福利とにぎわいは共存が難しい印象を受ける。
- ・ 積極的な投資は難しい印象のエリア。
 - ▶ 事業者を探すのはすごく難しい。

＜跡地活用アイデア、事業スキーム、段階的整備の可能性など＞

- ・ 土地建物を所有している場合が、一番資金調達をしやすい。定期借地でも○。
 - ▶ 所有を制限すると、資金調達がしづらくなる。
- ・ 50年未満の事業用定期借地での取組み。
- ・ 低層階は駅との直結が大前提で、飲食店は不可欠。宿泊者の利便性が上がる。
 - ▶ 屋台、フードコート、イベントなどを実施。
 - ▶ ブースだけを造って賃料をもらい、あとは任せるのもあり。
(食、物販等のチャレンジ)
- ・ 一気に立体の箱を造るのではなく、まずは平面の暫定利用で様子を見て、それから事業者選定を行うのが正しいのではないかと。
 - ▶ 10～20年間、低層建物でつなぐのもありかもしれない。

建設会社・不動産会社
リース会社

＜対象地の市場評価（商業）＞

- ・ **本来、商業のポテンシャルはある**と推察するが、基本的に天王寺駅に集中。
- ・ **夜間の客が読めない**。
- ・ 将来的には天王寺駅周辺・天王寺公園のようにイメージが刷新されていくだろうが、てんしばと同様に時間がかかるだろう。

＜対象地の市場評価（観光）＞

- ・ 駅前には観光地が隣接しており、交通の結節点で、**交通利便性が高い立地**。
 - ▶ 特にインバウンド需要の面では、ポテンシャルがある。

＜対象地の市場評価（宿泊）＞

- ・ ホテルを整備するならば、**インバウンド向けの低廉のホテル**になると想定。
- ・ **工事費の高騰**に賃料水準の向上が追いついていない。
 - ▶ 客単価が高いホテルにしないと採算がとれない状況。
 - ▶ 従来のような開発の進め方ができない。

＜対象地の市場評価（課題）＞

- ・ **新今宮駅の南北が、主要幹線道路や鉄道高架橋で分断**されている。
 - ▶ 車での往来が難しい。

＜跡地活用アイデア、事業スキーム、段階的整備の可能性など＞

- ・ 借地を前提とした事業スキームでは流動性がない
 - ▶ 自ら土地取得の上での開発が基本となりつつある。
- ・ 施設を整備すれば人が来るとい時代ではなくなっている
 - ▶ 民間にとってハードルが高い。
- ・ 労働施設を隣接して整備するのであれば、対象地についても、労働者向けの施設を整備する方が望ましい。
- ・ 福利機能の整備にあたっては、建設費用の按分による行政負担や、借地料の減額等があることが望ましい。
- ・ 地域のイメージが変わるような仕掛けを行政が作ることや、土地が無償で貸し出されるのであれば、公園や広場、イベントスペースとしての暫定利用を検討する事業者が現れる可能性がある。