

## マーケットサウンディング

### 《対象地概要》

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4,300㎡（約1,300坪）

市有地 多目的広場 約800㎡（約240坪）  
 <建築敷地に含まない>

#### 用途地域等

商業地域 建ぺい率80%

容積率400%

（今宮平野線沿道25mの範囲は600%）

準防火地域（今宮平野線沿道11mの範囲は防火地域）



### 《実施内容》

- 調査票の受付期間 : R3.8.16～9.17
- 事業者対話の期間 : R3.9.28～9.30
- 対話参加事業者 : 3団体

### 《結果概要》

	団体A (介護医療業、就労支援業)	団体B (総合建設業)	団体C (総合建設業)
概要	・子育て世代や若者をターゲットとした施設を配置。 ・広場などには地域住民の居場所機能も設け、地域と融和。	・ターゲットは「若者・インバウンド・こども子育て世代」。 ・子育て関係を入れて、若い世代が入ってくる仕掛けづくりとしてこども子育て世代が利用するスポーツ教育施設などを配置。	・子育て環境の充実・高齢者へのコミュニティ及びイベントホールに会議室を併設し、地域との交流と賑わいを創出。 ・天王寺に隣接し、交通の便が良い事から若い世代の流入を目的とした住居を上層部に計画。 ・外国人向けの企画も検討し、さらなる経済の活性化を目的とした事業も考慮。
福利 ・ にぎわいゾーン	・活用ビジョンで求められている機能（又は相当機能）を民間が設置し運営。 《建物》 保育施設、飲食施設、図書施設、貸スペース、屋上農園 《オープンスペース》 スポーツ施設、管理棟	施設の規模等については、テナントリーシングがコロナ禍で進まないため、具体的提案できない。	・10階程度の建物を想定。 ・1階は店舗、2～3階部分には保育所や図書館、コミセン・集会所、会議室等を設置し、4階以上は住宅を想定。
多目的広場	・南北の機能をつなぐ空間として整備。 労働ゾーンの機能と福利・にぎわいゾーンの機能を結びつける事により、両ゾーンの多様な主体が訪れ、様々な用途に用いることができる広場を整備。	同上	子育て広場として設置し、防災機能を付加。
事業手法	市有地の定期借地	同上	・1階店舗のみ民設民営、その他は公設民営 ・定期借地での場合は、提案できない。
事業収支	全ての施設を民間が設置し、運営が可能。	提示できない。	提示できない。
対象地の ポテンシャル	・駅前としてのポテンシャルを活かした活用が可能。	・労働施設のイメージでにぎわいづくりは厳しい。 ・現在のまちのイメージが改善されれば、立地は分譲マンション、ホテルも可能。また、インバウンド向けの商業のニーズは見込める。	・ポテンシャルとしては悪くないが、対象地と駅が幹線道路で分断されているのが難あり。駅と連絡があれば、良い。 ・通過駅だったところを立ち寄る場に変える仕組みが必要。