協和町・大仙西町住宅建替事業に伴う民間活用用地に係るサウンディング調査　結果概要

1. 調査概要

■調査目的

協和町・大仙西町住宅建替事業に伴う民間活用用地の活用検討にあたり、活用のニーズや方法、条件等について民間事業者から広く意見を求めるため、直接対話による意見交換（サウンディング型市場調査）を実施しましたので、その結果概要を以下に示します。

■実施期間

資料公表日　令和８年１月 30 日（市ホームページに公表）

個別対話　　令和８年３月 16 日～令和８年３月 23 日

■参加事業者

①現地見学　　4 社

②個別対話　　5 社

2. 調査結果

（１） 当事業への関心・参画意向

当事業への関心、参画意向について、民間事業者から下記の意見がありました。

- 立地評価は高く、事業採算を検討したうえで、積極的に参画したい。（複数意見）
- 「敷地売却」「定期借地権での利活用」共に対応できるが、建物付きに対する地中埋設物等のリスクがある。
- 「敷地売却での利活用」の方が望ましい。
- 「定期借地権での利活用」の方が、事業リスクが低く望ましい。
- 既存の建物を除却して新たな施設を建設することは事業リスクが大きい。
- 親会社やグループ会社もしくは堺市内業者と参画したい。
- デベロッパーとしてではなく施工店として参画したい。

（２） 活用方針、事業内容に関する提案

対象地に対する活用方針、事業内容に関する提案について、民間事業者から下記の意見がありました。

- 商業施設又は商業系を軸とした複合施設（複数意見）
- 福祉系施設（老人ホーム、介護施設）（複数意見）
- 産業、物流施設（複数意見）
- インバウンド向け民泊施設とこども（地域）食堂（異文化交流食堂）

（３） 対象地に対する意見

対象地に対する意見について、民間事業者から下記の意見がありました。

- 事業採算確保を目的とした商業系利用を行うために、用途規制の緩和を希望。（複数意見）
- 事業採算を検討した結果が厳しいと判断した場合、定期借地を希望することも十分あり得る。（複数意見）
- マンション事業には不向き、住宅のニーズは一定程度あると思うが、住宅単独での利活用は事業採算の面から現実的ではない。（複数意見）

（４） その他

その他行政への要望等について、民間事業者から下記の意見がありました。

- 事業者選定手法として、提案内容を重視するプロポーザル方式が望ましい。（複数意見）
- 事業提案するためには、地域住民意見の合意形成が重要であると考えている。
- 地元企業が参画できる仕組みを希望。