

中百舌鳥駅前広場の活性化に向けた再整備検討に関する  
サウンディング型市場調査（民間提案募集）結果概要

1 調査概要

- 調査目的：民間事業者の皆様と個別に対話を行うことを通じて、中百舌鳥駅前広場の活用（中百舌鳥駅前地下自転車駐車場を含む）、乗継改善に資する民間施設の整備等について、柔軟な発想に基づく幅広い提案や助言等を求めることで、次年度以降に予定している「（仮称）中百舌鳥駅前用地活用事業者募集」に向けたアイデアの収集や民間事業者の皆様がより参入しやすい公募条件について把握することを目的として実施するものです。
- 調査時期（対話時期）：令和5年1月30日、31日、2月1日
- 参加事業者数：5グループ

2 調査結果

(1) 事業スキームについて

事業の基本的な枠組みについて、民間事業者から下記の意見等がありました。

- 一般定期借地権を想定した事業計画（定期借地権付き分譲マンションを含む計画）の提案が多く、その場合、一般定期借地権の長期の借地による事業スキームの提案がありました。
- 公共施設の再整備と民間施設を一体で施工した方が、効率性が期待できるという意見がありました。

(2) 施設計画について

施設の規模や導入機能について、民間事業者から下記の意見等がありました。

- 様々な規模や施設配置の提案がありました。
- ロータリーの一部上空を利用する提案もありました。
- 全ての事業者から商業機能の提案がありました。
- オフィスニーズの点で、一般的な事務所の誘致は困難という意見が複数ありました。
- インキュベーション施設は収益性が低いため、市による支援が必要という意見が複数ありました。
- 全ての事業者からホテルの誘致は厳しいという意見がありました。
- 事業性を考慮すると住機能は欠かせないという意見がありました。
- 本事業の目的を達成するためには多世代を呼び込む必要があることから、図書館や行政サービス等の公共機能の導入を希望するという意見が複数ありました。
- ウォークブル空間の形成については、民間施設内の回遊や民間施設内外が一体となり賑わいを創出するという意見がありました。
- 公共駐輪場については、様々な駐輪場計画の提案がありました。

(3) 乗継改善について

乗継改善の考え方などについて、民間事業者から下記の意見等がありました。

- 南海電鉄中百舌鳥駅改札階から民間施設内を通り、OsakaMetro なかもず駅 8 号出入口方向へ結ぶルートが複数ありました。
- 鉄道運行時間外や施設営業時間外の維持管理・運営の方法は、今後の協議によるという意見が複数ありました。

(4) その他

市への要望等について、民間事業者から下記の意見等がありました。

- 容積率の緩和を希望する意見が複数ありました。
- イノベーションの創出に関する成功事例の多くは積極的な公民連携が要因となっており、本件においても公民一体となり取り組んでいきたいという意見が複数ありました。