

門真市幸福町・垣内町地区の まちづくりに関する民間企業への市場調査 (概要)

平成30年5月
門 真 市

1. 調査の目的

民間企業に対し、本地区への事業参画の可能性について、アンケートやヒアリングを行い、本地区のまちづくりを実現させるための基礎資料、並びに、市有地の活用方法等の検討資料として活用するため、市場調査を実施。

2. アンケート調査の結果

(1) アンケート調査の概要

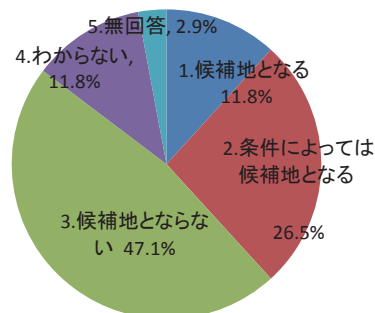
- 【調査対象】：①住宅・商業系デベロッパー（建物売買業、貸事務所業）
②子育て・教育事業（幼稚園、学習塾）
③ウェディング（結婚式場業）
④百貨店（百貨店・総合スーパー）
⑤書店（書籍雑誌卸売業）
⑥ホテル（旅館・ホテル）
⑦フィットネス（フィットネスクラブ）
⑧スーパー（その他各種商品小売業）
- ・大企業、中小企業に分類
 - ・大企業は業種毎に資本金が高い企業の上位から順に選定
 - ・中小企業は設定した資本金の範囲内で上位からの順かつ、近畿地方で店舗、事務所等の事業実施件数が多い順に選定
- 【企業数】：アンケート対象企業総数 212 社
- 【調査方法】：郵送による配布及び回収
- 【調査期間】：調査票配布 平成30年2月21日（発送）
回答締切 平成30年3月7日（返信）
- 【回答状況】：回答数 34 社
回答率 16%

(2) アンケートの回答内容

新規立地・移転等の検討における調査結果

貴社が事業の新規立地・移転等を検討するにあたり、『施設配置イメージ案（資料③）』の『市有地活用ゾーン（赤枠内）』は候補地となりますか？該当するものに○を付け（○はひとつ）、その理由をご記入ください。

選択項目内容	件数
1.候補地となる	4
2.条件によっては候補地となる	9
3.候補地とならない	16
4.わからない	4
5.無回答	1
合計	34



【候補となると回答した企業の意見】

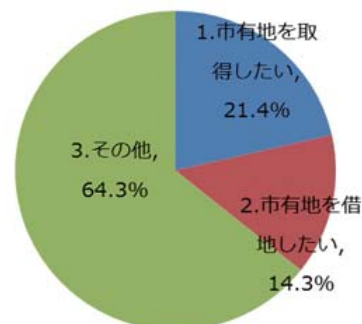
- ・古川橋駅の乗降客数が多く、住宅密集地に位置している
- ・基盤整備も含めて、市の施設用途・規模・配置などが決まれば、候補として検討する
- ・マーケットがある

【候補にならないと回答した企業の意見】

- ・古川橋駅南側には既に大規模店舗があり、商業施設としては集客が厳しい

貴社が事業の新規立地・移転等を『市有地活用ゾーン（赤枠内）』で検討するにあたり、事業用地をどのようなかたちで確保されますか？該当するものに○を付け（○はひとつ）、単価及び規模をお答え下さい。

業 種	件数
1.市有地を取得したい	3
2.市有地を借地したい	2
3.その他	9
合計	14

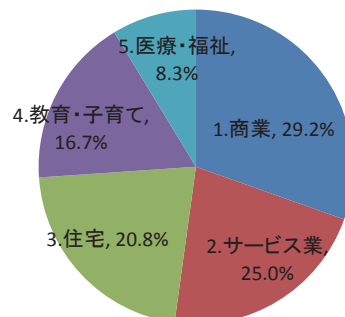


【その他の意見】

- ・テナントとして入居希望 等

貴社が事業の新規立地・移転等を『市有地活用ゾーン（赤枠内）』で検討される場合、どのような事業が想定されますか？（複数回答可）

業 種	件数
1.商業	7
2.サービス業	6
3.住宅	5
4.教育・子育て	4
5.医療・福祉	2
合計	24



貴社が新規立地・移転等を『市有地活用ゾーン（赤枠内）』で検討するにあたり、市へのご要望やご意見等がございましたらご記入ください。

【意 見】

- ・基盤（主に道路）整備の考え方を示してほしい
- ・周辺の密集住宅の解消のビジョンがあるのであれば示してほしい
- ・周辺道路が非常に狭く、商業・サービス施設を置くのであれば、道路の拡幅が必要
- ・敷地形状、利用できる敷地面積の変更は可能か

施設配置イメージ案について

将来構想イメージとして『施設配置イメージ案（資料③）』の『市有地活用ゾーン（赤枠内）』内に各機能の配置を検討しておりますが、各機能の配置は、貴社の事業の立地環境としてどうお感じになりますか？ご意見をご記入ください。

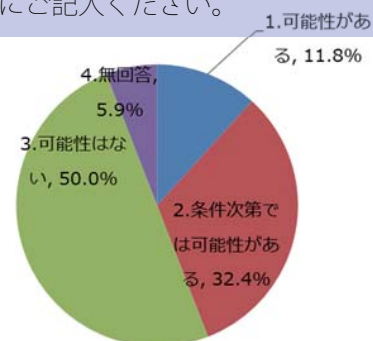
【意見】

- ・駅前立地で各種サービスが集積しており、回遊できる動線も明確で賑わいが期待できる
- ・教育施設ゾーンの近くに設定されているため、連携しやすい
- ・西側の商業・サービス等ゾーンは、地形が悪く、売り場が作りにくいいため、教育ゾーンとの入れ替えを希望

施設配置イメージ案（資料③）の『市有地活用ゾーン（赤枠内）』の『教育施設ゾーン（青色）』に市の施設として、図書館等の学習機能を導入する予定ですが、貴社の事業と図書館等の学習機能との機能連携の可能性はありますか？

該当するものに○を付け（○はひとつ）、その理由を下記の欄にご記入ください。

連携の可能性	件数
1.可能性がある	4
2.条件次第では可能性がある	11
3.可能性はない	17
4.無回答	2
合計	34



【連携の可能性がある企業の意見】

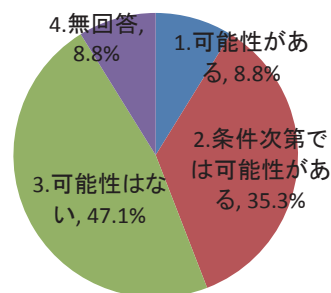
- ・規模・利用用途により、十分可能性がある
- ・売り場面積次第では可能性がある
- ・分譲マンション購入層が、子育てファミリー層が中心と想定されるため、連携した施策が図れると考える

【連携の可能性がない企業の意見】

- ・図書館等の学習事業の連携予定がない
- ・ホテル事業を検討しており関連性が低いと思われる

施設配置イメージ案（資料③）の『市有地活用ゾーン（赤枠内）』の『交流広場ゾーン（黄緑色）』は、古川橋駅・駅前広場から各施設への歩行者動線の確保、各種イベント等が開催できる賑わい空間の機能を導入する予定ですが、貴社の事業と交流広場との機能連携の可能性はありますか？該当するものに○を付け（○はひとつ）、その理由を下記の欄にご記入ください。

連携の可能性	件数
1.可能性がある	3
2.条件次第では可能性がある	12
3.可能性はない	16
4.無回答	3
合計	34



【連携の可能性がある企業の意見】

- ・健康をテーマにしたイベント・遊具などの開催
- ・排水等、設備の面に問題がなければ、イベントの参加の可能性はある
- ・地域住民・地域商店などのコミュニティ活性化、深化を図る施策の実施は、有効な施策と考える



3. ヒアリング調査の結果

(1) ヒアリング調査の概要

アンケートで、当地区のまちづくりについてもっと詳細な内容を聞いてみたいと希望した10社にヒアリング調査を実施。門真市や本地区のまちづくりについて詳細に説明し、土地活用等についての意向を確認した。

企業ヒアリング調査対象

- 住宅・商業系デベロッパー 6社
- ウェディング 1社
- 百貨店 1社
- ホテル 1社
- フィットネス 1社

(2) ヒアリング回答の概要

新規立地を検討する業種についての意見

企業ヒアリングの中で、立地を検討した際の業種

- 分譲マンション 4社
- 商業(小規模小売店舗) 3社
- サービス(スポーツジム) 1社
- ウェディング 1社
- ホテル 1社

- ・本地区に立地を検討する業種として一番多かったのは分譲マンション
- ・次いで、商業(小規模小売店舗)で具体的には、日用品や食料品の販売を行う小規模な物販店舗

土地活用や施設配置イメージ案についての意見

- ・商業(小規模小売店舗)については古川橋駅の南側に立地している既存の大規模店舗や地区周辺の商店街との競合等を懸念
- ・当地区において、広域的な集客を期待する商業施設の立地は困難
- ・公開空地により建物床面積を確保する。容積率は多い方が良い。
- ・西側の商業・サービス等ゾーンは、道路の接続や土地の形状が不整形なので事業を検討するうえでマイナス
- ・商業・サービス等ゾーンが広場で分断されているので、事業を検討するうえで自由度が低くなる