

# 南海岸和田駅前広場における宿泊施設の立地に関する サウンディング型市場調査の結果について

## I. 調査の目的

本市中心市街地に立地する南海岸和田駅は、一日平均乗降客数 19,338 人（2023 年南海電鉄株式会社 HP より引用）があり、本市の玄関口として多くの市民や来訪者に利用されています。また、駅東側には、岸和田市役所新庁舎の建設を予定しており、今後ますます駅周辺の賑わいと交流の拠点として重要な役割が期待されています。そこで、都市計画法に規定される「立体都市計画制度」を活用した、駅前広場における宿泊施設の立地の可能性について調査し、今後の都市計画変更等に反映するため令和7年11月25日から同年11月28日まで実施しました。

## 2. サウンディング型市場調査への参加団体

3 団体

## 3. サウンディング型市場調査の結果概要

### (1) 南海岸和田駅前におけるホテル立地の市場性について

- ・ 南海岸和田駅は大阪市内からの交通アクセスがよく、浜側には工業団地等があることからビジネス需要が見込める。
- ・ 岸和田城をはじめとする観光施設やだんじり祭があることから、インバウンドを含む観光客の需要が見込める。
- ・ 岸和田市出身者の帰省時における利用が見込める。

### (2) 宿泊施設の規模や内容について

- ・ 建物の床面積は、2,000 m<sup>2</sup>から 5,000 m<sup>2</sup>を想定している。
- ・ 客室数は、100 室から 200 室を想定している。
- ・ 部屋のタイプは、ビジネス向けのシングルルームや観光客向けのツインルームを想定している。
- ・ 大浴場や食堂の併設を想定している。

また、基本的には宿泊施設に限定しているが、条件によっては施設内に飲食店等の併設も検討可能であるという意見や、バスなど公共交通利用者の待合や休憩場所として利用できるよう、カフェ等のオープンスペースの設置について検討可能という意見を頂きました。

### (3) 当該地の周辺施設との連携について

地元商店街等との連携については、宿泊施設利用者が周辺の飲食店等を楽しんでもらえるよう連携することも検討可能という意見を頂きました。

また、施設内における地元食材を使用した料理の提供や、調度品等に地元特産物の活用など検討が可能という意見を頂きました。

### (4) 宿泊施設立地にかかる市への要望について

市への要望として以下の意見を頂きました。

- ・建築条件にかかる法規制における容積率の緩和
- ・地域に根差した事業を安定させるために、近年高騰している建設費や光熱水費等に対する助成制度の拡充など

### (5) その他の意見や要望等

- ・敷地の借地期間は50年間を想定していること
  - ・駐車場は岸和田駅上駐車場の利用を想定していること
  - ・従業員は地元雇用を前提にしており、約30から60人程度の見込んでいること
  - ・災害時における避難民等の受け入れ等を前提とした市との防災協定等の締結など協力体制の構築について
  - ・地域との連携については、行政の支援が不可欠であること
- 等