
岸和田旧港地区エリアにおける
企業立地意向確認の調査
調査報告書

令和2年2月

株式会社帝国データバンク

企業立地に関するアンケート調査

目 次

I. 調査概要	2
II. 調査票	5
III. 郵送電話調査 調査結果	11
Q1-1 スポーツドーム跡 利活用の検討	11
Q1-2 スポーツドーム跡 利活用の内容	12
Q1-3 スポーツドーム跡 利活用の条件・要望等	13
Q2-1 スポーツ・レクリエーションゾーン 利活用の検討	14
Q2-2 浪切ホール 利活用の検討	15
Q2-3 岸和田旧港地区エリア 利活用の内容	16
Q2-4 岸和田旧港地区エリア 利活用の条件・要望等	18
Q3 市担当者からの情報提供可否	19
Q4 ご意見や行政に期待する支援等	20
Q5 今後の新規事業計画、並びに事業所等に関する投資計画	22
Q6-1 新規事業計画、投資計画の計画開始時期	23
Q6-2 新規事業計画、投資計画の対象施設	24
Q6-3 新規事業計画での進出地域、投資対象地域	25
Q6-4 拠点の希望面積	26
Q6-5 新規事業計画、投資計画の想定投資額	27
Q6-6 新規事業計画、投資計画を予定する理由	28
Q7 新規事業計画、投資計画で重要視されるポイント	29
IV. 訪問調査 調査結果	34
PFI事業者①	34
PFI事業者②	35
PFI事業者③	35
PFI事業者④	36
PFI事業者⑤	36
アウトドア事業者（アパレル関連）	37
グランピング事業者	38
宿泊事業者	38
スポーツ事業者①	39
スポーツ事業者②	39
V. まとめ	41

I. 調査概要

1. 調査目的・概要

岸和田旧港地区エリアにおける下記3つの目的を達成するため、調査を実施し、結果を集計・分析することで、今後の企業誘致の可能性、当該エリアの抱える課題等の整理を行った。

＜目的＞

- (1) 民間事業者の意向を把握し、参入しやすい公募条件や実現性の高い事業スキームを確立する。
- (2) 当該エリアにおいて、進出可能性のある企業を探る。
- (3) 「岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想」に基づき、岸和田旧港地区エリアをスポーツ・レクリエーションゾーンとして再生する。

2. 調査方法

- (1) 郵送調査及び電話調査 (2) 訪問調査

3. 調査対象企業

(1) 郵送調査及び電話調査

株式会社帝国データバンクが保有する企業概要データベース (COSMOS2・全国 147 万社収録) 及び信用調査報告書データベース (CCR・全国 180 万社収録) を参照し、下記一覧のとおり条件を満たす企業を抽出し、郵送調査及び電話調査を行った。

＜調査候補企業 抽出条件＞

大区分	小区分	基本条件	追加条件	該当件数
①	ア	<p>▼本社所在地:近畿 2 府 4 県 (ただし岸和田市を除く)</p> <p>▼評点:45 点以上</p> <p>▼業種(主業) スポーツ施設提供業(8050) 特殊浴場(7760) マリーナ業(80901) 旅館・ホテル(75101)</p> <p>▼商号に”旅館”と含まれる企業を除く</p>	<p>▼外資系フラグ:有(旅館・ホテル業のみ) or</p> <p>▼信用調査報告書:沿革欄で 2009 年以降の記載に”新設”、“開設”、“移転”、“新築”というワードが含まれる。 or</p> <p>▼信用調査報告書:本店以外の事業所数合計が 2 以上</p>	194 件
	イ		<p>▼最新期利益:黒字(0 以上) and</p> <p>▼従業員数:10 名以上 and</p> <p>▼上記追加条件 ア を除く</p>	218 件

大区分	小区分	基本条件	追加条件	該当件数
②	ア	<p>▼本社所在地:全国 (ただし岸和田市を除く)</p> <p>▼評点:45 点以上</p> <p>▼業種(主業) 外航旅客海運業(64101) 沿海旅客海運業(64201)</p>	<p>▼信用調査報告書:沿革欄で 2009 年以降の記載に”新設”、“開設”、“移転”、“新築””就航”、“運航開始”、“運航を開始”というワードが含まれる。 or ▼信用調査報告書:本店以外の事業所数合計が 2 以上</p>	38 件
	イ		<p>▼最新期利益:黒字(0 以上) and ▼上記追加条件 ア を除く</p>	31 件
③	ア	<p>▼本社所在地:近畿 2 府 4 県 (ただし岸和田市を除く)</p> <p>▼評点:45 点以上</p> <p>▼信用調査報告書:事業内容欄に”キャンプ”、“アウトドア”、“グランピング”というワードが含まれる。</p>	<p>▼信用調査報告書:沿革欄で 2009 年以降の記載に”新設”、“開設”、“移転”、“新築”というワードが含まれる。 or ▼信用調査報告書:本店以外の事業所数合計が 2 以上</p>	84 件
	イ		<p>▼最新期利益:黒字(0 以上) and ▼従業員数:10 名以上 and ▼上記追加条件 ア を除く</p>	218 件

＜調査対象企業 選定条件＞

(A) 【①-ア+②-ア+③-ア】 =312 件 (重複を除く)

(B) 【①-イ+②-イ+③-イ】 から (A) との重複企業を除き、評点上位順に 188 件を抽出
⇒ (A) と (B) の合計 500 件を調査対象企業とした。

(2) 訪問調査

郵送調査及び電話調査等の結果をもとに、より具体的かつ実現可能性の高い事業者への聞き取りを目的に、岸和田市と株式会社帝国データバンクにて協議し、選出した 10 社に対して訪問調査を行った。

4. 調査期間

2019 年 11 月 26 日(火)～2020 年 1 月 23 日(木)

5. 有効回答件数 ((1)郵送調査及び電話調査)

合 計：329 件 (65.8%)

結果	件数	構成比率
調査件数	500 件	100.0%
回答件数	329 件	65.8%
内、郵送回答	55 件	11.0%
内、電話回答	274 件	54.8%

6. 設問項目 ((1)郵送調査及び電話調査)

- Q1-1 スポーツドーム跡 利活用の検討
- Q1-2 スポーツドーム跡 利活用の内容
- Q1-3 スポーツドーム跡 利活用の条件・要望等
- Q2-1 スポーツ・レクリエーションゾーン 利活用の検討
- Q2-2 浪切ホール 利活用の検討
- Q2-3 岸和田旧港地区エリア 利活用の内容
- Q2-4 岸和田旧港地区エリア 利活用の条件・要望等
- Q3 市担当者からの情報提供可否
- Q4 ご意見や行政に期待する支援等
- Q5 今後の新規事業計画、並びに事業所等に関する新設／増設／移転の投資計画
- Q6-1 新規事業計画、投資計画の計画開始時期
- Q6-2 新規事業計画、投資計画の対象施設
- Q6-3 新規事業計画での進出地域、投資対象地域
- Q6-4 拠点の希望面積
- Q6-5 新規事業計画、投資計画の想定投資額
- Q6-6 新規事業計画、投資計画を予定する理由
- Q7 新規事業計画、投資計画で重要視されるポイント

7. 備考

※調査票を集計するにあたり、無効回答（無回答）を除いた有効回答で構成比（%）を算出している。

※回答結果の%は小数点第1位まで表示しているため、合計%と一致しない場合がある。

※複数回答の場合、回答数合計と回答社数は一致しない。また、構成比（%）は回答社数に占める割合であるため合計が100%を超える場合がある。

※集計表のn数は有効回答社数（母数）であり、各回答の構成比の算出の分母となっている。

II. 調査票

(1) 郵送調査及び電話調査で用いた調査票は以下のとおり。

2019年11月

事業計画・事業所立地アンケート調査票

- このアンケート調査は、大阪府岸和田市から株式会社帝国データバンクが委託を受け、岸和田旧港地区エリアへの企業誘致活動のために実施するものであり、今後の誘致活動・施策立案の基礎資料とすることを目的としております。なお、現段階で事業所等の新設・移転に関する計画をお持ちでない企業様につきましても、忌憚のないご意見をいただければ幸いです。また、お答えいただいた内容につきましては、調査の目的以外には使用いたしません。
- 回答のご記入方法について、以下の点をご留意くださいよう宜しくお願ひいたします。
 - △回答は本調査票に直接ご記入ください。本調査票は設問と回答用紙を兼ねています。
 - △該当するものを選択し、○をつけてください。また、設問の中には、数値や文字を記入するものがございます。
 - △数値や時期など正確な判断が難しい場合には、おおよそで結構ですのでご回答ください。
 - △お忙しいところ大変恐縮ですが、ご記入後は 12月20日（金）までに同封の返信用封筒（切手不要）にてご投函ください。

本アンケートに関するご質問、お問合せは下記までお願ひいたします。

【お問合せ先】

株式会社帝国データバンク データソリューション企画部 近畿産業調査課 担当：金谷（カナヤ）
大阪市西区鞠本町1-6-18 TEL：06-6443-3855 FAX：06-6445-5496
個人情報の取扱いについては右記URLをご覧ください。 <http://www.tdb.co.jp/privacy>

【本調査委託者】

岸和田市 魅力創造部 産業政策課 港湾振興担当：泉本（イズモト）、藪（ヤブ）
大阪府岸和田市岸城町7番1号 TEL：072-423-9618 FAX：072-423-6925

貴社名			
ご住所	〒 -		
部署名		役職名	
ご氏名			
E-mail	@		
電話番号			

岸和田旧港地区エリアについて伺います。

※岸和田旧港地区エリアに関する別添資料をご参照の上、以下の質問にご回答ください。

◆Q1. すべての方に伺います。

* 1-1. 岸和田旧港地区エリアの北端にある空き地（スポーツドーム跡 約 1ha）への事業進出を検討できますか。（別紙参照）該当する番号 1 つに○をしてください。

- | | | |
|----------------------------------|---|--------|
| 1. 自社で事業進出を検討できる | } | →Q1-2へ |
| 2. 自社だけでは事業進出できないが、利活用の可能性があると思う | | |
| 3. 利活用できない →Q2へ | | |

1-1 で「1.」または「2.」を選択された方に伺います。

* 1-2. どういった内容で事業進出できますか（利活用できる可能性があると考えられますか）。

（例：用地価格・賃料、交通アクセス etc.）

* 1-3. 具体的な条件・要望等があれば下記にご記入ください。

（例：用地価格・賃料、交通アクセス etc.）

◆Q2. すべての方に伺います。

* 2-1. 平成 28 年 7 月に策定された「岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想」において、岸和田旧港地区エリア（旧港地区緑地、岸和田カンカン屋外駐車場、スポーツドーム跡）はスポーツ・レクリエーションゾーンとして整備・活用する方針となりました。上記構想を踏まえまして、当エリアの対象区域（別紙参照）を利活用した事業計画を検討できますか。該当する番号 1 つに○をしてください。

- | | | |
|---------------------------------|---|--------|
| 1. 自社で利活用を検討できる | } | →Q2-2へ |
| 2. 自社だけでは利活用できないが、利活用の可能性があると思う | | |
| 3. 利活用できない | | |

* 2-2. 岸和田旧港地区エリアには公共施設（岸和田市立浪切ホール）があります。当施設（別紙参照）を利活用した事業計画を検討できますか。該当する番号 1 つに○をしてください。

- | | | |
|---------------------------------|---|--------|
| 1. 自社で利活用を検討できる | } | →Q2-3へ |
| 2. 自社だけでは利活用できないが、利活用の可能性があると思う | | |
| 3. 利活用できない | | |

2-1 または 2-2 で「1.」または「2.」を選択された方に伺います。

* 2-3. どのエリア（施設）、もしくは全エリアを、どういった内容で利活用できますか（できる可能性があると考えられますか）。

* 2-4. 利活用する上での条件があれば下記にご記入ください。

（例：用地価格・賃料、交通アクセス etc.）

◆Q3. すべての方に伺います。

岸和田市では、岸和田旧港地区エリアの活用に向けて、事業者の皆様のお声を参考にしたいと考えています。今後、市担当者より情報提供等をさせていただいても宜しいでしょうか。該当する番号 1つに○をしてください。

- | | |
|------------------|---------------|
| 1. 詳しい説明を聞かせて欲しい | 2. 現地を案内して欲しい |
| 3. 資料を送って欲しい | 4. 必要ない |
| 5. わからない | |
| 6. その他 (|) |

◆Q4. 岸和田旧港地区エリアに関するご意見や行政に期待する支援等ございましたら、ご記入ください。

貴社の新規事業計画等について伺います。

◆Q5. すべての方に伺います。

今後の新規事業計画、並びに事業所等に関する新設／増設／移転の投資計画について、該当する番号 1つに○をしてください。

- | | | |
|-----------------------|--------------------|----------------|
| 1. 具体的な計画がある
→Q6.へ | 2. 検討中である
→Q6.へ | 3. なし
→Q7.へ |
|-----------------------|--------------------|----------------|

（裏面へ続きます⇒）

◆Q6. (Q5.) で「1.」または「2.」を選択された方に伺います。

* 6-1. 新規事業計画、投資計画の計画開始時期について、該当する番号1つに○をしてください。

- | | | |
|----------|----------|---------|
| 1. 現在計画中 | 2. 1年以内 | 3. 3年以内 |
| 4. 5年以内 | 5. 5年後以降 | 6. 未定 |

* 6-2. 新規事業計画、投資計画の対象施設について、該当する番号すべてに○をしてください。

- | | | |
|--------------|-----------|--------|
| 1. 本社 | 2. 支社・営業所 | 3. 工場 |
| 4. 倉庫・物流センター | 5. 店舗 | 6. 研究所 |
| 7. その他 () | | |

* 6-3. 新規事業計画での進出地域、投資対象地域について、該当する番号すべてに○をしてください。また、具体的な場所が決まつたらお答えください。

- | | | |
|-----------|--------------|-----------|
| 1. 北海道・東北 | 2. 関東 | 3. 中部 |
| 4. 北陸 | 5. 滋賀県 | 6. 京都府 |
| 7. 大阪府 | 8. 兵庫県 | 9. 奈良県 |
| 10. 和歌山県 | 11. 中国・四国 | 12. 九州・沖縄 |
| 13. 海外 | 14. 新規進出地域なし | 15. 未定 |

都道府県名 (国名)

市町村名

都道府県名 (国名)

市町村名

* 6-4. 拠点の面積はどの位を希望していますか。該当する番号1つに○をしてください。

- | | | |
|---|--|--|
| 1. 1,000 m ² 未満 | 2. 1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満 | 3. 3,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満 |
| 4. 5,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満 | 5. 10,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満 | 6. 30,000 m ² 以上 |
| 7. 未定 | 8. その他 () | |

* 6-5. 新規事業計画、投資計画の想定投資額を下記にご記入ください。

想定投資額 万円

* 6-6. 新規事業計画、投資計画を予定される理由について、該当する番号すべてに○をしてください。

- | | | |
|------------------|-------------------|---------------|
| 1. 事業拡大の一環 | 2. 取引先の意向・関係強化 | 3. 事業 (所) の再編 |
| 4. 現操業地の周辺住民との摩擦 | 5. 現操業地の設備・建物の老朽化 | 6. リスクの分散 |
| 7. 賃借料・税負担等の軽減 | 8. その他 () | |

◆Q7. すべての方に伺います。

新規事業計画、投資計画を検討する上で、特に重要視されるポイントがございましたら、具体的にご記入ください。

～アンケートは以上です。お疲れ様でした。ご協力ありがとうございました。～

【岸和田旧港地区エリアへのアクセス】



国土地理院地図（電子国土Web）(<http://maps.gsi.go.jp>)をもとに国土交通省作成

【アクセス】

車でのアクセス

- 阪神高速湾岸線利用で
- 神戸方面から阪神高速湾岸線で約50分。
- 大阪市内から阪神高速湾岸線で約25分。
- 関西国際空港から岸和田南 ICへ約10分。
- 和歌山市内から阪和自動車道～関西空港自動車道～阪神高速湾岸線で岸和田南 ICへ約30分。
- 一岸和田南 ICから約1分～

電車でのアクセス

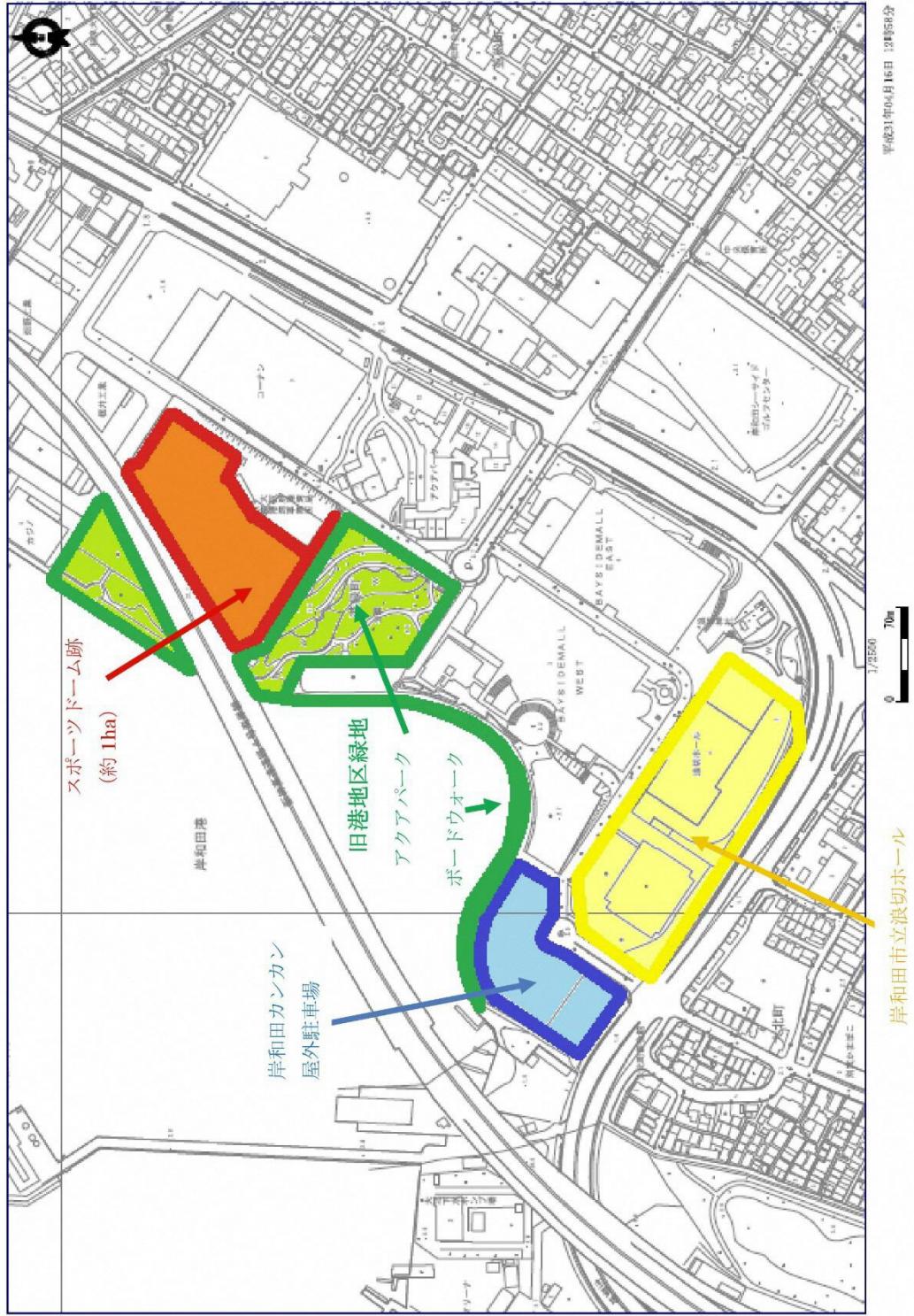
- 南海本線なんば駅から特急で岸和田駅へ約20分。
- 南海本線和歌山市駅から特急で岸和田駅へ約35分。
- 南海空港線関西空港駅から特急で岸和田駅へ約15分
- 一岸和田駅より徒歩で約10分～

岸和田旧港地区周辺は、優れた交通アクセスや
恵まれた自然環境など産業の発展に必要な資源
が充実しているという強みがあります。
また、大型商業施設や文化交流ホールなどがあり、幅広い年齢層が来訪する地域です。
平成31年4月には当地区の複数施設が国土交通省より「みなとオアシス岸和田」に登録されたこともあり、本市としましても、積極的に企業誘致、再開発を進めていく必要があるエリアです。

「岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想」について
http://www.city.kishiwada.osaka.jp/soshiki/43/isiwada_akyuukoukoutousou.html

2019年4月現在

【岸和田旧港地区エリア概要】



III. 郵送電話調査 調査結果

Q1-1 スポーツドーム跡 利活用の検討

岸和田旧港地区エリアの北端にある空き地(スポーツドーム跡 約 1ha)への事業進出を検討できますか。(別紙参照)該当する番号 1つに○をしてください。

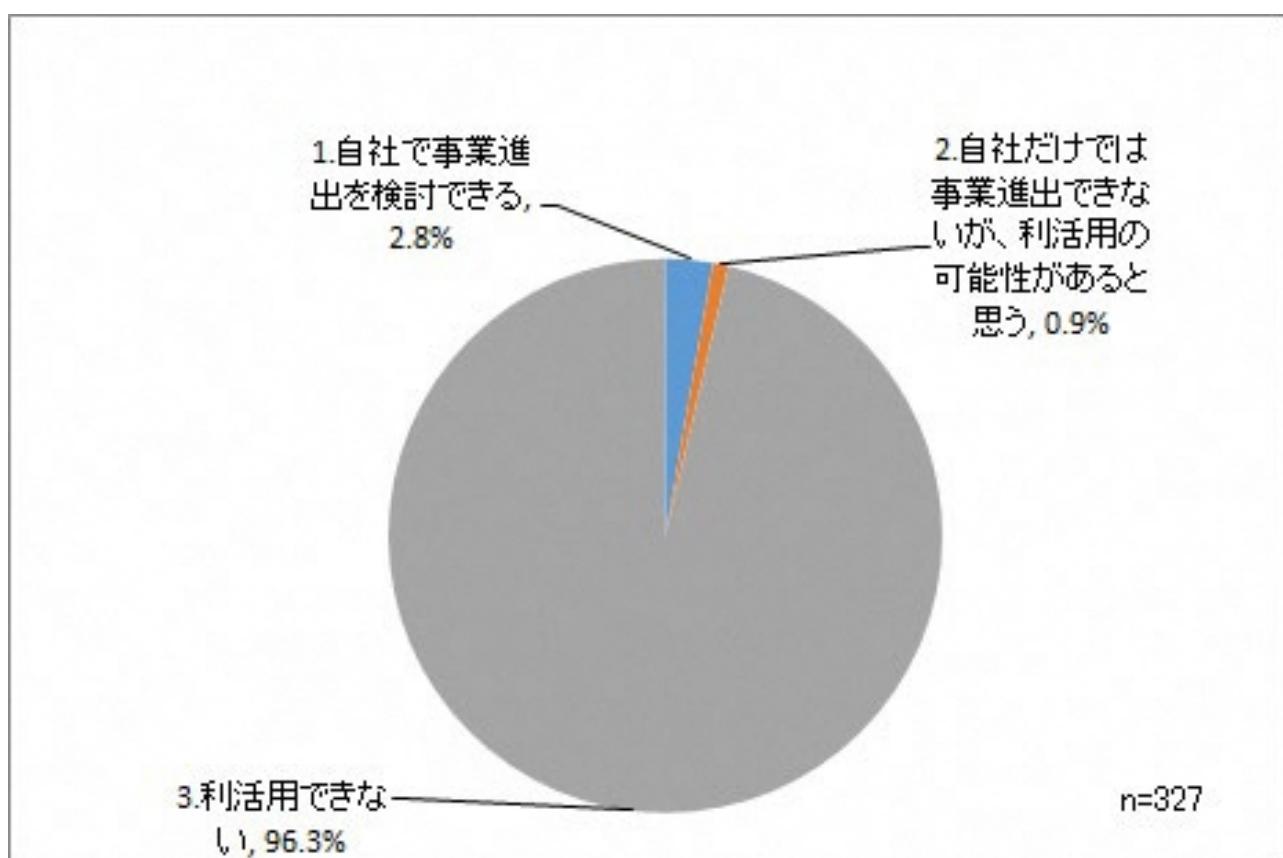
スポーツドーム跡の事業進出可否について、「自社で事業進出を検討できる」と「自社だけでは事業進出できないが、利活用の可能性があると思う」は合わせて 12 件(3.7%)であった。その中で、Q1-2 では事業進出・利活用の具体的な内容、Q1-3 では事業進出・利活用の具体的な条件や要望を確認した。

(単一回答)

n=327

結果	件数	構成比率
1.自社で事業進出を検討できる	9 件	2.8%
2.自社だけでは事業進出できないが、利活用の可能性があると思う	3 件	0.9%
3.利活用できない	315 件	96.3%
合計	327 件	100.0%

※無回答…2件



Q1-2 スポーツドーム跡 利活用の内容

1-1 で「1. 自社で事業進出を検討できる」または「2. 自社だけでは事業進出できないが、利活用の可能性があると思う」を選択された方に伺います。

*1-2. どういった内容で事業進出できますか(利活用できる可能性があると考えられますか)。

各施設種別で見た場合、Q1-1(スポーツドーム跡の利活用)で「自社で事業進出を検討できる」と回答した中では、「宿泊施設」に関する回答が4件と最も多く、「スポーツ施設」に関する回答が3件、「店舗」に関する回答が2件であった。また、当初抽出条件からは想定していなかった営業倉庫として利活用に興味を示す回答もあった。

「自社だけでは事業進出できないが、利活用の可能性があると思う」と回答した中では、「スポーツ施設」と「店舗」が1件ずつであった。また、Q1-1で回答が無かったものの、「スポーツ施設」、「宿泊」に関する回答が1件ずつあった。

No.	所在地	Q1-1回答	施設種別	Q1-2コメント
1	滋賀県	1	スポーツ施設	スポーツクラブ出店。
2	大阪府	1	スポーツ施設	スポーツ施設。
3	大阪府	2	スポーツ施設	スポーツ施設など。
4	大阪府	(無回答)	スポーツ施設	スポーツクラブ、スイミングスクール。
5	兵庫県	1	スポーツ施設	将来的にはテニスコート建設も考えたいが、まだイメージが湧かない。
6	滋賀県	1	宿泊施設	グランピング事業を中心に営業を行なっているので、ロケーションの良い土地があれば候補として考えたい。ただし事業進出の形となるか、エリアの利活用の形となるかは分からぬ。
7	滋賀県	(無回答)	宿泊施設	ホテル事業。
8	京都府	1	宿泊施設	ホテルの新設。
9	大阪府	1	宿泊施設	ホテル業・ホテルの建設。
10	大阪府	1	宿泊施設 または 店舗	飲食経営とホテル経営を、1ヶ所で行いたい。
11	京都府	1	店舗	新店の出店を検討しているところである。具体的な計画はまだ何も決まっていないが、洋服などアパレル販売店を考えている。
12	和歌山県	2	店舗	スーパーマーケット。
13	大阪府	1	倉庫	営業倉庫としてスペースを活用できるのであれば、興味がある。

※Q1-1 (スポーツドーム跡の利活用) 回答 選択肢

「1. 自社で事業進出を検討できる」、「2. 自社だけでは事業進出できないが、利活用の可能性があると思う」、「3. 利活用できない」

※Q1-1 で無回答であっても、本問で回答のあった場合は掲載した。

※Q1-1 で「2」と回答した企業で、本問が無回答である企業が1社あった。

Q1-3 スポーツドーム跡 利活用の条件・要望等

1-1 で「1. 自社で事業進出を検討できる」または「2. 自社だけでは事業進出できないが、利活用の可能性があると思う」を選択された方に伺います。

*1-3. 具体的な条件・要望等があれば下記にご記入ください。

各要望種別で見た場合、Q1-1 で「自社で事業進出を検討できる」と回答した中では、「土地」に関する回答が 5 件と最も多く、「集客」、「交通」に関する回答が 1 件ずつと続いた。

「自社だけでは事業進出できないが、利活用の可能性があると思う」と回答した中では、「土地」に関する回答と「採算」に関する回答が 1 件ずつであった。

No.	所在地	Q1-1回答	要望種別	Q1-3コメント
1	滋賀県	1	土地	土地の広さは1ha(10,000m ²)では狭い。できれば1.5ha～2ha(15,000m ² ～20,000m ²)の広さを活用させてもらわねばと思う。(グランピング事業として)
2	滋賀県	1	土地	1番は用地価格、その他契約内容等。(スポーツクラブ出店として)
3	京都府	1	土地	当社ホテルでは大浴場を設置するため、延床面積が800坪～1,000坪(約2,640m ² ～約3,300m ²)になる。土地は容積率によるが、200坪～800坪(約660m ² ～約2,640m ²)必要である。
4	大阪府	1	土地	最低でも3,000m ² の広さが必要。価格に関しては、すぐに回答が難しい。(営業倉庫として)
5	大阪府	1	土地	必要な土地の広さなどの条件は、詳細資料を見てみないと分からぬ。(飲食店経営とホテル経営として)
6	和歌山県	2	土地	スーパーマーケットに適した5,000坪(約16,500m ²)の用地。
7	京都府	1	集客	本当は京都府内で土地を探していたが、大阪府であれば検討の対象にはなる。集客しやすいエリアが良い。(アパレル販売店として)
8	大阪府	1	交通	空港行き高速道路に近く、入口・出口も近く、至便である。(ホテル建設として)
9	大阪府	2	採算	マーケット的には、独立採算は難しいと考えます。(スポーツ施設として)
10	大阪府	1	なし	未定(現時点で具体的な条件なし)
11	兵庫県	1	なし	未定(現時点で具体的な条件なし)

※Q1-1 (スポーツドーム跡の利活用) 回答 選択肢

「1. 自社で事業進出を検討できる」、「2. 自社だけでは事業進出できないが、利活用の可能性があると思う」、「3. 利活用できない」

※Q1-1 で「2」と回答した企業で、本問が無回答である企業が 1 社あった。

Q2-1 スポーツ・レクリエーションゾーン 利活用の検討

*2-1. 平成 28 年 7 月に策定された「岸和田旧港地区周辺の魅力づくり構想」において、岸和田旧港地区エリア(旧港地区緑地、岸和田カンカン野外駐車場、スポーツドーム跡)はスポーツ・レクリエーションゾーンとして整備・活用する方針となりました。上記構想を踏まえまして、当エリアの対象区域(別紙参照)を利活用した事業計画を検討できますか。該当する番号 1 つに○をしてください。

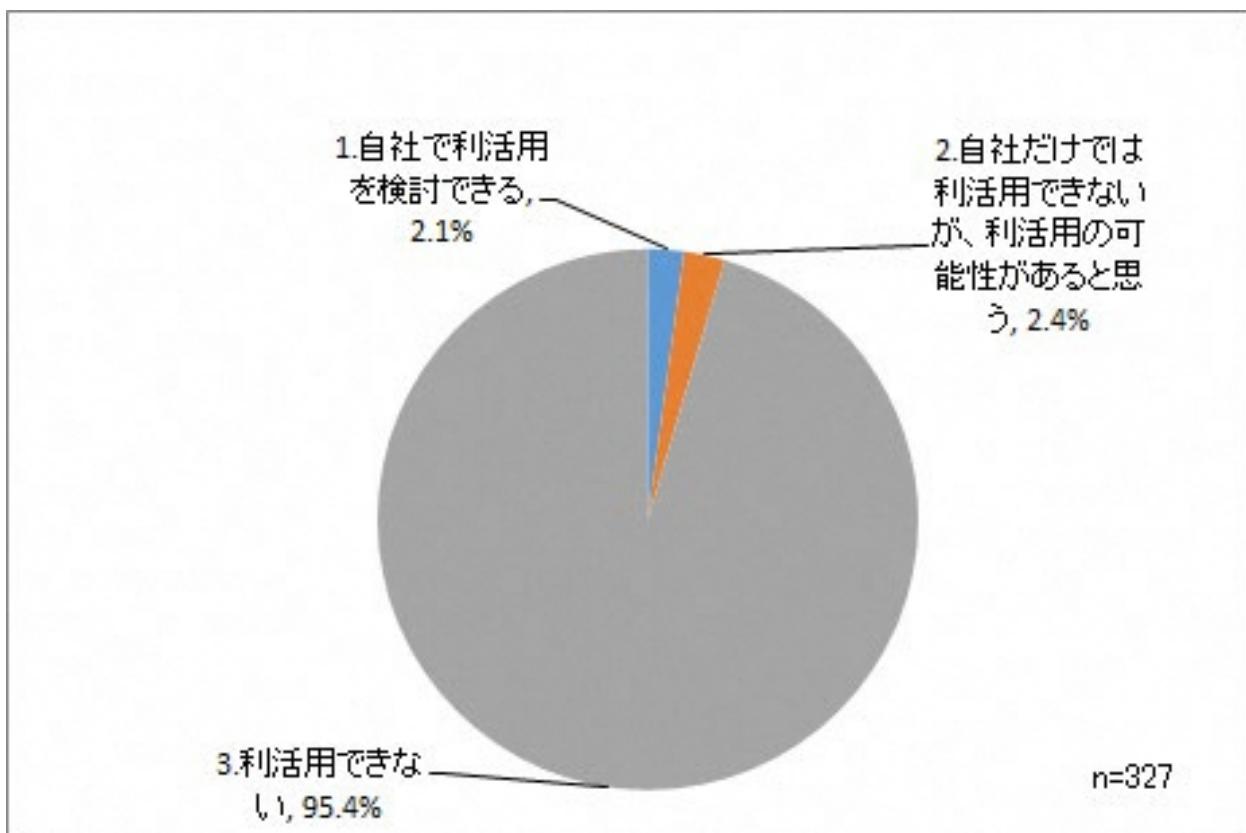
スポーツ・レクリエーションゾーンとしての利活用検討可否について、「自社で利活用を検討できる」と「自社だけでは利活用できないが、利活用の可能性があると思う」は合わせて 15 件(4.5%)であった。その中で、Q2-3 では岸和田旧港地区エリアの利活用の具体的な内容、Q2-4 では利活用する上で具体的な条件や要望を確認した。

(単一回答)

n=327

結果	件数	構成比率
1.自社で利活用を検討できる	7 件	2.1%
2.自社だけでは利活用できないが、利活用の可能性があると思う	8 件	2.4%
3.利活用できない	312 件	95.4%
合計	327 件	100.0%

※無回答…2件



Q2-2 浪切ホール 利活用の検討

*2-2. 岸和田旧港地区エリアには公共施設(岸和田市立浪切ホール)があります。当施設(別紙参照)を利活用した事業計画を検討できますか。該当する番号1つに○をしてください。

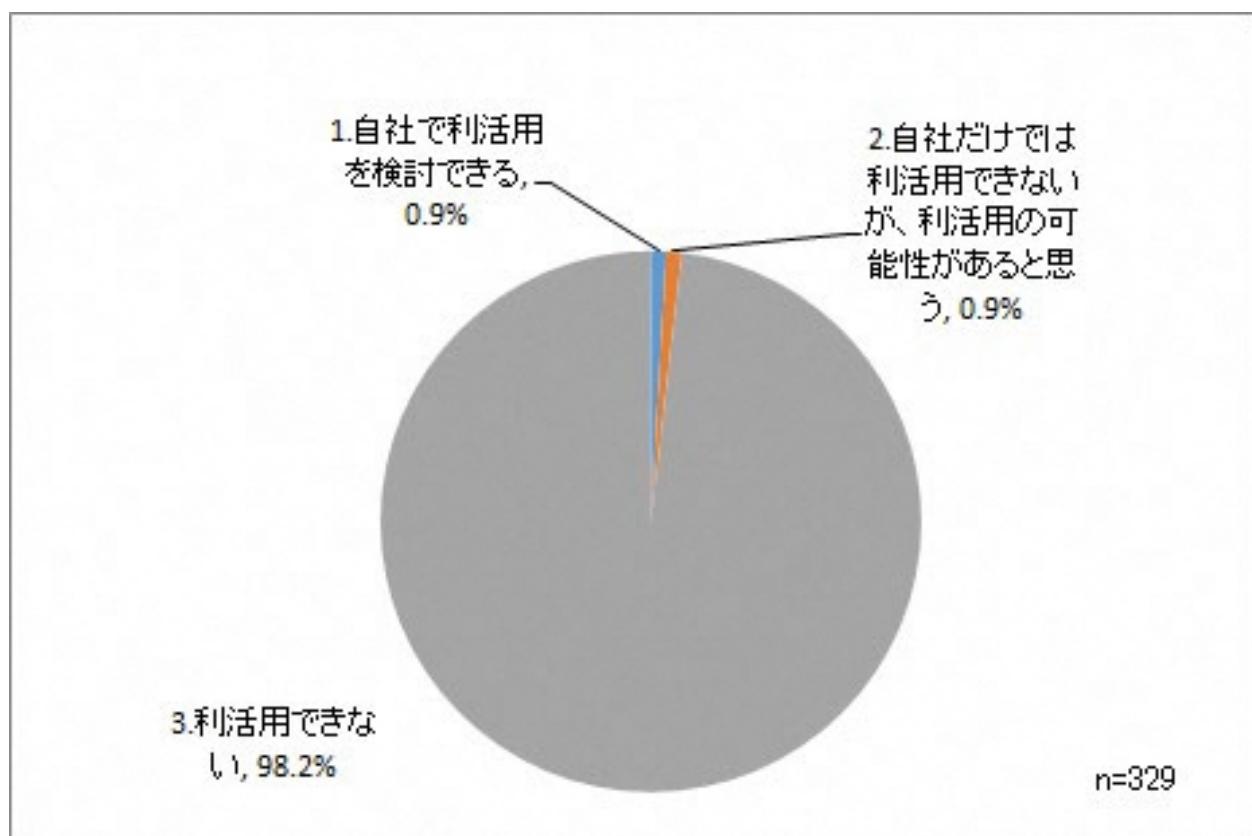
公共施設(岸和田市立浪切ホール)の利活用検討可否について、「自社で利活用を検討できる」と「自社だけでは利活用できないが、利活用の可能性があると思う」は合わせて6件(1.8%)であった。その中で、Q2-3では岸和田旧港地区エリアの利活用の具体的な内容、Q2-4では利活用する上での具体的な条件や要望を確認した。

(単一回答)

n=329

結果	件数	構成比率
1.自社で利活用を検討できる	3 件	0.9%
2.自社だけでは利活用できないが、利活用の可能性があると思う	3 件	0.9%
3.利活用できない	323 件	98.2%
合計	329 件	100.0%

※無回答…0件



Q2-3 岸和田旧港地区エリア 利活用の内容

2-1 または 2-2 で「1. 自社で事業進出を検討できる」または「2. 自社だけでは事業進出できないが、利活用の可能性があると思う」を選択された方のみ回答

*2-3. どのエリア(施設)、もしくは全エリアを、どういった内容で利活用できますか(できる可能性があると考えられますか)。

各施設種別で見た場合、Q2-1(スポーツ・レクリエーションゾーンの利活用)で「自社で利活用を検討できる」または「自社だけでは利活用できないが、利活用の可能性があると思う」と回答した中では、「スポーツ施設」に関する回答が 8 件と最も多かった。

Q2-2(浪切ホールの利活用)で「自社で利活用を検討できる」または「自社だけでは利活用できないが、利活用の可能性があると思う」と回答した中では、「スポーツ施設」に関する回答が 4 件、「宿泊施設」に関する回答が 1 件であった(コメント表については、次頁に記載)。

(Q2-3 岸和田旧港地区エリア 利活用の内容)

No.	所在地	Q2-1回答	Q2-2回答	施設種別	Q2-3コメント
1	滋賀県	2	3	スポーツ施設	フィットネスクラブの経営をしているので、商業施設の中に入って運営できる可能性がある。
2	滋賀県	1	2	スポーツ施設	スポーツの提供や、スポーツでの交流等。
3	大阪府	1	1	スポーツ施設	スポーツ施設。
4	大阪府	2	2	スポーツ施設	健康関連ゾーン。
5	大阪府	2	3	スポーツ施設	体育館・プール・スポーツ施設の管理事業をしている。
6	大阪府	(無回答)	3	スポーツ施設	スポーツクラブ、スイミングスクール。
7	兵庫県	1	1	スポーツ施設	テニスコート。
8	兵庫県	1	3	スポーツ施設	エリアの一部へ、フィットネスクラブを出店することを検討できるかもしれない。フィットネスクラブの出店は、随時行っている。
9	奈良県	2	3	スポーツ施設	フィットネスとスイミングの営業をしたい。土地取得は無理なので、テナントで入れるようなスペースがあればと思う。
10	滋賀県	1	3	宿泊施設	スポーツドーム跡1ha(10,000m ²)だけでは狭いため、周辺エリアも含めて活用できればと思う。グランピング事業で活用をしたい。
11	滋賀県	(無回答)	3	宿泊施設	ホテル事業。
12	京都府	1	3	宿泊施設	ホテルの新設。
13	大阪府	1	1	宿泊施設	当ホテルは元来スポーツ団体も多く、現在受注している状況以上に客室さえあれば、受入出来ると見込む。また浪切ホールも視察致したが、有名アーティストのコンサート等も催しており、その宿泊も見込む(来場者の)。
14	滋賀県	2	3	店舗	あくまで可能性でしかありませんが、弊社はアウトドア製品を生産、販売しているので、今以上大きな会社になればイベントなどで展示、販売などができる、多くの方に手にとって頂けるきっかけ作りになるとを考えたから。
15	京都府	2	3	店舗	自社独自で土地取得から始める形は無理だが、整備された施設やテナントができれば、その中で飲食事業をする可能性はゼロではない。
16	和歌山県	2	3	店舗	スーパーマーケット。

※Q2-1 (スポーツ・レクリエーションゾーンの利活用)、及びQ2-2 (浪切ホールの利活用) 回答 選択肢
 「1. 自社で利活用を検討できる」、「2. 自社だけでは利活用できないが、利活用の可能性があると思う」、「3. 利活用できない」

※Q2-1 で無回答であっても、本問で回答のあった場合は掲載した。

※Q2-1 及び Q2-2 で「2」と回答した企業で、本問が無回答である企業が 1 社あった。

Q2-4 岸和田旧港地区エリア 利活用の条件・要望等

2-1 または 2-2 で「1. 自社で事業進出を検討できる」または「2. 自社だけでは事業進出できないが、利活用の可能性があると思う」を選択された方のみ回答

*2-4. 利活用する上での条件があれば下記にご記入ください。

各要望種別で見た場合、Q2-1(スポーツ・レクリエーションゾーンの利活用)で「自社で利活用を検討できる」または「自社だけでは利活用できないが、利活用の可能性があると思う」と回答した中では、「土地」に関する回答が4件と最も多かった。「交通」に関する回答が3件と続き、条件・要望ではないが、「施設が整備されれば、施設管理ができる」といった回答もあった。

Q2-2(浪切ホールの利活用)で「自社で利活用を検討できる」または「自社だけでは利活用できないが、利活用の可能性があると思う」と回答した中では、「土地」、「交通」に関する回答が1件ずつであった。

No.	所在地	Q2-1回答	Q2-2回答	要望種別	Q2-4コメント
1	京都府	1	3	土地	当社ホテルでは大浴場を設置するため、延床面積が800坪～1,000坪(約2,640m ² ～約3,300m ²)になる。土地は容積率によるが、200坪～800坪(約660m ² ～約2,640m ²)必要である。
2	奈良県	2	3	土地	営業面積は600坪(約1,980m ²)は必要。スケルトンでスペースをもらえた場合、どこまで工事をしないといけないのかという問題が出てくる。(フィットネスクラブ、スイミングスクールとして)
3	和歌山県	2	3	土地	スーパー・マーケットに適した5,000坪(約16,500m ²)の用地。
4	大阪府	1	2	土地	1番は価格、その他契約内容等。(スポーツクラブ出店として)
5	滋賀県	1	3	交通	スポーツドーム跡ということなので、交通アクセスは良いであろうと想定できるので、その点は期待している。(ランピング事業として)
6	滋賀県	2	3	交通	駐車場のスペースが分からないのと、1つ1つが大きいので、迷わず行けるようになっているのか知りたい。(アウトドア製品の販売として)
7	大阪府	1	1	交通	駐車場の利用と、駅間のアクセスがネックであると考えます。(ホテル建設として)
8	滋賀県	2	3	なし	該当エリアの土地や施設がどのような状態にあるのか分からぬので、現時点で伝えられる条件はない。(フィットネスクラブとして)
9	兵庫県	1	3	なし	具体的な計画は別担当が立てるため、条件までは回答が難しい。(フィットネスクラブとして)
10	大阪府	2	3	なし	当社自身が土地を取得することはないが、様々なスポーツ施設が整備されれば、施設管理ができる。当社からの条件はない。
11	京都府	2	3	なし	未定(現時点で具体的な条件なし)
12	兵庫県	1	1	なし	未定(現時点で具体的な条件なし)
13	大阪府	1	1	なし	未定(現時点で具体的な条件なし)

※Q2-1 (スポーツ・レクリエーションゾーンの利活用)、及びQ2-2 (浪切ホールの利活用)回答 選択肢
「1. 自社で利活用を検討できる」、「2. 自社だけでは利活用できないが、利活用の可能性があると思う」、
「3. 利活用できない」

※Q2-1 及び Q2-2 で「2」と回答した企業で、本問が無回答である企業が2社あった。

Q3 市担当者からの情報提供可否

岸和田市では、岸和田旧港地区エリアの活用に向けて、事業者の皆様のお声を参考にしたいと考えています。今後、市担当者より情報提供等をさせていただいても宜しいでしょうか。該当する番号 1つに○をしてください。

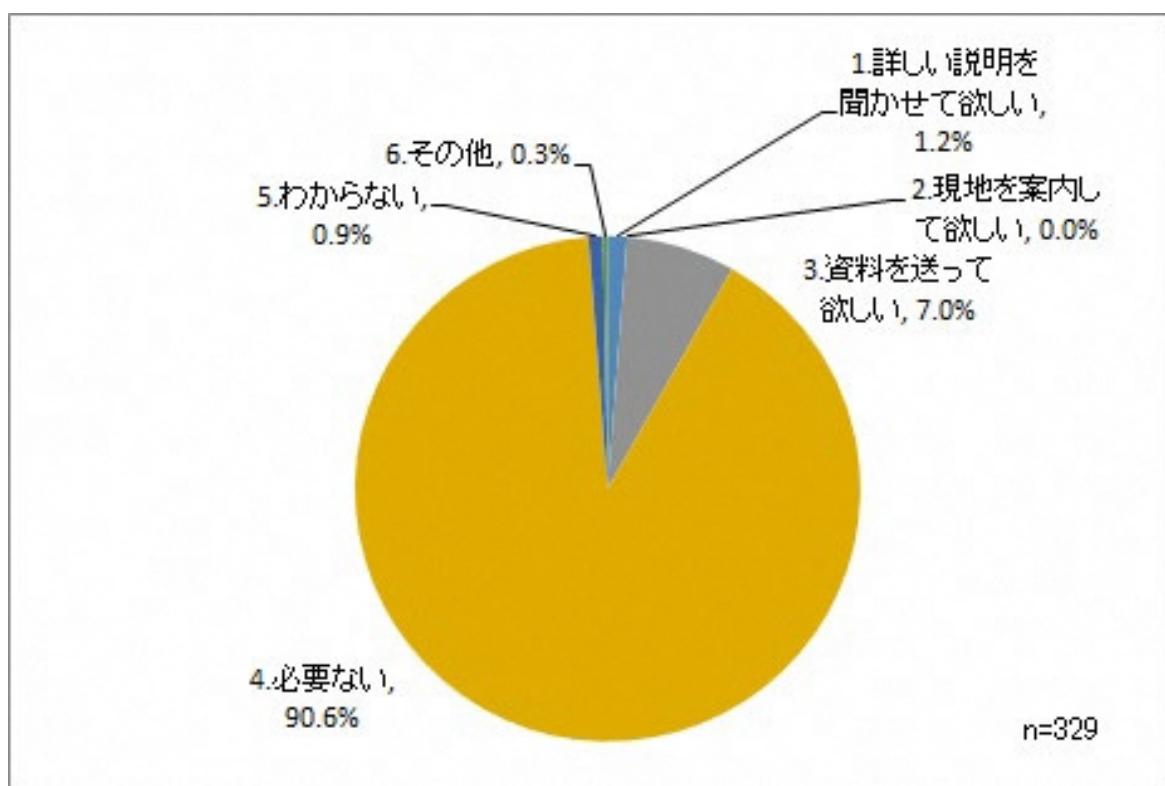
岸和田市からの情報提供可否について、「詳しい説明を聞かせて欲しい」、「資料を送って欲しい」は合わせて 27 件 (8.2%) であった。回答数の 1 割弱が岸和田旧港地区について興味を示している。その中で、岸和田旧港地区エリアに関する意見等はQ4 で確認した。

(単一回答)

n=329

結果	件数	構成比率
1. 詳しい説明を聞かせて欲しい	4 件	1.2%
2. 現地を案内して欲しい	0 件	0.0%
3. 資料を送って欲しい	23 件	7.0%
4. 必要ない	298 件	90.6%
5. わからない	3 件	0.9%
6. その他	1 件	0.3%
合計	329 件	100.0%

※無回答…0件



※「6. その他」の内容…出店エリアではないため必要ないと思われます。

Q4 ご意見や行政に期待する支援等

岸和田旧港地区エリアに関するご意見や行政に期待する支援等がございましたら、ご記入ください。

Q3 で 1～3（「詳しい説明を聞かせて欲しい」、「現地を案内して欲しい」、「資料を送って欲しい」）を選択した企業の回答内容は、下記図表参照。

Q3 で 4～5（「必要ない」、「わからない」）を選択した企業の回答内容では、大半が「興味・関心がない」といった内容であった。その中でも「現在の営業エリアから遠すぎて、どのような土地なのか分からず」、「このエリアは従業員の通勤が無理なので、検討はできない」、「当社の事業エリアから遠すぎる」、「進出エリアとして調べたことがなく、どのような所かが分からず」といった意見が多くみられた。一方、「関西空港に近いので、利便性は良いと思う」、「関西空港に近いので、出張する時には便利である」といった交通面において前向きと捉えられる意見も少数ながらあった。

No.	所在地	Q3回答	Q4コメント
1	北海道	3	関西方面については、よく知らない。
2	滋賀県	3	テナントで入る形が最も可能性が高い。該当エリアの詳細が分かる資料を送ってほしい。どのような施設が整備されているか教えてほしい。現在、堺市までは進出をしている。（フィットネスクラブとして）
3	滋賀県	3	まずは資料を見てみたい。メールで送信頂く形でもOK。
4	滋賀県	1	成人の生活習慣病・子供の体力低下等に対してのプログラムの提供。平均寿命が伸びた事で、注目されている健康寿命を伸ばすための取組等。
5	京都府	3	岸和田市に関しての知識が全くない。遠いので進出できるかどうか分からずが、該当エリア内の施設・テナント情報や、レストランが入った場合の関連情報などは参考に見てみたい。メール送信でもOK。
6	京都府	3	スポーツドーム跡か、旧港地区エリアかは言えないが、ホテルの新設を検討する可能性はある。用地価格・賃料は岸和田の相場が分からず、何とも言えない。
7	京都府	3	資料は拝見してみたいので、郵送してほしい。
8	京都府	3	今年と来年とで、現在の営業拠点の改修を計画しており、すぐに他へ動くことはできないのだが、岸和田市へは私個人は行くことがあるので、参考情報は送ってくれても良い。進出の可能性はゼロではないが、極めて低い。
9	大阪府	3	スポーツ・レクリエーションとして整備するのであれば、その意味での利活用は難しいが、営業倉庫としてエリアを活用できるのであれば、関心はある。参考資料は送って欲しい。
10	大阪府	3	当社は昔、岸和田市へ進出していた頃があり、地域性は分かっている。関西空港が近いし、スポーツ大会の誘致に期待できると思う。詳細資料を送ってほしい。どのようなイベントを、年間どの程度予定していくのかの資料も欲しい。（飲食店経営、ホテル経営として）
11	大阪府	1	現在も出店を検討している状況であり、市としてのインバウンドへの取組等があれば教授願いたい。また、スポーツ団体への助成金等あれば知りたいと存じます。（ホテル建設として）

（次頁に続く）

(Q4 ご意見や行政に期待する支援等)

No.	所在地	Q3回答	Q4コメント
12	大阪府	3	同じ大阪府であるが、岸和田市はだんじり祭りのことくらいしか知らない。意見は特になし。
13	大阪府	1	岸和田の春木にプール設備もあるスポーツ施設を持っている。現状と違う形で利用できるなら、考えても良い。
14	大阪府	3	今回の調査票は拝見した。今後どのような施設が整備されていくのか、情報を随時頂けると参考になる。
15	兵庫県	3	このエリアは、一般消費者の集客が悪いと思う。
16	兵庫県	1	スポーツドーム跡や浪切ホールは知っているが、当時は集客ができない地域だったと聞いている。現状の集客率などについて聞いてみたい。
17	兵庫県	3	県外への進出も行なっており、最近は滋賀県を視野に入れている。大阪府では弁天町に既に出店している。それよりも南部は今のところ出店できていない。岸和田市がどのような所か分からぬ。参考資料は郵送してくれても良い。(フィットネスクラブとして)
18	兵庫県	3	当法人は兵庫県の端で大阪寄りにあるので、行政には交通網の整備をしてもらって、お客様の流れがよくなるようにしてほしい。
19	兵庫県	3	神戸市内を中心としたホテル経営である。大阪にもホテルはあるが、別法人の経営である。岸和田についてはよく知らない。
20	奈良県	3	土地がどのような状態であるのか、どの程度の整備をしなければならないのかが分かる資料が欲しい。メールでの送信OK。(フィットネスジム、スイミングスクールとして)
21	和歌山県	3	スポーツドーム跡もしくは旧港地区エリアが、スーパーマーケットに適していれば検討したい。
22	和歌山県	3	地域より初期にかかる費用を重要視するので、行政に対して意見はない。和歌山県内の企業である。

※Q3 (市担当者からの情報提供可否) 回答 選択肢

「1. 詳しい説明を聞かせて欲しい」、「2. 現地を案内して欲しい」、「3. 資料を送って欲しい」

※上記他、Q3の回答が「3」であったが、Q4コメントが「特になし」、「不明」、「(コメント無し)」の企業が5社あった。

Q5 今後の新規事業計画、並びに事業所等に関する投資計画

今後の新規事業計画、並びに事業所等に関する新設／増設／移転の投資計画について、該当する番号1つに○をしてください。

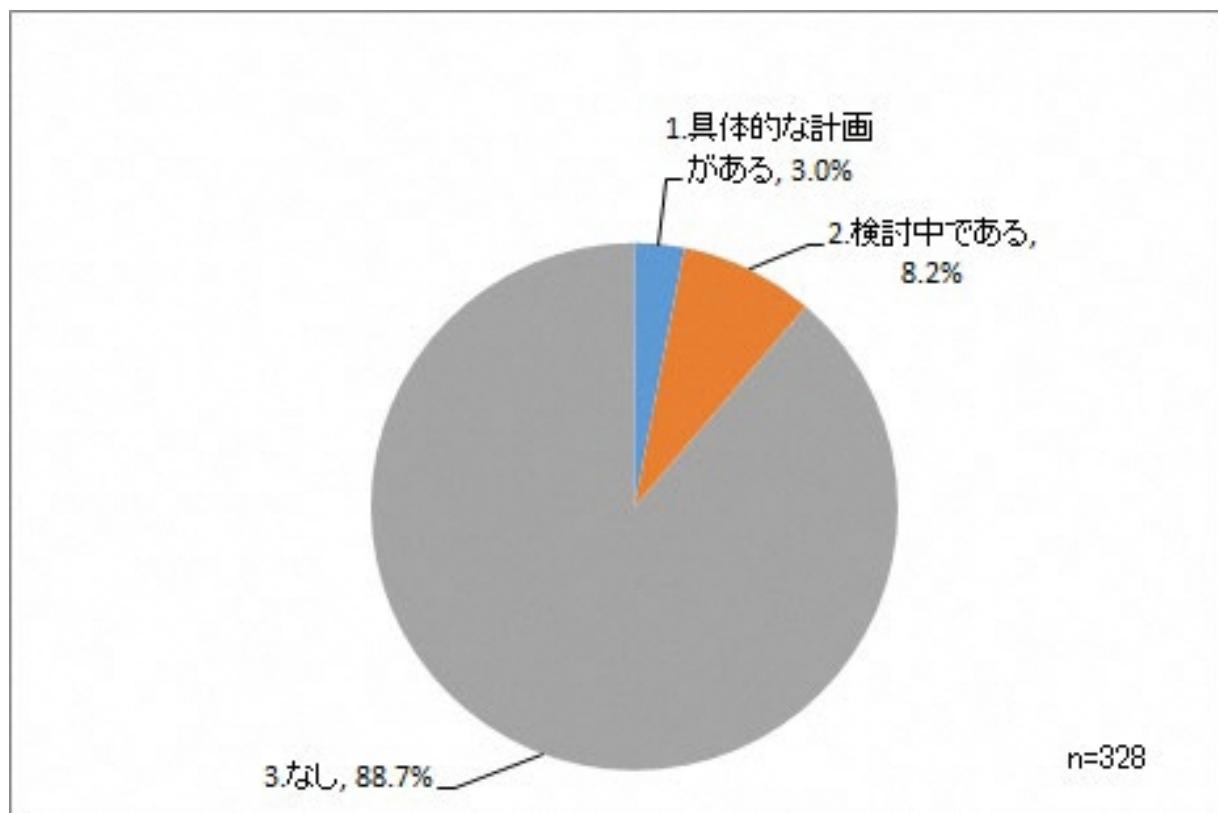
事業所等に関する新設／増設／移転の投資計画について、「具体的な計画がある」10件(3.0%)、「検討中である」27件(8.2%)は合わせて37件(11.2%)だった。その中で、具体的な計画の内容についてはQ6で確認した。

(单一回答)

n=328

結果	件数	構成比率
1.具体的な計画がある	10 件	3.0%
2.検討中である	27 件	8.2%
3.なし	291 件	88.7%
合計	328 件	100.0%

※無回答…1件



Q6-1 新規事業計画、投資計画の計画開始時期

(Q5.)で「1. 具体的な計画がある」、「2. 検討中である」を選択された方のみ回答

* 6-1. 新規事業計画、投資計画の計画開始時期について、該当する番号 1 つに○をしてください。

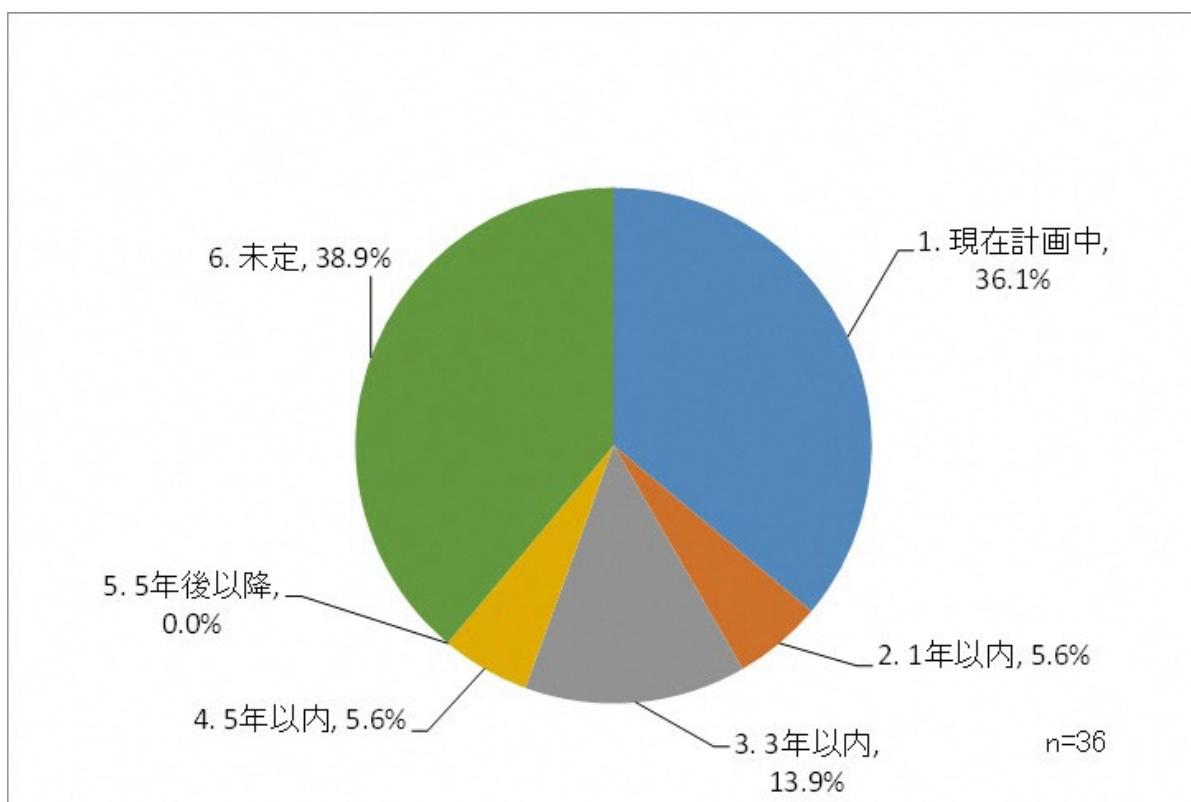
投資計画の実施時期については、「現在計画中」13 件 (36.1%) が最も多く、「3 年以内」5 件 (13.9%)、「1 年以内」と「5 年以内」がそれぞれ 2 件 (5.6%) と続いた。合算すると、事業所等に関する新設／増設／移転の投資計画について検討している企業のうち、55.6% が 3 年以内に計画開始を予定、もしくは計画中という結果となった。

(単一回答)

n=36

結果	件数	構成比率
1. 現在計画中	13 件	36.1%
2. 1年以内	2 件	5.6%
3. 3年以内	5 件	13.9%
4. 5年以内	2 件	5.6%
5. 5年後以降	0 件	0.0%
6. 未定	14 件	38.9%
合計	36 件	100.0%

※無回答…1件



Q6-2 新規事業計画、投資計画の対象施設

(Q5.)で「1. 具体的な計画がある」、「2. 検討中である」を選択された方のみ回答

* 6-2. 新規事業計画、投資計画の対象施設について、該当する番号すべてに○をしてください。

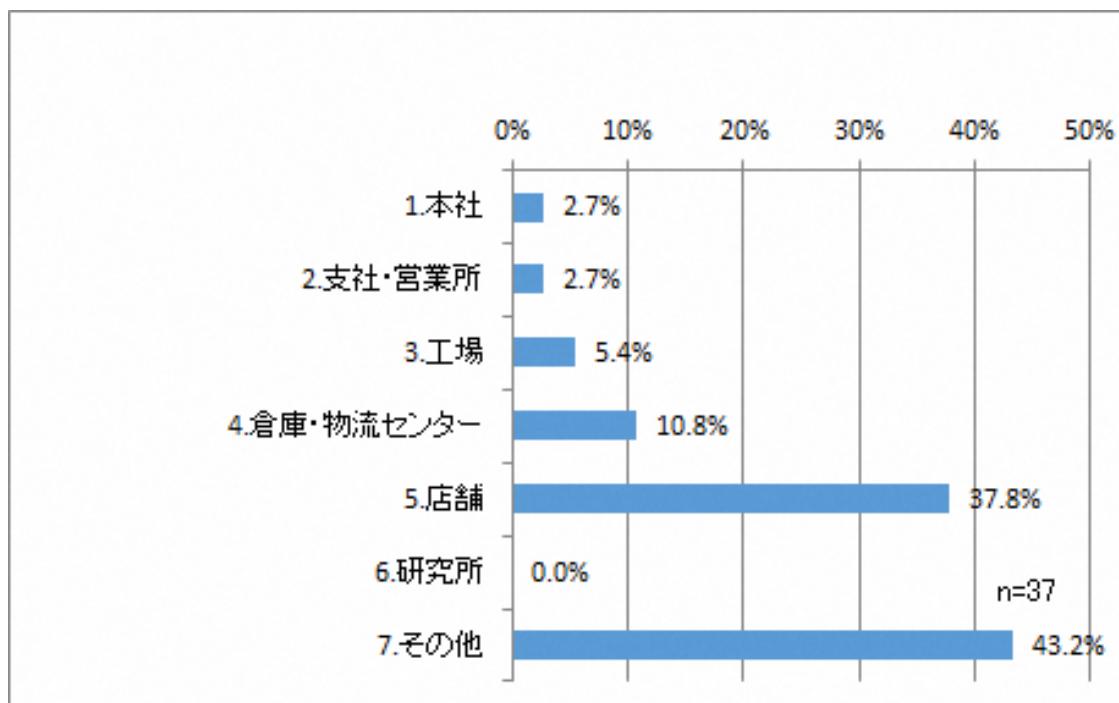
投資計画の対象施設として、最も多かったのは「店舗」14 件(37.8%)で、「倉庫・物流センター」4 件(10.8%)、「工場」2 件(5.4%)と続いた。「その他」の内容として多くみられたのは、スポーツ施設、宿泊施設、テナントビル等であった。

(複数回答)

n=37

結果	件数	構成比率
1.本社	1 件	2.7%
2.支社・営業所	1 件	2.7%
3.工場	2 件	5.4%
4.倉庫・物流センター	4 件	10.8%
5.店舗	14 件	37.8%
6.研究所	0 件	0.0%
7.その他	16 件	43.2%
合計	38 件	—

※無回答…0件



※「7.その他」の内容…トレーニングセンター、ホテル、人間ドック用の施設、賃貸専業用の住宅・テナントビル、テニスコート、スポーツ施設、スポーツクラブ、小型スポーツクラブ、レクリエーション施設（立体迷路）、乗馬クラブ

Q6-3 新規事業計画での進出地域、投資対象地域

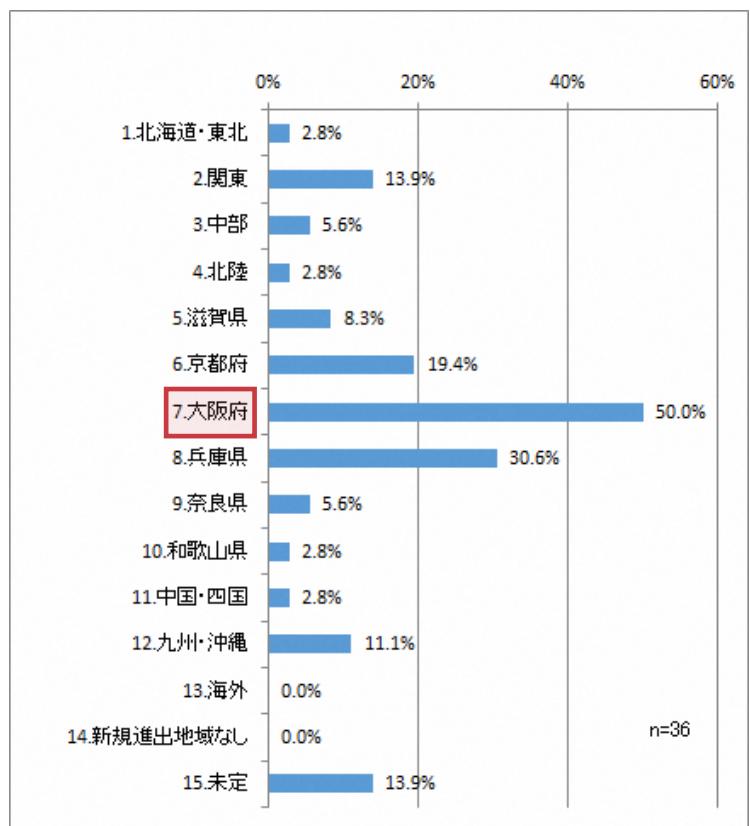
(Q5.)で「1. 具体的な計画がある」、「2. 検討中である」を選択された方のみ回答

* 6-3. 新規事業計画での進出地域、投資対象地域について、該当する番号すべてに○をしてください。また、具体的な場所が決まっていましたらお答えください。

投資計画の対象地域として、最も多かったのは、『近畿』(2 府 4 県の割合を合算すると 42 件)で、「関東」5 件、「九州・沖縄」4 件、と続いた。また、『近畿』地方の中でも「大阪府」が 18 件と、最も多く選ばれる結果となった。

結果	件数	構成比率
1.北海道・東北	1 件	2.8%
2.関東	5 件	13.9%
3.中部	2 件	5.6%
4.北陸	1 件	2.8%
5.滋賀県	3 件	8.3%
6.京都府	7 件	19.4%
7.大阪府	18 件	50.0%
8.兵庫県	11 件	30.6%
9.奈良県	2 件	5.6%
10.和歌山県	1 件	2.8%
11.中国・四国	1 件	2.8%
12.九州・沖縄	4 件	11.1%
13.海外	0 件	0.0%
14.新規進出地域なし	0 件	0.0%
15.未定	5 件	13.9%
合計	61 件	—

※無回答…1件



具体的な場所	
滋賀県	京都府
京都府京都市	京都府と大阪府の県境
大阪府岸和田市	大阪府河内長野市
大阪府大阪市北区中之島	大阪府大阪市住之江区
大阪府豊中市(千里中央)	大阪府
大阪府(特に指定はなく、人口密度の高い地域を希望)	大阪府(南の地域)
大阪府(北摂(箕面方面))	大阪府(北摂で随時計画)
兵庫県と大阪府の県境	兵庫県宝塚市栄町
兵庫県三田市	兵庫県(神戸市・西宮市・芦屋市などで随時計画)
兵庫県(特に指定はなく、人口密度の高い地域を希望)	奈良県(大きめの駅前)
東京都中央区銀座	福岡県福岡市博多区

Q6-4 抱点の希望面積

(Q5.)で「1. 具体的な計画がある」、「2. 検討中である」を選択された方のみ回答

* 6-4. 抱点の面積はどの位を希望していますか。該当する番号 1つに○をしてください。

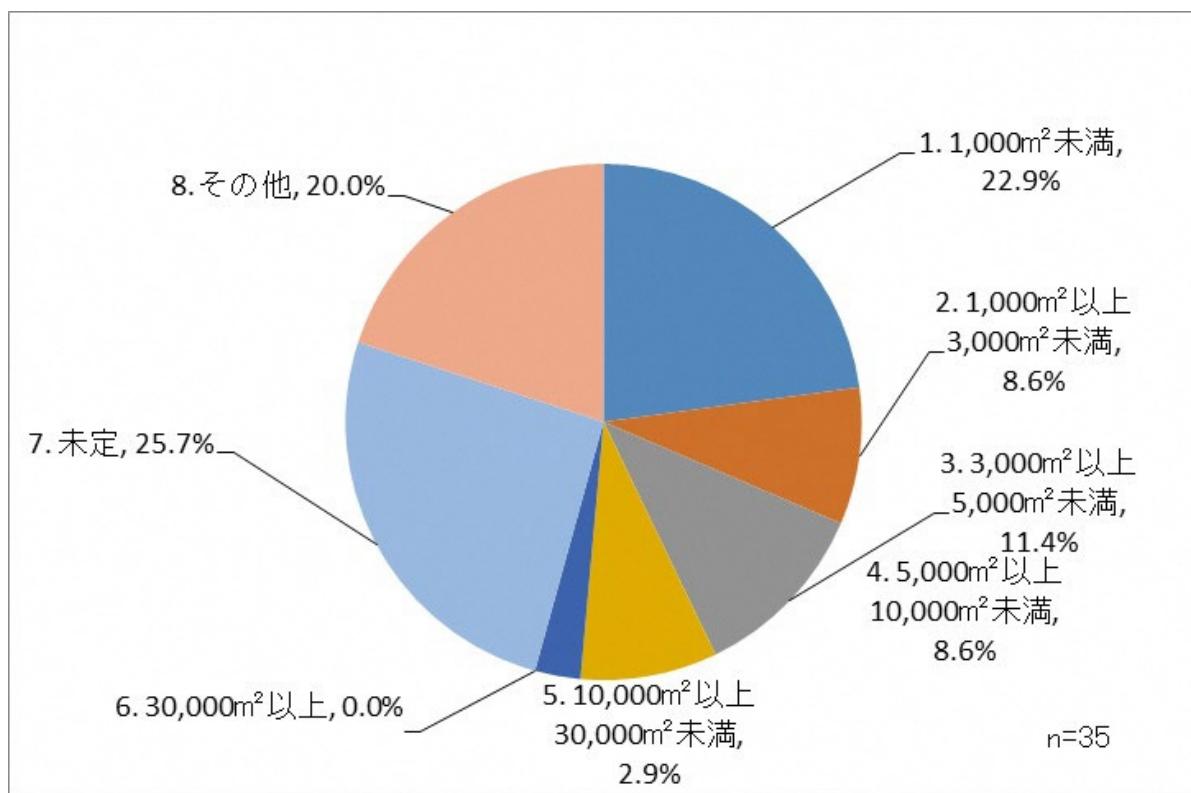
投資計画の対象抱点の希望面積として、最も多かったのは、「1,000 m²未満」8 件(22.9%)で、「3,000 m²以上 5,000 m²未満」4 件(11.4%)、「1,000 m²以上 3,000 m²未満」、「5,000 m²以上 10,000 m²未満」3 件(8.6%)と続いた。全体として、希望する抱点の面積は10,000 m²未満が18件(51.4%)と約半数を占めた。

(单一回答)

n=35

結果	件数	構成比率
1. 1,000 m ² 未満	8 件	22.9%
2. 1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	3 件	8.6%
3. 3,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	4 件	11.4%
4. 5,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	3 件	8.6%
5. 10,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満	1 件	2.9%
6. 30,000 m ² 以上	0 件	0.0%
7. 未定	9 件	25.7%
8. その他	7 件	20.0%
合計	35 件	100.0%

※無回答…2件



※「8. その他」の内容…「土地あり」、「60室以上（ホテルとして）」、不明等

Q6-5 新規事業計画、投資計画の想定投資額

(Q5.)で「1. 具体的な計画がある」、「2. 検討中である」を選択された方のみ回答

* 6-5. 新規事業計画、投資計画の想定投資額を下記にご記入ください。

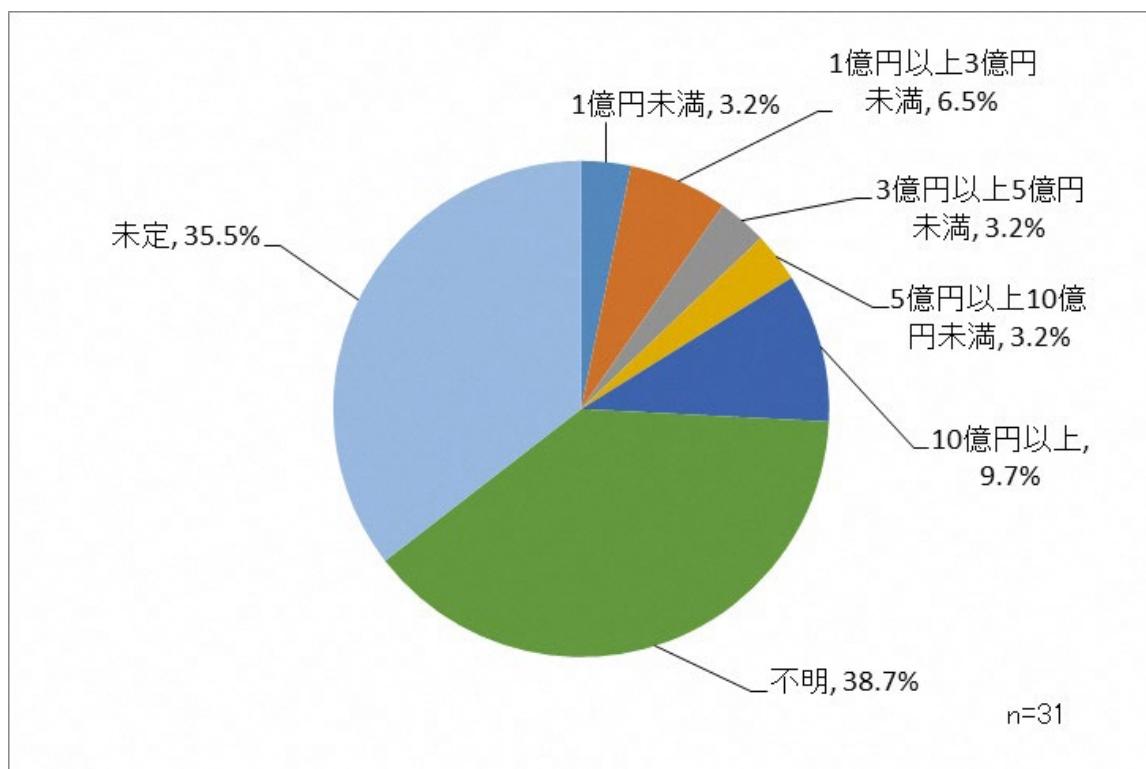
投資計画の想定投資額としては、「10 億円以上」の回答が 3 件(9.7%)であった。投資額について、大半の意見としては「不明」、「未定」であったが、回答者の約 25%が具体的な想定額を示した。

(自由回答)

n=31

結果	件数	構成比率
1億円未満	1 件	3.2%
1億円以上3億円未満	2 件	6.5%
3億円以上5億円未満	1 件	3.2%
5億円以上10億円未満	1 件	3.2%
10億円以上	3 件	9.7%
不明	12 件	38.7%
未定	11 件	35.5%
合計	31 件	100.0%

※無回答…6件



Q6-6 新規事業計画、投資計画を予定する理由

(Q5.)で「1. 具体的な計画がある」、「2. 検討中である」を選択された方のみ回答

* 6-6. 新規事業計画、投資計画を予定される理由について、該当する番号すべてに○をしてください。

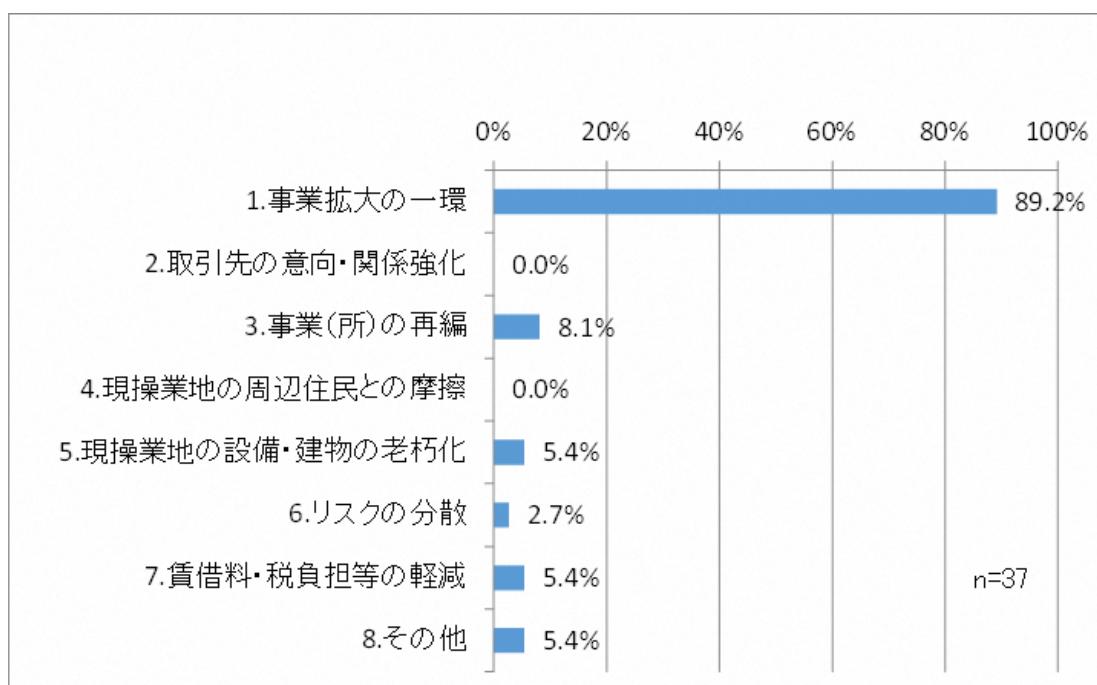
投資計画の理由として最も多かったのは、「事業拡大の一環」33 件(89.2%)で、「事業(所)の再編」3 件(8.1%)、「現操業地の設備・建物の老朽化」、「賃借料・税負担等の軽減」2 件(5.4%)と続いた。「現操業地の設備・建物の老朽化」といった後ろ向きの理由は一定数あったものの、最も多かった「事業拡大の一環」といった前向きな理由が目立った。

(複数回答)

n=37

結果	件数	構成比率
1.事業拡大の一環	33 件	89.2%
2.取引先の意向・関係強化	0 件	0.0%
3.事業(所)の再編	3 件	8.1%
4.現操業地の周辺住民との摩擦	0 件	0.0%
5.現操業地の設備・建物の老朽化	2 件	5.4%
6.リスクの分散	1 件	2.7%
7.賃借料・税負担等の軽減	2 件	5.4%
8.その他	2 件	5.4%
合計	43 件	—

※無回答…0件



※「8. その他」の内容…利用料値上げ対策(娯楽)、不明

Q7 新規事業計画、投資計画で重要視されるポイント

新規事業計画、投資計画を検討する上で、特に重要視されるポイントがございましたら、具体的にご記入ください。

投資計画を検討する上で特に重要視されるポイントについて、「交通・物流」に関するコメントが最も多く、「集客・観光地」、「環境」、「収益・費用」、「テナント」に関するコメントが続いた。また、「その他」の意見としては、「土地取得の場合は紹介していただく」や「計画内容に沿って土地を探している」といったコメントがあった。(回答のあった303件の内、「特になし」等を除いた115件を掲載する。)

＜分析① 交通・物流＞

No.	所在地	Q7コメント
1	滋賀県	ホテル業なので交通立地を重視する。駅が近いとか幹線道路が近いということは大切。他にも周辺の商業地区がどのような状況であるかも重視する。観光地域であるかどうか、ビジネス立地(会社・工場があるかどうか)で、出張の可能性があるかなども見る。
2	京都府	交通アクセスの良い地域を選びたい。
3	京都府	当社は製造業であるので、働き手を募集しやすいように、交通の便の良さを重視する。
4	大阪府	倉庫を持つ場合は物流の便を重視する。
5	大阪府	交通アクセスの良い地域を選びたい。
6	大阪府	立地、アクセス、等。
7	大阪府	住宅街ではない方が良いのだが、地元には密着したいと思う。自転車通勤も可能なエリアが良い。
8	大阪府	ホテル事業であるので、なるべく駅から近い方が良い。
9	大阪府	本社との近接性を重視する。
10	大阪府	顧客との近接性や、物流アクセスの良さは必要だと思う。
11	大阪府	物流の便が良いこと。
12	大阪府	パートを確保できること。パートの交通の利便性。ある程度の広さも必要。
13	大阪府	交通アクセスの良い立地を重視する。
14	大阪府	オフィス事務所は、交通の便と広さで選びたい。倉庫としてならば、物流の便を重視する。当社の子会社なら倉庫を持つこともあるが、現在は予定がない。
15	大阪府	交通の便利な地域が良い。
16	大阪府	交通アクセスが良いこと。
17	大阪府	輸入のための港が近いこと。物販業なので、国内配送をするための物流網が良いこと。
18	大阪府	取引先との近接性、物流アクセスが良いこと。
19	大阪府	インターチェンジに近いなど、交通の利便性。
20	大阪府	人口密度が高いこと。アクセスが良いこと(現在99%のお客様が車で来場している。住宅街などの入り組んだ場所だと、車に不慣れな女性のお客様の来場が減る)。

<分析① 交通・物流>

No.	所在地	Q7コメント
21	大阪府	出店立地…駅周辺(徒歩5分圏内)。
22	大阪府	交通・物流など利便の良い地域が良い。
23	大阪府	物流アクセスの良いエリアが望ましい。
24	大阪府	人口が多く、交通の便が良いこと。
25	兵庫県	今後事業拡大を行う時点で、新規ビジネス用の土地を取得することはあるかもしれない。なるべく流通の良い、交通アクセスの良い土地を探したい。残念ながら、今は計画はない。
26	兵庫県	賃貸事業用物件への投資計画となるので、市場に近く、交通・物流の良いエリアを取得したい。
27	兵庫県	スポーツ関係の様々な事業を手掛けているが、フィットネスクラブの出店は随時検討している。来てもらいやすいように、交通アクセスの良い場所を探す。
28	兵庫県	社員の通勤や物流の利便性を一番に考えるが、今は何の計画もない。
29	奈良県	交通アクセスが良いエリアを選びたい。
30	和歌山県	駅の近くや、交通アクセスの良いエリアを重視する。人口密度の高い地域が良い。
31	熊本県	交通の利便性などの立地。

<分析② 集客・観光地>

No.	所在地	Q7コメント
32	滋賀県	集客できそうなエリアがあれば、検討は随時行う。スーパーなどと併設している施設が望ましい。
33	滋賀県	観光地として人が集まる地域に立地する。
34	滋賀県	集客できること。
35	滋賀県	観光地への進出が、最も望ましい。
36	京都府	新規事業計画がないので、何とも回答できないが、集客できることを最優先する。
37	京都府	事業計画の可能性が高いのは飲食店。なるべく観光地に近いエリアで、利用客が多いところが良い。
38	京都府	人通りの多いエリアを選ぶ。
39	京都府	観光地を選びたい。
40	京都府	観光地で、集客を望めるエリアが良い。
41	京都府	人の流れがあるかどうかを重視してエリアを選ぶ。
42	京都府	集客しやすいエリアであること。
43	京都府	周辺が商業・観光エリアであること。
44	大阪府	集客しやすいエリアが見つかれば、随時検討をするつもりでいる。
45	大阪府	風呂屋であるので、集客が見込めるエリアであること。

<分析② 集客・観光地>

No.	所在地	Q7コメント
46	大阪府	ホテル事業なので、集客が見込める環境であること。
47	大阪府	広い場所と集客率の高い地域が良い。
48	大阪府	小売業なので、客が多く集まる地域が良い。
49	大阪府	集客しやすいこと。
50	大阪府	観光地への進出を基本として、集客を期待する。
51	大阪府	具体的に検討を進めている訳ではないが、良い土地があれば随時検討をしていく。なるべく大きな駅の側で、観光客が沢山来る地域を選びたい。
52	大阪府	集客して、来場者を確保できること。
53	大阪府	商圈(お客様が来てくれるか)。
54	大阪府	温泉旅館・リゾート旅館を経営しているので、観光地を選びたい。
55	兵庫県	観光地であること。
56	兵庫県	集客しやすい立地を見つければ、当社側から親会社の意見を挙げることもあるが、グループとしての戦略となる。
57	兵庫県	集客が望める周辺環境であること。
58	奈良県	店舗としては人が集まる場所が良いが、予定は何もない。
59	和歌山県	観光地であること。姉妹館もあるが、更地で計画するよりも、他企業が経営をやめた跡地を探す形で入っている。
60	和歌山県	全く新規投資はしていないが、もし旅館・ホテルを新設するとすれば、「集客できること」を最重要視する。
61	和歌山県	集客できる立地であること。

<分析③ 周辺環境>

No.	所在地	Q7コメント
62	三重県	船舶の寄港地となる地域。倉庫は当社には必要ないので、そのための土地は不要。
63	滋賀県	物販店舗の新設に関心があるが、旧来のショッピングセンターに立地するのではなく、自然が近くにあるところに立地したい。
64	滋賀県	グランピング用に使用したいので、広いスペースが必要。
65	滋賀県	当社が投資する対象となると、ホテル物件ということになる。周辺の環境との相乗効果は大事なポイントである。
66	京都府	地域の環境を見て、立地は考えたい。
67	京都府	立地と周辺に何があるかの環境を重視する。
68	京都府	地域性を第一に見る。大きな駅が近くにあるとかではなく、営業していきやすいエリアかどうかを重視する。エンドユーザーとなる地域の人が激しい地域は、なるべく避けたい。
69	京都府	3ヶ所に計画がスタートしている。人口密度の高い地域を選んでいる。

＜分析③ 周辺環境＞

No.	所在地	Q7コメント
70	京都府	観光地よりもビジネス立地を望む。交通機関が整っていれば、駐車場スペースが小さく済むので、必要な広さは立地によって変わる。現在の営業施設は600坪(約1,980m ²)で、それより広い駐車場を用意している。部屋にも大風呂がついているのが普通となっているので、それなりの坪数が必要である。
71	京都府	中古買取業をしているので、駐車場スペースが必要。ロードサイド沿いが使いよく、ナショナルチェーンが出てるエリアが理想的である。700～1,500坪(約2,310m ² ～約4,950m ²)は欲しい。
72	大阪府	立地環境。
73	大阪府	工場地帯。
74	大阪府	都心部であり、観光もビジネスも両方の展開ができること。
75	大阪府	治安の良い、安心して営業できる地域が良い。
76	大阪府	半径2km以内の住民人口が多いエリアが良い。
77	大阪府	新たに土地を求めるとしても、現在の営業地の近辺に限る。
78	大阪府	なるべく商店街が賑わっているエリアが良い。
79	大阪府	フェリーの大型化により、輸送能力が増強されているため、駐車場用地を十分確保したい。
80	兵庫県	人口の多い市町村で広い土地が良いが、現状では予定なし。
81	兵庫県	ロケーションの良い地域を選びたい。
82	愛媛県	当社が新たに土地を求めるとなると寄港地となるので、桟橋が整備されている場所が良い。
83	福岡県	当社で投資するということは、老朽化した船の設備の入れ替えであるので、どのような設備を採用するかを重要視する。
84	福岡県	当社が土地を取得する場合は、荷捌きをする場と駐車スペース分があれば良い。港に近いところを求める。
85	宮崎県	船の運航事業をしているので、土地取得をするのであれば、港に隣接していること。関連会社がバックヤードして活用できるスペースや、お客様が利用するスペースは必要となる。大型トラックが数台程度置ける広さが必要。

＜分析④ 収益・費用＞

No.	所在地	Q7コメント
86	北海道	長期で事業が運営でき、収益の上がりそうな立地を選ぶ。
87	滋賀県	価格と契約内容。
88	大阪府	採算性を重視する。
89	大阪府	費用対効果、お客様満足度。
90	大阪府	なるべく初期投資を抑える。
91	大阪府	将来性と何年以内に投資額を回収できるか？
92	大阪府	イニシャルコストがどれくらいかかるか。
93	大阪府	利回りが高い。
94	大阪府	立地、地代などの賃料条件。

＜分析④ 収益・費用＞

No.	所在地	Q7コメント
95	大阪府	商圈、見込まれるリターン、リスク等。
96	兵庫県	本業であるゴルフ場に関わることで、かつ収益性を考慮する。
97	兵庫県	会員の獲得、賃料。
98	兵庫県	小規模な会社なので、多額なイニシャルコストはかけられない。リノベーションしてある建物に入居するのがベターである。
99	福岡県	NPV(正味現在価値)・IRR(内部収益率)。
100	長崎県	収益性。
101	熊本県	収支が確保されること。

＜分析⑤ テナント＞

No.	所在地	Q7コメント
102	滋賀県	人口密度など、商圈としての条件を重視する。テナントで入る形での事業が理想的である。
103	京都府	50坪(約165m ²)程の空き店舗へ入るのが理想的である。それに40台程の駐車場が必要。ショッピングセンターや、道路脇のコンビニ跡が使いやすい。テナントで入る形が良い。
104	兵庫県	既存店に関しては、神戸一円の最寄駅にドミナント出店しているケースが多い。ただしホテルの中のフィットネス出店に関しては、全国エリアを問わない。
105	奈良県	良い条件のエリアが見つかれば、随時検討したいと思っている。土地取得をしてイチから造るのは無理であり、テナントで入れるところがあれば良い。フィットネス経営なら、スケルトンの状態でも検討できるのだが、スイミングとなるとある程度の造作が整っているところへ入りたい。
106	奈良県	大型拠点を新規で持つ計画は現在はない。現在検討を進めているのは、経営をしている立ち飲みショップ用の新店である。駅前のお店を居抜きで活用したいと思っている。

＜分析⑥ その他＞

No.	所在地	Q7コメント
107	京都府	長期視点で事業継続していくかどうかを、多角度からの検討が必要。
108	京都府	観光地よりも、ビジネス出張者の多いエリアが良い。
109	京都府	土地取得を計画する場合は、地元で紹介してもらう。
110	大阪府	関東・関西多方面に施設はある。健康寿命を伸ばすため、年配者でも利用しやすいプールなどを併用した施設を造るのが、社長の意向である。
111	兵庫県	計画時の目的による。
112	奈良県	工場やセンターのことを考えれば、少々僻地であっても広くて安いエリアが良いが、事務所利用をするなら交通の便の良いエリアを求める。
113	和歌山県	計画が拳がった時の状況による。現在と同じ事業を拡大するのであれば、ビジネス出張者をターゲットにする。
114	和歌山県	人口が多く、交通の便が良いこともポイントであるが、当社の場合は子供向け事業もあるので、計画時の目的によって重視ポイントが異なってくる。
115	和歌山県	土地面積・交通の便・ロケーションなど自社の条件に合い、金額も安ければ検討もしたいが、当面は予定していない。資料は今後の参考に見ても良い。

IV. 訪問調査 調査結果

■ 岸和田旧港地区の利活用について

01 PFI事業者①

- 岸和田市は、地域住民が協力・団結し一体となってだんじりに参加する印象を持っているが、地縁・血縁の強い関係性があるが故に新しく市外からの人口流入が少ないイメージを持っている。
- 岸和田旧港地区の開発可能性については、立地や賃料等の経済条件だけではなく、地域や住民等が何を求めているのか複数の目線で検討していく必要がある。
- 開発を行うには"誰のために"、"何のために"を明確にし、コンセプトを定めなければならない。そのためには、パブリック・インボルブメント（住民参画）を実施し、地域住民の意見や思いを行政側が吸い上げるべきである。地域の活性化という視点ではなく、ヒトの活性化という視点で考えるべきだと思う。
- S D G s （※1）の考え方のように持続可能な開発が重要である。長く地域に愛され、地域コミュニティーの関係性の維持向上に繋がるような開発にしなければ、同地区の価値向上には繋がらないとと思う。
- 現在の日本の人口減を考えれば「縮充」の考え方必要であろう。岸和田駅から日常的に行くには、負担がかかる立地である。同地区だけでなく周辺地域も含めた視点でどのような機能を持たせるのか検討し、イベント頼みではない目的をもった持続可能な開発を行わないといけない。
- 民間の力を活用するなら、ソーシャル・インパクト・ボンド（※2）の仕組みを利用するのも良いだろう。神戸市の糖尿病性腎症重症化予防事業や豊中市の禁煙ソーシャル・インパクト・ボンドの事例のように、全国で事例が増えている。他地域の事例を参考にしながら、岸和田市オリジナルのエリアマネジメントを行って欲しい。

※1・・・「S u s t a i n a b l e D e v e l o p m e n t G o a l s (持続可能な開発目標)」の略称。2015年9月の国連サミットで採択されたもので、国連加盟193か国が2016年から2030年の15年間で達成するために掲げている。

※2・・・行政の成果連動型支払契約と民間資金の活用を組み合わせた官民連携手法の一つ。サービス提供者の費用について、民間資金提供者から資金調達を行い、行政と事前に合意した成果目標を達成できれば、後から行政が資金提供者へ成果に応じて報酬を支払うという仕組み。

02 PFI事業者②

- 当社は大阪市西区の難波エリア等にも店舗を複数出店している。岸和田市は既存顧客も認知している可能性が高いため、興味のあるエリアである。ただし、堺市より南は当社の未進出エリアであり、おそらく既存顧客層と食に対する趣味嗜好が異なるため、慎重な判断が必要となる。
- 岸和田旧港地区エリアについては、海岸沿いのロケーションを活かすことができるエリアだと感じる。商業施設を建てるとすれば、夏に大きく収益が見込めるような施設が適しているだろう。また、郊外の立地となるため、集客の見込みは休日が中心となり、平日は厳しい印象である。
- 同地区に出店するならば、周辺施設に依存しない魅力作りが重要だろう。単なる飲食店ではなく、近隣エリアからも注目が集まるような体験型事業を行い、人を呼び込む仕掛けが必要だと思う。
- 例えば（当社では難しいが、）グランピング等はどうだろうか。千葉県木更津市のWILD BEACH SEASIDE GLAMPING PARK等、港沿いでグランピング事業が成功している事例もある。関西の事例は少ないとと思うので話題性もあり、近隣にある地蔵浜みなとマルシェとの親和性もあるだろう。
- 行政には、（初期費用を抑えるために）資金面や、施設完成時のPR面で支援を期待する。当社の既存事業も、賃料が高かかったため、店舗が繁盛していなければ投資回収ができていなかった。更地に建設する場合はリスクが大きいので、そのような配慮があるとありがたい。

03 PFI事業者③

- 岸和田旧港地区については、ウォーターフロントとしての魅力を感じる。何かひとつきっかけとなるものがあれば、アクアパークとして魅力的なエリアになる可能性を秘めている。
- 岸和田市については“だんじり”のイメージが強く、おしゃれなイメージをなかなか想起しづらい面がある。どのように魅力付け（地域のブランディング）を行なうかが重要なポイントになってくる。
- 同地区の具体的な利活用方法を検討するのであれば、スポーツ施設は客単価が低く、賃料を設定するとしても高額な設定はできないため、不向きではないかと考える。
- 施設の建設に捉われず（収益性を求めるのではなく）、広大な公園として利活用を検討してはどうだろうか。広大な公園があるというのは市民のために贅沢な使い方である。
- 例えば、同地区を公園として整備し、ランニングコースを作るのも一案である。入江を活かし、人が走れる橋を建設することで、回遊性のあるランニングコースを作ることが可能である。また、ライトアップを行い、夜でも安全に走れる環境を整えれば、防災の観点から安全な街づくりの役割を担うことができる。「人にやさしいアクアパーク」が出来上がるであろう。
- （ランニングコースは収益性こそ高くないが、）前述のように同地区だけの視点で開発するのではなく

く、街全体の視点で一体的な開発ができると、街全体の魅力が向上すると考える。

- 景観についても、入江ならではの景観作りができる。湾周辺の倉庫に面白いペイントを施しライトアップをすれば、特徴的な景観を作り出せる。また、イベントとして湾内に灯篭等をながし光の海にすれば、同地区を楽しい場所にすることができるだろう。
- 当社自身の利活用の可能性について、当社単独で開発する可能性は低い。ただ、民間企業を東ねながら代表企業として開発に関わる可能性は考えられる。
- 収益性を追い求めるのではなく、当社に関連するテーマで都市の魅力を上げるなど、当社企業ブランド価値を高めるような形であれば、市に協力するという大義名分のもと関わられるのではないかと考える。

04 PFI事業者④

- 岸和田市については、現在は商店街のにぎわいは少なくなっているものの、もともと岸和田城やだんじり等伝統的な側面が多く、力のある市だと感じる。
- 岸和田旧港地区については、岸和田城の近くであることやウォーターフロントであること等、魅力的な面がある。
- 駅からは遠く、他のPFI事業の立地に比べて利便性は劣るよう思う。ただし、自動車でのアクセスは良いので、周囲に無料駐車場を多く配置できれば、トータルでの利便性は解消できるだろう。
- 同地区のスポーツドーム跡に関しては、例えば図書館等、市民利用ができる開かれたコア施設の設置により、様々な交流が生まれるのではないかと考える。子育て支援施設等も良いかもしない。
- 地蔵浜地区の漁港のにぎわいとも距離があること、地区内でも段差や歩道の繋がりが悪い等、マクロ的にもミクロ的にも分断されている印象である。現状、にぎわいが分断されており、同地区の内外で一体感が損なわれているように思う。
- 行政には、にぎわいの連続性をもたせるための整備や、(もしPFI事業を行うのであれば)事業が、市民や漁港関係者等の周辺関係者が歓迎してくれるための下地を整えることを期待したい。

05 PFI事業者⑤

- 岸和田市については、関西国際空港から近く、商業施設やホールもあり、歴史あるだんじり祭りも開催されていることから、都市として好印象である。しかし、近年大きな変化、発展が起きていない印象である。
- 岸和田市だけに限らず、兵庫の明石市など、関西の中でもベイサイドの発展は課題として挙げられている。その中でも岸和田旧港地区は、高速道路が通っていることや、関西国際空港との距離が近いこ

ともあり、ターゲット層によっては集客を見込める施設ができるのではないか。しかし、空港があるからといって必然的に周辺が活性化するわけではない。立地の強みに固執せず、コンセプトやターゲット層を明確にして、方向性を定めることが肝心となるだろう。

- 公園もあることからパーク P F I も有効と考えられる。都市公園法で定められている公園の場合、その公園の目的を把握した上でコンセプトやターゲット層を考えなければならない。しかし、そのような公園でないのであれば、コンセプトやターゲット層は考えやすいだろう。
- コンセプトについては、すでに商業施設やホール、だんじり祭りなどの歴史があることから考えて、未だ岸和田市にないインバウンド向けの観光客をターゲットにするといった考え方もできるだろう。またその際にクールジャパンと関連付けることも一つの手ではないだろうか。
- 岸和田市は、関西国際空港と大阪市の間でもあるため、旧港地区の利活用をする場合は夢洲の I R (統合型リゾート) も意識する必要があるだろう。

06 アウトドア事業者(アパレル関連)

- 岸和田市については、だんじりのイメージが強く、岸和田市に限らず大阪府の南地域はおしゃれなイメージがあまりない。ただ、泉佐野市のりんくうタウン等、従前に比べれば南大阪にもおしゃれなエリアが増えてきたようを感じる。
- 岸和田旧港地区については、港というロケーションに魅力を感じる。関西は関東に比べて“おしゃれな港町”が少ないイメージなので、同地区がそのような場所になれば、関西の中で注目されるエリアになる可能性はあるだろう。
- 浪切ホールには、老若男女の様々な人がイベントで集まることから、同施設のような人の集まる施設が近隣にあることは、小売業にとって集客という面でメリットがある。
- (土地の金額にはよるが)現状では当社が単独で同地区に店舗建設を行うのは、行政からの相当な支援がないと難しい。出店を成功させようと思うと、現在展開している当社の既存店舗とは違うコンセプトで新たにブランディングを考えることも必要なため、ハードルは高いと感じる。
- 行政や他企業が同地区を開発し、モールに出店する形であれば当社も進出しやすい。当社以外でもそういう考える小売業は多くいるのではないかと思う。

07 グランピング事業者

- 岸和田市については、だんじりや元プロ野球選手等がまず思いつく。地域性としては市内の結束が強いイメージである。
- 岸和田旧港地区エリアについては、大阪市内からのアクセスが良い点が魅力的である。関東は都市部からアクセスの良いグランピング施設が思いつくが、関西では思いつかない。駅からは少し遠いものの、都市部からの近さは魅力的である。
- 港沿いの立地であり強風も予想されることから、テント形式の宿泊施設は難しい。また、周辺住民への配慮も必要になるため、何か対策が必要にはなるだろう。
- 当社が利活用する場合は、2ヘクタール程度の面積は必要となる。現時点でスポーツドーム跡だけではなく、周辺のアクアパーク等も含めて一体的な利活用をしていきたい。
- 当社が利活用を検討する上で一番気になるのは、（賃貸となる場合は）地代である。地代が高くなればどうしても初期投資を抑える必要があり、魅力的な施設を作るのは難しくなる。
- 良い条件であれば自然と全国の企業が注目し、魅力的な施設が出来上がる可能性も高くなることから、周辺エリアの価値向上にも繋がるはずである。募集が出されるのであれば、同地区だけでなくエリア全体の価値向上という視点から、良い条件が出ることを期待する。

08 宿泊事業者

- 岸和田市について、知り合いもいることから馴染みのある地域である。岸和田市と近隣の市についても出店を検討したことがある。
- 岸和田のだんじりについては、一定の宿泊需要を見込むことができる。ただし、開催期間中は集客が見込めるが、年間通した収益を考えると、出店要因にはならない。
- 岸和田旧港地区については、出店に際して関西国際空港のアクセスは着目するポイントであるが、同空港近辺にも空き地があることを考えれば、岸和田旧港地区の出店で空港利用客のホテル需要を大きく取り込むことは難しいと考える。空港利用客を集客に見込むなら空港からの送迎バスを手配するなど、何らかの施策が必要であるだろう。
- 近辺に工場があることは、メンテナンス等で訪れた技術者が連泊をする可能性があり、平日の宿泊需要を期待できる。ただし、同地区の市民のにぎわい創出という観点で考えると、コンセプトが合わない可能性はある。
- 過去に当社が出店を行おうとした地域にラブホテル建築に関する規制があり、その規制がネックとなり出店を断念したことがある。岸和田市にもラブホテル建築規制条例が存在するため、当社で店舗を出店する時には慎重な確認が必要となる。

- 当社で利活用を行うのなら、当社のホテルは比較的小規模なので、地代に見合う収益を確保できるかが課題である。当社が他のエリア進出した際に、市より土地代と工事費を高い割合で補助してもらうという、手厚い支援を受けたこともある。当社の出店を実現させる場合には、そのような支援が必要になることも考えられる。

09 スポーツ事業者①

- 岸和田市については、当社では総合スポーツクラブを保有していることもあり、馴染みは深い。しかし、岸和田市はスポーツジムも多数あり、競合が多いことが懸念される。
- 岸和田市旧港地区については、最寄り駅から離れていることが集客の面で少し懸念される。また、更地の利活用という点では、初期投資費用の確保が課題となる。可能であれば、施設の中にテナントとして入ることが好ましい。
- 当社は特にプール施設を得意としており、最近では、学校のプールの授業を請け負う事業も行っている。岸和田市には学校も複数あることから、学校の水泳授業委託事業に取り組むこともできるのではないかと考えている。
- 現在スイミングの需要は増しているが、その要因としては二つ考えられる。一つ目は学校ではプールの維持費が負担となっている。二つ目は、スイミングの指導員が不足している。
- 周辺環境については、海が近いことから、例えばトライアスロンの講習会等、珍しい取組ができるかもしれない。海が近いという利点を活かすことはできるだろう。また、屋外の施設を併設することにより、夏はプールに人が流れてくる可能性もあるだろう。
- 駅から遠いことや、学校から通うためにはスクールバスが必要であるが、当社ではスクールバスの運営が難しい。したがって、プールの運営は当社が行い、スクールバスはバス運営会社が行うなどの協業で事業を進めていく形が望ましい。

10 スポーツ事業者②

- 岸和田市については既に当社の施設があるのでよく知るエリアであり、岸和田市に限らず近畿圏は当社の拡大を見込んでいるエリアである。
- 岸和田旧港地区については、海沿いということもあり、景観が良い印象である。一方で、海沿いは風が強く、子供の安全面にも懸念があるので、スポーツ種目によっては厳しい種目もあるだろう。
- 海岸沿いのエリアは他のエリアに比べて更に人口増加が見込めないので、必然的に商圏は広げていかなければならない。どのエリアまで商圏を広げるか、どのようなターゲットを呼び込むかで、どのようなスポーツ施設を建設するのか検討を行う必要があるだろう。

-
- スポーツ施設で日常的に集客を行うことは難しく、施設単体で収益を確保することも難しい。もしスポーツ施設の建設をするのであれば、周辺施設の強い集客力が必要である。
 - 同地区内の各ゾーンの配置について、スポーツ・レクリエーションゾーンがカンカンベイサイドモールより陸側にあればスポーツ施設が見えるが、現状は同モールの壁にさえぎられており、閉鎖的な印象を受ける。スポーツスクールの運営を前提に考えれば、同エリアは幹線道路を横断する必要があり子供の通学面に配慮する必要もあるので、スポーツ・レクリエーションをコンセプトに同ゾーンを開発するにはそれらの課題を解決する必要があるだろう。
 - 当社の他自治体の案件では、珍しいアウトドアエリアの開発を行っている。周辺住民の理解は必要だが、同地区にも意外性のある施設を作ることで、集客力のある施設を作れるのではないだろうか。大阪府の風土であれば、そのような施設が人気を呼ぶ可能性は高いと思うので、面白い施設ができることを期待する。

V. まとめ

本調査では、岸和田旧港地区エリアをスポーツ・レクリエーションゾーンとして再生することを主な目的とし、郵送電話（アンケート）調査、及び訪問調査を実施した。郵送電話調査では、近畿エリアに本社を置く企業を中心にスポーツ施設提供業、浴場運営・提供業、宿泊施設運営・提供業、マリーナ業、旅客海運業、アウトドア・キャンプ関連業 500 社を対象に調査を実施し、同地区への利活用の可能性、投資意向等の調査を行った。訪問調査では、上記指定業種以外にも、全国的に官民連携による地域のマネジメントが活発化しているという流れから、旧港地区の一体的な開発可能性を探るべく、PFI 事業者への聞き取りを行った。PFI 事業の実績を有する企業 5 社、上記指定業種の企業から 5 社（うち、アンケート回答企業 3 社）に対して直接聴取を行い、より具体的な同地区のイメージ、魅力、利活用の可能性を調査した。以下、両調査で得られた結果、意見を集約し、項目別に同地区の魅力、課題をまとめ、事業スキーム（案）を提示する。

◆岸和田旧港地区全体

本訪問調査では、岸和田市に対する印象と岸和田旧港地区全体の利活用について、意見聴取を行った。岸和田市については、観光資源として「だんじり」を想起する意見が多く聞かれ、それらにより伝統を大事にし、活気がある街というイメージが定着している。一方で、地域の繋がりが強く、排他的であるような印象が外部に浸透しているため、市外からの人口流入が少ないのでないか、という懸念も聞かれた。

岸和田旧港地区については、ウォーターフロントという立地に対する魅力が複数聞かれた。岸和田カシカンベイサイドモールと同様、海をイメージした開発をすることで、同地区のブランディングに繋がる期待感が一定数以上あった。

一方で、南海本線岸和田駅からやや距離があること、幹線道路から一本奥まっており周辺エリアと隔離されていること等、立地に関する課題が聞かれた。また、同地区を利活用した際の費用懸念、行政に対する資金援助の期待も多数聞かれた。

PFI 事業の実績を有する企業を含む訪問調査対象企業 10 社や郵送電話調査対象企業 500 社のどの企業からも、旧港地区の一体的な開発構想として手を挙げる企業、即開発に乗り出すような企業は確認できなかった。開発構想が聞かれなかった要因として、現時点で明確な開発コンセプトが未決定であることが大きい。一体的な開発を行うには、同地区だけでなく周辺エリアや、岸和田市全体の活性化という観点から、コンセプトを決定することが望ましい。実際に同地区と長期的に関わる周辺住民や関係各所から意見を集約し、関係者が納得感を持てるコンセプトを作り上げる必要があるであろう。

その上で、①エリアのより明確なコンセプトの作成、地域ブランディング、長期的エリアマネジメントを行い、市内外に同地区の方向性を示す。②同地区を利活用する意欲のある企業を継続して探す。この 2

点を並行して進めるべきであろう。それらによって、より良い開発構想策定と実現可能性向上に繋がると考えられる。

◆スポーツ施設

スポーツ施設による利活用需要については、複数の意見が聞かれた。テニスコート、スポーツクラブ、スイミングスクール等が具体的需要として聞かれ、体育館、ランニングコース等の意見（アイデア）もあった。

同地のスポーツ施設の利活用における利点としては、岸和田カンカンベイサイドモールとの親和性があげられた。子供がスポーツ施設を利用している間に、親が同モールでショッピングを行うことが想定される。また、海と関連した特徴的なイベントができるのではないか、という意見も聞かれた。

一方で、スポーツ施設の利活用における課題として、海沿いであることに対する安全面の懸念が聞かれた。人やボール等の海への落下、風の強さを考慮すれば、サッカー等いくつかの屋外種目施設は実現が難しい。また、スポーツ施設の利活用を行うにあたっては、周辺住民や通行人に対して認知してもらうための対策が必要となるが、スポーツ・レクリエーションゾーンは周辺施設に遮られ閉塞感がある、という意見も聞かれた。

また、岸和田市内には既存の公園やスポーツ施設も複数あることから、それらの施設との棲み分けも必要である。従前より、商圈不足（商圈を円で考えた時、半円が大阪湾になる）も課題としてあげられる同地区では、周辺施設との差別化はより重要であり、コンセプト設定については慎重に行う必要があるだろう。

◆アウトドア関連施設

アウトドア関連施設による利活用需要については、グランピング施設やアウトドア関連小売店舗等の意見が聞かれた。アウトドア関連小売店舗については企業単独の出店ではなく、テナント出店を希望する意見であった。

同地のグランピング施設の利活用における利点としては、都心部（大阪市）から近いことが挙げられる。また、グランピング事業自体の利益率の良さも指摘された。誰もが手軽に楽しめるグランピング施設として、好条件な立地といえ、昨今のグランピング人気を考慮すれば、一定の収益、にぎわいを生むことが期待できるだろう。

一方で、同地区で強風が予想されることや周辺に住宅があること等は、グランピング事業にとっての課題となる。周辺住民の意見聴取や、グランピング施設を利用した際の夜間利用ルールの徹底等、慎重な取組が必要であろう。

◆宿泊施設

宿泊関連施設による利活用需要は、郵送電話調査で“利活用可能性あり”の回答が複数みられた。中には、浪切ホールのイベント客の宿泊需要を見込むことができる、などの利活用に積極的な意見もあり、宿

泊施設の候補地として一定の需要が確認できた。

一方で、だんじりによる観光客の宿泊需要、関西国際空港利用客の宿泊需要取り込みについては、年間を通した収益維持という観点で厳しい意見も聞かれた。

ホテル事業を具体的に進めるにあたっては、今回利活用需要が確認できた宿泊施設運営・提供業の企業に更なる聴取を行い、宿泊施設を誘致するまでの条件、必要事項の洗い出しが必要であろう。

◆浴場施設

浴場施設による利活用需要は、本調査では確認できなかった。

郵送電話調査では、（岸和田旧港地区に限らず）浴場施設の新設計画自体が確認できなかったため、浴場施設の新設意向自体が少ないものと予想される。

◆マリーナ、旅客海運施設

マリーナ、旅客海運施設による利活用需要は、本調査では確認できなかった。

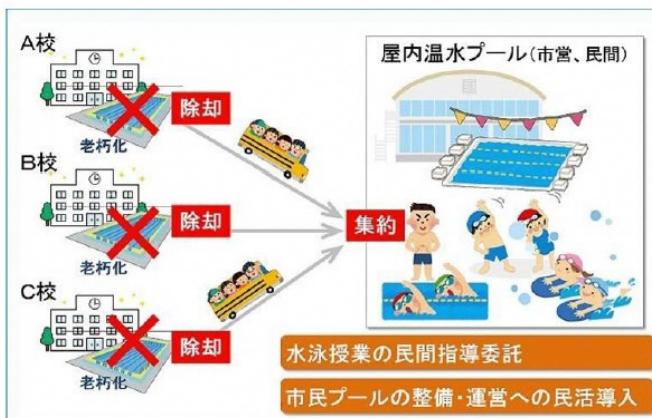
郵送電話調査では、マリーナ業、旅客海運業の回答企業 40 社全てが、Q5「今後の新規事業計画、並びに事業所等に関する新設/増設/移転の投資計画について」において、「3. なし」と回答した。同業界の新規事業計画、事業拡大計画自体が少ないものと予想される。

以上、最後に本調査を通して判明した、実現可能性が高いと思われる事業スキーム（案）を 2 案提示する。

提案1 屋内水泳施設の設置と水泳授業の民間委託(スポーツドーム跡地に特化した利活用案)

現在、学校プールでは、維持管理費用、学校の水泳指導者不足、天候不順による水泳授業計画の乱れ等の課題を抱えている。それらの課題解消を見据え、学校水泳授業委託を前提とした、民間による水泳場、もしくは水泳場が含まれる総合スポーツ施設の設置を提案する。

学校水泳授業委託は、大阪府貝塚市、千葉県佐倉市等、複数の自治体で事例が確認された。なお、大阪府貝塚市における事例は民間企業により、施設建設も行っている。岸和田市近隣他市でも実施が確認でき、本調査でも水泳授業受託事業を提案する企業が複数社あったことから、実現可能性は高いと言えるだろう。



※1 (上図) ・・・スポーツ庁：平成30年9月 官民連携による学校体育施設の有効活用等について（水泳プール関係）

同取組により学校課題の解決のみならず、同地区に岸和田市在住児童が定期的に訪れる事になり、市民が将来にわたって同地区に親近感を抱くことが期待される。官民連携の動きを加速させることで、同地区のみならず岸和田市全体の活性化に繋がるであろう。

民間の利活用可能性については、千葉県佐倉市の調査において、「（前略）、施設の整備・運営の手法についてはPFI方式を採用し、財政負担の平準化を図るとともに、広く民間の技術や創意工夫、経営ノウハウなどを活用して事業を進めていくことが望ましいと考える」（※2）と、PFI事業による水泳委託事業の実現可能性を示唆している。一方、本調査では「岸和田市は競合となるスポーツジムが多い」、「行政からの資金援助を期待する」という意見も聴取されたことから、同地区における水泳委託事業が千葉県佐倉市と同様の実現可能性を有しているとは限らない。PFI事業の活用は検討しつつ、施設整備は行政が主導で行っていくのも一つの手法であると考えられる。

※2 ・・・平成31年1月：佐倉市「佐倉市学校プール・市民プール再編に向けた調査業務委託」

提案2 ランニング・ウォーキング用コース・関係施設の整備(岸和田旧港地区全体の利活用案)

ランニングはスポーツとしても人気が根強く、競技人口の年齢層も幅広い。次頁表のように【ランニング(ジョギング)・マラソン・駅伝】は5位、また、【ウォーキング】は1位と種目別実施割合も高く(※3)、近畿地区におけるマラソン・ランニングイベントも年間300件を超える(※4)。実施率もゆるやかに上昇していることから、同地区の持続的なにぎわい創出が期待できる。

○この1年間に実施した運動・スポーツについて

(%)

スポーツ種目		平成30年度
1	ウォーキング(散歩・ぶらぶら歩き・一駅歩きなどを含む)	62.1
2	階段昇降	16.0
3	トレーニング	15.4
4	体操	15.3
5	ランニング(ジョギング)・マラソン・駅伝	14.0
6	自転車(BMX含む)・サイクリング	13.2
7	エアロビクス・ヨガ・バレエ・ピラティス	7.4
8	ゴルフ(コースでのラウンド)	7.4
9	ゴルフ(練習場・シミュレーションゴルフ)	6.3
10	ボウリング	6.3

※上位10種目抜粋

※3・・・スポーツ庁：平成30年度「スポーツの実施状況等に関する世論調査」について

(https://www.mext.go.jp/sports/content/1413747_001_1.pdf)

※4・・・ランニングポータルサイト「RUNNET」より関西エリアの大会を検索(2020/01/31現在)

(<https://runnet.jp/runtes/index.html>)

また関東では、海沿いのランニング利用も想定して設計された「豊洲ぐるり公園」が2018年4月にオープン、「国営昭和記念公園」ではランニングやウォーキングができる園内コースを2019年1月に新設しており、海沿い、公園におけるランニング・ウォーキングコースの整備事例も近年広がりを見せていく。

本調査で具体的な事業計画を提示した企業はいなかったことに留意しつつ、訪問調査で聴取した内容から想定される整備案を下記に記載する。

- ①岸和田旧港地区における海岸沿い、及び海岸近くの海上をランニングコース・ウォーキングコースとして整備する。
- ②ランニング(ウォーキング)ルートには等間隔で電灯を設置し、夜間でも利用可能なコースとして整備する。
- ③現在のスポーツドーム跡地、アクアパークに、コインロッカーやシャワールーム等、ランニング・ウォーキング関連施設を設置する。

前述により「いつでも安心して走れる、海上ランニング・ウォーキングコース」をコンセプトとしたエリアが出来上がり、同地区のにぎわいの創出と成り得るだろう。

なお、民間の利活用可能性について明らかにするには更なる調査が必要となるが、ランニング関連施設のみで大きな収益を確保することが困難であることを鑑みれば、PFI事業によって全面的に民間企業へ整備、運営を委託することは難しいと考えられる。全面的に行政で整備、運営を行うか、行政でランニングコース、電灯、施設等の整備を行った上で指定管理者制度を利用したほうが、実現可能性は高いといえるだろう。また、**提案1**で提示したスポーツドームの利活用案と融合させ『スポーツドーム跡にスマミングスクール、他エリアをランニングコース』といった活用案も考えられるであろう。

令和元年度 岸和田旧港地区エリアにおける
企業立地意向確認の調査
調査報告書

2020年（令和2年）2月

調査元 岸和田市 魅力創造部 産業政策課

調査委託先 株式会社帝国データバンク 堺支店

