

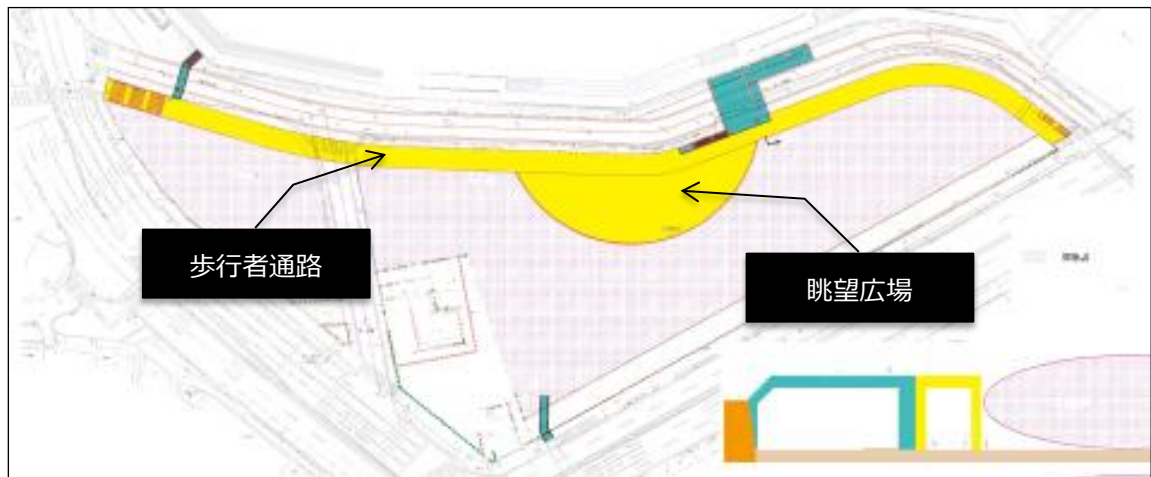
件 名	大浜北町市有地活用事業実施の方向性について																				
経過・現状 政策課題	<p>【経過・現状】 平成26年4月の事業中止以降、参加登録のあった事業者等へ行ってきたヒアリングを踏まえ、前回公募時の課題について検討し、事業実施の方向性を取りまとめた。</p> <p>【政策課題】 大浜体育館建替整備運営事業や大阪府港湾局が実施する堺旧港親水護岸整備が進捗する中、堺旧港周辺の活性化に向け、市有地活用を早急に実現していく必要がある。</p>																				
対応方針 今後の取組 (案)	<p>【対応方針】 大浜北町市有地活用に向けて、商業機能の導入による賑わい創出や親水機能等の公共空間の整備を行い、“海辺で憩い、海を眺める魅力的な交流空間の形成”を図る。</p> <p>【実施の方向性（概要）】</p> <table border="1" data-bbox="475 954 1385 1570"> <tr> <td data-bbox="475 954 644 1043">活用の基本方針</td> <td data-bbox="644 954 1385 1043">・交流空間の創出・賑わい空間の創出・海辺の観光拠点の形成・市有地周辺の回遊性向上・地域活性化</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1043 644 1173">実施内容</td> <td data-bbox="644 1043 1385 1173">市有地において事業者を募集し、事業者は物販・飲食機能を中心とした民間施設の整備運営並びに市有地と堺旧港護岸を結ぶ連絡橋等の公共施設整備を行う。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1173 644 1263">土地の貸付</td> <td data-bbox="644 1173 1385 1263">民間施設整備の事業用地は、事業用定期借地権による一括貸付を行う。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1263 644 1393">市の費用負担</td> <td data-bbox="644 1263 1385 1393">公共施設整備に係る費用については、設定する上限額の範囲内で市が負担する。(事業費：約8億円) ※11月定例会に議案上程</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1393 644 1570">事業者の選定方法</td> <td data-bbox="644 1393 1385 1570">学識経験者や専門家による大浜北町市有地活用事業者選定委員会（附属機関）を設置し、同委員会による審査にて、優先交渉権者を選定する。 ※11月定例会に議案上程</td> </tr> </table> <p>【今後のスケジュール（予定）】</p> <table data-bbox="485 1621 1225 1839"> <tr> <td>平成28年11～12月</td> <td>議案上程（補正予算、附属機関）</td> </tr> <tr> <td>平成29年1月</td> <td>募集要項の公表</td> </tr> <tr> <td>平成29年5月</td> <td>優先交渉権者の決定</td> </tr> <tr> <td>平成29年度中</td> <td>借地契約締結・工事着手</td> </tr> <tr> <td>平成31年度中</td> <td>供用開始（民間施設開業）</td> </tr> </table>	活用の基本方針	・交流空間の創出・賑わい空間の創出・海辺の観光拠点の形成・市有地周辺の回遊性向上・地域活性化	実施内容	市有地において事業者を募集し、事業者は物販・飲食機能を中心とした民間施設の整備運営並びに市有地と堺旧港護岸を結ぶ連絡橋等の公共施設整備を行う。	土地の貸付	民間施設整備の事業用地は、事業用定期借地権による一括貸付を行う。	市の費用負担	公共施設整備に係る費用については、設定する上限額の範囲内で市が負担する。(事業費：約8億円) ※11月定例会に議案上程	事業者の選定方法	学識経験者や専門家による大浜北町市有地活用事業者選定委員会（附属機関）を設置し、同委員会による審査にて、優先交渉権者を選定する。 ※11月定例会に議案上程	平成28年11～12月	議案上程（補正予算、附属機関）	平成29年1月	募集要項の公表	平成29年5月	優先交渉権者の決定	平成29年度中	借地契約締結・工事着手	平成31年度中	供用開始（民間施設開業）
活用の基本方針	・交流空間の創出・賑わい空間の創出・海辺の観光拠点の形成・市有地周辺の回遊性向上・地域活性化																				
実施内容	市有地において事業者を募集し、事業者は物販・飲食機能を中心とした民間施設の整備運営並びに市有地と堺旧港護岸を結ぶ連絡橋等の公共施設整備を行う。																				
土地の貸付	民間施設整備の事業用地は、事業用定期借地権による一括貸付を行う。																				
市の費用負担	公共施設整備に係る費用については、設定する上限額の範囲内で市が負担する。(事業費：約8億円) ※11月定例会に議案上程																				
事業者の選定方法	学識経験者や専門家による大浜北町市有地活用事業者選定委員会（附属機関）を設置し、同委員会による審査にて、優先交渉権者を選定する。 ※11月定例会に議案上程																				
平成28年11～12月	議案上程（補正予算、附属機関）																				
平成29年1月	募集要項の公表																				
平成29年5月	優先交渉権者の決定																				
平成29年度中	借地契約締結・工事着手																				
平成31年度中	供用開始（民間施設開業）																				
効果の想定	中心市街地（堺駅周辺地域）の活性化 堺旧港並びに大浜公園への来訪者増加																				
関係局との政策連携	財政局、文化観光局、産業振興局、建設局、堺区役所																				

大浜北町市有地活用事業 <事業者ヒアリング等による課題と見直しの方向性>

課題	見直しの方向性
親水デッキ※の整備が必須となっているため、民間施設の設計の自由度が低い	<p>前回公募時の“親水デッキ”のうち、“歩行者通路”については、堺駅から大浜公園までのパブリックアクセスとして整備を必須とするが、民間施設の屋上での整備を認めるなど、施設設計の自由度を高める。</p> <p>“眺望広場”については、整備の有無を含めて事業者の提案によるものとし、整備費は事業者負担とする。</p>
土地貸付料の負担が事業採算性を圧迫している	<p>前回公募時は市有地全域を貸付対象としていたが、国道 26 号の都市計画決定による制限を受ける区域等においては、有効な土地利用が図れないため、原則貸付地から除外し、貸付料の総額を低減する。</p> <p>なお、貸付除外地については、周辺地域の環境改善及び一体的な景観形成のため、緑地整備を行う。</p>
建物の抵当権設定禁止など、権利義務の制限が厳しい	<p>借地権の譲渡・転貸については原則禁止とするが、市が認めた場合は可能とする。また、建物の抵当権設定については、事業者撤退時のリスクを排除できないため前回同様禁止する。</p>
提案内容の事業性に関するチェックが甘い	<p>会計の専門家を選考委員として加え、提案内容の事業性について、より厳格に審査する。</p>

※親水デッキ = 歩行者通路 + 眺望広場

<前回公募時の整備イメージ>



大浜北町市有地活用事業〈実施の方向性〉

庁議資料（平成28年11月8日開催）

〈事業の目的〉

「堺臨海部再生・創造ビジョン」において、堺旧港地区の活性化コンセプトとして定めている「都心での海辺文化・賑わいの再興」を実現させるため、大浜北町市有地において、活性化方策である「海辺で憩い、海を眺める魅力的な交流空間の形成」を図る。

〈活用の基本方針〉

堺旧港全体の活性化コンセプトを踏まえ、堺臨海部再生・創造ビジョン等の上位・関連計画をもとに、大浜北町市有地活用事業の基本方針を以下のとおり設定する。

市有地活用事業の基本方針	
交流	歴史・文化資源が豊富な堺旧港に隣接している特性を活かし、多くの市民・来訪者が海辺で憩い、海を眺めることができる非日常的な交流空間を創出する。
賑わい	都心地域内での海辺の立地特性を活かし、民間事業者による商業機能を導入することで、魅力的な賑わい空間を創出する。
観光ネットワーク	さかい利晶の杜、百舌鳥・古市古墳群等の観光資源との連携を図り、堺旧港、旧堺燈台等の歴史・文化資源と一体となった海辺の観光拠点を形成する。
回遊性	市有地周辺の回遊性を高め、市民・来訪者の誰もが海を眺めながら、快適で安全に散策できるパブリックアクセスの充実を図る。
地域活性化	周辺商店街等と連携を図るなど、地域活性化に寄与する取り組みを行う。

〈実施内容〉

- 市有地において、商業機能の導入による賑わい創出や親水機能等の公共空間の整備を行う。
- このため、民間施設の整備運営並びに公共施設の整備を一体的に行う事業者を募集する。
- 民間施設整備の事業用地については、事業用定期借地権による一括貸付を行う。（貸付期間は20年以上～50年未満）

〈整備する公共施設の一覧〉

歩行者通路	堺駅から大浜公園までのパブリックアクセスとしての歩行者動線	①
連絡橋	市有地と旧港護岸を接続させるために市道上空を占用し設置する橋	②
周辺道路	連絡橋設置に伴い現市道において必要となる道路改良工事	③
緑地	隣接家屋周辺、国道26号の拡幅用地等における緑地	④

〈公共施設の費用負担〉 ※11月定例会へ議案上程

公共施設整備に係る費用は、市が設定する上限額の範囲内で市が負担する。（事業費：約8億円）

〈事業者の募集方法〉

事業者の募集及び選定方法は、民間の有する能力・ノウハウを総合的に評価して選定するため、公募型プロポーザル方式によるものとし、最も優れた提案を行った民間事業者を、優先交渉権者（事業予定者）として選定する。

〈事業者選定委員会（附属機関）〉

※11月定例会へ議案上程

事業者選定過程の透明化と事業提案書類の厳格な審査・評価等を行うため、関連する分野の有識者で構成する委員会を設置する。

分野	予定している役職
都市デザイン	学識経験者
事業計画	公認会計士
都市計画	学識経験者
経済	学識経験者

〈今後のスケジュール〉

日程	内容
平成28年11～12月	議案上程（補正予算、附属機関）
平成29年1月	募集要項の公表
平成29年3月	民間提案受付の締切
平成29年5月	優先交渉権者の決定
平成29年6月	基本協定の締結、契約協議
平成29年度中	借地契約締結・工事着手
平成31年度中	施設開業・供用開始

〈位置図〉



〈整備する公共施設及び民間施設整備事業用地〉

