

堺消防署用地活用にあたっての基本的な考え方

堺消防署用地の活用にあたってはその立地特性を活かし、環濠エリアの周遊の起点として、また地域住民や来訪者など多様な人々が集い交流し、賑わう空間の創出に向けて、本市では下記のとおり方向性を検討しています。

(1) 堺消防署用地の概要

本事業は、本市が所有する土地及び建物について、民間事業者に貸付を行い、民間事業者が施設整備、管理運営を行うことを想定しています。

項目	内容	
所在地	堺市堺区市之町西 1 丁 2 番	
敷地面積	1,170 m ²	
用途地域	商業地域、市街化区域	
建ぺい率	80%	
容積率	400%、600%	
公共インフラ	都市ガス、電気、公共水道・下水	
埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地	
	庁舎棟	倉庫棟（増築棟）
建築構造	RC 造地下 1 階、地上 3 階	S 造地上 3 階
建築面積	543.548 m ²	80.78 m ²
延床面積	1,462.567 m ²	153.74 m ²
竣工年度	昭和 43 年度（築 56 年）	昭和 52 年度（築 47 年）
耐震診断	平成 7 年度実施	平成 23 年度実施
主な改修履歴	平成 11 年耐震改修 平成 14 年外壁、屋上防水改修 平成 24 年空調設備改修	平成 16 年屋上防水改修 平成 21 年アスベスト対策

(2) 導入機能・用途

本用地は、堺都心部の中心であるという立地特性を活かし、環濠エリアの周遊の起点、賑わいや交流が創出される機能の導入をめざしています。

建物の用途は、特に 1 階部分を誰もが憩える開かれた空間とするなど、住民や来訪者が集い、交流が生まれる施設を想定しています。なお、都市計画法や建築基準法等の規定に適合する機能・用途とします。

[想定例]

- ・ 賑わい、交流施設：
 - 椅子・テーブル等ファニチャー設置、芝生広場、マルシェ等イベントができるフリースペース、飲食
 - ※補足資料「環濠エリアの取組状況」補 9-11 参照
- ・ 環濠エリアの周遊を促進する機能（情報発信機能、シェアリングモビリティポート等）
 - ※補足資料「取組方針 魅力を結ぶ」補 5 参照 など

(3) 整備・管理運営方法

a) 事業方式・スキーム

本事業は、既存建物利用による活用もしくは事業者が既存建物を解体・撤去した上で建物を新築することを想定しています。

また、本市が民間事業者に土地及び建物の貸付を行い、事業者が独立採算にて施設整備、管理運営することを想定しています。なお、土地及び建物の貸付料は提案基準額（不動産鑑定評価による貸付料算定を想定しています。）を下限として提案により決定する予定です。

b) 施設の設計・施工・管理運営

本事業の設計・施工・管理運営は、事業者による実施を想定しています。

(4) 事業期間

借地権の種類は事業用定期借地権とし、事業期間は既設建物利用においては 20 年、新築においては 30～50 年を想定していますが、提案内容に合わせた期間設定は可能です。施設の整備時期や規模・内容について、本市と協議したうえで、段階的な整備も可能です。

(5) 公募・事業者選定スケジュール（予定）

令和 7 年度 公募

令和 8 年度 着工

令和 10 年度 供用開始予定

(6) その他事業条件

- ・ 事業期間満了にあたっては、事業者の負担において対象地を原状回復して返還することを想定しています。ただし、協議により本市が原状回復する必要がないと認めた場合、あるいは原状回復する必要がないと認められた部分については現状のまま返還可能とするといった条件も検討します。
- ・ 埋蔵文化財及び土壌汚染対策等に係る調査は事業者が実施することとし、本市と協議したうえで、本市が合理的範囲で負担することを想定しています。

基本的な考え方（補足資料）

ビジョンの位置づけ・目的	補1
堺都心部の取り巻く状況	補2
堺都心部に求められていること	補3
取組方針 魅力を磨く ～地域資源を活かして魅力を高める～	補4
取組方針 魅力を結ぶ ～人・地域・資源・情報・サービスをつなぐ＜SMI（堺・モビリティ・イノベーション）プロジェクト＞～	補5
環濠エリアの特性と取組の方向性	補6
環濠エリアの取組	補8
環濠エリアの取組状況	補9
堺消防署の概要	補12

ビジョンの位置づけ・目的

【堺都心未来創造ビジョンR5.5策定より】

堺市基本計画2025
堺市SDGs未来都市計画

堺グランドデザイン2040
堺市都市計画マスタープラン

2025
令和7

2030
令和12

2040
令和22

- ▶ 多様な都市機能の導入・強化、商業機能の集積により、様々な人が集うエリア
- ▶ 人が安全・快適に過ごせるウォーカブルなエリア
- ▶ 居心地の良い豊かな海辺を体感できるエリア
- ▶ 歴史や文化、環濠の水辺等を感じられる国内外から人が訪れる活気あるエリア

- ▶ 「訪れたい」「働きたい」「住みたい・住み続けたい」都市
- ▶ 堺の発展を牽引する都心の形成

[位置づけと目的]

- ・堺市基本計画2025、堺市SDGs未来都市計画（2021～2023）、堺グランドデザイン2040、堺市都市計画マスタープラン等が示す将来像を受け、堺都心部の活性化に向けた取組の方向性を示すもの
- ・市民、事業者、行政など、多様な主体とビジョンを共有
- ・将来動向や取組の進捗を踏まえ、ビジョンは「進化」

[目標年次]

2040（令和22）年度

短期：概ね2025年度（大阪・関西万博の開催）

中期：概ね2030年度（なにわ筋線の開業、SDGsの目標年次）

長期：概ね2040年度（浅香山駅～堺東駅付近における高野線の高架化）

[対象区域]

多様な都市機能が集積する本市の中心的な拠点として、概ね右図の範囲（約400ha）



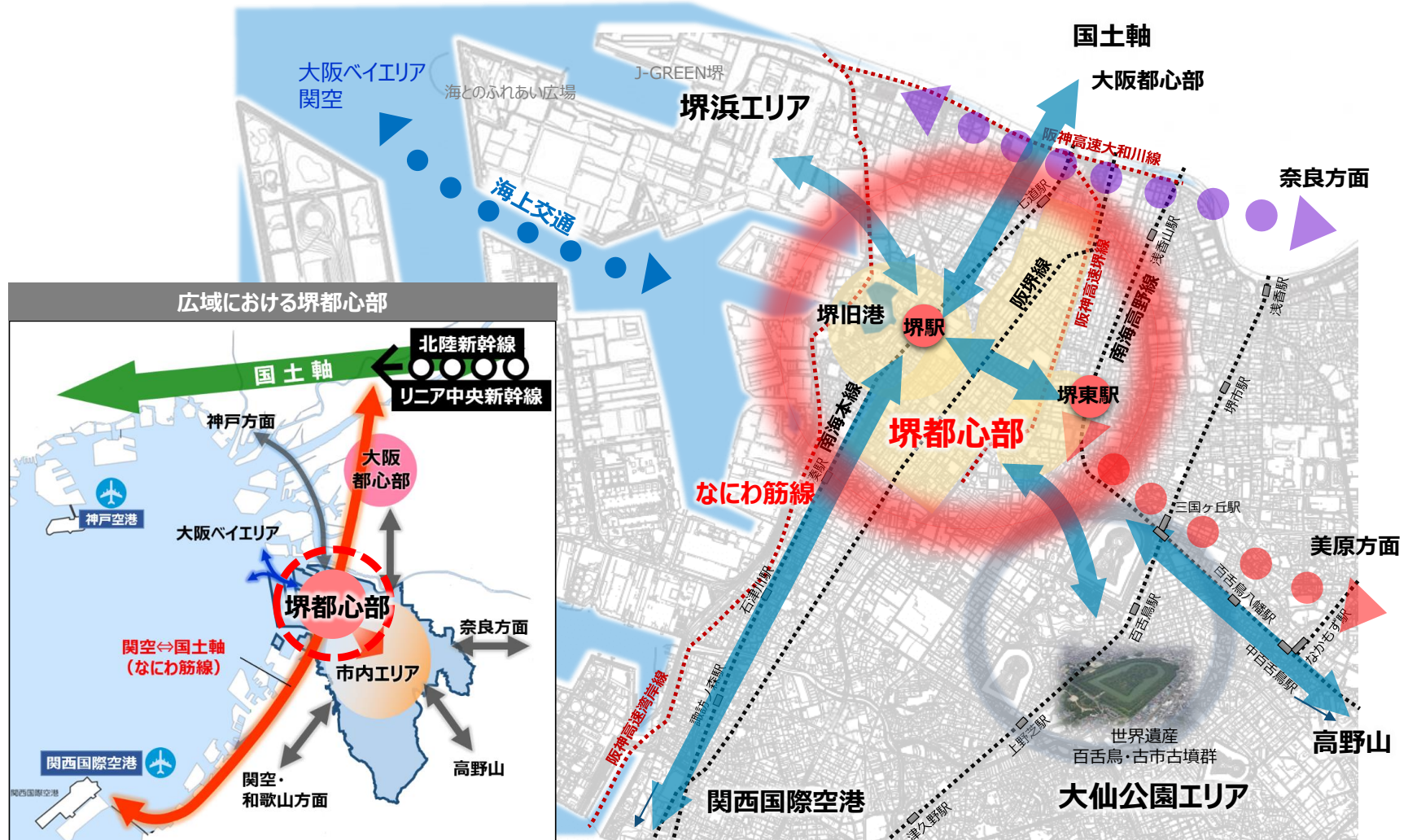
堺都心部の位置図（堺市都市計画マスタープラン）

堺都心部を取り巻く状況

広域アクセス性が高まり国内外からの来街が期待

【堺都心未来創造ビジョンR5.5策定より】

堺都心部は、広域アクセス性が高い交通ネットワークを有しています。今後、なにわ筋線開業を契機に国土軸・大阪都心部や関西国際空港、大阪ベイエリアなど、多方面からのアクセス性がさらに向上し、国内外からの来街が期待されます。



【堺都心未来創造ビジョンR5.5策定より】

- 自家用車から公共交通への利用転換や、道路や沿道空間等を活かした居心地が良く歩きたくなる環境の構築などにより人中心の都市空間を形成し、エリア内・エリア間の人の交流を促す。

- 様々な都市機能が集積し、多様な人が交流する
堺の中心
- ・商業、業務、文化などの都市機能の集積を活用し、多様な来街を促すエリア
- ・堺駅、環濠、古墳群など様々なエリアと交わり、観光客など多様な目的の人が集うエリア



取組方針 魅力を磨く

～地域資源を活かして魅力を高める～

【堺都心未来創造ビジョンR5.5策定より】

堺の玄関口に相応しい 拠点性強化

国内外の来訪者が
堺に出会う交流拠点



旧港・環濠等水辺を
活かした滞留機能



姫路駅・キャッスルガーデン
出典：姫路市HP

豊かな時間を提供する
文化交流拠点



水辺のアーバンライフを
楽しむ都市生活拠点



水辺の魅力を活かした 交流空間の形成

親水護岸＆後背地への
商業機能導入



大浜北町市有地
活用事業



類いまれな歴史文化資源を活かした 付加価値の高い観光メニューの造成

高い精神性を現代に伝える『茶の湯』をはじめ
堺が誇る歴史文化を体験



さかい利晶の杜

歴史ある堺の伝統・文化を 未来につなげる

歴史的まちなみの
保全



伝統産業や歴史文化を
活かしたコンテンツ創出



革新的な環境技術等による 脱炭素化の促進

建築物のエネルギー利用の効率化による
脱炭素化の促進

「環濠エリア」の 特別感のある空間の形成

環濠の水辺を活かした空間の形成



アメリカ・サンアントニオ
出典：国土交通省



横浜市・大岡川
出典：国土交通省

環濠水辺と公園・
緑地の一体的な活用



東京都墨田区・北十間川
出典：国土交通省

市有地の活用



茨木市・IBALAB@広場
出典：茨木市HP

多様な人が集う 都市空間の創出

堺東駅街区の更新
鉄道の連続立体交差化



アメリカ・ニューヨーク

瓦町公園周辺の更新
交流拠点の形成



アメリカ・ボートランド

都市機能の更新・強化
(低未利用地活用、リノベーション等)



フィンランド・ヘルシンキ



ドイツ・フライブルグ

取組方針 魅力を結ぶ

～人・地域・資源・情報・サービスをつなぐ＜SMI（堺・モビリティ・イノベーション）プロジェクト＞～



【堺都心未来創造ビジョンR5.5策定より】

生活利便性や回遊性を高める 情報・サービス連携

様々なサービスを提供する“CaaS”の導入



移動手段の
一括予約・一括決済



回遊性を高める
情報の発信



出典：観光庁

公共交通の利便性向上、 ネットワーク構築

SMI都心ライン



SMI美原ライン



ベイエリアとの連携

大阪湾岸の海上交通



関西国際空港と神戸空港を結ぶベイシャトル
出典：Bay Shuttle HP

環濠の舟運



革新的な環境技術等による 脱炭素化の促進

公共交通への転換、車の電動化などによる
脱炭素化の促進



都市アセットの活用による ウォカビリティ向上

居心地が良く歩きたくなる
空間の形成



兵庫県姫路市
出典：国土交通省

道路ランドスケープの
魅力向上



スペイン・ビルバオ＝ガステイス
出典：欧州連合HP

道路・公園・民間空地などの都市アセットを活用した
滞留空間（出会いの場・つながりの場）の創出



宮崎県日南市
出典：国土交通省



東京都豊島区
出典：国土交通省

面的かつ円滑に楽しく移動できる 環境の構築

自転車利用の
利便性向上



新たな周遊交通
手段の導入



出典：国土交通省

周遊サイン整備
（デジタルサイネージ等）



デジタルサイネージ（新宿区）
出典：国土交通省

環濠エリアの特性と取組の方向性

【堺都心未来創造ビジョンR5.5策定より】

<エリアの特性>

豊かな歴史文化資源

- ・刃物や線香などの伝統産業、茶の湯、和菓子
- ・町家や寺院などの歴史的建造物
- ・さかい利晶の杜や堺伝匠館などの観光・文化施設
- ・100年以上の歴史を有する大阪で唯一の路面電車・阪堺線

豊かな人材・組織

- ・NPOなどの民間公益団体が数多く存在
- ・民間主体によるイベントや取組

豊かな公共空間

- ・内川・土居川（環濠）の水辺空間
- ・大道筋・大小路筋が持つ広幅員の歩道空間
- ・地域に親しまれる公園

<取組の方向性>

カンゴー ビヨンド
環濠 (CAN GO) BEYOND
歴史を紡いだ環濠エリアの新たな価値創造により人々が集うエリアへ

豊かな歴史文化資源や公共空間を活かし、環濠エリアならではの特別感のある空間形成

伝統産業や歴史文化を活かした来訪魅力の創出

居心地が良く歩きたくなるエリアに向けた空間形成と移動手段の多様化



歴史的建造物



茶の湯の文化



伝統産業



環濠の水辺空間

環濠エリアの特性と取組の方向性

【堺都心未来創造ビジョンR5.5策定より】



環濠北部ゾーン

- 伝統産業・歴史文化を知って体験している
- 風情ある空間をスマートウォークで散策、散走している（歩行環境の改善、ICTの活用）



愛媛県・内子町
出典：国土交通省

水辺ゾーン

- 身近でオープンな水辺空間で遊び、楽しんでいる
- エリアに根差す歴史や文化を環濠から感じる
- 都市のなかの癒しの空間でくつろいでいる



デンマーク・オーフス
出典：国土交通省

大小路筋

- SMI都心ラインが都心間をつなぐ未来軸（大小路筋）となる
- 大小路筋と沿道が一体となり、居心地が良く歩きたくなる
- 多くの出会いからイノベーションが生まれる



アメリカ・ポートランド
出典：国土交通省

大道筋

- 大道筋と沿道が一体となり、居心地が良く歩きたくなる
- 広幅員を活かしたセントラルパークなどシンボリックな空間で新しい交流が生まれる
- 阪堺線を活用してエリアを周遊する



愛媛県・花園町通り
出典：国土交通省

寺町・緑ゾーン

- 国内有数の寺院が集積している
- 寺社仏閣を活用した観光周遊を楽しんでいる
- かつての環濠の風情を再生し、歴史を回顧または新たに知ることができるゾーンにアップデート



センターゾーン

- 堺都心部のクロスポイントで歴史と未来が融合する
- 多様なアクティビティや使い方ができる場所と仕組み
- 歴史を感じながら、新しい交流が生まれ、情報があふれている



千代田区・丸の内仲通りアーバンテラス
出典：国土交通省

魅力を磨く

環濠の水辺を活かした空間 (環濠テラスの形成)

- ・水辺の日常利用、イベント活用の促進
- ・水辺アクティビティ（小型船、水上自転車等）の導入
- ・水辺に面した店舗等の立地を促進するインセンティブの導入
- ・水辺と周辺公共空間の一体的な活用
- ・水辺における情報発信・賑わい拠点の設置

堺消防署用地の活用

- ・環濠エリアを代表する顔
- ・賑わいが創出される場所

魅力を磨く

環濠北部の歴史的建造物の 保全・活用

- ・指定文化財等を核とし、歴史風致維持向上のため、道路の美装化、無電柱化、建築物の修景などによりまちなみを形成
- ・回遊性を高める基盤整備等受け入れ環境の整備

魅力を結ぶ

SMIプロジェクト

- ・多様な移動手段で楽しみながら快適に移動
- ・次世代交通（ART）の導入
- ・阪堺線の利便性向上

豊かな歩行空間の形成 (大道筋・大小路筋)

- ・イト&レストなど賑わい空間充実に
向けた道路空間の活用
- ・公園、民間空地等を活用した憩い
滞在空間の形成
- ・沿道店舗等の誘致を促進するイン
センティブ導入
- ・沿道建物の1階を都市と人に開いた
空間として形成
- ・大道筋のシンボリックな空間の再構築

人の流れを誘導

＜公共空間利活用＞

「居心地が良く歩きたくなるエリア」をめざす取組の一つとして、環濠の水辺や公園、通りなどの公共空間を、人々が集まり、憩い、多様な活動を繰り広げられるような場へと転換する取組「公共空間利活用」を進めています。

それを公民連携で実現するための仕組み及びエリアプラットフォーム（公民連携組織）の構築に向けて、令和4年度及び令和5年度は、市民や事業者などの担い手の発掘・育成・機運醸成のためにワークショップや勉強会、社会実験を実施しました。



CANGO
PUBLIC SPACE TRIAL

居心地の良い公共空間を
みんなでつくろう！

NEWS
vol.2
2023.12 発行



公共空間利活用の社会実験を実施しました！

令和5年度環濠パブリックワークショップvol.1参加のみなさんで考えた企画のうち、CANGO PUBLIC SPACE TRIALのサポートにより、2つのイベントが実施されました。 今回イベント共に、第2回環濠-CAN GO-横たわしフェス(11月3日～5日)の期間中に実施

「ヒト巡る、市場」

日時：2023.11.4(土) 10時～17時
主催：ヒト巡る、市場実行委員会
場所：ザビエル公園(戎公園)
概要：「いいモノを愛されるモノへ」をコンセプトにした2世代が創りあげるマルシェを実施しました。飲食・物販 20店舗程度出し、弾き語りを中心とした音楽ライブも行い、20～40代を中心に多世代が集まるイベントとなりました。
来場者数：約1,300人(主催者調べ)



イベントの雰囲気はザビエル公園や周辺の雰囲気と合っていたかどうか(N=51)

回答	割合
合っている	51.0%
どちらでもない	11.8%
どちらでもない	3.9%
とても合っている	33.3%

実践者からの一言：初めてザビエル公園で実施し、親子連れや学生、地域の方など、幅広い世代の方が楽しめる空間ができました！

「堺なんでも体験パーク」

日時：2023.11.5(日) 11時～16時
主催：NPO法人堺なんや衆
場所：ザビエル公園(戎公園)
概要：公園に遊びに来ている子どもとその親を対象とした堺の文化・歴史を体験してもらうイベントを開催。「お抹茶づくり」、「堺の古墳の紙芝居上演」で堺の文化・歴史を学んでもらい、子ども連れに大反響でした。
来場者数：約150人(主催者調べ)



イベントの雰囲気はザビエル公園や周辺の雰囲気と合っていたかどうか(N=32)

回答	割合
合っている	65.6%
どちらでもない	3.1%
とても合っている	31.3%

実践者からの一言：想像を上回る来場があり、紙芝居で親子を集め、その流れでお抹茶体験もしてもらうことができて良かったです！

<環濠-CAN GO- 橋わたしフェス>

地域の事業者・団体が参画する堺環濠町づくり推進協議会において、新たな魅力創出や、生活する人も訪れる人も愛着が持てる活気あるエリアの形成に向けて、地域の方々の機運醸成や情報発信、来訪者の回遊促進の取組を進めています。

その取組の1つとして、環濠エリアで開催するイベントと周辺の店舗や施設、歴史スポットを周遊できるよう「橋渡し」するイベント『環濠-CAN GO-橋わたしフェス』を開催されています。

この『環濠-CAN GO-橋わたしフェス』を通じて、環濠エリアの企業・店舗・団体等と連携し、関係者が一体となってエリア全体の魅力向上を図ります。



環濠エリアの取組状況

<堺戎島DOCK>

多くの人が親しみやすく、人がめぐり、繋がりができるエリアとして、内川河川敷を「堺戎島DOCK」と名付け、2023年11月の「エビスジマ・コテ・リビエール 蚤の市」を皮切りに、様々なイベントが開催されています。

【エリア】

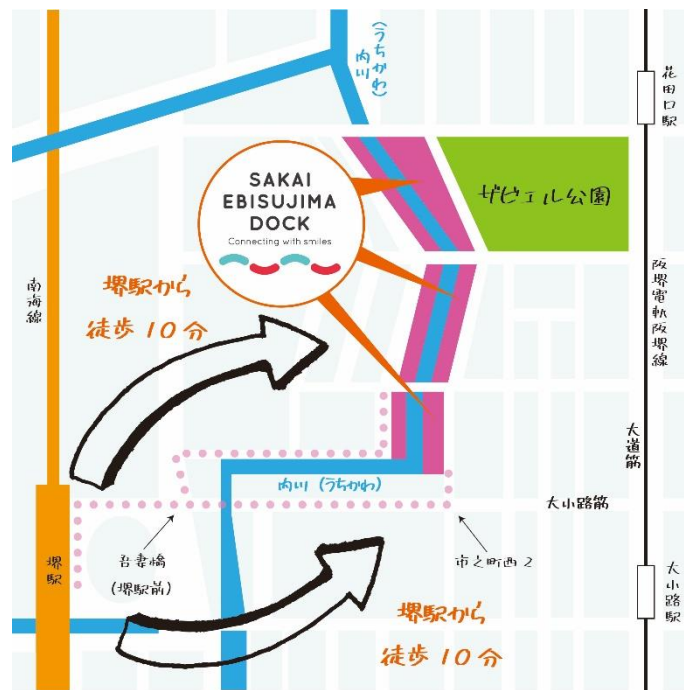
堺市堺区櫛屋町西1丁1西側 ザビエル公園西側・内川河川敷

【エリアテーマ】

「笑顔環（めぐ）る 繋がる」

【名称コンセプト】

DOCKは船着き場、積み下ろし場、その他に結合するや接続する等の意味です。幸せな笑顔を内川（環濠）から堺市内に広げ、「人と人が繋がる」「人とモノが会う」「内と外が繋がる」「さまざまなヒト・モノ・コトがリンクする」場所にといい思いが込められています。



<堺のんびりクルーズ>

中世の堺が自由都市だった頃にできた環濠を遊覧船で巡るツアーが実施されています。ツアー中は観光ガイドが堺の魅力や見所を、わかりやすく説明してくれます。

主催：NPO法人 観濠クルーズSakai



堺消防署用地の概要

項目	内容	
所在地	堺市堺区市之町西1丁2番	
敷地面積	1,170㎡	
用途地域	商業地域 市街化区域	
建ぺい率	80%	
容積率	400%、600%	
公共インフラ	都市ガス、電気、公共水道・下水	
埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地	
	庁舎棟	倉庫棟（増築）
建築構造	RC造 地下1階、地上3階	S造 地上3階
建築面積	543.548㎡	80.78㎡
延床面積	1,462.567㎡	153.74㎡
竣工年度	昭和43年度（築56年）	昭和52年度（築47年）
耐震診断	平成7年度実施	平成23年度実施
主な改修履歴	平成11年耐震改修 平成14年外壁防水改修 平成24年空調設備改修	平成16年屋上防水改修 平成21年アスベスト対策



庁舎棟（写真①）



倉庫棟（写真②）