

堺消防署用地活用事業に係るサウンディング調査 結果概要

1. 調査概要

■ 調査目的

堺消防署用地の活用検討にあたり、その活用ニーズや方法、条件等について、広く意見を求めるため、直接対話による意見交換（サウンディング型市場調査）を実施しましたので、その結果概要を下記に示します。

■ 対話の実施期間

令和6年1月15日～令和6年1月26日

■ 参加事業者

- ① 現地見学 2社
- ② 個別対話事業者 7社

2. 調査結果

（1）当事業への関心・参画意向

当事業への関心、参画意向について、民間事業者から下記の意見がありました。

- 事業スキーム、条件によっては関心がある（複数意見）
- 敷地規模から考慮すると参画について積極的ではない
- コンソーシアムが組めれば積極的に取り組みたい

（2）利活用コンセプト及び事業内容

活用方針等、想定する取組について、民間事業者から下記の意見がありました。

- 収益率にもよるが、下層階に店舗誘致、上層階にマンション等共同住宅の誘致を想定
- 公設民営のスキームを想定
- 借地の場合は事業期間を例えば20年とするならば投資回収が難しい
- 豊かな歴史文化資源に触れられる宿泊施設
- 堺都心未来創造ビジョンの動きを見据えつつ、イニシャルコストを抑えた事業

利活用の想定案等について、民間事業者から下記の意見がありました。

- センターゾーンの立地を活かした情報発信拠点機能やカフェ等の交流機能の整備
- サイクルステーション等
- フィットネスやカフェ・物販店等
- 堺の伝統産業を紹介、販売するエリアを配置し、歴史文化を発信し、地域一体となる演出を創出

（3）対象地に対する意見

対象地に対する意見、懸念点について、民間事業者から下記の意見がありました。

- 定借にした場合、住宅のニーズがあるのか検討が必要
- 売却のほうがりやすい
- 夜間の賑わい施設についても検討必要
- 対象地単体ではなく、周遊につながる展開、モビリティ等が必要となってくる（複数意見）
- この場所にとどまってもらえるような空間づくり、目的性のある施設を考える必要がある

- 商業利用については検討可能な立地ではあるが、敷地面積が狭いため活用に限界を感じる
- エリア全体の再生計画の中で対象地を位置付けていくことが必要（複数意見）
- センターゾーンに位置しておりポテンシャルはあるものの、現状では通過地の要素が大きい
- 対象敷地が狭く、人通りが少ない（複数意見）

対象地に関する市場性やニーズ等に関する課題等について、民間事業者から下記の意見等がありました。

- 対象地周辺にある文化施設との中途半端な距離感（複数意見）
- 隣地を取り込む等一体的に検討したほうがよい（複数意見）
- サイクルステーションの設置による回遊性向上の必要性
- 公共交通機関の利便性向上や駐車場確保の必要性
- 繰り返し訪れてもらうための目的をもつ場所にできるか

（４）その他、要望・意見に

行政への要望等について、民間事業者から下記の意見等がありました。

- 土地を売却してもらえると提案の幅が広がる（複数意見）
- 容積率緩和等について検討してほしい

今後の公募に関連して配慮してほしいこと等について、民間事業者から下記の意見等がありました。

- 定性評価、定量評価の配分の考え方を示してもらえると検討の方向性を定めやすい
- 提案等の検討期間を十分確保してほしい（複数意見）
- 事業者相互のマッチング支援についても検討してもらいたい
- 事業を行うにあたり、市内業者を選定することにより評価が高くなるのであれば事前に教えてほしい
- 埋蔵文化財調査について、いつ誰が行うのか等、事前に教えてほしい