

堺旧港親水護岸後背地等の活用に係る基本的な考え方

堺旧港は、優れた広域アクセス性を有する都心の美しい海辺であり、豊かな歴史・文化によって育まれた堺を象徴する場所です。堺旧港が持つこれらの都市資源を活かし、居心地の良い魅力あるコンテンツ・機能の導入により、堺旧港を地域住民や来訪者が何度でも訪れたいエリアにしていくことをめざしています。

堺市では、堺旧港親水護岸に隣接する公有地（堺旧港親水護岸後背地）及び前面の親水護岸等において、海辺の特性を活かした交流空間の創出や都市機能の導入等をめざしており、民間事業者による創意工夫やノウハウ等を活用し事業を実施していくことを考えています。

現在、堺旧港親水護岸後背地等の活用の方向性として、下記のとおり検討を進めています。

(1) 事業概要

本事業は、大阪港湾局が管理する対象地を本市が海岸法第10条第2項による占用協議により占用し、その上で、本市と民間事業者で土地の占用権の賃貸借を行い、民間事業者が施設等及びそれらの運営に必要な供給設備（上下水道・電気などのインフラ）等を設置、管理運営を行うことを想定しています。

所在地	堺市堺区戎島町5丁地内（【別添資料1 位置図】参照）		
敷地面積	対象地① 約780m ² （管理者である大阪府にて面積確定作業中） 対象地② 約800m ² （管理者である大阪府にて面積確定作業中） （【別添資料2-1 詳細図、2-2 対象地概要】参照）		
都市計画等 による制限	区分	対象地①	対象地②
	区域区分	市街化区域	
	用途地域	工業地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	高度地区・準防火地域	—	
	海岸保全区域	○	
土地所有者	大阪府等※	国（近畿地方整備局）※	
管理者	大阪府		

※土地所有者の同意のもと行う事業

(2) 導入機能・用途

対象地は、堺都心部の鉄道駅、南海電気鉄道堺駅に近接する、市街地に近い海辺に位置しています。

堺都心未来創造ビジョン等にも示すような、当該地の立地特性なども踏まえ、施設利用者に加え、観光客や地域住民、堺市民など、様々な人々の交流が生まれる、海辺の憩い・交流空間の形成に資する機能導入をめざしています。

建物の用途は、飲食店舗や交流のための施設など集客性のある施設とし、また隣接する親水護岸と一体的に利用できるような（オープンカフェのように護岸上部を一時的に占用し、施設と一体的な利用など。（ただし、護岸上への建築物・固定物の設置は認められない））ものを想定しています。

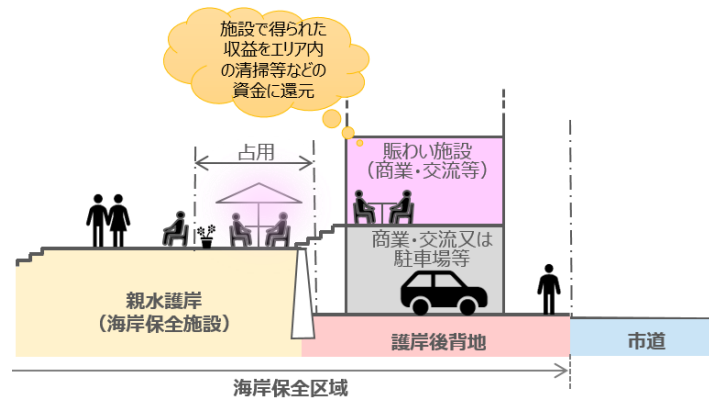
また、海辺空間と市街地をつなぎ、市街地から海辺、海辺から市街地へと来訪者を誘引できるような機能なども期待しています。

[想定例]

- ✓ 賑わい創出施設（飲食・交流機能）
- ✓ 駐車場・駐輪場など

※原則、都市計画法や建築基準法等の規定に適合する機能・用途としますが、当該地の海辺の交流空間の形成に資すると民間事業者が考えられるものについても、その必要性などの将来計画としての考え方の提案は可能とします。（遊戯・娯楽施設は、認めない）

<イメージ>



(3) 事業期間

事業期間（施設の建設から解体までを含む）は、25年間を上限として、提案内容に合わせた期間設定が可能です。ただし、5年ごとに土地の使用権の賃貸借の更新が必要になります。施設の整備時期や規模・内容について、本市と協議した上で、段階的な整備も可能です。

(4) 整備・管理運営方法

a) 事業方式・スキーム（想定）

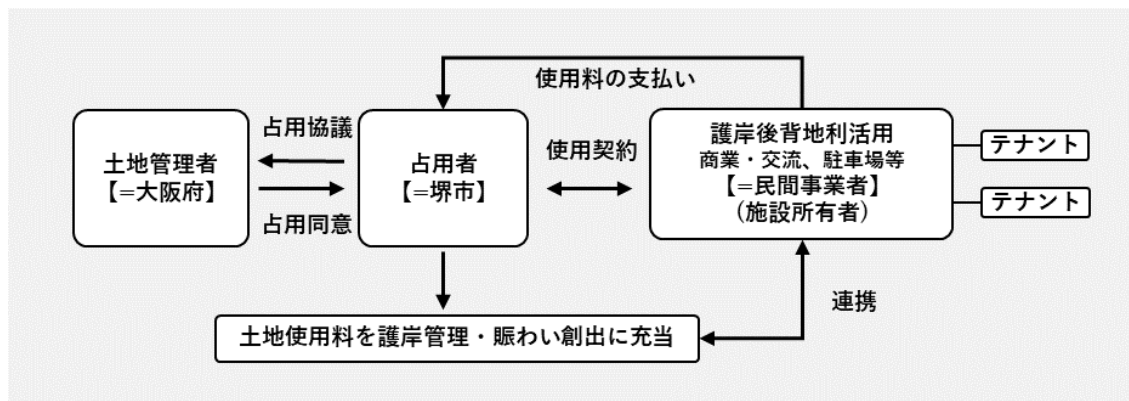
本事業の事業スキームは、下記のとおり想定しています。

大阪港湾局が管理する護岸後背地を本市が占有し、本市と民間事業者で使用契約（土地の使用権の賃貸借）を結び、民間事業者が賑わい創出施設を整備、管理運営するもので、民間事業者による独立採算事業を想定しています。

なお、護岸後背地の土地使用料は提案基準額（不動産鑑定評価による地代算定を想定しています。）を下限とし提案により決定します。

また、納付していただいた土地使用料は、堺市が本事業と別で実施する親水護岸の維持管理やエリアの価値・魅力向上に資する取組の経費へ充当します。

<事業スキーム（概略）>



b) 施設の設計・施工・管理運営に関する官民の役割分担の基本的な考え方

当事業の施設の設計・施工・管理運営に関する本市と民間事業者の役割分担は、以下のとおり想定しています。

<役割分担の想定>

	賑わい創出施設 (飲食・交流機能等)	駐車・駐輪場 (施設付随のもの)	その他公共機能
設計・施工費	民間事業者	民間事業者	提案による
管理運営費	民間事業者	民間事業者	
料金収入	民間事業者	民間事業者	

(5) その他事業条件

- 事業期間満了に当たっては、事業者の負担において当該土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た部分については現状のまま返還することができるような条件を検討します。
- 既設護岸の機能を損なう恐れのある行為（護岸に荷重をかけた工作物の設置など）は認められません。杭の打設については、技術審査などを要するため極力避けることが望ましいです。
- 既設護岸の機能維持・維持管理のため、GL±0において1.7m以上の離隔確保が必要です。また、護岸沿線の掘削にあたっては、試掘を行っていただく必要があります。
- インフラについて、上下水道・電気・通信は隣接道路から引き込み可能です。一方で、ガスは隣接道路に低圧ガス配管が敷設されておらず、遠方からの引き込みとなり事業者の負担が大きくなるため、プロパンガス等での対応を検討いただく必要があります。
- 対象地①については、電柱及び電柱付属物（架空線、支柱、支線）が占用により設置されています。施設の配置計画により支障となる場合は、当該電柱等の所有者である関西電力送配電株式会社との協議が必要になります。
- 対象地①については、本市が先行して地中障害物の簡易調査を実施しています。エリアにおいて一部、不明な硬い層が発見されています。
- 護岸後背地の提案に加え、親水護岸及び水域利用についても、一体的な利活用や更なる賑わい創出の観点から、ご意見や提案いただくことは可能とします。なお、親水護岸及び水域利用については、管理者である大阪港湾局等と協議・調整、許可を受けることが必要になります。現時点で想定されるケースは以下の通りです。

<想定されるケース>

親水護岸上	水域
<ul style="list-style-type: none"> ・ 過年度実施の社会実験を踏まえた親水護岸上での公共空間利活用の試行的取組として、護岸後背地での施設等と連続性のあるオープンテラスや期間限定でのキッチンカー等の仮設店舗の設置 ・ 親水護岸の便益性を高めるための誰もが自由に利用できるベンチ等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ビンター船舶の立ち寄りなど海からのアクセスによる回遊性の向上に資する取組 ・ 後背地及び護岸と一体となった空間形成に寄与する水域利用

※親水護岸上の使用料の取扱い

親水護岸上では、海辺の特性を活かした一体的な空間形成を創出するための仮設物の設置及び交流空間創出に資するイベント等の実施を期待します。これらの使用は、一時使用の範囲で使用を認めることを想定していますので、使用料の納付は求めません。

ただし、親水護岸上での一時使用に際して収益がある場合には、収益の一部を護岸上の維持管理及び高質化に資する取組（一般利用のためのベンチ等の設置、景観向上のためのプランター等の設置など）に還元していただくことを想定しています。

※水域の占用料の取扱い

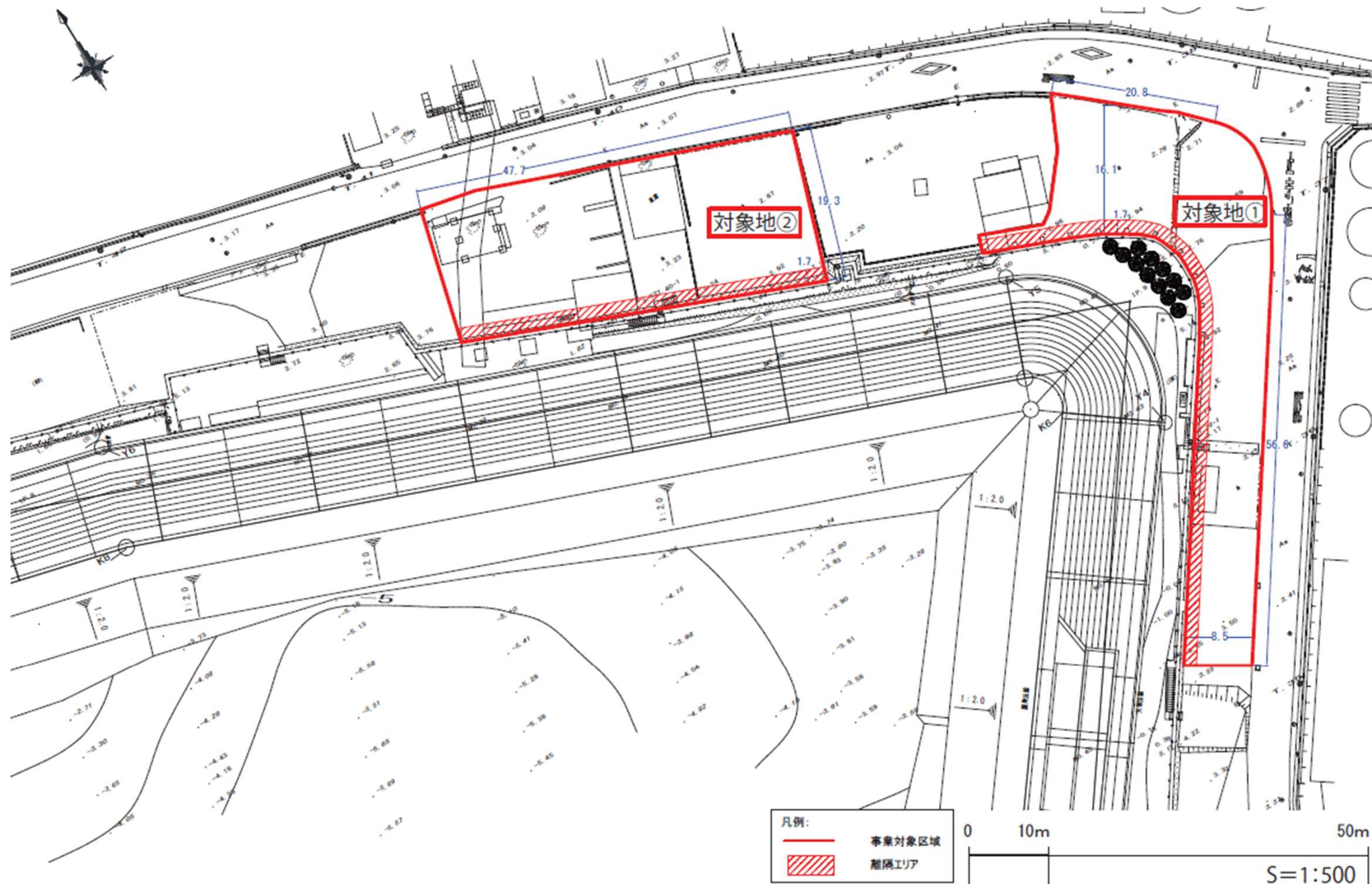
水域利用については、現在の利用状況を踏まえ、事業予定者選定後に堺市との協議及び大阪港湾局等の関係者との協議を経て確定することを想定しています。

その上で、民間事業者が大阪港湾局から直接、港湾法第37条第2項による占用許可（5年毎の更新）を受けて、大阪府港湾区域における占用料及び土砂採取料条例に基づき、当該占用に要する期間及び面積についての占用料を大阪港湾局へ納付していただくことを想定しています。

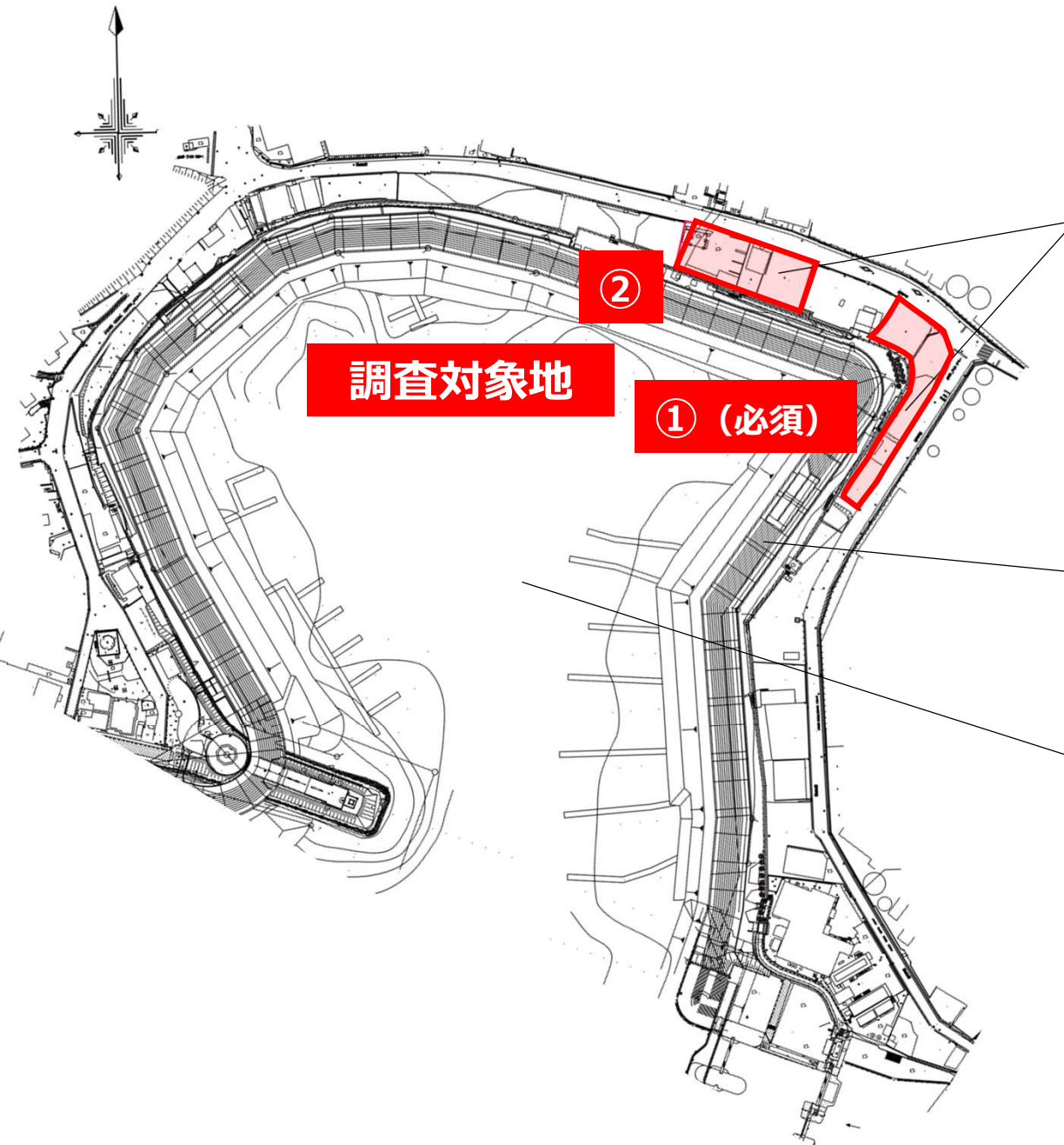
別添資料1 位置図



別添資料2-1 詳細図



別添資料2-2 対象地概要



対象	概要
事業対象敷地・参考敷地	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地所有者：①大阪府等、②国（近畿地方整備局） ● 管理者：①②ともに大阪港湾局 ● 法規制 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法：市街化区域・工業地域 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 建ぺい率60%、容積率200% ➢ 遊戯・娯楽施設は建設不可 ・ 海岸法：海岸保全区域 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 占用にあたり、大阪港湾局との協議が必要
親水護岸	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理者：大阪港湾局・堺市（表面管理） ● 法規制 <ul style="list-style-type: none"> ・ 海岸法：海岸保全区域 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 占用にあたり、大阪港湾局との協議が必要
水域	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理者 ● 法規制 <ul style="list-style-type: none"> ・ 港湾法 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 水域占用の際は「港湾法第37条第1項に基づく占用許可」が必要。大阪港湾局等との協議が必要 ➢ 活用の内容に応じて、港湾計画の方針の見直しが必要な場合がある