

堺旧港親水護岸後背地等の活用に係るサウンディング調査（令和 4～5 年度） 結果概要

堺旧港親水護岸後背地等における活用を推進するにあたり、参入意欲や事業内容、事業条件等に関する意見及び提案を民間事業者の皆様から広く求めるため、直接対話による意見交換（公募型サウンディング市場調査）を実施しましたので、その結果概要を以下に示します。

1. 参加事業者（開発、設計、企画運営等に関わる事業者）

令和 4 年度 実施分	実施期間：令和 4 年 11 月から 12 月 参加者：5 者
令和 5 年度 実施分	実施期間：令和 6 年 3 月 参加者：3 者

2. 事業者からの主な意見

事業への関心 について	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ロケーションや駅からの距離などからポテンシャルを感じる。 ✓ 水辺の魅力向上という視点から非常に重要な場所と考える。 ✓ 事業条件等で一定の課題はあるが前向きに投資の意思がある。
事業内容・ 導入機能 について	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地元の方が日常的に来てもらえるような場所 ✓ 飲食・物販・体験等の空間が集まった場所 ✓ イベント時のにぎわい創出のためのキッチンカー出店 ✓ ガレージハウスなどの住居機能（長期滞在型） ✓ 海からもアクセス可能とする水域利用
事業採算性 について	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 市が施設整備した上で民間事業者が収益事業を展開できる事業スキームであれば事業採算性が高まる。 ✓ この対象地では商業は難しく賑わい施設だけでは採算をとれない。（リスクヘッジのため固定の収入が必要）
事業リスク について	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 着工後に地中障害物が出るなど、事業スケジュールの遅延や事業者の過度な追加費用の負担などのリスクを回避したい。事前の把握や、その際の対応などを明確にしてほしい。 ✓ 地中障害物など様々なリスクの回避の観点から、土地使用料の発生を施設オープンからにしてほしい。
事業実施 スケジュール について	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 投資施設の減価償却を考慮すると 20 年間もしくはそれ以上が妥当と考える。 ✓ 事業期間が 20 年以上となるのはリスクが大きい。 ✓ 設計工事には一定時間を要することから柔軟なスケジュールを希望する。 ✓ 商圈分析などの調査に時間がかかる。
その他意見 (アクセス性の課 題等)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 駅から安全に通行できる歩行環境の形成（駅からの動線の分かりやすさ、夜間の視認性等）が必要と考える。 ✓ 駐車場・駐輪場の確保など行政側でのハード面の整備が必要と考える。 ✓ 対象地に駐車場を整備すると、狭い道が混むためクレームになる可能性がある。 ✓ シェアサイクルのポートを整備し、車以外のアクセスに対応できるとよいと思う。 ✓ 店舗だけでなく空間の PR・ブランディングと合わせた認知度向上が必要