

堺製鉄所
土地開発
特 集

長年の構想を経て、 活気あふれる堺浜に



堺浜シーサイドステージ(親水護岸と施設)



海とのふれあい広場



商業・アミューズメント施設



産業施設



新日鉄の製鉄事業計画の変更に伴い、広大な低・未利用地が生まれた堺製鉄所(堺浜)では、その利用方法を長年検討してきた。そして堺市臨海部の活性化を図る大阪府・堺市などと共同で計画・開発を進め、インフラ整備、親水護岸・公園の整備、商業・産業施設の誘致などを実現してきた。2006年10月にはその開発事業が土地活用の模範的事例を表彰する「平成18年度土地活用モデル大賞」の「審査委員長賞」を受賞。堺市臨海部における広大な工場跡地などの土地利用転換を進める一連の事業の先駆的事业として、都市再生特別措置法などを活用しつつ、水辺を市民の親しむ空間に転換したことが評価された。本特集では、大きく動き始めている堺浜の土地開発を紹介する。

世界への窓口としての歴史を受け継ぐ堺浜

堺製鉄所の西部に位置する堺浜は、埋め立てと工場用地の遊休地化による233haに大阪ガス(株)の跡地44haを加えた277haもの広大な低・未利用地を擁している。

このエリアは、関西国際空港～大阪港～神戸港の中間地点に位置し、すべて幹線道路で結ばれている。さらに阪神高速大和川線(2015年完工予定)が開通すると、奈良から名古屋に向かう高速道路網と結ばれ、関西圏と中部圏の交通の要衝となる。さらに堺市の市街地から堺浜の東西をつなぐ道路の整備や、堺製鉄所が所有する用地の公共バスへの転換活用が計画されており、陸海ともに充実した流通経路が誕生する。

堺製鉄所は、大阪府や堺市と共同でこのエリアの開発を進めており、近年商業・アミューズメント施設「堺浜シーサイドステージ」をはじめ物流系企業などの誘致に成功している。行政と連携した取り組みが評価され、2006年10月に「平成18年度土地活用モデル大賞(※1)・審査委員長賞」を受賞した。同製鉄所総務部開発企画担当部長兼本社総務部部長の櫻井勤は次のように語る。

「今回の受賞は、民間企業単体でなく、官民で結成された協議会が一体となって低・未利用地の再開発に長年情熱を注いできた賜物です。今回の受賞により堺浜は未来への大

きな一歩を踏み出しました。中世の堺は、豪商たちの貿易でたくさんの船が行き来し、自由都市・自治都市として栄えた世界への窓口でした。その歴史を踏まえ、新たな視点でこの堺浜を世界への飛躍を目指す企業の力で活気あふれる街にしていきたいと思っています」



総務部開発企画担当部長
兼本社総務部部長
櫻井 勤



堺海岸絵図(1858年当時)(出典:『堺と三都』堺市博物館、1995年)

堺浜の変遷(航空写真)



1969年



1975年



2006年

※1 土地活用モデル大賞:優れた土地活用を全国的に紹介し普及を図ることを目的に、模範的な低・未利用地の活用がなされた土地活用プロジェクトを表彰。
(財)都市みらい推進機構主催、国土交通省後援。

スケール感のある最適な土地活用を目指して

1962年に操業を開始した堺製鉄所では、高炉スラグや航路浚渫土などを埋め立てて、製鉄所用地を拡張してきた。しかし、その後全社で製鉄事業再編を進める中で、1990年、堺製鉄所は高炉を休止し、大形工場に特化することとなった。その結果、埋め立てた未利用地に、上工程の製鉄、製鋼設備跡地を加えた、233haの土地が遊休地化した。

また、これに伴い、製鉄所にコークスを供給していた、隣接する大阪ガス(株)のコークス工場も遊休化し、全体として277ha、甲子園球場の約70倍の広大な土地が他の用途での活用を待つこととなった。

「大阪府や堺市は、堺浜を東京臨海副都心、千葉県幕張や横浜市のみなとみらい21のように、関西臨海部の新都心として位置づけ、ウォーターフロント計画を立ち上げました。開発にあたっては、2つの課題がありました。第1に、もともと、工業用途の土地のため、他の用途で使用する場合、港湾法、都市計画法、建築基準法、公有水面埋立法、その他関連条例など、多くの法的手続きが必要になります。第2に、開発対象用地は製鉄所を挟んだ飛び地のため、対象用地と市街地をつなぐ道路や上下水道、電気、ガスなどのインフラが整備されておらず、企業を誘致するためにはこれらの整備が必要不可欠でした」と、同総務部開発第二グループリーダーの北野吉幸は語る。

市街地と結ぶ道路で人の流れを呼び込む

1992年、大阪湾臨海地域開発整備法(ベイ法)が制定され、その流れを受けて翌年には大阪府、堺市、大阪ガスなどと共同で「堺北エリア開発整備協議会(※2)」を設立、課題を抽出

し、解決策を講じながら、商業・アミューズメント施設、住宅地などを整備する土地利用計画を作成した。1996年には同法に基づく整備計画が大臣承認され、これにより、工業の用途に限定されていた土地を、都市的用途にも使用することが可能になった。しかし、その後の土地開発を取り巻く状況の悪化により、計画の見直しが必要になった。

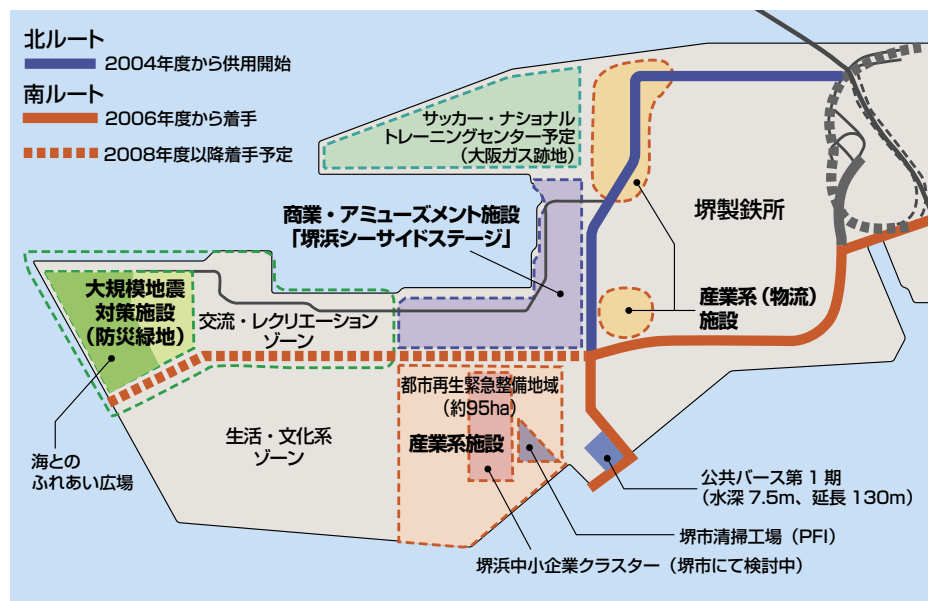
「開発を進めるにあたって、まずはこの土地の存在が認知されることが大切だと感じました。堺製鉄所の奥に、これだけ広大な土地が広がっていることが一般的に知られていませんでした。そこで、市街地と開発用地とを結ぶ3.4kmの2車線道路をつくり、その先端に2000年10月『海とのふれあい広場』をオープンさせました。これにより、人の流れを呼び込むことができて、市民の皆さんはもちろん、事業者の方にもこの土地への興味を持っていただくきっかけとなりました」(北野)。



総務部 開発第二グループ
リーダー
北野 吉幸

行政と議論を重ね、強い信頼関係を構築

2002年には都市再生特別措置法が制定され、堺浜は「都市再生緊急整備地域」に指定された。これにより、商業施設の誘致ができる地区計画の承認が6カ月以内という短期間で取得できることになった。これは、事業者にとっても、具体的な事業計画を立てる上で大いにメリットがあり、2006年の商業施設誘致に結びついた。さらに、行政の規制緩和と併



土地開発事業の取り組み

堺浜 年表

- 1990年 鉄鋼設備休止。233haの遊休地発生
- 1992年 「大阪湾臨海地域開発整備法(ベイ法)」施行
- 1993年 大阪府、堺市、新日鉄、大阪ガス(株)らにより「堺北エリア開発整備協議会」を発足
- 2000年 「海とのふれあい広場(約16ha)」を開設
- 2002年 「都市再生特別措置法」施行 都市再生緊急整備地域指定(約95ha)
- 2004年 北ルート供用開始
- 2006年 ホームズ((株)島忠)、ケーズデンキ((株)ケーズホールディングス)、えんため館((株)日商物産)開業(約20ha) 南ルート、公共バス(国土交通省管轄事業)調査設計開始
- 2009年 南ルート供用開始予定。産業系エリア着工(予定)
- 2015年 阪神高速道路大和川線 三宅ジャンクション供用開始(予定)

※2 堺北エリア開発整備協議会:堺北臨海部を対象に、大阪湾ベイエリア開発整備のモデルとなる新都市核形成のため、開発整備計画の策定およびその推進を図ることを目的に、大阪府、堺市ならびに関係団体により設立。

せて当社で4車線道路整備(「北ルート」2.3km)も行った結果、商業系ばかりではなく物流を中心とした産業系からも進出を検討したいと声がかかるようになった。

今後、国土交通省によって「南ルート」の道路が産業競争力の強化施策の一環として整備される。また、南ルート道路とあわせ大規模地震対策施設としての役割を果たす公共バス(耐震強化岸壁)が設けられることになっており、さらに防災緑地の計画も検討されている。

「この土地開発はその規模、埋め立ての経緯などから、堺市、

大阪府、国などの関係行政機関との協調が極めて重要です。土地利用やインフラ整備方針など、立場の違いから意見が衝突する場面もありましたが、議論を重ね、その過程を乗り越えて、強い信頼関係を築いてきたことが、今日の土地活用につながっていると思います。低・未利用地が生じてから、約20年を経過した現在、まだ、土地活用は一部進んだところですが、今後も必要に応じて計画を見直ししながら、残る土地について、スケール感のある最適な土地活用を検討していきます」(北野)。

商業施設——堺浜の魅力をPRして一層充実を図る

2006年4月に商業・アミューズメント施設「堺浜シーサイドステージ」がオープンした。工業用跡地に商業施設を建設する上で必要なのは、社内、事業者、市民への認知活動だ。また、有害物質による土壤汚染があった場合の対処について定める「土壤汚染対策法」への対応も求められた。

開発グループは進出事業者との契約締結などに際し、土壤汚染対策法の趣旨・内容を説明し、先方の理解を得た上で同法律への対応について具体的に取り決めた。その後は、大型店と地域社会の生活環境との調和を図ることを目的とした「大規模小売店舗立地法」の手続きについて行政の承認を得るとともに、地元住民との数度の協議を通じて、開店後の道路渋滞対策など事業に対する理解を得られるよう働きかけた。

施設コンセプトづくりとそれに基づく企業誘致においては(株)新日鉄都市開発が豊富な開発経験を活かし、大いに力を発揮している。商業施設の継続・発展には、“集

客力”が大きなポイントとなる。今後は堺浜シーサイドステージの土日の賑わいを一週間を通じて実現できるよう企画していきたいと、総務部開発第二グループマネジャーの武良研二は語る。

「現在着手している南ルートが開通すれば、アクセスが格段に向上します。また、北ルートの使い勝手がさらに良くなるよう、例えば大阪ガスの跡地に予定されているサッカー・ナショナルトレーニングセンターとの交通アクセス面での連携を働きかけていきます。道路整備を含むインフラ面のさらなる充実とあわせ、現在の商業施設を補完する新たな事業者の誘致と販売促進活動が重要な役割を担うため、新日鉄都市開発と引き続き協力して進めていきたいと考えています」



総務部 開発第二グループ
マネジャー
武良 研二

利便性・認知度を高めて集客力を向上

商業施設開発にあたり、第1に行政の後押しで土地活用の規制緩和が実現し、工業専用地域を商業も立地可能な区域に変更できたこと、第2に市街地と堺浜の交通の便を確保する北ルートが整備されたことで、誘致が実現しました。

堺浜は市街地から離れているため、いわゆる“立ち寄り客”ではなく、堺浜を目指す“目的客”がターゲットとなります。その目的客向けに大規模商業施設の選定を進め、家電量販店、家具・ホームセンター、複合娯楽施設を誘致しました。その中の温浴施設は高齢者の利用が多く、平日のさらなる集客力向上のトリガーになると期待しています。

今後も、施設の誘致を引き続き行うとともに、すでに運行している住之江公園からの無料送迎バスに加えて、路線バスについても堺浜への来客に対する利便性向上により、さらなる集客を図りたいと思います。また、海とのふれあい広場や、親水施設などでイベントを継続的に行うことで、堺浜の認知度を高めていきたいと考えています。



(株)新日鉄都市開発
関西支店 参与支店長
藤田 武



えんため館 入口



えんため館内



温浴施設

堺浜活性化のまとめ役として新日鉄グループに期待

えんため館は、堺浜にあるアミューズメント施設です。これまで、堺市には小規模の温浴施設やゲームセンターはありましたが、大規模なアミューズメント施設が近隣になかったため、集客の見込みがあると判断しました。

えんため館ができて1周年となりますが、4月28日に温浴施設が開業し、昨年の倍近くの入場者数を達成しています。高齢の方も利用しやすいように送迎バスを手配したため、若いファミリー層から高齢者まで幅広い世代の方に来ていただけるようになりました。

今後は、近隣の方の認知度を高め、特に車で15分圏内

の近隣住民をターゲットに、「土日は堺浜に遊びに行こう」というお客様が増えるように努力していきます。

こうした近隣の集客を高めるためには、堺浜シーサイドステージの事業者全体が地域活性化の理念を共有し、ともに取り組むことが大切です。新日鉄グループにはそうした取り組みのまとめ役となっていただくことを期待しています。



堺浜 えんため館
常務取締役
池上 典成氏

産業系施設——新日鉄グループのノウハウを活用

堺の土地開発計画では、商業・物流施設のみならず、環境資源リサイクル事業への活用検討も進めてきた。その背景には、大阪府が推進していたエコエリア構想や、

堺市が抱えている一般廃棄物焼却場の老朽化などの問題が挙げられる。

新日鉄エンジニアリング(株)がごみ溶融炉(直接溶融・資源化システム)の建設と、PFIでの参入を堺市へ提案する際に、開発グループが協力してきた。総務部開発第一グループリーダーの中谷敏彦は次のように語る。

「新日鉄エンジニアリングの皆さんが、溶融炉システムの優れた環境特性を中心に関係者への積極的なプレゼンテーションを行い、堺製鉄所もその支援をしてきたわけですが、その成果が実り、今年1月に優先交渉権を獲得し、ついには正式契約に至りました。今後は、ごみ収集車の運搬ルートなど、堺市と協議すべき課題もありますが、環境調和型地域開発のモデルとなるよう推進していきたいと考えています」



総務部 開発第一グループ
リーダー
中谷 敏彦

