

1. 調査の目的

高石市が保有する旧市民会館・図書館跡及び隣接する大阪府が保有する臨海スポーツセンター（以下、「対象用地」という。）は、高石市の内陸地と臨海地を分ける浜寺水路に沿って位置している。

市有地は、20年以上の遊休施設となっており、今日に至るまで、集客施設の誘致に取り組んできたが、未だに開発のめどが立っていない状況である。

一方、大阪府立臨海スポーツセンターは、指定管理者制度により管理運営しているところであるが、竣工後50年以上が経過し、全体的な老朽化が著しい状況であるとともに、令和7年度に指定管理者の公募を行ったが、応募がなかったことから、今後の施設のあり方について、検討が必要となっている。

この度、大阪府と高石市が連携して、大阪のまちづくりグランドデザインの推進及び大阪湾バイエリアの活性化並びに市の総合戦略の実現に向けて、地域資源を最大限に活かし、対象用地の一体的活用を含めたまちづくり施策を検討するため、令和7年12月に「大阪府・高石市まちづくり連携協議会」を設置した。

本サウンディング型市場調査は、対象用地の周辺エリアのまちづくり基本構想の策定に向けて、民間活力による施設整備及び管理運営の実現性について、民間事業者からの幅広い意見・提案を求め、個別対話を通じて、公民連携事業として実効性・実現性のある事業内容・事業スキーム等を構築することを目的に実施するものである。

2. 調査スケジュール

| 内容           | 日程          |
|--------------|-------------|
| 実施要領の公表      | 令和8年7月頃     |
| 現地説明会開催      | 令和8年7月～8月   |
| 個別ヒアリングの実施期間 | 令和8年10月～11月 |
| 結果の概要の公表     | 令和8年12月頃    |

3. 調査対象者

調査手法：公募型サウンディング調査  
個別対話の対象者：対象用地の周辺エリアのまちづくり基本構想の実現に関して、興味・関心、意見・提案があり、本事業の参画に意欲のある法人又は法人グループ

4. 個別サウンディング内容（案）

- 対象用地に関する情報、提案条件及び基本構想案の考え方等を提示の上、以下の内容についての意見・提案等を伺うことを想定。
- (1) 本事業への参画意欲・参画可能範囲
    - ①事業参画への興味・意欲
    - ②参画する場合の参画形態（代表企業・構成企業・その他 等）
  - (2) 事業アイデア
    - ①開発コンセプト（まちづくりのコンセプトを具現化する施設用途等）
    - ②大阪府・高石市のまちづくりの方向性を踏まえた提案（集客交流拠点、地域資源の活用、地域貢献、スポーツ施設等）
  - (3) 事業手法
    - ①事業参画を検討する際の想定される事業手法や事業期間について（土地の契約手法は売却または事業用定期借地を想定。建物は民設民営を想定。）
  - (4) 事業スキーム
    - ①独立採算型の施設運営及びライフサイクルコストの視点による提案
      - ・収益施設（飲食・物販等）の独立採算運営について
      - ・売上利益を非収益施設の維持管理費へ充当できる可能性について
      - ・本事業に対する自己投資額
    - ②事業範囲についての提案
      - ・利用を希望する敷地面積について
      - ・水面利用の意向の有無について
    - ③事業実施体制の構築
  - (5) 事業者公募に向けた要望・意見について
    - ①公募条件（参画条件、事業期間、リスク分担等）について
  - (6) その他
    - ①イメージパースの提出について
    - ②事業実現に向けた既存建物の解体除却に対する考え方のヒアリング
    - ③各項目の詳細な提案が理想だが、記載できない項目・内容があっても構わない



 : 対象用地

## ①旧市民会館・図書館跡

所有者:高石市 住所:高石市高師浜丁6番5号

旧市民会館: 延床面積2,665.41㎡  
鉄筋コンクリート造3F(S44.7築)

敷地面積: 17,531.96㎡

旧図書館: 延床面積2,505.44㎡  
鉄筋コンクリート造2F(S56.3築)

### 【用途地域等】

準工業地域

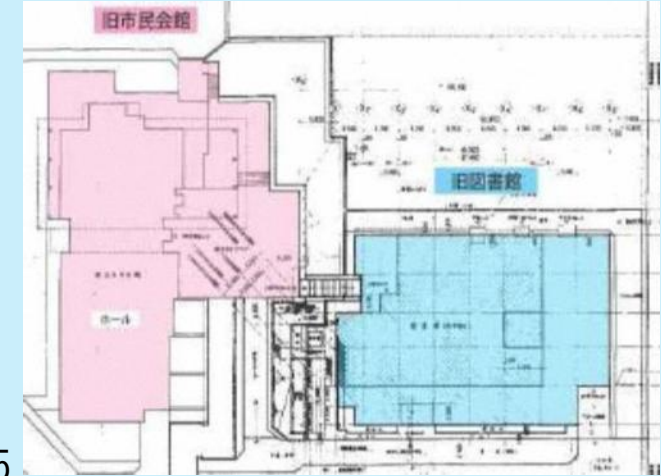
(建ぺい率60%、容積率200%)

準防火地域、臨港地区

(無分区で規制無)

高師浜丁北部地区、地区計画地域

前面道路:(市)高師浜205号線:W14.5



## ②臨海スポーツセンター

所有者:大阪府 住所:高石市高師浜丁6番1号

延床面積: 12,381㎡ 敷地面積: 25,695.78㎡ 地上2階、地下1階

構造種別: RC造、柱一部SRC造、屋根一部鉄骨造(S47.7築)

基礎形式: 杭基礎 PC杭300φ 8.0~22.0m(長期許容支持力20t/本)

地盤条件: 支持層 不詳

### 【用途地域等】

準工業地域

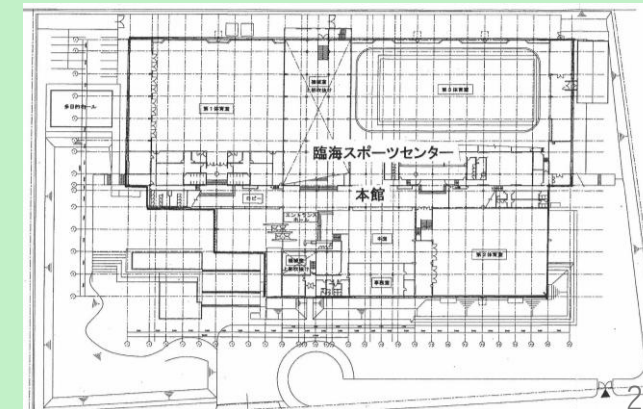
(建ぺい率60%、容積率200%)

準防火地域、臨港地区

(無分区で規制無)

高師浜丁北部地区、地区計画地域

前面道路:(市)高師浜205号線:W14.5



## ①高石市 既存の計画・戦略・方針等

### 【第3期 まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和6年）】

基本目標（4） 明日の担い手を育み、  
 公民共創により地域の稼ぐ力を高める  
 ＜主な施策＞地域資源（遊休施設）の活用、バイエリアの活性化など

### 【旧市民会館：図書館の活用方針（平成29年）】

- ・アートシティとしての未来・スポーツシティとしての未来
- ・健幸のまちとしての未来 ・インターナショナルシティとしての未来
- ・夜景と海のまちとしての未来

### 【高石市都市計画マスタープラン（令和4年）】

対象用地 ⇒ にぎわい・集いゾーン

### 【施政方針（令和8年）】

「文化芸術、スポーツの振興」：市制施行60周年のテーマ

## 用地関連条件等にかかる参考資料・データ

### <土地>

- 敷地全体の図面（敷地現況平面図）
- 地下工作物の現況資料（地下杭、埋設配管等の有無）
- 護岸の状況（水路護岸詳細図面）

### <建物>

- 既存施設の図面（施設現況平面図）
- 施設インフラの現況資料（電気、給排水、ガス）
- 既存施設の耐震診断結果、アスベスト調査結果

### <その他資料>

- 周辺地域のハザードマップ
- 南部大阪都市計画高師浜丁北部地区地区計画の概要  
 臨港地区の概要
- 前回のサウンディング調査結果

## ②大阪府 既存の計画・戦略・方針等

### 【大阪のまちづくりグランドデザイン】

【大阪広域バイエリアまちづくりビジョン（案）】  
 今後更なる活性化が期待されるエリアのうち、  
浜寺水路周辺を特に重点的に取り組む重点エリア  
 に位置付け

### 【Beyond EXP02025】

成長を支える都市機能（バイエリアの活性化）府と関係市  
 町が連携し、浜寺水路周辺地区の旧市民会館・図書館跡地の  
 活用や、りんくうタウン周辺をはじめ臨海部の拠点をつなぎ、  
 回遊性を高める取組み（新たなモビリティの活用等の検討）  
 など、集客交流拠点の形成やにぎわい創出、拠点間のネット  
 ワーク形成等により、バイエリアの活性化を促進

## 用地関連条件等にかかる参考資料・データ

### <土地>

- 敷地全体の図面（敷地現況平面図）

### <建物>

- 建設概要資料
- 既存施設の図面（施設現況平面図）
- 既存施設の耐震改修工事施行済資料
- 受変電設備工事図面

### <その他資料>

- 指定管理者運営管理情報（R3～R7）
  - ・利用者数（体育室・アリーナ等施設毎）
  - ・収支状況
  - ・駐車場利用数 等

**基本構想案策定に向けた考え方（別紙）**を踏まえた提案を求める。  
 その他、以下の条件を付することとするが、幅広く自由度の高い提案を求めることを目的とし、条件を満たさない提案も可能とする。

■都市計画等による制限内での提案とすること

■原則、民設民営での施設整備・管理運営とすること

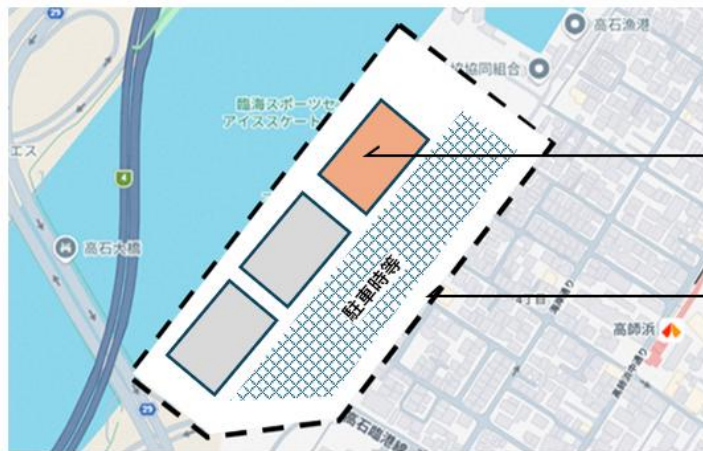
・土地の貸付等により民間事業者が施設を整備の上、管理運営を行う  
 ※臨海スポーツセンターにかかる提案条件等は下記のとおり

・既存施設の解体、除却は、民間事業者が行う想定

■臨海スポーツセンターに関連する提案について（下記2つのパターンによる提案を求める）

パターン(1) 民設民営によるスポーツ施設整備・管理運営

- ・土地の貸付等によりスポーツ施設（スケートリンクや体育館等）を整備の上、民間事業者による管理運営を行う  
 ※施設配置については、①②どちらの用地でも可



スポーツ施設(スケートリンクや体育館等)を整備

その他含め一体的に民設民営

パターン(2) 府立臨海SCとして、再整備（改修）・管理運営

- ・府立臨海スポーツセンターの再整備（大規模改修含む）及び管理運営を行う
- ・管理運営については、指定管理者制度によることを想定
- ・施設の再整備（改修）については、PFI等、民間活力活用による整備の提案を求める（府費負担なし、もしくは最小限となるような方策にかかる提案も含む）



府立臨海SCの再整備

※大規模改修を含む  
 ※指定管理者制度による運営を想定

その他は一体的に民設民営