

回答書

件名：旧高石市民会館・図書館跡及び大阪府立臨海スポーツセンターの一体活用等に関するサウンディング型市場調査

No.	質問箇所	質問内容	回答
1	実施要領 1 ページ	対象用地・施設には含まれていませんが、南側にある「高師浜総合運動施設」も含めた一体活用の提案も可能でしょうか。	本調査の対象用地は、実施要領に提示した範囲となりますが、「高師浜総合運動施設」を含めた周辺施設等との連携といった一体活用の提案も可能です。
2	別紙 1 基本構想 4 ページ	浜寺水路を活用したアクティビティや水上スポーツの拠点との構想がありますが、栈橋等の護岸整備費用は、市や府に費用負担をお願いできますでしょうか。	原則、民設民営での施設整備・管理運営としておりますが、府と市による費用負担も含め、幅広く自由度の高い提案をお願いします。 なお、対象用地に隣接する護岸利用・整備等にあたっては、護岸を所管する大阪港湾局との協議が必要となります。
3	前回サウンディング結果 項目 5 番目	温浴施設は魅力的だと感じますが、「お風呂を出したくない場所」との意見は何らかの調査結果もしくは根拠がある意見でしょうか。「人口の円を描いても半円、商圈が通常の半分。」は温浴施設でなくても全ての施設に関して該当すると思われるため。	当該意見については、前回のサウンディングに参加した事業者の意見であるため、根拠までは本市では把握しておりません。
4	別紙-1 基本構想策定に向けた考え方 6 ページ	大阪府・高石市として、今後事業を見据えた場合、本事業における政策目標は下記に上げる施策から順位付けするとしたら、順位についてご教示頂けないでしょうか。 ・スポーツ施設機能の維持 ・地域活性化 ・集客交流拠点形成 ・財政負担縮減 ・ベイエリア活性化	別紙 1 の6ページについては、まちづくり基本構想案の作成にあたり、有識者会議の意見を集約した内容です。各有識者の意見を「まちづくりの3つの視点」及び「視点を組み合わせたコンセプト案（例）」としてまとめていますので、これらの意見を一定踏まえ、幅広く自由度の高い提案をお願いします。なお、本調査では、ご質問の施策の順位付けを前提としていません。
5	別紙 2 主な提案条件等	原則、民設民営を想定されていますが、行政負担金やサービス購入料を伴うPFI方式も提案対象と考えてよいでしょうか。	幅広く自由度の高い提案を求めていますので、行政負担やPFIによるサービス購入料等を伴うものであっても、幅広くご提案いただいて差支えありません。
6	別紙 2 主な提案条件等	行政負担を伴う提案も可能とされているが、府市が想定する財政支援上限はあればご教示頂きたい。	想定する財政支援上限は設定しておりませんが、行政負担を伴う提案の場合は、可能であれば、その対象経費や規模等も併せてご提案いただくようお願いします。

7	別紙2 提案条件等	スポーツ施設を含む提案が条件とされていますが、既存のアイススケートリンク機能については、提案規模は自由と記載がございましたが、府市としては現施設と同等規模での存続を求めているのでしょうか。	同規模を必須としているものではありませんが、現行の施設規模や利用状況等も踏まえ、可能な範囲で幅広くご提案いただければと考えております。
8	実施要領書 1ページ 1.調査の目的・背景	対象用地の一体活用を前提とされていますが、旧高石市民会館・図書館跡地のみ、もしくは大阪府立臨海スポーツセンター敷地のみを対象とした提案も可能でしょうか。	対象用地の一体的活用等を含めた、まちづくり基本構想策定のための調査であることを踏まえた提案を求めますが、例えば工期を分けた提案（Ⅰ期：旧高石市民会館・図書館跡地　Ⅱ期：府立臨海スポーツセンター）など幅広く自由度の高い提案をお願いします。 なお、旧高石市民会館・図書館跡地のための提案、または府立臨海スポーツセンターのための提案であれば可能な場合、対象用地の一部のための活用を提案する理由（一体活用に関する提案が難しい理由）も提案書に記載のうえご提案いただきたいと考えております。
9	実施要領書 1ページ 1.調査の目的・背景	臨海スポーツセンターについて、今後必要と見込まれる修繕費・更新費の試算があればご教示頂きたい。	現時点での試算額の提示は困難ですが、築50年が経過して老朽化が進んでいるため、下記のような改修・修繕が必要ではないかと考えております。 <例> ・天井や外壁等の改修 ・スケートリンクの付帯設備であるブラインチラー等の更新 ・体育室の空調設備の改修 等
10	実施要領書 4ページ (2) 提案条件など	スポーツ施設を含めた施設配置が条件とされているが、スポーツ施設部分に求める最低限の機能・規模があればご教示頂きたい。	現行施設と同規模を必須としているものではありませんが、現行の施設規模や利用状況等も踏まえ、可能な範囲で幅広くご提案いただければと考えております。
11	実施要領書 4ページ (2) 提案条件など	スポーツ施設以外に導入可能な用途について制限があればご教示頂きたい。	開発の用途制限については、参考資料「南部大阪都市計画高師浜丁北部地区地区計画の概要」をご参照ください。
12	実施要領書 4ページ (2) 提案条件など	旧市民会館・図書館について、解体費用の概算試算があればご教示頂きたい。	解体費用の概算試算はありません。
13	実施要領書 4ページ (2) 提案条件など	対象用地の活用にあたり、土地の貸付を原則とされていますが、事業手法の検討においては定期借地権方式のみを想定しているのでしょうか。	事業手法の検討において定期借地権方式のみを想定しているものではありません。幅広く自由度の高い提案をお願いします。

14	実施要領書 4ページ (3) サウンディング	事業範囲(水面利用の有無等)と記載がございますが、浜寺水路の活用を含む提案を行う場合、現時点で利用制限や占用許可等の条件として想定されている事項があればご教示ください。	水面利用については、事業内容の具体化に合わせて、現在の利用状況を踏まえながら、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が、本調査においては、幅広く自由度の高い提案をお願いします。
15	実施要領書 3ページ 3.スケジュール	実施結果概要の公表後の想定スケジュールを示してほしい。	令和 8 年度末に基本構想案の公表を予定しており、次年度以降に、対象用地の公民連携事業化（PPP）などについて検討を進めてまいります。
16	アクセス道路について	本件前面道路から北へ進む、堺市浜寺公園への道路について、現況は行き止まりになっています。 事業成功のポイントとして、浜寺公園への道路計画の検討が必要と考えますが、どの様にお考えか御教示下さい。	事業内容の具体化に合わせて、現地条件等を踏まえながら、対象用地の周辺地域・交通・施設等の関係者との協議を経て確定することを想定しているので、道路計画等の検討を伴う提案であっても差し支えありません。
17	交差点の改良について	臨海線から北行きから高石消防署高師浜出張所前の交差点を、現況左折が出来ない状況にあります。 事業成功のポイントとして、左折進入の検討が必要と考えますが、どの様にお考えかを御教示願います。	事業内容の具体化に合わせて、現地条件等を踏まえながら、対象用地の周辺地域・交通・施設等の関係者との協議を経て確定することを想定しているので、現地の条件等の検討を伴う提案であっても差し支えありません。
18	対面での質問	今後、本件についてのご要望の作成が出来ない場合でも、対面での質問は可能でしょうか？	幅広く自由度の高い提案を求めるため、条件を満たさない提案も可能としますので、様式 3 の調査票とサウンディング項目に関する意見・考え等記載した提案書（自由様式）を添付のうえ、提出をお願いします。
19	別紙2	旧高石市民会館・図書館跡と大阪府立臨海スポーツセンター敷地について、両敷地の一体的な活用を前提とした提案が求められるのでしょうか。それとも、いずれか一方の敷地のみ、または一部区域のみを対象とした提案も可能でしょうか。	No.8の回答をご参照ください。
20	別紙2	高石市と大阪府で土地所有者が異なりますが、将来の事業者公募では、府市が共同で一つの事業として公募・契約する想定でしょうか。それとも、それぞれ別個に契約する想定でしょうか。	本調査でいただいた提案内容を踏まえ、事業化に向けた合理的な公募・契約スキームを検討したいと考えております。 ご提案いただく内容が、公募・契約方法に関連するのであれば、それらについてもご提案をお願いします。

21	別紙2	両敷地を一体的に利用する場合、敷地間の通路、広場、建築物、インフラ等を一体的に整備することは可能でしょうか。 また、敷地境界を越える建築計画や一団地認定等の活用可能性について、現時点の考え方をご教示ください。	両敷地を一体的に活用する観点から、敷地間の通路、広場、インフラ等を一体的に整備する提案については可能と考えております。 また、建築物についても、両敷地の一体的な利用を前提とした提案を妨げるものではありませんが、高石市、大阪府がそれぞれ所有していることから、具体的な整備にあたっては、土地の権利関係、敷地設定、施設の所有・管理区分、維持管理方法等について、府市及び関係機関との調整が必要となります。 建築基準法第86条に基づく一団地の総合的設計制度については、一定の土地の区域内において総合的な設計により建築される建築物について、安全上、防火上及び衛生上支障がないと特定行政庁が認める場合、複数の敷地を一の敷地とみなして、接道、容積率、斜線制限、日影規制等を一体的に適用することができる制度です。 このため、本地区においても、具体的な建築計画の内容によっては同制度等の活用を検討する余地があると考えていますが、現時点でその適用を決定しているものではありません。 サウンディングにおいては、敷地境界にとらわれず、両敷地の一体的な活用によって事業性やエリア価値の向上が期待できる提案がある場合は、必要となる制度や土地利用条件、府市に求める対応等も含め、幅広くご提案ください。具体的な制度適用の可否については、提案内容を踏まえ、関係部局・関係機関との協議により検討していきます。
22	別紙2	既存施設について、保存または継承を必須とする建物、機能、意匠、記念物等がありますでしょうか。全部解体・建替えを含む提案も可能でしょうか。	旧高石市民会館・図書館は、保存または継承を必須とするものではありません。 臨海スポーツセンターについて、敷地内にいくつかモニュメント等ございますが、本調査では全部解体・建替えの提案も可能です。
23	実施要領 4 ページ	サウンディングの参加に際し、「基本構想策定に向けた考え方（別紙-1）」の提出は必須でしょうか。	別紙 1 の提出は不要です。
24	別紙2	既存施設を解体・除却する場合、解体費、アスベスト除去費、地下構造物・既存杭の撤去費は民間事業者の負担となる想定でしょうか。府市による費用負担や支援の可能性があればご教示ください。	本調査においては、既存施設の解体、除却は、民間事業者が行う想定としていますが、幅広く自由度の高い提案を求めるため、条件を満たさない提案も可能とします。
25	別紙2	建替えまたは大規模改修を行う場合、工事期間中もスポーツ施設の運営を継続する必要がありますでしょうか。 休館可能期間や代替施設確保に関する条件があればご教示ください。	工事期間中の運営は必須ではありません。休館を伴う工事を提案される場合は、可能であれば休館期間の想定等もご提案ください。

26	別紙2	実施要領では「原則、民設民営」とされていますが、独立採算型での事業成立が困難と判断される場合、府市による施設整備費の一部負担、サービス購入料、指定管理料その他の財政負担を組み合わせた官民連携事業を提案することは可能でしょうか。	原則、民設民営での施設整備・管理運営の提案としますが、幅広く自由度の高い提案を求めるため、条件を満たさない提案も可能とします。
27	別紙2	護岸利用について協議等の経緯・条件等がありましたら、ご教示ください。	対象用地に隣接する護岸利用にあたっては、事業内容の具体化に合わせて、現在の利用状況を踏まえながら、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。
28	別紙2	大阪府と高石市の土地ですが、施設の配置に際して境界をまたいでの計画は可能でしょうか。	本調査の対象用地は、実施要領に提示した範囲となります。施設の配置は境界をまたぐ計画の提案も可能とします。
29	別紙2	スポーツ施設に関して、設けた場合の施設・実施大会などの規模、利用対象などについて寄せられてる要望などありましたらご教示ください。	現時点において、お示しできるものはありませんので、可能な範囲で幅広くご提案いただいて差し支えありません。
30	別紙2	高潮・洪水などの対象地域ですが、垂直避難・災害避難施設等の要望などはないのでしょうか。あればご教示ください。	本調査においては、垂直避難・災害避難施設等を想定しているものではありません。幅広く自由度の高い提案をお願いします。 なお、本市においては、津波浸水想定区域内における一定規模の建物の開発協議の際に、津波や風水害により、地域住民等が緊急に避難しなければならないときに、施設を地域住民等の一時的な避難施設（「津波避難ビル」という。）として使用することについての協定締結をお願いしております。