

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  
実施要領

令和 8 年 7 月 24 日

高石市  
大阪府

## 1. 調査の背景・目的

高石市が保有する旧高石市民会館・図書館跡及び隣接する大阪府が保有する大阪府立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ます。

旧高石市民会館・図書館跡は、20 年以上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ましたが、未だに開発のめどが立っていない状況です。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すが、竣工後 50 年以上が経過し、全体的に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いました。応募がなく、現指定管理者を非公募で選定することとなったことから、今後の施設のあり方について、検討が必要となっています。

そういった中、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、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に向けた検討を進めています。

令和 8 年 6 月には、第 3 回目の連携協議会を開催し、府市の既存計画等や有識者からの意見をとりまとめ、基本構想の方向性を示した「基本構想策定に向けた考え方」（別紙 - 1）」を踏まえたサウンディングの実施について、合意したところです。

本サウンディング型市場調査は、「基本構想策定に向けた考え方（別紙 - 1）」を踏まえた、対象用地を含めたまちづくり基本構想の策定に向けて、また、対象用地の公民連携事業化に向けて、民間活力による施設整備及び管理運営の可能性・市場性を確認するものです。

そのため、民間事業者からの幅広く自由度の高い意見・提案を求めるとともに、個別対話を通じては、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します。

## 2. 対象用地・施設の概要

### （1）旧高石市民会館・図書館跡

|      |                          |           |                    |
|------|--------------------------|-----------|--------------------|
| 所有者  | 高石市                      | 所在地       | 大阪府高石市高師浜丁 6 番 5 号 |
| 土地面積 | 17,531.96 m <sup>2</sup> |           |                    |
| 施設概要 | 旧市民会館                    | 旧図書館      |                    |
| 構造   | 鉄筋コンクリート造                | 鉄筋コンクリート造 |                    |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 階数         | 3 階                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2 階                     |
| 延床面積       | 2,665.41 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                             | 2,505.44 m <sup>2</sup> |
| 竣工年度       | 昭和 44 年 7 月                                                                                                                                                                                                                                                         | 昭和 56 年 3 月             |
| 都市計画等による制限 | 準工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）<br>準防火地域、臨港地区（無分区で規制無）<br>高師浜丁北部地区、地区計画地域<br>前面道路：(市)高師浜 205 号線：W14.5                                                                                                                                                                      |                         |
| 現況         | 閉鎖中                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| その他        | アスベスト調査結果<br>・旧高石市民会館 2 階排気ファン室 A・B 及び煙突 2 本に石綿を<br>確認<br>耐震診断結果<br>・旧高石市民会館（会館棟） IS 値=0.77（x=0.85、y=0.85）<br>・旧高石市民会館（ホール棟） IS 値=0.13（x=0.16、y=0.13）<br>・旧図書館 IS 値=0.77（x=0.93、y=0.77）<br>浸水想定<br>・室戸台風・伊勢湾台風規模の高潮：浸水深 1.0～3.0m未満<br>・南海トラフ巨大地震時の津波：浸水深 0.5～1.0m未満 |                         |

※詳細は参考資料・参考 URL をご確認ください。

（２）大阪府立臨海スポーツセンター敷地

|            |                                                                                                                                                                                           |     |                    |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------|
| 所有者        | 大阪府                                                                                                                                                                                       | 所在地 | 大阪府高石市高師浜丁 6 番 1 号 |
| 土地面積       | 25,695.78 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                  |     |                    |
| 施設概要<br>構造 | 鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造                                                                                                                                                                  |     |                    |
| 階数         | 地上 2 階、地下 1 階                                                                                                                                                                             |     |                    |
| 延床面積       | 12,381 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                     |     |                    |
| 竣工年度       | 昭和 47 年度                                                                                                                                                                                  |     |                    |
| 都市計画等による制限 | 準工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）<br>準防火地域、臨港地区（無分区で規制無）<br>高師浜丁北部地区、地区計画地域<br>前面道路：(市)高師浜 205 号線：W14.5                                                                                            |     |                    |
| 現況         | 大阪府の公の施設として運営中（指定管理者制度による管理運営）<br>＜主な施設内容＞<br>第 1 体育室、第 2 体育室、アイススケート場、大会議室、小会議室<br>＜施設の概要、利用状況、収支状況等＞<br>「公の施設の基本情報」を参照 <a href="#">公の施設の基本情報</a> <a href="#">府民公開用</a><br>＜指定管理者の業務内容等＞ |     |                    |

|     |                                                                                                                                                     |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | 「大阪府立臨海スポーツセンターの管理運営業務協定書」を参照<br><a href="#">大阪府立臨海スポーツセンター管理運営業務協定書</a>                                                                            |
| その他 | アスベスト調査結果<br>・ 厨房内機械室に石綿を確認<br>耐震診断結果<br>・ 耐震診断結果を受けて、平成 27 年度に耐震改修済み<br>浸水想定<br>・ 室戸台風・伊勢湾台風規模の高潮：浸水深 1.0～3.0m未満<br>・ 南海トラフ巨大地震時の津波：浸水深 0.5～1.0m未満 |

※詳細は参考資料・参考 URL をご確認ください。

### 3. スケジュール

|                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| 実施要領の公表                         | 令和 8 年 7 月 24 日（金）                |
| 現地見学会・説明会の参加申込期限                | 令和 8 年 8 月 10 日（月）                |
| 現地見学会・説明会の開催                    | 令和 8 年 8 月 27 日（木）                |
| 質問の受付                           | 令和 8 年 7 月 24 日（金）～ 9 月 17 日（木）   |
| 質問への回答公開                        | 令和 8 年 9 月 25 日（金）（予定）            |
| サウンディングへの参加申込期限<br>（調査票・提案書の提出） | 令和 8 年 10 月 14 日（水）               |
| 個別対話の実施                         | 令和 8 年 10 月 19 日（月）～ 11 月 30 日（月） |
| 実施結果概要の公表                       | 令和 8 年 12 月                       |

### 4. サウンディングの内容

#### （1）サウンディングの対象

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

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。（法人グループの場合は、構成員全員がいずれかに該当する場合を除く。）

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、「大阪府入札参加停止要綱に基づく指名停止」又は、「高石市競争入札指名停止要綱に基づく指名停止」を受けている者
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は（暴力団排除条例等）に該当する者
- ⑤ 府税・市税等を滞納している者、法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

## (2) 提案条件など

基本構想の方向性を示した資料である、「基本構想策定に向けた考え方（別紙 - 1）」を一定踏まえ、ご提案をお願いします。

その他、以下を一定の条件としますが、**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。**

- ① 「2. 対象用地・施設の概要」に記載の都市計画等による制限内での提案としてください。
- ② 既存施設を利活用・改修、又は解体・除却し施設を新設する提案を求めます。
- ③ スポーツ施設を含めた施設配置としてください。
- ④ 原則、民設民営での施設整備・管理運営の提案としてください。

※土地の貸付等により、民間事業者が施設を整備の上、運営管理を行うことを想定しています。

※賃貸料は不動産鑑定結果に基づき算出予定

※大阪府立臨海スポーツセンターの提案条件などについては、（別紙 - 2）のとおりです。

## (3) サウンディング項目

| 項 目              | 細 分                                                                               | 提案要否 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1) 事業アイデア        | ①開発コンセプト<br>②事業範囲（提案範囲、水面利用の有無 等）<br>③既存施設の取り扱い（解体・改築・現状維持 等）<br>④整備イメージ 等（例示でも可） | 必須   |
|                  | ⑤パース図                                                                             | 任意   |
| 2) 参画意欲・参画可能範囲   | ①事業参画への興味・意欲<br>②参画する場合の参画形態（代表企業・構成企業等）                                          | 任意   |
| 3) 事業スキーム        | ①事業手法や実施体制、事業期間<br>②資金計画、運営・ライフサイクルコスト<br>③施設利用者数（事業期間中の計画値とその考え方）、利用者拡大に向けた戦略・取組 | 任意   |
| 4) 事業者公募の際の要望・意見 | 公募条件（参画条件（土地・建物の所有形態含む）、事業期間、リスク分担等）                                              | 任意   |

## 5. サウンディングの手続き

### (1) 現地見学会・説明会

対象用地・施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けに任意の現地見学会・説明会を実施します。参加を希望される方は、期日までに申し込みをお願いします。

#### ① 申込受付期間

令和8年7月24日（金） ～ 8月10日（月）午後5時

② 申込先

高石市 総合政策部 まち未来戦略室 産業共創課 公民連携共創係  
[koumin@city.takaishi.lg.jp](mailto:koumin@city.takaishi.lg.jp)

③ 申込方法

- ア 参加は1グループ6名以内で事前申込制とします。
- イ 「様式 - 1」に必要事項を記載のうえ、申込先にご提出してください。
- ウ 件名は、【現地見学会・説明会参加申込】と明記してください。
- エ 受信確認のため、電子メール送信後、必ず電話連絡（072-275-6149）をお願いします。

④ 開催案内

- ア 開催は令和8年8月27日（木）を予定しています。
- イ 当日の詳細については、「様式 - 1」に記載いただいた連絡担当者宛にご案内させていただきます。

（2）質問の受付

対象用地・施設に関する質問、提案条件に関する質問等を受け付けます。以下の期間・提出方法にて、ご質問をお願いします。

① 受付期間

令和8年7月24日（金） ～ 9月17日（木）午後5時

② 提出方法

電子メール（[koumin@city.takaishi.lg.jp](mailto:koumin@city.takaishi.lg.jp)）で受け付けます。

- ア 「様式 - 2」に必要事項を記入の上、電子メールで提出してください。
- イ メール「件名」に、【質問】と明記してください。
- ウ 受信確認のため、電子メール送信後、必ず電話連絡（072-275-6149）をお願いします。
- エ 原則、電子メール以外（口頭、電話等）による質問は受け付けません。
- オ 提案に係る質問・回答については、令和8年9月25日（金）本ホームページへの公開を予定しており、個別には回答しません。

掲載先

（[https://www.city.takaishi.lg.jp/kakuka/sougouseisaku/sangyoukyousou\\_ka/kyushu\\_ishitsu\\_katuyo/5468.html](https://www.city.takaishi.lg.jp/kakuka/sougouseisaku/sangyoukyousou_ka/kyushu_ishitsu_katuyo/5468.html)）

（3）サウンディングへの参加申込（調査票・提案書の提出）

① 申込受付期間

令和8年7月24日（金） ～ 10月14日（水）午後5時

② 申込先

高石市 総合政策部 まち未来戦略室 産業共創課 公民連携共創係  
[koumin@city.takaishi.lg.jp](mailto:koumin@city.takaishi.lg.jp)

③ 申込方法

- ア 「様式 - 3」に必要事項を記入し、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、申込先へご提出をお願いします。
- イ メールの件名に【サウンディング参加申込】と、明記してください。
- ウ 受信確認のため、電子メール送信後、必ず電話連絡（072-275-6149）をお願いします。

#### （４）個別対話の実施

サウンディングへの参加申込をいただいた提案者におかれましては、以下のとおり個別対話へのご参加をお願いします。

##### ① 実施期間

令和８年１０月１９日（月） ～ １１月３０日（月）

##### ② 実施方法

- ア 連絡担当者あてに、電子メールにて実施日時・場所等のご調整をさせていただきます。
- イ 対話は、提案者のアイデア及びノウハウ保護のため、個別に非公開で実施します。

#### （５）サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、令和８年１２月頃、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

## ６．留意事項

#### （１）参加事業者の取り扱い等

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

#### （２）費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

#### （３）追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

## 7. 別紙・参考資料

(別紙)

別紙 - 1 基本構想策定に向けた考え方

別紙 - 2 大阪府立臨海スポーツセンターにかかる提案条件等について

(様式)

様式 - 1 現地見学会・説明会参加申込書

様式 - 2 質問書

様式 - 3 調査票

(参考資料)

- ・土地・都市計画条件
- ・既存建物資料
- ・周辺地域・交通・施設情報
- ・地盤・インフラ情報

(参考 URL)

■大阪府・高石市まちづくり連携協議会について

[https://www.city.takaishi.lg.jp/kakuka/sougouseisaku/sangyoukyousou\\_ka/kyushisetsu\\_katuyo/5066.html](https://www.city.takaishi.lg.jp/kakuka/sougouseisaku/sangyoukyousou_ka/kyushisetsu_katuyo/5066.html)

■高石市総合防災マップ（ハザードマップ）

[https://www.city.takaishi.lg.jp/kakuka/sougouseisaku/kikikanri\\_ka/map/bousaimap.html](https://www.city.takaishi.lg.jp/kakuka/sougouseisaku/kikikanri_ka/map/bousaimap.html)

■大阪府立臨海スポーツセンターHP

<https://rin-spo.com/>

■府立スポーツ施設の指定管理者について

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o180070/hokentaiku/sisetu/siteikanrisya.html>

## 8. 問い合わせ先

実施要領の記載事項への確認等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

高石市 総合政策部 まち未来戦略室 産業共創課 公民連携共創係

メール : [koumin@city.takaishi.lg.jp](mailto:koumin@city.takaishi.lg.jp)

電話番号 : 072-275-6149