

大阪府立青少年海洋センター
公有地等活用検討業務

報告書

令和8年3月

大阪府立青少年海洋センター公有地等活用検討業務

PwC・中央コンサルタンツ共同企業体

目 次

1	件名	1
2	本業務の目的.....	1
3	委託業務期間.....	1
4	業務の内容	1
	（1） 前提条件の整理	1
	（2） 施設撤去に係る検討	2
	（3） 公有地活用方針	3
	（4） その他、発注者の資料作成支援	4
	（5） 報告書の作成	4
	（6） 照査.....	4
5	業務の成果	5
	（1） 前提条件の整理	5
	（2） 施設撤去に係る検討	13
	（3） 公有地活用方針	21

1 件名

大阪府立青少年海洋センター公有地等活用検討業務（以下「本業務」という。）

2 本業務の目的

大阪府立青少年海洋センター（以下「海洋C」という。）は青少年をはじめとする府民に自然と親しむ健康で文化的なレクリエーション活動の場を提供することによって青少年の健全育成を図る施設として、岬町に昭和50年に開設された施設であり、築50年経過し老朽化が進んでいる。

本業務では、施設老朽化、大阪・関西万博の開催や大阪IRの開業といった周辺環境の影響も踏まえながら、今後の青少年健全育成施設の方向性・あり方や施設・敷地等の利活用方法も見据えて、その前提条件を整理し、民間企業の開発意向や全国の青少年施設の動向等を調査する中で、今後の利活用方策を整理することを目的とする。また、利活用方策の検討に先立ち、敷地内の施設撤去に係る条件整理及び概算事業費の算出を行なう。特に、海上に設置されている集会展示棟については解体撤去、改修等の方法についても概略検討を行う。

3 委託業務期間

令和7年5月26日から令和8年3月31日まで

4 業務の内容

（1）前提条件の整理

① 既存資料の確認

検討対象施設の図面等を確認し、令和2年度大阪府立青少年海洋センターの管理・運営等に係る公民連携可能性調査業務（以下「令和2年度業務」という。）以降の修繕・更新等の情報を含めた整理を行う。

② 現地踏査

令和2年度業務にて作成した施設情報シートをもとに、敷地内の施設状況の確認を行う。

③ 施設情報シートの修正

令和2年度業務にて作成した施設情報シートについて、現地踏査結果等を踏まえ必要に応じて修正を行う（令和2年度業務の範囲外であった施設（売店やヨットハーバー等）について、施設情報シートと同等の内容を確認、整理することを含む）。

(2) 施設撤去に係る検討

① 施設撤去に係る条件整理

現地踏査結果等を踏まえ、施設撤去にかかる法的条件及び課題について整理を行う（海上施設については別項目にて検討）。

② 施設撤去方針の検討

施設状況を踏まえた撤去の可否等を整理し、各施設の撤去方針の検討を行う。

③ 海上施設（集会展示棟）の概略改修検討

海上施設（建築物部分）の改修に係る概略検討を行う。

また、土木構造物上部の建築物に関して施設の継続利用を目的とした改修箇所の整理及び方法等の概略検討を行う。

④ 海上施設（集会展示棟）の概略撤去検討

海上施設（土木構造物含む）の撤去に係る下記の概略検討を行う。

ア 仮設構造物の検討

- 仮設栈橋の標準部材の設定及び標準図の作成
- 仮設栈橋の必要性の検討

イ 土木構造物撤去の検討

- 陸上引き抜き案と切断案の概略比較
- 切断案のクレーン規格について検討設定
- 撤去工事の施工状況図の作成
- 海上保安部への説明資料作成

⑤ 関係官庁との事前協議

必要に応じて、施設撤去・改修に伴う関係官庁との協議を行う。

⑥ 撤去単価の設定

令和2年度業務における設定単価の精査・見直しを行い、単価の修正を行う。

⑦ 概算撤去費（海上施設は改修含む）の算出

見直した設定単価等を基に、敷地内施設の撤去に要する概算事業費の算定を行う。

海上施設については、建設業者数社に依頼の上、最低1社の見積取得による算出を想定する（概算改修費用の算出も併せて実施）。

⑧ 課題の整理

各種検討結果を踏まえ、施設撤去（集会展示棟は改修含む）にかかる課題事項の抽出・整理を行う。

(3) 公有地活用方針

① 法的制限の確認

民間活力を導入した再開発を検討するにあたり、海上や土地の法的な活用制限等の情報整理、必要な手続き等の確認を行う。

- 令和2年度調査結果の確認
- その他既存資料の確認（都市計画法・都市公園法・大阪府公園条例等）
- 公有地活用に係る法的制限・事業手法の整理
- 貴府関係部署に対するヒアリング（住宅建築局・公園課等）

② 青少年健全育成施設の方向性・あり方検討に資する情報整理

全国的な青少年施設の動向を把握した上で、先進的な利活用事例からどのような利活用により地域への効果が生じているか把握する。

また、個別に対象施設の利用動向や青少年健全育成機能を継続する場合の需要動向を推計し、施設廃止時の周辺施設による受け入れ可能性を検証する。民間事業者の意向により、一体的活用の可能性もある府営せんなん里海公園・淡輪ヨットハーバーについては、府と協議の上、必要に応じて利用状況等の調査分析を実施する。

- 全国の青少年健全育成施設の動向調査
- 先進的な利活用事例の調査・補足ヒアリング
- 対象施設の利用状況等の調査分析・補足ヒアリング
- 周辺類似施設の利用状況等の調査分析・補足ヒアリング

③ 青少年健全育成施設の必要性の検討

学識経験者等へのヒアリング実施の上、青少年健全育成施設の必要性の検討を行う。なお、検討にあたっては民間代替機能の有無という観点も含めて行う。

ヒアリングにあたっては、有識者を選定するための対象となる学術領域を特定、当該学術領域に係る上位計画のレビューといった基礎調査の上で、ヒアリングを実施する（各分野2名程度のヒアリング実施を想定）。

- 有識者ヒアリングに向けた学術領域の特定
- 学術領域を踏まえた上位計画のレビュー
- ヒアリング候補となる有識者の選定・打診
- 有識者ヒアリングの実施
- 有識者ヒアリングのまとめ・報告

④ 開発事業者（ディベロッパー）等へのヒアリング

海洋Cと類似した施設の開発や、類似した立地における開発実績のある開発事業者を数社抽出の上、これまで整理した資料に基づき、開発事業者へのヒアリングの実施にあたっての論点検討及び説明資料、ヒアリングシート等を作成する。ヒアリング実施前には、府担当者と作成資料などについて議論する。

- 民間ヒアリングの実施方針検討
- ヒアリング候補となる業種・用途の整理
- ヒアリング候補となる民間事業者の選定・打診
- 事業概要書の作成
- 民間事業者を踏まえたまとめ・報告

また、公募型サウンディング調査の実施にあたり、募集資料の作成、サウンディングの実施、サウンディングを踏まえたまとめ・報告を併せて行う。

ヒアリングでは、府と協議の上、想定業種毎に各5社以上の実施を予定する（ヒアリング打診を含む）。

⑤ 公有地活用方針の検討

以上を踏まえ、海洋C敷地における土地やヨットハーバーの活用の方向性を検討する。検討にあたっては、周辺エリアの状況等も踏まえて、現時点で想定されるターゲットや導入機能等を整理するとともに、民間による再開発の可能性及びそれらに係る条件等を検討する。

- 公有地活用方針に係る構成案の検討
- 対象施設・周辺類似施設・社会変化等の現況・課題の整理
- 基本方針の検討
- 基本コンセプトの検討
- 事業スキームの検討
- 今後の事業スケジュールの検討

（4）その他、発注者の資料作成支援

上記（1）～（3）の業務と関連し、大阪府が関係機関に海洋Cの調査状況を報告するための資料を作成する際、その時点での整理状況を踏まえて資料作成の支援を行う。

（5）報告書の作成

業務の内容について、報告書に整理する。

（6）照査

照査技術者による、業務内容に関する一切の照査を行う。

5 業務の成果

(1) 前提条件の整理

① 既存資料の確認

■実施事項

- ・検討対象施設となる海洋C敷地内施設及び淡輪港周辺施設の図面等の既存資料を確認し、整理を行った。
- ・「令和2年度業務」以降の修繕・更新等の工事履歴を収集し、整理を行った。

■実施・検討結果

- ・検討対象施設及び海洋C周辺施設の図面等を収集・確認し、令和2年度業務以降の修繕・更新等の情報を含めた整理を行った。
- ・令和2年度業務において現存資料をもとに整理された海洋C敷地内の建築物等のインフラ整備状況（電気・照明、電話、火災報知器、空調、給水、汚水・雑排水、雨水排水、ガス）について、ヨットハーバー周辺も含め追加確認し、再整理を行った。敷地内のインフラ設備は、主に機械棟を基点として供給されている。また、令和2年度業務で作成されたインフラ整備状況図において「地中埋設管」と記載の施設については、埋立整備図面や竣工図にて「排水渠」であることを確認し、排水渠上部の施設を撤去する際に大きな影響はないと判断した。
- ・施設情報シート作成等にあたり、令和2年度業務でとりまとめられた参照資料に加え、過年度業務以降の資料や追加で確認が必要な資料について整理し、参照資料一覧としてとりまとめた。
- ・令和2年度業務以降である令和2年度～令和6年度に修繕及び更新されている施設情報の反映を行った。なお、指定管理者等が実施した小規模の修繕や備品の更新は反映の対象外とした。
- ・詳細は別添資料「1-1-1：既存資料の整理」による。

■別添資料

資料番号	資料名
1-1-1	既存資料の整理

② 現地踏査

■実施事項

- ・過年度業務における施設情報シートの修正及び追加作成にあたり、海洋C敷地内の各施設の状況を目視確認・把握し、現状の使用状況や管理状況等を確認するため現地踏査を実施した。
- ・現地踏査及び管理者へのヒアリングの結果を踏まえ、本業務において新たに施設情報シートを作成する施設を追加した。

■実施・検討結果

- ・第1回現地踏査（PwC、中央コンサルタンツ、府合同現地踏査）

調査日時：2025年8月20日

対象範囲：海洋C敷地内の施設

調査内容：敷地内に現存する施設の配置及び外観を確認し、施設情報シート追加作成の対象となる施設の確認を行った。また、一部の施設について、当該施設の管理者へのヒアリングを実施し、実態把握を行った。

- ・第2回現地踏査

調査日時：2025年10月20日

対象範囲：海洋C敷地内の施設

調査内容：施設情報シートの内容更新のため、対象施設の内外及び設備機器について目視確認を行い、施設の利用状況等の確認を行った。また、当該施設の従業員・作業員へ施設の利用状況についてヒアリングを実施した。

- ・上記のほか、詳細な状況確認や敷地内インフラ整備状況を確認するため、必要に応じて適宜調査を実施した。
- ・過年度業務では対象外であった海洋C周辺の一部施設について、本業務で新たに対象とし、施設情報を追加した。なお、倉庫などの規模が小さい建物や、府が所有していない一部の施設については、施設情報シート整理対象施設の付帯施設として、現況写真による整理とした。

<図表 1-2-1 施設情報シート追加作成対象施設一覧>

番号	施設名	構造	施設概要
1	西浮棧橋	—	棧橋
2	白鳥棧橋	—	棧橋
3	ステージ部	—	ステージ部
4	マリンロッジ海風館（ファミリー棟）	RC	宿泊施設
5	防火水槽	—	防火水槽
6	プロパンボンベ室 2	RC	倉庫
7	汚水処理場	RC	汚水処理施設
8	渡り廊下 D	RC	歩道
9	トイレ 2（ロマンス山便所）	RC	トイレ
10	テニスコート	—	運動施設
11	駐車場 2	—	駐車場
12	ヨットハウス（クラブハウス）	RC+S	管理施設
13	ヨットハーバー管理棟	RC	管理施設
14	屋外トイレ	補強 CB	トイレ
15	駐車場 3	—	駐車場
16	陸置場	—	陸置場
17	駐車場 4	—	駐車場
18	売店（レストハウス）	RC	売店
19	歩道橋	鋼橋	歩道橋
20	くれない橋	鋼橋	橋梁
21	あたご跨線橋	PC 橋	橋梁
22	東防波堤	—	防波堤
23	固定棧橋	—	棧橋
24	浮棧橋 1	—	棧橋
25	浮棧橋 2	—	棧橋
26	浮棧橋 3	—	棧橋
27	西防波堤	—	防波堤
28	浮棧橋 4	—	棧橋
29	浮棧橋 5	—	棧橋
30	浮棧橋 6	—	棧橋
31	淡輪港西防波堤灯台	—	灯台
32	淡輪検潮所	RC	検潮所

- ・対象施設の追加に伴い、整理に当たり施設ごとの区別を明確にするため、一部施設の名称を変更した。

変更前：「浮棧橋」→変更後：「東浮棧橋」 ※変更理由：西浮棧橋との区別のため

- ・詳細については別添資料「1-2-1：現地踏査結果」による。

■別添資料

資料番号	資料名
1-2-1	現地踏査結果

③ 施設情報シートの修正

■実施事項

- ・令和2年度業務及び令和5年度業務にて作成された施設情報シートについて、現地踏査結果等を踏まえ必要に応じて修正を行い、令和2年度業務の範囲外であった売店やヨットハーバー等の施設について、施設情報シートと同等の内容を確認し、整理した。

■実施・検討結果

- ・既存資料の整理結果及び現地調査結果を踏まえ、過年度業務で作成された施設情報シートの修正及び追加作成を行った。修正・追加作成にあたっては、過年度を踏襲し、PFI等を含めた民間事業者への情報提供に必要な項目を整理することを基本とした上で、当該施設の「所有者」「管理者」、撤去・改修の検討における指標となる「劣化状況（施設の健全度）」を追加した。

＜図表 1-3-1 施設情報シート記載項目＞

	記載項目	概要等
1	施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・施設名称 ・主要用途 ・所有者 ・管理者 ・構造 ・設置年 ・経過年 ・規模（階数、建築面積、延べ面積）
2	外観写真	—
3	施設内の諸室	—
4	過去の修繕・保全記録	・対象箇所、内容、記録日
5	現地確認結果 (バリアフリーへの対応等)	—
6	劣化状況	—
7	保有設備	<ul style="list-style-type: none"> ・空調 ・衛生（給水、給湯、排水、ガス） ・電気（受電、発電機、火災報知器、電話） ・その他
8	現存資料	<ul style="list-style-type: none"> ・申請書類 ・設計図：建築図（意匠図、構造図、電気設備、機械設備） ・補修保全資料（耐震改修、劣化度調査、修繕履歴、保全計画、ESCO 事業）

赤字：本業務における追加項目

- ・本業務で施設情報シートの作成対象とした施設の多くは府所管であるが、海洋C敷地内では、府所有・指定管理者管理の施設やヨットハーバー管理運営団体所管の施設等が混在している。そのため、敷地内施設の所有者や管理主体が複雑であることを踏まえ、管理体制を明確にすることを目的とし施設の所有者及び管理者を整理した。
- ・施設の劣化状況について、対象施設は橋梁、栈橋等の土木構造物や建築物が混在しているため、様々な施設を対象としている「公園施設長寿命化計画策定指針（案）【改定版】」を参考に、経過年数や建築・設備の劣化状況に基づいて判定を行った。健全度の判定は、過年度の調査資料及び定期点検結果等の既存資料から得られた情報及び現地調査での目視確認により、同指針に定められる「A・B・C・D」の4段階で判定した。
- ・海洋C周辺施設の概要等を把握するため、施設情報シート作成対象施設の一覧表を作成した。一覧表には、施設情報シートとリンクする施設番号及び施設名称、施設の所管、概要（構造、竣工年、経過年数、規模、劣化状況、保有施設等）、撤去の可否、現在の利用状況を記載した。

<図表 1-3-2 海洋C周辺施設一覧>

番号	施設名	構造	施設概要
1	宿泊棟（宿泊管理棟）	R C	宿泊施設
2	渡り廊下	A R	橋梁
3 - 1	渡り廊下	B R	橋梁
3 - 2	渡り廊下	C R	橋梁
3 - 3	トイレ	R C	トイレ
3 - 4	機械棟	R C	機械室
3 - 5	プロパンボンベ室（LPG室）	R C	倉庫
4	消火水槽棟（受水槽・ポンプ室）	R C	受水槽，機械室
5	総合ホール（体育館）	R C + S	体育館
6 - 1	研修棟（集会展示棟）	S	研修施設
6 - 2	ブリッジ	S	橋梁
7	旧浄化槽棟（合併処理槽、処理場）	R C	汚水処理場
8 - 1	スタッフケビン周辺デッキ （集いの広場を含む）	R C	デッキ
8 - 2	第1自炊倉庫	R C	倉庫
8 - 3	第1自炊場（サンクンピロティ）	R C	調理場
8 - 4	スタッフケビン	R C	管理施設，トイレ
9 - 1	スタッフケビン	2 R C	管理施設
9 - 2	倉庫	R C	倉庫
9 - 3	艇庫	1 R C	倉庫
9 - 4	艇庫	2 R C	倉庫
9 - 5	艇庫	3 R C	倉庫
1 0	入口案内所（レインジャーオフィス）	R C	管理施設
1 1	排水貯溜槽	R C	受水槽，機械室
1 2	ウインチ室	R C	機械室
1 3	マリンハウス	S	倉庫
1 4	受水槽	—	受水槽
1 5	第2自炊場・洗い場	—	調理場
1 6	第2自炊倉庫	—	倉庫
1 7	観覧席	S	観覧席
1 8	駐車場	—	駐車場
1 9	かに広場	—	広場
2 0	ちぬ広場	—	広場
2 1	うみねこ広場	—	広場
2 2	たこ広場	—	広場
2 3	リフト	—	揚降機
2 4	東浮棧橋（東ポーンツーン）	—	棧橋
2 5	西浮棧橋	—	棧橋
2 6	白鳥棧橋	—	棧橋

番号	施設名	構造	施設概要
27	ステージ部	—	ステージ部
28-1	マリンロッジ海風館（ファミリー棟）	R C	宿泊施設
28-2	防火水槽	—	防火水槽
28-3	プロパンボンベ室	2 R C	倉庫
28-4	汚水処理場	R C	汚水処理施設
29-1	渡り廊下	D R C	歩道
29-2	トイレ2（ロマンス山便所）	R C	トイレ
30	テニスコート	—	運動施設
31	駐車場	2 —	駐車場
32	ヨットハウス（クラブハウス）	R C + S	管理施設
33	ヨットハーバー管理棟	R C	管理施設
34	屋外トイレ	補強 C B	トイレ
35	駐車場	3 —	駐車場
36	陸置場	—	陸置場
37	駐車場	4 —	駐車場
38	売店（レストハウス）	R C	売店
39	歩道橋	鋼 橋	歩道橋
40	くれない橋	鋼 橋	橋梁
41	あたご跨線橋	P C 橋	橋梁
42-1	東防波堤	—	防波堤
42-2	固定棧橋	—	棧橋
42-3	浮棧橋	1 —	棧橋
42-4	浮棧橋	2 —	棧橋
42-5	浮棧橋	3 —	棧橋
43-1	西防波堤	—	防波堤
43-2	浮棧橋	4 —	棧橋
43-3	浮棧橋	5 —	棧橋
43-4	浮棧橋	6 —	棧橋
43-5	淡輪港西防波堤灯台	—	灯台
43-6	淡輪検潮所	R C	検潮所

- ・詳細は別添資料「1-3-1：施設情報シートの修正及び追加作成」による。
- ・作成した施設情報シートについては、別添資料「1-3-2：施設情報シート」による。
- ・劣化状況の詳細については、別添資料「1-3-3：施設劣化状況一覧表」による。
- ・今後の海洋C周辺施設を含む一体的な公有地活用検討の可能性を見据え、海洋C敷地外である淡輪港内（淡輪ヨットハーバーの陸域を除く）の主な施設について、整備の状況及び施設の所管を整理した。当該区域内では、大阪府（港湾局、福祉部）、海上保安庁、気象庁、（一財）大阪府マリーナ協会の所管が混在している状況である。詳細については、別添資料「1-3-4：ヨットハーバー内施設整理」による。

■別添資料

資料番号	資料名
1-3-1	施設情報シートの修正及び追加作成
1-3-2	施設情報シート
1-3-3	施設劣化状況一覧表
1-3-4	ヨットハーバー内施設整理

(2) 施設撤去に係る検討

① 施設撤去に係る条件整理

① 施設撤去に係る条件整理

■実施事項

- ・既存資料の整理及び現地踏査結果等を踏まえ、施設撤去にかかる法的条件及び課題について整理を行った。

■実施・検討結果

- ・建物の撤去・解体に係る資料の確認及び関係機関へのヒアリング等により、施設の撤去に係る法的条件及び課題を整理した。
- ・撤去、改修の対象となる施設や工事範囲により必要となる手続きや届出等が異なるため、撤去範囲及び改修内容を明確にする必要がある。

<図表 2-1-1 施設撤去等に係る法的条件及び課題一覧>

法的条件及び課題		概要等
法的条件	有害廃棄物の取扱い	・アスベスト（石綿）の取扱い ・PCB（ポリ塩化ビフェニル）の取扱い ・フロン製品の取扱い
	既存不適格	・改修対象となる場合の既存不適格の是正
	建築物除却届	・延床面積 10m ² 以上の建物の解体に係る届出
	廃棄物処理法	・産業廃棄物の適切な処理に係る届出
	建設リサイクル法	・特定建設資材を用いた建築物等に係る解体工事等
	騒音・振動対策	・特定建設作業を伴う建設工事における騒音・振動対策
	土壌汚染対策	・土壌汚染調査及び対策の必要性
	道路下施設の取扱い	・町道下施設の施工に係る届出
	樹木の伐採	・伐採届の提出
課題	各種ライフライン	・一部施設を継続利用する場合の供給設備の設置等
	施設の接続状況	・複数施設の構造上の接続状況
	施設利用者への影響	・段階的に撤去工事を実施する場合の利用者への配慮

- ・詳細は別添資料「2-1-1：施設撤去に係る条件整理」による。

■別添資料

資料番号	資料名
2-1-1	施設撤去に係る条件整理

② 施設撤去方針の検討

■実施事項

- ・施設撤去に係る法的条件及び課題の整理結果を踏まえ、海洋C敷地内の府所有の施設を対象とし、各施設の撤去の可否を判断した。

■実施・検討結果

- ・海洋Cの運営を停止する場合、敷地内のインフラ整備状況や各施設の構造上においては、対象施設は概ね撤去可能であると判断した。ただし、「スタッフケビン2」、「倉庫」、「艇庫1、2、3」等の道路下施設については、上部を町道として利用していることから、撤去は困難であると判断した。これらの施設の利用を停止する場合には、土砂又はコンクリート等による埋戻し処理を行い、浸水防止措置を講じた上で存置する対応が考えられる。
- ・海洋Cの運営を継続する場合または段階的に撤去工事を実施する場合には、各施設の利用状況等を踏まえ、撤去の可否を個別に判断し、必要に応じて代替機能の確保を検討する必要がある。
- ・各施設の撤去方針については、全撤去を基本とするが、機械棟の屋上駐車場周辺については隣接するせんなん里海公園と連絡する歩道及び道路が設けられていることから、当該動線への影響を踏まえ、代替動線の整備等の措置を講じることが考えられる。
- ・詳細は別添資料「2-2-1：施設撤去方針の検討」による。

■別添資料

資料番号	資料名
2-2-1	施設撤去方針の検討

③ 海上施設（集会展示棟）の概略改修検討

■実施事項

- ・海上施設（集会展示棟）の土木構造物上部の建築物部分に関して、施設の継続利用を目的とした改修箇所の整理及び改修方法等の概略改修検討を行った。改修箇所については、過去の定期点検結果及び現地調査で確認した劣化箇所を整理し、各改修箇所に対する改修方法の概略検討を行った。

■実施・検討結果

- ・整理の結果、集会展示棟は建築から長期間が経過しているが、海洋Cの施設の中でも利用頻度が高く、電気設備や機械設備は一部を除いて定期的に更新・修繕がされているため、使用上大きな問題はないと判断した。トイレ等の設備についても旧式であるが利用上の大きな支障は認められないため、現状のまま使用可能である。鉄骨造のため外壁全体に錆が目立つが、躯体本体は問題なく使用できる状態である。しかし、使用頻度の少ない屋上部分の排水層や、ラウンジの天井、ガラス枠や天井配管の劣化による水漏れなどが目立つため、修繕及び改修が必要な状況となっている。
- ・屋上の操舵室については、窓の庇が劣化により落下していることや、窓枠シーリング材への有害物質であるPCBの使用が確認されている。当該箇所直下が海域であることから、劣化や剥離によりPCBが流出した場合、海洋汚染につながるおそれがあるため、環境リスク低減の観点から、早急な改修対応が必要である。
- ・整理した改修箇所のうち、集会展示棟の継続利用を想定した際に、利用者への影響が大きい箇所に対する改修方法及び改修に係る概算費用を整理した。改修方法の整理及び概算費用の算出にあたっては、「令和5年版建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」（以下、「建築物のライフサイクルコスト」という。）等を参考とした。施設の継続利用を想定した最低限の改修費用は、約28,200千円である。
- ・改修に必要な足場等の仮設工については、「自己昇降式台船」上部に足場を設置する方法を想定する。仮設工に係る費用は約91,000千円である。

<図表 2-3-1 集会展示棟の概算改修費>

項目		費用（千円）	
工事費	改修費用	28,200	
	仮設費用	自己昇降式台船（1,780千円×50日）	89,000
		外部足場（2.4千円×約860㎡）	2,064
	共通費（改修費用+仮設費用）×30%		35,730
設計監理費（工事費×15%）		23,260	
合計（税抜）		178,304	
合計（税込）		196,135	

- ・詳細は別添資料「2-3-1：海上施設（集会展示棟）の概略改修検討」による。

■別添資料

資料番号	資料名
2-3-1	海上施設（集会展示棟）の概略改修検討

④ 海上施設（集会展示棟）の概略撤去検討

■実施事項

- ・ 上部建築物の撤去方法について検討を行った。
- ・ 土木構造物（杭）の撤去に関して、杭自重及び付着力等を考慮し海底面での切断を前提とした「陸上引抜案」と「切断案」の概略比較を行った。
- ・ 仮設栈橋の標準部材の設定及び標準図を作成した。
- ・ 切断案において、必要な仮設栈橋面積を最小にするため、杭の切断回数とクレーン規格の最適案を検討した。
- ・ 撤去工事の施工状況図を作成した。
- ・ 海上保安部への事前協議資料を作成した。
- ・ 工事車両の進入経路を2ケース想定し、車両の軌跡検討を行った。

■実施・検討結果

- ・ 上部建築物の撤去方法については、集会展示棟南東から仮設栈橋を設置し、カッター工法等により切断した部材をクレーンで搬出する。撤去の順番は、①屋上マスト、②屋上操舵室、③その他屋上階、④3階、⑤2階、⑥ブリッジ、⑦外部階段、⑧1階、⑨土台及び杭階段とする。⑥ブリッジの撤去の際には、接続する宿泊棟の運営状況に応じて転落防止対策やブリッジ接続部の閉塞処理等を行う必要がある。
- ・ 土木構造物（杭）の撤去方法として、陸上での引抜案、切断案に海上での引抜案、切断案を加えた4案で比較検討を行った。「基礎鋼管杭 概略撤去方法 比較表」に示すとおり、最も経済性に優れる案は海上切断案であった。しかし、切断案では海底土中に杭を存置することになるため、今後詳細な検討を行い大阪港湾局と協議が必要である。そのため、本業務内においては、海上引抜案を推奨した。
- ・ 工事車両の進入経路として、青少年海洋センターの敷地内を通る町道を利用する進入経路と隣接するせんなん里海公園内を通る進入経路の2ケースを想定し、計5箇所の車両の軌跡検討を行った。軌跡検討の結果、せんなん里海公園内を進入経路で構造物との干渉が確認された。対策方法として、一部区間において反対車線を利用する事で通行可能である。
- ・ 切断回数を増やすことで必要なクレーンの規格を下げるができるが、クレーンの寸法に大きな差がないため、仮設栈橋の面積を低減することはできない。また、陸上施工、海上施工どちらにおいても、切断回数を増やした場合、施工日数が増える。クレーンの規格低下による費用削減よりも、施工日数の増加による費用増額の方が大きい。そのため、200t吊クローラークレーンまたは200t吊油圧スパッド式クレーン付台船を使用した切断回数1回が最適案である。
- ・ 集会展示棟の撤去・改修にあたり、必要な仮設栈橋の標準部材の設定及び標準図を作成した。具体的な工事計画が未定のため、適用するクレーンの規格を3ケース想定し、各ケースで必要な仮設栈橋の標準図（参考図）を作成した。
- ・ 施工状況図として、海上施工の2案について、作業船の入域STEP図を作成した。

- ・集会展示棟の基礎鋼管杭の撤去方法として、切断案を採用する場合、海底面の1m下で杭を切断するため、海底土中に基礎鋼管杭を存置する必要がある。海上保安部の意見を把握し、今後の検討資料とするため、杭の存置に関する留意事項と対応を整理した事前協議を作成した。
- ・詳細な検討内容は別添資料「2-4-2：海上施設（集会展示棟）土木構造物の概略撤去方法」による。

■別添資料

資料番号	資料名
2-4-1	海上施設（集会展示棟）建築物の概略撤去方法
2-4-2	海上施設（集会展示棟）土木構造物の概略撤去方法

⑤ 関係官庁との事前協議

■実施事項

- ・必要に応じて、施設撤去・改修に伴う関係官庁との協議及び施設の取扱い等の確認を行った。

■実施・検討結果

- ・2/26（木）16:00より岸和田海上保安署にて、福祉部同席のもとで海上保安部と事前協議を行った。事前協議の結果、対象施設が海上保安部の管轄外であるため、杭の存置について、大阪府の判断で問題はないことを確認した。また、海上保安部より杭を地中に存置する場合、今後の利用に際して、杭の突出による事故等がないように管理すること、工事着手前には地元や漁業協同組合、海域利用者への事前周知を行うことと依頼があった。
- ・杭の存置に関する情報収集、その他検討資料の収集及び施設の取扱い等を確認するため、以下の機関にヒアリングを行った。

<図表 2-5-1 関係機関一覧（ヒアリングを含む）>

機関	ヒアリング内容
岬町都市整備部 土木課/建築課	<ul style="list-style-type: none"> ・道路下施設の取扱いについて（道路管理課への情報共有含む） ・改修、撤去の際の関係機関について
岸和田土木事務所	<ul style="list-style-type: none"> ・くれない橋線及び周辺道路の資料の有無
大阪港湾局 泉州港湾・海岸部 施設管理運営課/ 建設・施設保全課	<ul style="list-style-type: none"> ・淡輪港及び淡輪ヨットハーバーの整備資料について ・淡輪港水域占用物等について
(一財)大阪府マリーナ協会	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の利用状況、浮棧橋の所有について
海洋C指定管理者	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の利用状況について
大阪府 環境農林水産部 循環型社会推進室 産業廃棄物指導課	<ul style="list-style-type: none"> ・杭の存置について
大阪港湾局	<ul style="list-style-type: none"> ・杭の存置について
兵庫県 土木部 港湾課	<ul style="list-style-type: none"> ・海図に示された明石市沿岸部の鋼管柵の対応について

⑥ 撤去単価の設定

■実施事項

- ・令和2年度業務における設定単価の精査・見直しを行い、単価の修正を行った。

■実施・検討結果

- ・撤去費用の算出にあたっては、各施設の全ての部材、設備を把握し、積算することは現実的に難しいため、「建築物のライフサイクルコスト」に記載されているモデル建物やJBCI（ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション）を参考に施設種別ごとの平米単価に延床面積を掛けることにより、概算的に算出する方針とした。
- ・解体撤去費単価について、設計監理費は、「建築物のライフサイクルコスト」を参考に解体撤去工事費の15%とした。解体撤去費については、JBCIの参考単価のうち人件費や資材、燃料の高騰など近年の状況を鑑み、最も高額な75%値を採用するものとした。海洋C敷地内の施設は概ねRC造またはS造であるため、各構造の撤去単価をRC造：61千円/m²、S造：39千円/m²（基礎解体有）とした。
- ・令和2年度業務において対象外としていた「浮棧橋」及び「リフター」については、本業務において撤去費および改修費を算出した。ただし、(一財)大阪府マリーナ協会が所有する浮棧橋については、対象外とした。
- ・詳細は別添資料「2-6-1：撤去・改修単価の設定」による。

■別添資料

資料番号	資料名
2-6-1	撤去・改修単価の設定

⑦ 概算撤去費（海上施設は改修含む）の算出

■実施事項

- ・概算工事費を算出するにあたり、海上施設（集会展示棟）については建設業者への見積取得により算出することとされているが、対象施設の部材・数量、詳細な構造、アスベスト含有建材の使用状況等が不明であるため、見積取得による算出は困難であると判断し、本業務においては、他の施設と同様に「建築物のライフサイクルコスト」及び「JBCI」を参考に単価を設定し、概算工事費を算出することとした。
- ・見直した設定単価等を基に、敷地内施設の撤去に要する概算事業費を算定した。集会展示棟の基礎鋼管杭の撤去については、建設業者の見積取得により算出を行い、集会展示棟については、概算改修費用の算出も併せて実施した。

■実施・検討結果

- ・集会展示棟の継続利用を想定する場合の諸経費込みの概算改修費用は、約 1.8 億円（税込約 2.0 億円）となる。
- ・撤去の対象は、海洋C敷地内の施設のうち府が所有する施設等とし、各施設の構造に応じて設定した撤去単価に基づき概算撤去費を算出した。海洋センターの運営を停止する場合を想定した諸経費込みの概算撤去費は、約 23.4 億円（税込約 25.8 億円）となる。
- ・詳細は別添資料「2-7-1：概算工事費の算出」による。

■別添資料

資料番号	資料名
2-7-1	概算工事費の算出

⑧ 課題の整理

■実施事項

- ・各種検討結果を踏まえ、施設撤去（集会展示棟は改修含む）にかかる課題事項の抽出・整理を行った。

■実施・検討結果

- ・海洋センター敷地内では、計画通知書類の不足や有害物質を含む建材の使用の有無などの調査等が未実施の施設が多く存在するため、今後撤去または改修を行う際には留意が必要である。
- ・本計画地はせんなん里海公園の都市計画区域であるため、既存施設の大規模改修を行う場合には、ヨットハーバー管理者、せんなん里海公園管理者に加え、岬町や泉南市広域

まちづくり課等の関係機関との協議が必要となる。

- 集会展示棟建築物の改修に必要な仮設工については、外部足場と建築物を固定する必要があるため、外壁への溶接の可否、外壁の強度および腐食状況等について調査を実施する必要がある。また、改修費の約半額を台船に係る金額が占めるため、上部足場の施工パーティ数や工事工程計画により使用日数を削減できる可能性がある。
- 集会展示棟（基礎鋼管杭）の撤去方法について、引抜案に比べて切断案の方が経済的であるが、切断案では海底土中に杭を存置することになる。杭の存置については、基本的に認められていないため、切断案を採用する場合は、今後詳細な検討をもって、大阪港湾局と協議が必要である。
- 集会展示棟の撤去には、仮設栈橋が必要である。本業務内で作成した仮設栈橋の図面は、これまでの実績等を基に想定した参考図である。具体的な工事計画が決まった段階で、土質定数等を考慮した仮設栈橋の設計計算を行う必要がある。
- 詳細は別添資料「2-8-1：課題の整理」による。

■別添資料

資料番号	資料名
2-8-1	課題の整理

(3) 公有地活用方針

① 法的制限の確認

■実施事項

- ・民間活力を導入した再開発を検討するにあたり、海上や土地の法的な活用制限等の情報整理、必要な手続き等の確認を行った。

■実施・検討結果

- ・公有地活用の検討にあたって想定される用途地域、都市計画、公の施設、有害物質等にかかる法的制限について以下のとおり確認した。また、事業手法の検討にあたり、対象施設や水域の取り扱いに応じて海洋C/海上施設については、指定管理者制度、公共施設等運営権制度（コンセッション）、建物貸付方式、建物譲渡方式が、水域については、水域占用許可による事業手法が想定されることから、詳細は別添資料「3-1-1：事業手法の整理」のとおりとまとめた。
- ・建物の撤去・解体に係る資料及び関係機関へのヒアリング等による施設の撤去に係る法的条件及び課題については、前述の「(2) ① 施設撤去に係る条件整理」及び「2-1-1：施設撤去に係る条件整理」のとおりである。

<図表 3-1 公有地活用にかかる法的制限>

分野	制限内容
用途地域 (第二種住居地域)	<ul style="list-style-type: none"> ・対象敷地は容積率 200%/建蔽率 60%の制限を受ける。 ・第二種住居地域においては、主に以下のような用途の建築は整備できない。 床面積の合計が 10,000 m²を超える店舗や飲食店 劇場・映画館 営業用倉庫・自動車倉庫
都市計画 (せんなん里海公園)	<ul style="list-style-type: none"> ・対象施設は都市計画緑地（せんなん里海公園）に位置付けられているが、未開設エリアに該当するため、現時点で都市公園法の制約は生じていないと思料される。 ・ただし、対象敷地において将来的な都市公園の開設を予定する場合には、以下の制約に考慮して計画を行う必要がある。 大阪府立都市公園条例により整備できる施設は公園施設に限られるほか、園路、広場等の整備にあたっては条例に基づく整備基準が前提となる。 通常建築物：建蔽率最大 2% 特例建蔽率対象建築物：建蔽率最大 10%
公の施設 (大阪府立青少年海洋センター)	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪府立青少年海洋センターの利用、管理にあたっては条例に従って以下の事業条件を定める必要がある。 指定管理者による管理 利用料金の設定
有害物質 (アスベスト・PCB)	※「(2) ① 施設撤去に係る条件整理」のとおり。

■別添資料

資料番号	資料名
3-1-1	事業手法の整理

② 青少年健全育成施設の方向性・あり方検討に資する情報整理

■実施事項

- ・青少年健全育成施設の方向性・あり方検討に資する情報整理として、全国的な青少年施設の動向の把握、先進的な利活用事例の調査を実施した。また、民間事業者の意向により、一体的活用の可能性もある府営せんなん里海公園・淡輪ヨットハーバーについては、府と協議の上、必要に応じて利用状況等の調査分析を実施した。

■実施・検討結果

- ・文部科学省「令和6年度社会教育調査の手引」に基づき、青少年教育施設の定義について、施設の設置目的、利用主体、宿泊機能の有無、提供される公共サービスの内容の区別による施設種別（少年自然の家、青年の家（宿泊型/非宿泊型）、児童文化センター、野外教育施設、その他の青少年教育施設）を確認した。この定義に基づいて、全国動向の把握にあたり、文部科学省「社会教育調査」（直近20年間）を用いて以下のとおり、データ種別毎の青少年教育施設数内訳を経年推移で調査を行った。詳細は別添資料「3-2-1：青少年教育施設に係る全国動向」による。

＜図表 3-2-1 青少年教育施設に係る全国動向一覧＞

タイトル	X軸	Y軸	Y軸（第二軸）	データ種別
青少年教育施設に係る全国動向	平成17年度～令和6年度	施設数	—	—
	平成17年度～令和6年度	施設数当たり人口	—	人口対比
	平成17年度～令和6年度	施設数	—	施設種別
	平成17年度～令和6年度	施設数（青少年教育施設）	—	所有者別
	平成17年度～令和3年度	施設数（青少年教育施設）	—	面積別
	平成16年度～令和5年度	利用者数	—	宿泊有無
	平成16年度～令和5年度	利用者数	—	属性別
	平成16年度～令和5年度	事業実施状況	—	事業別
	平成17年度～令和3年度	施設数（青少年教育施設）	割合	宿泊機能あり
	平成17年度～令和3年度	施設数（青少年教育施設）	割合	キャンプ場あり
	平成17年度～令和3年度	施設数（青少年教育施設）	—	宿泊定員別
	平成17年度～令和3年度	施設数（青少年教育施設）	—	開設年別

タイトル	X 軸	Y 軸	Y 軸（第二軸）	データ種別
	平成 17 年度～ 令和 6 年度	施設数（青少年 教育施設）	割合（指定管理 者制度の適用）	運営者別

- ・対象施設の利用状況等の調査分析として、海洋 C の概要（施設概要、交通アクセス）海洋 C 本館（利用状況、経営状況）、海洋 C ファミリー棟（利用状況、経営状況）についての分析を行った。詳細は別添資料「3-2-3：対象施設の利用状況等の調査分析結果」による。

■別添資料

資料番号	資料名
3-2-1	青少年教育施設に係る全国動向
3-2-3	対象施設の利用状況等の調査分析結果

③ 青少年健全育成施設の必要性の検討

■実施事項

- ・青少年健全育成施設の必要性の検討にあたって、学識経験者等へのヒアリングを実施し、青少年健全育成施設の必要性の検討を行った。
- ・ヒアリングにあたって、有識者を選定するための対象となる学術領域について上位計画のレビューを基礎調査として実施した上で、学識経験者等の有識者を決定し、ヒアリングを実施した。

■実施・検討結果

- ・有識者ヒアリングに向けた学術領域を検討するため、青少年教育（観点：青少年健全育成にかかる提供される公共サービスとして、教職員の働き方改革、業務負担の軽減からみた自然体験・集団生活教育等の実施のあり方について）、公共施設マネジメント（観点：府有財産である不動産として、公共施設床の総量最適化から見た本事業における府有財産活用のあり方）、賑わい創出・広域連携（観点：エリア・マネジメントとして隣接するせんなん里海公園やヨットハーバーの更なる魅力向上、維持管理の効率化）、官民連携（観点：民間活力導入にあたって民間事業者の参画意欲を高める事業条件、対象範囲に係る考え方）、経済・観光（観点：地域経営として万博インパクトを生かした泉南地域の活性化・地元事業者への経済波及のあり方）の5分野における府の上位計画のレビューを実施した。詳細は別添資料「3-3-1：有識者を選定するための対象上位計画のレビュー」による。
- ・上位計画のレビュー結果を踏まえ、海洋Cにかかる公有地活用方針の検討にあたって、対象施設の役割として、青少年健全育成を引き続き推進することの重要性から「青少年教育」分野、また、公有財産の有効活用、施設マネジメント視点の対象施設のあり方の重要性の観点から「公共施設マネジメント」分野の2分野にかかる有識者ヒアリングを実施することとした。

＜図表 3-3-1 有識者を選定するための対象上位計画＞

内容	学術領域	上位計画
有識者ヒアリングにかかる学術領域	青少年教育	大阪府子ども計画 (2025年3月)
	公共施設マネジメント	大阪府ファシリティ マネジメント基本方針 (2024年2月)
	賑わい創出・広域連携	大阪パークビジョン (2021年12月)
	官民連携	大阪府 PPP/PFI 手法導入優 先的検討規程 (2017年4月)
	経済・観光	大阪都市魅力創造戦略 2025 (2024年3月)

- ・前述のとおり、青少年教育施設としての今後の民間活用の可能性を検証するにあたって重要性の高い「青少年教育」、「公共施設マネジメント」分野の有識者計4名に対して、有識者ヒアリングを実施した。
- ・青少年教育分野にかかる有識者へのヒアリングの結果、青少年教育における日帰りプログラムの充実と宿泊機能の必要性について指摘された。また、近年教育プログラムの内容も変化していることから、企業のCSR活動の一環としての体験活動もプログラムの一つになる等、その利用の幅も広がっていること、更に活用の方向性として、学校マーケットが縮小する中で、持続的な施設運営を果たすには、青少年に限らない一般の利用拡大が必要とされた。一方で、その実現に向けては、一般向けの設えとするハード部分の改修等を要すること、加えて、活用にあたっては、施設単体で考えるのではなく、ヨットハーバーとの一体構想等の、府におけるインバウンドの需要拡大を捉えた広域連携の目線を持った方策も一案という意見が得られた。
- ・公共施設マネジメント分野にかかる有識者へのヒアリングの結果、少子化や府の財政等、施設設置当初とは異なる現在の環境を踏まえて、青少年教育のあり方も見直しが必要であることが指摘された。また、活用の方向性としては、施設単体ではなく周辺との一体的な活用とすべきといった意見が確認された。更に、マリーナやビーチ（せんなん里海公園）の存在から、エリア全体でその価値をどう高めるかといった観点での検討を要すること、エリア全体での活用の考え方としては、エリアにおける収益上のコアであるヨットハーバーを起点に、その利用者にとどのような付加価値を提供出来るかといった観点での活用が考えられること、他方、ヨットハーバーは富裕層向けであるため、青少年教育との共存は難しくエリアの区分け等工夫が求められるという意見が得られた。

■別添資料

資料番号	資料名
3-3-1	有識者を選定するための対象上位計画のレビュー

④ 開発事業者（ディベロッパー）等へのヒアリング

■実施事項

- ・公有地活用方針の検討にあたって、海洋Cと類似した施設の開発や、類似した立地における開発実績のある開発事業者等を対象に論点検討及びヒアリング資料を作成した上でヒアリング調査を実施した。
- ・また、府との協議を踏まえて、公募型によるヒアリング調査を追加実施することとし、実施要項、参加申込書を作成した上で、府HP上で公募型の意見募集（ヒアリング調査参加企業募集）を実施した。

■実施・検討結果

- ・ヒアリング調査は、公有地活用方針の検討及び基本スキームの設定に向けて、①対象エリア/施設のポテンシャル・評価の把握（開発可能性の確認）と②事業スキームに係る初期的なイメージの把握（機能存廃/一体活用）を目的に実施した。ヒアリング調査の実施対象先については、特に事業実現性が不透明な民間開発を主とする可能性を早期に確認するために、不動産開発・投資企業を中心に、事業可能性ある業種を抽出し、以下の対象先を選定した。なお、その他ヒアリング謝絶先（7社）については、謝絶背景を確認することで事業課題として把握した。
- ・ヒアリング調査の結果、【立地特性】については、大阪中心部から電車でアクセスが可能、かつ電車・車共に1時間超で到達可能、アクセス性については課題は少ないものの、周辺の商圈が極めて限定的でかつ集客施設、宿泊施設が立地しないことに対する課題を確認した。また、民間事業者による公有地活用事業の実施にあたっては、多方面の商圈から誘客する、目的性・集客性の高い大規模な投資を伴う施設の開発が必要であることを確認した。
- ・次に【施設・機能特性】については、公共機能の高い需要により平日を中心に安定的な利用が期待され、リニューアルにより更に需要を高める可能性について、民間事業者による類似のPFI事例等から確認した。他方、廉価な利用料金設定により、利用者を増加した場合でも収益への貢献は限定的であることを確認した。また、老朽化が進行しており、継続するには大規模な改修が必要であり、更に多くの施設が配置されているため開発にあたっての基盤整備・敷地造成にも多額の投資が必要となることを確認した。
- ・続いて【周辺施設】については、新たなみさき公園においては高い集客施設が期待されるが、民間ヒアリング実施時点では、計画の進捗状況が不透明であったため、具体的な連携を見据えた機能の検討が困難な状況とされたこと、また、マリーナ開発を行う場合、事業者としては淡輪ヨットハーバーとの連携が想定される。一方で、現在淡輪ヨットハーバーを運営する大阪府マリーナ協会との調整については留意が必要であることを確認した。
- ・ヒアリングの結果、海洋C敷地内における民間主体の大規模な投資開発事業の実現性は低いものと考察され、また、公共機能としての高い需要を確認したことを踏まえて活用方針としては青少年健全育成施設としての機能の存続を中心としつつ、万博後を見据えた成長戦略などの府の方針も踏まえたオプション（任意提案型事業）として海洋C敷地

内における民間投資による開発事業の提案も可能とすることが望ましいと考えられる。また、海洋C敷地内における民間主体の大規模な投資開発事業の実現可能性の最終確認のためには、公募型（オープン）での意見募集により網羅的に検証する必要がある。詳細は別添資料「3-4-1：ヒアリング調査の実施結果（10月）」による。

＜図表 3-4-1 ヒアリング調査実施対象先＞

分野	業種	ヒアリング実施先	実施日
不動産開発	開発	A社	8/21
		B社	8/21
		C社	8/19
		D社	8/21
		E社	9/5
		F社	8/25
	マリーナ	G社	8/19
		H社	8/20
	宿泊	I社	9/17
施設運営	レジャー・アウトドア施設	J社	9/10
	公共施設	K社	8/27
		L社	9/3

- ・ヒアリング調査の結果、海洋C敷地単体では民間主体の大規模な開発投資の可能性は低いものとの評価が得られた。一方で、民間投資の対にある公共機能の存続を果たすためには公の施設所有者である府による投資が不可欠であり、財政的な判断が必要となること、また、施設単体ではなくヨットハーバー等も含めた一体的な事業とした際の民間による開発意欲の確認の必要性や、大阪万博の成功やIR開業を見据えた府による高い期待がある。
- ・これらを踏まえて、ヨットハーバー等を事業範囲に含めた形にて民間投資の可能性を改めて検証するために意見募集（ヒアリング調査参加企業募集）を実施した。意見募集にあたっては、ヨットハーバー事業が核となることが想定されるため、マリーナ運営等を手掛ける企業を中心に、マリーナと親和性のあるホテル等の集客事業者、それらに投資を行う開発事業者を対象とした。また、上記に限らず幅広く意見聴取を行うため、府HPや各種情報サイト（日本PFI・PPP協会HP、PFIインフォメーション）で本ヒアリング実施を周知した。意見募集を通じた追加ヒアリング対象先は以下のとおり。
- ・意見募集の結果、商圈が限定的であることから、エリアとしての開発難易度が高いことが改めて指摘されたものの、ヨットハーバーを事業範囲に含めそのバリューアップを行うことで、海洋C敷地の活用を検討し得る事業者の声が確認された。事業用途としては、富裕層向けのヨットハーバーを核としつつ、その利用者をターゲットとするような宿泊、飲食、温浴事業の親和性が指摘された。一方で、現在淡輪ヨットハーバーの顧客でない新たな層をターゲットとしていく必要があるため、そのマーケット観の精査を要

することや、新たなみさき公園の事業開始や IR 開業等周辺活性化による人の流れの変化があると検討は加速すると考えられる。(新たなみさき公園については、令和 8 年 2 月 1 日以前、民間ヒアリング実施時点の情報に基づく意見である点に留意) 事業スキームについては、50 年超の貸付や売却が主で、公共機能存続については実現性の懸念も確認された。詳細は別添資料「3-4-2：公募型意見募集調査の実施結果（2 月）」による。

<図表 3-4-2 追加ヒアリング調査実施対象先>

分野	業種	ヒアリング実施先	実施日
不動産開発	開発	a 社	2/7
		b 社	1/22
		c 社	1/22
		d 社	1/28
		e 社	1/28
	マリーナ	f 社	1/13
		g 社	1/7
		h 社	2/2
		i 社	1/20
	宿泊	j 社	1/9
		k 社	1/15
		l 社	1/28

■別添資料

資料番号	資料名
3-4-1	ヒアリング調査の実施結果（10 月）
3-4-2	公募型意見募集調査の実施結果（2 月）

⑤ 公有地活用方針の検討

■実施事項

- ・上記の調査を踏まえ、海洋C敷地における土地やヨットハーバーの活用の方向性を定めるため公有地活用方針（案）を作成した。公有地活用方針の作成にあたっては、構成案の検討、対象施設・周辺類似施設・社会変化等の現況・課題の整理、基本方針の検討、基本コンセプトの検討、事業スキームの検討、今後の事業スケジュールの検討を踏まえて内容を決定した。

■実施・検討結果

<公有地活用方針検討の流れ>

- ・「青少年健全育成施設の方向性・あり方検討」の結果、青少年教育施設は全国的に減少傾向にあるものの、他方、都道府県設置・大規模・宿泊機能の特徴を持つ施設は比較的緩やかな減少傾向にあること、海洋Cの利用動向についても府人口対比で緩やかな減少傾向にあることを確認した。
- ・「青少年健全育成施設の必要性の検討」の結果、青少年教育領域に係る上位計画では、対象施設の役割として青少年健全育成施設を引き続き推進することが示されており、対象施設の現行機能の必要性を確認した。また、有識者ヒアリングの結果、青少年教育領域では、日帰りプログラム充実と宿泊機能の必要性が指摘され、前者は企業CSR活動等、解釈の幅が広がっていることも指摘された。活用の方向性としては、持続的な施設運営に向けた一般の利用の拡大、それに向けたハード部分の改修を要するとされた。
- ・続いて、公共施設マネジメントや官民連携、賑わい等その他の領域に係る上位計画では、施設需要によっては機能継続の方向性を見直す検討も必要であるとされていることを確認した。また、有識者ヒアリングの結果、公共施設マネジメント領域では、青少年教育のあり方の見直しの必要性が指摘された。活用方向性として、施設単体で考えるのではなく、エリアの収益コアであるヨットハーバーを起点とした考えが一案とされた。他方、ヨットハーバー事業は富裕層向けであり青少年教育との共存は難しく、エリアの区分け等工夫が求められるとされた。
- ・「開発事業者（ディベロッパー）等へのヒアリング」において、対象エリア/施設のポテンシャル・評価の把握と、事業スキームに係る初期的なイメージの把握を目的に、特に事業実現性が不透明であった民間開発を主とする可能性確認に向けて実施した結果、周辺の商圈が極めて限定的であることから、海洋C敷地内における民間主体の大規模な投資開発事業の実現性は低いものと推察されることを確認した。
- ・続いて、ヨットハーバー等を含めた際の民間開発意欲の把握と、想定される事業用途・スキームに関する意見の把握を目的に意見募集（追加ヒアリング）を実施した結果、事業範囲にヨットハーバー等を含む場合、ヨットハーバーのバリューアップを行うことで海洋C敷地の活用を伴う民間投資に係る可能性・関心が示唆された。
- ・これらを踏まえ、公有地活用にあたっては、事業範囲と公共機能の扱いにより事業パターンが異なり、民間による活用需要の差異と公共投資の必要性によって事業パターンの選別が必要であることから、公有地活用方針の検討にあたって前提条件となる事業パタ

ーンを複数検討した。更に公共機能についてはハード/ソフトの事業区分けやソフト事業の内容による事業のあり方について幅広く検討するとともに、民間機能についても海洋C敷地単体、ヨットハーバー含む一体事業による開発可能性を検証した。

- ・事業範囲と公共機能の扱い、民間による活用需要の差異と公共投資の必要性を踏まえて、ヨットハーバー及び海洋C敷地とせんなん里海公園の活性化を目指した事業パターンとして、公共投資型（類型Ⅰ）、民間投資型（類型Ⅱ）の事業イメージとして各事業における事業構成、事業概念図、事業条件案を検討することとした。詳細は別添資料「3-5-1：公有地活用方針検討資料」による。

<公有地活用方針の検討>

- ・公有地活用方針（案）は、下表のとおり、1. 目的、2. 現況と課題、3. 基本方針、4. 基本コンセプト、5. 事業スキーム等による構成とした。
- ・基本コンセプトについて、本活用事業においては、民間事業者の開発ノウハウを活かした集約機能、宿泊機能等の新たなレクリエーション機能の導入や淡輪ヨットハーバーの機能拡充と周辺エリアとの相互誘客を通じた府内周遊、体験観光の促進を目指すものであることを踏まえて、「基本コンセプト～南大阪へ人の流れを生む新たな海洋レクリエーション拠点の形成～」とした。
- ・事業スキームについては、前述のとおり、公共投資型（類型Ⅰ）、民間投資型（類型Ⅱ）の2類型を想定し、公共投資型事業については、事業対象範囲において体験学習機会の提供に資する既存施設のリニューアル及び余剰地における公有地活用事業の提案を求めることを想定することとした。また、民間投資型事業については、海洋Cを構成する既存施設やヨットハーバーを含めた対象敷地において公有地活用事業の提案を求めることを予定するものとしつつ、現行機能として提供する青少年向けのマリリアクティビティ等を継続して提供するための最低限の機能（艇庫、防波堤内の海域等）は存続することを想定して検討した。
- ・あわせて、公有地活用の推進に向けて、想定される事業用途、事業条件、現行機能の取り扱い等の課題とともに、中長期的な事業開始を見据えた事業スケジュールを提示した。詳細は別添資料「3-5-2：公有地活用方針（案）」による。

<図表 3-5-1 公有地活用方針構成案>

テーマ	項目	概要
1. 目的	(1) 公有地活用方針策定の目的 (2) 対象施設の概要 (3) これまでの検討経緯	方針策定の目的として、周辺環境の影響を踏まえて今後の青少年健全育成施設としての府民へ提供する機能のあり方について示すことを提示 あわせて、対象施設の概要、過去の検討経緯を整理
2. 現況と課題	(1) 青少年教育施設の全国動向	全国的な需要減少、周辺環境の変化（※オンライン研修、余暇の多様化、教育）によ

テーマ	項目	概要
	(2) 対象施設・周辺施設の現況 (3) 対象施設の SWOT 分析 (4) 活用にかかる課題	り青少年健全育成施設のあり方を再検討する動きが増加している現況。 少子化により府内 15 歳未満の人口は減少傾向にあるが、対象施設の 15 歳未満の学校利用は、子どもの数の減少ほど落ち込んでいない。 海洋センターの分析を踏まえ、活用にあたって立地等の課題を踏まえつつ、周辺環境（IR 等）の動向を踏まえた活用の課題を整理。
3. 基本方針	(1) 公有地活用にかかる基本方針 (2) 官民連携における民間への期待	青少年の健全育成、府民のための海洋での体験・学習機能の維持と共に、ヨットハーバーを含む民間ノウハウの導入による活用の基本方針を提示。
4. 基本コンセプト	(1) 基本コンセプト (2) 導入する具体的な機能イメージ	海洋レクリエーション拠点として整備された里海公園の設置目的を踏まえつつ府の施策に沿った新たな拠点形成を目指す基本コンセプトを提示。 民間ヒアリングを踏まえて想定される機能案（例：ヨットハーバー機能の拡充、集客機能、宿泊機能、飲食機能）を提示。
5. 事業スキーム等	(1) 想定される事業スキーム (2) 事業スケジュール (3) 今後の検討課題	公共投資型、民間投資型の 2 つの事業形態を想定し、事業の構成と借地方式等による事業形態を例示。 今後のスケジュール（検討期間、募集手続、供用開始時期等）と検討課題を提示。

■別添資料

資料番号	資料名
3-5-1	公有地活用方針検討資料
3-5-2	公有地活用方針（案）

大阪府立青少年海洋センター公有地等活用検討業務
報告書

令和8年3月 発行
委託者 大阪府
受託者 大阪府立青少年海洋センター公有地等活用検討業務PwC・中央コンサルタンツ共同企業体

本報告書は、大阪府立青少年海洋センター公有地等活用検討業務PwC・中央コンサルタンツ共同企業体(以下「当共同企業体」という。)が大阪府との間で締結した業務委託契約書に基づき作成したものです。

当共同企業体の作業は、本報告書に記載された特定の手続や分析に限定されており、令和8年3月までに入手した情報にのみ基づいて実施しております。従って、令和8年4月以降に環境や状況の変化があったとしても、本報告書に記載されている内容には反映されておられません。

また、当共同企業体は、第三者に対していかなる契約上またはその他の責任を負うものではありません。

なお、当共同企業体の業務は、日本公認会計士協会その他会計基準委員会によって制定された基準に従って監査、レビュー、証明、その他の保証をしたものではありません。