

泉北 6 区先端緑地(港湾緑地)の民間活力導入に向けた
サウンディング型市場調査
実施要領

令和 8 年 8 月

大阪港湾局
泉州港湾・海岸部

1. 調査の目的

港湾エリアにおける緑地や広場・公園（以下「緑地等」という。）は、港湾エリアの自然環境の保全と良好な景観を形成し港湾労働者や周辺住民の憩いの場となるとともに、災害時には避難場所となるなど様々な機能を担っています。しかし、施設の老朽化対策が課題となるなど緑地等のポテンシャルが十分に活かされておらず、今後は、より多くの方に親しみ利用していただけるよう、利便性・快適性の向上を図り、港湾緑地の新たな賑わいづくりを進めていくことが重要と考えています。

このような中、港湾法の一部改正が行われ、緑地等においてカフェ、レストラン等の収益施設の整備と、施設から得られる収益の一部を還元して緑地等のリニューアルや維持管理を行う民間事業者に対し、港湾管理者が緑地等の行政財産の長期貸付け（概ね 30 年以内）を可能とする認定制度（みなと緑地 PPP）が令和 4 年 12 月に創設されました。

これを契機に、令和 7 年 1 月に府民、市民等が親しめる空間整備・活性化を目的として、民間事業者による維持管理の機能向上、そして魅力向上やにぎわい創出に資するご提案をいただき、今後の官民連携による事業を検討するためサウンディング型市場調査（以下「本調査」という。）を実施させていただきましたが、今般、民間事業者参入の確度を高めるべく一部条件を追加したうえで、あらためて実施させていただきます。

つきましては、民間事業者のノウハウ等を生かした自由で柔軟な発想に基づくご提案をいただきますようお願いします。

なお、事業手法はみなと緑地 PPP に限らず、これまでの視点にとらわれない幅広い観点からの官民連携の事業手法の提案をお願いします。

2. 調査対象緑地

泉北 6 区先端緑地（以下「先端緑地」という。）（泉大津市/高石市）



3. 調査の実施スケジュール

事 項	日 程
実施要領の公表	令和8年8月3日（月）
現地見学会申込受付	令和8年8月3日（月）～8月19日（水）
現地見学会	令和8年8月21日（金）
質問受付	令和8年8月21日（金）～8月28日（金）
質問回答	令和8年9月4日（金）
個別対話申込受付	令和8年9月4日（金）～9月11日（金）
個別対話の実施	令和8年9月中旬
調査結果の公表	令和8年9月下旬

※ 実施要領公表時点の想定であり、日程に変更が生じる場合があります。

4. 調査の実施概要

（1）参加対象

本調査に参加できる方は、大阪港湾局（府営港湾）が管理する緑地の魅力向上に向けた事業に意欲を有する法人又は団体等とします（個人の方は参加申込できません）。

（2）実施要領の公表

本調査の実施要領はホームページ上に公表します。紙の配布は行いません。

（3）現地見学会

- ・ 現地見学会への参加は必須条件ではありません。参加を希望される方は、「現地見学会参加申込書（様式1）」に必要事項を記入し、電子メールにより担当部署まで申し込んで下さい。
- ・ 実施場所の先端緑地は立ち入り禁止区域となっているため、現地を確認されたい方は本申込が必要となります。
- ・ 実施日は、令和8年8月21日（金曜日） 午前9時から12時（雨天決行）を予定しています。

なお、集合場所等の詳細は参加希望者に別途通知いたします。

（4）質問の受付及び回答

① 質問の受付

本調査に関する質問がある場合は「質問シート（様式2）」に必要事項を記入し、電子メールにより担当部署へ提出してください。

② 質問の回答

質問に対する回答については、質問者名を匿名としたうえでホームページにて公表します。

（5）個別対話の申込受付及び実施

① 個別対話申込受付

対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別及び非公開で実施します。

応募者は「エントリーシート（様式3）及び「サウンディングシート（様式4）」に必要事項を記入のうえ、電子メールにより担当部署へ提出して下さい。

※ 第1回サウンディング型市場調査(令和7年1月実施)にて提案いただいた事業者様につきましても「5.施設概要について」の追加条件等を加味し、あらためて提案いただければと思います。

② 個別対話の実施

対話は、1事業者・1グループあたり1時間程度、1グループにつき3名程度で、場所は大阪港湾局（大阪府泉大津市なぎさ町6番1号）を予定しています。

なお、詳細は参加希望者に別途通知いたします。

③ 提出資料

対話にあたり、資料等の提出は必須ではありませんがイメージ図等の説明資料をご使用いただくことは可能です。資料等に関しては、対話時以外に使用は致しません。

(6) 調査結果の公表

調査結果につきましては、事業者のアイデア及びノウハウが保護されるよう十分配慮させていただいたうえで、ホームページにて公表します。

なお、参加事業者の名称は公表いたしません。

(7) その他留意事項

○ 参加及び対話内容の扱い

- ・ 対話への参加実績は、今後、運営事業者の公募を行うとした場合において優位性を持つものではありません。また、今回の対話に不参加でも、今後、運営事業者の公募を行う場合においては、事業者公募の手続きに参加できます。
- ・ 対話内容は、今後の検討において参考としますが、双方の発言ともあくまで対話時点での想定のものであり、何ら約束等をするものではありません。

○ 提出書類の取扱い・著作権等

- ・ 提出いただいた書類の著作権は提出者に帰属しますが、提出書類は返却しません。
- ・ 提出書類は事業の諸条件の検討以外の目的で使用しませんが、情報公開請求があった場合は「大阪府情報公開条例」関連規定に基づき、提出書類が公開の対象となる場合があります。また、提出書類の内容に含まれる著作権・特許権その他の日本国または日本国以外の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となる事業手法等を使用した結果生じた一切の責任は、参加事業者が負うものとします。

○ 追加対話への協力

- ・ 必要に応じて追加の対話（文書照会を含む）を行うことがありますので、その際にご協力をお願いします。

○ 費用負担

- ・ 本調査に要する全ての費用は、参加事業者の負担でお願いいたします。

○ 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ・ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員または当該構成員を含む団体。
- ・ 大阪府暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員、同条第3号に規定する暴力団員等及び同条第4号に規定する暴力団密接関係者。
- ・ 大阪府暴力団排除条例第14条第1項、第2項又は第3項に違反している事実がある者。

5. 施設概要（条件等）について



【概要】

当該緑地は、泉大津市小津島町・高石市南高砂にまたがり、南海本線 泉大津駅から北西に約 3.7 km の距離に位置しています。主要な道路としては、対象地の東側に大阪臨海線、阪神高速 4 号湾岸線が整備されています。

施設は、「海辺において府民や港湾内事業者が自然に親しみ、憩える水際空間を形成するとともに、人や生き物にとって良好な海辺環境を創出する」を目的に平成 15 年度から整備に着手し、展望原っぱや野鳥や水生生物といった様々な生き物が集う干潟の整備を実施しました。

また、ロケーション的には、大阪湾に面し、淡路島から神戸方面が一望できる夕日の美しい場所となっており、周辺には、大阪臨海線から先端緑地を結ぶ助松緑道及び小松緑道が整備されているとともに、同じく公共（泉大津市）が民間活力導入した「シーパスパーク（令和 5 年 6 月）」供用開始しています。

所在地		泉大津市小津島町 7 及び高石市南高砂 2	
調査対象緑地		泉北 6 区先端緑地（敷地面積 約 6.3 ha） ※ 提案は、上記図面の赤点囲み内をお願いします。	追加
用途地域等	都市計画事業区域	市街化区域	
	用途地域	準工業地域（建蔽率 60%、容積率 200%）	
	防火・準防火地域	指定なし	
インフラ施設	水道	対象地東側道路に埋設あり（引き込みなし）	
	下水道	対象地東側道路に埋設あり（引き込みなし）	
	ガス	対象地東側道路に埋設あり（引き込みなし）	
	電気	対象地東側道路に電柱共架あり（引き込みなし）	
交通機関		南海本線泉大津駅から 徒歩 約 50 分	
賃借料		平米単価の最低額 163.2 円/㎡・年以上 ※ 上記価格は現時点での参考価格であり、公募時には市場状況等により変動する可能性があります。	追加
その他（参考図面）		造成計画平面図（別紙のとおり） ※ 図面は 2007(平成 19)年 12 月時点の設計図であり、現況と異なる場合があります。 インフラ施設位置図（別紙のとおり）	追加

※ 先端緑地からの眺望など



海に沈む夕日(西側)



展望原っぱからの眺望



出典:シーパspark HP

シーパspark(近隣施設)

6. 対話内容

(1) 対話項目

民間事業者としての事業の実現性、事業内容等についての意見や提案等を広くお聞きし、今後の民間活力導入方針の検討の参考にするものです。

対話項目としては以下の内容を考えておりますが、事業提案の範囲に関わらず各事業への参加意欲やその理由、効果的な事業手法等についてご提案ください。

また、説明資料や図面等を添付いただくことも可能です。

① 事業コンセプトについて（本調査の目的や提案条件を踏まえた事業コンセプト）

緑地の特性やポテンシャル、サービスを提供する主なターゲット（年齢層）を踏まえてご提案ください。

② 事業概要

提案にあたっては、港湾緑地に求められる機能や前述した事業形態を踏まえ、集客見込みなど可能な限り具体的に提案をお願いします。

事業手法はみなと緑地 PPP に限らず、幅広い観点からの効果的な事業手法の提案をお願いします。

③ 事業内容（実施内容、事業範囲、事業期間等）

ハード整備を伴う場合は施設概要を、ソフト事業の場合はプログラムの内容・実施スケジュール等も提案してください。ハード整備については、緑地の魅力を高めるため、自らの投資により新たな賑わい施設を設置することや、既存施設をさらなる利活用、稼働率等向上に向け改修すること等を想定しています。

なお、収益施設（カフェ、レストラン、物販等サービス施設、駐車場等）は、必ず一つ以上提案してください。

また、事業期間については、現時点では契約締結日から最長 30 年間（みなと緑地 PPP 制度活用の場合）を予定していますが、この期間内であれば事業期間の設定は自由です。

④ 実施に向けた課題等

提案事業を実施する上での課題、条件、必要な公的負担等があればご意見をお願いします。

(2) 個別事項

- ・ 先端緑地は、休憩所やトイレなどは整備していません。こうした点を踏まえ、今後の活用にあたり最低限必要な施設の整備など大阪港湾局に求める事項についてご意見をお願いします。
- ・ 先端緑地では、人や生物にとって良好な海辺環境を創出することを目的に干潟を整備するとともに、これまで日本野鳥の会メンバーも参加したワークショップを継続して実施し、意見交換を行なってきました。こうした点を踏まえ、干潟を活かし

た活用方法についてもご意見ををお願いします。なお、施設活用にあたっては、今後も継続して日本野鳥の会と協議予定です。

- ・ 周辺施設（助松緑道、小松緑道、シーパスパーク）と連携した活用方法についてご意見ををお願いします。
- ・ 先端緑地に隣接し、関西トランスウェイ株式会社が運営するレストラン（海と窓）がある。レストランには駐車場があるものの、先端緑地には駐車場はありません。
- ・ 先端緑地は、埋立地の先端に位置するものの、転落防止柵等の安全対策施設が未整備の状況です。

7. 担当・連絡先

大阪港湾局 泉州港湾・海岸部

〒595-0055 大阪府泉大津市なぎさ町6番1号

大阪港湾局 泉州港湾・海岸部 事業企画・防災課 担当：北岸・宮下

電話 0725-21-7357 ・ E-mail kowan-jigyo@gbox.pref.osaka.lg.jp

※ メール送付の際、E-mail アドレスの入力をお間違いないようにお願いします。