

大阪府営住之江公園プール再整備の検討に向けた
サウディング型市場調査
実施要項

令和8年10月5日

大 阪 府
公 園 課
鳳土木事務所

目 次

1. 実施概要	2
2. 背景	2
3. 事業提案を求める内容	3
4. 府費負担による整備事業に関する提案条件	3
5. 自主事業による施設整備の提案条件	5
6. 自主事業によるソフト事業の提案条件	8
7. その他（府に求める条件設定）	8
8. サウンディング型市場調査の進め方	8
9. 提出書類一覧	11
10. 提出先	11
11. 連絡先	11

【参考情報】

「大阪府営公園マスタープラン」

<URL> <https://www.pref.osaka.lg.jp/koen/jigyou/fueikoenmasterplan.html>

「大阪パークビジョン」

<URL> <https://www.pref.osaka.lg.jp/koen2/osaka-pv-sakutei/index.html>

「住之江公園マネジメントプラン（案）」

<URL> <https://www.pref.osaka.lg.jp/documents/11533/11suminoekouen.pdf>

1. 実施概要

(1) 調査の名称

「大阪府営住之江公園プール再整備の検討に向けたサウンディング型市場調査」

(2) 土地概要

所在地 : 大阪市住之江区南加賀屋一丁目

対象面積 : 約 15.1ha (開設面積)

【資料1】: 提案対象区域図 参照

用途地域 : 第一種住居地域

都市施設 : 都市計画公園

<参考情報>

『大阪府地図情報提供システム』大阪府建設 CALS (キャルス)
(都市計画情報・用途地域)

<URL><http://www.pref.osaka.lg.jp/jigyokanri/cals/>

【位置図】



2. 背景

住之江公園は大阪市の南西部に位置する面積 15.1ha の府営公園です。大阪メトロ・住之江公園駅に隣接し、交通の便が良く、野球場をはじめテニスコート、プール、球技広場等の多様な運動施設や、四季折々の草花が楽しめる「花と緑のスクエア」があり、多くの利用者に親しまれています。

本公園の主要施設である住之江公園プールは、屋外レジャープールとして広く府民に親しまれていますが、昭和42年の完成から約60年が経過し、プール躯体、濾過装置、更衣室等の老朽化が進行しています。

公園の更なる魅力向上のために、プール再整備に併せて、その周辺のゾーンを一体的に更新すると

ともに、公園全体を管理運営する新たな事業スキームを、民間ノウハウの活用により検討したいと考えています。

今回、実施するサウンディング型市場調査では、民間事業者の皆様との「対話」を通じて、公園の魅力を高める事業手法や活用方策について、自由かつ実現可能なアイデアを広く募集したいと考えています。

3. 事業提案を求める内容

(1) 事業のスキーム

本事業は、公募設置管理制度（Park-PFI）を活用し、住之江公園プールの再整備、および飲食店や売店等の便益施設の整備を民間提案により行い、それら施設を含めた、公園全体を指定管理制度（20 年間）により管理していくことを想定しています。なお、それ以外の制度を活用した提案を制限するものではありませんので、既存制度の条件緩和等の制度変更に係る提案を含め、幅広く意見交換ができればと考えています。

また、提案にあたっては、住之江公園マネジメントプラン（案）に示す公園の目標像、基本方針に即した内容としてください。

(2) 提案対象事業

事業提案にあたっては「2. 背景」の趣旨をふまえ、府費負担で整備する事業（プールや更衣室、臨時駐車場等）と民間資金で施設を設置する自主事業（ハード整備）、イベントや物販等の自主事業（ソフト事業）をご提案ください。また、提案条件については、「4. 府費負担による整備事業に関する提案条件」、「5. 自主事業に関する施設整備の提案条件」及び「6. 自主事業に関するソフト事業の提案条件」をご参照ください。

○府費負担による整備事業（プールや更衣室、臨時駐車場等）

○民間資金による自主事業（運動・飲食等の施設整備（ハード整備）、イベント等のソフト事業）

(3) 提案対象区域【資料 1】：提案対象区域図 参照

- ・公園全域（約 15.1ha）を対象に、ご提案ください。
- ・用途地域等の制限は以下のとおりです。詳しくは所在市へお問い合わせください。

所在市	用途地域	容積率	建ぺい率	その他の地域地区
大阪市	第一種住居地域	200%	80%	準防火地域

(4) 事業期間

民間事業者の初期投資回収期間等を踏まえ、事業の実現性を最も高めるために必要な事業期間として 20 年を想定しています。なお、20 年を超える提案は不可とします。

なお、提案いただく事業期間には、施設の新設及び撤去に要する期間も含めてください。

4. 府費負担による整備事業に関する提案条件

(1) 提案を求める整備内容

①プール再整備について

【住之江公園プールに求める想定機能】

住之江公園プールの再整備に当たっては、以下の機能等を満たすようにご提案ください。

- ・50mプールについては、現状の形状を維持したまま更新してください。また、夏季はプールとして営業する予定ですが、それ以外の期間について 50m プールに蓋掛けを行い床化して、プールサイドエリアを含め(約 3,200 m²)運動施設として自主事業で活用いただく想定です。その際は、プール水槽内に足場を設置して、その上に合板等を設置する構造を想定しています。
- ・なお、プールを床化する以外の提案を制限するものではありませんので、幅広く提案いただければと考えています。
- ・児童、幼児用のプールについては小型滑り台等のレジャー性やアトラクション性を有する施設を整備し、日陰スペースを創出する大屋根を設置することを想定しています。児童、幼児を対象とした水深を浅くした水遊び場やミニ噴水の設置等、新たな提案も可能です。
- ・持続的な運営ができるよう、収入の増加や管理費の削減等、プールに関する収支（プール利用者による駐車場収入を含む）の改善を図る提案をお願いします。
- ・機械棟(100 m²)については、老朽化が進行しているため、同等の機能を有する施設に新築することを想定しています。
- ・現状の施設と同程度のプール総水面積(1,250 m²)とプールサイド面積(約 2,500 m²)を確保してください。また、近年の酷暑を踏まえて日陰で休息できる暑熱対策施設の提案をお願いします。
- ・建設基準法等の工事に関する法令だけでなく、大阪府遊泳場条例等の各種関係法令を遵守するように留意してください。

(参考)住之江公園プール施設の概要

施設名	規模 (m ²)	備考
プール敷地	約 4,500	管理棟、機械棟含む
50m プール	約 1,100	整形
児童用プール	約 150	変形
更衣室	約 600	管理機能含む
機械棟	約 100	
トイレ棟	約 50	
休憩施設	約 150	2 棟

(参考)機械棟の設備概要

施設名	機器名
ろ過設備	フィルター、電動弁
	50m プール循環ポンプ
	変形プール循環ポンプ

	オーバーフローポンプ
次亜塩素酸注入設備	次亜塩素酸注入ポンプ
	次亜塩素酸タンク
電気設備	制御盤
建屋躯体及び建築附帯	

(参考)住之江公園プール年間利用者数

年度	利用者数	営業期間	営業日数	平日日数	休日日数
令和8年度	11,652	7月18日～8月25日	39	25	14
令和7年度	10,815	7月19日～8月24日	37	23	14
令和6年度	11,721	7月13日～8月25日	44	28	16
令和5年度	13,865	7月15日～8月27日	44	28	16
令和4年度	9,717	7月16日～8月28日	44	28	16

※休日日数は暦上の休日（土曜、日曜、祝日）を言い、お盆期間や夏休み期間は含みません。

②更衣室の整備について

- ・更衣室(建築面積 600 m²)については、老朽化が進行しているため同等の機能を有する施設に新築することを想定しています。なお、広さについては利用者数の予測等に応じて変更は可能です。
- ・プール営業期間外もランニングステーションや多目的室の設置等を付加した屋内空間として有効活用できるような建築物としてください。

③臨時駐車場の整備について

- ・花と緑のスクエア部に約 30 台分の臨時駐車場の拡張を提案してください。

(参考)住之江公園駐車場の概要

- ・駐車可能台数 64 台（車椅子利用者用駐車区画 2 台含む）
- ・駐車場売上 12,004 千円（令和 6 年度実績）

(2) 行政の負担について

下記の項目については、府の費用負担にて民間事業者整備していただきます。

- ・現プールの機能を確保するための施設の更新・改修費、プールの床化に要する費用、および臨時駐車場整備に要する費用等。

5. 自主事業による施設整備の提案条件

(1) プールエリアで提案を求める整備内容

住之江公園プールについて、夏季はプールとして営業しますが、それ以外の時期についてはプールサイドを含めて収益施設等として利用可能な状態(設置許可面積 3,200 m²)を想定してい

ますので、公園の魅力向上に資する有料施設を付帯施設（照明やフェンス、ネット等）の追加投資内容を含めて提案してください。プール利用者に飲食サービスを提供する機能（売店・レストラン等）を必ず提案してください。更衣室との一体整備提案も可能です。売店等については自主事業として実施することができ、プール利用者以外の公園利用者にも利用可能な形態としていただくことを想定しております。

●設置可能な施設

- ・新たに設置する施設は、都市公園法第2条第2項及び同法施行令第5条に掲げる「公園施設」の範囲内とします。
- ・新たに設置する施設の事例としては、プールを床化する場合は、フットサルコート、バスケットボールコート、テニスコート、ピククルボール、アーバンスポーツ（スケートボード等）、ドッグラン等を想定しています。また、プールをそのまま活用する場合は、プールサイドでのグランピング、魚釣り場等を想定しています。

●公園使用料について

民間事業者が都市公園法上の「公園施設」を設置する場合や、住之江公園プールの上部利用のために有料施設を設置する際、府より都市公園法第5条及び大阪府都市公園条例第7条、第11条に基づき、公園施設の設置許可を受け、府へ公園使用料を納付いただく必要があります。（設置許可使用料：2,700円・m²/年）

●行政の負担について

プールを床化する場合の足場購入費、床材等購入費は府の負担とします。それ以外に必要な足場設置撤去費、夜間照明の設置費等については民間事業者の負担とします。

（2）その他エリアで提案を求める整備内容

民間活力を積極的に導入し、都市の活力を生み出す公園づくりを進めたいと考えています。そのため、プールエリア以外のその他エリアにおいても、新たな施設の設置や既存施設の活用方策の提案をお願いします。

ゾーンの設定



＜参考＞ 住之江公園マネジメントプラン（案）「ゾーンの設定」

【その他】

- ・都市公園法第2条第2項に規定する「公園施設」の中から自由にご提案ください。
- ・「2. 背景」の趣旨を踏まえ、公園としての効用を高めるとともに、多くの来園者が利用できるような施設としてください。
- ・施設の設置に際しては、都市公園法第5条に基づく設置許可が必要であり、民間事業者自らが設置、管理運営を行うこととします。
- ・自主事業として民間資金により整備した施設については、公園の既存施設と併せて、公園全体を一体的に20年間の指定管理者制度により管理していくこととします。
- ・なお、原則として、事業期間終了後は、事業者において当該許可施設を撤去し、原状（更地）に回復することとします。

6. 自主事業によるソフト事業の提案条件

(1) 提案を求める事業内容

- ・立地特性を活かし、公園の魅力向上に資するイベントの実施等について、ご提案ください。

(2) 公園使用料について

- ・民間事業者が都市公園法上の「公園施設」を使用する場合、大阪府都市公園条例第4条、第11条に基づく、行為許可を受け、府へ公園使用料を納付いただく必要がありますのでご留意ください。(競技会、集会、展示会、博覧会その他これらに類する催しの場合：3,670円・日)
なお、民間事業者が設置許可を受けた範囲においては、上記の行為許可は不要です。

7. その他（府に求める条件設定）

・施設規模等について

本事業において整備する「建築物」（建築基準法第2条に規定する「建築物」）の建築可能面積は、住之江公園における大阪府都市公園条例第3条の4に基づく建蔽率2%を踏まえ、原則、2,250㎡とします。

- ・提案内容については、事業性（実現可能性）を勘案したうえでご提案いただくこととしますが、事業展開に必要となる事業者公募時の条件設定等があれば、あわせてご提案ください。

(例)・規制緩和事項

- ・事業期間
- ・面積
- ・提案対象区域の設定（整備や維持管理の範囲）
- ・公園使用料の考え方

8. サウンディング型市場調査の進め方

(1) サウンディング型市場調査の対象事業者

対象事業者は、住之江公園の魅力を高める活用方法を提案し、かつ実行する意向を有する法人及びその他の団体（以下「法人等」という。）、又は複数の法人等によって構成される連合体とします。

(2) サウンディング型市場調査の流れ

① サウンディング型市場調査の実施要項を公表

- ・府のホームページにおいてサウンディング型市場調査の実施要項を公表します。

② 現地見学会の開催

《日時》令和8年10月15日（木）14時開始

《場所》住之江公園管理事務所【様式1】参照

- ・現地見学会への参加は事前申込制とします。
- ・参加を希望する場合は令和8年10月13日（火）12時（必着）までに、【様式1】「現地見学会参加申込シート」に必要事項を記入の上、件名を「【住之江公園】現地見学会参加申

- 込み」とし、電子メールで「10. 提出先」へ提出してください。
- ・なお、当日は実施要項をプリントアウトして持参してください。
 - ・現地見学会への参加は任意です。

③サウンディング型市場調査に関する質問

- ・【様式7】「質問票」に記入の上、令和8年10月19日（月）17時（必着）までに、電子メールで、件名を「【住之江公園】サウンディング型市場調査に関する質問」とし、「10. 提出先」へ提出してください。
- ・令和8年10月27日（火）までに、府ホームページ上での回答を予定しています。

④提案資料の提出

提案資料については、電子メールにてご提出ください。

<提案資料：令和8年12月16日（水）17時 締切>

提案を求める事項は以下の通りです。

- ・事業内容（導入機能等の提案を含む）、事業期間、集客計画、全体計画図、施設平面図、立面図、事業収支計画書等を様式に基づきご提示ください。
- ・事業計画提案書について様式は問いませんが、想定する事業の概要、規模、管理運営等に関する事項について、可能な限り具体的な提案資料としてください。
- ・集客見込み、収支見込み、事業効果について以下の項目をご提示してください。
 1. 年間集客目標
 2. 新たな賑わい施設の設置や既存施設の改修についての投資費用
 3. 事業期間中の収入額の合計（売店・レストラン等の売上高、施設利用料金、イベント参加費、その他事業収入を含む。）
 4. 事業期間中の支出額の合計（人件費、材料費、光熱水費、事務費、管理費、修繕費等の運営に係る経費）
 5. 期待できる施設の魅力向上、地域や利用者に提供されるサービス等
- ・現制度の枠組みや条件について府に対するご意見、ご提案等があれば、お聞かせください。また、提案を実現するために必要な規制緩和等についてお聞かせください。
- ・電子メールの件名を「【住之江公園】サウンディング型市場調査参加申請」としてください。
- ・なお、提出資料のファイルの仕様は次のとおりとしてください。
MicrosoftWord2024(事業内容等)、MicrosoftExcel2024(事業収支計画書等)、Microsoft PowerPoint2024(事業計画提案書等)、PDF（図面等）

⑤ヒアリング（対話）の実施

- ・ご提出いただいた提案資料をもとに、令和9年1月27日頃から「ヒアリング（対話）」を実施します。なお、日程は個別に参加事業者と調整させていただきます。
- ・ヒアリング（対話）の内容によっては、追加で資料を提出していただく場合があります。

⑥サウンディング型市場調査結果の公表

- ・令和8年度末頃にサウンディング型市場調査結果の概要を公表する予定です。
- ・参加事業者の名称については、非公開とします。

(3) その他留意事項

- ・提案内容について確認が必要な場合は、府担当者からご連絡し、質問・確認等を実施する場合があります。
- ・提案内容及び提案者名は原則として公表しません。ただし、提案件数や提案概要については、提案者の権利や競争上の地位その他正当な利益に配慮した上で、公表する場合があります。
- ・提案内容及び提出資料は、本募集の目的の範囲内で使用します。ただし、検討に必要な範囲において、提案者の承諾を得た上で大阪府関係部署へ情報提供する場合があります。
- ・提案に要する費用は、提案者の負担とします。
- ・本募集は、今後の施設活用や管理運営手法等の検討を目的とするものであり、事業者の選定を行うものではありません。
- ・本募集への応募の有無及び提案内容は、今後実施される公募等における参加資格や評価に影響を与えるものではありません。
- ・提案内容の優劣に関する評価は行いません。
- ・提案内容に係る知的財産権は提案者に帰属します。
- ・提出いただいた資料は返却いたしません。
- ・提案内容の実現や事業化を約束するものではありません。
- ・本募集は締切まで随時受け付けますが、府の判断により内容の変更又は募集を終了する場合があります。
- ・ヒアリング（対話）は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に非公開で行います。
- ・ヒアリング（対話）の所要時間は1グループ1時間程度を目安とします。なお、必要に応じて複数回行うことがあります。
- ・対話方式でのヒアリング以外に、別途、電子メール等による追加ヒアリング（文書照会含む）をお願いすることがあります。
- ・本調査で意見・提案いただいた内容については、事業者公募の際に履行していただく義務はありません。
- ・本要項に関係のない提案等、本調査の趣旨から外れた内容についての提案があった場合は、当該参加事業者に対するヒアリング（対話）を実施しない場合があります。

9. 提出書類一覧

到着確認のため、下記（１）～（３）それぞれについて、ご提出いただいた後に、必ず連絡先電話番号あて、ご連絡をお願いします。

（１）現地見学会参加申込シート【様式１】（任意）※参加希望がある場合のみご提出ください。

- ・提出期限：令和８年１０月１３日（火）１２時必着
- ・提出方法：電子メール
- ・電子メールの件名：【住之江公園】現地見学会参加申込み

（２）質問票【様式７】（任意）※質問がある場合のみご提出ください。

- ・提出期限：令和８年１０月１９日（月）１７時必着
- ・提出方法：電子メール
- ・電子メールの件名：【住之江公園】サウンディング型市場調査に関する質問

（３）提案資料（応募申込書【様式２】、提案概要書【様式３－１～３、４、５－１～２、６】、事業計画提案書【様式自由】）

- ・提出期限：令和８年１２月１６日（水）１７時必着
- ・提出方法：電子メール
- ・電子メールの件名：【住之江公園】サウンディング型市場調査参加申請

10. 提出先

大阪府鳳土木事務所 都市みどり課

《電子メール》

メールアドレス：otoridoboku-g06@sbox.pref.osaka.lg.jp

※容量が大きくメールでの送付が困難な場合は、下記の連絡先にお電話ください。

大容量データの保存先をお送りします。

11. 連絡先

大阪府鳳土木事務所 都市みどり課

〒593-8324 大阪府堺市西区鳳東町４丁 390-1 泉北府民センタービル内

電話：072-273-0123

FAX：072-271-9446

電子メール：otoridoboku-g06@sbox.pref.osaka.lg.jp