

## 旧市民会館・図書館の活用方針

### 1. 検討の経緯及び本活用方針の位置づけ

旧市民会館・図書館の活用に係る検討会（以下「本検討会」という。）においては、平成15年から約14年間にわたり遊休施設となっていた高石市旧市民会館・図書館の再活用を図るべく、2回にわたり議論を行った。この活用方針は、一般向けアイデア募集、事業者向けアイデア募集（サウンディング型市場調査としてのヒアリング）により寄せられたアイデアについて整理及び検討し、今後、旧市民会館・図書館を活用する事業者を選定し、事業を具体化していくに当たっての一定の方向付けを行うために策定するものである。

#### （参考）検討経緯

##### ①アイデア募集の経過

一般向けアイデア募集応募期間

平成28年12月21日～平成29年2月10日

事業者向けアイデア募集申込み期間

平成28年12月16日～平成29年3月27日

（事業者向け事前説明会・現地見学会を1月12日に開催）

##### ②検討会の経過

現地見学会及び第1回検討会 平成29年1月11日

第2回検討会 平成29年3月28日

### 2. 応募アイデアの状況

一般向けアイデア募集については52件の応募があり、事業者向けアイデア募集（サウンディング型市場調査としてのヒアリング）については10事業者からのご意見を伺った。その内容を整理すると次のとおりであった。

#### （1）一般向けアイデア募集（全アイデアの概要は、参考資料1）

- 最も多かったのは、体験施設・交流施設として整理できる機能を持たせることによる活用であった。（28件）
  - ・ 国際交流
  - ・ 文化交流・体験
  - ・ スポーツを通じた交流
- また、イベント開催などの集客のためのアイデアも多く含まれており（18

件)、主な具体的なアイデアは、次のような内容であった。

- ・スポーツ関連イベント
- ・温泉、スーパー銭湯
- ・野外ライブ用簡易舞台
- ・フリーマーケット、夜市
- ・映画・アニメの制作スペース、作品上映スペース
- ・エンターテインメントショー、アート

○ 応募のあったアイデアで上記以外にあげられた施設の機能としては、次のような内容が多かった。

- ・レストラン等の食事施設（18件（うちBBQ施設5件））
- ・生涯学習機能（16件）
- ・簡易宿泊施設（特に合宿やバックパッカーの利用を想定）などの宿泊機能（14件）
- ・水上スポーツ、釣り、屋形船などの水上活動のための施設（13件）
- ・特産品や臨海企業をPRする機能（13件）
- ・周辺スポーツ施設利用者のための便宜を図る施設を含むスポーツ施設（12件）

## （2）事業者向けアイデア募集

○ 当初の締切りまでにヒアリングの申込みがあったのは1社であり、ヒアリングの期間を延長したところ、さらに1社からヒアリングの申込みがあった。

○ 想定よりも申込みが少なかったことから、事業者にとってどのような点が参入する際の障壁となっているかについてもご意見を伺う観点から、第1回検討会の議論において触れられた事業を行っている事業者、広い視野でのご意見が伺える金融業の事業者、一般向けアイデア募集で提案されたアイデアに含まれる事業を行っている事業者を中心に、事務局から依頼をしてご意見を伺った。伺ったご意見は具体的には次のような内容であった。

（参考資料2を参照）

### 【提案のあった活用方法のアイデア】

- ・健康プログラムの拠点
- ・飲食店

- ・スポーツチームの拠点としての活用
- ・英語留学体験施設
- ・温浴施設

#### 【施設の活用に当たっての課題】

- ・現状の建物を活かすのであれば、耐震診断の費用は市で負担をするべき。また、耐震化の費用についても市で負担又は賃料や売却費用の値下げなどを行うべき。
- ・施設の周辺の半分が海であり、人が住んでおらず、商圈が狭い。
- ・集客が見えないので、まずはイベントを行って集客を示すことが必要ではないか。
- ・南海トラフ地震への対応について示す必要がある。

#### 【事業者のアイデア提案に当たってのハードル】

- ・施設で何を行うべきかコンセプトがもう少し具体化しないと事業者としても具体的な意見を出しにくいのではないか。
- ・施設全体について事業を行うには規模が大きすぎる。小規模に分けていくべき。

#### 【本施設のメリット】

- ・隣の臨海スポーツセンターは年間約 20 万人の訪問があり、今後改修により更に集客を伸ばしていく見込み。
- ・夜景の魅力を活用することで人気が出る可能性がある。

### 3. 優秀アイデア

- 一般向けアイデア募集において応募のあったアイデアについて、第2回検討会で優秀アイデアの選考を行った。
- 選考の方法については、①各委員がそれぞれ優秀アイデア、次点のアイデアを1つずつ選び、②選ばれた優秀アイデアに重複があった場合には、次点のアイデアの中から残りのアイデアを選ぶ、という方法で選考することとした。
- 各委員からの優秀アイデアの選出については、2委員の選出したアイデアが1つのアイデアに重複したため、他の3委員がそれぞれ選出したアイデア

とあわせて、4つのアイデアをまず優秀アイデアとして選出することとし、残りの1枠を次点に選ばれたアイデアから選ぶこととした。

- 次点として選出された5つのアイデアのうち、1つは既に優秀アイデアとして選出されていたことから、残りの4つのアイデアについて議論を行った。しかしながら、議論を尽くしたものの、4つのアイデアについては、いずれのアイデアも甲乙つけがたいとの結論にいたり、優秀アイデアを4つのアイデアとし、次点に選出された4つのアイデアを佳作として選出することとした。
- 選出されたアイデアとその選出理由については、次のとおり。(番号は参考資料1の番号。具体的な提案の内容は参考資料3)

#### 【優秀アイデア】

- 15 (理由：スポーツゾーンとしての考え方を評価した。)
- 31 (理由：ゲストハウスをコアにしながら、その他の街中も含めて、色々と活かし連携することを考えている。インパクトはないが、現実的でうまくできている。)
- 41 (理由：健康づくりに力を入れている市の方向性と合致する。現実的に健康志向の多角的な展開はありそうでなく、集客できる可能性がある。突き詰めていくと面白い。)
- 48 (理由：①提案内容が充実しており、真剣にホールの利活用までよく考えられている。②世界を見据えたまちづくりを提案しており、実現すれば、ビックリするようなことができる。新しいものを高石で、という視点で評価した。)

#### 【佳作】

- 8 (理由：大阪では外国人が定住できる場所が少ない。アイデアとしての熟度は低いですが、高石は関空も近く、外国人の定住先としていくこともありうると考え選んだ。)
- 14 (理由：スポーツ関連施設として提出されたアイデアで、大阪府下では同様の施設は多いが、整備による波及効果まで考えられている点を評価。)
- 32 (理由：高い石という発想の単純な面白さを評価した。ロッククライミングはオリンピック競技にもなっており、トレーニング・栄養・マッサージ・プロテインバーといった広がりを持たせることができる。)
- 46 (理由：高石らしく、漁港と工場夜景をカップリングさせれば面白いと感

じた。)

#### 4. 活用に向けた考え方

- 本検討会における議論を整理すると旧市民会館・図書館の活用に関しては以下のような考え方に基づき進めていくことが考えられる。

##### (1) 応募アイデアの総括

- 一般向けアイデア募集においては、たくさんの多様で魅力的なアイデアをいただくことができた。一般向けアイデア募集を参照しつつ、旧市民会館・図書館を活かすことを通じて実現可能となる高石市の新たな未来として、例えば、次のような未来が構想される。

##### ① アートシティとしての未来

アートシティ構想として提案されたアイデアは、世界の都市を参考としながら、パフォーマンスの拠点を形成することで、インバウンド観光客のナイトライフを創出しつつ、アーティストの育成を行うという世界標準での充実した提案であった。高石市まち・ひと・しごと創生総合戦略において柱となっている文化・教育という観点からも広がりがあり、市全体をアートシティとして変革していく可能性を秘めている。

##### ② スポーツシティとしての未来

旧市民会館・図書館は大阪府立臨海スポーツセンターや高師浜運動場に隣接するなど、市のスポーツゾーンというべき地域に立地しており、スポーツ関連施設とすることで地域性を踏まえた活用が可能である。具体的には、自転車でのツーリングやスポーツクライミングなどの新たなスポーツの拠点とするほか、周辺のスポーツ施設利用者の需要を踏まえた合宿施設などのスポーツ関連利便施設として活用することも考えられる。今後の周辺環境としては、大阪府立臨海スポーツセンターの改修による機能強化、更に視野を広げ、2020年の東京オリンピック・パラリンピック、2021年の関西ワールドマスターズゲームといったスポーツ振興の機運の更なる高まりが見込まれ、発展的な活用が期待される。

また、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することで、敷地内に限らない広域的な活用につなげることも可能である。

### ③健幸のまちとしての未来

高石市は“スマートウェルネスシティたかいし”を目指し、健幸ポイント事業などの様々な取組を行ってきており、平成29年4月には健幸のまちづくり条例が施行された。その取組を発展させ、“健幸”をモチーフに、温浴施設などの日常的な集客機能も組み込みながら、市の健幸づくりの拠点及び近隣市町村を含む住民への啓発・PR拠点として活用していくことが考えられる。周辺に同様の拠点は見当たらないことから、広域的な集客も図ることができ、健幸のまちとしての市のブランドづくりにつなげることが期待される。

### ④インターナショナルシティとしての未来

旧市民会館・図書館の所在する高師浜地区はかつて日露戦争における捕虜の収容所を有していた歴史をもつ。また、臨海部の埋め立て前には、高級別荘地として栄えた地区でもある。これらの歴史も踏まえつつ、インターナショナルスクールを設置し、インバウンド観光客の旅行拠点などに活用していくことで、外国人が住み、交流する街として発展していく可能性が考えられる。関西国際空港からのインバウンド観光客は近年急激に増えてきており、今後、更に国際交流が深まれば、外国人の定住需要も高まってくると考えられる。高石市は、そうした需要の受け皿として、国際交流都市となる可能性をもっている。

### ⑤夜景と海のまちとしての未来

高石固有といえる主な観光資源として、工場夜景と海の水路である浜寺水路があげられる。これらの資源を最大限活用し、国内外からの観光客を集める施設として活用していくことが考えられる。近隣に漁港がある利点を活かし、獲れたての海の幸を味わえる場所としていくなど、土地柄を活かした活用をすることで、集客性を確保していくことができると考えられる。

## (2) 収益性の確保

- 今回の旧市民会館・図書館の活用に関しては、行政の負担による公共的な事業を行うのではなく、独立採算の事業を行う民間事業者を活用いただくことを想定している。
- 一般向けアイデア募集においては、(1) ①～⑤で例示したように、たくさ

んの多様で魅力的な未来が構想されるアイデアの応募があった。しかしながら、これらのアイデアは、独立採算という観点からは、必ずしも収益性などを十分に検討できているものではない。

- 応募のあったアイデアや（１）①～⑤のいずれかを実現するというのではなく、それぞれのアイデアをうまく組み合わせながら、収益性やその前提となる集客性を厳密に検討した事業を行っていくことが必要と考える。
- 収益性に関するリスクは、事業を実施する民間事業者が大部分を負うことになるものであり、事業の実現可能性も図るべく、応募のあったアイデアや（１）①～⑤を参照としつつ、部分的に収益性を純粹に求めることも当然認められるべきである。
- また、民間事業者が収益に係る検討を具体的に行うためにも、耐震診断を行い、耐震化に係る初期費用がどの程度かかるのか、具体的に示すべきである。

#### 5. 今後の進め方

- 約 17,500 m<sup>2</sup>の敷地面積を有する旧市民会館・図書館及び敷地に接する水路の活用について、現時点で総合的かつ具体的な活用案をもつ民間事業者を見つけ出すことはできていない。
- 今後、事業を具体化していくべく、応募アイデアから構想される活用方法や個別の課題などを具体的に示しながら、民間事業者からの意見を聞き、市場調査を重ね、民間事業者からの具体的な提案の目途が立った段階で、公募プロポーザルなどの手続きに進むべきである。そのため、提案の方法等を含め、民間事業者からの提案がより提出されやすい環境づくりや工夫が必要となる。
- 一般アイデア募集において多くのアイデアが集まったことから示されるように、旧市民会館・図書館は期待度やポテンシャルの高い施設であるが、そのポテンシャルを示すことができおらず、現状では民間事業者の関心も薄い可能性も考えられる。具体的な活用の目途を立てていくためには、まずは民間事業者の関心を引くことが必要であり、事業者からのサウンディングと併せて、集客性を示すための取組みを並行して検討・実施していくべきである。
- 旧市民会館・図書館の立地上のポテンシャルは、隣接する浜寺水路の活用ができるかどうかで大きく異なってくる。水路の活用の可能性について、課

題等を整理し、具体的に示していくことで、民間事業者の関心を引くことができる可能性がある。

- また、独立採算の事業を求める以上、初期投資の見通しを立てられることが大前提となることから、既存建築のリノベーションでの活用のためには耐震診断の結果を踏まえた上での民間事業者からの意見を聞いていくことが必要である。耐震診断に日数を要するのであれば、当初想定していたスケジュールにこだわらず、診断の見通しや結果が見えてから公募プロポーザルを行っていくこともやむなしと考える。
- 一方、事業の実現可能性という観点からは、建て替えによる活用を否定するべきではない。仮に、建て替えによる活用であっても、独立採算を確保できるような収益性を確保しつつ、地域への貢献度や魅力度も高い事業を具体的に提案できる事業者が現れた場合には、スピード感をもって手続きを進めていくことが肝要である。なお、建替えの判断を行うに当たって、耐震診断した結果に基づき、リノベーションで活用するための耐震補強等を行った場合のコストを検討材料とすることも有用である。