

福知山市温水プール（旧温水プール）

の利活用に係る

サウディング型市場調査

実施要領



令和8年7月

福 知 山 市

<https://www.city.fukuchiyama.lg.jp>

1 調査の名称

福知山市温水プール（旧温水プール）の利活用に係るサウンディング型市場調査

2 調査の目的

本調査は、サウンディング型市場調査（以下、「サウンディング」という。）として、民間事業者等の皆様との対話を通じて、幅広い利活用可能性や市場性を把握するとともに、貸付先又は売却先の公募に向けた諸条件の整理を行い、今後の公民連携による福知山市温水プール（旧温水プール）（以下、「旧温水プール」という）の効果的な利活用につなげることを目的として実施するものです。

3 対象施設の概要

旧温水プールは、市民の水泳技能と体力づくりを図り、市民の心身の健全な発達に資する目的として昭和 56 年に設置して以来、約 45 年にわたり、広く市民のみなさんに利用されてきました。令和 5 年 6 月 30 日まで指定管理者制度により運用していたが、それ以降は未利用のままとなっている。

同施設の周辺には、スーパーやコンビニといった日常的な利便施設、また福知山 S E C カーボンスタジアムや福知山市民体育館といったスポーツ施設が整備されており、幼児から高齢者まで健康づくりや市内外の各種大会の開催等、まちなかのスポーツ拠点として広く親しまれています。

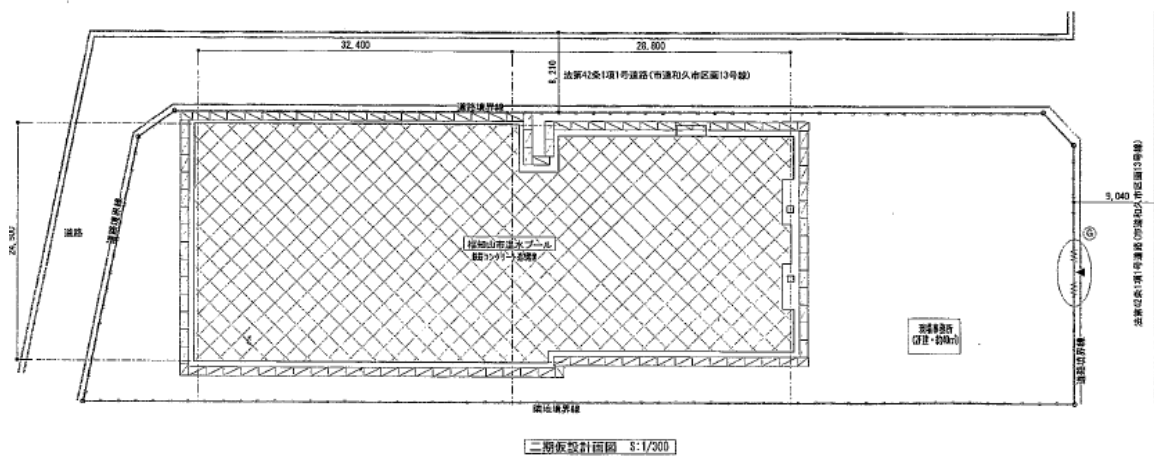
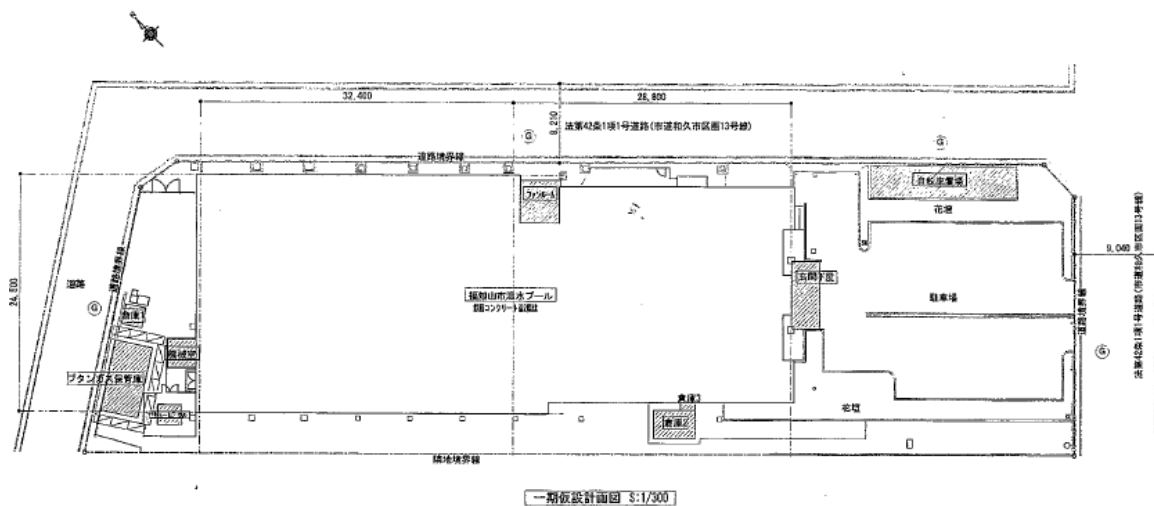
所在地	福知山市和久市町188番地
既存建物等	鉄筋コンクリート造 一部2階建 昭和56年度竣工 延床面積 1, 525.85㎡
敷地面積	全体面積:2, 642. 85㎡ 【内訳】土地:1, 205. 36㎡ 建物占有面積:1, 437. 49㎡
都市計画区域	市街化区域
用途地域	工業地域
建ぺい率 /容積率	建ぺい率 60%/容積率 200%
防火地域	指定なし
建築・造成等に関する制限	建築基準法第56条第1項による道路斜線制限:勾配 1.5m " 第56条第2項による隣地斜線制限:31m+2.5 " 第56条の2による日影規制:指定なし
都市計画事業	該当なし
都市計画施設	該当なし
地区計画	該当なし
その他の 区域、地域	由良川水系由良川洪水浸水想定区域
上下水道等	上水道:福知山市上水道 下水道:福知山市下水道
土砂災害警戒区域等	土砂災害警戒区域:該当なし 洪水浸水想定区域(想定最大規模):5. 0 m以上
アクセス	舞鶴若狭自動車道 福知山ICから車で約10分(約6.1km) JR福知山駅から車で約7分(約2.5km)

土壌汚染	調査未実施（建設前は畑であり、京都府の土地汚染要措置区域外、水質汚濁防止法対象外区域のため）
文化財包蔵地	該当なし
不動産登記	建物は未登記で、売却の方向で条件が整理された場合は、今後登記を行う予定である。
避難所	指定なし
耐震基準	旧耐震基準（耐震工事未施工）
アスベスト	調査実施済み。（レベル２） 令和６年１１月２１日から令和７年５月３０日まで ※解体設計業務時にアスベスト含有調査を実施
特記事項	令和５年６月３０日まで指定管理者制度により運用していた。 経年劣化により建物の腐食や雨漏りのほか、機械整備は老朽化により故障している。 地下には給水管・排水管が埋設されている。 さらに近隣の福知山市終末処理場で発生した排熱を利用した配管が市道下を通過して、施設下まで繋がっている。

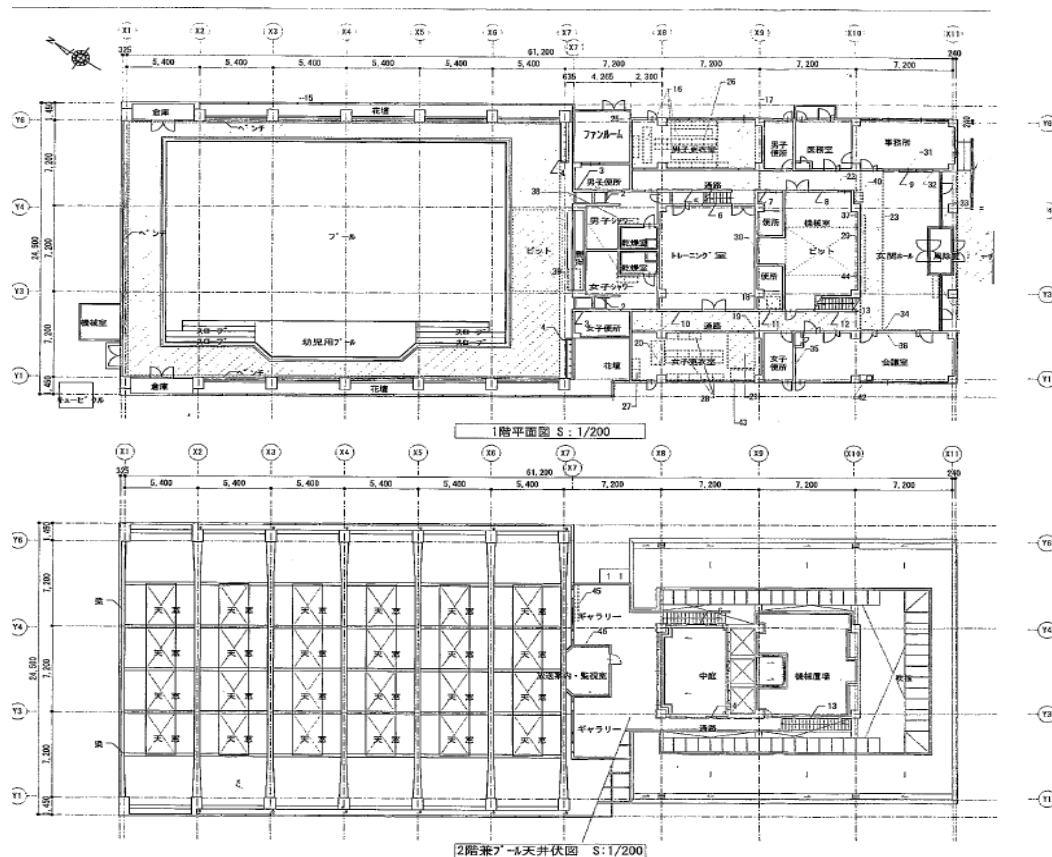
施設位置図



既存建物配置図



建物平面図



4 サウンディングの内容（提案いただきたい項目）

サウンディングでは、提案者自らが主体的に運営することを前提に施設（土地・建物）の活用案や事業スキーム案に加え、地域や周辺施設の特色を活かした幅広い提案を募集します。提案にあたっては、以下の点について記載をお願いいたします。

- （１）施設の活用範囲（土地・建物など）
- （２）施設の利活用方法（賃貸・購入など）
- （３）建物の活用条件（現状有姿・建物解体）
- （４）事業概要（事業内容、実施体制、施設整備、運営手法など）
- （５）事業実施条件（事業スケジュール、事業期間・事業費・資金計画など）
- （６）周辺地域との連携、地域への貢献の考え方
- （７）事業実施に当たっての条件や課題など
- （８）その他、事業全般に対する意見など

なお、サウンディングの対象である旧温水プールは、地域の拠点施設であった経緯を踏まえ、利活用のアイデアは次の点に留意して御検討ください。

- ア 地域振興や地域の活性化につながる提案や、住民の防災や安全、生活環境に配慮した提案であること。
- イ 利活用施設の用途として、以下に該当しないこと。
- (ア) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 5 号まで、また同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの
 - (イ) 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 1 項第 2 号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために活用するなど、公序良俗に反するもの
- ウ 既存建物などの改修に係る費用や、水道光熱費をはじめとした施設運営に係る費用は、事業者の負担とすること。
- エ 利活用される際の法令等への対応については、事業者の責任において事業者負担にて行うこと。

5 参加する事業者の資格要件

旧温水プール活用事業に関心のある民間事業者等とします。

ただし、参加者が次のいずれかに該当する場合を除きます。

- (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) 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
- (3) 参加申込書提出時点で、福知山市指名競争入札参加者指名停止取扱要綱（平成 15 年福知山市告示第 137 号）に基づく指名停止を受けている者
- (4) 福知山市暴力団排除条例（平成 24 年福知山市条例第 17 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等又は同条第 4 号に規定する暴力団密接関係者
- (5) 国税又は地方税を滞納している者
- (6) 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全又は福祉を脅かすおそれのある団体に属する者

6 全体スケジュール（予定）

内 容	日 程
実施要領の公表	令和 8 年 7 月 1 6 日（木）
現地見学会の参加申込期限	令和 8 年 8 月 1 3 日（木）
現地見学会の開催	令和 8 年 8 月 1 7 日（月）（予備日 8 月 1 8 日（火））
質問の受付期間	令和 8 年 7 月 1 7 日（金）～ 9 月 1 日（火）
質問に対する回答の公表	令和 8 年 9 月 8 日（火）
エントリーシート及び提案書の受付期限	令和 8 年 9 月 1 0 日（木）
サウンディングの実施	令和 8 年 9 月 1 7 日（木）（予備日 9 月 1 8 日（金））
サウンディングの実施結果の公表	令和 8 年 1 1 月

7 サウンディングの手続

(1) 現地見学会の開催（事前申込制）※参加は任意です。

サウンディングに参加を希望する事業者向けの現地見学会を開催します。（現地見学会に参加されない場合でもサウンディングに参加できます。）

- ア 申込期限 令和8年8月13日（木）午後5時必着
- イ 提出書類 様式1「現地見学会参加申込書」
- ウ 提出先 「10 問い合わせ先」のとおり
- エ 提出方法 電子メール（ただし、郵送も可）
※メールの件名は【「旧温水プール」現地見学会参加申込】
としてください。
- オ 実施日時 令和8年8月17日（月）
※午前10時から午後5時のうち、対応時間は1時間程度と
します
※参加申込者に電子メール等により時間を通知します。
- カ 実施場所 旧温水プール（現地集合、現地解散）
- キ その他 1団体につき、参加人数は3名以内でお願いします。

(2) 質問の受付及び回答方法

サウンディングに参加するために必要な情報については、可能な範囲で提供します。質問がある場合は、以下により提出してください。

- ア 受付期間 令和8年7月17日（金）～同年9月1日（火）午後5時まで
- イ 提出書類 様式2「質問書」
- ウ 提出先 「10 問い合わせ先」のとおり
- エ 提出方法 電子メール（ただし、郵送も可）
※メールの件名は【「旧温水プール」質問書】としてください。
- オ 質問に対する回答方法
全ての質問及び回答は、令和8年9月8日（火）までに、市のホームページ（本件ページ）にまとめて掲載します（質問事業者名は非公開）。
なお、本件についての補足等を掲載することもありますので、質問の有無にかかわらずご確認ください。

(3) エントリーシートの提出

サウンディングに参加を希望する者は、以下により提出してください。

- ア 提出期限 令和8年9月10日（木）午後5時必着
- イ 提出書類 様式3「エントリーシート」
- ウ 提出先 「10 問い合わせ先」のとおり
- エ 提出方法 電子メール（ただし、郵送も可）
※電子メールの件名は、【旧温水プール」エントリーシート】とし、受信確認のため、送信後に担当者へ電話で送信した旨を連絡してください。

(4) 提案書の提出

サウンディングに参加を希望する者は、本要領の記載事項を踏まえて、以下により提出してください。

- ア 提出期限 令和8年9月10日（木）午後5時必着
イ 提出書類 様式4「提案書」
ウ 提出先 「10 問い合わせ先」のとおり
エ 提出方法 電子メール（ただし、郵送も可）

※電子メールの件名は、【旧温水プール】提案書】とし、受信確認のため、送信後に担当者へ電話で送信した旨を連絡してください。

【提案いただきたい内容】

- (1) 施設の活用範囲（土地・建物など）
- (2) 施設の利活用方法（賃貸・購入など）
- (3) 建物の活用条件（現状有姿・建物解体など）
- (4) 事業概要（事業内容、実施体制、施設整備、運営手法など）
- (5) 事業実施条件（事業スケジュール、事業期間・事業費・資金計画など）
- (6) 周辺地域との連携、地域への貢献の考え方
- (7) 事業実施に当たっての条件や課題など
- (8) その他、事業全般に関する意見など

(5) サウンディングの実施

サウンディングは以下により対面で実施します。

- ア 実施日時 令和8年9月17日（木）午前10時から午後5時の間
（※時間は別途調整します。）
予備日：令和8年9月18日（金）
- イ 会場 福知山市役所6階 農業委員会室
（住所）福知山市字内記13番地の1
予備日：福知山市総合福祉会館 第33・34号室
（住所）福知山市字内記10番地の18

ウ 進め方

- ・対話は、事業者を順次入れ替えながら実施します。（順番等については、実施日までに調整します。）
- ・各参加事業者から、提出いただいた様式4「提案書」の内容について説明いただきます。その内容を踏まえて、本市側から質問等をさせていただきながら対話を進めます。

エ 準備事項

- ・参加する人数は、1団体につき4名以内でお願いします。
- ・説明時に必要な機器（スクリーン、プロジェクター、HDMI ケーブル）は本市で準備します。
- ・参加事業者は、プロジェクターに接続可能なパソコンを用意し、提案書等の内容をスクリーンに映せるように準備してください。

オ その他

事前に提出いただいた提案書を当日5部印刷のうえ持参ください。

(6) サウンディングの実施結果の公表

サウンディングの実施結果は、民間事業者の皆様のアイデアやノウハウの保護に配慮したうえで本市ホームページにて概要の公表を予定しています。参加事業者の名称は公表しません。

また、公表にあたっては、必要に応じて事前に参加事業者へ内容を確認させていただく場合があります。

8 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

- ア 参加事業者に本事業への参画等を義務付けるものではありません。
- イ サウンディングへの参加実績は、今後予定している本事業への参画等において評価の対象とはなりません。
- ウ サウンディングでの意見や提案については、本事業を進める条件を検討する際の参考とさせていただきますが、必ず反映されるものではありません。

(2) 費用の負担

サウンディングへの参加に要する費用（書類作成、対話への参加費用等）は、全て参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への御協力

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。

9 資料

- (1) 様式1 「現地見学会参加申込書」
- (2) 様式2 「質問書」
- (3) 様式3 「エントリーシート」
- (4) 様式4 「提案書」

10 問い合わせ先

本件について質問等がある場合は下記までお問い合わせください。

〒620-8501 京都府福知山市字内記13番地の1
福知山市役所 市民生活部 文化・スポーツ振興室 スポーツ振興係（担当）吉田
電話 0773-24-3031
メールアドレス bunspo■city.fukuchiyama.lg.jp
（■は、@と読み替えること。）