

元大阪府立咲洲高等学校に関する
サウンディング型市場調査

実施要領

大阪府財務部財産活用課

大阪府教育庁施設財務課

令和 7 年 5 月

1. 調査の目的

平成 30 年 3 月に閉校した元大阪府立咲洲高等学校については、一般競争入札等を実施しましたが、未だ売却には至っていません。

そこで、本府において今後の方針を検討する際の参考として、当該学校跡地を活用した事業提案等を収集することを目的に、サウンディング型市場調査を実施します。

2. 元大阪府立咲洲高等学校の土地・建物の概要

所在地		大阪市住之江区南港中四丁目 3 番 3			
土地面積		登記：33,024 m ² 実測：33,024.98 m ²			
建物延床面積		14,340.24 m ²			
建物一覧	名 称	構 造 等		延 床 面 積	建 築 時 期
	校舎	鉄骨造 4 階建		11,014.57	昭和 52 年 3 月 28 日
	電気室	鉄筋コンクリート造		31.92	昭和 52 年 3 月 31 日
	倉庫	鉄骨造		50.00	昭和 52 年 3 月 31 日
	プール附属棟	鉄筋コンクリート造		138.00	昭和 53 年 6 月 30 日
	体育館	鉄筋コンクリート造 3 階建		2,953.90	昭和 54 年 3 月 31 日
	倉庫	鉄骨造		137.50	昭和 54 年 3 月 31 日
	粗大ゴミ置場	軽量鉄骨造		14.35	昭和 57 年 2 月 10 日
接面道路の状況		東側：臨港道路・幅員約12m・舗装有・高低差無・歩道のみ 西側：臨港道路・幅員約16m・舗装有・高低差無・歩道有 北側（一部）：臨港道路・幅員約12m・舗装有・高低差無・歩道のみ			
法令等に基づく制限	都市計画法	市街化区域			
		用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域		
		地 域 地 区	準防火地域		
		建 ぺ い 率	60%	容 積 率	200%
	その他の法令等	道路交通法（終日車両通行禁止） 建築基準法（一団地認定） 景観法（臨海景観形成区域）			
特記事項		・ 本地は、昭和 52 年 4 月から平成 17 年 3 月まで、大阪府立住之江高等学校の敷地として、平成 15 年 4 月から平成 30 年 3 月まで大阪府立咲洲高等学校の敷地として使用されていました。 ・ 本地は、咲洲（南港）地区まちづくり要綱の適用範囲に該当します。 ・ 登記地目は現在「学校用地」です。 ・ 本地の一部（400.42 m²）は、令和 4 年 9 月 9 日付けで土壤汚染対策法の形質変更時要届出区域に指定されています。指定に係る特定有害物質の種類は、溶出量基準を超過する「水銀及びその化合物」及び含有量基準及び溶出量基準を超過する「鉛及びその化合物」で			

	す。 ・建物建築時の図面において、本地南東部分電気室付近に、浄化槽（200人槽）の記載があります。 ・建物建築時の図面において、ガレキ等が表層から4m程度までに堆積していることを確認しています。 ・敷地内に一部動産（物置等）があります。 ・本地周辺を含む南港ポートタウン地区（住之江区南港中二丁目から五丁目の区域）内の道路は、道路交通法第8条の規定に基づく大阪府公安委員会の規制により、車両の通行が終日禁止されています。 ・本地は、昭和54年1月8日付けで建築基準法第86条の規定に基づく一団地に認定されています。 ・本地が西側、東側及び北側の一部で接面している臨港道路は、建築基準法第42条第1項第5号の位置の指定を受けた道路に該当します。 ・本地は境界協議書等に基づき、世界測地系の座標値を使用し、令和2年に地積更正登記をしています。令和5年に実測した結果、既設境界標と地積測量図に記載された位置に相違が確認されました。 ・本地から隣接地に、隣接地から本地に、相互に囲障等及び地先境界石が一部越境しています。 ・平成22年から23年までの間に校舎及び体育館の耐震改修工事を実施しています。 ・本件建物、諸設備及び工作物は、経年使用等により、目視できない部分にも毀損・損耗・劣化等が見込まれます。 ・校舎、体育館については、基礎杭の埋設を図面上確認しています。 ・本地建物の設計図面等には石綿（アスベスト）含有建材の記載があります。 ・建物内に一部動産（エアコン、消火器等）があります。 ・校舎1階から4階までの天井に雨漏りがあり、令和5年に補修工事を実施しています。 ・建物は未登記ですので、ここに記載している床面積の数量は、不動産登記法その他、登記に必要な諸規則の規定に基づき算定されたものではありません。
--	---

3. スケジュール

実施要領の公表	令和7年5月26日（月）
現地見学会の参加申込期限	令和7年6月13日（金）午後5時
現地見学会の開催	令和7年6月20日（金）
サウンディング調査参加申込期限	令和7年7月25日（金）午後5時
提案書の提出期限	令和7年7月25日（金）午後5時
サウンディング調査実施日時及び場所の連絡	令和7年7月28日（月）～8月1日（金）
サウンディング調査の実施	令和7年8月4日（月）～8月22日（金）
実施結果概要の公表	令和7年9月以降

4. サウンディングの内容

（1）サウンディングの対象

元大阪府立咲洲高等学校を活用する事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ① 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32条第1項各号、並びに大阪府暴力団排除条例（平成23年大阪府条例第58号）第2条第2号及び第4号に掲げる者に該当する者。
- ② 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5条第1項に規定する観察処分を受けた団体に該当する者。

（2）サウンディングの項目

①～④の項目について、可能な範囲で提案してください。

① 敷地一括売却を前提とした事業提案

ノーカーゾーンの規制や用途地域などを含む現行の開発関係法令等のもと敷地一括売却を前提とした場合、どのような敷地・建物の利活用が考えられるか、希望する売買価格を含め、事業構想や事業展開などの提案をお聞かせください。

② 各種要件の見直しを含む敷地一括売却を前提とした提案事業

ノーカーゾーン規制の撤廃や用途地域の見直しなど、開発関係法令等の制限について緩和されれば事業化が考えられる場合、どの制限事項が緩和されればどのような敷地・建物の利活用が考えられるか、事業構想や事業展開などの提案をお聞かせください。

③ 分割売却や貸付を前提とした提案事業

分割売却による一部活用や、売却ではなく貸付を前提とすればどのような事業化が考えられるのか、事業構想や事業展開などの提案をお聞かせください。

④ その他の事業提案

上記①～③に当てはまらない事業提案があればお聞かせください。

5. サウンディングの手続き

(1) 現地見学会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。

参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、電子メールで連絡してください。なお、件名には【現地見学会参加申込】としてください。

① 申込受付期間

令和7年5月26日（月）から6月13日（金）午後5時まで

② 申込先

（8. 問い合わせ先に記載のメールアドレスの通り）

③ 見学会開催日時

令和7年6月20日（金）14時から（1時間程度）

④ 会場

元大阪府立咲洲高等学校

(2) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールで提出してください。

① 申込受付期間

令和7年5月26日（月）から7月25日（金）午後5時まで

② 申込先

（8. 問い合わせ先のとおり）

(3) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールで連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

(4) 提案書等の提出

4（2）①～③に記載のサウンディング事項についての意見・考え等を記載した提案書を、件

名を【提案書の提出】として、申込先へ電子メールで提出してください。

提案書の様式は任意です。可能な範囲で、対象物件全体の活用が分かる補足資料（イメージパース、配置図等）も提出してください。

① 提出期限

令和7年7月25日（金）午後5時まで

② 申込先

（8. 問い合わせ先に記載のメールアドレスのとおり）

（5）サウンディングの実施

① 実施期間

令和7年8月4日（月）から8月22日（金）まで

② 所要時間

1時間程度

③ 場所

（本府から電子メールで連絡します）

④ その他

サウンディング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行います。

サウンディング当日は、提出いただいた提案書を改めて持参していただく必要はありません。

（6）サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者にも内容の確認を行います。

6. 留意事項

（1）参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、後日大阪府が事業者公募等を実施する場合において、その評価の対象とはなりません。

（2）費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

（3）追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（資料提供を含む。）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します。

(4) サウンディング結果の活用について

サウンディングにより聞き取った内容については、本府において、元大阪府立咲洲高等学校の売却条件の設定等に活用させていただく場合がございます。

7. 別紙・参考資料

- ・参加申込書（エントリーシート）
- ・位置図、平面図、丈量図、立面図、写真

8. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

大阪府財務部財産活用課財産処理グループ 〒559-8555 大阪市住之江区南港北 1-14-16 咲洲庁舎 18 階 電話 : 06-6210-9184 (内線 2270) FAX : 06-6210-9190 Email : zaisankatsuyo-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp

別紙

参加申込書（エントリーシート）

令和 年 月 日

1	法人名				
	所在地				
	（グループの場合） 構成法人名				
	対話の担当者	氏名			
		所属企業・ 部署名			
E-mail					
Tel					
2	対話の希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 （3か所記入してください。）				
	月 日（ ）	☐ 10～12 時	☐ 13～15 時	☐ 15～17 時	☐ 何時でもよい
	月 日（ ）	☐ 10～12 時	☐ 13～15 時	☐ 15～17 時	☐ 何時でもよい
	月 日（ ）	☐ 10～12 時	☐ 13～15 時	☐ 15～17 時	☐ 何時でもよい
3	対話参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職			

- ※ 対話の実施期間は、令和7年8月4日（月）～8月22日（金）の各日10時から17時まで、一事業者あたり1時間程度とします。参加希望日を実施期間内で3か所記入してください。
- ※ エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所を電子メールで連絡します。
（都合により希望に添えない場合もありますので、あらかじめ御了承ください。）
- ※ 対話に出席する人数は、一事業者につき5名以内としてください。