

元大阪府立泉鳥取高等学校に関する
サウンディング型市場調査

実施要領

大 阪 府
令和8年10月

1. 調査の目的

本土地については、阪南市の南東側に位置しており、昭和50年から令和7年まで大阪府立泉鳥取高等学校の敷地として利用されてきました。大阪府立泉鳥取高等学校が令和6年度末（令和7年3月）をもって閉校したことから、現在、大阪府と地元自治体である阪南市が連携を図りながら、対象地が有するポテンシャルを活かした効果的な処分・活用方法等を検討しています。

そこで、大阪府においては民間事業者の皆様から広く意見・提案をいただき、対象地が有するポテンシャルを活かした効果的な処分・活用方法の検討に活用することを目的として、サウンディング型市場調査を実施します。

2. 元大阪府立泉鳥取高等学校の土地・建物の概要

所在地		阪南市緑ヶ丘一丁目 738 番、854 番 1			
土地面積		登記：26,483 m ² 実測（仮）：45,258 m ²			
建物延床面積		15,699.17 m ²			
建物一 覧	名 称	構 造 等		延 床 面 積	建 築 時 期
	普通教室棟	鉄筋コンクリート造 4 階建		5,806.81 m ²	昭和 51 年 4 月 13 日
	特別教室棟	鉄筋コンクリート造 4 階建		5,460.41 m ²	昭和 51 年 4 月 13 日
	西渡り廊下棟	鉄筋コンクリート造		353.25 m ²	昭和 51 年 4 月 13 日
	東渡り廊下棟	鉄筋コンクリート造		316.25 m ²	昭和 53 年 4 月 14 日
	設備棟	鉄筋コンクリート造		117.00 m ²	昭和 51 年 4 月 13 日
	食堂棟	鉄骨造		325.00 m ²	昭和 52 年 8 月 1 日
	プール附属棟	鉄筋コンクリート造		138.00 m ²	昭和 52 年 8 月 1 日
	体育館	鉄筋コンクリート造		2,988.35 m ²	昭和 52 年 10 月 1 日
	倉庫	鉄骨造		50.00 m ²	昭和 51 年 4 月 13 日
	運動場倉庫	鉄骨造		50.00 m ²	昭和 52 年 4 月 11 日
	クラブ倉庫	鉄骨造		50.00 m ²	昭和 52 年 4 月 11 日
	ポンプ室	鉄筋コンクリート造		14.10 m ²	昭和 51 年 4 月 13 日
接面道路の状況		南西側：市道・幅員約6.0m・舗装有・高低差有・歩道有			
法令等 に基づく 制限	都市計画法	市街化区域			
		用 途 地 域	第一種低層住居専用地域		
		地 域 地 区	第一種高度地区		
		建 ぺ い 率	40%	容 積 率	80%
	その他の 法令等	宅地造成等規制法（宅地造成等工事規制区域） 日影規制（1.5m/4－2.5時間） 景観法（景観計画区域 [金剛・和泉葛城山系区域]） 土砂災害防止法（土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域）			

特記事項	・ 令和 7 年に実施した土壌汚染状況調査において本地の一部（計 200 m²）から、溶出量基準を超過する「鉛及びその化合物」が検出されました。 ・ 本地の一部は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域に指定されています。 ・ 本地は相当な高低差があります。 ・ 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。 ・ 敷地内及び建物内に一部動産があります。
-------------	---

3. サウンディングの内容（提案及び対話の内容）

民間事業者の皆様が考える開発事業のコンセプトを示した上で、「■サウンディングの項目」を踏まえ、事業性（実現可能性）のあるご提案をお願いします。対話については、ご提出をいただく事業提案書を基に進めていきます。

■サウンディングの項目

- ・対象地全域での活用方策の提案を求めています。対象地内の一部に限定した提案も可とします。一部の土地のみでの活用を提案する場合は、対象地を一体利用できない理由についてもお聞かせください。
- ・また、用途地域の見直しなど、開発関係法令等の制限が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。

※ 現在、阪南市では、この地域における企業の立地ニーズなど、企業誘致を検討する上で必要な基礎情報を収集するため、企業誘致意向調査を実施しています。用途地域の見直しについては、阪南市において、企業誘致意向調査や大阪府が実施するサウンディング調査の結果を踏まえ、必要に応じ見直しを検討することとされています。

① 活用手法

- ・対象地について、「賃貸」か「土地・建物の売却」のどちらかを選んでください。
- ・その他の手法をご提案される場合はその手法、及び提案した理由をお聞かせください。
- ・現存建物は昭和51年に建築されています。現存建物をそのまま利活用する場合は、建物を含んだ取得（賃貸）価格、活用方法について考えをお聞かせください。

② 活用にかかる具体的な事業内容・希望条件

- ・対象地での事業構想や事業内容、①で選ばれた手法について、希望する具体的な条件等があればお聞かせください。
- ・なお、対象地は現状有姿での引き渡しが原則となります。

<賃貸の場合>

- ・下記基本事項を参照の上、賃貸手法、貸付期間、貸付希望開始時期、希望貸付料年額（概算）及び参加意思の有無について、考えをお聞かせください。

※土地貸付における基本事項

- ・貸付期間終了時は更地で返還してください（現存建物を利活用する場合を除く）。

<売却の場合>

- ・大阪府では、一般競争入札による建物及びその敷地の売却が原則ですが、その他売却手法、対象地の取得希望価格（概算）および入札参加意思の有無をお聞かせください。

活用例（貸付）：現存建物を利活用し、福祉施設等を運営。

地上建物撤去後、事業所を建設。

活用例（売却）：地上建物撤去後、戸建て住宅を建設、エンドユーザーへの分譲。

③ スケジュールについて

提案いただいた事業開発にかかる想定スケジュール（取得・貸付希望時期を含む。）について、考えをお聞かせください。

④ その他

その他、本件土地についてのご意見等があればお聞かせください。（自由記述）

例：ご提案の事業実施により見込める効果、対象地のポテンシャル、活用にかかる懸案事項、想定される課題、対象地の市場性に対する所感、公共側に協力等を求める事項など

4. サウンディングの手続き

（１）サウンディングの対象事業者

対象事業者は対象地について、活用する意図を有する法人または法人のグループとします。

（２）サウンディングのスケジュール

実施要領の公表	令和８年１０月１４日（水）
現地見学会の開催	令和８年１１月４日（水）
質問の受付	令和８年１０月１４日（水）～１１月１３日（金）
質問に対する回答の公表（予定）	令和８年１１月２６日（木）
サウンディング調査参加申込期限	令和８年１２月２５日（金）午後５時
提案書の提出期限	令和８年１２月２５日（金）午後５時
サウンディング調査の実施	令和９年１月１２日（火）～１月１８日（月）
実施結果概要の公表（予定）	令和９年２月以降

（３）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（元大阪府立泉鳥取高等学校）】としてください。

- ① 申込受付期間 令和８年１０月１４日（水）から１０月２８日（水）午後５時まで
- ② 申込先 「７．問い合わせ先」に記載のメールアドレスのとおり
- ③ 見学会開催日時 令和８年１１月４日（水）午後２時から（１時間程度）
- ④ 会場 元大阪府立泉鳥取高等学校

（４）質問の受付・回答

サウンディング調査に関する質問は、下記宛てにメールにてご連絡ください。質問内容及び回答は、府ホームページにて掲載する予定です。

※電話、FAX、来訪による質問の回答は行いません。

- ① 受付期限：令和8年10月14日（水）～11月13日（金）午後5時
- ② 質問方法：質問シート（様式1）に必要事項を記入の上、「7. 問い合わせ先」に記載のメールアドレスに電子メールで送付してください。メール件名の冒頭に【質問（元大阪府立泉鳥取高等学校）】と記入してください。
- ③ 回答予定日：令和8年11月26日（木）

（5）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（元大阪府立泉鳥取高等学校）】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8年10月14日（水）から12月25日（金）午後5時まで
- ② 申込先 「7. 問い合わせ先」に記載のメールアドレスのとおり
- ・サウンディングへの参加申込をいただいた法人・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。

（6）提案書等の提出

「3. サウンディングの内容（提案及び対話の内容）」の①～④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（元大阪府立泉鳥取高等学校）】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8年12月25日（金）午後5時まで
- ② 申込先 「7. 問い合わせ先」に記載のメールアドレスのとおり

（7）サウンディングの実施

実施期間 令和9年1月12日（火）から1月18日（月）まで

所要時間 1時間程度

場 所 本府から電子メールで連絡します

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非公開で行います。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。

（8）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内容の確認を行います。

5. 留意事項

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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、元大阪府立泉鳥取高等学校の売却又は貸付条件の設定等に活用させていただく場合がございます。
- ・次のいずれかに該当する者は本調査に参加・提案できません。
 - 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。

6. 別紙・参考資料

- ・位置図、写真、平面図、立面図、接道状況図、質問シート、参加申込書

7. 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。

- ・現地見学会参加申込先・質問シート送付先・サウンディング参加申込先・提案書提出先
- ・サウンディングの手続き・物件の活用・処分方法に関する問い合わせ

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

TEL : 06-6210-9184（内線 2270）

FAX : 06-6210-9190

Email : zaisankatsuyo-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp

- ・物件情報に関する問い合わせ

大阪府教育庁施設財務課施設管理グループ

〒540-8571 大阪府中央区大手前 3-2-12 府庁別館 3 階

TEL : 06-6941-0351（内線 3454）

FAX : 06-6944-6900

E-mail : shisetsukanri@gbox.pref.osaka.lg.jp

様式 1

【元大阪府立泉鳥取高等学校】質問シート

- ・ 提案書作成に関して質問がある場合は、令和 8 年 11 月 13 日（金）までに、本シートに記入のうえ、電子メールで送付してください。
- ・ なお、質問は整理したうえで一括して送付していただきますようお願いいたします。

【質問シート送付先アドレス】 zaisankatsuyo-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp

※ メールタイトルは【質問（元大阪府立泉鳥取高等学校）】としてください。

■質問事項

--

※質問内容によっては回答できない場合もありますので、予め御了承ください。

■質問者連絡先（質問内容により、詳細を確認する場合があります）

法 人 名				
担 当 者 名	氏 名		部署名	
	電話		E-mail	

様式 2

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9年1月12日（火）～1月18日（月）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。
- ※ 件名を【サウンディング参加申込（元大阪府立泉鳥取高等学校）】として、申込先へ電子メールで提出してください。