

旧大東市立北条幼稚園に関する サウンディング型市場調査

実施要領

大 東 市
都 市 経 営 部 資 産 経 営 課
令和8年10月

1. 調査の目的

本物件については、大東市の北部に位置しており、昭和49年から大東市立北条幼稚園の敷地として利用されてきました。大東市立北条幼稚園が令和3年度末（令和4年3月）をもって閉園し、北条こども園に統合されたことから、現在大東市では当該土地・建物について、対象地が有するポテンシャルを活かした効果的な処分・活用方法を検討しています。

そこで、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. 旧大東市立北条幼稚園の土地・建物の概要

所在地		大東市北条5丁目 1583 番 2、1584 番 2、1589 番 3、1590 番 2　、里道敷		
土地面積		登　記：2,130 m ²		
建物延床面積		818.39 m ²		
建物 一 覧	名　　称	構　　造　　等	延　床　面　積	建　築　時　期
	3号棟	鉄筋コンクリート造2階建	791.39	昭和48年
	4号棟（車庫）	鉄骨造1階建	21.00	昭和48年
	5号棟（倉庫）	鉄骨造1階建	6.00	平成5年
接面道路の状況		①南側：私道（建基法42条2項）・幅員約4.03m～約6.35m・舗装有・高低差無・車道 ②西側：市道（町の北2号線）（建基法非該当）・幅員約2.02m～約1.62m・舗装有・高低差有・歩道のみ ③北側：水路 ※幅員等は「大東市認定路線網図」又は「道路台帳」で確認した内容を記載しており、現況と異なる可能性があります。		
法令等に基づく制限	都市計画法	市街化区域		
		用　途　地　域	第一種中高層住居地域	
		地　域　地　区	法22条地域	
		建　　ぺ　　い　　率	60%	
		容　積　率	200%	
	その他の法令等	立地適正化計画の居住誘導区域内 土砂災害防止法の土砂災害警戒区域内（土石流） 景観計画区域内 埋蔵文化財周辺地		
特記事項		・登記地目は現在「田」です。 ・本地は土壌汚染調査、埋設物調査未実施です。 ・本地北東部分に、廃止済みの浄化槽があります。 ・敷地内に遊具、物置、LPガス貯蔵設備、街灯、引込柱等があります。 ・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。		

	・ 建物内に一部動産（エアコン、消火器等）があります。 ・ 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. 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おり、対象地内の一部に限定した提案は不可とします。
- ・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。

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48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。

<売却の場合>

- ・大東市では、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）及び入札参加意思の有無をお聞かせください。

活用例（貸付）：事業用定期借地。地上建物撤去後、医療モールを建設、テナントに貸付。

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８日（木）
現地見学会の開催	令和８年１０月２９日（木）
質問の受付	令和８年１０月８日（木）～１０月２９日（木）
質問に対する回答の公表（予定）	令和８年１１月６日（金）
サウンディング調査参加申込期限	令和８年１２月８日（火）午後５時
提案書の提出期限	令和８年１２月８日（火）午後５時
サウンディング調査の実施	令和８年１２月１８日（金）～１２月２４日（木）
実施結果概要の公表（予定）	令和９年１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（旧大東市立北条幼稚園）】としてください。

- ① 申込受付期間 令和８年１０月８日（木）から１０月２２日（木）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１０月２９日（木）午後２時から（１時間程度）
- ④ 会場 旧大東市立北条幼稚園
最寄り駅 JR 四条畷駅 駐車可能台数 １０台

（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、市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８日（木）～１０月２９日（木）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（旧大東市立北条幼稚園）】と記入してください。

③ 回答予定日：令和８年１１月６日（金）

（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（旧大東市立北条幼稚園）】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８日（木）から１２月８日（火）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（旧大東市立北条幼稚園）】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８日（火）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８年１２月１８日（金）から１２月２４日（木）まで

所要時間 １時間程度

場 所 本市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、後日大東市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、本市において、旧大東市立北条幼稚園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、並びに大東市暴力団排除条例施行規則（平成 25 年規則第 60 号）第 3 条各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、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・物件情報に関する問い合わせ
- ・物件の活用・処分方法に関する問い合わせ

大東市都市経営部資産経営課

〒574-8555 大東市谷川 1-1-1 本庁西別館 4 階

TEL : 072-800-3141

FAX : 072-871-7926

E-mail : sisankeiei@city.daito.lg.jp

様式 1

【旧大東市立北条幼稚園】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 1 0 月 2 9 日（木）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】 sisankeiei@city.daito.lg.jp

※ メールタイトルは【質問（旧大東市立北条幼稚園）】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8年12月18日（金）～12月24日（木）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（旧大東市立北条幼稚園）】として、申込先へ電子メールで提出してください。