

旧門真市立北小学校跡地活用検討に関する
サウンディング型市場調査

実施要領

令和7年6月
門真市

目次

1. サウンディングの実施目的	3
(1) 事業の概要	3
(2) サウンディングの実施目的	3
2. 計画地の概要	4
(1) 計画地	4
(2) 土地区画整理事業等の検討状況	5
3. 提案書に関する事項	6
(1) 提案内容	6
(2) 記載要領	6
4. サウンディングの実施に関する事項	7
(1) スケジュール	7
(2) 参加者の備えるべき要件	7
(3) 提案書等の受付	9
(4) 対話の実施	11
5. 知的財産の取扱方針	12
(1) 提案内容及び対話の内容に係る知的財産の取扱について	12
(2) 本市による対話の結果の使用について	12
6. その他	13
(1) 要領の修正等	13
(2) 本募集の凍結・中止	13
(3) 損害賠償規定	13
(4) 本要領等の目的外利用の禁止等	13
(5) 本募集への参加費用の負担	13
(6) 事務局	13
様式1 申込書	14
様式2 グループの場合の構成法人一覧表	15
様式3 CAD データ提供申請書	16
添付資料 旧門真市立北小学校跡地活用検討資料	

1. サウンディングの実施目的

(1) 事業の概要

門真市（以下、本市という。）では、京阪電鉄門真市駅北東にある廃校となった旧北小学校跡地とその周辺において、密集市街地の解消を目的とした住宅市街地総合整備事業と土地区画整理事業との合併施行を実施し、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図り、併せて良好な都市環境の創出と災害に強いまちづくりを検討しています。

また、令和4年7月から令和5年7月にかけて、旧門真市立北小学校跡地周辺エリアの未来について、参加者で考える「旧門真市立北小学校跡地未来づくりワークショップ」を開催し、旧北小学校跡地で活用実験を行うなど、エリアの未来の姿について検討を進め、まちの将来像における「旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョン」（以下、プレビジョンという。）を取りまとめました。

「プレビジョン」における、将来イメージとコンセプトでは、「広場（イベント・スポーツ）」「まちづくり・暮らし（住まい・歴史文化・緑）」「防災・安全」「教育・子育て」「サービス・商業」をキーワードとして設定し、「歩きたくなるまち」、「産官学民様々な主体がチャレンジできるまち」、「人とつながるまち」、「文化をひきつぐまち」、「子育てしやすく住みたくなるまち」、「安心に暮らせるまち」を目標像に掲げ、「暮らしがにつながるまちづくり」をコンセプトに掲げた、「職・住のバランスがよく安全安心にリニューアルを遂げ次世代へ引き継いでいけるまちづくり」を目指していきたいと考えています。

(2) サウンディングの実施目的

現時点において、本事業は「プレビジョン」に掲げる目標像の実現に向け、安全安心なまちづくりに資する道路、公園等の公共施設の整備、住まいと生業（なりわい）が共存する住居、中層共同住宅及び生活利便施設の誘導、地域の憩いと日常的な活動が図れる広場空間の創出、エリア価値の維持向上に向けたエリアマネジメントの展開などについて、公民連携事業として取り組むことを想定し、土地区画整理事業との連携も視野に入れながら、民間事業者が有するノウハウや技術等を用いた取り組みやアイデア等を募集することを本サウンディングの目的としています。

また、本サウンディングにおいての対話を通じて、それぞれのアイデアを実施するために必要な規制緩和や本市の支援策等を検討することも本サウンディングの目的としています。

2. 計画地の概要

(1) 計画地

【図】位置図



■交通アクセス

- ・ JR 大阪駅から京阪電鉄本線門真市駅まで約 25 分
- ・ 京阪電鉄本線門真市駅から徒歩 10 分

(計画地の状況)

所在地	門真市泉町 4 番他					
地区面積	約 2.0ha (住宅市街地総合整備事業と土地区画整理事業の合併施行を予定)					
地域地区等	用途地域	建蔽率	容積率	その他	斜線制限	
					道路	隣地
	第二種中高層住居 専用地域	60%	200%	準防火地域	勾配 1.25 適用距離 20m	勾配 1.25 立上り 20m
	第二種住居地域	60%	200%	準防火地域	勾配 1.25 適用距離 20m	勾配 1.25 立上り 20m
浸水区域	浸水想定区域 (浸水深 0.5m~3.0m) 【門真市 ハザードマップ参照】					
人口	門真市人口 : 115,739 人 (令和 7 年 4 月 1 日現在 大東市のみ 3 月末日現在) 隣接自治体 : 大阪市 2,800,023 人 (うち、隣接する鶴見区 110,856 人) 守口市 140,868 人 寝屋川市 223,860 人 大東市 115,377 人					

（２）土地区画整理事業等の検討状況

計画地周辺は、木造住宅等が密集した地域でありかつ狭小道路が多いことから、防災上の課題を多く抱えており、道路整備等による延焼遮断帯を確保することなどによる、まちの防災性向上の取り組みが求められています。

また、計画地を含む泉町の高齢化率は34.83%（令和7年4月1日現在 住民基本台帳人口）と市内全体の29.34%と比較しても高く、持続可能なまちの発展を考えるうえで、人口構成のバランスを整えることが必要です。

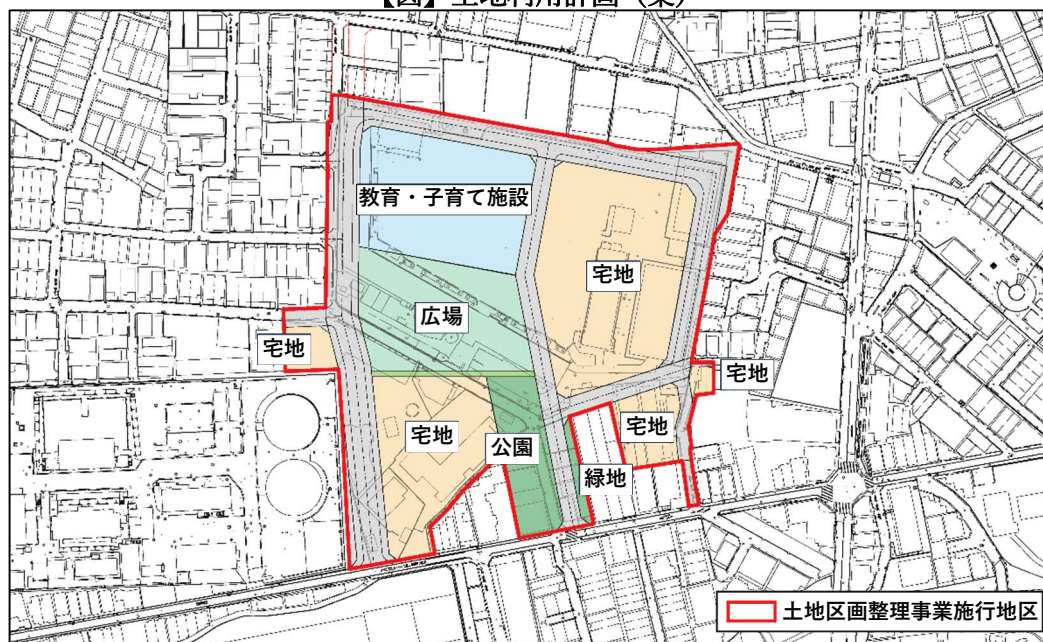
加えて、コミュニティ機能の核となり、かつ生活の利便性を向上させる施設がない課題をもっている一方で、京阪電鉄の各駅周辺や庁舎エリアでのまちづくりが各所で進んでおり、そうした取り組みと連動したまちづくりを実施し、地域の資産価値を向上させるための取り組みなどが重要であると考えています。

このような課題認識のもと、老朽建築物等の建替更新や道路・公園等の公共施設を総合的に整備し、密集市街地の解消を目的とした住宅市街地総合整備事業（市施行）と土地区画整理事業（組合施行）との合併施行により、現在、住宅市街地総合整備事業による老朽建築物等の除却及び公共用地の先行取得を順次進めるとともに、土地区画整理事業における事業手法の検討を進めています。

《まちづくり事業の経過》

- 平成 25 年度 まちづくり事業のアンケート調査を実施
- 平成 26 年度 個別（地権者等）ヒアリングの実施
- 平成 29 年度 再度のまちづくり事業のアンケート調査を実施
- 平成 30 年度 事業手法に関する勉強会の実施
- ～令和元年度
- 令和 3 年度 旧門真市立北小学校跡地活用検討を開始
個別（地権者等）のまちづくり事業に関する意向調査を実施
- 令和 5 年度 旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョンの策定

【図】土地利用計画（案）



3. 提案書に関する事項

(1) 提案内容

①提案内容

別添の「プレビジョン」に示す内容について公民連携による事業化や市有地の売却・貸付、土地区画整理事業における民間事業者の関わりなどについて検討しています。

「プレビジョン」のコンセプトや目標像の実現に向け、参加者が有するノウハウや技術、PR ポイント等を踏まえ、特徴ある持続可能なサービスの導入や土地区画整理事業における参加者の関わり、市有地活用方策等についての提案をお願いします。また、先行的に取り組んでいる類似事例等があればお示しください。

②留意事項

以下の点に留意してご提案ください。

- (ア) 計画地全体の提案を期待しますが、施設単体（商業施設、住宅等）や広場等の公共施設の維持管理・運営など特定のサービス等に特化した提案も認めます。
- (イ) 提案いただく内容は、原則、参加者が自らの資金により実施し、利用者から得られる収入等により資金回収していただくことを想定していますが、提案内容を実現するための、協力や支援可能な事項（規制緩和や地代軽減等）がある場合、対話において申込者の希望条件等を聴取し検討を行います。
- (ウ) 各種規制については、特段考慮せず自由な提案を求めます。
- (エ) 意匠やデザインの提案ではなく、具体的な技術やサービス、ノウハウ等の提案をお願いします。

(2) 記載要領

A3 横長横書き片面、使用する文字の大きさは 11 ポイント以上とし、様式及び枚数は特に指定しません。別途、パンフレットなどの添付も可能ですが、過剰にならないよう留意してください。

4. サウンディングの実施に関する事項

(1) スケジュール

実施要領の公表	令和7年6月2日（月）
申込書等の受付	令和7年6月6日（金）～令和7年6月23日（月）
提案書の受付	令和7年6月9日（月）～令和7年6月23日（月）
対話の実施	令和7年6月24日（火）～令和7年7月9日（水）
実施結果概要の公表	令和7年7月中旬（予定）

(2) 参加者の備えるべき要件

①サウンディングの参加方法

サウンディングには、以下の形態で参加できます。

- (ア) 単独の法人等（法人格を有していること、法人税法第3条の規定に基づき法人税法の適用を受けている人格のない社団、個別の根拠法に基づき設立されている組合（有限責任事業組合等）等をいいます。海外の法人等についてはこの定義に準拠し、個別に判断するものとします。）
- (イ) 複数の法人等によるグループ（グループを構成する場合は、代表法人を定めてください。）。

②参加者の要件

サウンディングに参加できる方は、以下の要件を満たす者としします。

- (ア) 法人等であること（個人での応募はできません）。
- (イ) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「政令」という。）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (ウ) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者については、その者に係る同法第174条第1項の再生計画認可の決定が確定した場合にあっては、再生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。
- (エ) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社

更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしていない者又は更生手続開始の申立てをなされていない者であること。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者については、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画認可の決定を含む。）があった場合にあっては、更生手続開始の申立てをしなかった者又は更生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。

- (オ) 門真市建設工事等入札参加停止に関する要綱（平成 18 年 12 月 6 日施行）に基づく入札参加停止措置を受けていない者又は本市の入札参加資格者名簿の登録の有無に関わらず同要綱別表に掲げる措置要件に該当しない者であること。
- (カ) 門真市公共工事等に関する暴力団排除措置要綱（平成 25 年 4 月 1 日施行）に基づき入札参加除外措置を受けていない者又は本市の入札参加資格者名簿の登録の有無に関わらず同要綱別表に掲げる措置要件に該当しない者であること。
- (キ) その他前各号に掲げる要件に類し、参加することが著しく不適当と認められる者でないこと。

③その他参加の要件

その他、以下の通りとします。

- (ア) 申込は 1 法人等・グループにつき 1 つとします。
- (イ) 事業を行う上で主体的な役割を担う者が含まれていること（自らが事業に関与しない想定での構想・プランのみで、事業主体が明確にされていない提案は受け付けません）。
- (ウ) 海外の法人等が参加する場合、対話は日本語で行っていただくことを前提とします。

(3) 提案書等の受付

①実施要領等に対する質問の受付

実施要領等に対して質問等がある場合は、事務局（門真市まちづくり部地域整備課 6.（6）を参照）にご連絡ください。個別に回答します。なお、広く周知することが望ましい内容については、本市ホームページにて公表します。

(ア) 質問受付期間

令和7年6月2日（月）午前9時から令和7年6月13日（金）午後5時30分

(イ) 質問方法

電子メール

門真市 まちづくり部 地域整備課

e-mail : tos03@city.kadoma.osaka.jp

担当者：佐藤・水野・山中・米元

②説明会及び現地見学会

説明会及び現地見学会は実施しません。

③申込書等の受付

令和7年6月6日（金）午前9時から6月23日（月）午後5時30分までに、申込書等（下表）を事務局に提出してください。提出方法は電子メール（添付データは押印不要）にて行ってください。また、メール送信後に事務局に対して電話にて送達確認を行ってください。なお、本事業への事業者の理解を深めるため、参加申し込みのあった事業者に対してのみ、まちづくりの概要等に関する別冊資料を配布します。

書類	様式	部数
申込書（押印なし）の WORD データ	【様式1】 ※グループの場合は【様式2】も提出	1部
法人等の会社案内等の PDF データ ※なければ不要	任意	1部

④提案書等の受付

令和7年6月9日（月）午前9時から6月23日（月）午後5時30分までに、提案書等（下表）を事務局に提出してください。提出方法は持参または郵送必着にて行ってください。なお、提案書提出の際に再度申込書（押印あり）を提出してください。

書類	様式	部数
申込書（押印あり、グループの場合は代表企業の代表者の押印あり）	【様式1】 ※グループの場合は【様式2】も提出	1部
提案書	任意	2部

⑤現況図（CAD）データ提供の申請

CADデータの提供を希望する場合には、【様式3】「CADデータ提供申請書」を提出してください。

(ア) 受付期間 令和7年6月2日（月）から令和7年6月13日（金）

午前9時から午後5時30分まで（土日祝除く）

(イ) 提出先 事務局

提出方法は持参、郵送または電子メールにて行ってください。また、メール送信後に事務局に対して電話にて送達確認を行ってください。

なお、持参及び郵送の場合は申請書に押印後提出してください。電子メールでの申請の場合、添付データには押印不要ですが、提案書提出の際に押印後の申請書をあわせて提出してください。

(ウ) 提供方法

【様式3】「現況図（CAD）データ提供申請書」を受領後、申請書に記載のメールアドレス宛に送付。

(4) 対話の実施

①実施日時等の通知

本市が提案書を受領した後、必要に応じて、対話の実施について電話及び電子メールにてご連絡し、日程調整（場所は本市役所を予定）を行います。

ただし、4.（2）に示す、参加者の備えるべき要件の各規定に違反している申込者については、対話の対象外とします。

②対話の実施

提案内容の確認やそれを実現するために必要な条件等について意見交換を行うことを目的に対話を実施します。

なお、本市職員のほかに本事業に関して支援を受けているコンサルタントも同席する予定です。また、対話期間終了後に、必要に応じて追加の対話やアンケート等を実施することがあります。その際はご協力お願いします。

5. 知的財産の取扱方針

(1) 提案内容及び対話の内容に係る知的財産の取扱について

提案内容及び対話の内容については、参加者の個別の知見・ノウハウが含まれているため、これらの知的財産の保護については、以下の通り取り扱います。

- (ア) 提案書に係る著作権等は、申込者に帰属するものとします。また、対話の内容についても、これに準拠するものとして取り扱います。
- (イ) 参加者から提出された資料等については、門真市情報公開条例（平成12年7月1日）の対象となり、同条例第6条各号に規定する事項（不開示情報）を除き、開示される場合があります。開示、不開示の決定にあたっては、事前に参加者へ内容の確認を行います。なお、提出書類については、返却しません。また、提案書類等は門真市文書管理規程（平成元年門真市訓令第3号）に基づき保存し、保存期間が満了後に廃棄します。
- (ウ) 対話の結果については、申込者、対話実施者の数、提案内容を一般化した内容のみを公表し、個別の法人等の名称や提案内容は公表しません。

(2) 本市による対話の結果の使用について

本市は、本事業実施に係る意思決定を行うための庁内検討用の資料の作成にあたり、議事録等の内容を利用できるものとします。また、外部（地元関係者、議会、報道機関等）に対する情報提供のために、上記庁内検討用の資料を使用する場合があります。

この場合、参加者や対話の内容が特定できない範囲で一般化した情報のみを掲載する予定ですが、必要が生じた場合、参加者に対して、個別に許諾を求めることがあります。

なお、本市は、対話の結果について本事業に関して業務を委託しているコンサルタントに開示するものとします。

6. その他

(1) 要領の修正等

本要領に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに本市ホームページで公開します。

(2) 本募集の凍結・中止

本市は、天変地異、政策変更等により、やむを得ない事情のある場合は、本募集を凍結し、又は中止する場合があります。

(3) 損害賠償規定

サウンディングの実施及びその結果等に関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、参加者が第三者に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しません。

(4) 本要領等の目的外利用の禁止等

本市から提供された関連資料等は、サウンディング及びその申込のために利用する以外は利用を認めません。

(5) 本募集への参加費用の負担

本募集への参加に係る費用については、各参加者の負担とします。

(6) 事務局

門真市 まちづくり部 地域整備課

〒571-8585 大阪府門真市中町 1 - 1

TEL : 06-6902-6311 (直通)

E-mail : tos03@city.kadoma.osaka.jp

担当者：佐藤・水野・山中・米元