

**令和7年度 不動産活用による
保育施設整備マッチング事業
募集要項**

令和6年12月

大阪市こども青少年局幼保施策部幼保企画課

1 事業の概要

大阪市では待機児童解消に向けて、認可保育所や小規模保育事業（以下、「保育施設」という。）の設置等を進めています。保育需要の多い地域及び利便性の高い地域での保育施設の整備を促進するために、物件の保育施設への活用を望む物件所有者のニーズと、保育に適した物件を探している保育事業者（以下、「事業者」という。）のニーズをつなぐため、保育施設整備候補物件を募集します。

賃貸で土地を認可保育所として提供する物件所有者に対し、当該土地にかかる固定資産税相当額及び都市計画税相当額 10 年分を一括で補助するなどの制度を利用できます（整備補助を受けて開設された場合に限る）。

事業者は、保育施設整備にあたって認可保育所等の施設建設や施設改修に係る補助金等の各種補助金を受けることができます。

【事業の流れ】

別紙 1 「情報提供から保育施設整備の決定までの流れ」

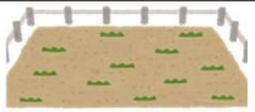
別紙 2 「情報提供から賃貸借契約までの流れ【イメージ】」をご参照ください。

2 募集内容等

「認可保育所向き」と「小規模保育事業向き」の両タイプの物件を募集します。

(1) 認可保育所向き物件の募集

ア 募集物件

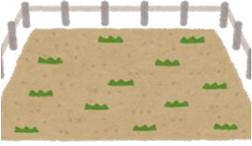
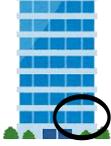
募集物件	①土地 (賃貸・売却)	②土地付建物 (新築・既存の賃貸)	③ビルテナント等 (新築・既存の賃貸)
イメージ			
大きさの目安 (目安なので これ以下も可)	<ul style="list-style-type: none"> ・北区・福島区・中央区(30人以上)は200㎡以上 ・上記区以外(50人以上)は250㎡以上 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地は左に同じ ・建物 北区・福島区・中央区は床面積200㎡以上 上記区以外は床面積250㎡以上 	<ul style="list-style-type: none"> ・北区・福島区・中央区は床面積200㎡以上 ・上記区以外は床面積250㎡以上
その他条件	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域であること ・敷地が、建築基準法第42条による道路に接していること ・原則翌年4月までに開所できる物件であること ・保育所の安定的な事業の継続性の観点から、原則として、第三者の権利設定(抵当権等)がされていないほか、保育事業者による地上権、賃借権の設定が可能であること。 ・共有者など、当該土地に関する関係権利者の了解が得られること ・関係法令を満たすこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地は左に同じ ・建物 <ul style="list-style-type: none"> ・児童福祉施設の設備及び運営に関する基準第32条第8号に定める耐火に関する基準を満たすこと。 ・建築確認済証及び検査済証の交付を受けており、建築基準法等関係法令・通知等に則った手続き(用途変更等)を行うことができること ・現行法上の耐震基準を満たし、耐震上問題がないこと。 ・建築基準法第28条各項に定める採光基準を満たすこと。 ・建築基準法施行令第126条の2に該当する建築物について、同令第126条の3に定める排煙設備を設けること。 ・その他関係法令(建築基準法、消防法、バリアフリー法等)を満たすこと(不明な場合は本市にご相談ください。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・左に同じ

イ 募集の対象地域

「令和7年度不動産活用による保育施設整備マッチング事業物件募集対象地域詳細」をご覧ください。

(2) 小規模保育事業向き物件の募集

ア 募集物件

募集物件	①土地 (賃貸・売却)	②土地付建物 (新築・既存の賃貸)	③ビルテナント等 (新築・既存の賃貸)
イメージ			
大きさの目安	・100㎡以上	・土地は左に同じ ・建物は床面積100㎡以上	・床面積100㎡以上
その他条件	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域であること ・敷地が、建築基準法第42条による道路に接していること ・翌年4月までに開所できる物件であること ・原則として、土地の登記等が適正に行われていること ・共有者など、当該土地に関する関係権利者の了解が得られること ・関係法令を満たすこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地は左に同じ ・建物 <ul style="list-style-type: none"> ・家庭的保育事業等の設備及び運営に関する基準第28条第7号に定める耐火に関する基準を満たすこと。 ・建築確認済証及び検査済証の交付を受けており、建築基準法等関係法令・通知等に則った手続き(用途変更等)を行うことができること ・現行法上の耐震基準を満たし、耐震上問題がないこと。 ・建築基準法第28条各項に定める採光基準を満たすこと。 ・建築基準法施行令第126条の2に該当する建築物について、同令第126条の3に定める排煙設備を設けること。 ・その他関係法令(建築基準法、消防法、バリアフリー法等)を満たすこと(不明な場合は本市にご相談ください。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・左に同じ

イ 募集の対象地域

「令和7年度不動産活用による保育施設整備マッチング事業物件募集対象地域詳細」をご覧ください。

☆「小規模保育事業」とは☆

認可保育所は、主に0歳～就学前の児童を対象としているのに対し、小規模保育事業は、0～2歳児の児童を対象とする6～19人までの児童福祉法上の認可事業です。そのため、認可保育所よりも小さなスペースで事業を行うことができます。

(3) 物件所有者の条件について

ア 大阪市税（市民税、固定資産税）を滞納していないこと。

イ 破産法、もしくは民事再生法の適用を受けている又は受けようとしていないこと。

ウ 賃貸借物件（建物）の場合、事業者と10年以上の賃貸借契約を締結していただけること。（ただし、保育施設の整備や内装改修に各種整備費補助を入れ

る場合は、財産の処分制限期間（令和5年4月1日付こども家庭庁告示第9号）が定められていますので、10年以上も引き続き、賃貸借することについて、ご協力をお願いいたします。）

エ 大阪市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、第2号に規定する暴力団員、第3号に規定する暴力団密接関係者、第7条に規定する下請負人等でないこと。

オ 上記のほか、不相当と認められる者でないこと。

(4) 応募期間

ア 認可保育所向き物件

■応募期間1 令和6年12月23日（月）から令和7年1月27日（月）まで

■応募期間2 令和7年2月19日（水）から令和7年3月19日（水）まで

■応募期間3 令和7年4月11日（金）から令和7年5月13日（火）まで

■応募期間4 令和7年6月10日（火）から令和7年7月7日（月）まで

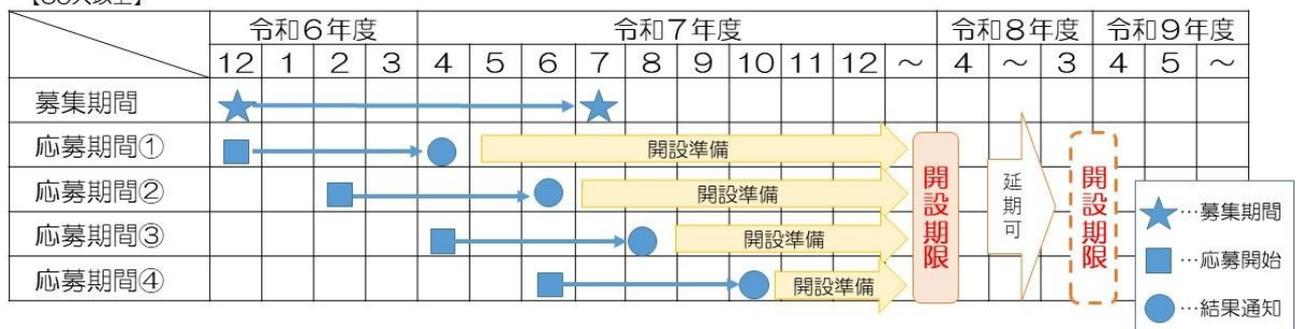
※ 物件情報に変更がない場合は、応募期間毎に物件情報をいただく必要はありません。ただし、運営法人の選定状況等により、物件募集対象地域が変更となる場合があります。（物件募集対象地域の変更により、提供いただいた物件が募集対象地域外となる場合は本市より連絡いたします。）

※ 運営法人の選定状況等により、期限より前に募集を締め切ることがあります。

※ 運営法人が各種整備費補助の交付を受けて開所するためには、「大阪市保育施設等設置・運営法人募集」応募書類の各受付期間最終日（令和7年度最終：令和7年7月22日）までに交渉を成立させる必要があります。

「大阪市保育施設等設置・運営法人募集（認可保育所）」

【50人以上】



イ 小規模保育事業向き物件

■応募期間1 令和6年12月23日(月)から令和7年1月27日(月)まで

■応募期間2 令和7年2月27日(木)から令和7年3月27日(木)まで

■応募期間3 令和7年4月30日(水)から令和7年5月29日(木)まで

■応募期間4 令和7年7月2日(水)から令和7年7月30日(水)まで

※ 物件情報に変更がない場合は、応募期間毎に物件情報をいただく必要はありません。ただし、運営事業者の選定状況等により、物件募集対象地域が変更となる場合があります。(物件募集対象地域の変更により、提供いただいた物件が募集対象地域外となる場合は本市より連絡いたします。)

※ 運営事業者の選定状況等により、期限より前に募集を締め切ることがあります。

※ 運営事業者が改修補助の交付を受けて開所するためには、「大阪市保育施設等設置・運営事業者募集」応募書類の各受付期間最終日(令和7年度最終:令和7年8月21日)までに交渉を成立させる必要があります。

「大阪市保育施設等設置・運営事業者募集(小規模保育事業)」

【6人以上】



(5) 情報提供物件が保育施設に適しているかに関する審査

立地(補助対象地域)、地形、建築法令等により総合的に判断します。

※ 本市の審査結果が、各種法令等への適合や「大阪市保育施設等設置・運営事業者募集」等に応募できる物件であることを保証するものではありません。

(6) 審査結果通知

情報提供いただいた物件は、「(5) 情報提供物件が保育施設に適しているかに関する審査」により審査し、その結果を書面にて通知いたします(概ね7日後に通知します。遅れる場合にはご連絡します。)

※ 通知させていただいた後、大阪市のホームページ上に随時掲載していきます。

3 物件情報を提供いただくにあたって

(1) 提供者

物件所有者、または、委任を受けた不動産業者等（様式2の委任状必須）。

(2) 提出書類

- ・ 保育施設整備のための物件情報提供書（様式1）
- ・ 委任状（委任を受けた不動産業者等の場合）（様式2）及び物件所有者の印鑑証明書
- ・ 位置図及び公図、ある場合は地積測量図
- ・ 現地写真
- ・ 平面図
- ・ 登記簿謄本
- ・ （建物の場合）耐震性を確認できる書類（検査済証など）

※ ご提供の際、物件情報提供書に記載していただいた希望賃料等については、物件情報提供を希望する事業者にお伝えしていくこととなりますので、実際のものとは相違がないようお願いいたします。また、物件情報提供の内容に変更が生じた場合には、必ずご連絡ください。

(3) 提出方法

情報提供いただける物件状況やご意向の確認などを合わせて行いますので、お手数ですが、電話予約の上、直接担当までお持ちください（「6 担当」欄参照）。

4 交渉成立後の流れ

各種整備費補助を活用する、しないにかかわらず、保育施設の設置は、「大阪市児童福祉審議会」の審議を経ないと事業化されません。そのため、応募期限までに、必要な書類（交渉成立報告書及び物件所有者の印鑑証明書等）を、事業の実施を検討される事業者が大阪市に提出する必要がありますので、その旨ご承知おきください。

5 その他

- (1) 「大阪市保育施設等設置・運営事業者募集」は、令和7年度予算事業であり、令和7年度予算案が大阪市会で議決された場合に執行が可能となります。そのため、本事業においても状況によっては募集の中止や、募集要項の内容が変更となる場合があります。また、スケジュールに関しても現時点での予定となりますので、ホームページや問合せ等により、状況を常に確認するようにしてください。
- (2) 情報提供依頼のあった事業者に大阪市が物件情報を提供した後、物件情報を得た事業者から直接問い合わせがありますが、賃貸借契約の内容協議や契約締結に

については、物件所有者と事業者の責任において実施していただくこととなります。本件に関して両者間でトラブルが発生したとしても、大阪市はその一切の責を負いかねますので、ご注意ください。

- (3) ご応募いただいた書類は保育施設整備等以外の目的で利用することはありません。また、原則として返却はいたしかねます。

6 担当

大阪市こども青少年局 幼保施策部 幼保企画課 環境整備グループ

大阪市北区中之島1-3-20 大阪市役所地下1階

電話: 06-6208-8041

FAX: 06-6202-9050

Email: fb0010@city.osaka.lg.jp



Osaka Metro 御堂筋線・京阪電車京阪本線「淀屋橋」駅下車すぐ(1番出口)
京阪電車中之島線「大江橋」駅下車すぐ(6番出口)

情報提供から賃貸借契約までの流れ

① 対象物件の所有者から大阪市へ情報提供

・対象物件の所有者（委任を受けた方も含む）から、大阪市へ物件（土地、建物）の情報をお寄せいただきます。

【情報提供方法】

次の書類等をご用意いただき、大阪市こども青少年局幼保施策部幼保企画課環境整備グループ（06-6208-8041）までお電話のうえ、ご来庁ください。

- ・必要事項を記載した「保育施設整備のための物件情報提供書」（様式1）
- ・所有者以外の方がご来庁される場合は「委任状」（様式2）及び物件所有者の印鑑証明書
- ・物件の概況の分かるデータ（地図や写真など）
- ・情報提供する正当な権利を有することを証する書類（登記簿謄本等）

また、これらの書類等は後日電子メールにてデータをご提供ください。

メールアドレス：fb0010@city.osaka.lg.jp



② お寄せいただいた情報を大阪市ホームページ上に掲載

・お寄せいただいた情報のうち、所在地（町名まで）、面積等について、大阪市ホームページに掲載します。



③ 保育事業者（以下、事業者）から情報提供依頼の受付

・大阪市ホームページを見た事業者から、大阪市への詳細情報の提供依頼（物件情報提供依頼書（様式3）の提出）を受け付けます。



④ 事業者へ情報提供依頼のあった物件の情報を提供

・情報提供依頼を受理した後、大阪市から申込みをした事業者へ、詳細情報（所有者、所有者の連絡先、その他大阪市へお寄せいただいた情報の全て）を伝えます。



⑤ 対象物件の所有者と事業者において直接交渉

・情報をお寄せいただいた皆さまへ、物件情報を得た事業者から直接問い合わせがあります。なお、お寄せいただいても、事業者からの問い合わせがない場合もあります。



⑥ 予約契約

・直接交渉をしていただいた結果、お寄せいただいた物件を活用して、事業者が公募に応じる場合、あらかじめ予約契約を締結していただきます。なお、事業者がお寄せいただいた物件を活用しない場合もあります。



⑦ 事業者による、保育所等整備に応募

・予約契約後、事業者が交渉成立報告書（様式4）を大阪市に提出の上、大阪市保育施設整備の公募に応募します。



⑧ 大阪市において、保育施設整備の事業者を選定

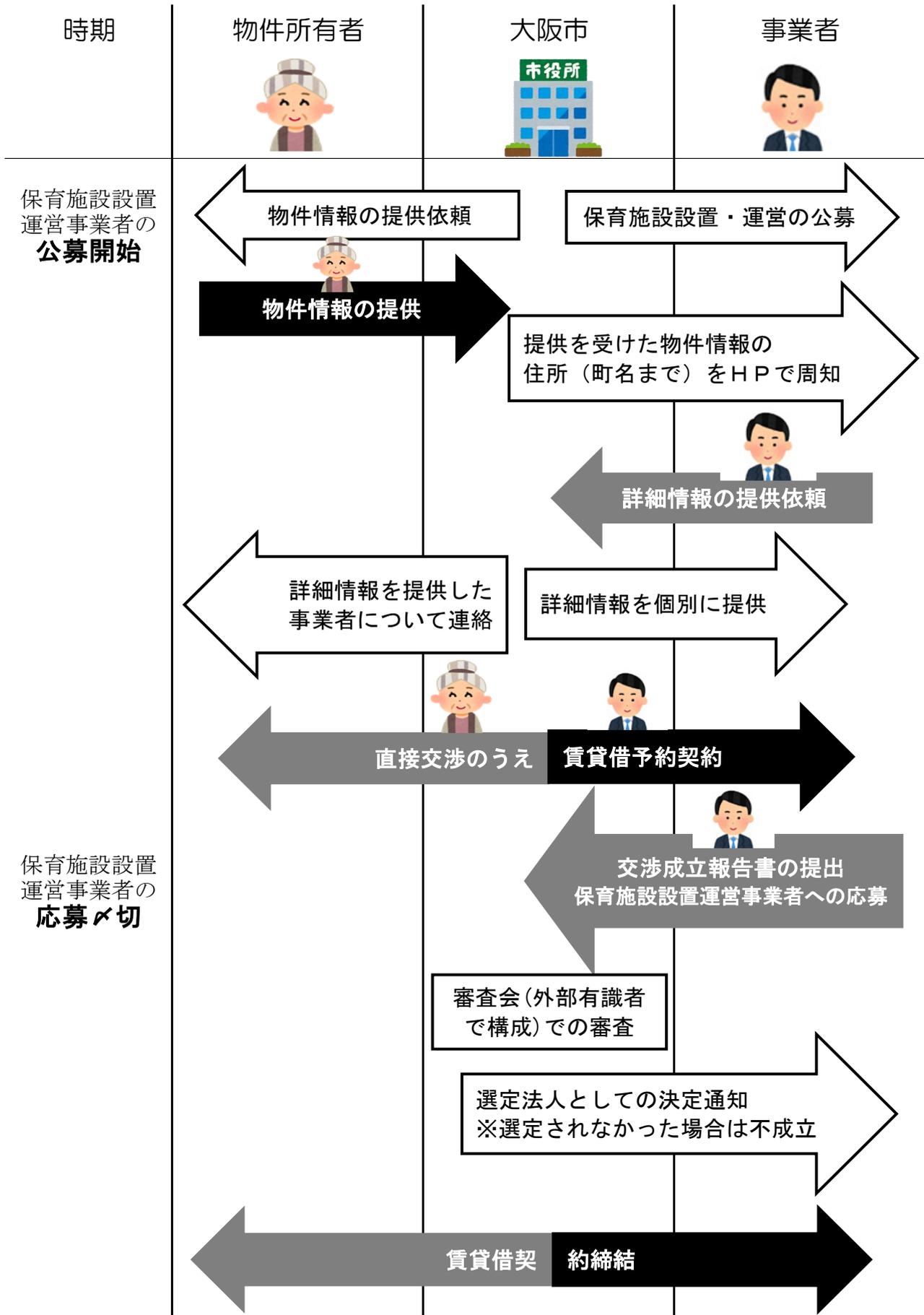
・公募に応じた事業者の中から、大阪市が整備をお願いする事業者を選定します。
・選定の結果は、大阪市ホームページにて公表します。
※なお、応募に競合がない場合であっても、選定されないこともあります。



⑨ 本契約の締結

・お寄せいただいた物件を活用して公募に応募をした事業者が、⑧により選定された場合、本契約を締結していただきます。

情報提供から賃貸借契約までの流れ【イメージ】



(様式1)

【物件所有者向け】

保育施設整備のための物件情報提供書

大阪市の保育施設整備のための物件について、次のとおり情報を提供します。

情報提供日 令和 年 月 日

1 物件情報提供者に関する情報

情報提供者氏名 (物件所有者)			
	物件所有者との関係		
ご住所	〒	-	
お電話番号			
eメールアドレス			
手続委任	(有の場合、委任状(様式2)記載要)		

2 情報提供物件に関する情報

物件	施設等区分		
	物件区分		
	完成年月日	年	月
所在地		区	
面積		土地	m ² 建物 m ²
所有者(共有含む)			
抵当権の有無			
現在の土地の状況		建物	具体的状況
交通	鉄道	線	駅より徒歩 分
	バス		停留所より徒歩 分
参考	希望賃料/売却価格	賃料 円/月	売却価格 円
	貸付希望期間		
その他貸付条件			
物件掲載期間			

3 添付書類

- 位置図 現地写真 公図 平面図 登記簿謄本
 (建物の場合) 耐震性を確認できる書類(検査済証など)

大阪市記入欄	受付年月日	令和	年	月	日
	受付番号	区	-		

大阪市こども青少年局幼保施策部
環境整備担当課長 あて

委任状

保育施設整備のための物件情報提供手続きや大阪市との協議調整等の権限について、次のとおり委任します。

令和 年 月 日

【委任者（物件所有者）】

住所

氏名

 印

【受任者】

氏名

(受任者情報)

ご住所	〒	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="text"/>				
お電話番号	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>
Eメールアドレス	<input type="text"/>				
担当者氏名	<input type="text"/>				

物件情報提供依頼書

「大阪市保育施設等設置・運営法人、事業者募集」への応募をするために、次のとおり物件の情報提供を依頼します。

依頼日 令和 年 月 日

対象物件の所在地 (市HPに掲載している内容)	<input type="text"/>	区	<input type="text"/>
----------------------------	----------------------	---	----------------------

【確認事項】

- ・物件情報提供者への連絡等は、依頼法人等（保育事業者）により直接行うこと
- ・交渉の結果、応募ができない場合もあること
- ・情報提供された物件でも、基準を満たさない等保育施設の応募の対象とならない場合もあること
- ・依頼法人等（保育事業者）が大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例第10号。以下「条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）に該当しないこと
- ・物件情報提供者との交渉等については、誠実に行うこと

上記の内容を確認し、上に記載の物件情報の提供を依頼します。

なお、提供を受けた物件情報は、「大阪市保育施設等設置・運営法人、事業者募集」への応募以外には、一切使用しません。

依頼法人等
(保育事業者)

代表者氏名

送付先住所	〒 <input type="text"/> - <input type="text"/>	<input type="text"/>
担当者名	<input type="text"/>	
連絡先	<input type="text"/> - <input type="text"/>	<input type="text"/> - <input type="text"/>

(様式4)

【保育事業者向け】

令和 年 月 日

交渉成立報告書

大阪市こども青少年局幼保施策部

環境整備担当課長あて

法人名

代表者

住所

1 報告法人情報

お電話番号	
eメールアドレス	
担当者氏名	

2 交渉が成立した物件

下記内容を大阪市に提出する旨、物件所有者の了解及び押印（物件所有者の印鑑証明書添付要）を必ず得てください。

物件番号	区 -	←本市HP記載の番号
物件内容	施設種類	
	形態	
所在地	区	
面積	土地	m ² 建物 m ²
所有者（共有含む）		⑩
物件所有者連絡先	住所	
	電話番号	
交渉している賃料等	賃料	円/月 売却価格 円
交渉している貸付期間	令和 年 月 から	年間
その他貸付条件		