

市営菱屋西住宅敷地の有効活用に向けた  
サウンディング型市場調査(第2回)  
対話結果の公表について

東大阪市

建築部住宅政策室

総務管理課

令和6年10月29日

## 1. サウンディング実施の経緯、目的など

当該地の有効活用については、令和5年9月25日から28日にかけてサウンディング型市場調査を実施し、戸建住宅等の活用方法の提案を多数いただきました。提案内容を踏まえ売却条件の検討を進めてまいりましたが、様々なご意見を伺ったことで**共同住宅**のニーズも含めた居住用途としての土地活用を検討すべきとの考えに至ったため、再度サウンディング型市場調査を実施するものです。

菱屋西の歴史は、昭和4年に出版された布施町誌によると、大阪市の一大発展と大阪電気軌道株式会社（現在の近鉄）の奈良線開通と相まって近郊沿線一帯の地に一脈の生気が吹き込まれ、大軌の姉妹会社が将来の住宅地を見越して菱屋西の土地一帯を買い取り、理想的住宅地とすべく、土地の区画整理を行い、道路を開通、川筋を改修し、現代向けの家屋を建築する等文化的施設を作り上げ、着々とその実現に向かって進展してきたとあります。さらに、菱屋西は土地高燥にして、明治18年の大洪水にも浸水被害を免れるなど住宅地としての要件を十分に備えている上に、交通機関の利便性、樟蔭高等女学校の設立、隣接する小阪町の発展等が益々急激な発達を遂げ、本市における心地良き高級住宅地としてたたえられ、ブルジョア階級の家屋の建築が日を追って盛んになっていったとされています。

また、長瀬川沿いの市営菱屋西住宅周辺エリアは、昭和13年から同45年まで長瀬川風致地区として指定されており、風致地区は都市の自然的景観を維持し、緑豊かな生活環境を形成することが目的とされていたことから、現在においてもその名残をとどめており、当該エリアは良好な住環境が維持されております。

これらの歴史的背景もあり、当該エリアは、市内において美しい景観形成がなされている数少ない地域のうちのひとつとなっております。

調査の対象である市営菱屋西住宅敷地（以下「当該地」という。）は、昭和25年より市営住宅として管理運営してきましたが、老朽化などの課題があったことから別の市営住宅に集約移転を行い、現在は閉鎖、当該地は東大阪市公営住宅等長寿命化計画において、用途廃止・売却用地として位置づけられていることから、当該エリアの特性を踏まえ、周辺住環境との調和を図ることのできる売却条件等について検討を行っております。

売却条件等の検討にあたっては、行政内部だけで検討するのではなく、民間事業者との対話の場を設け、市場の動向や活用アイデアを把握することが有益であると考えられることから、サウンディング型市場調査を実施するものです。

## 2. サウンディングの対象

- ・市営菱屋西住宅敷地（所在地：菱屋西二丁目145番13）

## 3. サウンディングの実施スケジュール

内 容	日 程
実施要領の公表	令和6年 8 月 1 日(木)

現地見学会の開催(希望者のみ)	令和6年8月23日(金) 17:00
質問回答公表	令和6年9月6日(金)
サウンディングの実施(個別ヒアリング)	令和6年10月7日(月)～令和6年10月11日(金)
サウンディング結果概要の公表	令和6年10月末頃

#### 4. サウンディングの参加者

##### (1) 現地見学会参加者

建設業・不動産業：1者

##### (2) サウンディング参加者

建設業・不動産業：2者

#### 5. サウンディング結果の概要

対話の対象項目	対話概要
土地利用計画に関する提案	<p>戸建住宅と共同住宅の複合事業の提案がありました。</p> <p>戸建住宅については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1区画の敷地面積は150㎡以上(平均 150㎡以上)で整形地とする</li> <li>・建ててから売却するので、統一感のある街並みがつくれる</li> <li>・宅配ボックス 100%設置</li> <li>・ZEH(Nearly ZEH 以上)を必須条件とすべき</li> </ul> <p>共同住宅については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺住環境や景観に配慮し、3階建ての低層共同住宅</li> <li>・ファミリー向けを想定し、一戸当たりの専有面積は60㎡以上の、2LDK または3LDK。</li> <li>・平面駐車場（住戸数の 70%以上確保）</li> <li>・戸建住宅も含め、コンセプトのある景観を形成</li> <li>・管理会社が植栽、外構まわり等を維持管理するため、美しい景観を維持しやすい</li> <li>・オートロック、防犯カメラ付の防犯型住宅</li> <li>・夜間も共用部分の照明が点灯してるので、地域の防犯にも貢献できる。</li> </ul>

対話の対象項目	対話概要
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宅配ボックスの設置（住戸数の30%以上）</li> <li>・Nearly ZEH-M を必須条件とすべき</li> <li>・エントランス内にベビーカー置き場を設置可能</li> </ul>
売却に関する意見・要望	<p>売却に関して、以下のような意見・要望がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建住宅のみの土地利用も可能としてほしい。</li> </ul>

## 6. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、当該地の住宅事業用地としての市場性を把握することができました。今後、本結果を参考に周辺住環境との調和を図ることのできる売却条件等について検討を進めてまいります。