

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)  
実施要領

東大阪市

建築部住宅政策室

総務管理課

令和6年8月1日

## 1. サウンディング型市場調査

### サウンディング型市場調査(以下「調査」という。)とは

市有地等の活用検討の早い段階でその活用方法について事業者の皆さんから広くご意見をいただく「対話」を通じて市場性等を把握する調査のことです。この調査の利点として、市は事業の実現可能性や事業者の意向、活用に向けたアイデアなどを把握し、事業者がより参加しやすい公募条件を設定することができます。また、事業者についても、市の運営方針や考え方を事前に確認できるほか、事業者としての考え方を直接伝えることができるなどのメリットがあります。

## 2. 対象用地・施設の概要



敷地条件等	所在地	東大阪市菱屋西二丁目145番13（地番）
	敷地面積	1,317.62 m <sup>2</sup>
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	その他の地区設定	準防火地域
	建蔽率／容積率	60% / 200%
	アクセス	近鉄大阪線及びJRおおさか東線「俊徳道駅」から東へ徒歩約10分 近鉄奈良線「河内小阪駅」から南へ徒歩約15分
既存建物	接道	北側：市道（建築基準法第42条第1項第1号） 西側：市道（建築基準法第42条第1項第1号） 東側：市道（建築基準法第42条第2項）
	名称	市営菱屋西住宅
	竣工年度	昭和25年頃
	階数・棟数	地上4階 地下1階・1棟
	構造	鉄筋コンクリート造

### 3. 経過

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。

### 4. 調査の背景・目的

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。

### 5. サウンディングの内容

#### (1)前提条件

- 既存建物(市営菱屋西住宅)は、原則として利用者が解体・撤去・処分工事を行う。
- 当該地全体をひとつの開発区域とし、都市計画法第29条の規定に基づき開発行為の許可を受ける。
- 道路後退(整備)部については、開発許可申請手続きにおいて分筆の上、帰属とする。

- ④ 予定建築物の用途は次の(a)または(b)とする。
  - (a)ファミリー世帯向け共同住宅(長屋不可)
  - (b)戸建住宅及びファミリー世帯向け共同住宅(長屋不可) (複合プラン)
- ⑤ 建築物の高さは10m以下とする。
- ⑥ 駐車場は平面駐車とする。(立体駐車場は不可)
- ⑦ 戸建住宅については、敷地面積は平均150㎡以上とし、敷地の形状は旗竿地ではなく整形地とする。

## (2)調査項目

当該地の有効活用の基本的な方向性は「3.経過」及び「4. 調査の背景・目的」の趣旨の通りであり、ヒアリングでは当該地を『ファミリー世帯向け共同住宅』、または『戸建住宅及びファミリー世帯向け共同住宅』用地として活用した場合における、下記項目についてのご意見・ご提案をお伺いいたします。

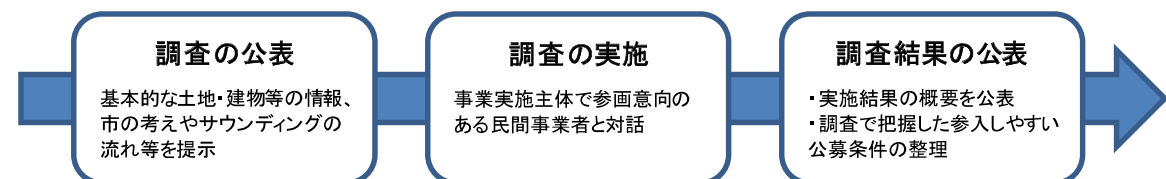
- ① 土地利用計画の概要
- ② 共同住宅の計画戸数及び一住戸当たりの居住面積
- ③ 共同住宅の特徴(外観、オートロック、EVの有無、緑化について等)
- ④ 想定する入居者の世帯構成等
- ⑤ 戸建住宅1戸あたりの敷地面積
- ⑥ 当該エリアのまちづくり(良好な景観・住環境の維持・向上)にどのように寄与するか
- ⑦ 当該エリアの付加価値の向上及び地域経済活性化に期待できる効果
- ⑧ 周辺住環境へ配慮した点
- ⑨ その他

## 6. サウンディングの対象者

調査に参加できる者は、当該地の活用の実施主体となる意向を有する法人または法人のグループとします。ただし、以下のいずれかに該当する場合は、参加を認めないこととします。

- ① 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及びその役職員又は構成員
- ② 東大阪市暴力団排除条例(平成24年3月30日東大阪市条例第2号)第2条第1号から第3号の規定に該当する者及び同規定に掲げる者から委託を受けた者や関係団体
- ③ 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者

## 7. サウンディングの流れ・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)

現地見学会参加申込期限(希望者のみ)	令和6年8月23日(金) 17:00
現地見学会の開催(希望者のみ)	令和6年9月3日(火) 10:00~11:00
質問受付期間(希望者のみ)	令和6年9月3日(火)~令和6年9月9日(月)17:00
質問回答公表	令和6年9月13日(金)
サウンディング参加申込受付期間	令和6年9月17日(月)~令和6年9月20日(金)17:00
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和6年9月24日(火)
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)
調査結果概要の公表	令和6年10月末頃

## 8. サウンディングの手続

### (1)現地見学会の開催(希望者のみ)

日 時:令和6年8月27日(火)10:00~11:00

集合場所:現地集合(当該地)

申込方法:参加希望者は、令和6年8月23日(金)17:00までに、【様式1】申込シートに必要事項を記入の上、「10. 連絡先」に記載の担当宛にメールしてください。メールの件名は「市営菱屋西住宅サウンディング調査現地見学会参加申込(事業者名)」としてください。  
なお、参加できる人数は、1事業者(グループ)3名までとします。

### (2)質問受付(希望者のみ)

本調査に関する質問は、【様式2】質問シートに記入の上、令和6年8月27日(火)から令和6年9月2日(月)17:00までに「10. 連絡先」に記載の担当宛にメールしてください。メールの件名は「市営菱屋西住宅サウンディング調査についての質問(事業者名)」としてください。質問に対する回答は、質問者名を除き、質問内容とともに令和6年9月6日(金)までに市ウェブサイトで公表します。

### (3)サウンディングの参加申し込み

申込受付期間:令和6年9月9日(月) ~ 令和6年9月13日(金) 17:00

申込方法:ご参加頂ける方は、【様式3】エントリーシートに必要事項を記入の上、「10. 連絡先」に記載の担当宛にメールしてください。メールの件名は【市営菱屋西住宅サウンディング調査参加申込】としてください。なお、個別ヒアリングは、1事業者(グループ)あたり約30分を目安とし、参加できる人数は、1事業者(グループ)3名までとします。

### (4)サウンディングの実施(個別ヒアリング)

#### ○ サウンディングの日時及び場所の連絡

【様式3】エントリーシートに記載いただいた希望日時を実施日時(令和6年10月7日(月))

～ 11日(金))の中で調整し、令和6年9月18日(水)にご担当者様宛にメールでご連絡いたします。

② 前提

- ・調査は、対話を前提にしており、提案の審査をするものではありません。
- ・対話にあたり、資料提出を求めるものではありませんが、説明のために必要な場合は、本市への提出分として資料を5部ご用意いただきますようお願いいたします。

③ 内容

当該地の有効活用の基本的な方向性は、本実施要領に記載のとおりですが、ヒアリングでは主に次の項目についてご意見・ご提案を求めます。

- ア) 当該地を活用した事業アイデア(5. サウンディングの内容(2) 調査項目①～③について)
- イ) 当該地の活用に向けての自由意見(スケジュール、障壁になると思われる事項、本市に求める条件など)

(5) 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、市ウェブサイトに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保護等に配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

## 9. 留意事項

(1) 費用負担

書類作成、現地見学会、対話等への参加に要する費用は、全て参加事業者の負担となります。

(2) 参加事業者の取扱い

調査への参加の有無により、今後、当該地について公募や入札などが実施される際に、その評価について有利または不利になるものではありません。調査のなかで頂いたご意見は、当該地活用にあたっての売却条件等を検討する際の参考といたしますが、必ずしも売却条件等に反映されるものではありません。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会含む)やアンケート等を実施させていただきますことがあります。その際はご協力をお願いいたします。

## 10. 連絡先

東大阪市 建築部 住宅政策室 総務管理課 担当：長谷川・山下  
〒577-8521 東大阪市荒本北一丁目1番1号(東大阪市役所総合庁舎15階)  
電話：06-4309-3231 F A X：06-4309-3834  
Email：somukanri@city.higashiosaka.lg.jp

表題部 (土地の表示)		調製	平成14年4月17日	不動産番号	1220000128127
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	東大阪市菱屋西二丁目			余白	
①地番	②地目	③地積	m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
145番13	宅地	1322	31	余白	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年4月17日	
余白	余白	1317	62	③錯誤 〔令和1年10月25日〕	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和24年11月24日 第6766号	原因 昭和24年11月18日売買 所有者 布施市 順位1番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年4月17日

これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記載されている事項はない。

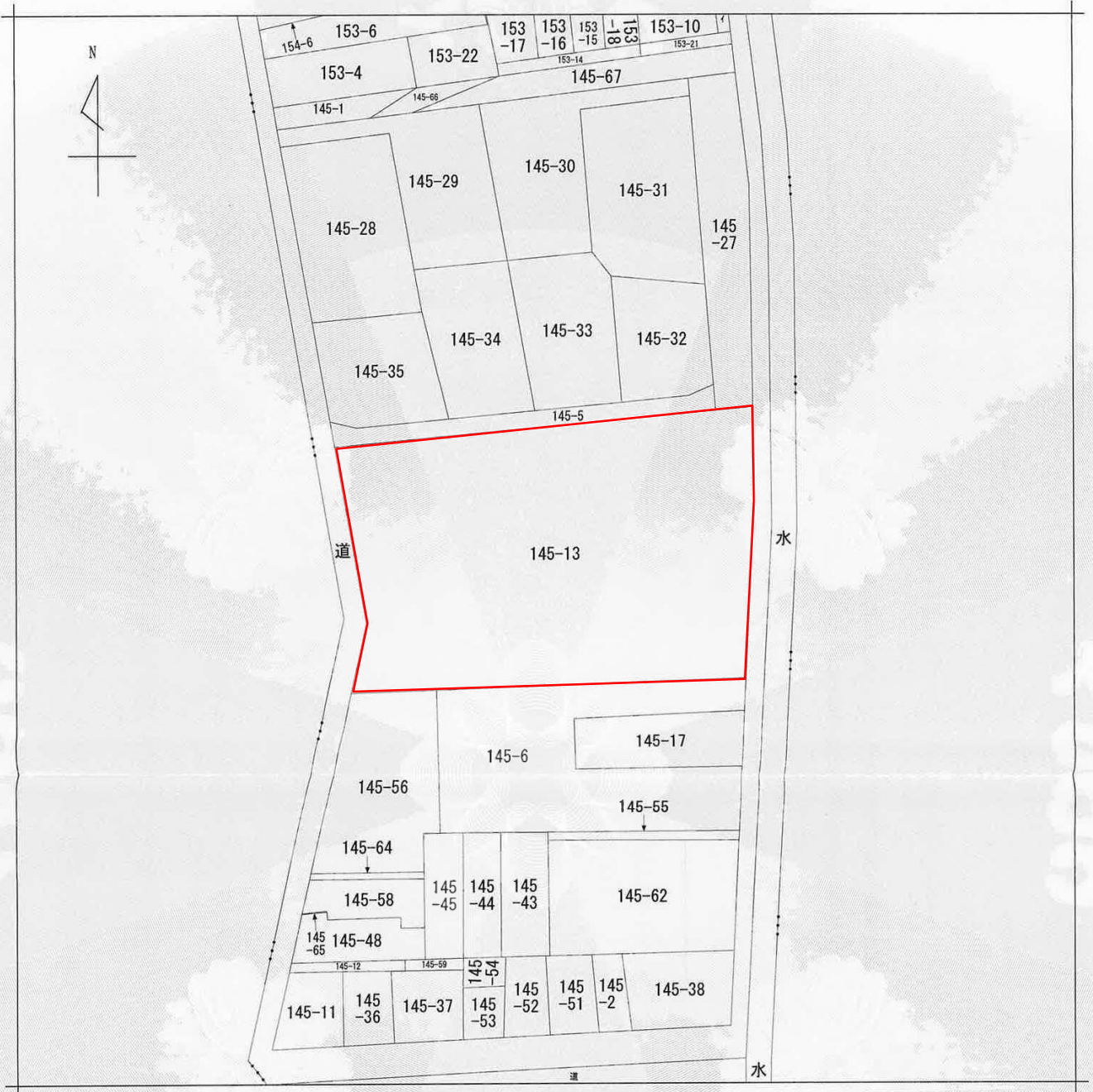
令和元年10月29日  
大阪法務局東大阪支局

登記官

山田和弘



\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	菱屋西2丁目
--------	--------

請求部分	所在	東大阪市菱屋西二丁目		地番	145番13			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和元年10月29日  
大阪法務局東大阪支局  
登記官



山田和弘

請求番号：49-1  
(1/1)

公用



登記年月日：令和元年10月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和元年10月29日 大阪法務局東大阪支局 登記官 山田和弘

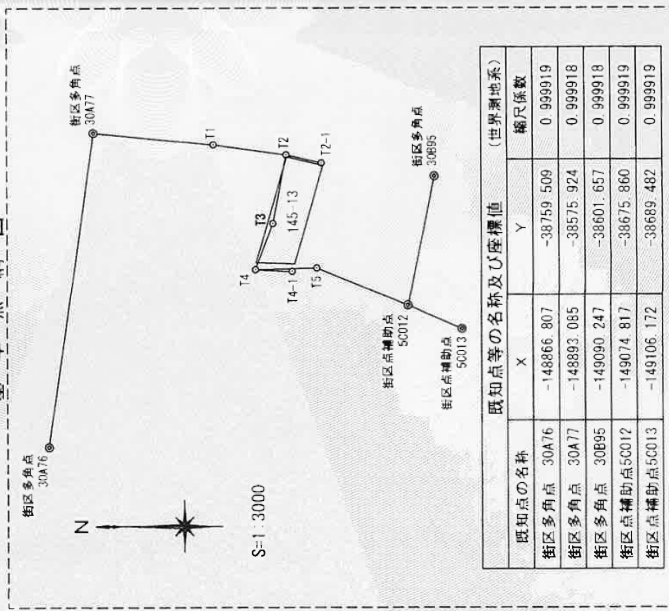
# 地積測量図

地番 145-13

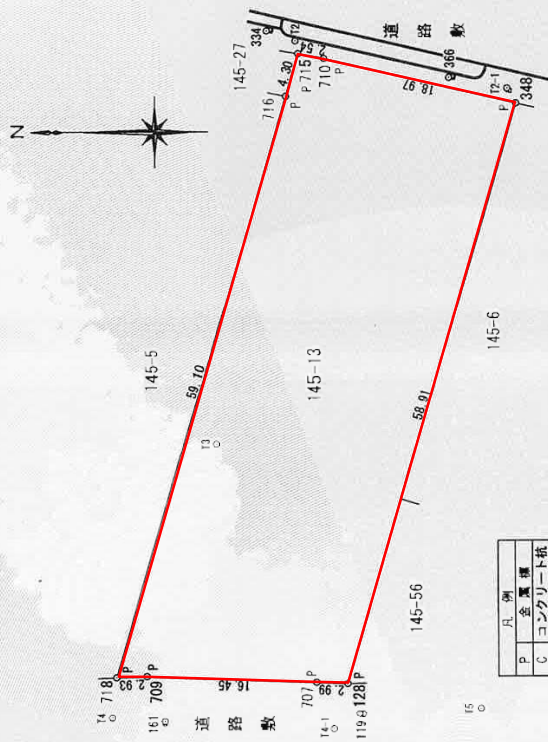
土地の所在 東大阪市菱屋西二丁目

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
145-13	715	(金風標)	-149004.579	-38590.447	4.30	715-716
	716	(金風標)	-149003.360	-38594.580	59.10	716-718
	718	(金風標)	-148986.637	-38651.273	2.93	718-709
	709	(金風標)	-148989.575	-38651.170	16.45	709-707
	707	(金風標)	-149006.019	-38651.758	2.99	707-128
	128	(金風標)	-149009.010	-38651.892	58.91	128-348
	348	(金風標)	-149025.531	-38595.341	18.97	348-710
710	(金風標)	-149007.079	-38590.928	2.54	710-715	
		面積	2635.258389 m <sup>2</sup>		地積 1317.62 m <sup>2</sup>	
		面積	1317.6291945 m <sup>2</sup>		式 A = 1/2 Σ (X <sub>2</sub> -X <sub>1</sub> ) (Y <sub>1</sub> +Y <sub>2</sub> )	

## 基準点網図



既知点の名称	X	Y	縮尺係数
街区多角点 30A/16	-148866.807	-38759.509	0.999919
街区多角点 30A/7	-148893.085	-38575.924	0.999918
街区多角点 30B/9	-149090.247	-38601.657	0.999918
街区点補助点 50012	-149074.817	-38675.860	0.999919
街区点補助点 50013	-149106.172	-38669.482	0.999919



P	金風標
C	コンクリート杭
R	プラスチック杭
B	鉄釘

点名	X	Y	標識
T1	-148962.213	-38583.137	鉄
T2	-149004.321	-38589.196	鉄
T3	-148996.419	-38628.568	鉄
T4	-148986.187	-38655.223	鉄
T5	-149021.838	-38654.321	鉄
T2-1	-149024.706	-38593.880	積火栓角ポンチ穴
T4-1	-149007.657	-38656.321	鉄
T1-1	-149010.138	-38654.803	マンホール蓋
161	-148991.276	-38655.565	マンホール蓋
334	-149001.541	-38588.190	金所角ポンチ穴
366	-149019.109	-38592.821	金所角ポンチ穴

引照点	距離
119	3.121
128	18.110
161	5.122
119	15.276
161	20.881
119	4.717
119	23.764
161	6.319
334	25.033
366	6.898
366	6.177
366	12.178
334	3.784
366	14.722
334	6.643
366	15.846

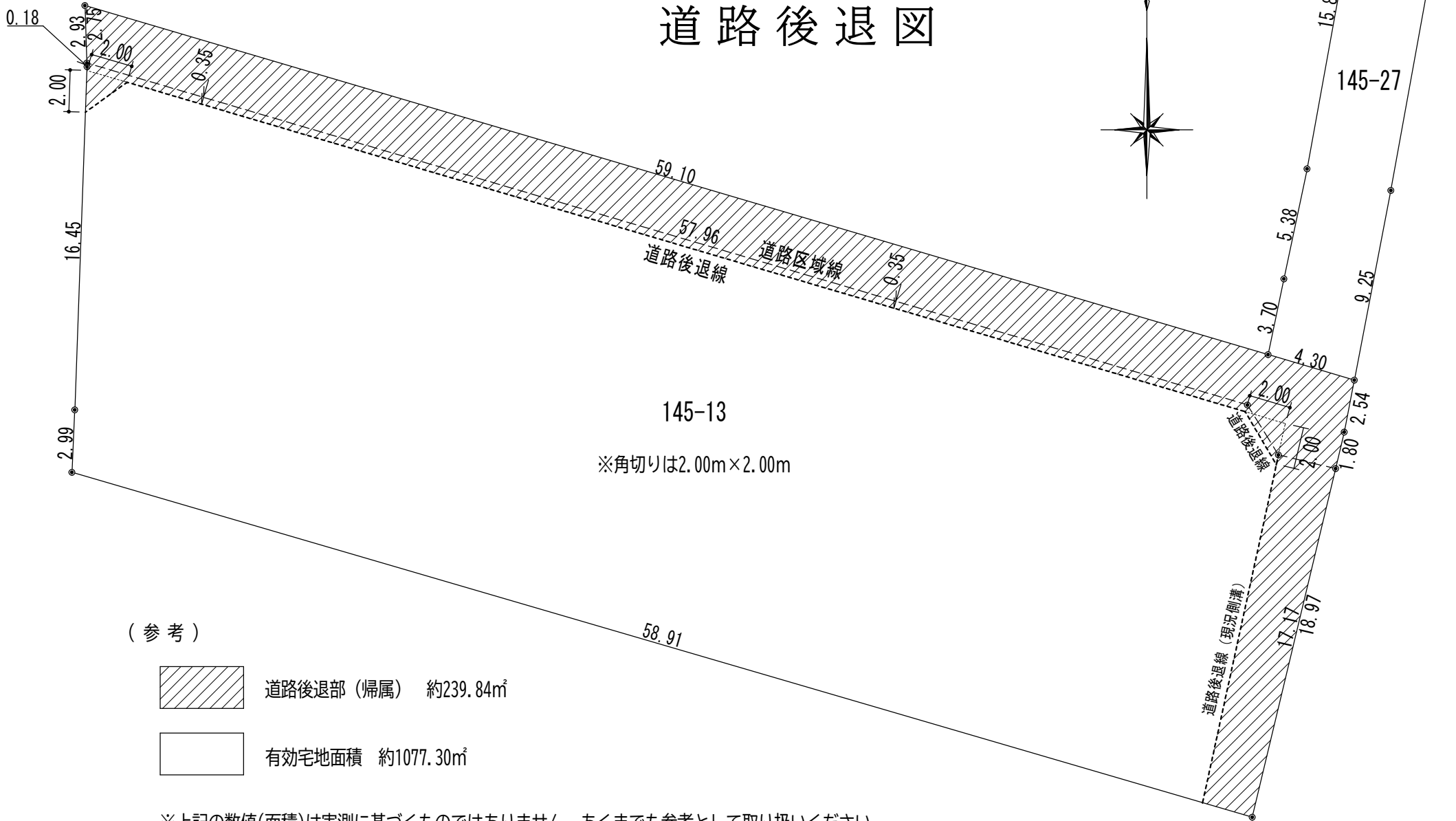
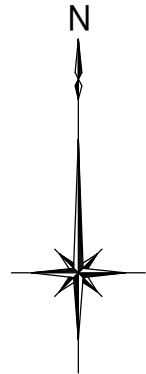
平面角座標系の番号又は記号 VI系  
測量年月日 令和元年 8月 1日

作成者 東大阪市稲葉3丁目1番3号 太田保樹  
土地家屋調査士



申請人 東大阪市長 野田義和  
(令和1年10月17日作成)

縮尺 1/500

# 道路後退図



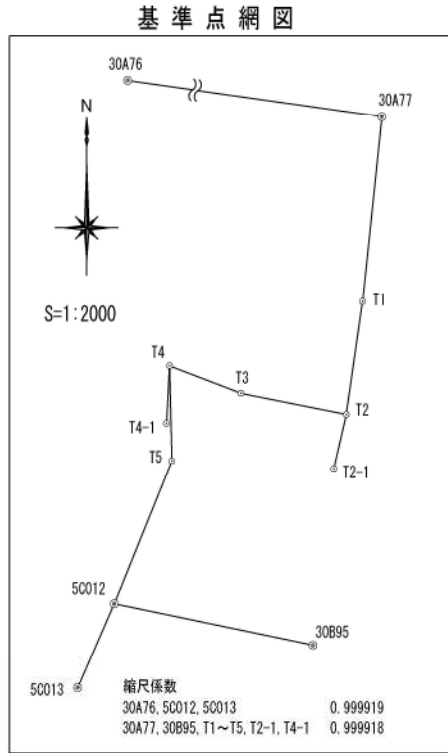
(参考)

-  道路後退部 (帰属) 約239.84㎡
-  有効宅地面積 約1077.30㎡

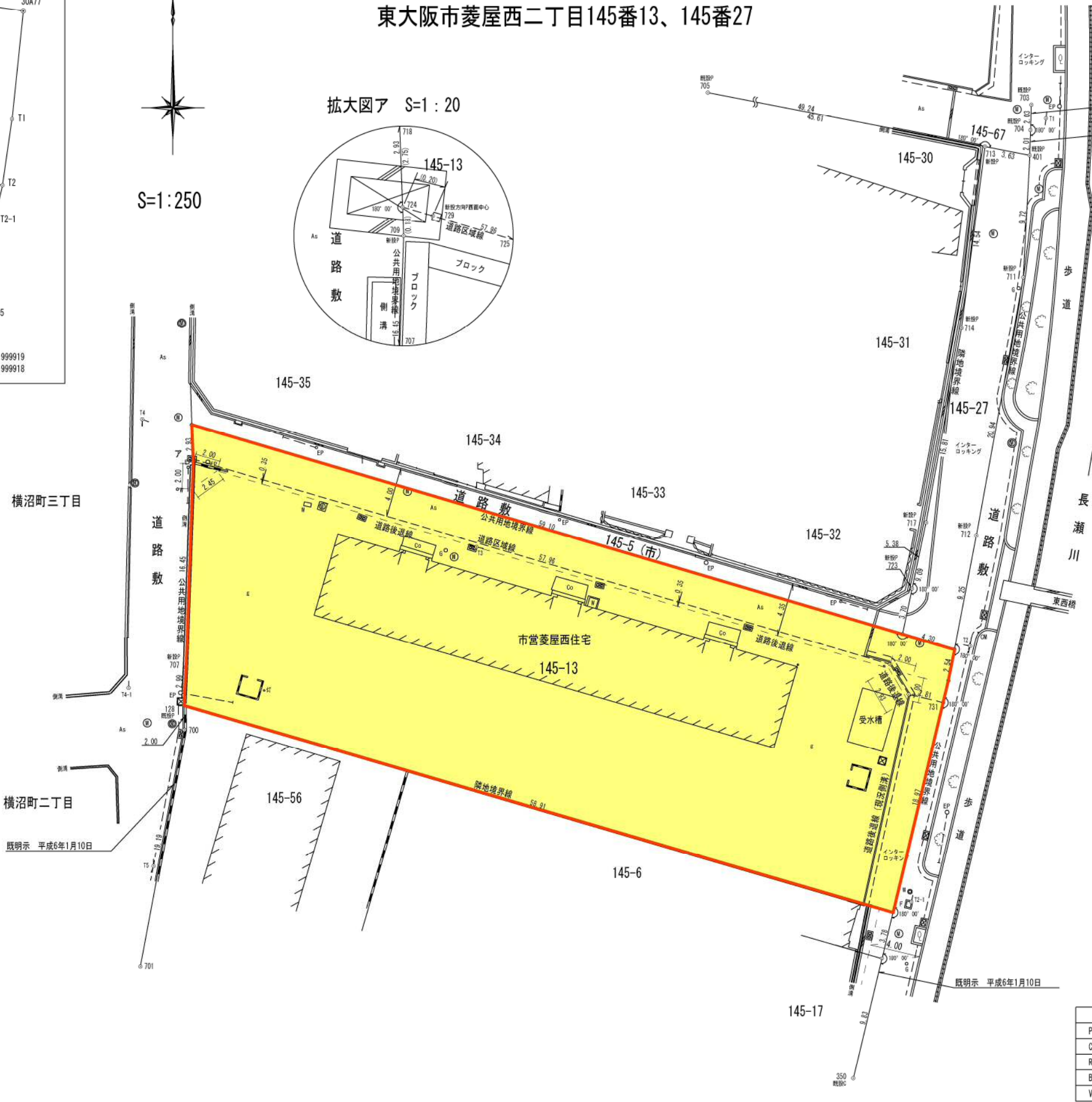
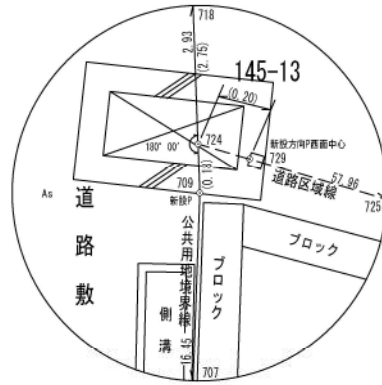
※上記の数値(面積)は実測に基づくものではありません。あくまでも参考として取り扱いください。

# 境界確定図

東大阪市菱屋西二丁目145番13、145番27



拡大図ア S=1:20



【世界測地系(第VI系)】

座標リスト			
点名	X	Y	標識
30A76	-148866.807	-38759.509	街区多角点
30A77	-148893.085	-38575.924	街区多角点
30B95	-149090.247	-38601.657	街区多角点
50012	-149074.817	-38675.860	街区点補助点
50013	-149106.172	-38689.482	街区点補助点
T1	-148962.213	-38583.137	鉄
T2	-149004.321	-38589.196	鉄
T3	-148996.419	-38628.568	鉄
T4	-148986.187	-38655.223	鉄
T5	-149021.838	-38654.321	鉄
T2-1	-149024.706	-38593.880	消火栓角ボンチ穴
T4-1	-149007.657	-38656.321	鉄
128	-149009.010	-38651.892	既設金属標
348	-149025.531	-38595.341	既設金属標
350	-149038.777	-38598.508	既設コンクリート杭
401	-148965.169	-38584.440	既設金属標
700	-149011.010	-38651.857	(計算点)
701	-149029.874	-38655.380	(計算点)
702	-149029.215	-38596.222	既設コンクリート杭
703	-148961.118	-38584.313	既設金属標
704	-148963.156	-38584.377	既設金属標
705	-148955.735	-38632.777	既設金属標
707	-149006.019	-38651.758	新設金属標
709	-148989.575	-38651.170	新設金属標
710	-149007.079	-38590.928	新設金属標
711	-148974.883	-38584.956	新設金属標
712	-148995.491	-38588.701	新設金属標
713	-148964.472	-38588.009	新設金属標
714	-148978.897	-38589.881	新設金属標
715	-149004.579	-38590.447	新設金属標
716	-149003.360	-38594.580	新設金属標
717	-148994.461	-38592.709	新設金属標
718	-148986.637	-38651.273	新設金属標
723	-148999.735	-38593.818	新設金属標
724	-148989.391	-38651.176	(埋設不可)
725	-149005.779	-38595.574	新設金属標
726	-149008.175	-38594.085	新設金属標
729	-148989.448	-38650.984	新設方向金属標
731	-149008.830	-38591.347	(計算点)

凡例	
P	金属標
C	コンクリート杭
R	プラスチック杭
B	鉄
V	刻印

業務名	令和元年度 市営菱屋西住宅用地境界確定測量業務
所在地	東大阪市菱屋西二丁目145番13、145番27
測量年月日	令和元年 7月31日
作成年月日	令和元年 10月18日
縮尺	1:250
図名	境界確定図
作成者	東大阪市稲葉3丁目13番3号 ナニワ測量登記事務所 TEL 072-962-0728 FAX 072-965-7208 土地家屋調査士登録第2892号 太田保樹