

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
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5年10月30日

1. サウンディング実施の経緯

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います。

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しました。

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5年8月1日(火)
現地見学会の開催(希望者のみ)	令和5年8月17日(木)
質問回答公表	令和5年8月29日(火)
サウンディングの実施(個別ヒアリング)	令和5年9月25日(月)～令和5年9月28日(木)
サウンディング結果概要の公表	令和5年10月頃

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：2者

(2) サウンディング参加者

建設業・不動産業：3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>戸建分譲事業の他、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">・周辺住環境や景観に配慮し、3階建てではなく2階建て・1区画の敷地面積は約100㎡で、2区画分まとめて買いたいという希望があれば対応可能・1区画の敷地面積は150㎡としても十分需要がある・緑化については、提案はするがお客様次第である <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">・周辺住環境や景観に配慮し、3階建ての低層共同住宅・広めの一人住まいや二人住まいを想定し、一戸当たりの専有面積が約30～35㎡の3階建て・ファミリー向けを想定し、一戸当たりの専有面積は約60～70㎡の3階建て・平面駐車場・戸建住宅も含め、コンセプトのある一体的な景観を形成・共同住宅であれば、管理会社が外構まわり等を維持管理することになるので美しい景観を維持しやすい・オートロック付の防犯配慮住宅とする・宅配ボックスの設置
実施スケジュールに関する提案	<ul style="list-style-type: none">・事業スケジュールについては建物解体で約6カ月、開発許可申請手続きから確認申請まで約4～6カ月

対話の対象項目	対話概要
その他の提案	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティを形成すれば、良好な住環境維持につながる
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"> ・売却条件として最低敷地面積をつける場合、一律だと区割りが難しくなるので、平均〇〇㎡や、一定割合以上は〇〇㎡といった条件が望ましい ・所有権移転後、何年以内に建築物を建てること、という様な条件は建て売りにせざるを得なくなるのでつけない、もしくは長めに設定するのが望ましい ・入札参加要件に事業実績を求めないことが望ましい ・アスベスト調査にかかる資料採取を認めてほしい ・アスベスト等の建物調査が可能な日を設けること、また、調査結果を踏まえた入札価格積算のために入札日まで十分な期間(約2ヵ月)があることが望ましい ・周辺住環境との調和を図るという趣旨を実現するために、提案を含めたプロポーザル方式での売払いが望ましい ・所有権移転後、想定していない杭や土壌汚染、地中埋設物が発見された場合にすべて事業者負担としないことが望ましい

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。