

# 旧三ノ瀬小学校敷地の集合住宅用地としての活用 に向けたサウンディング型市場調査実施要領

## 1. 調査の名称

旧三ノ瀬小学校敷地の集合住宅用地としての活用に向けたサウンディング型市場調査

## 2. 調査の対象

旧三ノ瀬小学校敷地（以下、「当該地」という。）にかかる土地

## 3. 東大阪市の特徴

本市は、大阪府の中部にある中河内地域に位置し、大阪市、堺市に次ぐ、府内第3位の人口規模を有する中核市です。電車での移動では、関西圏の観光都市である大阪市、奈良市まで約30分、京都市や神戸市まで約1時間の距離にあり、いわゆる交通の要衝として位置しています。さらに、日本初のラグビー専用スタジアムである高校ラグビーの聖地「東大阪市花園ラグビー場」を擁する「ラグビーのまち」として、また、技術力の高い中小製造業が多数集積する「モノづくりのまち」として全国に知られている他、多くの大学や短期大学が立地し、若者が集う「学生のまち」としての特徴を有しています。

## 4. 経過

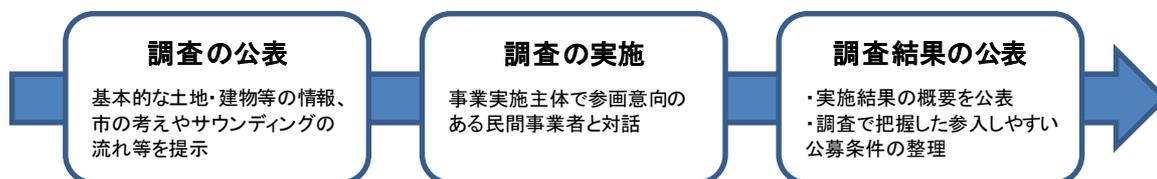
当該地の有効活用については、令和元年10月17日、18日にサウンディング型市場調査を実施し、隣接する三ノ瀬公園敷地及び小学校内にあった国有地を一体とした活用方法の提案を多数いただきました。提案内容を踏まえ、当時小学校内にあった国有地については取得した一方で、小学校敷地と公園との配置替えやPark-PFIといった公園の形状変更を伴う商業施設を主とした活用方法の提案については、公園内に国有の里道が通っていること、雨水の表面貯留浸透機能を有していること及び現在の形状が地域から親しみを持たれた公園であること等を理由とし、困難であると判断しました。よって、配置替え等の公園の形状変更を伴う活用ではなく、現在の形での公園が隣接することを強みとした方向性をもって活用案の検討を進めてきました。

## 5. 調査の目的

当該地は約1.5haの都市公園が隣接するほか、布施駅、JR俊徳道駅及び近鉄俊徳道駅から徒歩9分（約650m）の位置にあり、西側には府道172号線、北に中央大通り、西に内環状線、南に勝山通り及び北八尾街道（府道173号線）と生活動線が非常に優れており、周辺には、東大阪市最大の商業地として商店が立ち並ぶことから、生活雑貨や日用品、食料品の購入にも適し、中距離になると近畿大学、大阪商業大学や大阪樟蔭女子大学といった教育施設もあります。

また、本市における最上位計画である東大阪市第三次総合計画において、「若者・子育て世代に選ばれるまちづくり」を重点施策として掲げており、今後人口減少社会が到来する中で、本市が将来にわたって持続的かつ安定的に行政運営を行っていくために定住人口の獲得が不可欠としていることも踏まえ、当該地の活用については、将来の定住人口の増加が見込める子育てファミリー層を主なターゲットとし、その生活拠点となる分譲集合住宅が相応しいものであると考えました。本調査においては分譲集合住宅としての需要、整備方法及び活用アイデアを把握することを目的にサウンディング型市場調査を実施するものです。

## 6. 調査のスケジュール



日程	内容
令和5年12月22日(金)	本調査の実施要領の公表
令和6年 1月10日(水) 17時30分まで	現地見学会募集申込締切
令和6年 1月16日(火)	現地見学会
令和6年 1月23日(火) 17時30分まで	質問受付締切
令和6年 1月30日(火)	質問回答
令和6年 2月 2日(金)～ 2月 7日(水)	参加申込受付期間 (エントリーシート提出期限)
令和6年 2月13日(火)	サウンディング実施日時及び場所の連絡
令和6年 2月20日(火) 正午まで	事前ヒアリングシート提出締切
令和6年 2月27日(火)～ 3月 1日(金)	サウンディング実施
令和6年 3月上旬以降	調査結果概要の公表

## 7. 対象土地・建物の基本情報

### (1) 土地

#### ①旧三ノ瀬小学校敷地にかかる市有地

地 番	東大阪市三ノ瀬一丁目27番2、29番、30番1、30番2、30番3
所 有	東大阪市
敷地面積	約 9,381.11 m <sup>2</sup>

### (2) 旧三ノ瀬小学校

#### ①既存建物

	倉庫A	倉庫B	倉庫C	学童
所 有	東大阪市	東大阪市	東大阪市	東大阪市
竣 工 年	平成6年	不明	不明	平成12年
建 築 面 積	約 33.22 m <sup>2</sup>	約 4.79 m <sup>2</sup>	約 23.18 m <sup>2</sup>	約 68.09 m <sup>2</sup>
延 床 面 積	約 33.22 m <sup>2</sup>	約 4.79 m <sup>2</sup>	約 23.18 m <sup>2</sup>	約 68.09 m <sup>2</sup>
階 数	地上1階建	地上1階建	地上1階建	地上1階建
構 造	不明	不明	不明	軽量鉄骨造
アスベスト調査				
そ の 他				

	便所	教室棟9棟	給食棟	残架置場
所 有	東大阪市	東大阪市	東大阪市	東大阪市
竣 工 年	昭和63年	昭和50年	昭和62年	不明
建 築 面 積	約 15.57 m <sup>2</sup>	約 214.37 m <sup>2</sup>	約 204.56 m <sup>2</sup>	約 4.63 m <sup>2</sup>
延 床 面 積	約 15.57 m <sup>2</sup>	約 498.21 m <sup>2</sup>	約 147.87 m <sup>2</sup>	約 4.63 m <sup>2</sup>
階 数	地上1階建	地上3階建	地上1階建	地上1階建
構 造	CB造	RC造	S造	不明
アスベスト調査				
そ の 他				

	管理棟2棟	教室棟17棟	渡廊下	倉庫D
所 有	東大阪市	東大阪市	東大阪市	東大阪市
竣 工 年	昭和41~43年	昭和43年	昭和51年	平成16年
建 築 面 積	約 538.7 m <sup>2</sup>	約 120.25 m <sup>2</sup>	約 27.60 m <sup>2</sup>	約 33.73 m <sup>2</sup>
延 床 面 積	約 1558.74 m <sup>2</sup>	約 388.75 m <sup>2</sup>	約 27.60 m <sup>2</sup>	約 33.73 m <sup>2</sup>
階 数	地上3階建	地上3階建	地上1階建	地上1階建
構 造	RC造	RC造	S造	軽量S造
アスベスト調査				
そ の 他				

	ポンプ室	体育館	倉庫E	倉庫F
所 有	東大阪市	東大阪市	東大阪市	東大阪市
竣 工 年	不明	昭和48年	不明	不明
建 築 面 積	約 9.80 m <sup>2</sup>	約 540.25 m <sup>2</sup>	約 4.86 m <sup>2</sup>	約 4.86 m <sup>2</sup>
延 床 面 積	約 9.80 m <sup>2</sup>	約 512.40 m <sup>2</sup>	約 4.86 m <sup>2</sup>	約 4.86 m <sup>2</sup>
階 数	地上1階建	地上1階建	地上1階建	地上1階建
構 造	不明	S造	不明	不明
アスベスト調査				
そ の 他				

	プール附属棟	倉庫G	倉庫H	
所 有	東大阪市	東大阪市	東大阪市	
竣 工 年	昭和60年	不明	不明	
建 築 面 積	約 27.45 m <sup>2</sup>	約 9.95 m <sup>2</sup>	約 10.50 m <sup>2</sup>	
延 床 面 積	約 27.45 m <sup>2</sup>	約 9.95 m <sup>2</sup>	約 10.50 m <sup>2</sup>	
階 数	地上1階建	地上1階建	地上1階建	
構 造	RC造	不明	不明	
アスベスト調査				
そ の 他				

②その他施設

名 称	プール
竣 工 年	昭和60年
大 き さ	25m×9m(4コース)
水 深	0.9m～1.1m
プール附属棟	機械室、更衣室

③敷地・立地条件

用 途 地 域	第一種住居地域
建蔽率／容積率	60% / 200%
その他の地区設定	準防火地域
ア ク セ ス	JR／近鉄「俊徳道駅」から西へ約 650m 近鉄「布施駅」から南へ約 650m
接 道	北側：布施南67号線（建築基準法第42条1項5号） 道路幅員約 5.22～6.66m 東側：布施南13号線（建築基準法第42条1項5号） 道路幅員約 5.41～6.28m、南行き一方通行 南側：布施南70号線（建築基準法第42条1項5号） 道路幅員約 6.06～7.21m、東向き一方通行

### (3)三ノ瀬公園

#### ①基本情報

所在地	三ノ瀬一丁目地内
開設年	昭和23年
面積	約 14,160 m <sup>2</sup> (国有地約 1,424.19 m <sup>2</sup> を含む)
指定管理期間	令和5年4月1日～令和10年3月31日(5年間)
主要な施設等	園路、広場、パーゴラ、ベンチ、スプリング遊具、ブランコ2連、ブランコ4連、健康遊具、鉄棒3連、複合遊具、砂場、便所、水飲場、車止め、詰所、照明灯、庭球場、噴水等

#### ②有料施設

名称	三ノ瀬公園庭球場
面積	約 2,200 m <sup>2</sup>
竣工年	昭和22年
施設の概要	クレーコート3面、シャワー設備及び更衣室
利用可能種目	ソフトテニス
利用時間	午前8時から午後5時(12月～2月) 午前7時から午後5時(10月～11月) 午前7時から午後6時(3月～5月・9月) 午前7時から午後7時(6月～8月)
使用料	1時間 500 円
休場日	12月29日から1月3日、コート整備等

## ○付近見取図



※地域情報等については、「ひがしおおさか e~まちまっぷ」で確認してください。

<URL><http://www2.wagmap.jp/e-machimapp/G0303A>

## 8. 調査にあたっての前提条件

- ① 活用案については、子育てファミリー層を主なターゲットとした分譲集合住宅の提案に限りますが、分譲集合住宅整備に伴う子育て世帯の流入など人口増加により周辺地域に必要となるような施設といった、主たる目的の施設整備に付随する活用案についても、併せて提案いただけます。
- ② 当該地内にある既存建物の解体・撤去・処分工事を行う場合は、民間事業者の負担で行うこととします。
- ③ 本市がサービス対価を支払って、床の一部の賃借、又は行政サービスの提供をすることはいたしません。

## 9. サウンディングでの対話内容

当該地の有効活用の基本的な方向性は、「8. 調査にあたっての前提条件」に示すとおりであり、対話では、主に次の項目についてご意見・ご提案を求めます。

### ① 分譲集合住宅の提案

子育てファミリー層を主なターゲットとした分譲集合住宅として想定される整備戸数や機能等について確認をいたします。また、分譲集合住宅の整備に伴う子育て世帯

の流入など、人口増加により当該地を含む周辺地域に必要となるような施設についても提案いただいた場合は、その内容に関しても確認、意見交換をいたします。

## ② 当該地を活用した事業アイデア

西側隣接地に公園があることを活かした当該地の活用、近隣の住環境に配慮された整備の提案やアイデア等を求めます。

※ 対話にあたり、特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、市提出分として資料6部をご用意してお持ちください。

## 10. サウンディングの対象者

サウンディングの対象者は、当該地の活用の実施主体となる意向を有する法人又は法人グループとします。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

## 11. サウンディングの実施について

現地見学会からサウンディングへの参加申込までについては、以下のとおりとします。

### ○現地見学会（希望者のみ）

- 日 時：令和6年1月16日（火） 現地見学会：10時00分～
- 場 所：現地（大阪府東大阪市三ノ瀬1丁目7-7付近）
- 申 込：参加希望者は、令和6年1月10日（水）17時30分までに、「13. 連絡先」に記載のEメールアドレス宛に必要な事項（参加法人名・参加者全員の氏名・部署名・電話番号・メールアドレス）を記入の上、送付してください。件名は【現地見学会参加申込】とします。なお、参加できる人数は、1事業者（グループ）5名までとします。

### ○質問の受付及び回答（希望者のみ）

本調査に関する質問は、【別紙1】質問シートに記入の上、令和6年1月23日（火）17時30分までに「13. 連絡先」に記載のEメールアドレス宛に送付してください。件名は【サウンディング調査に関する質問】とします。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1月30日（火）までに市ウェブサイトで公表します。

#### ○サウンディングへの参加申込

期 間：令和6年2月2日（金）～2月7日（水）17時30分まで  
手 続 き：参加希望者は、【別紙2】エントリーシートに必要事項を記入の上、「13. 連絡先」に記載のEメールアドレス宛に送付してください。件名は【サウンディング参加申込】とします。なお、対話は、1事業者（グループ）あたり1時間を目安とし、参加できる人数は、1事業者（グループ）5名までとします。

#### ○事前ヒアリングシートの提出

サウンディングへの参加申込をされた事業者は、【別紙3】事前ヒアリングシートに、対話内容の各項目についての意見・考え等を記入の上（記載可能な範囲で差し支えありません）、令和6年2月20日（火）正午までに「13. 連絡先」に記載のEメールアドレス宛に送付してください。件名は【事前ヒアリングシート提出】とします。

## 12. 留意事項

### (1) サウンディングに関する費用

- ・サウンディングへの参加に要する費用（書類作成、現地見学会、対話等への参加費用等）については、参加者の負担とします。

### (2) 参加事業者の扱い

- ・サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。
- ・当該地に関する事業者公募を後日実施する場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。
- ・本調査でご意見・ご提案いただいた内容は、当該地活用の公募条件を検討する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

### (3) 追加対話への協力

- ・必要に応じて追加対話（文書照会含む）を行う場合があります。

### (4) 実施結果の公表

- ・サウンディングの実施結果は、概要を市ウェブサイトで公表します。（公表にあたっては、事業者のアイデア及びノウハウ保護等のため、事前に参加事業者に内容の確認を行います。）
- ・参加事業者の名称は公表しません。

### 13. 連絡先

東大阪市企画財政部資産経営室資産経営課 担当：岩本 清水  
〒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12階)  
電話：06-4309-3017 FAX：06-4309-3826  
E-mail：[shisankeiei@city.higashiosaka.lg.jp](mailto:shisankeiei@city.higashiosaka.lg.jp)