

# 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

## 結果概要

### 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。）

### 3. 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。

#### 4. 調査の経過

日程	内容
令和5年12月22日(金)	本調査の実施要領の公表 【市HP、不動産関係協会HP及び業界新聞等】
令和6年1月16日(火)	現地見学会 【3事業者が参加(不動産関係事業者:2者)】
令和6年2月27日(火)～ 令和6年3月1日(金)	サウンディング実施

#### 5. 調査の結果

##### (1)参加状況

- ・参加事業者数 : 3事業者(不動産関係事業者:3者)

##### (2)対話概要

###### ①当該地を活用した事業手法

【ファミリー層を主なターゲットとした分譲集合住宅整備】

- ・専有面積60㎡～70㎡、2LDK以上～4LDKの間取りを想定
- ・専有面積70㎡程度、2LDK+S～4LDKの間取りを想定
- ・専有面積平均70㎡程度、3LDKを主軸とした間取りを想定

【土地活用】

- ・売却希望(2者)
- ・売却、定借どちらでも可(1者)

###### ②既存建物の取扱い

- ・既存建物については、全て解体、撤去する。(3者)
- ・解体撤去に付随する費用、リスクの検討について時間が必要。
- ・土地代評価の最大化の観点から、事前に市で解体・撤去・処分工事(基礎・杭等の地中埋設物を含めて)が完了していることが望ましい。

###### ③当該地を活用した事業アイデア

【主たる目的の施設整備に付随する活用案】

- ・子育てでファミリー層を誘導する保育施設等を提案。
- ・公園が隣接している強みを活かし、敷地内の一部を公園利用者も利用できるよう

な企画とする。

- ・開発公園の整備に際し、既存公園との一体で活用できるような整備も可能。
- ・分譲集合住宅敷地から直接三ノ瀬公園へアプローチできるようなプランを提案。
- ・分譲集合住宅における開発公園の整備に際して、市との協議が整えば三ノ瀬公園と一体で活用できるような整備も想定できる。
- ・市の連携があれば限定的に地域開放を目的とした施設整備なども可能性はあると考えている。

#### 【その他活用案】

- ・環境に配慮した商品企画（ZEH、緑化等）を提案条件とする。
- ・ZEH-Mを必須条件とする。
- ・ZEH-Mについても想定はできる。

#### ④その他

- ・公募実施に際しては、定量点（価格）よりも定性点（アイデア等）に点数配分した総合評価が望ましい。
- ・工事動線について、周辺道路の幅員が狭小である為、工事車両用ルートとして公園内の一部が使用できることが望ましい。
- ・公募実施に際して、土地価格は定額、または定量点（価格）・定性点（企画）の総合評価とした上、定性評価に比重を置いた方式が望ましい。
- ・公募実施に際しては、価格のみの競争入札及び条件付きまたは二段階方式や総合評価方式での入札、いずれの公募方式でも参加意欲に変わりはない。
- ・資材の高騰や労務事情の逼迫により建築費が上昇し続けているため、事業判断を行ううえで、早期に土地の売却日程が確定することが望ましい。

### (3) 今後の方針

今回のサウンディングを実施した結果、3事業者からアイデアをいただくことができ、ファミリー層を主なターゲットとした集合住宅用地として誘致の可能性があることを把握することができました。また、ファミリー層をターゲットとした整備条件とする専有面積、間取り、活用アイデア、公募方法等、本事業を進める上で必要となるご意見も確認することができました。今後、これらの結果を参考に、公募に向けた公募内容の条件整理等を進めていきます。