

若江東町資材置場用地の  
モノづくり企業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

東大阪市

都市魅力産業スポーツ部

モノづくり支援室

令和 8年 6月 8日

## 1. サウンディング型市場調査の名称

若江東町資材置場用地のモノづくり企業用地としての活用に向けた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. 調査の目的

調査の対象となる若江東町資材置場（以下「当該地」という。）は、平成4年に取得し資材置場として管理してきましたが、現在資材置場としては活用されず遊休地となっています。

他方で、当該地は次の特長を有しています。

### (1) アクセス・敷地面積

若江東町5丁目に位置する本物件は、西に大阪中央環状線・近畿自動車道、東に大阪外環状線が隣接しており、優れた交通動線を確認しています。また、敷地面積は約2,150㎡と広く、このエリアでは希少な物件となっています。

### (2) 建築制限

モノづくり企業の集積を維持するためのモノづくり推進地域（※）内にあるため、住宅建築の際などに一定のルールがあり、良好な操業環境の保全が求められること。

そこで、モノづくり企業のための事業用地としての市場性を把握するとともに、今後の有効活用を検討し、もって市内経済の活性化や雇用創出につなげるため、調査を実施するものです。

### (※) モノづくり推進地域とは

モノづくり推進地域とは、モノづくり企業の集積を維持するため条例に基づき指定した本市の工業地域全域と準工業地域の約91%を言います。当該地域では住宅建築の際などに一定のルールが定められている他、工場建設に対する各種補助金が優遇的に助成されます（「10.補助金制度」参照）

### 東大阪市の特徴

本市は、大阪府の中部で大阪市の東側に位置し、大阪市、堺市に次ぐ、府内第3位の約48万人の人口を有する中核市です。また、近畿自動車道と阪神高速道路が市内で交差しており、大阪市や奈良市まで約30分、京都市や神戸市まで約1時間のアクセスが可能な交通の要衝として位置しています。さらに、多種多様な業種・業態の中小製造業が多数集積していることやその技術力の高さから「モノづくりのまち」として全国に知られており、令和4年度のNHK連続テレビ小説の舞台にもなりました。

### 3. 調査の対象物件

下図表参照



敷地条件等	地番	東大阪市若江東町 5 丁目 922-1, 926-19, 926-20
	敷地面積	2,156.30 m <sup>2</sup> (公簿)
	用途地域	準工業地域
	その他の地区設定	準防火地域、モノづくり推進地域
	建蔽率/容積率	60% / 200%
	アクセス	近畿日本鉄道 奈良線「若江岩田駅」から南へ徒歩約 20 分
既存建物	名称	無し
	竣工年度	-
	階数・棟数	-
	構造	-
接道		<ul style="list-style-type: none"> <li>●東側：私道（建築基準法第 42 条第 2 項） 幅員 4.00m</li> <li>●西側：里道（建築基準法 非該当） 幅員 0.91m</li> </ul>

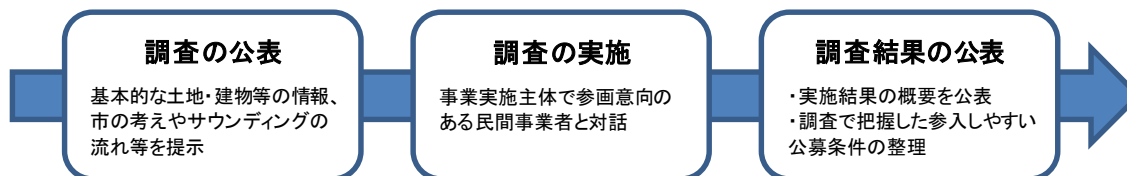
### 4. 調査の前提

- (1) 既存工作物、舗装、基礎、埋設物その他支障物件については、原則として利用者が撤去・処分を行うことを想定しています。
- (2) 本市がサービス対価を支払い、土地の一部の賃借、又は行政サービスの提供をすることは、

現時点では想定していません。

(3) 前 2 号以外の有効活用方法についてのご意見・ご提案を妨げるものではありません。

## 5. 調査の流れ・スケジュール



日程	内容
令和 8 年 6 月 8 日 (月)	実施要領の公表
令和 8 年 6 月 22 日 (月) 正午	現地見学会募集申込期限【希望者のみ】
令和 8 年 6 月 29 日 (月) 14:30~15:30	現地見学会【希望者のみ】
令和 8 年 7 月 6 日 (月) 正午	質問受付期限【希望者のみ】
令和 8 年 7 月 21 日 (火)	質問回答
令和 8 年 8 月 4 日 (火) 正午	参加申込書提出期限
令和 8 年 8 月 18 日 (火) ~ 20 日 (木)	個別ヒアリング実施
令和 8 年 9 月頃	調査結果概要の公表

## 6. 調査の対象者

調査に参加できる者は、次のいずれかの事業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。

### ▽調査の対象事業

- ・ 製造業（総務省日本標準産業分類における大分類 E 製造業）が操業する施設を整備する事業
- ・ 工業製品の企画設計及び研究開発拠点としての施設を整備する事業

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及びその団体に属する者

## 7. 調査の手続

### (1) 現地見学会【希望者のみ】

日 時：令和8年6月29日（月）14:30～15:30

集 合 場 所：現地集合（当該地）

申 込：参加希望者は、令和8年6月22日（月）正午までに、「9. 連絡先」に記載の担当宛に必要事項（参加企業名・参加者全員の氏名・部署名・電話番号・メールアドレス）をメールしてください。件名は【若江東町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）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、【別紙1】質問シートに記入の上、令和8年7月6日（月）正午までに「9. 連絡先」に記載の担当宛にメールしてください。件名は【若江東町調査についての質問】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8年7月21日（火）までに市ウェブサイトで公表します。なお、電話での質疑には対応いたしかねますので、あらかじめご了承ください。

### (3) 調査への参加申込

期 間：令和8年8月4日（火）正午まで

手 続 き：ご参加いただける方は、【別紙2】参加申込書に必要事項を記入の上、「9. 連絡先」に記載の担当宛にメールしてください。件名は【若江東町調査参加申込】とします。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) 個別ヒアリング

#### ① 日時

ご担当者様宛にメールし、実施日時（令和8年8月18日（火）～20日（木））を調整します。

#### ② 前提

- ・当該地は、モノづくり企業の集積維持を図るモノづくり推進地域内にあることから（「2. 調査の目的」）、モノづくり企業のために有効活用できる事業（「6. 調査の対象者」に掲げる事業）について、対話をお願いするものです。
- ・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、「2. 調査の目的」や「4. 調査の前提」や前号のとおりであり、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

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) 調査結果の公表

- ・調査結果の概要は、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、事前に参加者へ内容の確認を行います（参加者名は公表しません）。

### 8. 留意事項

#### (1) 調査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は、全て参加事業者の負担となります。

#### (2) 参加者の取扱い

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。調査のなかでいただいたご意見は、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) 追加調査

必要に応じて追加調査（文書照会等）を実施させていただくことがあります。

### 9. 連絡先

東大阪市都市魅力産業スポーツ部モノづくり支援室 担当：大坊、佐藤、中西  
〒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14階）  
電話：06-4309-3177 F A X：06-4309-3846  
[monodukuri@city.higashiosaka.lg.jp](mailto:monodukuri@city.higashiosaka.lg.jp)

### 10. 補助金制度（参考）

当該地に工場を立地し製造業を営む場合、以下の支援制度を活用いただける可能性があります。

#### (1) 住工共生モノづくり立地促進補助金制度

- ・延床面積500㎡以上の工場を新たに立地（工場の新築・建替・増築・取得など）し製造業を営む場合に、製造業者・工場所有者・土地所有者に対し、当該工場にかかる土地、家屋の固定資産税、都市計画税相当額の一定割合を3年間補助する制度です。

#### (2) 工場移転支援補助金制度

- ・東大阪市内の工業専用地域とモノづくり推進地域以外の地域で製造業を営むモノづくり企業が、その工場を当該地へ移転することに対して、機械設備等の移転にかかる費用を補助する制度です。
- ・補助率は補助対象経費の2分の1で、補助限度額は500万円です。