

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結果概要

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 10 月 2 日

1. 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年に上下水道局水道総務部管財課が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、当該地は次の特徴を有しています。

(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保しています。また、敷地面積は約 2,150 m²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、調査を実施しました。

(※)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ほか、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)

2. 調査の対象物件

下図表参照(東大阪市若江東町 5 丁目 922-1, 926-19, 926-20)



3. 調査の経過

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29日(月)14:30～15:30	現地見学会
令和8年7月21日(火)	質問への回答
令和8年8月18日(火)～20日(木)	個別ヒアリング実施

4. 調査の結果

(1) 参加者 計2者(製造業1者、不動産業1者)

(2) 個別ヒアリング概要

① 当該地の長所・需要

- 製造業等の事業用地として活用可能な一定規模を有し、立地にも魅力があることから、製造・研究開発等を目的とした施設用地として一定の需要が見込まれるとの意見があった。

② 当該地を活用した事業手法・アイデア

- 生産機能の拡張を図るとともに、モノづくり人材の育成や技術継承に資する研修・教育機能を整備し、学校・大学・地域企業等との連携によるモノづくり教育や技術交流の場として活用することについても意見があった。
- 複数の製造・研究開発企業が入居するマルチテナント型施設としての活用。土地取得後に民間事業者が施設を整備し、市が施設を一括して借り上げ、他の企業等に転貸する方式についても意見があった。

③ スケジュール

(ア) 公募の時期

- 早期の公募を希望。
- 他の開発案件の進捗状況やテナントの成約状況等を確認した上で、本件の事業化の可否を検討。

(イ) 公募から入札までの期間

- 特段、長期間は必要ない。
- 最低でも3か月程度の期間が必要

(ウ) 土地取得から事業着手までの期間

- 1年半程度を想定。
- 案件により異なるものの最低でも1年は必要

④ 懸念事項・要望

- 敷地形状や接道条件、車両動線等については、事業化にあたっての課題となる可能性があり、施設整備や工事を進める上では、一定の間口を確保することが望ましく、大型車両を含む通行の権利関係等が整理されることが望ましいとの意見があった。
- 入札方法について、価格だけでなく、事業内容等も評価する方式を検討してほしい

いとの意見があった。

(3) 今後の方針

計 2 者から活用に関する意見やアイデアをいただき、当該地について、モノづくり企業のための事業用地として一定の需要があることを確認することができました。今後、本結果を参考に、モノづくり企業用地としての有効活用について検討を進めてまいります。

5. 担当・問い合わせ先

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