

旧市営上小阪西住宅(北街区)敷地の保育事業用地
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
子どもすこやか部子育て支援室
施設指導課
令和7年6月

1. 調査の名称

旧市営上小阪西住宅(北街区)敷地の保育事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

2. 対象用地・施設の概要



敷地条件等	所在地	東大阪市菱屋西一丁目47番1（地番）	
	敷地面積	2,104.89 m ²	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	その他の地区設定	準防火地域	
	建蔽率／容積率	60% / 200%	
	アクセス	近鉄大阪線・JRおおさか東線「俊徳道駅」から南東へ徒歩約15分 近鉄大阪線「長瀬駅」から北東へ徒歩約7分	
	接道	北側：市道（建築基準法第42条第1項第1号） 東側：市道（建築基準法第42条第1項第1号） 南側：市道（建築基準法第42条第1項第1号） 西側：市道（建築基準法第42条第2項に該当せず）	
既存建物	名称	旧市営上小阪西住宅(北街区)	
	竣工年度	昭和27年	
	階数・棟数	地上1階・7棟	地上2階・1棟
	構造・延床面積	木造・34.71 m ² (1棟当たり)	鉄筋コンクリートブロック造・476.02 m ²

3. 調査の背景・目的

人口の減少や少子化に伴い、全国的には子どもの数は減少していくことが予想されるものの、東大阪市では令和6年度には待機児童が発生するなど、依然保育ニーズは高い状況にあります。

さらに東大阪市では子どもファースト施策を推進するため、令和8年度から2歳児の保育料無償化

を実施していくにあたり、保育需要は益々増大することが見込まれることから、さらなる供給量の確保を図っていくことが必要となります。

そのためには、子育て家庭に対する保育サービスの質を低下させることがないよう、3号認定子どもの定員を十分確保できる認可保育施設の確保が求められると考えております。

そこで、調査の対象である旧市営上小阪西住宅(北街区)敷地(以下「当該地」という。)は東大阪市公営住宅等長寿命化計画において、用途廃止として位置づけられていることに加えて、本市としては令和8年度からの保育料無償化の開始にあたり保育の受け皿の確保に努める必要があることから、当該地の保育事業用地としての活用について検討しております。

保育事業用地としての活用の検討にあたっては、3号認定子どもの受け皿拡大等の手法について、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、活用アイデアや保育施設の整備方法など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するものです。

4. 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7年3月28日(金)
現地見学会の開催(希望者のみ)	令和7年4月15日(火) 10:00~11:00
質問回答公表 (※質問はありませんでした。)	令和7年4月23日(水)
サウンディングの実施(個別ヒアリング)	令和7年5月12日(月)~令和7年5月16日(金)
調査結果概要の公表	令和7年6月

5. サウンディングの参加事業者

(1) 現地見学会参加事業者

保育事業者: 8者

(2) サウンディング参加事業者

保育事業者: 3者

6. サウンディング調査の結果概要

(1) 前提条件

- ① 2歳児の保育料無償化に伴う保育需要の増加に対応するために、当該地全体を活用した提案を求めるものです。
- ② 既存建物(旧市営上小阪西住宅(北街区))は、①の目的より、当該地の活用に合わせて譲渡することを想定しています。

(2)対話項目

①土地利用計画の概要

- ・保育事業として活用するには敷地はかなり広いが、園舎以外は、広い園庭として活用したい。
- ・広い敷地のため、通常保育以外に付帯的な事業も実施するのが望ましい。
- ・土地が広いので来園者の駐車場もできるだけ確保したい。
- ・建物がかなり古いので、取り壊して新たに施設を建てることになる。

②今後の保育需要を前提とした保育の受け皿の必要性

(2歳児の無償化の影響について)

- ・市全体としては爆発的ではないにしても、一定期間保育需要が増えると想定される。
- ・一時的に需要が増えるかもしれないが、子どもの数が減っていく中で、数年後に需要は減っていくと想定される。
- ・継続的に保育需要が増えると想定される。2歳児の子どもの年齢はあがっていくのでその受け皿も必要になる。
- ・市の説明では市民アンケートにより2歳児の17%程度の保育需要の増加を見込んでいるとのことだが、そこまで増えると思えない。仮に増えたとしても、東大阪市全体での需要増が見込まれるため、この地域だけ保育施設を作っても解消にはつながらないと思う。

(その他)

- ・育休明けの方が多いので1歳児の入園希望が多い状況である。
- ・一時預かり事業やこども誰でも通園制度にしても、今は需要が多いとしても、逆転することが将来的にやってくる。

③保育施設の定員規模及び地域子ども子育て支援事業の内容

- ・定員規模としては、120人規模が望ましい。
- ・一時預かり事業やこども誰でも通園制度などを実施していきたい。
- ・既存施設が移転して、数十人程度の定員増を図った施設の整備が望ましい。
- ・既存施設が移転して定員規模を拡大することが望ましい。

④実施スケジュール(保育施設の建設期間、完成時期、供用開始などの大まかな流れ)

- ・設計事務所などに相談しての意見ではないが、令和7年中に市有地の既存建物を取り壊し、令和8年度中に建築を完成させ、令和9年度から供用開始することが望ましい。
- ・既存建物の取り壊し後に新たに保育施設を建てる場合、建設期間や新卒保育者の採用にも合致する期首の4月から供用開始することが望ましい。
- ・期中での保育開始は、人事配置の面からしても難しいと思う。

⑤その他、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)

- ・建設にあたっては国などの補助金の活用が必要と考えている。
- ・受け入れ園児数を増やすには面積基準をクリアする必要があるが、現状、運営する施設では面

積が不足するので、基準が緩和されるなら、さらに受け入れが可能。

- ・保育者の確保が喫緊の課題である中で、市有地に応じた規模感の保育施設を建てた場合、新たな保育士が一定数必要となり、2歳児の保育料無償化に合わせて保育の受け皿の拡大を検討する他の施設に影響を及ぼしかねない。
- ・子どもの出生数が減少している中で、新園を整備することは再検討を望む。
- ・新たに1園、保育施設を建てるとなると、そこに一定数の保育人材を投入することになるため、保育者の確保が困難の中では他園へ影響を及ぼすことになる。

7. 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調査を実施した結果、2歳児の保育料無償化による一定のニーズが確認できました。また、付带的に実施する子育て施策にかかる事業や今後の保育需要を見据えた保育施設の規模感など、当該地の保育事業用地として利用可能性を把握することができました。

今後、本結果を参考に、公募に向けた条件整理等を進めてまいります。