

長吉ウェルカムタウン計画（多世代共生コミュニティエリア）にかかるマーケット・リサーチの実施について

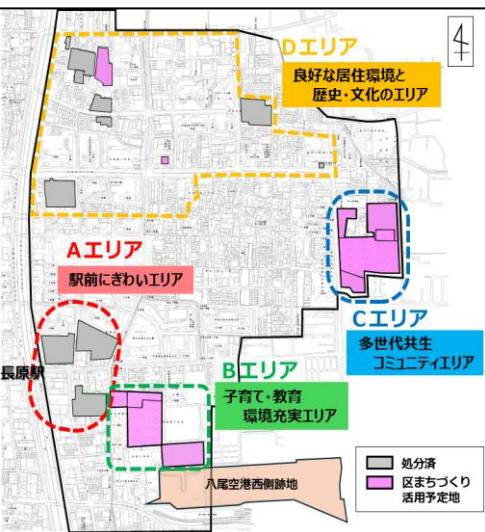
1 長吉地域東部におけるまちづくり

▶ 長吉ウェルカムタウン計画＜基本計画＞（H30.1制定）

OsakaMetro谷町線長原駅の東側に広がる大阪中央環状線や近畿自動車道に近接した地域において、人口減少や高齢化等の地域課題に対応するため、地域にある複数の市有地を4つのエリアに分け、それぞれの土地利用の方向性を示し、まちづくりを進めている。

めざすまちの姿

- ①にぎわいや魅力あるまち
- ②安全・安心で持続可能なまち
- ③多世代共生のまち



▶ 長原駅前用地の開発（Aエリア）

R5.3に公募型プロポーザル方式により売却。

- 【西側】にぎわい・集客拠点施設（R7.4開業）
- 【東側】共同住宅（R9.4供用開始予定）



▶ 計画の振り返りと今後の方向性（R5.8実施）

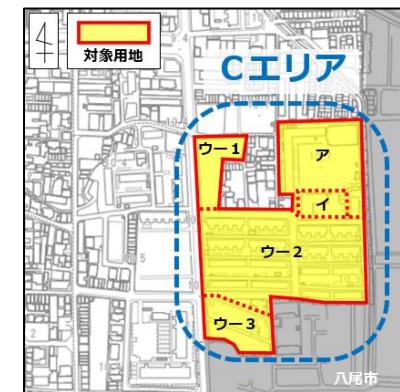
長原駅前用地の開発がもたらす影響と社会情勢の変化が及ぼす本計画への影響を確認し、今後の方向性を示した。

今後の方向性		
Aエリア	①長原駅前用地 ②もと大和川小学校	①R5契約締結 ②早期売却
Bエリア	市営住宅跡地、もと長吉車庫	八尾空港西側跡地の開発動向を注視しつつ、市営住宅の建替と並行して検討
Cエリア	市営住宅跡地、もと長吉六反小学校、もと六反幼稚園	早期かつ段階的に売却
Dエリア	市営住宅跡地、もと周辺地区開発事業用地	早期かつ段階的に売却

2 調査の対象

「長吉ウェルカムタウン計画」におけるCエリアにおいて、本計画でめざすまちの姿や土地利用の方向性の考え方を踏まえつつ、事業者の視点から、対象用地に対する現実的な活用ニーズや可能性を把握し、今後の公募等の検討において参考とする。

用地	名称・面積等
ア	もと長吉六反小学校（H27年度末閉校） 用地面積 9,630m ²
イ	もと六反幼稚園（R5年度末閉園） 用地面積 1,914m ²
ウー1	長吉六反東住宅建替用地 用地面積 3,423m ²
ウー2	長吉六反東住宅建替用地 用地面積 約21,847m ²
ウー3	長吉六反東住宅建替用地 用地面積 4,198m ²



(所在地：平野区長吉六反東5丁目)

3 用途地域・道路

用途地域図



指定道路図

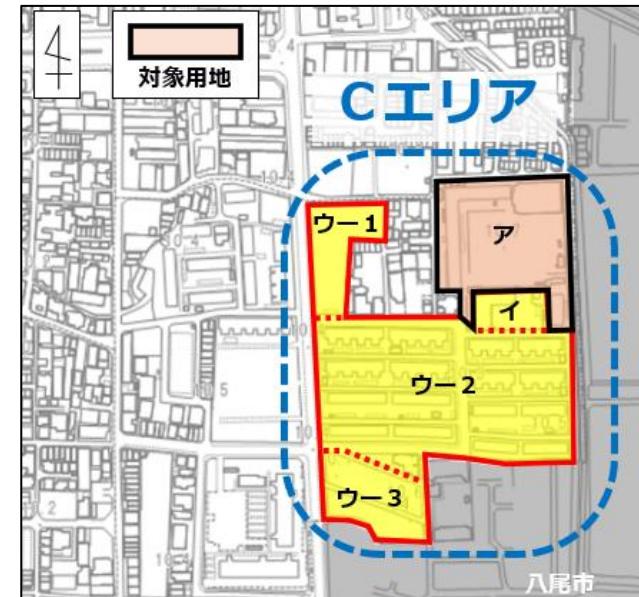


— 道路法による道路
■ 建築基準法第42条第1項第2号
■ 建築基準法第42条第1項第3号
■ 建築基準法第42条第1項第5号
— 建築基準法第42条(道路)に該当しない

土地・建物概要（ア：もと長吉六反小学校）

土地の概要

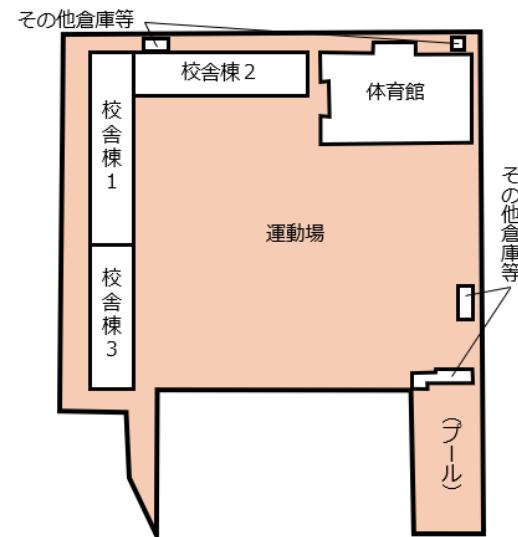
所在地（地番）	平野区長吉六反 5 丁目624-1外
用地面積	9,630m ²
現況	学校構造物（校舎等）が現存（H28.3供用廃止）
用途地域	第1種中高層住居専用地域
防火地域及び準防火地域	準防火地域
容積率／建蔽率	200%／60%
接面道路の状況	東側：道路に面せず 西側：一部が建築基準法第42条第1項第3号道路 約4m 一部が市道 5.3m 南側：道路に面せず 北側：市道 約4.0～4.4m
土壤汚染	昭和46年に田を購入したものであり、昭和39年以降の住宅地図からも田となっており、履歴調査上問題は認められません。



既存建物の概要

施設名	構造	階数	建築面積	延床面積	建築年月	その他
校舎棟1	R C	4階	491.69m ²	1,957.54m ²	S47.3	アスベストの 使用状況等は 未調査
校舎棟2	R C	4階	427.00m ²	1,727.00m ²	S47.3	
校舎棟3	R C	4階	349.92m ²	1,346.00m ²	S49.4	
体育館	S	2階	880.62m ²	826.77m ²	H15.4	
その他			50.46m ²	50.46m ²		
合計			2,199.69m ²	5,907.77m ²		

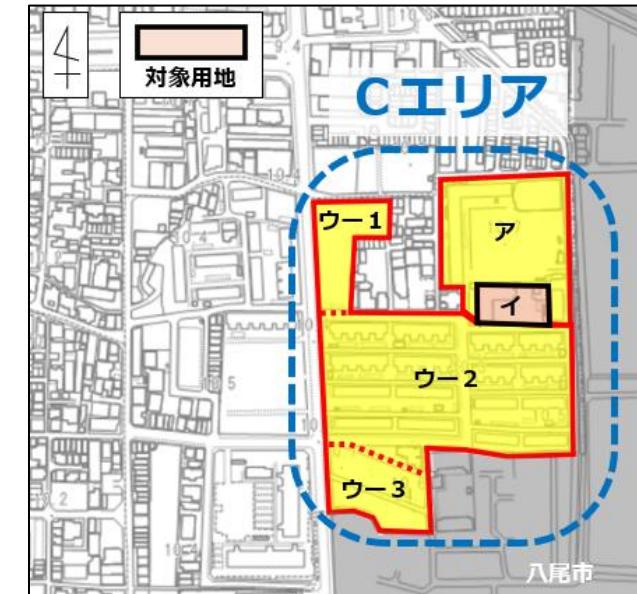
既存建物配置概要図



土地・建物概要 (イ：もと六反幼稚園)

土地の概要

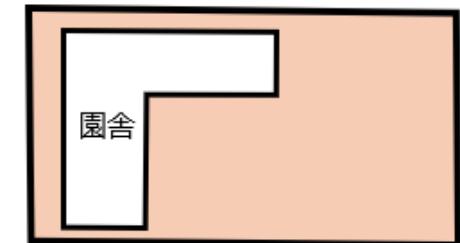
所在地（地番）	平野区長吉六反 5 丁目638-3、641-2
用地面積	1,914m ²
現況	幼稚園構造物（園舎等）が現存（R6.3供用廃止）
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域
防火地域及び準防火地域	準防火地域
容積率／建蔽率	200%／60%
接面道路の状況	東側：道路に面せず 西側：道路に面せず 南側：道路に面せず 北側：道路に面せず
土壤汚染	昭和46年に田を購入したものであり、昭和39年以降の住宅地図からも田となっており、履歴調査上問題は認められません。



既存建物の概要

建築面積	571.94m ²
延床面積	884.04m ²
建築年月	S 47.3
構造・階数	園舎等：軽量鉄骨造・地上 2 階
その他	[アスベストの使用状況等] 未調査

既存建物配置概要図



土地概要（ウ：長吉六反東住宅建替用地）

土地の概要

	ウ－1	ウ－2	ウ－3
所在地（地番）	平野区長吉六反 5 丁目 670-1外	平野区長吉六反 5 丁目 660外	平野区長吉六反 5 丁目 656-1外
用地面積	3,423m ²	約21,846.72m ²	4,198m ²
現況	空地	市営住宅が現存 (移転後、解体予定)	空地
用途地域	第2種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
防火地域及び 準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域
容積率／建蔽率	200%／60%	200%／60%	200%／60%
接面道路の状況	東側：道路に面せず 西側：市道 16.0m 南側：道路に面せず 北側：市道 現況幅員 約3.4～6.7m	東側：道路に面せず 西側：市道 16.0m 南側：道路に面せず 北側：一部が建築基準法 第42条第1項第3号 道路 約 4 m (道路の突き当り 部分に面する)	東側：道路に面せず 西側：市道 16.0m 南側：八尾市道 約3.8～5.3m 北側：道路に面せず
土壤汚染	昭和46年に田を購入したものであり、昭和39年以降の住宅地図からも田となっており、履歴調査上問題は認められません。		

