

**淀川連絡線跡地の利活用に係る  
マーケティング・リサーチ（市場調査）  
調査結果報告書**

平成 28 年 3 月

大阪市 都島区役所・建設局

## 1. 調査概要

---

### (1) 調査名称

淀川連絡線跡地の利活用に係るマーケティング・リサーチ（市場調査）

### (2) 調査期間

平成 27 年 12 月 24 日（木）～平成 28 年 3 月 2 日（水）

平成 27 年 12 月 24 日（木）	実施要領の公表
平成 28 年 1 月 25 日（月）	説明会の開催（都島区役所会議室）
平成 28 年 1 月 26 日（火）	現地見学会の開催
平成 28 年 3 月 2 日（水）	対話の実施（都島区役所会議室）

### (3) 参加事業者

説明会	参加：3 事業者
現地見学会	参加：1 事業者
対話の実施	参加：2 事業者

## 2. 調査結果

---

### (1) 事業者 A サービス業

項目	内容
土地利用	区画 1：緑の広場 区画 2：屋外型スポーツ施設、駐車場 区画 3：スポーツ附帯施設（クラブハウス） 区画 4：屋内型スポーツ施設
契約種別・期間	全区画を賃借・20 年以上

#### 1 提案の内容

##### ① 子どものスポーツ・遊び場など緑地・公園等の整備

- ・区画 1 に緑の広場（一般利用に供する園地）を整備する。
- ・フェンスは想定していない。土地形状（路面処理）は現時点の案は特になし。今後、市意見を確認したうえで検討する。
- ・維持管理は清掃や樹木などの維持管理メンテナンス程度を想定している。
- ・区画 2 はフットサル、区画 4 はテニスのスクール事業とレンタルコート事業を展開する。
- ・営業時間は近隣への影響を考慮する。

##### ② 活力ある地域社会の実現、子育て世代の誘導

- ・住宅の導入は想定していないが、検討は可能である。

##### ③ 安全・安心のまち、地域防災への貢献

- ・区画 1 の緑の広場（一般に供する園地）での対応を想定。災害等非常時の避難場所としてスポーツ施設の提供も可能である。

##### ④ 広域的な緑のネットワーク

- ・道沿いに街路樹を設ける。

#### 2 その他

- ・本跡地は、駅に近く、周辺の居住者、オフィス街からもアクセスしやすい点が魅力である。
- ・本提案では賃借（定期借地権契約）期間を 20 年とするが、長いほど望ましい。

## (2) 事業者 B 不動産業

項目	内容
土地利用	区画 2 : 住宅 (戸建て) 区画 4 (一部) : 住宅 (マンション)
契約種別・期間	区画 2 と 4 (一部) を購入

### 1 提案の内容

#### ① 子どものスポーツ・遊び場など緑地・公園等の整備

- ・ (一般論として) 緑地・公園等が近くにあれば、住宅の魅力は高まる。
- ・ 現時点で、事業としてスポーツ公園の誘致は困難である。
- ・ 区画 1, 3, 4 (一部) は、緑地及び公園として活用することが望ましいが、整備費用は考慮していない。

#### ② 活力ある地域社会の実現、子育て世代の誘導

- ・ 区画 2 を戸建て住宅とする。ターゲットはファミリー層で、主に都島区内及び周辺区の住み替え予定者。この土地形状ではマンション建設は難しい。
- ・ 区画 4 の 1 部をマンションとする。「京橋」駅徒歩 5 分の希少な利便性であるが、商業ゾーンを通り抜けた場所に位置し、完全な子育てファミリーよりも DINKS やシニアカップルがターゲットとして見込まれる。

#### ③ 安全・安心のまち、地域防災への貢献

- ・ マンション居住者用の防災倉庫等の設置は可能である。

#### ④ 広域的な緑のネットワーク

- ・ 歩道等は想定していない。

### 2 その他

- ・ 跡地全体の開発は規模的に困難である。部分提案が可能となるよう条件の緩和を願いたい。

### (3) 調査結果を踏まえた今後の方向性について

今回のマーケティング・リサーチ (市場調査) により、対話にご参加頂きました 2 事業者様から、市場動向や利活用アイデアをお伺いすることができました。

今後、調査の結果も参考に、公募における条件整備など、具体的な検討を進めてまいります。

**(参考) 対象土地の概要**

区画 1	所在地	都島区都島南通 1 丁目		
	土地面積	約 4,900 m <sup>2</sup>		
	用途地域等	準工業地域 (準防火地域)		
	容積率	200%	建ぺい率	80%
	現状	北側一部 (約 970 m <sup>2</sup> ) を時間貸駐車場として事業者に貸付 南側一部 (約 440 m <sup>2</sup> ) を下水道施設・立坑として利用※ ※ 当該立坑部分は提案対象範囲から除きます。		
区画 2	所在地	都島区都島南通 2 丁目		
	土地面積	約 4,900 m <sup>2</sup>		
	用途地域等	第一種住居地域 (準防火地域)		
	容積率	300%	建ぺい率	80%
	現状	北側一部 (約 2,000 m <sup>2</sup> ) を資材置き場、自転車保管所として利用		
区画 3	所在地	都島区都島南通 2 丁目		
	土地面積	約 900 m <sup>2</sup>		
	用途地域等	第一種住居地域 (準防火地域)		
	容積率	300%	建ぺい率	80%
	現状	空き地		
区画 4	所在地	都島区東野田 5 丁目		
	土地面積	約 4,700 m <sup>2</sup>		
	用途地域等	第一種住居地域 (準防火地域)		
	容積率	300%	建ぺい率	80%
	現状	北側 (約 1,000 m <sup>2</sup> ) を多目的広場として地域団体に貸付 南側 (約 1,820 m <sup>2</sup> ) を自転車駐車場として利用		
	その他	一部、下水道幹線の敷設計画 (土被り:約 15~20m、外径:約 6m) が あり、敷設経路案は区画 1 の立坑から幅約 8m の認定道路下に敷設 し、区画 4 の敷地を横断し、既存の緑道の下に入る計画です。区画 4 に敷設する区間は道路として市が保有しますが、現在場所につい ては未定で、提案内容を踏まえて決定する予定です。		

# 淀川連絡線跡地 位置図

