

**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）
実施要領**

平成 27 年 12 月

大阪市 都島区役所・建設局

淀川連絡線跡地の利活用に係るマーケティング・リサーチ実施要領

1 概要

マーケティング・リサーチを実施する背景・趣旨

今回のマーケティング・リサーチの対象である淀川連絡線跡地（以下、「本跡地」という）は、昭和60年頃まで淀川貨物線の線路として使われていましたが、平成3年から平成5年にかけて、都市計画道路の代替ルートとして、大阪市が取得しました。

その後、本跡地については、平成25年の「長期未着手都市計画道路の見直し」により、幹線道路としての利用予定が無くなったことから、大阪市では、まちづくりの観点を踏まえた、売却や利活用について検討してきました。

本跡地は京橋駅と都島駅の間に位置し、東西に長い広範な土地で、北側には戸建住宅群、南側には工場跡地に共同住宅群が立地し、区役所・区民センター等が近接するなど、周辺地域の今後のまちづくりにおいて重要な役割を担うことが期待されます。

大阪市では、都島区将来ビジョンに掲げる「安全・安心のまちづくり、人と人がつながり、助け合うまちづくり、明日に誇れるまちづくり」の実現、各種統計データから抽出した地域の「現状と課題」、及び区民意見募集等から抽出した「地域のニーズ」を踏まえ、次のとおり、「緑を軸にしたまちづくり」をコンセプトとする本跡地の活用方針を決定しました。

都島区のめざすまちづくり

- ・安心のまち 地域の特性に応じた防災・減災の仕組みづくり
- ・人がつながるまち 多様な世代がつながる、活気に溢れる地域づくり
- ・明日に誇れるまち 地域で子どもが健やかに育つ環境づくり

「緑を軸にしたまちづくり」のコンセプト

1. 子どものスポーツ・遊び場など緑地・公園等の整備
2. 活力ある地域社会の実現、子育て世代の誘導
3. 安全・安心のまち、地域防災への貢献
4. 広域的な緑のネットワークの創出

つきましては、本跡地の利活用に関する事業者の公募に先立ち、市場における動向や民間の意向等を把握し、公募における条件整備に役立てることを目的に、市が実現を期待する機能・施設等に関してマーケティング・リサーチを実施します。

※ マーケティング・リサーチ（市場調査）について

マーケティング・リサーチとは、民間事業者から広く意見、提案を求める市場調査で、利活用検討の早い段階での民間事業者との対話を通じ、利活用の方向性や市場性の有無等のアイデアを得ることにより、幅広い検討のために行うものです。また、行政課題等を提示して対話することにより、課題の解決に向けて民間事業者のノウハウを活かした検討が可能になる等の効果もあります。

2 本跡地の概要

淀川連絡線跡地 位置図 (P9) を参照ください

区画 1	所在地	都島区都島南通 1 丁目		
	土地面積	約 4,900 m ²		
	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 ²) を時間貸駐車場として事業者に貸付 南側一部 (約 440 m ²) 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 ²		
	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 ²) 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 ²		
	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 ²		
	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 ²) を多目的広場として地域団体に貸付 南側 (約 1,820 m ²) 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。		

区域区分は、いずれも市街化区域

(土壌汚染調査について)

今後、本跡地の利活用に関する事業者の公募までに大阪市で土壌汚染調査を行う予定です。
なお、都島南通 1 丁目 (地番: 309・310・468、面積: 約 3,200 m²、調査対象区画数: 34 区画)
及び都島南通 2 丁目 (地番: 356-1・360・361・363-1、面積: 約 2,800 m²、調査対象区画数: 28
区画) は調査実施済みとなっています。

そのうち、都島南通 1 丁目の土地の一部 (全調査対象 62 区画のうち 2 区画) において、鉛及
びその化合物の土壌溶出量の指定基準値を上回る結果 (検出最大値 0.016mg/L、指定基準値
0.010mg/L) となったため、当該箇所は形質変更時要届出区域となっています。

(参考 大阪市ホームページ

<http://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000047635.html> 整理番号: 整-23-25)

3 市が実現を期待する機能・施設等

都島区将来ビジョンに掲げる、「安全・安心のまちづくり、人と人がつながり、助け合うまちづくり、明日に誇れるまちづくり」の視点から、各種統計データから分析した課題、地域ニーズを整理し、求められる機能・施設等を検討した結果、本跡地において、「緑を軸にしたまちづくり」をコンセプトとして、次にあげる4つの要素（機能）の導入を希望します。

「緑を軸にしたまちづくり」コンセプトに掲げる4つの要素

(1) 「子どものスポーツ・遊び場など緑地・公園等の整備」

- ・ 整備する緑地・公園等は、子どものスポーツ・遊び場を主な機能とし、全体面積は約4,500㎡以上を希望します。
- ・ 一般利用に供する（広く住民に一般開放され、自由に利用できる）園地を確保したうえで、子どもの体力向上につながる事業（テニス、フットサルなどのスポーツやレクリエーション等の収益事業）を実施することも可能とします。
- ・ 事業者が整備する緑地・公園等の維持管理については、事業者が実施する事業の収益を充当するなどし、事業者が自ら行うことを希望します。

(2) 「活力ある地域社会の実現、子育て世代の誘導」

- ・ 子育て世代をターゲットとした住宅施設、関連施設の導入など、バランスのとれた世代構成の定住を促し、豊かなコミュニティが醸成されるなど、活力ある地域社会につながる開発を希望します。

(3) 「安全・安心のまち、地域防災への貢献」

- ・ 周辺地域の防災に貢献するまちづくりをめざすため、災害等非常時の避難に有効なオープンスペースの確保や、災害対応トイレ、かまどベンチ、揚水ポンプ、防火水槽等、防災に配慮した設備の配置を希望します。
- ・ なお、災害等非常時の避難に有効なオープンスペースは、3(1)の一般利用に供する園地を活用することも可能とします。

(4) 「広域的な緑のネットワークの創出」

- ・ 3(1)で整備される子どものスポーツ・遊び場など緑地・公園等を含めて、本跡地全体に渡って、連続的な歩行空間の整備を希望します。
- ・ なお、本跡地の南東側には城東区蒲生2から都島区東野田5まで約0.8kmの緑道が整備済みであり、北西側には都島消防署付近から毛馬桜之宮公園まで約0.8kmの道路に沿って街路樹のある歩道が整備済みです。
- ・ これらをつなぐ連続的な歩行空間が本跡地に整備されることで、広域的な緑のネットワークが形成されることを期待します。



4 求める提案における基本事項

3 で記載した「緑を軸にしたまちづくり」のコンセプトに掲げる 4 つの要素全てを含んだ活用アイデアをご提案ください。なお、提案にあたっての基本事項は以下のとおりです。

- (1) 本跡地は 4 区画から構成されますが、跡地全体を一体的に活用し整備する内容をご提案ください。
- (2) 「緑を軸にしたまちづくり」コンセプトの各要素の配置・位置については自由です。
- (3) 区画ごと（区画内の分割も含む）に購入または賃借のいずれも可とします。
賃借とする場合は、10 年以上の期間による定期借地権設定契約としますので、期間等についても併せてご提案ください。
- (4) 区画ごと（区画内の分割も含む）に購入または賃借するにあたって、本市に求める条件（買取額、賃借料の上限、その他）についてご提案ください。なお、提案額の算定根拠となる収支計画をあわせて示してください。
- (5) 整備に関して、本市の費用負担はないものと想定してご提案ください。
- (6) 3(1)「子どものスポーツ・遊び場など緑地・公園等の整備」において、全体面積（約 4,500 m²以上）のうち、一般利用に供する（広く住民に一般開放され、自由に利用できる）園地は、約 2,500 m²以上とし、恒久的な園地として確保することを条件とします。
なお、一般利用に供する園地は、整備後、大阪市に帰属させる提案も可能とします。
- (7) 提案する活用案を実現するために必要な規制緩和事項等があればご提案ください。
- (8) 提案資料については、様式は問いませんが、区画ごとに、想定する施設及び機能の概要・規模・管理運営等に関する事項について、可能な限り具体的な意見・提案資料としてください。

5 マーケティング・リサーチの進め方

(1) 調査の対象事業者

対象事業者は、本跡地の利活用内容を提案し、かつ実行する意向を有する法人または法人のグループとします。

(2) 対話までの流れ

① マーケティング・リサーチの実施を公表

- ・ 報道発表や都島区ホームページへの掲載など、広く対話参加事業者を募集します。

② 説明会及び現地見学会の開催（任意参加）

・ 説明会

《日時》平成 28 年 1 月 25 日（月）午後 2 時開始

《場所》大阪市都島区役所 3 階第 6 会議室（大阪市都島区中野町 2-16-20）

・ 現地見学会

《日時》平成 28 年 1 月 26 日（火）午後 2 時開始

《場所》本跡地区画 4 の南端（駐輪場付近）に集合（大阪市都島区東野田町 5 丁目）

- ・ 説明会では、調査の目的や対話の実施方法等について説明しますので、実施要領をプリントアウトして持参ください。
- ・ 現地見学会は現地集合とします。駐車場等の案内はございません。

③ 説明会及び現地見学会の参加受付

- ・ 説明会及び現地見学会への参加は 1 グループ 2 名以内で事前申込制とします。
- ・ 参加を希望する場合は平成 28 年 1 月 22 日（金）午後 5 時までに電子メールで、別紙 1 の「説明会・現地見学会申込書」に必要事項を記入の上、件名を「【淀川連絡線跡地】説明会・現地見学会申込み」とし、連絡先メールアドレス宛に提出してください。

④ マーケティング・リサーチに関する質問

- ・ 別紙 2 の「質問用紙」に記入の上、平成 28 年 1 月 27 日（水）午後 5 時までに連絡先メールアドレス宛に提出してください。
- ・ 平成 28 年 2 月 3 日（水）頃に都島区ホームページ上で回答します。（簡易な質問に対しては受付後、随時都島区ホームページ上で回答します。）

⑤ 対話参加受付

- ・ 対話参加を希望する場合は、別紙 3 の「対話参加申込書・提案の概要」に必要事項を記入の上、平成 28 年 2 月 4 日（木）から 2 月 24 日（水）までに連絡先メールアドレス宛に提出してください。件名は「【淀川連絡線跡地】対話参加申込み」としてください。

⑥ 対話の実施

- ・ 対話の実施時期は、平成 28 年 2 月 29 日（月）から 3 月 4 日（金）を予定しています。
- ・ 参加申込み受付後、実施日時及び場所等の詳細につきまして、個別に参加事業者へお知らせします。

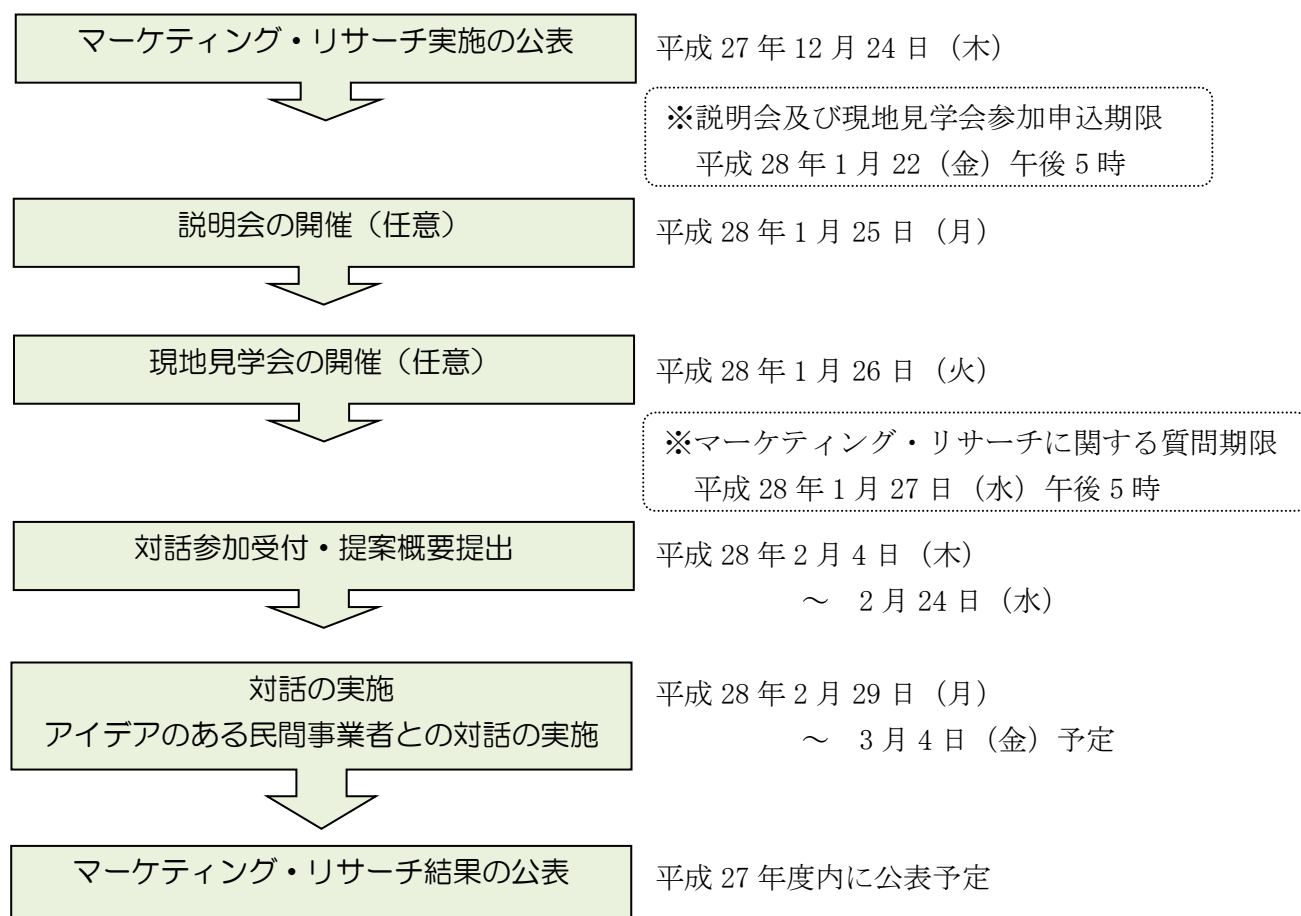
⑦ 対話結果の公表

- ・ マーケティング・リサーチの実施結果については、概要を都島区ホームページ等で公表します。公表にあたっては、あらかじめ参加事業者の内容の確認を行います。
- ・ 参加事業者の名称は非公表とします。また、参加事業者のノウハウを保護するために、具体的な施設計画等についても非公表とします。

⑧ その他留意事項

- ・ 対話参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に非公開で行います。
- ・ 対話参加に要する費用（書類作成、参加費用、報酬など）は、対話参加事業者の負担となります。
- ・ 対話参加できる人数は1グループ4名までとします。
- ・ 所要時間は1グループ60分以内を目安とします。
- ・ 必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を実施させていただくことがあります。
- ・ 本跡地の利活用に関する事業者の公募等が行われた場合、当マーケティング・リサーチへの参加実績は優位性を持つものではありません。

（スケジュール・イメージ）



※ 本市が行う土壌汚染調査等は平成 28 年度から 2 年程度を予定しています（ただし、調査結果等によって期間が延長される可能性もあります）。調査実施後、出来るだけ早期に本跡地の利活用を図りたいと考えており、本マーケティング・リサーチの結果等も踏まえうえて、本跡地の利活用に関する事業者の公募時期は、早い場合で、平成 29 年度下半期以降を予定しています。

6 その他

(1) 連絡先

大阪市都島区役所 総務課（政策企画担当）
〒534-8501 大阪市都島区中野町 2-16-20
電話：06-6882-9989 ファックス：06-6882-9787
連絡先メールアドレス：tb0010@city.osaka.lg.jp

(2) 地域情報等

地域情報等については「マップナビおおさか」で確認をしてください。

〈URL〉 <http://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html>

(3) 意見募集

都島区役所が本跡地について平成 26 年 6～7 月に実施した意見募集の結果を、以下の都島区ホームページに掲載しています。

〈URL〉 <http://www.city.osaka.lg.jp/miyakojima/page/0000275560.html>

大阪市都島区役所

担当：総務課（政策企画担当）
〒534-8501 大阪市都島区中野町 2-16-20
電話：06-6882-9989
ファックス：06-6882-9787
メールアドレス：tb0010@city.osaka.lg.jp

大阪市建設局

担当：総務部 企画課
〒559-0034 大阪市住之江区南港北 2-1-10
電話：06-6615-6439
ファックス：06-6615-6575
メールアドレス：la0077@city.osaka.lg.jp

淀川連絡線跡地 位置図

