

淀川連絡線跡地 説明会



次第

- 1 跡地について
- 2 検討ふりかえり
- 3 マーケティング・リサーチの結果
- 4 今後の予定

跡地について ~ 土地の概要

所在地	都島南通 1 丁目 2 丁目 東野田 5 丁目
全長	約850 m
幅	約 30 m (最大)
面積	19,933 m ²
土地所管局	建設局
用途地域	第1種住居地域 第2種住居地域 準工業地域
防火地域	準防火地域
建ぺい率	80%
容積率	200%~300%



跡地について ～ 経過・現況

(経過)

昭和2年 ～ 57年 淀川貨物線として使用

平成3年 ～ 5年 都市計画道路の代替ルートとして、大阪市が当時の国鉄清算事業団から取得

平成25年 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、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を開始

(現況)

- 部分的に駐車場（北）、自転車保管所（中央）、駐輪場（南）などに暫定利用しています。
- 跡地周辺は、北側は戸建住宅、南側は工場跡地に集合住宅群が立地し、京橋駅、都島駅のほぼ中間に位置します。
- 跡地東側は区内でも高齢化率が特に高く、少子高齢化が進んでいます。

検討ふりかえり ～ 区民意見募集

現状と課題、基本的な考え方、土地の概要などのデータをお示ししたうえで、区民の皆様から、広くご意見を募集しました。(26年6月～7月)

主なご意見(受付79通)	
歩行空間の確保(遊歩道・緑道など)	28件
避難場所など防災の観点	21件
安全・安心など防犯の観点	3件
賑わい・活性化の観点(商業・住宅など)	14件
集い・文化の場など	8件
緑地・公園など	52件
スポーツ・遊び場など	27件
子育て施設	4件
高齢者福祉・医療施設など	8件
その他	24件

検討ふりかえり ～ 跡地の活用方針

都島区将来ビジョン、統計データから見た地域の「現状と課題」
区民意見募集からの「地域のニーズ」を踏まえ、「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。

- ✓ 将来ビジョン : 「安心のまち、人がつながるまち、明日に誇れるまち」
- ✓ 現状と課題 : 少子・高齢化の進行、地域のつながりの低下
- ✓ 地域のニーズ : 緑地・公園、歩行空間の確保、スポーツ・遊び場など



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

検討ふりかえり ～ マーケティング・リサーチの実施

活用方針の実現に向けて、民間事業者からノウハウを活かしたアイデアなど、意見・提案を求めました。(27年12月～28年3月)

※ 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、行政課題などを提示して対話することで、課題の解決に向けて、民間ノウハウを活かした検討ができるなどの効果もあります。

(確認項目)

- 区画ごとの土地活用
- 購入・賃借などの契約種別・期間
- 跡地活用方針 4つのコンセプトについて など

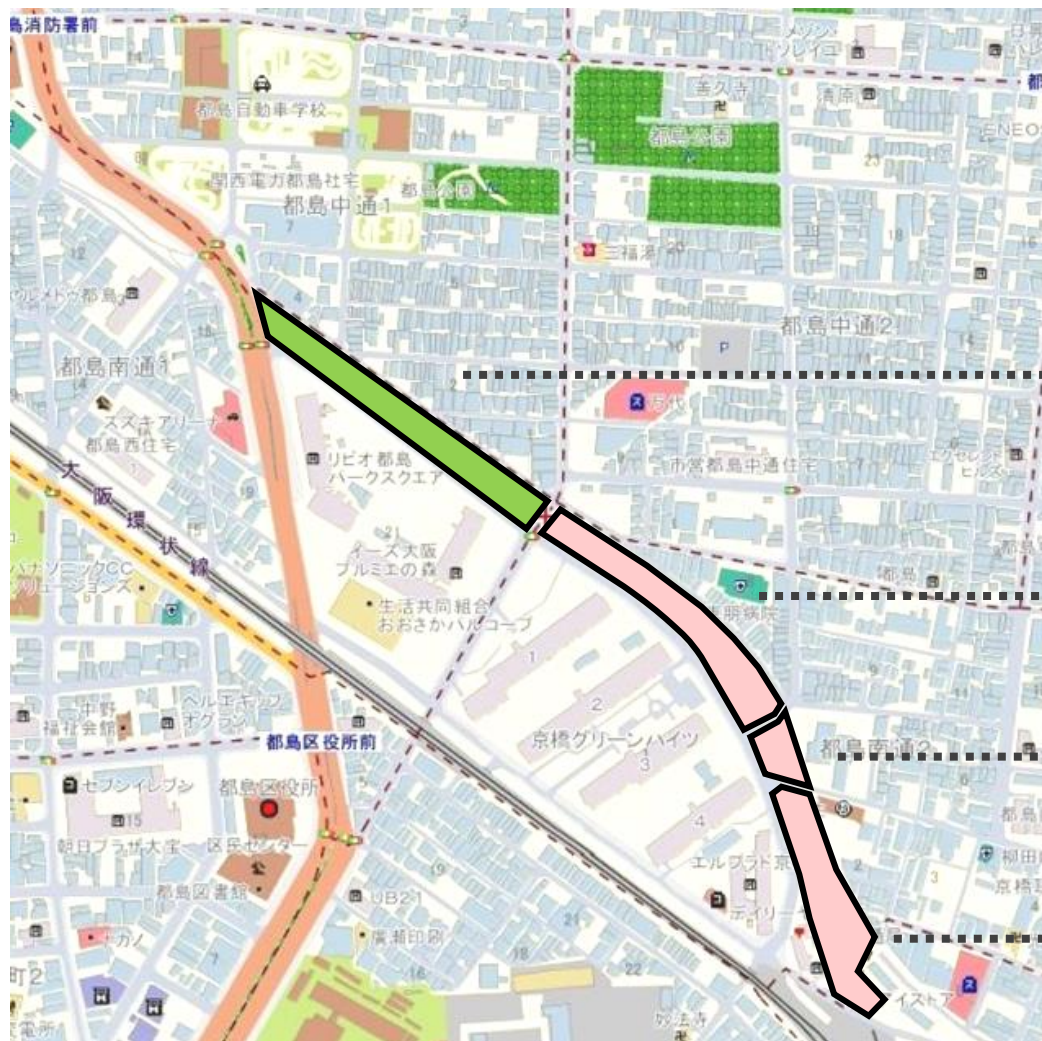
参加事業者 : 2 事業者(サービス業、不動産業)

マーケティング・リサーチの結果 ～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

- 区画 1に一般利用に供する園地を整備
- 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
- 営業時間は近隣への影響を考慮
- 災害時等非常時の避難場所としてスポーツ施設の提供も可能

マーケティング・リサーチの結果 ～事業者A：サービス業



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

※ レイアウトは事業者の意見です。

マーケティング・リサーチの結果 ～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

- 区画 2を戸建て住宅とする。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
- 区画 4の一部をマンションとする。子どものいない共働き世帯、高齢者向けマンション
- 跡地全体の開発は規模的に困難

マーケティング・リサーチの結果 ~事業者B：不動産業



区画 2:住宅(戸建て)

区画 4:マンション(一部)

※ レイアウトは事業者の意見です。

今後の予定

測量作業 : 土地の境界確定

時期 : 28年 7月～29年3月 予定

土壌調査 : 土壌汚染や周辺環境への影響などを調査



時期 : (表層調査) 28年秋 以降 予定

(深度調査) 29年度 予定

今後の予定

- 土壌調査等は平成28年度から2年程度を予定しています。(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います。
- 今後、マーケティング・リサーチの結果も踏まえつつ、他事例等も調査しながら、跡地活用方針を踏まえた、事業スキームの検討を進めてまいります。
- 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。

今後の予定

- 25 長期未着手都市計画道路の見直し
→ まちづくりの観点を踏まえた売却や利活用の検討を開始
- 26 統計データから見た「地域の現状と課題」の把握
区民意見募集
- 27 跡地活用方針の決定
- 28 マーケティング・リサーチ実施(民間事業者から意見・提案を募集)
事業スキームの検討 測量作業・土壌調査の開始
- 29
- 30 利活用開始(早ければ)
- 
- 



淀川連絡線跡地の活用方針

都島南通付近にある淀川連絡線跡地の、まちづくりの観点を踏まえた売却や利活用について、これまで区民の皆さまから広くご意見をお伺いしてまいりました。

都島区将来ビジョンの実現、統計データから見た地域の「現状と課題」、意見募集からの「地域のニーズ」を踏まえ、「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。

「緑を軸にしたまちづくり」コンセプト

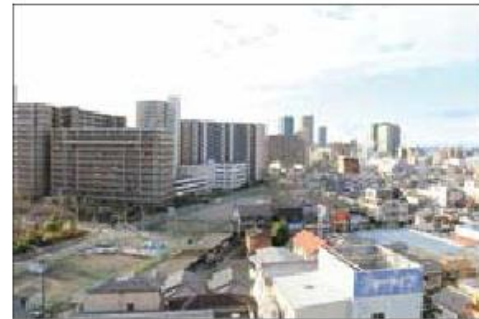
- 1 子どものスポーツ・遊び場など緑地・公園等の整備
- 2 活力ある地域社会の実現、子育て世代の誘導
- 3 安全・安心のまち、地域防災への貢献
- 4 広域的な緑のネットワークの創出

活用方針の実現に向けて、現在、民間事業者のノウハウを活かしたアイデアについて対話しながら、意見・提案を求めるマーケティング・リサーチ（市場調査）を実施しています。

なお、平成28年度から土壌調査などを約2年間実施し、その後早期に売却や利活用を図る予定です。

詳しくはホームページをご覧ください。また、今後も随時、広報誌などで進捗状況をお知らせしてまいります。

問 区役所総務課（政策企画）10番窓口 ☎ 06-6882-9989



◀ 淀川連絡線跡地については、都島区ホームページをご覧ください。

淀川連絡線跡地 ～まちづくりの観点で、売却や利活用の検討を進めています～



■ マーケティング・リサーチ(市場調査)結果

緑地・公園等の整備や子育て世代の誘導など、「緑を軸にしたまちづくり」のコンセプトをもとに、民間活力を活かした検討を進めるため、民間事業者から広くご意見、ご提案をいただきました(3月、2社)。

- ・跡地の一部で、緑の広場(一般利用に供する園地)を整備する。
その他の区画でフットサル、テニスのスクール事業等を展開する。
- ・跡地の中央部分をファミリー層向けの戸建て住宅、南部分を子どものいない共働き世帯、高齢者向けマンションとする。

引き続き、民間事業者からのご意見なども参考にしながら、幅広く検討を進めてまいります。

なお、現地では7月から測量作業を進めており、秋以降に土壌調査も実施予定です。



■ これまでの検討経過や今後の予定についてご説明します

日時 8月30日(火) 19時～20時

場所 区役所3階会議室

※事前申込は不要です。

固 区役所総務課(政策企画) 10番窓口

☎ 06-6882-9989

当日会場にお越しください。

詳しくはホームページをご覧ください。今後も随時、進捗状況をお知らせしてまいります。