

**八尾空港西側跡地活用
マーケット・サウンディング
調査実施要領**

八尾空港西側跡地検討会議

1. 調査の趣旨・背景

八尾空港西側跡地（以下「本用地」という。）は、国土交通省大阪航空局が所管する約 9.2ha（うち大阪市域約 2.1ha、八尾市域約 7.1ha）の国有地です。

本用地は、地下鉄谷町線八尾南駅北側に位置し、大阪市と八尾市に跨る広大な土地であることから、大阪航空局、近畿財務局、大阪市、八尾市で構成する「八尾空港西側跡地検討会議」において、周辺地域のまちづくりに寄与するよう、地区計画制度の活用も想定した土地利用方策について検討しています。

また、本用地は、都市計画道路八尾富田林線や大阪中央環状線に近接し、地下鉄八尾南駅の駅前という交通至便な立地にあり、まちづくりの資源となる貴重な土地であることから、本用地の開発にあたっては、地域の活性化等に資する都市機能の導入や土地利用が期待されるところです。

そこで、本用地について、7ページ以降に示すまちづくりのコンセプトと導入を希望する施設・機能等を前提とした場合における民間事業者の参画意向、市場性の有無等を把握することを目的として、本用地の活用案について、民間事業者の皆様より、広くご意見・ご提案をいただくため、マーケット・サウンディング調査を実施します。



(現況図)

2. 土地の概要

(1) 本用地

所在地	大阪市平野区長吉川辺三丁目 206 番 1 八尾市大字木本 110 番 1 八尾市空港二丁目 15 番 2
用地面積	大阪市域：約 21,200 m ² 八尾市域：約 70,700 m ²
土地所有者	国土交通省 大阪航空局
都市計画による制限	<用途地域>大阪市域：第一種住居地域 八尾市域：準工業地域 <建蔽率／容積率>大阪市域：80%／200% 八尾市域：60%／200%
現 状	一部に空港施設の基礎構造物や自転車駐車場等があります。
その他	<土壤汚染調査> 平成 18～20 年度及び平成 29 年度に敷地全体について調査した結果、調査箇所の一部において鉛及びフッ素が指定基準値を超過しています。 令和元年 12 月（八尾市）、令和 2 年 3 月（大阪市）に形質変更時要届出区域に指定。 <埋蔵文化財調査> 全域が埋蔵文化財包蔵地。平成 22 年度及び平成 27 年度に敷地の一部区域において試掘調査した結果、遺構面・遺物を検出し、遺跡が広がっていることを確認しています。 <地下埋設物調査> 平成 22 年度に敷地全体を対象に筋掘り（幅 1 m × 深さ 40cm 程度）により調査した結果、コンクリート類等の埋設物を確認しています。 ※各種調査概要は、対話参加者に対して、6. の手続きにより開示します。 <高さ制限等> 八尾空港周辺に所在するため航空法に基づく制限表面が設定されており、設置を計画される建物等の高さについて制限があります。 また、計画される建物等の高さによっては、航空障害灯の設置が義務付けられています。 詳細は、下記にて確認ください。 ○大阪航空局 HP 高さ制限 八尾空港事務所総務課 電話：072-992-0031 https://www.cab.mlit.go.jp/wcab/measure/restriction.html

航空障害灯 大阪航空局保安部航空灯火・電気技術課 監理係

電話 : 06-6949-6527

<https://www.cab.mlit.go.jp/wcab/measure/sign.html>

<雨水貯留施設>

特定都市河川流域に指定されているため、開発面積に応じて雨水貯留施設の設置が必要です。

<下水道施設>

八尾市域は『下水道情報マップ（下水道台帳）』を参照してください。

<https://www.city.yao.osaka.jp/0000044137.html>

大阪市域は『下水道台帳情報ホームページ』を参照してください。

http://www.gesukanro.city.osaka.lg.jp/emap/html/bbs/bbs_index.jsp

(2) 関連用地<本用地と一体活用を前提とする用地>

所有者	所在地	面積	現状
大阪府	八尾市大字木本 107 番 6 外 3 筆	約 480 m ²	更地
大阪メトロ	大阪市平野区長吉川辺三丁目 504 番 3 の一部	東西方向道路整備に必要な面積	八尾検車場
大阪市	大阪市平野区長吉川辺三丁目 621 番の一部	東西方向道路整備に必要な面積	大阪市道平野区第2001-40号線
八尾市	八尾市若林町一丁目 1 番	約 2,100 m ²	八尾市道大正第165号線

(3) 関連用地<本用地と一体活用を検討している用地>

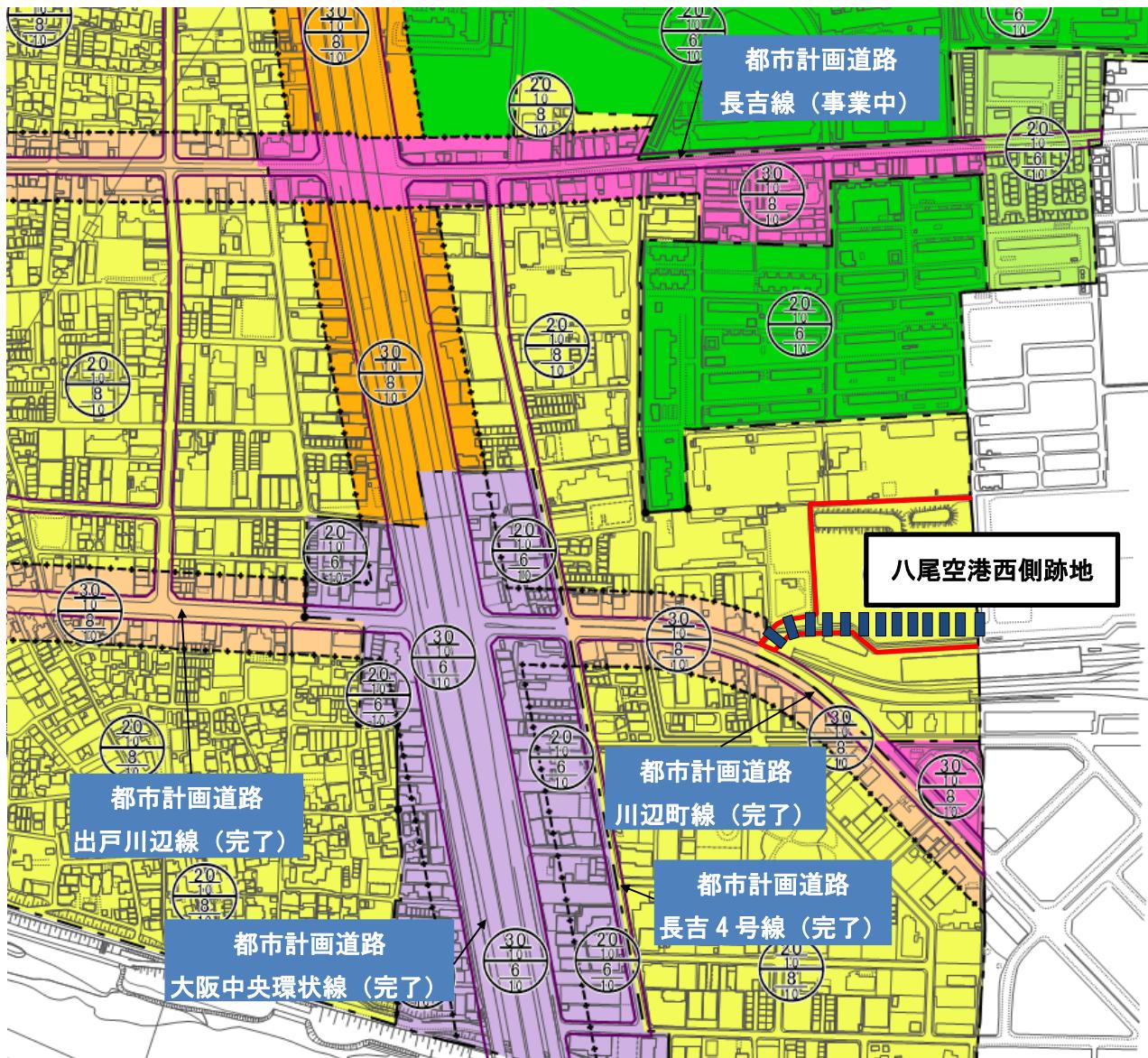
所有者	所在地	面積	現状
大阪市	大阪市平野区長吉長原東三丁目 940 番外	約 11,100 m ²	建物あり（もと長吉車庫）

(4) 関連用地<本用地に近接している用地>

所有者	所在地	面積	現状
大阪府	八尾市大字木本 107 番 7	約 100 m ²	八尾警察署木本交番

3. 周辺の都市計画状況

(大阪市域)



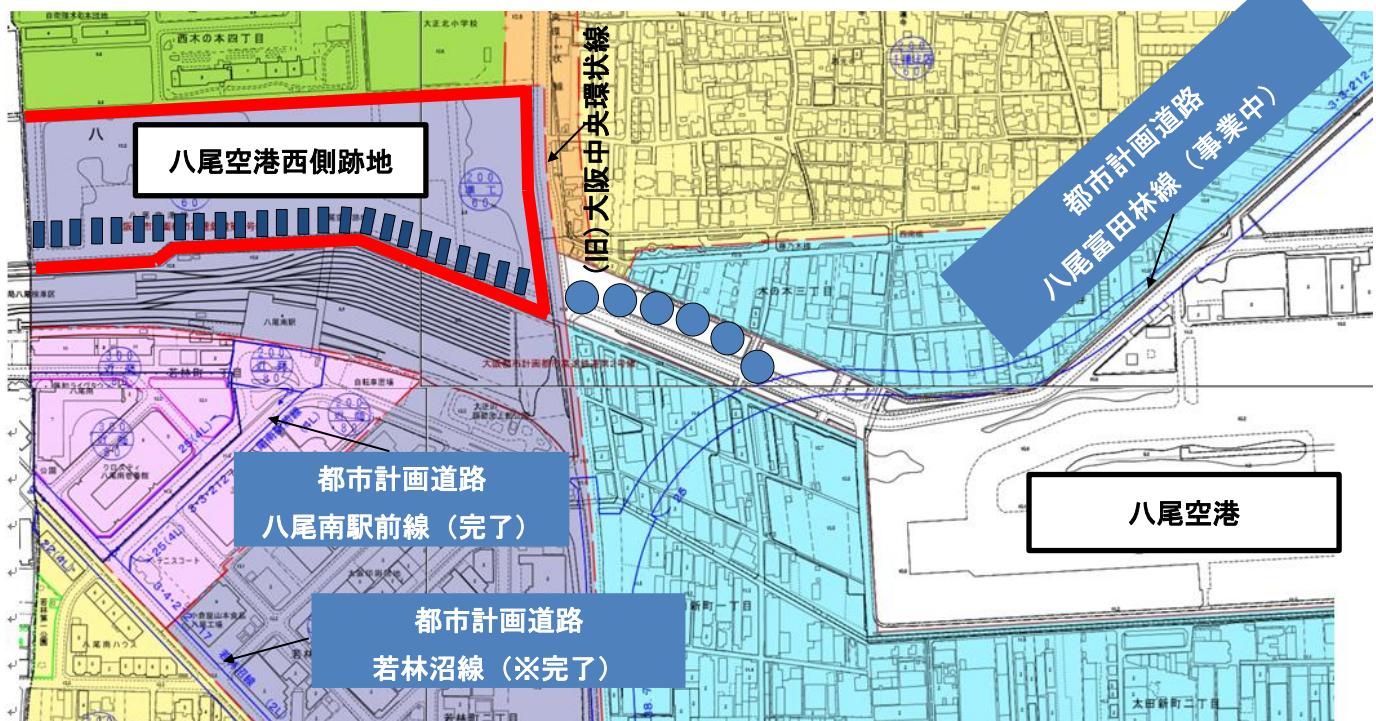
都市計画関連 凡例

凡例（大阪都市計画のうち、 次のものを表示している）	
第1種中高層住居専用地域	緑
第2種中高層住居専用地域	黄緑
第1種住居地域	黄
第2種住居地域	オレンジ
準住居地域	オレンジ
近隣商業地域	ピンク
商業地域	赤
準工業地域	紫
工業地域	青
工業専用地域	水色

凡 例	
■ ■ ■	東西方向道路

注) 東西方向道路の線形については変更となる可能性があります。

(八尾市域)



用途地域		高度地区 防火地域及び準防火地域
	第1種低層住居専用地域	第1種高度地区・準防火地域
	第1種中高層住居専用地域	第2種高度地区・準防火地域
	第2種中高層住居専用地域	第2種高度地区・準防火地域
	第1種住居地域	準防火地域
	第2種住居地域	準防火地域
	準住居地域	準防火地域
	近隣商業地域	準防火地域
		防火地域
	商業地域	防火地域
	準工業地域	準防火地域
	工業地域	準防火地域
	工業専用地域	準防火地域

凡 例	
	都市計画道路八尾富田林線と(旧)大阪中央環状線との連絡道路
	東西方向道路

注) 連絡道路・東西方向道路の線形については
変更となる可能性があります。

※都市計画道路若林沼線については (旧) 大阪中央環状線以西完了